Управленческое консультирование	Инжиниринг	**Оценка и финансовое консультирование**	Привлечение финансирования	Юридическое и налоговое сопровождение

ОТЧЕТ ОБ ОЦЕНКЕ №ОКНИП-СО-2165/19-2 ОТ 14.09.2021 Г.

ОБ ОПРЕДЕЛЕНИИ СПРАВЕДЛИВОЙ СТОИМОСТИ НЕДВИЖИМОГО ИМУЩЕСТВА В СООТВЕТСТВИИ С МЕЖДУНАРОДНЫМИ СТАНДАРТАМИ ФИНАНСОВОЙ ОТЧЕТНОСТИ (IFRS) 13 "ОЦЕНКА СПРАВЕДЛИВОЙ СТОИМОСТИ" НЕДВИЖИМОГО ИМУЩЕСТВА, РАСПОЛОЖЕННОГО ПО АДРЕСУ: Г. МОСКВА, ПРОСП. 60-ЛЕТИЯ ОКТЯБРЯ, Д. 10А, ДЛЯ ЦЕЛЕЙ СОСТАВЛЕНИЯ ОТЧЕТНОСТИ ЗАКРЫТОГО ПАЕВОГО ИНВЕСТИЦИОННОГО ФОНДА НЕДВИЖИМОСТИ "САВВИНСКИЕ ПАЛАТЫ"

Заказчик:

КСП Капитал УА ООО Д.У. ЗПИФ недвижимости "Саввинские палаты"

Исполнитель:

АО "НЭО Центр"

+7 (495) 739-39-77 | info@neoconsult.ru
119435, Россия, Москва, Большой Саввинский пер., д. 12, стр. 8
www.neoconsult.ru

WE ARE AN INDEPENDENT MEMBER OF THE GLOBAL ADVISORY AND ACCOUNTING NETWORK

ОГЛАВЛЕНИЕ

РАЗДЕЛ 1. ОБЩИЕ СВЕДЕНИЯ 4
1.1. Основные факты и выводы 4
1.2. Задание на оценку 5
1.3. Сведения об Оценщике, Исполнителе и Заказчике 8
1.4. Применяемые стандарты оценочной деятельности 10
РАЗДЕЛ 2. ДОПУЩЕНИЯ И ОГРАНИЧИТЕЛЬНЫЕ УСЛОВИЯ, ИСПОЛЬЗОВАННЫЕ ОЦЕНЩИКОМ ПРИ ПРОВЕДЕНИИ ОЦЕНКИ 12
РАЗДЕЛ 3. ОПИСАНИЕ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ 15
3.1. Общие сведения об объекте оценки 15
3.2. Местоположение объекта оценки 18
3.3. Количественные и качественные характеристики объекта оценки 23
3.4. Классификация недвижимого имущества 42
3.5. Определение срока полезной службы, оставшегося срока полезной службы 42
3.6. Описание процесса осмотра объекта оценки 44
3.7. Результаты анализа ликвидности имущества 44
РАЗДЕЛ 4. АНАЛИЗ НАИБОЛЕЕ ЭФФЕКТИВНОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ ..45
РАЗДЕЛ 5. АНАЛИЗ РЫНКА ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ 48
5.1. Анализ влияния общей политической и социально-экономической обстановки в стране и регионе 48
5.2. Анализ рынка инвестиций России по итогам II квартала 2021 г. 50
5.3. Анализ сегмента рынка объекта оценки 54
5.4. Анализ рынка офисной недвижимости г. Москвы по итогам I полугодия 2021 г. 56
5.5. Анализ рынка парковочных мест г. Москвы 70
РАЗДЕЛ 6. ОПИСАНИЕ ПРОЦЕССА ОЦЕНКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ 78
6.1. Основные положения и терминология 78
6.2. Классификация основных средств 80
6.3. Методология определения срока полезной службы имущества 82
6.4. Методология определения справедливой стоимости основных средств 83
6.5. Этапы проведения оценки 85
6.6. Характеристика подходов к оценке 86
6.7. Обоснование выбора подходов и методов оценки 92
РАЗДЕЛ 7. РЕЗУЛЬТАТЫ ОЦЕНКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ, ПРОВОДИМОЙ В РАМКАХ ЗАТРАТНОГО ПОДХОДА 94
7.1. Применяемые методы определения затрат на замещение (воспроизводство) сооружений ... 94
РАЗДЕЛ 8. РЕЗУЛЬТАТЫ ОЦЕНКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ, ПРОВОДИМОЙ В РАМКАХ СРАВНИТЕЛЬНОГО ПОДХОДА 103
8.1. Описание последовательности определения стоимости объекта оценки, проводимого в рамках выбранного метода 103
8.2. Определение справедливой стоимости объекта оценки в рамках выбранного метода 103

РАЗДЕЛ 9. РЕЗУЛЬТАТЫ ОЦЕНКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ, ПРОВОДИМОЙ В РАМКАХ ДОХОДНОГО ПОДХОДА 126

9.1. Описание последовательности определения стоимости объекта оценки, проводимого в рамках выбранного метода 126

9.2. Этап 8. Определение справедливой стоимости объекта в рамках доходного подхода 165

РАЗДЕЛ 10. СОГЛАСОВАНИЕ РЕЗУЛЬТАТОВ 168

10.1. Общие сведения о порядке согласования результатов 168

10.2. Определение итоговой величины справедливой стоимости объекта оценки 169

РАЗДЕЛ 11. ДЕКЛАРАЦИЯ КАЧЕСТВА ОЦЕНКИ 172

РАЗДЕЛ 12. СПИСОК ИСТОЧНИКОВ ИНФОРМАЦИИ 173

ПРИЛОЖЕНИЕ 1. ДОКУМЕНТЫ, РЕГЛАМЕНТИРУЮЩИЕ ДЕЯТЕЛЬНОСТЬ ИСПОЛНИТЕЛЯ
ПРИЛОЖЕНИЕ 2. ДОКУМЕНТЫ, ПРЕДОСТАВЛЕННЫЕ ЗАКАЗЧИКОМ
ПРИЛОЖЕНИЕ 3. ОСНОВНЫЕ МЕТОДОЛОГИЧЕСКИЕ ПОЛОЖЕНИЯ ОЦЕНКИ
ПРИЛОЖЕНИЕ 4. ИНФОРМАЦИОННО-АНАЛИТИЧЕСКИЕ МАТЕРИАЛЫ
ПРИЛОЖЕНИЕ 5. АКТ ОСМОТРА ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ
ПРИЛОЖЕНИЕ 6. ФОТОГРАФИИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

РАЗДЕЛ 1. ОБЩИЕ СВЕДЕНИЯ

1.1. Основные факты и выводы

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, в составе: 1. нежилое помещение общей площадью 656,7 кв. м (номера на поэтажном плане: этаж 1, помещение IV – комнаты 64, 65, с 70 по 74, с 77 по 83, с 85 по 101, с 103 по 114), кадастровый номер: 77:06:0002006:2636, выписка из ЕГРН от 14.08.2020 г.; 2. 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 номер: 77:06:0002006:2635, выписка из ЕГРН от 14.08.2020 г.; 3. нежилое помещение общей площадью 182,7 кв. м (номера на поэтажном плане: этаж 1, помещение VII – комнаты с 1 по 8), кадастровый номер: 77:06:0002006:2786, выписка из ЕГРН №КУВИ-002/2021-110616896 от 24.08.2021 г.; 4. нежилое помещение общей площадью 47 кв. м (номера на поэтажном плане: этаж 1, помещение VIII – комната 1), кадастровый номер: 77:06:0002006:2785, выписка из ЕГРН №КУВИ-002/2020-14021774 от 25.08.2020 г.; 5. сооружение – водопровод протяженностью 592,3 м (инв. № 77-06-02007-000-Д100000020), кадастровый номер: 77:06:0002007:2407, выписка из ЕГРН от 14.08.2020 г.; 6. сооружение – кабельная линия протяженностью 12 894 м (инв. № 77-06-02006-000-А100000028), кадастровый номер: 77:06:0002006:2702, выписка из ЕГРН от 14.08.2020 г.
Основание для оказания услуг Исполнителем	Задание на оценку №2 от 12.08.2021 г. к Договору №ОКНИП-СО-2165/19 об оценке имущества, составляющего Закрытый паевой инвестиционный фонд от "27" декабря 2019 г. между КСП Капитал УА ООО Д.У. ЗПИФ недвижимости "Саввинские палаты" и АО "НЭО Центр"
Дата составления Отчета	14.09.2021 г.
Порядковый номер Отчета	№ОКНИП-СО-2165/19-2
Балансовая (остаточная) стоимость объекта оценки (без учета НДС (20%))[1]	2 044 765 000 (Два миллиарда сорок четыре миллиона семьсот шестьдесят пять тысяч) руб.

[1] В качестве балансовой стоимости принята справедливая стоимость, определенная оцениваемых объектов по состоянию на 15.03.2021 г.

Результат оценки части стоимости объекта оценки, полученный при применении затратного подхода (без учета НДС (20%))[2]	30 533 000 (Тридцать миллионов пятьсот тридцать три тысячи) руб.
Результат оценки стоимости объекта оценки, полученный при применении сравнительного подхода (без учета НДС (20%))	2 575 251 000 (Два миллиарда пятьсот семьдесят пять миллионов двести пятьдесят одна тысяча) руб.
Результат оценки стоимости объекта оценки, полученный при применении доходного подхода (без учета НДС (20%))	1 815 174 000 (Один миллиард восемьсот пятнадцать миллионов сто семьдесят четыре тысячи) руб.
Итоговая величина справедливой стоимости объекта оценки на дату оценки (без учета НДС (20%))[3]	**2 043 197 000 (Два миллиарда сорок три миллиона сто девяносто семь тысяч) руб.**
Ограничения и пределы применения полученной итоговой стоимости	Итоговая величина стоимости объекта оценки, указанная в Отчете об оценке, составленном в соответствии со всеми нормативными документами, регламентирующими оценочную деятельность, может быть признана рекомендуемой в целях совершения сделки с объектом оценки. Полученные в результате исследований Оценщика выводы о стоимости объекта оценки могут использоваться только Заказчиком в соответствии с предполагаемым использованием результатов оценки

1.2. Задание на оценку

Объект оценки (описание Объекта оценки, позволяющее осуществить его идентификацию)	Объекты недвижимого имущества, расположенные по адресу: г. Москва, просп. 60-Летия Октября, д. 10А, в составе: 1. нежилое помещение общей площадью 656,7 кв. м (номера на поэтажном плане: этаж 1, помещение IV – комнаты 64, 65, с 70 по 74, с 77 по 83, с 85 по 101, с 103 по 114), кадастровый номер: 77:06:0002006:2636, выписка из ЕГРН от 14.08.2020 г.; 2. 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 номер: 77:06:0002006:2635, выписка из ЕГРН от 14.08.2020 г.; 3. нежилое помещение общей площадью 182,7 кв. м (номера на поэтажном плане: этаж 1, помещение VII – комнаты с 1 по 8), кадастровый номер: 77:06:0002006:2786, выписка из ЕГРН №КУВИ-002/2021-110616896 от 24.08.2021 г.; 4. нежилое помещение общей площадью 47 кв. м (номера на поэтажном плане: этаж 1, помещение VIII – комната 1),

[2] В рамках затратного подхода определялась стоимость объектов специального назначения (сооружении): водопровод, кабельная линия.

[3] Справедливая стоимость каждого объекта, входящего в состав объекта оценки, представлена в табл. 1.1.

	кадастровый номер: 77:06:0002006:2785, выписка из ЕГРН №КУВИ-002/2020-14021774 от 25.08.2020 г.; 5. сооружение – водопровод протяженностью 592,3 м (инв. № 77-06-02007-000-Д100000020), кадастровый номер: 77:06:0002007:2407, выписка из ЕГРН от 14.08.2020 г.; 6. сооружение – кабельная линия протяженностью 12 894 м (инв. № 77-06-02006-000-А100000028), кадастровый номер: 77:06:0002006:2702, выписка из ЕГРН от 14.08.2020 г.
Цель оценки	Определение справедливой стоимости
Предполагаемое использование результатов оценки и связанные с этим ограничения	Определение справедливой стоимости в соответствии с Международным стандартом финансовой отчетности (IFRS) 13 "Оценка справедливой стоимости" для целей составления отчетности Закрытого паевого инвестиционного фонда недвижимости "Саввинские палаты". Заказчик не может использовать Отчет (или любую его часть) для других целей
Вид определяемой стоимости	Справедливая стоимость в соответствии с Международным стандартом финансовой отчетности (IFRS) 13 "Оценка справедливой стоимости"
Дата оценки	14.09.2021 г.
Срок проведения оценки	12.08.2021 г. — 14.09.2021 г.

Допущения и ограничения, на которых должна основываться оценка:

1. Определение справедливой стоимости активов Фонда в рамках предполагаемого использования результатов оценки производится в соответствии с Международным стандартом финансовой отчетности (IFRS) 13 "Оценка справедливой стоимости" с учетом требований Указания Центрального Банка Российской Федерации от 25.08.2015 № 3758-У "Об определении стоимости чистых активов инвестиционных фондов, в том числе о порядке расчета среднегодовой стоимости чистых активов паевого инвестиционного фонда и чистых активов акционерного инвестиционного фонда, расчетной стоимости инвестиционных паев паевых инвестиционных фондов, стоимости имущества, переданного в оплату инвестиционных паев";
2. Стоимость Объекта оценки определяется без учета налогов, которые уплачиваются в соответствии с законодательством Российской Федерации или иностранного государства при приобретении и реализации указанных активов;
3. Оценка производится в предположении предоставления Заказчиком достаточной и достоверной информации по Объекту оценки;
4. Отчет об оценке содержит профессиональное мнение оценщика относительно справедливой стоимости Объекта оценки только в указанных целях и по состоянию на дату определения стоимости Объекта оценки.
5. Оценщик считает достоверными общедоступные источники отраслевой и статистической информации, однако не делает никакого заключения относительно точности или полноты такой информации и принимают данную информацию как есть. Оценщик не принимает на себя ответственность за последующие изменения социальных, экономических, юридических и природных условий, которые могут повлиять на стоимость Объекта оценки.
6. В рамках оказания услуг по оценке Оценщик не проводит специальных экспертиз, в том числе юридическую экспертизу правового положения Объекта оценки, строительно-техническую, технологическую и экологическую экспертизу Объекта оценки, и инвентаризацию составных частей Объекта оценки.
7. Отчет об оценке и итоговая стоимость, указанная в нем, могут быть использованы Заказчиком только в рамках предполагаемого использования, указанного в Отчете. Оценщик не несет ответственности за распространение Заказчиком данных Отчета об оценке, выходящее за рамки предполагаемого использования результатов оценки.
8. Прочие общие и специальные допущения, возникающие в процессе оценки, будут приведены в Отчете об оценке.

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, в составе: 1. нежилое помещение общей площадью 656,7 кв. м (номера на поэтажном плане: этаж 1, помещение IV – комнаты 64, 65, с 70 по 74, с 77 по 83, с 85 по 101, с 103 по 114), кадастровый номер: 77:06:0002006:2636, выписка из ЕГРН от 14.08.2020 г.; 2. 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 номер: 77:06:0002006:2635, выписка из ЕГРН от 14.08.2020 г.; 3. нежилое помещение общей площадью 182,7 кв. м (номера на поэтажном плане: этаж 1, помещение VII – комнаты с 1 по 8), кадастровый номер: 77:06:0002006:2786, выписка из ЕГРН №КУВИ-002/2021-110616896 от 24.08.2021 г.; 4. нежилое помещение общей площадью 47 кв. м (номера на поэтажном плане: этаж 1, помещение VIII – комната 1), кадастровый номер: 77:06:0002006:2785, выписка из ЕГРН №КУВИ-002/2020-14021774 от 25.08.2020 г.; 5. сооружение – водопровод протяженностью 592,3 м (инв. № 77-06-02007-000-Д100000020), кадастровый номер: 77:06:0002007:2407, выписка из ЕГРН от 14.08.2020 г.; 6. сооружение – кабельная линия протяженностью 12 894 м (инв. № 77-06-02006-000-А100000028), кадастровый номер: 77:06:0002006:2702, выписка из ЕГРН от 14.08.2020 г.
Характеристики Объекта оценки и его оцениваемых частей или ссылки на доступные для оценщика документы, содержащие такие характеристики	Характеристики Объекта оценки и его оцениваемых частей содержатся в следующих документах: 1. Расшифровка 03 счета, включающая следующие данные по объекту (по состоянию на последнюю отчетную дату): ▪ первоначальная стоимость, ▪ остаточная стоимость. 2. Выписка из Единого государственного реестра прав на недвижимое имущество и сделок с ним. 3. Документ – основание приобретения права (договор купли-продажи, акт приемки-передачи, документ, подтверждающий оплату). 4. Действующие технические паспорта БТИ, включая экспликацию, поэтажный план и справку о состоянии здания. 5. Информация и документы в отношении всех ограничений/обременений земельного участка и здания (как существующих, так и планируемых), таких как залог, аренда, субаренда, арест, удержание, сервитут, иное, а также в отношении возможных изъятий Земельного участка. 6. При наличии арендаторов - реестр с описанием условий и параметров договора: арендная плата с учетом или без учета НДС, с учетом или без учета эксплуатационных расходов, площадь, занимаемая арендатором, срок договора аренды (дата заключения и дата окончания договора), предполагаемый рост арендной ставки в определенный период, условия расторжения договора, а также копии договоров аренды. 7. Копии действующих договоров аренды помещений/зданий. 8. Информация о величине фактических годовых расходов на содержание и эксплуатацию объекта за последние два года до даты оценки с поэлементной разбивкой по статьям затрат. 9. Информация на бланке компании за подписью и печатью в свободной форме об источниках инженерного обеспечения и коммуникациях (тепло, вода, электроэнергия, сжатый воздух, газ, вентиляция и др.) с указанием поставщика, № договора и подключенных мощностей.

Права на Объект оценки, учитываемые при определении стоимости Объекта оценки, ограничения (обременения) этих прав, в т.ч. в отношении каждой из частей Объекта оценки	Право общей долевой собственности владельцев инвестиционных паев Закрытого паевого инвестиционного фонда недвижимости "Саввинские палаты". Ограничения (обременения) прав – доверительное управление
Особенности проведения осмотра объекта оценки	Отсутствуют
Необходимость привлечения отраслевых экспертов	Отсутствует
Границы интервала, в которых может находиться справедливая стоимость	Определять не требуется
Срок проведения оценки	5 (пять) рабочих дней с момента осмотра Объекта оценки (в случае необходимости) и предоставления Заказчиком всей информации, необходимой для оказания услуг по настоящему Заданию на оценку.

1.3. Сведения об Оценщике, Исполнителе и Заказчике

Исполнитель	Акционерное общество "НЭО Центр" (ОГРН 1137746344933, дата присвоения ОГРН: 16.04.2013 г.), ИНН 7706793139, КПП 770601001
Почтовый адрес Исполнителя	119435, г. Москва, Большой Саввинский пер., д. 12, стр. 8
Место нахождения Исполнителя	119017, г. Москва, Пыжевский пер., д. 5, стр. 1, офис 160
Контактная информация Исполнителя	+7 (495) 739-39-77, www.neoconsult.ru, info@neoconsult.ru
Информация о членстве Исполнителя в саморегулируемой организации оценщиков	Является членом Ассоциации "Сообщество оценочных компаний "СМАО" (Ассоциация "СМАО") (место нахождения: 119311, г. Москва, проспект Вернадского, д. 8А, помещение XXIII (7 этаж). Свидетельство НП "СМАО" №1090, дата выдачи: 23.10.2007 г.
Сведения о страховании ответственности Исполнителя	Полис страхования ответственности юридического лица при осуществлении оценочной деятельности №08305/776/0000025/20 от 26.11.2020 г. Срок действия полиса: с 01.01.2021 г. по 31.12.2021 г. Страховая сумма по страховым случаям 1 000 100 000 (Один миллиард сто тысяч) руб.
Сведения о независимости юридического лица, с которым Оценщик заключил трудовой договор, и Оценщика в соответствии с требованиями ст. 16 Федерального закона от 29.07.1998 г. №135-ФЗ "Об оценочной деятельности в Российской Федерации"	Исполнитель подтверждает независимость Исполнителя и Оценщика в соответствии с требованиями ст. 16 Федерального закона от 29.07.1998 г. №135-ФЗ "Об оценочной деятельности в Российской Федерации"
Оценщик	Соломенникова Татьяна Алексеевна (СНИЛС 113-639-826-58, ИНН 180401952057)
Контактная информация оценщика	+7 (495) 739-39-77, info@neoconsult.ru, t.solomennikova@neoconsult.ru
Место нахождения Оценщика	119017, г. Москва, Пыжевский пер., д. 5, стр. 1, офис 160
Информация о членстве Оценщика в саморегулируемой организации оценщиков	Является членом Ассоциации "Саморегулируемая организация оценщиков "Экспертный совет" (Ассоциация "СРОО "Экспертный совет"), местонахождение: 109028, г. Москва, Хохловский пер., д. 13, стр. 1), включена в реестр оценщиков 12.04.2016 г. за регистрационным №2000 (свидетельство НП "СРОО "Экспертный совет")
Сведения об обязательном страховании гражданской ответственности Оценщика	Полис обязательного страхования ответственности оценщика при осуществлении оценочной деятельности АО "АльфаСтрахование" №08305/776/0000009/21 от 25.05.2021 г. Срок действия: с 05.06.2021 г. по 04.06.2022 г. Страховая сумма: составляет 30 000 000 (Тридцать миллионов) руб.

Сведения о получении Оценщиком профессиональных знаний	Диплом о высшем образовании, Ижевская государственная сельскохозяйственная академия", 2007 г., ВСА 0420913, рег. №235 от 26.06.2007 г., квалификация "Экономист-менеджер" по специальности "Экономика и управление на предприятии агропромышленного комплекса"; Диплом о профессиональной переподготовке; Ижевская государственная сельскохозяйственная академия по программе "Оценка стоимости предприятия (бизнеса)", 2007 г., ПП-I №186083, рег. № 347 от 25.10.2007 г.; Свидетельство о повышении квалификации; Московский государственный университет технологии и управления по программе "Оценочная деятельность", рег. №2921 от 18.10.2010 г.; Удостоверение о повышении квалификации; Московский государственный университет технологии и управления им. К. Г. Разумовского по программе "Оценочная деятельность", 772400572414, рег. №244 от 27.11.2013 г.; Удостоверение о повышении квалификации; НОУ ДПО "Институт профессионального образования" по программе "Международные стандарты оценки", 772413062977, рег. №001289/2021 от 25.03.2021 г.
Сведения, подтверждающие сдачу квалификационного экзамена в области оценочной деятельности	Квалификационный аттестат в области оценочной деятельности №024799-1 от 15.07.2021 г. по направлению "Оценка недвижимости". Срок действия аттестата до 15.07.2024 г.
Стаж работы в оценочной деятельности	13 лет
Сведения о трудовом договоре между Исполнителем и Оценщиком	Трудовой договор между Соломенниковой Т.А. и ООО "НЭО Центр" №2/08 от 09.01.2008 г.
Информация об отсутствии дисциплинарных взысканий у Оценщика, который произвел оценку	На дату составления отчета об оценке в отношении Соломенниковой Татьяны Алексеевны со стороны Ассоциации "Саморегулируемой организации оценщиков "Экспертный совет" не применялись в течение последних двух лет в количестве двух и более раз меры дисциплинарного воздействия, предусмотренные Федеральным законом "Об оценочной деятельности в Российской Федерации" от 29.07.1998 г. №135 ФЗ, а также внутренними документами саморегулируемой организации оценщиков[4]. Стаж оценочной деятельности составляет не менее трех лет, а именно 13 лет
Информация обо всех привлекаемых к проведению оценки и подготовке отчета об оценке специалистах	Иные специалисты не привлекались
Заказчик	КСП Капитал УА ООО Д.У. ЗПИФ недвижимости "Саввинские палаты" (ОГРН 1077759966756, дата присвоения ОГРН: 10.09.2007 г. ИНН/КПП: 7723627413/770401001)
Место нахождения Заказчика	Местонахождение: 119435, г. Москва, Большой Саввинский переулок, дом 12, стр. 16 Почтовый адрес: 119435, г. Москва, Большой Саввинский переулок, дом 12, стр. 16

[4] Данная информация отражена в общей информации реестра членов Ассоциации "СРОО "ЭС".
URL: https://srosovet.ru/partnership/members-list/person/159315/

1.4. Применяемые стандарты оценочной деятельности

Применяемые стандарты оценки[5]	Федеральный стандарт оценки "Общие понятия оценки, подходы к оценке и требования к проведению оценки (ФСО №1)" от 20.05.2015 г.
	Федеральный стандарт оценки "Цель оценки и виды стоимости (ФСО №2)" от 20.05.2015 г.
	Федеральный стандарт оценки "Требования к отчету об оценке (ФСО №3)" от 20.05.2015 г.
	Федеральный стандарт оценки "Оценка недвижимости (ФСО №7)" от 25.09.2014 г.
	Международный стандарт финансовой отчетности (IFRS) 13 "Оценка справедливой стоимости", введен в действие на территории Российской Федерации Приказом Минфина России от 28.12.2015 № 217н.
	Стандарты и правила оценочной деятельности, утвержденные Ассоциацией "СРОО "ЭС"

Оценщик,
руководитель проектов,
Департамент финансового
консультирования и оценки — **Т. А. Соломенникова**

Партнер,
Департамент финансового
консультирования и оценки — **А. Ф. Матвеева**

[5] Применяемые стандарты оценки использовались в действующей на дату составления Отчета редакции.

Таблица 1.1. Распределение итоговой справедливой стоимости объекта оценки

№ п/п	Объекты оценки	Тип объекта	Кадастровый номер	Справедливая стоимость, руб. без НДС
1	нежилое помещение общей площадью 656,7 кв. м, кадастровый номер: 77:06:0002006:2636	Нежилое помещение	77:06:0002006:2636	167 114 000
2	нежилое помещение общей площадью 17 705,6 кв. м, кадастровый номер: 77:06:0002006:2635	Нежилое помещение	77:06:0002006:2635	1 793 242 000
3	нежилое помещение общей площадью 182,7 кв. м, кадастровый номер: 77:06:0002006:2786	Нежилое помещение	77:06:0002006:2786	46 493 000
4	нежилое помещение общей площадью 47 кв. м, кадастровый номер: 77:06:0002006:2785,	Нежилое помещение	77:06:0002006:2785	5 815 000
5	сооружение – водопровод протяженностью 592,3 м (инв. № 77-06-02007-000-Д100000020), кадастровый номер: 77:06:0002007:2407	Сооружение	77:06:0002007:2407	5 034 000
6	сооружение – кабельная линия протяженностью 12 894 м (инв. № 77-06-02006-000-А100000028),	Сооружение	77:06:0002006:2702	25 499 000
	ИТОГО			**2 043 197 000**

Источник: расчет АО "НЭО Центр"

РАЗДЕЛ 2. ДОПУЩЕНИЯ И ОГРАНИЧИТЕЛЬНЫЕ УСЛОВИЯ, ИСПОЛЬЗОВАННЫЕ ОЦЕНЩИКОМ ПРИ ПРОВЕДЕНИИ ОЦЕНКИ

1. По состоянию на дату оценки рынок недвижимости испытывает влияние неопределенности, вызванной распространением COVID-19. Это создает объективные трудности как с определением состояния рынка на дату оценки, так и с прогнозированием его динамики. Оценка учитывает всю информацию, которая была доступна Исполнителю по состоянию на дату оценки и те возможные прогнозы развития рынка, которые на основе этой информации могли бы быть сделаны. Таким образом, вывод о стоимости справедлив только на дату оценки и Исполнитель не несет ответственности за любые ее изменения, которые могут произойти после этой даты, а также в результате действия факторов, которые не могли быть известны Исполнителю на дату проведения оценки. Исполнитель не принимает на себя ответственность или обязательства за любые убытки, возникшие в результате изменения стоимости.
2. В расчетах использовано значение безрисковой ставки по состоянию на дату, максимально близкую к дате оценки. Безрисковая ставка по состоянию на 10.09.2021 г. находилась на уровне 7,55[6]%.
3. Мнение Исполнителя относительно величины стоимости действительно только на дату оценки. Исполнитель не принимает на себя ответственность за последующие изменения социальных, экономических и юридических условий, которые могут повлиять на стоимость объекта оценки.
4. Исполнитель не занимался измерениями физических параметров объекта оценки (все размеры и объемы, которые содержатся в представленных Заказчиком документах, рассматривались как истинные) и не несет ответственности за вопросы соответствующего характера.
5. Исполнитель не проводил технических экспертиз и исходил из отсутствия каких-либо скрытых фактов, влияющих на величину стоимости объекта оценки, которые не могли быть обнаружены. На Исполнителе не лежит ответственность за обнаружение подобных фактов.
6. В справедливую стоимость объекта оценки включена стоимость внешних и внутренних коммуникаций, инженерных сетей, сооружений, оборудования, обеспечивающих его функционирование.
7. Исполнитель не осуществлял экспертизу наличия и рабочего состояния инженерии и коммуникаций объекта оценки, а также любых связанных с ними установок, машин и оборудования. Основываясь на предоставленной Заказчиком информации, Исполнитель исходил из того, что система обеспечения предоставления коммунальных услуг, а вместе с ней средства управления и связанное с ней программное обеспечение находятся в рабочем состоянии и не имеют существенных дефектов.
8. Проведенный Исполнителем осмотр объекта оценки не представляет собой экспертизу его технического состояния, в связи с чем Исполнитель исходил из того, что объект оценки находится в хорошем состоянии.
9. В соответствии с п. 5 ФСО №7 "оценщик или его представитель проводит осмотр объекта оценки в период, возможно близкий к дате оценки". Осмотр объектов оценки произведен 20.08.2021 г., справедливая стоимость рассчитана по состоянию на 14.09.2021 г. и верна при условии соответствия состояния объекта оценки на дату оценки состоянию на дату осмотра.
10. Исполнителю не были предоставлены официальные документы, характеризующие экологическую обстановку на дату проведения оценки непосредственно в районе дислокации оцениваемых объектов. Таким образом, согласно п. 7 "Общие требования к проведению оценки (ФСО №7)", при выполнении оценки предполагается, что состояние окружающей среды удовлетворительное.
11. В соответствии с выписками из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости у оцениваемого здания существует ограничение (обременение) права:

[6] https://www.moex.com/ru/marketdata/indices/state/g-curve/

доверительное управление. В рамках настоящего Отчета оценка справедливой стоимости помещений осуществлялась без учета данного обременения.

12. По состоянию на дату оценки часть помещений объекта оценки сданы в аренду по краткосрочным договорам аренды. Исполнитель проанализировал реестр арендаторов нежилых помещений, предоставленный Заказчиком. В связи с тем, что заключенные договоры аренды, их условия, а также контрагенты по договорам аренды являются по своему характеру конфиденциальной информацией, Исполнитель не раскрывал данную информацию в Отчете. Общая информация из договоров аренды помещений приведена в табл. 3.7. Отчета. Поскольку отсутствует возможность проанализировать величины арендных ставок по договорам аренды в зависимости от функционального назначения помещений, на соответствие их среднерыночным значениям[7], определение справедливой стоимости производилось на основании рыночных данных.

13. В состав объекта оценки также входят **объекты специального назначения** (водопровод и кабельные линии), перечень которых приведен в табл. 1.1 Отчета, необходимые для нормального функционирования оцениваемых помещений. Справедливая стоимость объектов специального назначения включена в том числе, в стоимость оцениваемых помещений. Это обусловлено тем, что данные объекты обеспечивают функционирование оцениваемых помещений. В рамках настоящего Отчета при определении справедливой стоимости оцениваемых сооружений Исполнитель исходит из допущения о том, что стоимость данных объектов входит в состав оцениваемых помещений.

14. Определение справедливой стоимости проводится исходя из допущения, что данный актив не является частью действующего предприятия и может быть изъят из работы и продан сам по себе.

15. Стоимость активов паевого инвестиционного фонда и величина обязательств, начиная с 01.01.2016 г. определяются по справедливой стоимости в соответствии с Международным стандартом финансовой отчетности (IFRS) 13 "Оценка справедливой стоимости", введенным в действие на территории Российской Федерации приказом Министерства финансов Российской Федерации от 18 июля 2012 года №106н "О введении в действие и прекращении действия документов Международных стандартов финансовой отчетности на территории Российской Федерации", зарегистрированным Министерством юстиции Российской Федерации 3 августа 2012 года N 25095 (Российская газета от 15 августа 2012 года), с поправками, введенными в действие на территории Российской Федерации приказом Министерства финансов Российской Федерации от 28 декабря 2015 года N 217н (с изм. от 11.07.2016) "О введении Международных стандартов финансовой отчетности и Разъяснений Международных стандартов финансовой отчетности в действие на территории Российской Федерации и о признании утратившими силу некоторых приказов (отдельных положений приказов) Министерства финансов Российской Федерации" (Зарегистрировано в Минюсте России 02.02.2016 N40940), с учетом требований Указания Банка России от 25 августа 2015 г. №3758-У.

16. В рамках настоящего Отчета Исполнителем запрашивались копии информационных выписок из ЕГРН с датой выдачи максимально близкой к дате оценки. Исполнитель не проводил юридической экспертизы предоставленных Заказчиком правоустанавливающих документов. Справедливая стоимость объектов оценки определяла исходя из допущения, что от даты выдачи выписок из ЕГРН до даты оценки не произошло каких-либо изменений, способствующих влиянию на стоимость оцениваемых объектов.

17. В расчетных таблицах, представленных в Отчете, приведены округленные значения показателей. Итоговые показатели получены при использовании точных данных, поэтому при пересчете итоговых значений по округленным данным результаты могут несколько не совпасть с указанными в Отчете.

18. В рамках настоящего Отчета показатель совокупной корректировки при расчете справедливой стоимости объекта оценки (за исключением корректировки на уторговывание) в сравнительном подходе по части подобранных объектов-аналогов превышает 30%, что рынок сопоставимых

[7] Анализ рынка объекта оценки приведен в Разделе 5 Отчета, табл. 5.12-5.17.

объектов в районе расположения объекта оценки в районе расположения объекта оценки ограничен в силу их площади, характеристик местоположения, класса объекта, линии расположения, ввиду этого по вышеуказанным параметрам вводились существенные корректировки. Действующее оценочное законодательство (ФСО №1, №2, №3 и №7), не предусматривает ограничений по использованию подобных объектов-аналогов (размер совокупной корректировки, которых превышает 30%) при определении рыночной стоимости.

19. Ввиду того, что оцениваемые нежилые помещения формируют единое помещение (часть здания) Исполнителем, было принято решение рассчитывать справедливую стоимость в составе комплекса. Таким образом, общая площадь оцениваемых помещений при расчете составила 18 592,00 кв. м.

    Функциональное распределение площадей было принято в соответствии с техническими документами (поэтажные планы и экспликация от 16.12.2020 г.), а также данными визуального осмотра.

20. Оцениваемые помещения представляют собой нежилые помещения офисного, торгового и физкультурно-оздоровительного назначения, машино-места в подземном паркинге, а также места общего пользования (лифтовые холлы, лестницы и лестничные клетки) на всех этажах бизнес-центра. Поскольку оцениваемые помещения имеют большую долю мест общего пользования и паркинга, расчет в рамках сравнительного подхода проводился по полезной (арендопригодной) площади помещений. Для получения полезной площади из общей площади помещений вычитались потенциально невозможные для сдачи в аренду площади: помещения лестничных клеток, лифтовые холлы, венткамеры, электрощитовые, серверные, тепловые пункты, общие помещения входных групп и т. д. (расчет приведен в табл. 9.13 раздела 9.1.2 Отчета). Таким образом, в рамках настоящего Отчета полезная площадь оцениваемых помещений составила 14 592,00 кв. м (что составляет 0,79 общей площади помещений или 0,83 от надземной площади помещений (без учета подземных паркингов), что соответствует среднерыночным значениям – 0,83-0,89[8]).

21. Более частные предположения, допущения и ограничивающие обстоятельства приведены в тексте Отчета.

[8] https://statrielt.ru/index.php/ocenka/57-stati-po-teme-otsenki-nedvizhimosti/666

РАЗДЕЛ 3. ОПИСАНИЕ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

3.1. Общие сведения об объекте оценки

В соответствии с Заданием на оценку №2 от 12.08.2021 г. на оказание услуг по оценке к Договору №ОКНИП-СО-2165/19 об оценке имущества, составляющего Закрытый паевой инвестиционный фонд от "27" декабря 2019 г. между КСП Капитал УА ООО Д.У. ЗПИФ недвижимости "Саввинские палаты" и АО "НЭО Центр" объектом оценки является объекты недвижимого имущества, расположенные по адресу: г. Москва, просп. 60-Летия Октября, д. 10А, в составе:

- нежилое помещение общей площадью 656,7 кв. м (номера на поэтажном плане: этаж 1, помещение IV – комнаты 64, 65, с 70 по 74, с 77 по 83, с 85 по 101, с 103 по 114), кадастровый номер: 77:06:0002006:2636, выписка из ЕГРН от 14.08.2020 г.;
- 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 номер: 77:06:0002006:2635, выписка из ЕГРН от 14.08.2020 г.;
- нежилое помещение общей площадью 182,7 кв. м (номера на поэтажном плане: этаж 1, помещение VII – комнаты с 1 по 8), кадастровый номер: 77:06:0002006:2786, выписка из ЕГРН № КУВИ-002/2021-110616896 от 24.08.2021 г.;
- нежилое помещение общей площадью 47 кв. м (номера на поэтажном плане: этаж 1, помещение VIII – комната 1), кадастровый номер: 77:06:0002006:2785, выписка из ЕГРН №КУВИ-002/2020-14021774 от 25.08.2020 г.;
- сооружение – водопровод протяженностью 592,3 м (инв. № 77-06-02007-000-Д100000020), кадастровый номер: 77:06:0002007:2407, выписка из ЕГРН от 14.08.2020 г.;
- сооружение – кабельная линия протяженностью 12 894 м (инв. № 77-06-02006-000-А100000028), кадастровый номер: 77:06:0002006:2702, выписка из ЕГРН от 14.08.2020 г.

Оцениваемые помещения представляют собой помещения (часть здания), расположенные в бизнес-центре "Principal Plaza" класса "А".

Общие сведения об оцениваемых помещениях и сооружениях представлены в табл. 3.1, сведения о земельном участке, на котором расположено здание с оцениваемыми помещениями – в табл. 3.2.

Таблица 3.1. Общие сведения об оцениваемых помещениях и сооружениях

№ п/п	Объекты оценки	Тип объекта	Местоположение	Правоудостоверяющий документ	Правообладатели	Кадастровый номер	Кадастровая стоимость, руб.
1	нежилое помещение общей площадью 656,7 кв. м, кадастровый номер: 77:06:0002006:2636	Нежилое помещение	г. Москва, проспект 60-летия Октября, д. 10А	Выписка из ЕГРН б/н от 14.08.2020 г.	Владельцы инвестиционных паев Закрытого паевого инвестиционного фонда недвижимости "Саввинские палаты", данные о которых устанавливаются на основании данных лицевых счетов владельцев инвестиционных паев в реестре владельцев инвестиционных паев и счетов депо владельцев инвестиционных паев	77:06:0002006:2636	100 570 492,24
2	нежилое помещение общей площадью 17 705,6 кв. м, кадастровый номер: 77:06:0002006:2635	Нежилое помещение	г. Москва, проспект 60-летия Октября, д. 10А	Выписка из ЕГРН б/н от 14.08.2020 г.		77:06:0002006:2635	2 006 500 000,00
3	нежилое помещение общей площадью 182,7 кв. м, кадастровый номер: 77:06:0002006:2786	Нежилое помещение	г. Москва, проспект 60-летия Октября, д. 10А	Выписка из ЕГРН № КУВИ-002/2021-110616896 от 24.08.2021 г.		77:06:0002006:2786	30 088 713,19
4	нежилое помещение общей площадью 47 кв. м, кадастровый номер: 77:06:0002006:2785,	Нежилое помещение	г. Москва, проспект 60-летия Октября, д. 10А	Выписка из ЕГРН № КУВИ-002/2020-14021774 от 25.08.2020 г.		77:06:0002006:2785	7 200 000,00
5	сооружение – водопровод протяженностью 592,3 м (инв. № 77-06-02007-000-Д100000020), кадастровый номер: 77:06:0002007:2407	Сооружение	г. Москва, проспект 60-летия Октября, д. 10А	Выписка из ЕГРН б/н от 14.08.2020 г.		77:06:0002007:2407	2 086,93
6	сооружение – кабельная линия протяженностью 12 894 м (инв. № 77-06-02006-000-А100000028),	Сооружение	г. Москва, проспект 60-летия Октября, д. 10А	Выписка из ЕГРН б/н от 14.08.2020 г.		77:06:0002006:2702	1 811,2
ИТОГО							**2 144 363 103,56**

Источник: данные правоустанавливающих и правоудостоверяющих документов

Таблица 3.1. Общие сведения об оцениваемых помещениях и сооружениях (окончание)

№ п/п	Объекты оценки	Балансовая (остаточная) стоимость, руб.[9]	Состав передаваемых прав	Ограничения/ обременения прав	Площадь, кв. м	Полезная площадь (за исключением лестничных клеток и лифтовых холлов на 3-9-х этажах, надстройки), кв. м	Протяженность, м
1	нежилое помещение общей площадью 656,7 кв. м, кадастровый номер: 77:06:0002006:2636	167 054 000,00	Общая долевая собственность	Доверительное управление	656,70	656,70	–
2	нежилое помещение общей площадью 17 705,6 кв. м, кадастровый номер: 77:06:0002006:2635	1 792 377 000,00	Общая долевая собственность	Доверительное управление	17 705,60	16 780,50	–
3	нежилое помещение общей площадью 182,7 кв. м, кадастровый номер: 77:06:0002006:2786	46 476 000,00	Общая долевая собственность	Доверительное управление	182,70	182,70	–
4	нежилое помещение общей площадью 47 кв. м, кадастровый номер: 77:06:0002006:2785	5 804 000,00	Общая долевая собственность	Доверительное управление	47,00	47,00	–
5	сооружение – водопровод протяженностью 592,3 м (инв. № 77-06-02007-000-Д100000020), кадастровый номер: 77:06:0002007:2407	5 307 000,00	Общая долевая собственность	Доверительное управление	–	–	592,00
6	сооружение – кабельная линия протяженностью 12 894 м (инв. № 77-06-02006-000-А100000028),	27 747 000,00	Общая долевая собственность	Доверительное управление	–	–	12 894,00
ИТОГО		**2 044 765 000,00**			**18 592,00**	**17 666,90**	**13 486,00**

Источник: данные правоустанавливающих и правоудостоверяющих документов

[9] В качестве балансовой стоимости принята справедливая стоимость, определенная оцениваемых объектов по состоянию на 15.03.2021 г.

3.2. Местоположение объекта оценки

Объект оценки расположен в Академическом районе Юго-Западного административного округа г. Москвы по адресу: г. Москва, просп. 60-Летия Октября, д. 10А.

Краткая характеристика Юго-Западного административного округа[10]

Юго-Западный административный округ (ЮЗАО) — один из 12 административных округов города Москвы, находится на юго-западе Москвы, разделен на 12 районов.

Округ занимает территорию 111,36 кв. км, образован за границами исторического города и простирается от площади Гагарина за пределы кольцевой автомобильной дороги (МКАД). Население — 1 446 432 чел. (2021 г.), что составляет 11,43 % населения Москвы. Юго-Западный — четвертый по населению округ Москвы.

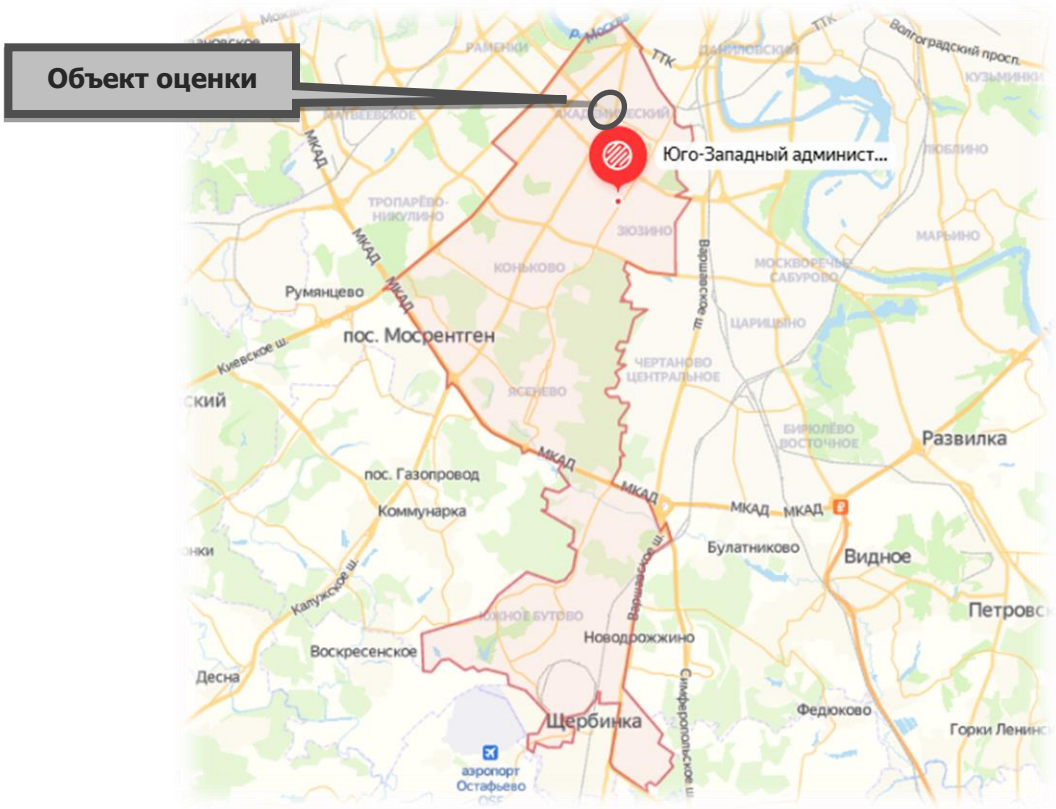
Основная линия метро в округе — Калужско-Рижская, идущая вдоль трассы Профсоюзной улицы. В районах Южное и Северное Бутово проходит Бутовская линия метро: станция "Битцевский парк", станция "Улица Старокачаловская", станция "Улица Скобелевская", станция "Бульвар Адмирала Ушакова", станция "Улица Горчакова" и станция "Бунинская аллея". Также в округе находятся несколько станций Серпуховско-Тимирязевской линии — это станции "Нахимовский проспект", "Севастопольская" и станция "Бульвар Дмитрия Донского". Пересадочная со станцией "Севастопольская" является станция "Каховская" одноименной линии. Станции "Воробьевы горы", "Университет" и Тропарево Сокольнической линии расположены на границе Юго-Западного и Западного округов.

На территории ЮЗАО сосредоточены промышленные предприятия разных форм собственности, которые имеют не только общегородское, но и общегосударственное значение. Это, например, НПО автоматики и приборостроения, который изготовляет продукцию для государственных космических и оборонных проектов, кондитерско-булочный комбинат "Черемушки". Всего в округе функционирует более 18 тыс. предприятий малого и среднего бизнеса.

ЮЗАО богат на различные культурные объекты. Здесь располагаются и Большой Московский государственный цирк, и Государственный Дарвиновский музей и др. Помимо этого, на территории округа находятся более 100 памятников культуры и декоративного искусства.

[10] https://ru.wikipedia.org/wiki/Юго-Западный_административный_округ_"Москва";
https://www.moscowmap.ru/okruga/yuzao.html

Рисунок 3.1. Карта Юго-Западного административного округа



Источник: http://maps.yandex.ru

Краткая характеристика Академического района[11]

Академический район — район в Москве. Расположен в Юго-Западном административном округе. Району соответствует внутригородское муниципальное образование "Академическое".

Академический район образован в сентябре 1991 года на основании распоряжения Мэра Москвы от 5 июля 1991 года № 41-РМ "О проведении работы по формированию муниципальных округов в городе Москве" и от 12 сентября 1991 года № 146-РМ "Об установлении временных границ муниципальных округов Москвы".

Район занимает северо-восточную часть Юго-западного административного округа столицы. На территории района расположено две станции Московского метрополитена – Профсоюзная и Академическая.

Территория района составляет 557 га. Население - 110 459 чел. (2021 г.).

На этой местности в различное время находились четыре усадьбы. До нашего времени из них сохранилась лишь одна — Черемушки-Знаменское (на территории Академического района на данный момент находится ее комплекс хозяйственного характера, известный как экономия или конный двор). На месте бывшего Черемушкинского кирпичного завода был создан известный музей Героев России и Советского Союза. В 2000-е годы также был сооружен Храм Живоначальной Троицы, который является преемником разрушенного храма усадьбы Черемушки-Троицкое (Троицкое-Андреево). Он относится к основным достопримечательностям района и входит в состав Андреевского благочиния Московской городской епархии Русской православной церкви.

Название района отражает его главную особенность – "научный профиль", так как на его территории расположены ведущие институты Российской Академии наук.

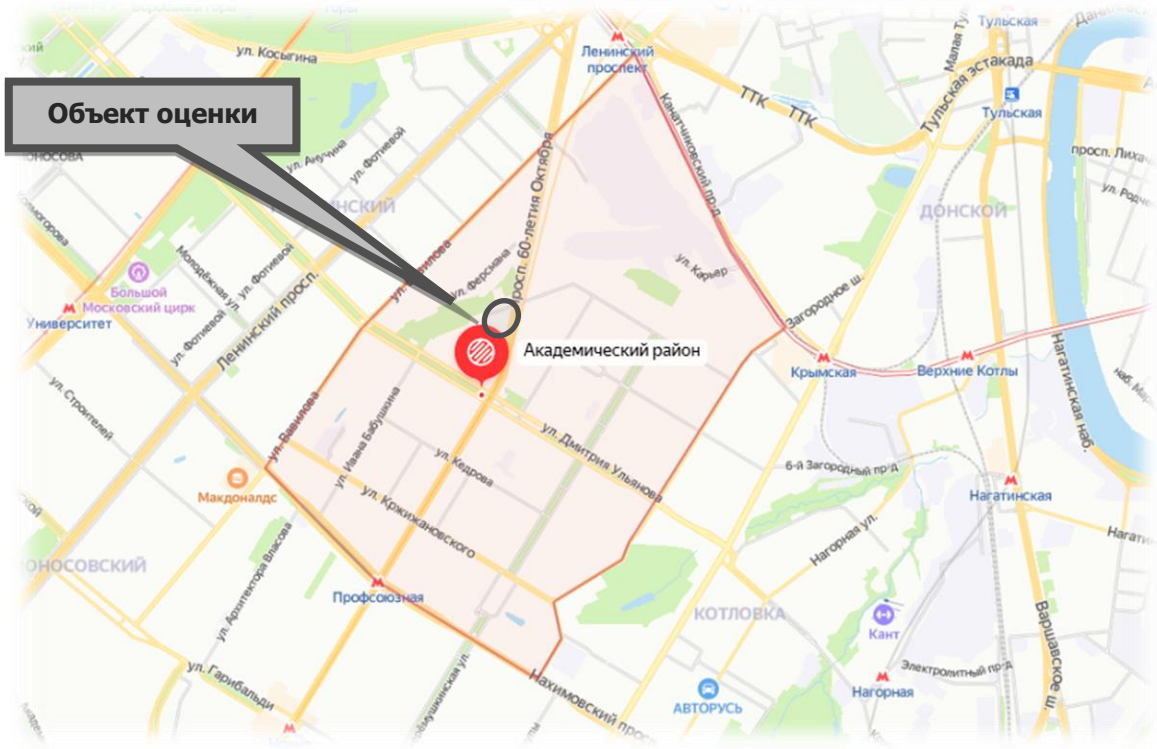
[11] https://ru.wikipedia.org/wiki/Академический_район_(Москва); https://www.moscowmap.ru/okruga/yuzao/akademichesky.html

На территории района находится 22 общеобразовательных школы и 25 детских дошкольных учреждений. Также для нужд населения здесь работают городская больница, взрослая и детская поликлиника, аптеки, частные стоматологические клиники. Кроме того, в Академическом функционирует Гагаринский районный суд, отделение полиции и пожарная станция.

На территории района по адресу ул. Вавилова, д. 19 находится штаб-квартира "Сбербанка России".

Социально-бытовая инфраструктура района развита не очень хорошо. Здесь работают всего несколько небольших торговых центров и развлекательных учреждений. В ближайшее время власти намерены решить этот вопрос.

Рисунок 3.2. Карта Академического района



Источник: http://maps.yandex.ru

Характеристики местоположения объекта приведены в табл. 3.2. Местоположение объекта оценки на карте представлено на рис. 3.3, 3.4.

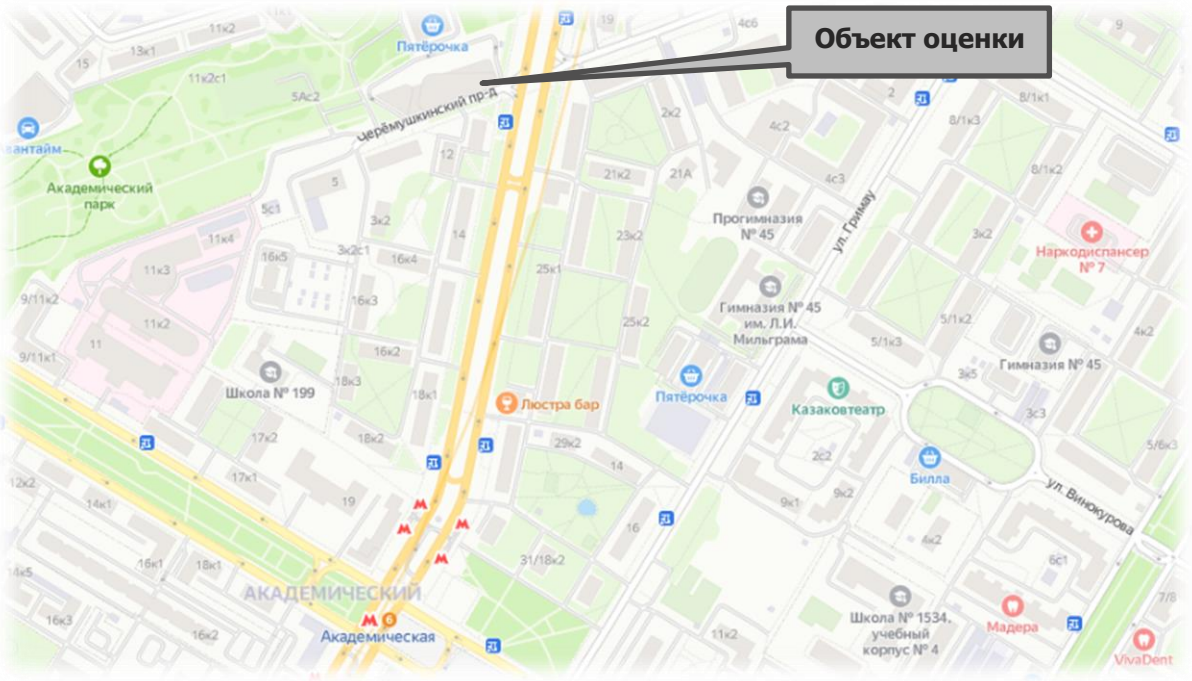
Таблица 3.2. Характеристики местоположения объекта оценки

Наименование	Характеристика
Месторасположение	г. Москва, проспект 60-летия Октября, д. 10А
Линия домов	1-я линия
Удаленность от метро	от 5 до 10 мин. пешком
Пешеходный и автомобильный трафик	Средний трафик
Типичное использование окружающей недвижимости	Жилая и коммерческая
Форма участка, рельеф	Форма участка правильная, рельеф участка спокойный
Обеспеченность инфраструктурой	Участок обеспечен теплоснабжением, водоснабжением и канализацией
Транспортная доступность	Хорошая: поблизости расположена станция метрополитена: "Академическая", в пешей доступности остановки общественного транспорта. Основными транспортными магистралями являются: проспект 60-летия Октября и улица Дмитрия Ульянова
Плотность и тип застройки	Средняя плотность застройки, точечная

Наименование	Характеристика
Состояние окружающей среды (локальное)	Загрязненность воздуха и водоемов на уровне средних показателей по Москве, уровень шума допустимый
Социальная инфраструктура	Район обеспечен всеми объектами социальной инфраструктуры
Социальная репутация	Район отличается умеренным уровнем спроса на офисно-складские помещения
Внешнее благоустройство территории	Территория благоустроена, перед объектом оценки располагаются проезды и парковка на прилегающей территории

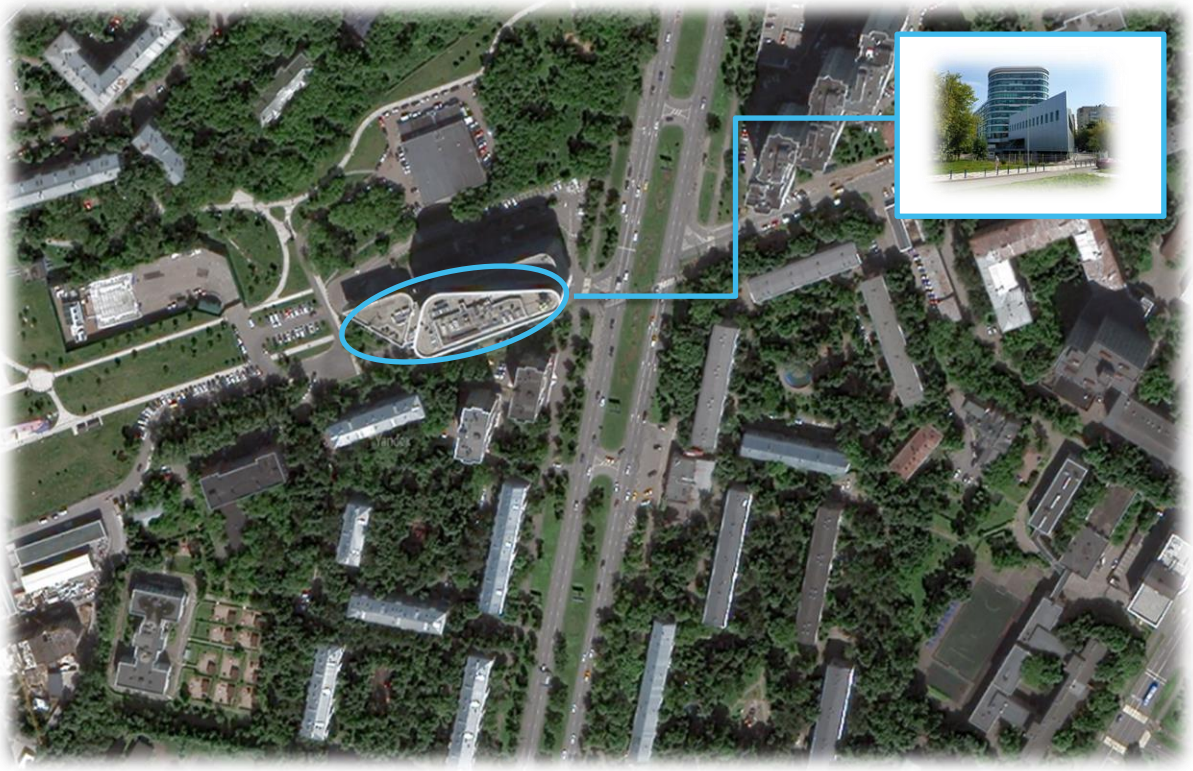
Источник: данные Заказчика и исследование АО "НЭО Центр"

Рисунок 3.3. Местоположение объекта оценки на карте г. Москвы



Источник: https://maps.yandex.ru/

Рисунок 3.4. Местоположение объекта оценки на карте г. Москвы (вид со спутника)



Источник: https://maps.yandex.ru/

Локальное местоположение

Объект оценки расположен в Академическом районе Юго-Западного административного округа г. Москвы, на первой линии домов по проспекту 60-летия Октября, с которой осуществляется подъезд к оцениваемому объекту. Удобные подъездные пути, обеспечивают круглогодичный проезд к объекту оценки.

В непосредственной близости от объекта оценки расположена станция метрополитена: "Академическая", остановка общественного наземного транспорта: "Улица Шверника". Инфраструктура района расположения объекта оценки развитая, на первых этажах административных зданий и жилых домов расположены магазины, аптеки, салоны красоты и т. д.

Согласно проведенному анализу, местоположение объекта оценки характеризуется как привлекательное для размещения коммерческого объекта.

Выводы из анализа характеристик оцениваемого объекта

Местоположение объекта оценки характеризуется хорошей транспортной доступностью, является привлекательным для размещения объектов коммерческого назначения и не снижает его стоимость по сравнению с аналогичными объектами.

Основные преимущества объекта оценки:

- объект оценки расположен в пешей доступности от станции метро и остановок общественного наземного транспорта, что делает его привлекательным для размещения недвижимости торгово-офисного назначения;
- близость к основным транспортным магистралям, развитость общественного транспорта;
- расположение в районе с достаточным пешеходным и автомобильным трафиком.

Основные недостатки объекта оценки:

- высокий поток транспорта на автодорогах, обеспечивающих подъезд к объекту оценки.

Таким образом, анализ местоположения не выявил существенных причин, способных снизить потребительскую ценность объекта в течение ближайшего времени при его использовании в качестве объекта коммерческого назначения.

3.3. Количественные и качественные характеристики объекта оценки

Анализ достаточности и достоверности информации

Исполнитель проанализировал предоставленные Заказчиком копии документов и информацию в установленном законом порядке:

- копию кадастрового паспорта помещения площадью 656,7 кв. м от 09.10.2012 г.;
- копию кадастрового паспорта помещения площадью 17 705,6 кв. м от 09.10.2012 г.;
- копию кадастрового паспорта помещения №77/501/14-426154 от 06.05.2011 г.;
- копию кадастрового паспорта помещения площадью 182,7 кв. м от 13.09.2011 г.;
- копию кадастрового паспорта сооружения водопровода от 06.05.2009 г.;
- копию кадастрового паспорта сооружения кабельной линии от 11.09.2011 г.;
- копию выписка из ЕГРН б/н от 14.08.2020 г. на помещение площадью 17 705,6 кв. м;
- копию выписка из ЕГРН б/н от 14.08.2020 г. на помещение площадью 656,7 кв. м;
- копию выписки из ЕГРН № КУВИ-002/2021-110616896 от 24.08.2021 г.;
- копию выписка из ЕГРН № КУВИ-002/2020-14021774 от 25.08.2020 г.;
- копию выписка из ЕГРН б/н от 14.08.2020 г. на сооружение водопровода;
- копию выписка из ЕГРН б/н от 14.08.2020 г. на сооружение кабельной линии;
- копии выписок из технического паспорта БТИ на здание (строение) от 16.12.2020 г.;
- копии технических паспортов помещений от 16.12.2020 г.;
- копии экспликаций к поэтажному плану помещений от 16.12.2020 г.;
- информацию об источниках инженерного обеспечения;
- информационное письмо о расходах;
- реестр арендаторов;
- информацию консультационного характера.

Анализ показал, что предоставленных копий документов и информации достаточно для проведения оценки.

Анализ достоверности проводился путем соотнесения имущества из перечня объектов, входящих в объект оценки, и данных, указанных в документах (также предоставленных Заказчиком) на это имущество (соотнесение производилось по таким элементам сравнения, как наименование, кадастровый (или условный) номер, местоположение, литера и др.).

Проведенное соотнесение показало, что перечень имущества для оценки соотносится с имуществом, указанным в предоставленных документах. Данный вывод также был подтвержден личным визуальным осмотром Исполнителя.

Допущение. В рамках настоящего Отчета Исполнитель не проводил экспертизу полученных документов и исходил из допущения, что копии, предоставленные Заказчиком, являются подлинными, а информация, полученная в свободном виде (в виде электронных таблиц и справок), является достоверной.

Сведения об имущественных правах, обременениях, связанных с объектом оценки

Проведенный анализ имущественных прав и обременений, указанных в предоставленных документах, позволил Исполнителю сделать вывод, что на оцениваемые помещения и сооружения зарегистрировано право общей долевой собственности. Субъектом права являются владельцы инвестиционных паев Закрытого паевого инвестиционного фонда недвижимости "Саввинские палаты", данные о которых устанавливаются на основании данных лицевых счетов владельцев инвестиционных паев в реестре владельцев инвестиционных паев и счетов депо владельцев инвестиционных паев.

По состоянию на дату оценки на оцениваемые объекты зарегистрированы следующие обременения: доверительное управление.[12]

Допущение. По состоянию на дату оценки согласно правоустанавливающим и правоудостоверяющим документам оцениваемые объекты имеют зарегистрированное ограничения (обременения) права: доверительное управление. В рамках настоящего Отчета оценка справедливой стоимости оцениваемых объектов осуществлялась без учета данного обременения.

По состоянию на дату оценки часть помещений объекта оценки сданы в аренду по краткосрочным договорам аренды.

Заказчиком был предоставлен реестр арендаторов с условиями договоров аренды для анализа. В связи с тем, что условия договоров аренды, а также контрагенты по договорам аренды являются по своему характеру конфиденциальной информацией данная информация не раскрывалась в настоящем Отчете об оценке.

В результате проведенного анализа[13], арендные ставки по краткосрочным договорам аренды не соответствует рыночным значениям, в связи с этим Исполнителем было принято решение производить расчет справедливой стоимости объекта оценки в рамках доходного подхода на основании рыночных данных.

Сведения о физических свойствах объекта оценки, износе, устареваниях

На основании данных технической документации и произведенного осмотра объекта оценки Исполнителем сделан вывод о том, что объект находится в хорошем техническом состоянии. Объект оценки представляет собой помещения, расположенные в бизнес-центре "Principal Plaza" класса "А". Бизнес-центр открыт в 2009 г.

Внешний вид оцениваемого здания и состояние отделки внутренних помещений представлены в таблице ниже по тексту Отчета (табл. 3.3). Сведения о физических свойствах и технических характеристиках оцениваемого объекта приведены в табл. 3.6 Отчета.

[12] Более подробная информация об имеющихся ограничениях в Таблица 3.1 Раздела 3 Отчета

[13] Анализ арендных ставок приведен в разделе 5 Отчета, табл. 5.13.

Таблица 3.3. Состояние оцениваемых помещений[14]

Фотография 3.1. Фасад здания

Фотография 3.2. Фасад здания

Фотография 3.3. Вид подъездных путей к зданию

Фотография 3.4. Вид подъездных путей к зданию

Фотография 3.5. Внутреннее состояние помещений 3 подземного этажа

Фотография 3.6. Внутреннее состояние помещений 2 подземного этажа

[14] См. п. 20 Раздела 2 Отчета

Фотография 3.7. Внутреннее состояние помещений 1 подземного этажа

Фотография 3.8. Внутреннее состояние помещений 1 этажа

Фотография 3.9. Внутреннее состояние помещений 1 этажа

Фотография 3.10. Внутреннее состояние помещений 1 этажа

Фотография 3.11. Внутреннее состояние помещений антресоли

Фотография 3.12. Внутреннее состояние помещений антресоли

Фотография 3.13. Внутреннее состояние помещений 2 этажа

Фотография 3.14. Внутреннее состояние помещений 2 этажа

Фотография 3.15. Внутреннее состояние помещений 10 этажа

Фотография 3.16. Внутреннее состояние помещений 10 этажа

Фотография 3.17. Внутреннее состояние помещений 11 этажа

Фотография 3.18. Внутреннее состояние помещений 11 этажа

Фотография 3.19. Внутреннее состояние помещений тех. этажа

Фотография 3.20. Внутреннее состояние помещений тех. этажа

Источник: данные визуального осмотра

Таблица 3.4. Описание физических свойств оцениваемых помещений

Наименование	77:06:0002006:2635	77:06:0002006:2636	77:06:0002006:2786	77:06:0002006:2685
Объект недвижимости	Нежилые помещения	Нежилые помещения	Нежилые помещения	Нежилые помещения
Назначение объекта	Нежилое помещение различного функционального назначения (офисное, торговое, помещения под ФОК, подземный паркинг	Нежилое помещение торгового назначения	Нежилое помещение торгового назначения	Помещения прочего вспомогательного назначения (электрощитовая)
Текущее использование	Нежилые помещения (часть здания) в БЦ Principal Plaza класса А			
Класс объекта недвижимости	А[15]			
Год постройки	2009			
Срок полезной службы, лет[16]	81			
Год проведения капитального ремонта	н/д			
Принадлежность к памятникам архитектуры	Нет			
Общая площадь в соответствии с выпиской из ЕГРН, кв. м	17 705,60	656,70	182,70	47,00
Класс конструктивных систем	КС-1	КС-1	КС-1	КС-1
Этажность	3 подземных этажа, 1-11 этажи, антресоль, тех. этаж, надстройка	1 этаж	1 этаж	1 этаж
3-й подземный этаж, кв. м	3 392,00	–	–	–
2-й подземный этаж, кв. м	342,70	–	–	–
1-й подземный этаж, кв. м	3 109,30	–	–	–
1-й этаж, кв. м	1 751,70	656,70	182,70	47,00
Антресоль 1, кв. м	972,90	–	–	–

[15] https://www.cian.ru/biznes-centr-principal-plaza-moskva-5930/

[16] Исполнитель при определении сроков полезной службы оцениваемого объекта анализировал ряд информационных источников: постановление №1 от 01.01.2002 г. ОКОФ (в ред. постановления Правительства РФ №697 от 12.09.2008 г.), постановление СМ СССР №1072 от 22.10.1990 г. (ЕНАО), данные справочника Marshall & Swift (США). Определив в соответствии с данными источниками срок полезной службы объекта, Исполнитель использовал методику расчета среднеарифметического итогового показателя.

Наименование	77:06:0002006:2635	77:06:0002006:2636	77:06:0002006:2786	77:06:0002006:2685
2-й этаж, кв. м	2 600,60	–	–	–
Антресоль 2, кв. м	44,30	–	–	–
3-й этаж, кв. м	86,60	–	–	–
4-й этаж, кв. м	67,70	–	–	–
5-й этаж, кв. м	67,50	–	–	–
6-й этаж, кв. м	67,70	–	–	–
7-й этаж, кв. м	67,60	–	–	–
8-й этаж, кв. м	67,90	–	–	–
9-й этаж, кв. м	68,20	–	–	–
10-й этаж, кв. м	1 677,80	–	–	–
11-й этаж, кв. м	1 670,20	–	–	–
Технический этаж	1 606,20	–	–	–
Надстройка	44,70			
Расположение входной группы	Несколько входных групп	Несколько входных групп	Одна входная группа	Одна входная группа
Конструктивные характеристики объекта оценки				
Наружные и внутренние капитальные стены	Монолитный железобетон			
Фундамент	Монолитный			
Материал перекрытия	Железобетонные			
Материал крыши	н/д			
Общее техническое состояние	На основании данных технической документации и произведенного осмотра объекта оценки Исполнителем сделан вывод о том, что объект находится в хорошем техническом состоянии, износ не превышает 20%			
Физический износ по БТИ	5%			
Объемно-планировочные решения объекта оценки				
Площадь оцениваемых помещений, кв. м	17 705,60	656,70	182,70	47,00
Расположение помещений в здании	3 подземных этажа, 1-11 этажи, антресоль, тех. этаж, надстройка	1 этаж	1 этаж	1 этаж
Наличие подвальных помещений	6 813,8	–	–	–
Планировка этажа	Смешанная (коридорно-кабинетная и свободная)	Смешанная (коридорно-кабинетная и свободная)	Смешанная (коридорно-кабинетная и свободная)	Смешанная (коридорно-кабинетная и свободная)
Высота потолка, м	3 подземный этаж — 2,78; 2 подземный этаж — 2,82; 1 подземный этаж — 3,32; 1-11 этажи — 3,60; антресоль 1-2 — 2,49; тех. этаж — 2,00-3,48; надстройка — 2,25	3,60	3,60	3,60
Внутренняя отделка	Стандарт	Стандарт	Стандарт	Стандарт
Функциональное использование площадей объекта оценки[17]				
– площадь административно-офисных помещений, кв. м	5 744,20	0,0	0,0	0,0
– площадь торговых помещений и общественного питания, кв. м	2 641,40	656,70	182,70	0,0

[17] Табл. 3.5.

Наименование	77:06:0002006:2635	77:06:0002006:2636	77:06:0002006:2786	77:06:0002006:2685
– площадь помещений под ФОК	1 112,00	0,0	0,0	0,0
– площадь прочих вспомогательных помещений	1 782,00	0,0	0,0	47,0
Наличие (отсутствие) организованной парковки	Подземный паркинг на 150 машино-мест	–	–	–
Внутреннее инженерное оборудование				
Отопление	+			
Водоснабжение	+			
Канализация	+			
Электроосвещение	+			
Система пожарной сигнализации	+			
Радио	+			
Телефон	+			
Телевидение	+			
Охрана здания и прилегающей территории	+			

Источник: данные, предоставленные Заказчиком: копии выписок из ЕГРН, копии технических паспортов

В таблице ниже приведено распределение площадей по функциональному назначению.

Функциональное распределение площадей было принято в соответствии с техническими документами (поэтажные планы и экспликация от 16.12.2020 г.), а также данными визуального осмотра.

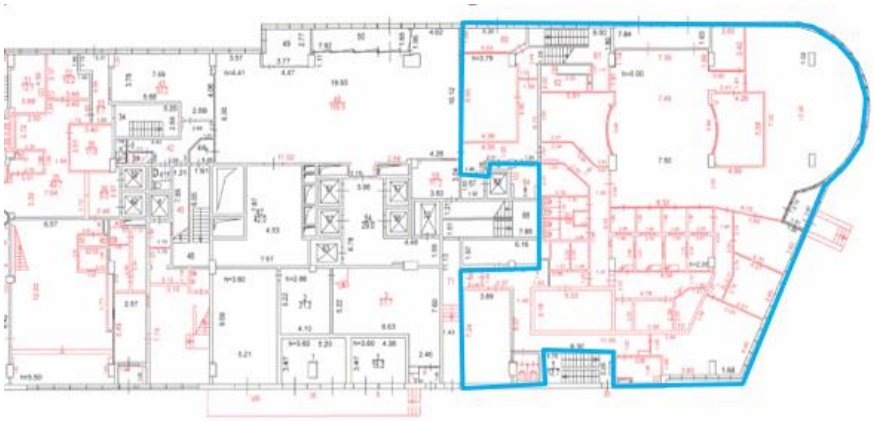
Таблица 3.5. Распределение общей площади по функциональному назначению

Назначение	77:06:0002006:2635	77:06:0002006:2636	77:06:0002006:2786	77:06:0002006:2685	Итого общая площадь помещений, кв. м
Офисные	5 744,20	0,00	0,00	0,00	5 744,20
Торговые	1 474,20	656,70	104,60	0,00	2 235,50
Общественного питания	1 167,20	0,00	78,10	0,00	1 245,30
ФОК (фитнес)	1 112,00	0,00	0,00	0,00	1 112,00
Прочие	1 782,00	0,00	0,00	47,00	1 829,00
Гараж	6 426,00	0,00	0,00	0,00	6 426,00
Итого:	**17 705,60**	**656,70**	**182,70**	**47,00**	**18 592,00**

Источник: экспликация к поэтажному плану помещений и поэтажные планы БТИ от 16.12.2020 г., анализ и расчет АО "НЭО Центр"

Планы этажей оцениваемых помещений приведен на рис. 3.5–3.25.

Рисунок 3.5. План помещения с кад. номером 77:06:0002006:2636

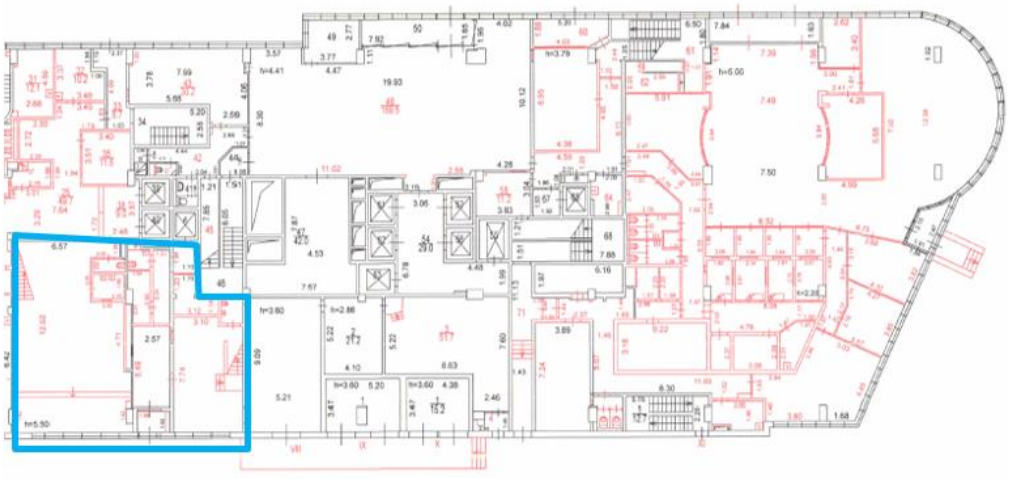


Источник: данные Заказчика; копия экспликации к поэтажному плану помещения от 16.12.2020 г.

Рисунок 3.6. План помещения с кад. номером 77:06:0002006:2785

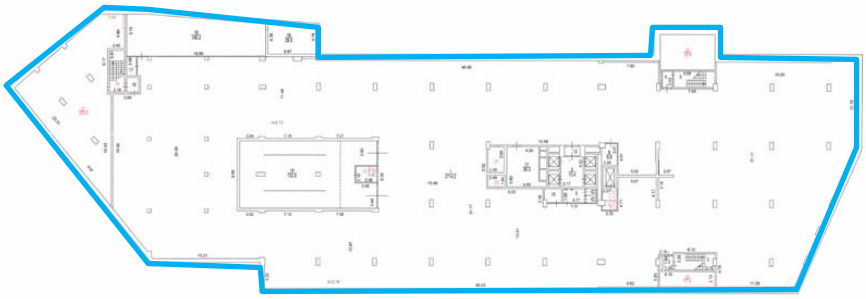
Источник: данные Заказчика; копия экспликации к поэтажному плану помещения от 16.12.2020 г.

Рисунок 3.7. План помещения с кад. номером 77:06:0002006:2786



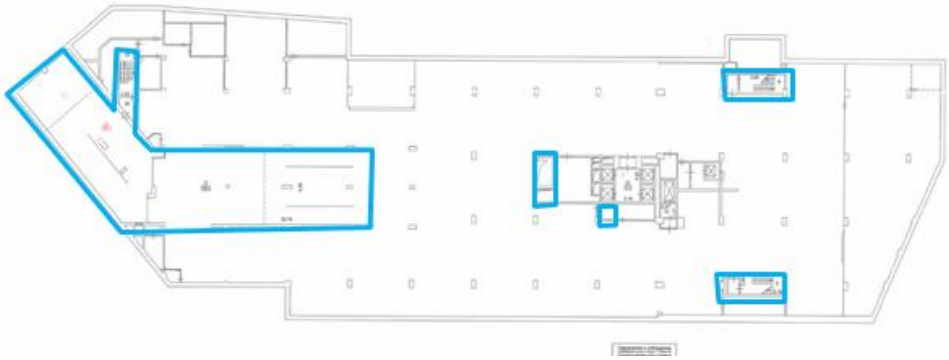
Источник: данные Заказчика; копия экспликации к поэтажному плану помещения от 16.12.2020 г.

Рисунок 3.8. План помещения с кад. номером 77:06:0002006:2635 (3 подземный этаж)



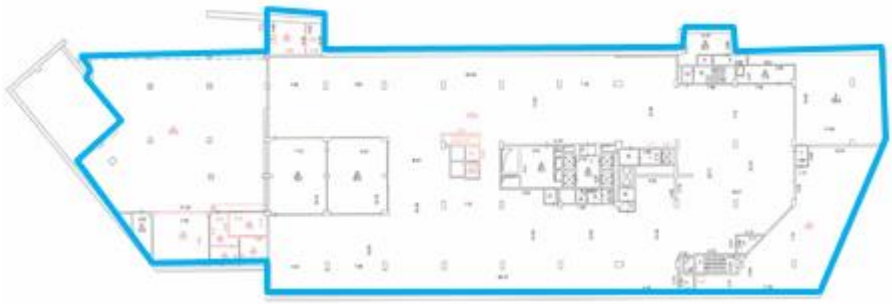
Источник: данные Заказчика; копия экспликации к поэтажному плану помещения от 16.12.2020 г.

Рисунок 3.9. План помещения с кад. номером 77:06:0002006:2635 (2 подземный этаж)



Источник: данные Заказчика; копия экспликации к поэтажному плану помещения от 16.12.2020 г.

Рисунок 3.10. План помещения с кад. номером 77:06:0002006:2635 (1 подземный этаж)

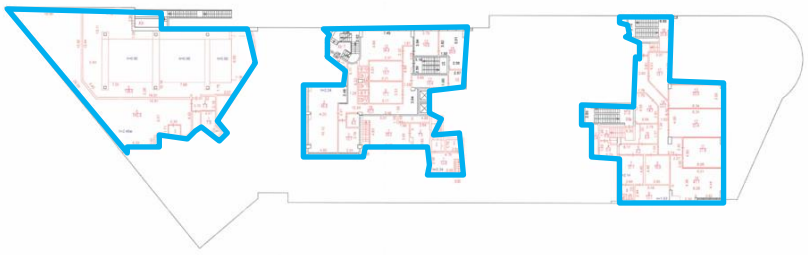


Источник: данные Заказчика; копия экспликации к поэтажному плану помещения от 16.12.2020 г.

Рисунок 3.11. План помещения с кад. номером 77:06:0002006:2635 (1 этаж)

Источник: данные Заказчика; копия экспликации к поэтажному плану помещения от 16.12.2020 г.

Рисунок 3.12. План помещения с кад. номером 77:06:0002006:2635 (Антресоль 1)

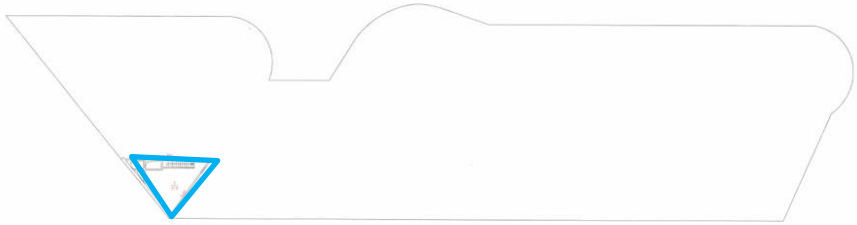


Источник: данные Заказчика; копия экспликации к поэтажному плану помещения от 16.12.2020 г.

Рисунок 3.13. План помещения с кад. номером 77:06:0002006:2635 (2 этаж)

Источник: данные Заказчика; копия экспликации к поэтажному плану помещения от 16.12.2020 г.

Рисунок 3.14. План помещения с кад. номером 77:06:0002006:2635 (Антресоль 2)



Источник: данные Заказчика; копия экспликации к поэтажному плану помещения от 16.12.2020 г.

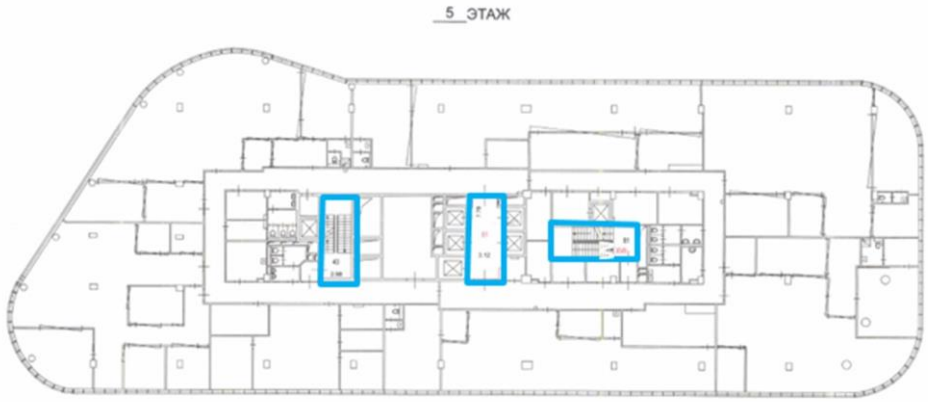
Рисунок 3.15. План помещения с кад. номером 77:06:0002006:2635 (3 этаж)

Источник: данные Заказчика; копия экспликации к поэтажному плану помещения от 16.12.2020 г.

Рисунок 3.16. План помещения с кад. номером 77:06:0002006:2635 (4 этаж)

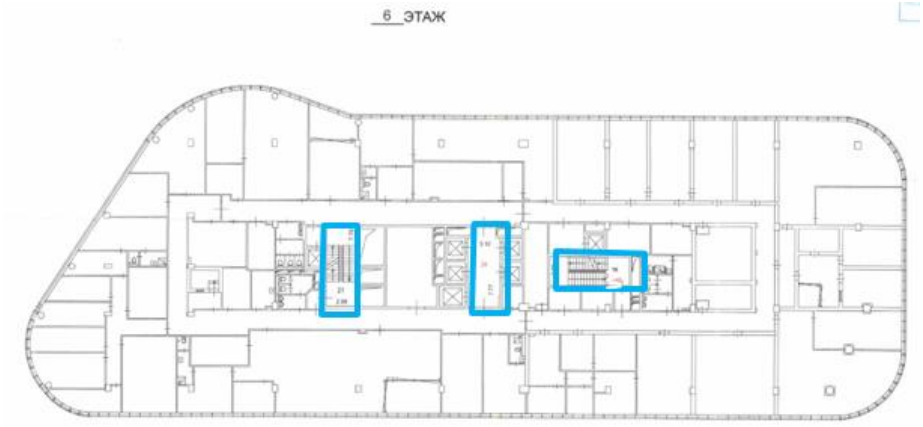
Источник: данные Заказчика; копия экспликации к поэтажному плану помещения от 16.12.2020 г.

Рисунок 3.17. План помещения с кад. номером 77:06:0002006:2635 (5 этаж)



Источник: данные Заказчика; копия экспликации к поэтажному плану помещения от 16.12.2020 г.

Рисунок 3.18. План помещения с кад. номером 77:06:0002006:2635 (6 этаж)

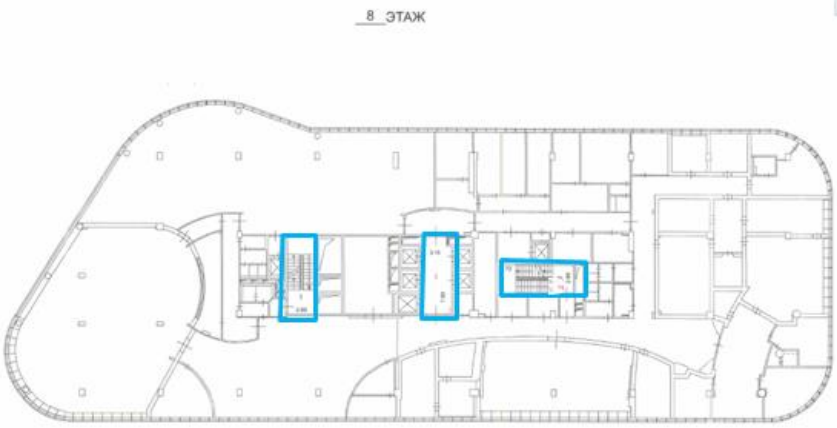


Источник: данные Заказчика; копия экспликации к поэтажному плану помещения от 16.12.2020 г.

Рисунок 3.19. План помещения с кад. номером 77:06:0002006:2635 (7 этаж)

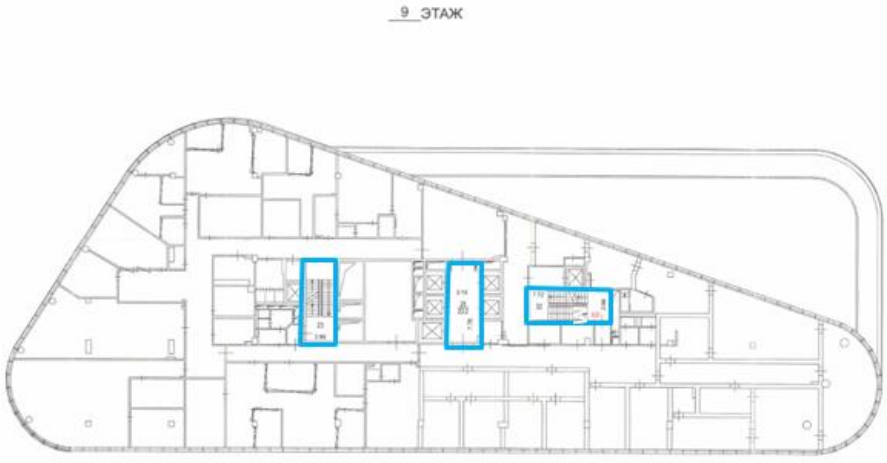
Источник: данные Заказчика; копия экспликации к поэтажному плану помещения от 16.12.2020 г.

Рисунок 3.20. План помещения с кад. номером 77:06:0002006:2635 (8 этаж)



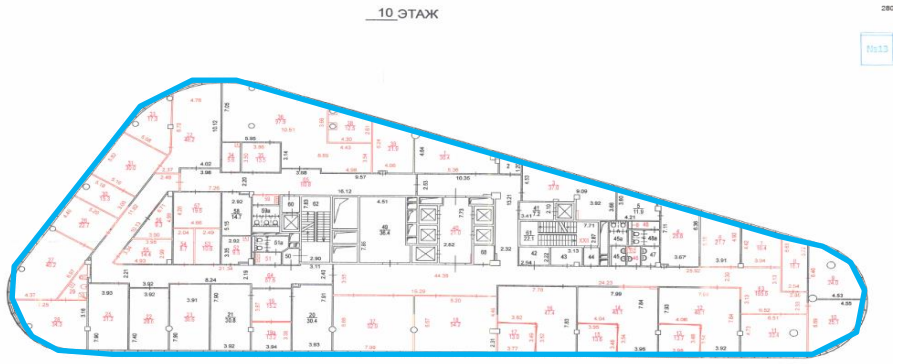
Источник: данные Заказчика; копия экспликации к поэтажному плану помещения от 16.12.2020 г.

Рисунок 3.21. План помещения с кад. номером 77:06:0002006:2635 (9 этаж)



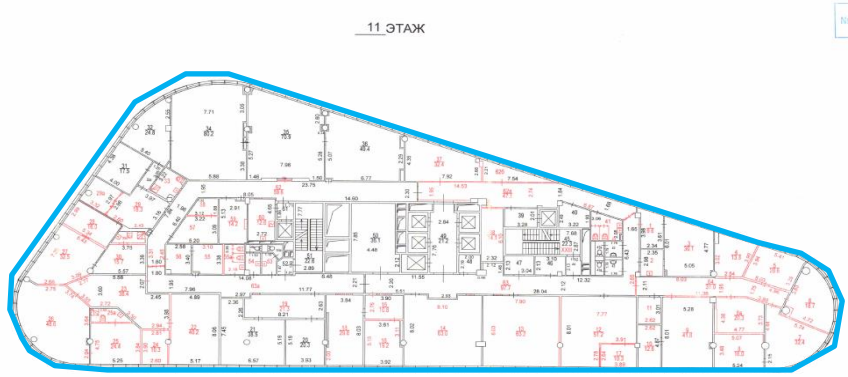
Источник: данные Заказчика; копия экспликации к поэтажному плану помещения от 16.12.2020 г.

Рисунок 3.22. План помещения с кад. номером 77:06:0002006:2635 (10 этаж)



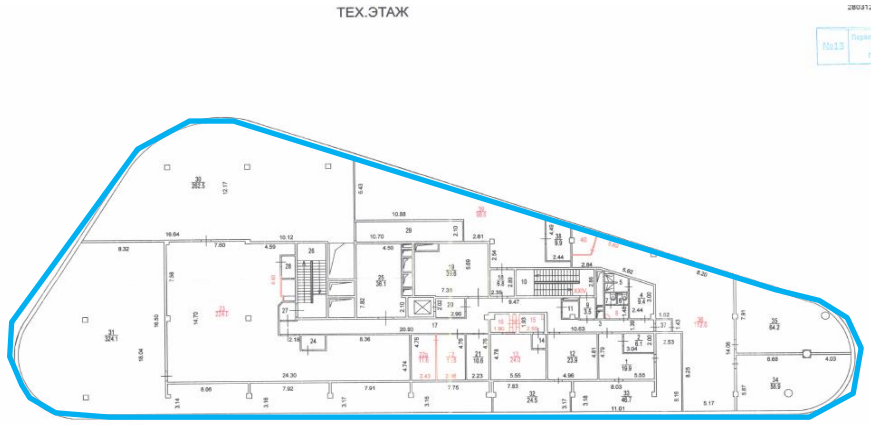
Источник: данные Заказчика; копия экспликации к поэтажному плану помещения от 16.12.2020 г.

Рисунок 3.23. План помещения с кад. номером 77:06:0002006:2635 (11 этаж)



Источник: данные Заказчика; копия экспликации к поэтажному плану помещения от 16.12.2020 г.

Рисунок 3.24. План помещения с кад. номером 77:06:0002006:2635 (технический этаж)



Источник: данные Заказчика; копия экспликации к поэтажному плану помещения от 16.12.2020 г.

Рисунок 3.25. План помещения с кад. номером 77:06:0002006:2635 (надстройка)

Источник: данные Заказчика; копия экспликации к поэтажному плану помещения от 16.12.2020 г.

Таблица 3.6. Информация о технических характеристиках оцениваемых сооружений

№ п/п	Наименование основного средства	Основные технические характеристики объекта
1	Сооружение – водопровод протяженностью 592,3 м (инв. № 77-06-02007-000-Д100000020), кадастровый номер: 77:06:0002007:2407, в том числе:	
1.1.	водопровод протяженностью 562,62 м	Магистраль: диаметр 300 мм, длина 562,62 м, материал трубы - чугунная ВЧШГ. Глубина заложения 2,8 м
1.2.	водопровод протяженностью 29,68 м	Ввод в здание (2 ввода) от последнего колодца: диаметр 200мм, Длина 29,68 м, Материал - труба чугунная ВЧШГ. Глубина заложения 2,8 м
2	Сооружение – кабельная линия протяженностью 12 894 м (инв. № 77-06-02006-000-А100000028),	Кабельная линия 10кВ АСБ-10 3х240 кв. мм Подземная прокладка. Глубина заложения кабельной линии от 0,8 м до 1,2 м

Источник: данные, предоставленные Заказчиком: копии выписок из ЕГРН, копии кадастровых паспортов

Инженерное обеспечение

Здание оснащено всеми необходимыми инженерно-техническими системами, такими как система вентиляции и кондиционирования воздуха, централизованная система отопления, канализации и водоснабжения, современная система видеонаблюдения, пожарной и охранной сигнализации. Заказчиком предоставлена Справка от 16.09.2019 г. о подключении к инженерным коммуникациям:

- АО "Мосэнергосбыт" дог. №38444070 от 01.06.2018 г.;
- АО "Мосводоканал" дог. №2105168 от 12.04.2018 г.;
- ГУП "Мосводосток" дог. №117-21971 от 01.06.2018 г.
- ПАО МОЭК дог. №07.200002-ТЭ от 01.06.2018 г.

Количественные и качественные характеристики элементов в составе объектов оценки, имеющих специфику, влияющую на результаты оценки объектов

Количественные и качественные характеристики элементов, входящих в состав объектов оценки, которые имеют специфику, влияющую на результаты оценки объектов, не выявлены.

Другие факторы и характеристики, относящиеся к объектам оценки, существенно влияющие на их стоимость

Количественные и качественные характеристики элементов в составе объектов оценки, имеющих специфику, влияющую на результаты оценки объектов, не выявлены.

Информация о прошлых, ожидаемых доходах и расходах

По состоянию на дату оценки часть помещений объекта оценки сданы в аренду по краткосрочным договорам аренды. Исполнитель проанализировал реестр арендаторов нежилых помещений, предоставленный Заказчиком. В связи с тем, что заключенные договоры аренды, их условия, а также контрагенты по договорам аренды являются по своему характеру конфиденциальной информацией, Исполнитель не раскрывал данную информацию в Отчете. Общая информация из договоров аренды помещений приведена в табл. 3.7. Отчета.

Согласно рекомендациям АРБ[18] при расчете потока дохода от действующих договоров аренды в Приложении:

- должна быть проведена проверка данных, отраженных в реестре договоров аренды (либо ином документе, содержащем информацию об арендаторах, заключенных договорах аренды, условиях), на предмет соответствия арендных ставок рыночным условиям;
- применение арендных ставок, не соответствующих рыночным условиям, должно быть обосновано Оценщиком в Приложении.

В данном разделе, в соответствие рекомендациями АРБ, Исполнитель производит анализ соответствия ставок аренды, предоставленных собственником имущества, рыночным данным арендных ставок.

В соответствии с рекомендациями АРБ, Исполнитель произвел анализ соответствия ставок аренды, предоставленных Заказчиком, рыночными данным арендных ставок. На основании произведенного анализа Исполнителем был сделан вывод, что арендные ставки по действующим договорам аренды находятся в диапазоне от 8 205 до 38 527 руб./кв. м/год без НДС (средневзвешенная арендная ставка по всем оцениваемым помещениям 11 983,41 руб./кв. м/год без НДС) и с учетом эксплуатационных расходов и коммунальных платежей для всех коммерческих помещений без дератизации помещений по функциональному назначению (офисные, торговые и иные помещения, машино-места в подземном паркинге). Поскольку отсутствует возможность проанализировать величины арендных ставок по договорам аренды в зависимости от функционального назначения помещений, на соответствие их среднерыночным значениям[19], определение справедливой стоимости производилось на основании рыночных данных.

Примечание. Средневзвешенная арендная ставка по всем оцениваемым помещения составляет 11 983,41 руб./кв. м/год без НДС) и с учетом эксплуатационных расходов и коммунальных платежей. На основании анализы ранка, приведенного в разделе 5.4 Отчета, Исполнитель сделал вывод, что средневзвешенная арендная ставка для офисных помещений в ЮЗАО в районе ТТК-ЧТК составляет 17 823 руб./кв. м/год без НДС (среднее значение для всех классов помещений) (табл. 5.7); средняя арендная ставка для помещений класса "А" в районе расположения ТТК-ЧТК составляет 27 424 руб./кв. м/год без НДС (табл. 5.9). Также средняя величина аренной ставки офисных помещений на основании фактических цен предложений в районе расположения Объекта оценки составила 28 тыс. руб./кв. м/год с учетом НДС (диапазон от 23 до 33 тыс. руб./кв. м/год), или 23,3 тыс. руб./кв. м/год без учета НДС (диапазон от 19,2 до 27,5 тыс. руб./кв. м/год) (табл. 5.14). Таким образом, на основании информации, приведенной выше, Исполнитель делает вывод, что средневзвешенная арендная ставка по действующим договора аренды на уровне 11 983,41 руб./кв. м/год без НДС) и с учетом эксплуатационных расходов и коммунальных платежей, не соответствует среднерыночным значениям (ниже рынка), определение справедливой стоимости производилось на основании рыночных данных.

[18] Ассоциации российских банков, http://www.ocenchik.ru/docs/1069.html

[19] Анализ рынка объекта оценки приведен в Разделе 5 Отчета, табл. 5.12-5.17.

Таблица 3.7. Реестр арендаторов оцениваемых помещений по состоянию на дату оценки

№ п/п	Наименование арендатора	Номер и дата договора	Этаж	№ помещения	№ комнаты	Площадь, кв. м	Машино-места, шт.	Дата передачи объекта	Срок договора аренды	Годовая арендная плата, руб./кв. м без НДС с учетом КУ	Примечание
1	Арендатор 1	Договор №1217-МК-К от 10.01.2018	2	XIII	88, 89, 94	98,10		10.01.2018	11 месяцев с пролонгацией	30 508,38	Арендная плата включает в себя расходы Арендатора на приходящие на его долю коммунальные услуги (водоснабжение, канализация, отопление, электроснабжение), необходимые для полноценного пользования объектом аренды. В соответствии с п. 2.2.6. договора, плата за уборку арендуемого помещения, обслуживание мест общего пользования, содержание прилегающей территории, вывоз ТБО в арендную плату не входит и оплачивается отдельно. Арендатор самостоятельно заключает договоры и оплачивает услуги по телекоммуникационному обслуживанию, междугородней и международной телефонной связи
			-3	I	чк 1		2				
2	Арендатор 1	Договор аренды нежилых помещений №1712-12-РН от 17.12.2012	1	IV	26	16,00		17.12.2012	11 месяцев с пролонгацией	25 496,25	Арендная плата не включает в себя расходы Арендатора на приходящие на его долю коммунальные услуги, необходимые для пользования помещением. В соответствии с п. 2.2.8. Договора, Арендатор обязуется одновременно с подписанием Акта приема-передачи помещения заключить договор с компанией, осуществляющей обслуживание и эксплуатацию здания, в котором расположено арендуемое помещение
		Договор №01 на право эксплуатации и размещения рекламных конструкций от 04.05.2018	крыша								В соответствии с п. 3.2.1. договора, Рекламораспространитель обязуется осуществить своими силами и за свой счет монтаж, техническое обслуживание и эксплуатацию рекламной конструкции на здании

№ п/п	Наименование арендатора	Номер и дата договора	Этаж	№ помещения	№ комнаты	Площадь, кв. м	Машино-места, шт.	Дата передачи объекта	Срок договора аренды	Годовая арендная плата, руб./кв. м без НДС с учетом КУ	Примечание
3	Арендатор 3	Договор №СП/ДП/2020/11/01/1 от 01.11.2020	10	XXII	№№1-19, 19а, 20-41, 44-47, 47а, 48, 50-53, 55, 56, 58, 59, 61-65	1 596,50		01.11.2020	11 месяцев с пролонгацией	23 260,09	Коммунальные расходы, все обязательные платежи, включая налоги, в связи с владением нежилым помещением, в состав которого входит объект, входят в сумму арендной платы, и Арендатором дополнительно не оплачиваются. В целях обеспечения надлежащего исполнения обязательств Арендатором по внесению арендной платы и сохранности объекта, Арендодатель устанавливает обеспечительный платеж
			-3	I	чк 1		9				
4	Арендатор 4	Договор аренды нежилых помещений №D 150203759 от 01.06.2015	-1	III	31	4,00		01.06.2015	11 месяцев с пролонгацией	17 796,00	Арендная плата включает в себя расходы Арендатора на приходящие на его долю коммунальные услуги (водоснабжение, канализация, отопление, электроснабжение), необходимые для полноценного пользования объектом аренды
5	Арендатор 5	Договор аренды №СП-010520 от01.05.2020 г., ДС 1,2,3,4,5,6	-3, -1, 1, 2, 10, 11, Антресоль 1, 2, Технический			10 441,22	109	01.05.2020	360 (Триста шестьдесят) дней с пролонгацией	8 205,94	В соответствии с п. 3.5. договора, затраты за пользование электроэнергией, теплоснабжением, водоснабжением, канализацией, вентиляцией и кондиционированием, техническое обслуживание инженерных систем, в том числе техническое обслуживание систем вентиляции и кондиционирования воздуха, обслуживание лифтов, систем противопожарной защиты, услуги телефонной связи, систем охраны, а также затраты по уборке и охране помещений, здания и прилегающей территории не входят в арендную плату и оплачиваются Арендатором отдельно. По истечении каждых 12 мес. срока аренды размер арендной платы подлежит увеличению на 2% от размера
5.1.			-3	I	чк 1 (в т.ч. 80 мм), 15-17, 21-23	2 932,60	80				
5.2.			-1	III	чк 1 (в т.ч. 29 мм), 6, 10, 25, 27, 29, 30, 32-34	1 607,10	29				
5.3.			тех. этаж	XXIV	1-18, 20, 22	233,70					

№ п/п	Наименование арендатора	Номер и дата договора	Этаж	№ помещения	№ комнаты	Площадь, кв. м	Машино-места, шт.	Дата передачи объекта	Срок договора аренды	Годовая арендная плата, руб./кв. м без НДС с учетом КУ	Примечание
5.4.			1	IV, VII	1-14, 14а, 15-21, 24, 27, 28, 30-34, 38, 45-47, 62-65, 68, 70-83, 85-114; 2	2 225,30					арендной платы, действовавшего на дату истечения указанного периода. В соответствии с п. 3.6. договора, Арендодатель устанавливает обеспечительный платеж в размере арендной платы за месяц, кроме того НДС по ставке, предусмотренной действующим законодательством РФ
5.5.			2	XIII	32,34, 36, 37, 40-52, 54-75, 77-87, 90-93, 95, 96, 100-102	1 836,60					
5.6.			10	XXII	42, 54, 57	35,30					
5.7.			11	XXIII	1-28, 30, 40, 42-49, 51- чк 55, чк 62, чк 63, 64	1 082,32					
5.8.			антресоль	XII	1, чк 2, 4-11, 13-16, 25-36, 39, 40; 1, 2	488,30					
6	Арендатор 6	Договор аренды №СП/ДП/2020/11/01/2 от 01.11.2020 г.	1, 11, Антресоль 1			730,18	30	01.11.2020	11 месяцев с пролонгацией	38 526,83	В целях обеспечения надлежащего исполнения обязательств Арендатором по внесению арендной платы и сохранности объекта, Арендодатель устанавливает обеспечительный платеж. В соответствии с п. 4.9. договора, коммунальные расходы, все обязательные платежи, включая налоги, связанные с владением нежилым помещением, в состав которого входит объект, входят в сумму арендной платы, и Арендатором дополнительно не оплачивается
6.1.			1	VII	№№1, 3, 4, 37	83,50					
6.2.			11	XXIII	№№29, 31-39, 41, 55а, 56-61, чк 62, чк 63	557,78					
6.3.			антресоль	XII	чк 2, 3	88,90					
6.4.			-1	III	№№20-26, 31-47, 52-55, 2 мм б/н		30				
	ИТОГО					**12 886,00**	**150**			**11 983,41**	

Источник: данные, предоставленные Заказчиком

3.4. Классификация недвижимого имущества

При классификации недвижимого имущества Исполнитель руководствовался методологическими положениями, изложенными в разделе 6.2 Отчета.

Для каждого класса основных средств требуются отдельные раскрытия данных. IAS 16 "Основные средства" (п. 73) требует, чтобы финансовые отчеты раскрывали для каждого класса базу измерения, используемую для определения валовой учетной суммы, используемый метод амортизации и примененные сроки полезного использования либо норму амортизации.

В соответствии с п. 3 МСО 101 ("Задание на оценку") задание на оценку должно включать подтверждение того, как эти активы используются или классифицируются в отчетности организации. Требуемый учетный порядок в бухгалтерском учете может быть различным для идентичных или сопоставимых активов, или обязательств в зависимости от того, как они используются организацией.

Таким образом, в Отчете об определении стоимости основных средств в соответствии с МСФО и МСО должно найти отражение деление активов на классы, а также распределение активов на соответствующие группы.

Анализ открытых источников показал, что объекты, входящие в состав объекта анализа, достаточно широко представлены на рынке, а значит, активный рынок для данного имущества имеется. Следовательно, все анализируемые объекты являются неспециализированными.

Оцениваемое имущество относится к классу основных средств — здания (нежилые помещения). Оцениваемые помещения участвует в операционной деятельности, соответственно, оцениваемые помещения могут быть отнесено к классу операционных активов.

3.5. Определение срока полезной службы, оставшегося срока полезной службы

При определении срока полезной службы Исполнитель руководствовался методологическими положениями, изложенными в разделе 6.3 Отчета. Как было указано, оценка срока полезной службы актива является предметом профессионального суждения, основанного на опыте работы организации с аналогичными активами.

Для повышения достоверности результата, его ясного и точного изложения, в целях недопущения введения Заказчика в заблуждение Исполнитель при определении сроков полезной службы анализируемых активов анализировал следующие информационные источники:

- Постановление Правительства РФ №1 от 01.01.2002 г. "О классификации основных средств, включаемых в амортизационные группы";
- Постановление Совета Министров СССР №1072 от 22.10.1990 г. "О единых нормах амортизационных отчислений на полное восстановление основных фондов народного хозяйства СССР";
- справочник фирмы Marshal & Swift (Marshall Valuation Service, Marshall & Swift, 1617 Beverly Boulevard, PO Box 26307, Los Angeles, CA 90026).

Постановление Правительства РФ №1 от 01.01.2002 г. "О классификации основных средств, включаемых в амортизационные группы" было принято в соответствии со ст. 258 НК РФ. В данной статье указано:

"Сроком полезного использования признается период, в течение которого объект основных средств или объект нематериальных активов служит для выполнения целей деятельности налогоплательщика. Срок полезного использования определяется налогоплательщиком самостоятельно на дату ввода в эксплуатацию данного объекта амортизируемого имущества в соответствии с положениями настоящей статьи и с учетом классификации основных средств, утверждаемой Правительством Российской Федерации.

Классификация основных средств, включаемых в амортизационные группы, утверждается Правительством Российской Федерации.

Для тех видов основных средств, которые не указаны в амортизационных группах, срок полезного использования устанавливается налогоплательщиком в соответствии с техническими условиями или рекомендациями организаций-изготовителей".

Справочник фирмы Marshal & Swift используется Исполнителем как один из основополагающих источников определения сроков полезной службы, т. к. учитывает реальные рыночные условия.

Расчет оставшегося срока полезного использования проводился по следующей формуле:

$$\text{ОСПИ} = (\text{HMS} - X_в) \times V_{MS} + (Н_{окос} - X_в) \times V_{окос} + (Н_{ЕНАО} - X_в) \times V_{ЕНАО},$$

где:

ОСПИ — оставшийся срок полезного использования анализируемых зданий и помещений;

HMS — нормативный срок использования, определенный в соответствии со справочником фирмы Marshal & Swift;

$X_в$ — хронологический возраст анализируемых объектов;

$Н_{окос}$ — нормативный срок использования, определенный в соответствии с Постановлением Правительства РФ №1 от 01.01.2002 г. "О классификации основных средств, включаемых в амортизационные группы";

$Н_{ЕНАО}$ — нормативный срок использования, определенный в соответствии с Постановлением Совета Министров СССР №1072 от 22.10.1990 г. "О единых нормах амортизационных отчислений на полное восстановление основных фондов народного хозяйства СССР";

V_{MS}, $V_{окос}$, $V_{ЕНАО}$ — веса, присваиваемые соответствующим результатам.

В рамках настоящего Отчета объектом оценки являются нежилые помещения в бизнес центре " Principal Plaza".

Определение срока полезной службы оцениваемого здания представлено в таблице 3.9.

Таблица 3.8. Определение срока полезной службы здания, в котором расположен оцениваемые помещения

Наименование объекта	Нежилое здание
Местоположение объекта	г. Москва, проспект 60-летия Октября, д. 10А
Площадь, кв. м	35 134
Год постройки/реконструкции	2009
Хронологический возраст	12
Нормативный срок полезного использования по данным Marshal & Swift	60
Оставшийся срок полезного использования по данным Marshal & Swift	48
Нормативный срок полезного использования в соответствии с Постановлением Правительства РФ от 01.01.2002 г. "О классификации основных средств, включаемых в амортизационные группы"	100
Оставшийся срок полезного использования в соответствии с Постановлением Правительства РФ от 01.01.2002 г. "О классификации основных средств, включаемых в амортизационные группы"	88
Нормативный срок полезного использования в соответствии с Постановлением Совета Министров СССР №1072 от 22.10.1990 г. "О единых нормах амортизационных отчислений полное восстановление основных фондов народного хозяйства СССР"	83
Оставшийся срок полезного использования в соответствии с Постановлением Совета Министров СССР №1072 от 22.10.1990 г. "О единых нормах амортизационных отчислений полное восстановление основных фондов народного хозяйства СССР"	71
Сроки полезной службы основных средств, среднее арифметическое, лет	81
Оставшийся срок полезного использования, среднее арифметическое, лет	**69**

Источник: информация Заказчика и анализ АО "НЭО Центр"

3.6. Описание процесса осмотра объекта оценки

Хорошее техническое состояние объекта оценки, оцениваемое имущество на дату оценки эксплуатируется и соответствует требованиям, предъявляемым к подобным объектам. К земельному участку, на котором расположено здание с оцениваемыми помещениями, подведены все центральные коммуникации.

Допущение. В соответствии с п. 5 ФСО №7 "оценщик или его представитель проводит осмотр объекта оценки в период, возможно близкий к дате оценки". Осмотр объектов оценки произведен 20.08.2021 г., справедливая стоимость рассчитана по состоянию на 14.09.2021 г. и верна при условии соответствия состояния объекта оценки на дату оценки состоянию на дату осмотра.

Таблица 3.9. Описание процесса осмотра объекта оценки

Наименование	Комментарий
Дата проведения визуального осмотра	20.08.2021 г.
Представитель Исполнителя	Шумилин Д. В.
Представитель Заказчика	Бочаров И. А.
Текущее использование объекта оценки	Нежилые помещения (часть здания) в БЦ Principal Plaza класса А
Примечание	В процессе осмотра Исполнитель произвел фотографирование имущества в целом и его составных частей, провел интервьюирование технических специалистов — представителей Заказчика на предмет характеристик и состояния оцениваемых объектов. Акт осмотра объекта оценки представлен в приложении 5 к Отчету, фотографии объекта оценки – в приложении 6.
	Все заключения Исполнителя о количественных и качественных характеристиках объекта оценки основаны на информации и документах, предоставленных Заказчиком, а также в ходе проведенного визуального осмотра.

Источник: данные визуального осмотра

3.7. Результаты анализа ликвидности имущества

В соответствии с Методическими рекомендациями Ассоциации российских банков[20] ликвидность определяется в зависимости от прогнозируемого срока реализации[21] имущества на свободном рынке по рыночной стоимости. По срокам реализации ликвидность имеет следующие градации:

- низкая — 7–18 мес.;
- средняя — 3–6 мес.;
- высокая — 1–2 мес.

Исходя из данных, опубликованных на портале Statrielt[22], средний срок экспозиции офисных помещений составляет порядка 4–13 мес.

На основании проведенного анализа сроков реализации аналогичных объектов, а также учитывая индивидуальные характеристики объектов оценки, Исполнитель принял срок реализации равным 7 мес. Таким образом, учитывая все вышеизложенное, а также ситуацию на рынке нежилых офисных помещений г. Москвы, спрос на аналогичные объекты и их востребованность, объект оценки является низколиквидным.

[20] Рекомендовано к применению решением Комитета АРБ по оценочной деятельности (протокол от 25.11.2011 г.).

[21] Под сроком реализации подразумевается период до получения оферты, а не до подписания договора купли-продажи.

[22] https://statrielt.ru/statistika-rynka/statistika-na-01-07-2021g/korrektirovki-kommercheskoj-nedvizhimosti/2545-sroki-likvidnosti-ob-ektov-kommercheskoj-nedvizhimosti-na-01-07-2021-goda

РАЗДЕЛ 4. АНАЛИЗ НАИБОЛЕЕ ЭФФЕКТИВНОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

Исходя из критериев анализа наиболее эффективного использования, месторасположения, физического состояния и ситуации, которая сложилась на рынке коммерческой недвижимости г. Москвы, а также учитывая проведенный качественный анализ возможных вариантов использования оцениваемых объектов недвижимости, Исполнитель пришел к выводу о том, что наиболее эффективным вариантом использования земельного участка, на котором расположено здание с оцениваемым помещением, является его текущее использование; наиболее эффективным вариантом использования оцениваемых помещений также является их текущее использование, в качестве помещений офисно-торгового назначения

Анализ земельного участка как условно свободного

Анализ проводился в соответствии с действующим законодательством:

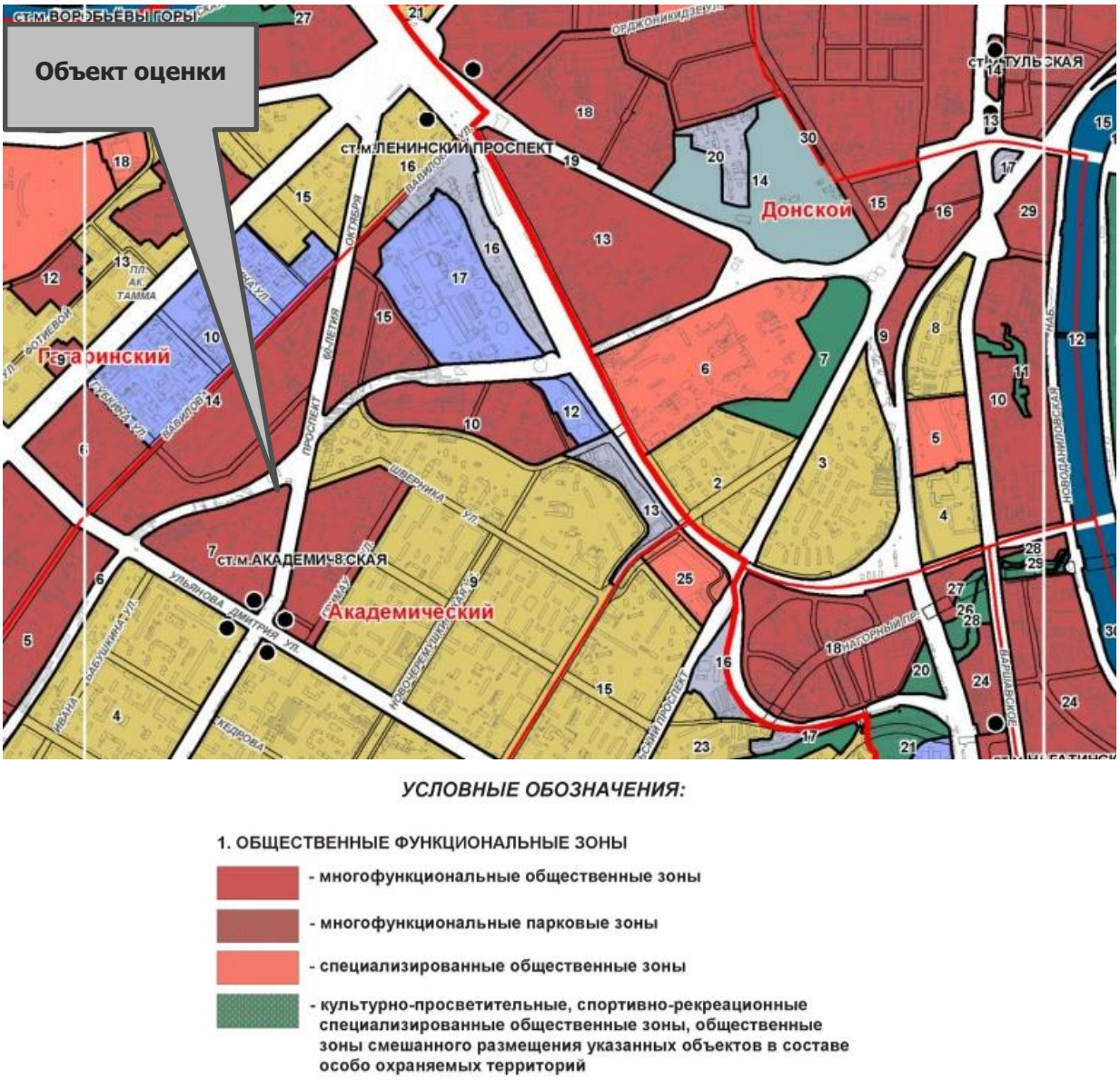
- Федеральным законом от 25.10.2001 №137-ФЗ (в действующей редакции) "О введении в действие Земельного кодекса Российской Федерации";
- Земельным кодексом Российской Федерации от 25.10.2001 №136-ФЗ (в действующей редакции);
- Градостроительным кодексом Российской Федерации от 29.12.2004 №190-ФЗ (в действующей редакции).

Таблица 4.1. Результаты анализа земельного участка как условно свободного

Критерий анализа	Анализ
Юридическая правомочность	Под рассматриваемыми земельными участками понимаются земельные участки в границах, определенных кадастровыми планами. В соответствии с Земельным кодексом РФ (ст. 7) земли должны использоваться согласно установленному для них целевому назначению. Землями населенных пунктов признаются земли, используемые и предназначенные для застройки и развития населенных пунктов. Границы территориальных зон должны отвечать требованиям принадлежности каждого земельного участка только к одной зоне. Правилами землепользования и застройки устанавливается градостроительный регламент для каждой территориальной зоны индивидуально, с учетом особенностей ее расположения и развития, а также возможности территориального сочетания различных видов использования земельных участков (жилого, общественно-делового, производственного, рекреационного и иных видов использования земельных участков). Для земельных участков, расположенных в границах одной территориальной зоны, устанавливается единый градостроительный регламент. Градостроительный регламент территориальной зоны определяет основу правового режима земельных участков, равно как всего, что находится над и под поверхностью земельных участков и используется в процессе застройки и последующей эксплуатации зданий, строений, сооружений. Градостроительные регламенты обязательны для исполнения всеми собственниками земельных участков, землепользователями, землевладельцами и арендаторами земельных участков независимо от форм собственности и иных прав на земельные участки. Согласно Генеральному плану, г. Москвы, территория рассматриваемого участка отнесена к многофункциональной общественной зоне. Расположение объекта оценки на Генеральном плане г. Москвы приведено на рисунке ниже по тексту Отчета (Рисунок 4.1). Исходя из юридической правомочности, Исполнитель пришел к выводу, что возможным вариантом использования земельного участка является его использование для эксплуатации офисного здания. Остальные критерии анализа наиболее эффективного использования далее не рассматриваются
Физическая возможность	Рельеф участков ровный, Форма участка правильная. Расположение, благоустройство и физические характеристики территории, форма и топография земельного участка, возможность подъездов к району расположения объекта недвижимости позволяют определить возможный вариант использования в качестве земельного участка для размещения коммерческих объектов
Финансовая целесообразность и максимальная продуктивность	Земельный участок расположен в ЮЗАО г. Москвы, в общественно-деловом районе с развитой инфраструктурой. Расположение на первой линии домов проспекта 60-летия Октября и непосредственная близость к остановкам общественного транспорта позволяют генерировать максимальный покупательский поток. С точки зрения финансовой целесообразности и максимальной продуктивности данный участок необходимо использовать для размещения коммерческих объектов
Вывод	**Наиболее эффективным использованием земельного участка является размещение коммерческих объектов**

Источник: анализ АО "НЭО Центр"

Рисунок 4.1. Расположение объекта оценки на карте Генерального плана г. Москвы



Источник: https://www.mos.ru/upload/content/files/kniga_2.pdf

Анализ земельного участка с существующими улучшениями

Анализ наиболее эффективного использования права аренды 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 строения;
- использование Объекта в текущем состоянии;
- реконструкция или обновление.

На основании данных, предоставленных Заказчиком, было сделано заключение о хорошем состоянии здания, в котором расположены оцениваемые помещения. В данном случае снос расположенного на участке строения и его обновление не являются финансово целесообразными, поскольку рассматриваемый объект недвижимости отвечает всем современным требованиям.

В соответствии с п. 17 ФСО №7, Анализ наиболее эффективного использования частей объекта недвижимости, например встроенных жилых и нежилых помещений, проводится с учетом фактического использования других частей этого объекта.

Оцениваемые нежилые помещения расположены в бизнес-центре класса А, соответственно, финансово-оправданным и максимально эффективным является использование оцениваемых помещений в качестве нежилых помещений - офисного назначения.

Таким образом, наиболее эффективным использованием оцениваемых помещений является их текущее использование в качестве помещений офисного назначения.

РАЗДЕЛ 5. АНАЛИЗ РЫНКА ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

5.1. Анализ влияния общей политической и социально-экономической обстановки в стране и регионе[23]

- Объем ВВП РФ в текущих ценах по данным Росстата в 2020 г. составил 106,606 трлн руб. Индекс физического объема ВВП относительно 2019 г. составил 96,9%, индекс-дефлятор по отношению к среднегодовым ценам 2019 г. — 100,7%. Снижение ВВП в 2020 году на 3,1% связано с введенными ограничительными мерами, направленными на борьбу с коронавирусной инфекцией, и падением мирового спроса на энергоресурсы. По итогам 2020 г. инфляция составила 4,91%.
- Значительно сократилась добавленная стоимость в отраслях, ориентированных на обслуживание населения: гостиницы и рестораны (–24,1%), учреждения культуры и спорта (–11,4%), предприятия транспорта (–10,3%), организации, оказывающие прочие услуги населению
(–6,8%). Неблагоприятная конъюнктура экспорта и снижение цен на энергоресурсы повлияли на снижение индекса физического объема добавленной стоимости (–10,2%) и индекса-дефлятора добавленной стоимости (–17,6%) в добывающей промышленности. Изменение цен на нефтепродукты стало одной из причин снижения индекса-дефлятора валовой добавленной стоимости обрабатывающих производств (–0,3%). Возросший спрос на финансовые услуги обусловил увеличение добавленной стоимости в сфере финансов и страхования (+7,9%). Увеличение тарифов на коммунальные услуги повлияло на рост индексов-дефляторов валовой добавленной стоимости предприятий, обеспечивающих электрической энергией, газом и паром (+3,9%), водоснабжением, водоотведением, утилизацией отходов (+6,2%). Рост индекса-дефлятора добавленной стоимости относительно прошлого года в здравоохранении (+11,9%), образовании (+5,5%) и других отраслях сектора государственного управления связан с ростом средней заработной платы на одного работника в этих отраслях.
- На динамику ВВП в 2020 году относительно 2019 года повлияло снижение внутреннего конечного спроса (–5,0%) и рост чистого экспорта товаров и услуг за счет опережающего сокращения импорта (–13,7%) по сравнению с экспортом (–5,1%).
- Расходы на конечное потребление сократились по сравнению с 2019 годом (–5,2%). Это связано с падением потребительского спроса преимущественно на непродовольственные товары и услуги, повлиявшим на снижение расходов домашних хозяйств на конечное потребление (–8,6%). Конечное потребление сектора государственного управления и некоммерческих организаций, обслуживающих домашние хозяйства, выросло по сравнению с 2019 годом (+3,9%), прежде всего, из-за увеличения расходов на здравоохранение и другие виды деятельности, связанные с борьбой с пандемией COVID- 19.
- Валовое накопление сократилось (–4,2%) за счет накопления основного капитала, включая ценности (–6,2%). Прирост запасов материальных оборотных средств увеличился в основном за счет производственных запасов на предприятиях, экономическая активность которых в условиях введенных ограничений снизилась.
- Доля чистого экспорта товаров и услуг в структуре использования ВВП сократилась с 7,6% в 2019 году до 4,8% в 2020 году в связи с падением индексов цен на экспортируемые товары (по данным ФТС России за январь – ноябрь 2020 года относительно аналогичного периода 2019 года – на 20,5%, преимущественно за счет продукции ТЭК). Доля расходов на конечное потребление увеличилась с 69,5% до 71,5%, валового накопления – с 22,9 % до 23,7%, в том числе валового накопления основного капитала – с 21,2% до 21,6%.
- По оценке Минэкономразвития России, в ноябре 2020 г. падение ВВП замедлилось до -3,7% г/г по сравнению с -4,5% г/г в октябре и -3,4% г/г в 3кв20. Снижение ВВП по итогам 11 месяцев 2020 г. оценивается на уровне -3,5% г/г.

[23] http://economy.gov.ru/

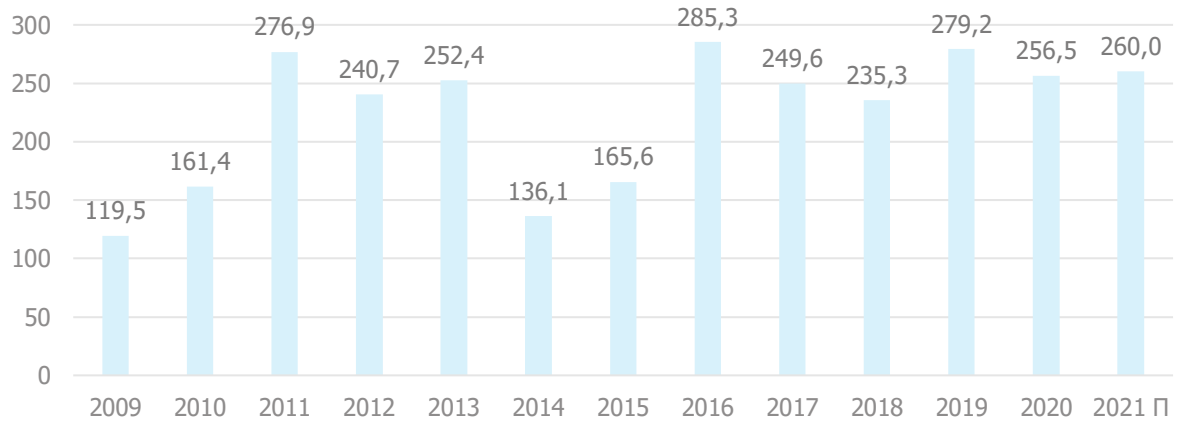
- Выпуск обрабатывающей промышленности в 2020 г. продемонстрировал умеренный рост (на 0,3%), при этом в ноябре–декабре темпы роста закрепились в положительной области (2,9% г/г и 4,4% г/г соответственно). Объем строительных работ по итогам 2020 года сохранился практически на уровне прошлого года (рост на 0,1%). Вместе с тем существенное снижение в 2020 г. наблюдалось в добыче полезных ископаемых и связанном с ней транспортном комплексе в условиях действия ограничений на добычу нефти в рамках соглашения ОПЕК+. По итогам года добыча полезных ископаемых сократилась на -7,0%, при этом в декабре снижение выпуска ускорилось (до -8,5% г/г с -7,5% г/г). Грузооборот транспорта снизился на -4,9% (в декабре снижение замедлилось до -1,3% г/г с -1,7% г/г в ноябре за счет трубопроводного, автомобильного и морского транспорта).
- Промышленное производство в конце 2020 г. продолжило восстанавливаться – до -2,5% г/г в 4 кв. 20 после -4,8% г/г в 3кв20 и -6,7% г/г во 2кв20. В декабре промышленное производство практически вышло на уровень предыдущего года (-0,2% г/г после -1,5% г/г в ноябре) за счет сильных показателей обрабатывающей промышленности. В целом за 2020 г. показатели промышленного производства (-2,9%) оказались лучше прогнозов.
- По итогам декабря 2020 г. инфляция в годовом выражении составила 4,9% г/г (по сравнению с 4,4% г/г в ноябре и 3,0% г/г по итогам 2019 года). По отношению к предыдущему месяцу рост цен усилился (до 0,83% м/м с 0,71% м/м в ноябре) под традиционным влиянием сезонного фактора в конце года, с исключением сезонности инфляция немного снизилась (0,54% м/м SA после 0,57% м/м SA месяцем ранее).
- По данным ФТС, в январе-ноябре 2020 г. внешнеторговый оборот России составил 511,4 млрд долл. США и по сравнению с январем-ноябрем 2019 г. сократился на 16,3%. Экспорт России в январе-ноябре 2020 г. составил 302,0 млрд долл. США и по сравнению с январем-ноябрем 2019 г. сократился на 21,8%. На долю стран дальнего зарубежья приходилось 85,5%, на страны СНГ – 14,5%. Импорт России в январе-ноябре 2020 года составил 209,3 млрд долл. США и по сравнению с январем-ноябрем 2019 года сократился на 6,8%. На долю стран дальнего зарубежья приходилось 89,2%, на страны СНГ – 10,8%. Сальдо торгового баланса сложилось положительное в размере 92,7 млрд долл. США, что на 69,2 млрд долл. США меньше, чем в январе-ноябре 2019 года.
- По состоянию на 31.12.2020 г. официальный курс доллара США к рублю увеличился на 19,3% по сравнению с 31.12.2019 г. до 73,8757 руб. за доллар США. Курс евро к рублю увеличился на 30,8% до 90,6824 руб. за евро. На данную динамику оказал влияние резкий скачок стоимости долл. США на фоне существенного понижения цен на нефть в марте 2020 г.
- Среднегодовой курс доллара и евро за 2020 г. составил 72,3230 руб. за долл. США и 82,8358 руб. за евро соответственно.
- Согласно данным Министерства финансов РФ, средняя цена на нефть марки Urals в январе-декабре 2020 года сложилась в размере 41,73 долл. США за баррель. За аналогичный период 2019 г. средняя стоимость Urals составила 63,59 долл. США за баррель. Средняя цена на нефть марки Urals в декабре 2020 года сложилась в размере 49,37 долл. США за баррель, что в 1,3 раза ниже, чем в декабре 2019 года (64,47 долл. США за баррель).
- После политики стремительного увеличения ключевой ставки в декабре 2014 г. до 17,0% в 2015 г. – 1 пол. 2020 г. с учетом уменьшения рисков для финансовой стабильности экономики Совет директоров Банка России неоднократно принимал решения о снижении ключевой ставки. По состоянию на 31.12.2020 г. ключевая ставка составила 4,25%. В 2021 г. принял решение об увеличении ключевой ставки, так 19.03.2021 г. ключевая ставка была увеличена на 0,25 пп. до 4,50%, 23.04.2021 г. ключевая ставка была увеличена на 0,50 пп. до 5%, 18.06.2021 г. ключевая ставка была увеличена на 0,50 пп. до 5,5%, 26.07.2021 г. ключевая ставка была увеличена на 1,00 пп. до 6,5%.

5.2. Анализ рынка инвестиций России по итогам II квартала 2021 г.[24]

5.2.1. Основные положения

По итогам I полугодия 2021 года на рынке инвестиций в коммерческую недвижимость России общий объем инвестиций достиг 109,7 млрд руб., что на 17% выше результата первых шести месяцев 2020 года – показатель приблизился к допандемийному уровню 2019 года (116 млрд руб. в I полугодии 2019 года).

Рисунок 5.1. Динамика общего объема инвестиций в коммерческую недвижимость, млрд руб.



Источник: https://new-retail.ru/business/i_polugodie_2021_goda_kak_izmenilsya_obem_investitsiy_v_kommercheskuyu_nedvizhimost_rossii3927/

Восстановление активности было особенно заметным во II квартале 2021 г., когда объем вложений в активы превысил прошлогодний показатель практически в два раза.

Позитивные результаты I полугодия 2021 года обусловлены общим оживлением рынка недвижимости и экономическим восстановлением, а также крупными сделками в наиболее активных сегментах: участки под девелопмент (доля которых составила 50% в общем объеме) и складские объекты (18%).

Несмотря на то, что совокупный объем инвестиций в первые шесть месяцев 2021 года оказался немного ниже аналогичного показателя I полугодия 2019 года, когда негативный эффект коронавирусных ограничений не влиял на показатели рынка, у инвесторов наблюдаются позитивные ожидания, связанные с текущей доходностью инструментов на рынке коммерческой недвижимости.

Это позволяет говорить о потенциально высокой активности до конца года, по итогам которого объем инвестированных средств может оказаться столь же высоким, как в 2011, 2016 и 2019 годах – около 250-270 млрд руб. При этом стоит заметить, что структура инвестирования с тех пор заметно скорректировалась в сторону лидерства сегмента площадок под девелопмент.

Таблица 5.1. Крупнейшие инвестиционные сделки I полугодия 2021 года

Сегмент	Объект	Регион	Фактический покупатель	Цена, диапазон, млрд руб.
Площадки под девелопмент	Часть проекта Ligovsky City	Санкт-Петербург	ГК "ПИК"	10-12
Торговые объекты	ТК "Гименей" и "Якиманка, 26"	Москва	Частный инвестор	6,3-6,5

[24] https://new-retail.ru/business/i_polugodie_2021_goda_kak_izmenilsya_obem_investitsiy_v_kommercheskuyu_nedvizhimost_rossii3927/

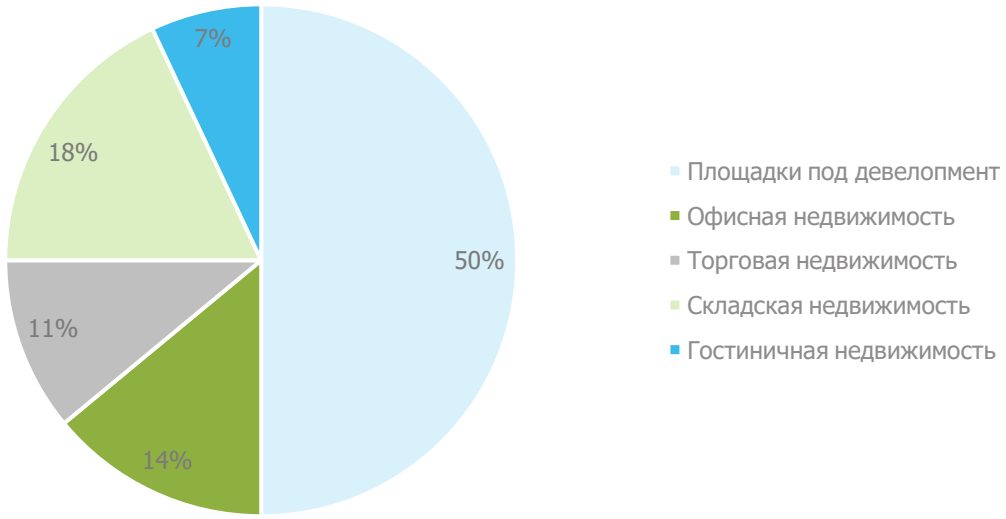
Сегмент	Объект	Регион	Фактический покупатель	Цена, диапазон, млрд руб.
Площадки под девелопмент	Участок в Мневниках	Москва	"М-Девелопмент"	6-6,2
Склады	Логопарк "Север-4"	Москва	PLT	4,9-5,1
Офисы	"Технополис Пулково"	Санкт-Петербург	"Стерх"	4,4-4,6
Склады	ЛК Nordway	Санкт-Петербург	Central Properties	4,2-4,5

Источник: https://new-retail.ru/business/i_polugodie_2021_goda_kak_izmenilsya_obem_investitsiy_v_kommercheskuyu_nedvizhimost_rossii3927/

С точки зрения доли инвестированных средств, лидером в I полугодии 2021 года снова стали площадки под девелопмент – 50% общего объема инвестиций против 62% годом ранее. С начала года наблюдается изменение географии инвестиций в этот сегмент: за первые шесть месяцев 2021 года 60% всех купленных земельных участков были реализованы в Санкт-Петербурге и только 40% – в Москве.

В I полугодии 2020 года распределение между Санкт-Петербургом и Москвой составляло 14% и 85% соответственно. Девелоперы продолжают приобретать площадки в силу возросшего спроса на жилье в Санкт-Петербурге, и можно ожидать дальнейшего роста инвестиций в данный сегмент. При этом постепенное вымывание доступных и ликвидных площадок на рынке Москвы, а также усиление конкуренции со стороны крупнейших игроков рынка и дальше будут вести к децентрализации спроса на такие активы.

Рисунок 5.2. Структура инвестиций по сегментам по итогам I полугодия 2021 г.



Источник: https://new-retail.ru/business/i_polugodie_2021_goda_kak_izmenilsya_obem_investitsiy_v_kommercheskuyu_nedvizhimost_rossii3927/

Новые постпандемийные реалии рынка привели к заметному росту интереса инвесторов к складской и логистической недвижимости, которая до сих пор находится на подъеме. В I полугодии 2021 года доля инвестиций в складские объекты в абсолютном выражении возросла более чем в два раза за год. В период с 2015 по 2019 год средняя доля вложений в складские активы составляла 5-7%, в то время как в 2020 году показатель составил уже 16%, а по итогам первого полугодия 2021 года – и вовсе 18%.

Стоит отметить, что сделки в сегменте проходят с участием крупных инвестиционных фондов, которые ранее с настороженностью относились к складскому сегменту рынка: крупнейшие сделки во II квартале были заключены структурами "Сбер Управление Активами", "ВТБ Инфраструктурный

Холдинг". Благодаря растущему спросу, ожидается доля инвестиций в логистические объекты на уровне не менее 15-20% от общего годового объема инвестиций.

С учетом высокого объема инвестирования в площадки под девелопмент в Санкт-Петербурге, доля Северной столицы в общем объеме достигла 43% против 18% годом ранее. Этот результат может скорректироваться до уровня 20-25% по итогам года. Также стоит отметить возросшую с 3% до 8% долю инвестиций в региональные рынки (объекты вне Москвы и Санкт-Петербурга), при этом основная доля вложений пришлась на региональные складские активы (87% от общего объема инвестиций в регионы России в I полугодии 2021 года). Таким образом, складской сегмент сместил торговый и гостиничный секторы, которые традиционно являлись лидерами по объему привлеченных инвестиций в регионах.

Несмотря на снижение доли в общем объеме инвестиций за год, девелоперы продолжают удерживать лидерство среди прочих типов инвесторов с долей в 50% по итогам I полугодия 2021 года. Рынок жилой недвижимости остается высоколиквидным – сохраняются и активный спрос, и достаточно высокой уровень цен. Это стимулирует крупных игроков планировать новые проекты, для реализации которых необходим обширный земельный фонд.

Если в прошлом году существенная доля девелоперов была обусловлена ростом спроса на земельные участки в Москве, то сейчас основным генератором является рынок Санкт-Петербурга. В 2020 году на петербургском рынке был зафиксирован дефицит предложения первичной жилой недвижимости, поэтому застройщики активизировались в аспекте приобретения площадок под девелопмент, что привело к серьезному росту объемов инвестиций в данный продукт и росту доли города в общем объеме вложений.

Отдельно стоит отметить возросшую долю в структуре спроса инвестиционных компаний и частных инвесторов, которая увеличилась с 19% до 42%. Причиной такого изменения стало снижение уровня неопределенности в отдельных сегментах, что позволило инвесторам быстрее принять решение о приобретении и перестать придерживаться "выжидательного подхода", характерного для 2020 года.

Также наблюдается сохранение тенденции к росту доли инвестиций со стороны управляющих компаний, закрытых паевых инвестиционных фондов недвижимости (УК ЗПИФН), таких как "Сбер Управление Активами", "ВТБ Капитал Управление активами", УК "Альфа-Капитал" или AKTIVO. С начала года доля вложений в объекты со стороны УК достигла 6%, тогда как в I полугодии 2020 года сделок с участием подобных игроков на рынке зафиксировано не было.

В соответствии с тенденцией прошлого года, доля иностранных инвесторов в I полугодии 2021 года оказалось на рекордно низком уровне – 2,3% против 6,9% годом ранее. Единственной сделкой с участием иностранного капитала была покупка компанией PLT логистического парка "Север-4". На снижение заинтересованности зарубежных игроков в российском рынке все еще влияют пандемийные ограничения и волатильность национальной валюты. Ожидается, что в 2021 году и в следующие несколько лет основную активность на российском рынке инвестиций в недвижимость будут формировать локальные игроки, а доля вложений зарубежных инвесторов не будет превышать 10% от общего объема.

Во II квартале нижняя граница диапазона ставок капитализации на премиальные складские активы снизилась с 10,0% до 9,75%, в связи с чем средний показатель достиг минимального значения с 2007 года. В офисном и торговом сегментах изменений во II квартале 2021 года не зафиксировано. На данный момент ставки капитализации находятся в диапазоне 9-10% для премиальных офисных активов, а для торговых объектов держатся на уровне 9,5-11%.

Стоит отметить, что подход к отражению усредненного диапазона ставок капитализации является стремлением к соблюдению общих рыночных тенденций. Тем не менее, в рамках текущего рынка ставки капитализации могут существенно отличаться от указанного диапазона в большую и меньшую сторону, особенно относительно торговых и офисных активов, где разброс финансовых показателей очень широк.

Рисунок 5.3. Ставки капитализации по секторам недвижимости по данным Knight Frank (премиальные объекты), %

Источник: https://new-retail.ru/business/i_polugodie_2021_goda_kak_izmenilsya_obem_investitsiy_v_kommercheskuyu_nedvizhimost_rossii3927/

Позитивная динамика показателей рынка инвестиций в недвижимость РФ в I полугодии 2021 года позволяет прогнозировать высокие годовые результаты, практически на уровне допандемийных. Несмотря на сдержанные объемы инвестирования в отдельные сегменты, коронакризис открыл новые возможности для инвесторов. Структура спроса как в аспекте сегментов, так и портрета инвестора меняется.

Несмотря на оживление рынка, результаты II полугодия могут оказаться более сдержанными из-за нескольких факторов. Во-первых, ввиду повышения ключевой ставки ЦБ РФ до 5,5%, из-за чего можно ожидать роста стоимости заемного финансирования. Во-вторых, в связи с пересмотром условий льготного кредитования малого и среднего предпринимательства по программе "ключевая ставка ЦБ РФ + 2,75 п.п.".

В целом результаты текущего года ожидаются на уровне не ниже показателей последнего десятилетия: около 250-270 млрд руб. Тем не менее, возможность введения новых ограничительных мер, которая усиливалась в мае-июне, а также наличие сдерживающих факторов, связанных с заемным финансированием, могут изменить столь позитивный вектор рынка в этом году.

5.2.2. Выводы

- По итогам I полугодия 2021 года на рынке инвестиций в коммерческую недвижимость России общий объем инвестиций достиг 109,7 млрд руб., что на 17% выше результата первых шести месяцев 2020 года.
- Позитивные результаты I полугодия 2021 года обусловлены общим оживлением рынка недвижимости и экономическим восстановлением, а также крупными сделками в наиболее активных сегментах: участки под девелопмент (доля которых составила 50% в общем объеме) и складские объекты (18%).
- Новые постпандемийные реалии рынка привели к заметному росту интереса инвесторов к складской и логистической недвижимости, которая до сих пор находится на подъеме. В I полугодии 2021 года доля инвестиций в складские объекты в абсолютном выражении возросла более чем в два раза за год.
- Сделки в сегменте складской недвижимости проходят с участием крупных инвестиционных фондов, которые ранее с настороженностью относились к складскому сегменту рынка.
- С учетом высокого объема инвестирования в площадки под девелопмент в Санкт-Петербурге, доля Северной столицы в общем объеме достигла 43% против 18% годом ранее. Этот результат может скорректироваться до уровня 20-25% по итогам года.

- С 3% до 8% возросла доля инвестиций в региональные рынки (объекты вне Москвы и Санкт-Петербурга), при этом основная доля вложений пришлась на региональные складские активы (87% от общего объема инвестиций в регионы России в I полугодии 2021 года).
- Возросла доля в структуре спроса инвестиционных компаний и частных инвесторов, которая увеличилась с 19% до 42%.
- Также наблюдается сохранение тенденции к росту доли инвестиций со стороны управляющих компаний, закрытых паевых инвестиционных фондов недвижимости.
- В соответствии с тенденцией прошлого года, доля иностранных инвесторов в I полугодии 2021 года оказалось на рекордно низком уровне – 2,3% против 6,9% годом ранее.
- Ставки капитализации находятся в диапазоне 9-10% для премиальных офисных активов, для торговых объектов держатся на уровне 9,5-11%, для офисных на уровне 9,75-11%.
- В целом результаты текущего года ожидаются на уровне не ниже показателей последнего десятилетия: около 250-270 млрд руб.

5.3. Анализ сегмента рынка объекта оценки

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

Разбиение рынка недвижимости на отдельные сегменты проводится в соответствии с преобладающими потребностями участников рынка, инвестиционной мотивацией, местоположением, сроком фактического функционирования объекта, физическими характеристиками, дизайном, особенностями зонирования недвижимости.[25]

В России рынок недвижимости традиционно классифицируется по назначению:[26]

- рынок жилья;
- рынок коммерческой недвижимости.

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

Земельные участки вне поселений - межселенные территории:

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

[25] https://cyberpedia.su/8x91a.html

[26] https://studwood.ru/1471487/finansy/analiz_rynka_obekta_otsenki

Жилье - жилые здания и помещения:

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

Коммерческая недвижимость:

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

Промышленная недвижимость:

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

Недвижимость социально-культурного назначения:

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

В таблице ниже приведена классификация рынков недвижимости.

Таблица 5.2. Классификация рынков недвижимости

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

Источник: https://studwood.ru/1471487/finansy/analiz_rynka_obekta_otsenki

На основании представленной выше по тексту Отчета сегментации объектов недвижимости, можно сделать вывод, что объект оценки относится к сегменту коммерческой недвижимости (помещения офисного назначения).

5.4. Анализ рынка офисной недвижимости г. Москвы по итогам I полугодия 2021 г.[27]

5.4.1. Ценообразующие факторы, влияющие на стоимость офисной недвижимости

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

Основные ценообразующие факторы для объектов офисного назначения приведены ниже.

Таблица 5.3. Основные ценообразующие факторы для офисной недвижимости

№ п/п	Ценообразующие факторы	Характеристика	Интервалы значений, %	Источник информации
1	Период предложения	Дата предложения	Не применяется в расчетах	Не применяется в расчетах
2	Условия продажи	Рыночные/нерыночные	Не применяется в расчетах	Не применяется в расчетах
3	Фактор цены предложения (торг)	Возможность снижения цены в процессе торга	-10,00%/-3,00%	Сборник рыночных корректировок СРК-2021 под редакцией канд. техн. наук Е. Е. Яскевича Информационно-аналитический портал СтатРиелт[28]
4	Местоположение объекта недвижимости	Район расположения	0,00%/+5,94%	Анализ рынка и расчеты АО "НЭО Центр"
8	Линия домов	Первая/ вторая/ первая линия второстепенной улицы	-15,00%/+17,65%	Информационно-аналитический портал СтатРиелт[29]
9	Удаленность от ст. метро	До 5 мин. пешком/ от 5 до 9 мин. пешком/ от 10 до 14 мин. пешком/ от 15 до 19 мин. пешком/ от 20 мин. пешком	+5,56%/+8,57%	Экономический научный журнал "Оценка инвестиций". Справочник типовых рыночных корректировок для рынка недвижимости г. Москвы и Московской области. Выпуск №3. Под редакцией - к.э.н. Лекаркиной Н.К. Дата выпуска - 2020 г.
10	Состав передаваемых прав на земельный участок, относящийся к объекту недвижимости	Право собственности/аренда	-9,50%/+10,50%	Сборник рыночных корректировок СРК-2021 под редакцией канд. техн. наук Е. Е. Яскевича
11	Тип объекта недвижимости	Отдельно стоящее здание/встроенное помещение (часть здания)	-10,00%/+11,10%	Справочник оценщика недвижимости-2020. "Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов. Корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода для г. Москва и Московской области". Нижний Новгород, июнь 2020 г. Лейфер Л.А.
12	Класс офисных помещений	A/A+/B/B+/C	0,00%/+9,95%	Анализ рынка и расчеты АО "НЭО Центр"
13	Общая площадь	Общая площадь объекта недвижимости	Индивидуально для каждого объекта	Справочник оценщика недвижимости-2020. "Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов. Корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода для г. Москвы и

[27] Составлено с использованием: https://media.kf.expert/lenta_analytics/0/387/report.pdf

[28] https://statrielt.ru/statistika-rynka/statistika-na-01-07-2021g/korrektirovki-kommercheskoj-nedvizhimosti/2540-skidki-na-torg-utorgovanie-pri-prodazhe-i-arende-kommercheskoj-nedvizhimosti-na-01-07-2021-goda

[29] https://statrielt.ru/statistika-rynka/statistika-na-01-07-2021g/korrektirovki-kommercheskoj-nedvizhimosti/2541-na-krasnuyu-liniyu-kommercheskikh-zdanij-i-pomeshchenij-korrektirovki-na-01-07-2021-goda

№ п/п	Ценообразующие факторы	Характеристика	Интервалы значений, %	Источник информации
				Московской области". Нижний Новгород, 2020 г. Лейфер Л.А.
14	Этаж расположения	Подвал/цоколь/1 этаж/ 2 этаж/ 3 этаж и выше	-4,64%/+0,63%	Информационно-аналитический портал СтатРиелт[30]
15	Наличие (отсутствие) коммуникаций	Все коммуникации/коммуникации тсутсвуют	Не применяется в расчетах	Не применяется в расчетах
16	Износ (общее состояние объекта)	Хорошее состояние (новое здание)/Удовлетворительное состояние/Неудовлетворительное состояние (требуется капитальный ремонт)	Не применяется в расчетах	Не применяется в расчетах
17	Состояние отделки	Без отделки/Отделка в среднем состоянии/ отделка "люкс"	+5 150 руб.	Справочник оценщика недвижимости-2020. "Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов. Корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода для г. Москва и Московской области". Нижний Новгород, июнь 2020 г. Лейфер Л.А.

Источник: анализ АО "НЭО Центр"

5.4.2. Классификация офисной недвижимости

недвижимости, в т. ч. при анализе рынка, объекты недвижимости необходимо структурировать, т. е. выделять те или иные однородные группы. Для этого вся совокупность объектов рынка должна быть разделена на группы (типы, классы) по качеству, размеру, местоположению, а иногда и по другим типологическим признакам (например, для новостроек — по степени готовности в момент продажи), т. е. должна быть проведена классификация объектов.

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

Ведущие консультанты рынка начали совместную работу в области исследований, создав Московский исследовательский форум (МИФ). В его состав вошли ведущие эксперты сильнейших консультантов по коммерческой недвижимости: Stiles & Riabokobylko, Jones Lange LaSalle, CB Richard Ellis и Colliers. Результатом работы форума стало соглашение о создании единой классификации офисных зданий. С октября 2002 г. рабочая группа координировала сбор и анализ информации для ее предоставления инвесторам, девелоперам, арендаторам и т. д. С целью предоставления единой информации МИФ был разработан ряд определений, таких как географическое деление, терминология и классификация. Главной задачей данного соглашения являлась унификация терминологии и применяемых методов классификации офисных помещений Москвы на здания классов А и В. Более 80% офисных площадей Москвы и ближнего Подмосковья, относящихся к помещениям "отечественного стандарта", остаются не охваченными этой классификацией.

Данная классификация офисных помещений была обобщена и доработана Исполнителем. В результате критерии отнесения офисных помещений к тому или иному классу представлены в таблице "Классификация офисных помещений".

Ниже приведены значения критериев качества офисных объектов в г. Москве при условии выделения классов офисов (А, В+, В-).

Критерии классификации:

- назначение объектов (принятые названия);

[30] https://statrielt.ru/statistika-rynka/statistika-na-01-07-2021g/korrektirovki-kommercheskoj-nedvizhimosti/2536-na-etazh-raspolozheniya-pomeshcheniya-popravki-korrektirovki-na-01-07-2021-goda

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

В результате сопоставления характеристик оцениваемых объектов с представленной ниже таблицей Исполнитель пришел к выводу, что оцениваемое помещение относится к классу "А".

Таблица 5.4. Классификация офисных помещений

Классы	A	B	C	D
Принятое название	Бизнес-центры	Бизнес-центры, офисные здания	Офисные здания и помещения	Нежилые помещения, приспособленные под офисы
Возраст здания	Новое строительство	Бизнес-центры после 5–7 лет эксплуатации, или специальные новые офисные здания, или реконструированные особняки	Устаревшие офисные здания, помещения в административно-офисных зданиях, научно-исследовательских институтах	Более 10 лет
Расположение	Первоклассное. Расположение на главных транспортных артериях и площадях с удобным подъездом	Несоответствие некоторым требованиям к классу А (удаленность от транспортных артерий, неудобный подъезд)	С недостатками в расположении (удаленность от транспортных артерий, неудобный подъезд)	Требования не предъявляются
Конструктивные решения	Монолитно-каркасное, металлокаркасное здание. Возможность установки фальшполов и подвесных потолков; высота от пола до пола следующего этажа не менее 3,6 м (не менее 2,7 м от фальшпола до подвесного потолка в законченном состоянии)	Монолитно-каркасные, металлокаркасные, кирпичные здания. Возможность установки фальшполов и подвесных потолков	Возможность установки подвесных потолков	Требования не предъявляются
Планировочные решения	Оптимальные. Рациональная эффективная сетка колонн (расстояние между колоннами не менее 6 м), рациональное соотношение между колоннами и окнами	Несоответствие некоторым требованиям к классу А (в связи с моральным устареванием объекта)	Достаточно эффективные поэтажные планы	Требования не предъявляются
Архитектура и отделка	Индивидуальный (авторский) проект. Наружная отделка высококачественными материалами. Внутренняя отделка по индивидуальному заказу арендатора. Панорамное остекление	Аналогично классу А (возможны некоторые недостатки)	Требований к архитектуре не предъявляется. Ремонт, соответствующий западным стандартам	Косметический ремонт
Инженерия	Высококачественная, зарубежных производителей. Автоматизированные системы жизнеобеспечения. Полностью	Полностью контролируемый микроклимат в помещениях, поддержание постоянной температуры при помощи единой	Система предварительного охлаждения приточного воздуха (comfort cooling) или сплит-системы кондиционирования воздуха	Устаревшие инженерные коммуникации

Классы	A	B	C	D
	контролируемый микроклимат в помещениях, поддержание постоянной температуры и влажности при помощи единой комбинированной системы вентиляции, отопления и кондиционирования. Современные системы безопасности здания; UPS (источник бесперебойного питания)	комбинированной системы вентиляции, отопления и кондиционирования воздуха; современные системы безопасности здания; достаточное инженерное обеспечение; UPS (источник бесперебойного питания)		
Инфраструктура и сервис	Развернутая инфраструктура централизованного обеспечения арендаторов оргтехникой, средствами связи и телекоммуникации, конференц-залы, средства бытового обслуживания и отдыха	Менее широкий спектр услуг	Недостаточная инфраструктура обслуживания бизнеса и отдыха	Требования не предъявляются
Паркинг	Достаточное количество машино-мест на подземной автостоянке. Охраняемые стоянки с числом мест не менее одного на 60 кв. м офисных помещений	Парковка, обеспечивающая достаточное количество машино-мест	Недостаточное количество машино-мест	Требования не предъявляются
Управление зданием	Профессиональное управление, отвечающее международным стандартам. Профессиональный опытный арендодатель. Здание содержится в безупречном состоянии, имеет собственные службы безопасности, управления и обслуживания. Наличие правильно оформленной юридической документации на право собственности и эксплуатации	Управление зданием, отвечающее международным стандартам; профессиональный опытный арендодатель; наличие правильно оформленной юридической документации на право собственности и эксплуатации зданием	Круглосуточная охрана; хорошая служба эксплуатации; опытный арендодатель	Отсутствие специализированных служб эксплуатации и жизнеобеспечения

Источник: компания "Астера"

5.4.3. Общая ситуация

Аналитики рынка отмечают рекордный за последние 6 лет объём введённых в эксплуатацию офисных помещений (446 тыс. кв. м). Объекты, введенные в эксплуатацию во II квартале, полностью заняты и не доступны на рынке.

Предыдущий максимальный объём был зафиксирован во 2 полугодии 2015 года (497 тыс. кв. м). По прогнозам экспертов, в 2021-2022 годах заявлено к вводу порядка 1,7 млн кв. м, при этом существенная доля строящихся проектов уже законтрактована и не будет доступна на рынке для аренды или покупки.

Рекордные объемы ввода по факту не влияют на увеличение доступных предложений для арендаторов, новые объекты либо уже строятся под нужды конкретных компаний, либо площади в них реализуются на этапе строительства. Эта тенденция будет только усиливаться. Для средних и крупных арендаторов практически нет альтернативных опций аренды высококачественных офисных площадей. В связи с отсутствием продукта мы продолжаем наблюдать увеличение сделок продления. Более того, такое состояние рынка будет усугубляться, так как спекулятивное строительство сохраняется на низком уровне. Таким образом, объем сделок в 2022–2023 годах будет ограничен доступным предложением и сделками built-to-suit».

Доля свободных площадей снижается второй квартал подряд после роста в 2020 году.

Объем сделок за 1 полугодие 2021 года достиг среднего для рынка показателя, 620 тыс. кв. м.

По прогнозам аналитиков рынка по итогам 2021 года спрос сохранится на уровне 2020 года, 1,2-1,3 млн кв. м, что на треть ниже показателя за рекордный 2019 год.

Таблица 5.5. Основные индикаторы рынка

Свод основных показателей рынка	Класс	1 полугодие 2021
Общий объем предложения качественных площадей, тыс. кв. м		17 444
в том числе:	Класс А	4 939
	Класс В	12 505
Введено в эксплуатацию с начала года, тыс. кв. м		446,3
в том числе:	Класс А	344,5
	Класс В	101,8
Доля вакантных площадей, %	Класс А	10,8
	Класс В	5,8
Средневзвешенная запрашиваемая ставка аренды, руб./кв. м/год	Класс А	26 038
	Класс В	17 304

Источник: https://media.kf.expert/lenta_analytics/0/387/report.pdf

5.4.4. Предложение

По итогам I полугодия 2021 года совокупный объем офисов на московском рынке составил 17,4 млн кв. м, из которых 4,94 млн кв. м относятся к классу А, а 12,5 млн кв. м – к классу В.

После неопределенности рынка и сниженной активности девелоперов, в результате чего совокупный ввод офисных площадей в 2020 году составил всего 224,4 тыс. кв. м, в первые полгода ввелось сразу более 446 тыс. кв. м, что превышает совокупные показатели 2016 – 2020 годов. Завершилось строительство одного из крупнейших московских офисных проектов – "Ростех-Сити", арендуемая площадь которого составляет 173,6 тыс. кв. м. Также произошел официальный ввод более 128 тыс. кв. м арендуемой площади объекта "Сбер-Сити" на Кутузовском проспекте. Среди введенных проектов можно отметить также БЦ "Два капитана", арендуемая площадь которого составила 79,8 тыс. кв. м, и "Аркус IV" (18 тыс. кв. м). Несмотря на большие площади новых объектов, роста показателя вакантности не отмечено: "Ростех-Сити" и "Сбер-Сити" были возведены под нужды "Ростеха" и Сбера соответственно, БЦ "Два Капитана" также не вышел на спекулятивный рынок, так как возводился под нужды структур правительства, которые разместят там свои офисы. Фактически, половину вакантности среди нового предложения формируют площади БЦ "Аркус IV", введенного в I кв. 2021 года.

В 2021 году ожидается ввод еще порядка 220 тыс. кв. м. С учетом результатов I полугодия 2021 г. совокупный результат года может превысить отметку в 650 – 690 тыс. кв. м, что станет максимальным результатом за последние семь лет. При этом объекты, реализуемые под конкретного пользователя, будут все чаще появляться на рынке.

С начала года доля свободных площадей в классе А снизилась на 1 п. п. – до 10,8%, свободными на текущий момент остаются около 530 тыс. кв. м офисов. В классе В изменения показатель находится на отметке 5,8%, что на 0,3 п.п. ниже результата 2020 года, общий объем свободных площадей – почти 730 тыс. кв. м. Факторами такой динамики показателей является высокий уровень арендной активности в первой половине 2021 года – доля сделок новой аренды в структуре сделок растет, формируя высокий показатель офисного поглощения. Также стоит отметить тот факт, что более 85% введенных в эксплуатацию объектов являются проектами, возведенными под нужды корпораций, и на рынке оказалась лишь небольшая спекулятивная часть ввода, большую часть которой сформировал проект "Аркус IV" (17 975 кв. м), который оказался незаполненным. К концу 2021 года ожидается дальнейшее снижение показателя, до 9,6-9,8% в классе А и до 5,1-5,3% в классе В. В конце 2020 года был зафиксирован большой объем сделок по пересмотру коммерческих условий, а также полному или частичному отказу арендаторов от площадей, причем основной объем такого типа сделок пришелся на конец года в силу завершения переговоров арендаторов, которые приняли

решение о реконфигурации своих пространств в первые месяцы ограничительных мер из-за пандемии. В I полугодии 2021 года уже видна большая активность при заключении договоров новой аренды: доля таких сделок составила 53% против 47% сделок по оптимизации договоров на пространства и арендную плату

5.4.5. Спрос

Объем поглощения офисов – ключевого показателя спроса, демонстрирующего за определенный период разницу между всеми площадями, которые стали заполнены, и всеми, которые вышли на рынок пустыми, – в I полугодии 2021 года существенно вырос и составил 481,2 тыс. кв. м против 262,1 тыс. кв. м по итогам всего 2020 года. Рост показателя поглощения связан как с повышением активности пользователей офисов, которые не просто меняют локацию офиса, но и увеличивают занимаемую площадь, так и с появлением на рынке зданий в формате BTS, которые создаются под определенного пользователя и выходят на рынок заполненными. Более того, отмечается заключение достаточно крупных сделок по объему площадей, что связано с расширением больших корпораций, которые пока не подобрали или не построили собственные штаб-квартиры, например, Ozon, Яндекс, а также структуры, связанные со Сбером. Ожидается, что в ближайшее время именно компании IT-сектора будут формировать значительную часть поглощения.

Таблица 5.6. Ключевые сделки по аренде и продаже офисных площадей в Москве в 1 полугодии 2021 г.

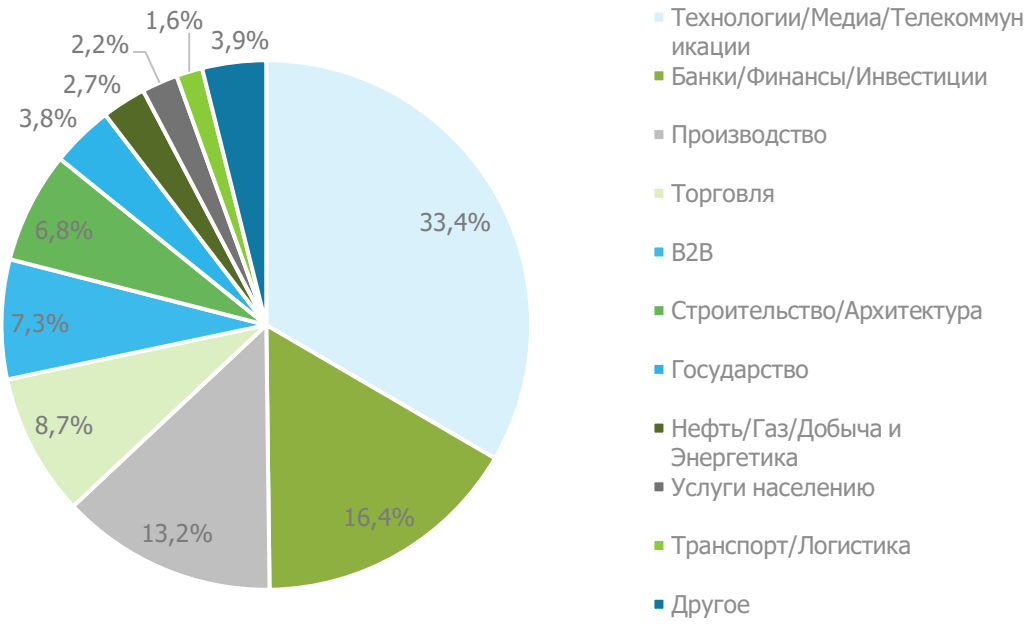
Компания	Объем сделки, кв. м	Тип сделки	Офисное здание
Совкомбанк	9 049	Аренда	1-й Земельный пер, 7/2
ГКУ Организатор Перевозок	6 228	Аренда	Южный порт
Ситроникс	5 959	Аренда	РТС Волгоградский
Яндекс	4 960	Аренда	Амальтея
AVON	3 271	Аренда	Ленинградский пр-т, 15 стр. 10
Интернет-Решения	3 262	Аренда	Меркурий (Space 1)
Интернет-Решения	3 092	Аренда	Империя
Вега Газ	2 689	Аренда	Art Gallery
Интернет-Решения	2 437	Аренда	Город Столиц
Интернет-Решения	2 250	Аренда	Федерация

Источник: https://media.kf.expert/lenta_analytics/0/387/report.pdf

В структуре спроса на офисы компании сектора TMT (Технологии/ Медиа/Коммуникации) были лидерами в первые три месяца 2021 года с долей в 33%. На втором месте оказались представители сферы Банки/ Финансы/ Инвестиции с долей в 16%. Средний размер сделки аренды составил в I полугодие 2021 1 549 кв. м.

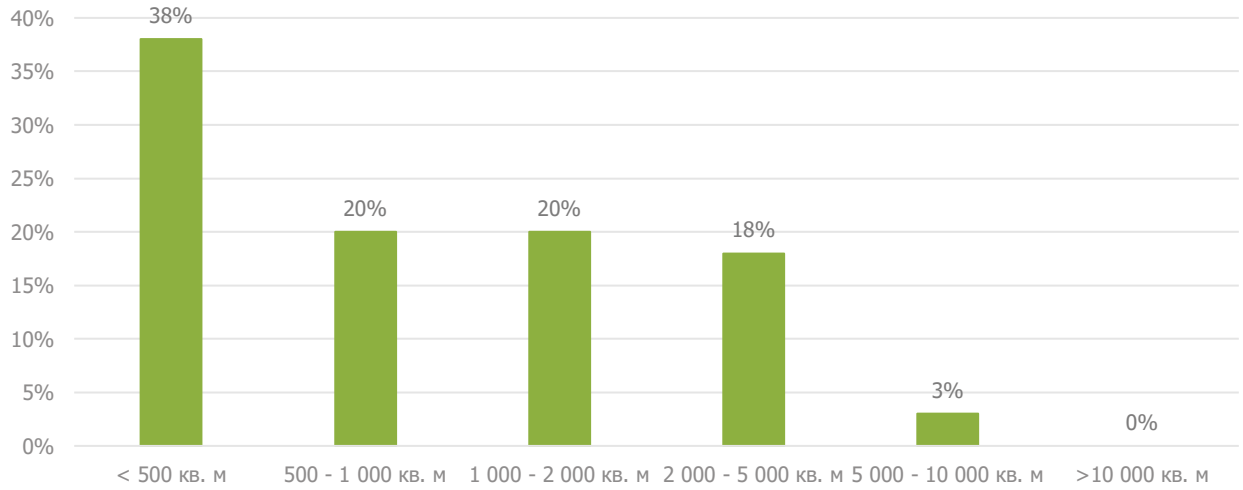
Стоит отметить, что в структуре новых арендных сделок выросла доля сделок предварительной аренды, компании подписывают договоры на аренду офисных площадей еще до официального получения объектом разрешения на ввод. В частности, текущая крупнейшая сделка 2021 года – аренда более 9 тыс. кв. м объекта 1-й Земельный пер., 7/2 Совкомбанком, была сделкой предварительной аренды. В первой половине 2021 года также отмечены крупные сделки аренды гибких офисов. Несмотря на то, что ранее данный сектор, как правило, выбирали компании TMT сектора, все больше корпораций из разных сфер деятельности выбирают подобный формат размещения. Рынок гибких офисов продолжает развиваться значительными темпами, в том числе появляются новые профессиональные операторы гибких пространств – из последних появившихся крупных игроков данного сектора можно выделить FLEXITY и Pridex.

Рисунок 5.4. Распределение арендованных и купленных офисных площадей в зависимости от профиля компании



Источник: https://media.kf.expert/lenta_analytics/0/387/report.pdf

Рисунок 5.5. Распределение количества сделок с офисной недвижимостью по размеру офисного блока



Источник: https://media.kf.expert/lenta_analytics/0/387/report.pdf.

5.4.6. Финансовые условия

На фоне наблюдаемой конъюнктуры рынка ставки аренды офисов выросли в I полугодии 2021 г. В классе "А" запрашиваемая ставка аренды офисов выросла на 2,0% по сравнению с началом года и сейчас находится на уровне 26 038 руб./кв. м/год (без учета операционных расходов и НДС). В классе "В" ставка аренды также немного возросла по сравнению с началом года – на 1%, т. е. до 17 304 руб./кв. м/год (без учета операционных расходов и НДС). Если ранее рост ставки аренды был преимущественно рыночным и обусловлен повышением активности арендаторов и дефицитом качественных объектов в ключевых деловых районах, то сейчас рост в том числе обусловлен повышением себестоимости строительства, что будет влиять в особенности на коммерческие условия в новых проектах, которые появятся на рынке в 2023-2024 году.

Рисунок 5.6. Динамика средневзвешенных запрашиваемых ставок аренды на офисы классов А и В, руб. за 1 кв. м в год

Источник: https://media.kf.expert/lenta_analytics/0/387/report.pdf

Таблица 5.7. Средневзвешенные цены аренды помещений офисного назначения в зависимости от месторасположения, 2 кв. 2021 г., руб./кв. м/год (без НДС)

Административные округа / Территориальные зоны	Минимальное значение	Максимальное значение	Средневзвешенная ставка
Центральный	**5 070**	**109 351**	**28 479**
Бульварное Кольцо	6 545	99 432	31 337
Бульварное Кольцо–Садовое	7 560	109 091	30 404
Садовое Кольцо–ТТК	5 070	109 351	27 666
ТТК–ЧТК	5 455	31 364	14 290
Северный	**3 750**	**55 380**	**16 901**
Садовое Кольцо–ТТК	6 713	37 296	17 696
ТТК–ЧТК	4 171	55 380	17 673
ЧТК–МКАД	3 750	34 549	13 104
Вне МКАД	7 636	20 260	8 908
Западный	**3 896**	**55 455**	**18 801**
Садовое Кольцо–ТТК	7 886	37 618	18 773
ТТК–ЧТК	3 896	55 455	20 926
ЧТК–МКАД	4 230	38 182	15 615
Вне МКАД	4 463	27 273	12 099
Юго-Западный	**3 218**	**78 890**	**17 140**
ТТК–ЧТК	3 818	78 890	17 823
ЧТК–МКАД	4 091	37 091	14 397
Вне МКАД	3 218	39 669	12 498
Южный	**3 794**	**52 664**	**15 715**
Садовое Кольцо–ТТК	4 364	52 664	16 824
ТТК–ЧТК	3 983	45 455	14 563
ЧТК–МКАД	3 794	34 286	12 225
Северо-Восточный	**4 298**	**54 545**	**14 872**
Садовое Кольцо–ТТК	8 485	25 909	16 306
ТТК–ЧТК	5 167	54 545	15 669
ЧТК–МКАД	4 298	32 981	12 439

Административные округа / Территориальные зоны	Минимальное значение	Максимальное значение	Средневзвешенная ставка
Вне МКАД	4 688	13 635	11 509
Восточный	**3 756**	**41 818**	**13 352**
Садовое Кольцо–ТТК	10 881	22 855	13 995
ТТК–ЧТК	4 109	41 818	14 499
ЧТК–МКАД	3 756	34 000	11 450
Вне МКАД	4 161	18 764	10 217
Северо-Западный	**3 927**	**47 727**	**13 753**
ТТК–ЧТК	5 455	47 727	13 972
ЧТК–МКАД	3 927	43 636	13 934
Вне МКАД	5 630	27 273	13 394
Юго-Восточный	**3 848**	**58 182**	**13 215**
Садовое Кольцо–ТТК	4 361	34 761	13 296
ТТК–ЧТК	3 848	23 112	13 913
ЧТК–МКАД	4 000	58 182	11 859
Вне МКАД	4 167	27 273	10 836
Зеленоградский	**4 496**	**21 412**	**10354**
Новомосковский	**3 736**	**25 001**	**14 036**
Троицкий	**3 927**	**17 090**	**11 049**

Источник: https://analytics.brn.media/edition4293/article4298.html#ofisnaya-nedvizhimost_1

По данным аналитиков, средневзвешенная ставка аренды на помещения офисного назначения в ЮЗАО в районе ТТК-ЧТК составляет 17 823 руб./кв. м/год и находится в диапазоне от 3 818 до 78 890 руб./кв. м/год без НДС.

Таблица 5.8. Ставки аренды на помещения офисного назначения по классам, 2 кв. 2021 г., руб./кв. м/год (без НДС)

Классы	Минимальное значение	Максимальное значение	Средневзвешенная ставка
A	4 549	133 333	35 306
B+	3 750	96 970	26 114
B-	3 699	89 274	19 823
C	3 749	60 000	14 857
Особняк	9 875	72 727	25 406

Источник: https://analytics.brn.media/edition4293/article4298.html#ofisnaya-nedvizhimost_1

Таблица 5.9. Ставки аренды на помещения офисного назначения по классам с учетом территориальных зон. Москва, 2 кв. 2021 г., руб./кв. м/год (без НДС)

Классы по территориальным зонам	Минимальное значение	Максимальное значение	Средневзвешенная ставка
ММДЦ «Москва-Сити»	4 549	133 333	40 953
A	4 549	133 333	40 953
Бульварное Кольцо	5 182	109 185	37 539
A	10 909	109 185	48 446
B+	5 874	77 727	36 118
B-	5 182	81 818	30 838
C1	15 164	29 455	21 340
Особняк	16 364	72 727	31 384
Бульварное Кольцо–Садовое	4 675	106 047	33 821
A	8 926	106 047	43 026
B+	6 545	88 500	32 665

Классы по территориальным зонам	Минимальное значение	Максимальное значение	Средневзвешенная ставка
B-	4 675	89 274	30 130
C	9 167	51 892	24 309
Особняк	13 214	64 551	26 502
Садовое Кольцо–ТТК	3 699	103 904	28 185
A	4 549	103 904	37 436
B+	4 000	92 599	29 657
B-	3 699	63 633	23 147
C	3 750	50 000	16 459
Особняк	9 875	43 625	22 242
ТТК–ЧТК	3 749	96 970	22 643
A	8 182	76 720	27 424
B+	3 750	96 970	24 943
B-	3 791	76 351	16 362
C	3 749	60 000	14 550
Особняк	10 909	18 091	13 463
ЧТК–МКАД	3 726	54 545	17 082
A	6 934	40 582	21 449
B+	4 167	54 207	19 714
B-	3 726	54 589	14 488
C	4 167	49 091	12 477
Вне МКАД	4 582	46 364	21 017
A	6 818	42 921	24 527
B+	5 455	40 909	16 901
B-	6 371	90 912	11 950
C	4 582	15 818	11 312

Источник: https://analytics.brn.media/edition4293/article4298.html#ofisnaya-nedvizhimost_1

По данным аналитиков, средневзвешенная ставка аренды на помещения офисного назначения класса А в районе ТТК-ЧТК составляет 27 424 руб./кв. м/год и находится в диапазоне от 3 749 до 96 970 руб./кв. м/год без НДС.

Таблица 5.10. Цены предложений помещений офисного назначения в зависимости от месторасположения, 2 кв. 2021 г., руб./кв. м (без НДС)

Административные округа / Территориальные зоны	Минимальное значение	Максимальное значение	Средневзвешенная ставка
Центральный	**40 899**	**1 118 664**	**309 121**
Бульварное Кольцо	81 661	1 095 401	384 428
Бульварное Кольцо–Садовое	92 279	1 118 664	361 719
Садовое Кольцо–ТТК	50 505	1 040 030	272 286
ТТК–ЧТК	40 899	419 007	172 553
Западный	**40 107**	**553 360**	**168 284**
Садовое Кольцо–ТТК	99 091	553 360	275 342
ТТК–ЧТК	40 107	404 425	200 762
ЧТК–МКАД	45 176	388 381	144 956
Вне МКАД	43 574	188 348	111 884
Юго-Западный	**42 481**	**354 545**	**157 688**
ТТК–ЧТК	42 481	354 545	175 705
ЧТК–МКАД	74 869	190 909	119 697

Административные округа / Территориальные зоны	Минимальное значение	Максимальное значение	Средневзвешенная ставка
Вне МКАД	48 907	164 119	98 322
Северо-Западный	**62 500**	**240 000**	**131 890**
ТТК–ЧТК	99 740	240 000	125 729
ЧТК–МКАД	62 500	209 988	131 332
Вне МКАД	69 955	174 545	136 783
Северный	**42 854**	**406 788**	**160 655**
Садовое Кольцо–ТТК	44 652	356 506	197 887
ТТК–ЧТК	42 854	406 788	163 161
ЧТК–МКАД	46 389	398 861	133 467
Южный	**43 267**	**523 636**	**160 712**
Садовое Кольцо–ТТК	43 267	523 636	175 228
ТТК–ЧТК	58 475	275 545	151 051
ЧТК–МКАД	47 138	268 065	111 646
Северо-Восточный	**41 024**	**559 636**	**155 551**
Садовое Кольцо–ТТК	87 705	559 636	141 877
ТТК–ЧТК	41 024	363 636	166 310
ЧТК–МКАД	42 929	266 197	87 987
Вне МКАД	46 234	157 143	97 569
Юго-Восточный	**47 847**	**197 727**	**115 017**
Садовое Кольцо–ТТК	61 425	195 527	123 868
ТТК–ЧТК	47 847	190 909	117 352
ЧТК–МКАД	62 727	197 727	110 301
Вне МКАД	53 977	122 727	100 059
Восточный	**42 336**	**309 917**	**101 372**
ТТК–ЧТК	42 336	309 917	110 695
ЧТК–МКАД	45 455	204 463	91 981
Вне МКАД	50 505	111 710	71 563
Зеленоградский	**43 480**	**133 452**	**96 120**
Новомосковский	**43 831**	**191 872**	**86 609**
Троицкий	**42 474**	**99 415**	**79 388**

Источник: https://analytics.brn.media/edition4293/article4298.html#ofisnaya-nedvizhimost_1

По данным аналитиков, средневзвешенная цена предложения на помещения офисного назначения в среднем по ЮЗАО в районе ТТК-ЧТК составляет 175 705 руб./кв. м без НДС и находится в диапазоне от 42 481 до 354 545 руб./кв. м без НДС. Разброс цен обусловлен локальным местоположением, общей площадью, состоянием отделки, близостью метро, социальной инфраструктурой, количественным и качественным составом арендаторов, наличием и качеством подъездных путей, и другими улучшениями.

Таблица 5.11. Цены предложений на помещения офисного назначения по классам, 2 кв. 2021 г., руб./кв. м (без НДС)

Классы	Минимальное значение	Максимальное значение	Средневзвешенная цена
A	71 055	1 245 816	336 886
B+	40 600	714 589	215 097
B-	41 747	820 976	187 882
C	40 647	379 979	112 352
Особняк	53 719	1 145 112	371 173

Источник: https://analytics.brn.media/edition4293/article4298.html#ofisnaya-nedvizhimost_1

Таблица 5.12. Цены предложения помещений офисного назначения по классам с учетом территориальных зон. Москва, 2 кв. 2021 г., руб./кв. м (без НДС)

Классы	Минимальное значение	Максимальное значение	Средневзвешенная цена
ММДЦ «Москва-Сити»	74 250	1 245 816	475 156
A	74 250	1 245 816	475 156
Бульварное Кольцо	53 719	792 735	320 746
A	303 030	428 938	426 143
B+	106 517	516 934	318 945
B-	79 385	745 773	301 159
C	177 493	177 557	177 537
Особняк	53 719	792 735	461 045
Бульварное Кольцо–Садовое	78 230	1 145 112	350 746
A	108 853	1 020 841	404 099
B+	108 339	681 818	328 515
B-	106 520	777 875	323 994
C	78 230	299 928	150 902
Особняк	93 664	1 145 112	334 324
Садовое Кольцо–ТТК	42 877	820 976	244 857
A	71 055	796 700	283 985
B+	62 344	714 589	239 427
B-	42 877	820 976	230 022
C	49 459	379 979	155 218
Особняк	246 436	299 327	270 397
ТТК–ЧТК	41 747	680 572	182 165
A	86 580	476 546	218 477
B+	50 171	680 572	215 860
B-	41 747	414 480	146 789
C	43 165	340 902	108 863
ЧТК–МКАД	40 600	455 385	151 756
A	126 376	365 604	272 003
B+	40 600	455 385	172 465
B-	41 853	408 342	133 293
C	40 647	308 182	92 550
Вне МКАД	42 474	254 270	118 662
A	88 593	156 740	107 474
B+	64 045	254 270	124 989
B-	52 786	181 818	106 024
C[1]	**42 474**	**123 806**	**103 541**

Источник: https://analytics.brn.media/edition4293/article4298.html#ofisnaya-nedvizhimost_1

По данным аналитиков, средневзвешенная цена предложения на помещения офисного назначения класса А в районе ТТК-ЧТК составляет 218 477 руб./кв. м/год и находится в диапазоне от 86 580 до 476 546 руб./кв. м/год без НДС. Разброс цен обусловлен локальным местоположением, общей площадью, состоянием отделки, близостью метро, социальной инфраструктурой, количественным и качественным составом арендаторов, наличием и качеством подъездных путей, и другими улучшениями.

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

В процессе анализа рынка недвижимости, Исполнителем были выявлены предложения о продаже и аренде помещений в бизнес-центрах, расположенных вблизи оцениваемого недвижимого имущества. В таблицах ниже представлены актуальные предложения продажи и аренды офисных объектов.

Таблица 5.13. Предложения по продаже офисной недвижимости в г. Москве в районе расположения объекта оценки

№	Месторасположение	Цена предложения объекта, руб. с НДС	Площадь, кв. м	Цена предложения объекта, руб./кв. м с НДС	Ссылка на источник информации	Применимость
1	Москва, САО, р-н Войковский, ул. Нарвская, д.6с2	800 000 000	6 409,00	124 824	https://www.cian.ru/sale/commercial/224325137/	Не сопоставим с оцениваемым объектом по площади, не используется в расчете
2	Москва, ЮЗАО, р-н Академический, проспект 60-летия Октября, д. 9с2	1 824 464 128	12 211,60	149 404	https://realty.yandex.ru/offer/7568735420852301094/	Используется в расчете
3	Москва, ЮАО, р-н Нагатино-Садовники, просп. Андропова, 36	340 000 003	1 558,90	218 103	https://www.cian.ru/sale/commercial/247225586/	Не сопоставим с оцениваемым объектом по площади, не используется в расчете
4	Москва, ЮЗАО, р-н Котловка, ул. Нагорная, д. 20к7	3 126 150 000	14 836,00	210 714	https://www.avito.ru/moskva/kommercheskaya_nedvizhimost/prodazha_osobnyaka_14500_m2_2059279892	Используется в расчете
5	Москва, ЮАО, р-н Даниловский, ул. Автозаводская, 23А	4 583 800 000	21 320,00	215 000	https://www.cian.ru/sale/commercial/239239139/	Строительство объекта не завершено. Не используется в расчете
6	Москва, ЮАО, р-н Даниловский, 4-й Рощинский проезд, 19	1 960 919 168	10 714,00	183 024	https://realty.yandex.ru/offer/4066209204155757845/	Используется в расчете
7	Москва, ЮЗАО, р-н Котловка, Большая Черемушкинская ул., 13С4	1 980 754 000	7 922,90	250 004	https://www.cian.ru/sale/commercial/251760486/	Используется в расчете
8	Москва, ЮАО, р-н Донской, Новоданиловская наб., 10	4 187 400 000	27 600,00	151 717	https://www.cian.ru/sale/commercial/262087888/	Не сопоставим с оцениваемым объектом по площади, не используется в расчете
9	г. Москва, ул. Новаторов, д. 7А, к. 2	814 500 000	5 451,3	149 414	https://www.kvmeter.ru/objects/29759815/	Не сопоставим с оцениваемым объектом по площади, не используется в расчете
10	Москва, САО, р-н Хорошевский, Ленинградский просп., 37Ак1	1 300 000 000	7 726,00	168 263	https://fortexgroup.ru/bc/arkus-2/prodazha-ofisa/7726-271162/	Объект-аналог значительно удален от оцениваемого объекта, не используется в расчете
11	Москва, ЗАО, р-н Можайский, ул. Горбунова, 2С3	1 167 150 000	7 530,00	155 000	https://www.cian.ru/sale/commercial/247650475/	Объект-аналог значительно удален от оцениваемого объекта, не используется в расчете

Источник: анализ АО "НЭО Центр"

Таблица 5.14. Предложения по аренде офисной недвижимости в г. Москве в районе расположения объекта оценки

№	Месторасположение	Ставка аренды, руб./мес. с НДС	Площадь, кв. м	Ставка аренды, руб./кв. м/год с НДС	Ссылка на источник информации	Применимость
1	Москва, ЮЗАО, р-н Академический, Нахимовский просп., 58	1 000 920	471,00	25 501	https://www.cian.ru/rent/commercial/261728338/	Используется в расчете
2	Москва, ЮЗАО, р-н Гагаринский, ул. Вавилова, 24к1	1 016 667	400,00	30 500	https://www.cian.ru/rent/commercial/249880927/	Используется в расчете
3	Москва, ЮЗАО, р-н Черемушки, ул. Наметкина, 12А	569 250	253,00	27 000	http://koegelic.ru/biznes-centr/gazoil-plaza/arenda/5204356	Используется в расчете
4	Москва, ЮЗАО, р-н Академический, ул. Дмитрия Ульянова, 7А	1 653 334	620,00	32 000	https://www.cian.ru/rent/commercial/259265775/	Используется в расчете
5	Москва, ЮЗАО, р-н Черемушки, Херсонская ул., 43к3	1 172 916	563,00	25 000	https://www.cian.ru/rent/commercial/250025505/	Объект расположен на 2 линии, на значительном удалении от станции метро. Не используется в расчете
6	Москва, ЮЗАО, р-н Зюзино, Одесская ул., 2кА	866 250	385,00	27 000	https://www.cian.ru/rent/commercial/208163973/	Объект-аналог расположен на 2 линии, на значительном удалении от объекта оценки. Не используется в расчете
7	Москва, ЗАО, р-н Проспект Вернадского, просп. Вернадского, 37к1	456 000	200,00	27 360	https://www.cian.ru/rent/commercial/249688228/	Объект-аналог не сопоставим по площади, не используется в расчете
8	Москва, ЮЗАО, р-н Ломоносовский, ул. Академика Пилюгина, 22	3 715 250	1 351,00	33 000	https://www.cian.ru/rent/commercial/248574753/	Объект-аналог не сопоставим по площади, не используется в расчете
9	Москва, ЮАО, р-н Донской, Варшавское ш., 25АС6	772 531	394,40	23 505	https://www.cian.ru/rent/commercial/259069936/	Объект-аналог расположен на 2 линии, на значительном удалении от объекта оценки. Не используется в расчете

Источник: анализ АО "НЭО Центр"

Стоимость квадратного метра офисных зданий и помещений, расположенных в районе объекта оценки, по состоянию на дату оценку составляет в среднем 180 тыс. руб. (диапазон от 124 до 251 тыс. руб./кв. м).

Средняя арендная ставка офисных помещений, расположенных в районе объекта оценки, по состоянию на дату оценку составляет 28 тыс. руб./кв. м/год с учетом НДС (диапазон от 23 до 33 тыс. руб./кв. м/год).

5.4.8. Выводы

- По итогам I полугодия 2021 года совокупный объем офисов на московском рынке составил 17,4 млн кв. м, из которых 4,94 млн кв. м относятся к классу А, а 12,5 млн кв. м – к классу В.
- С начала года доля свободных площадей в классе А снизилась на 1 п. п. – до 10,8%, свободными на текущий момент остаются около 530 тыс. кв. м офисов. В классе В изменения показатель находится на отметке 5,8%.
- В структуре спроса на офисы компании сектора TMT (Технологии/ Медиа/Коммуникации) были лидерами в первые три месяца 2021 года с долей в 33%. На втором месте оказались

представители сферы Банки/ Финансы/ Инвестиции с долей в 16%. Средний размер сделки аренды составил в I полугодие 2021 1 549 кв. м.

- В классе А запрашиваемая ставка аренды офисов выросла на 2,0% по сравнению с началом года и сейчас находится на уровне 26 038 руб./кв. м/год (без учета операционных расходов и НДС).
- В классе В ставка аренды также немного возросла по сравнению с началом года – на 1%, т. е. до 17 304 руб./кв. м/год (без учета операционных расходов и НДС).
- В 2021 году ввод новых объектов может составить 650–690 тыс. кв. м, где порядка 70% будут являться проектами класса А.
- Ввиду восстановления сегмента показатель чистого поглощения в 2021 году прогнозируется на уровне 790 - 830 тыс. кв. м.
- Стоимость квадратного метра офисных зданий и помещений, расположенных в районе объекта оценки, по состоянию на дату оценку составляет в среднем 180 тыс. руб. (диапазон от 124 до 251 тыс. руб./кв. м).
- Средняя арендная ставка офисных помещений, расположенных в районе объекта оценки, по состоянию на дату оценку составляет 28 тыс. руб./кв. м/год с учетом НДС (диапазон от 23 до 33 тыс. руб./кв. м/год).
- По данным аналитиков, средневзвешенная ставка аренды на помещения офисного назначения в ЮЗАО в районе ТТК-ЧТК составляет 17 823 руб./кв. м/год и находится в диапазоне от 3 818 до 78 890 руб./кв. м/год без НДС.
- По данным аналитиков, средневзвешенная ставка аренды на помещения офисного назначения класса А в районе ТТК-ЧТК составляет 27 424 руб./кв. м/год и находится в диапазоне от 3 749 до 96 970 руб./кв. м/год без НДС.
- По данным аналитиков, средневзвешенная цена предложения на помещения офисного назначения в среднем по ЮЗАО в районе ТТК-ЧТК составляет 175 705 руб./кв. м без НДС и находится в диапазоне от 42 481 до 354 545 руб./кв. м без НДС.
- По данным аналитиков, средневзвешенная цена предложения на помещения офисного назначения класса А в районе ТТК-ЧТК составляет 218 477 руб./кв. м/год и находится в диапазоне от 86 580 до 476 546 руб./кв. м/год без НДС.

5.5. Анализ рынка парковочных мест г. Москвы[31]

5.5.1. Ценообразующие факторы, влияющие на стоимость парковочных мест

Ценообразующие факторы — это факторы, оказывающие влияние на стоимость объектов недвижимости.

На основании анализа рынка Исполнитель установил, что стоимость парковочных мест зависит от местоположения, транспортной доступности, способа реализации, типа паркинга, площади, уровня паркинга, класса коммерческого объекта.

Основные ценообразующие факторы для парковочных мест приведены в табл. ниже.

[31] https://atlant-mos.com/images/analitic/stroitelstvo/%D0%90%D0%BD%D0%B0%D0%BB%D0%B8%D0%B7%20%D0%BC%D0%B0%D1%88%D0%B8%D0%BD%D0%BE%D0%BC%D0%B5%D1%81%D1%82%20%D0%BD%D0%B0%20%D0%BA%D0%BE%D0%BD%D0%B5%D1%86%202017.pdf; https://www.novostroy-m.ru/kompanii/vysota/news/parkovka_dlya_biznesa; http://metragi.ru/arxiv-vyipuskov/2014/10/torgovyij-czentr-nachinaetsya-c-parkovki.html

Таблица 5.15. Основные ценообразующие факторы парковочных мест

№ п/п	Ценообразующие факторы	Характеристика
1	Местоположение	Район, направление (шоссе) и удаленность от метро
2	Транспортная доступность	Пешая/транспортная доступность
3	Способ реализации	Право собственности/ право требования
4	Тип паркинга	Наземный, подземный, надземный
5	Площадь	Площадь парковочного места
6	Уровень паркинга	Этаж расположения места в паркинге
7	Класс БЦ, ТРЦ и т.п.	Класс А, В, В+ и т.п.
8	Техническая оснащенность	Отопление, охрана и т.п.

Источник: анализ АО "НЭО Центр"

5.5.2. Классификация паркингов в коммерческих объектах г. Москвы

В связи с загруженностью и плотной застройкой в Москве, появилась потребность в организованных паркингах. Исходя из увеличения спроса растет и предложение, не только в количественном плане, но и в ценовом.

Различают несколько типов стоянок:

- подземные;
- наземные;
- надземные.

Подземные и надземные паркинги в основном являются многоуровневыми.

Подземные многоуровневые паркинги идеально подходят для защиты от отрицательных факторов, всевозможных погодных условий, а также вмещают большее количество автомобилей. Подземный паркинг можно разместить как в жилом доме, так и в любом здании коммерческого назначения, а также в специализированных сооружениях – паркингах.

Надземные парковки – это многоуровневые стоянки, которые также являются эффективным способом размещения автомобилей на ограниченной территории. Они могут быть как крытыми, так и открытыми.

Наземные паркинги – это простые одноуровневые автостоянки открытого типа, которые дешево обходятся в строительстве, но занимают большую территорию, что в городских условиях затруднительно реализовать.

5.5.3. Предложение

В бизнес-центрах в основном машиноместа расположены в подземных паркингах. Продажа машиномест в БЦ не частое явление, в основном машиноместа сдают в аренду вместе с арендуемыми офисами. Не востребованность данного сегмента подтверждается отсутствием предложений по продаже машиномест в БЦ, так же это свидетельствует о заполняемости парковок во многих БЦ на сегодняшний день.

Наибольшее количество предложений по аренде в паркингах БЦ класса А и В+. Это обуславливается тем, что большинство таких бизнес-центров новые, и обеспечены подземными паркингами. Стоимость аренды убывает в зависимости от снижения класса, так дешевле всего стоит арендовать машиноместа в бизнес-центрах класса В. Во многих округах предложения по аренде отсутствуют, в связи с заполняемостью паркингов.

Исходя из анализа, предложений в наземном паркинге значительно больше, чем в подземном. Аренда машиномест в наземном паркинге дешевле.

С учетом того, что практически все новые офисы класса А и В обеспечены собственными парковками, нехватка парковочных мест остается одной из главных проблем современных бизнес-центров. Это

связано с тем, что при возведении социальных объектов, в том числе и бизнес-центров, нормы по строительству парковочных мест не выполняются.

В 2005 г. в Москве был утвержден МГСН 1.01-99 "Нормы и правила проектирования планировки и застройки Москвы", устанавливающий требования к обеспеченности объектов машиноместами. Так, для офисных центров, расположенных внутри Садового кольца, необходимо одно машиноместо на 70-80 кв. м общей площади объектов, а для бизнес-центров, расположенных за пределами Садового кольца, — одно машиноместо на 50-60 кв. м общей площади. Парковочный коэффициент в бизнес-центре класса А в соответствии с Классификацией офисных зданий, разработанной Московским Исследовательским Форумом в 2007 г. для офисных центров класса А, в зависимости от расположения должен составлять не менее 1/100 – внутри Садового, 1/80 – внутри ТТК, 1/60 – в пределах МКАД и 1/30 – 1/40 – за пределами МКАД и далее в область.

Часто в рамках проекта невозможно (слишком дорого или принципиально невозможно) создать то количество парковочных мест, которое требуется в соответствии с МГСН. Тогда застройщики вводят в проект тот вид помещений, который, согласно нормативам, требует меньшего паркинга. Но площади используются так, как более выгодно собственнику.

Нежелание девелоперов отводить участки под парковки, связано с тем, что продажа или сдача в аренду машиномест приносит меньше доход, чем реализация офисного блока, особенно если паркинг не является частью объекта недвижимости.

Также в столице существуют старые здания, реконструированные под офисы, рядом с которыми парковочные места не планировались, тем более для особняков дореволюционной постройки. По данным компании Cushman & Wakefield общий метраж старых зданий в Москве, используемых под конторы и офисы около 12-14 млн кв. м – это примерно половина всего рынка офисной недвижимости в столице.

Если старое офисное здание подвергается реконструкции, то в нем предусматривается подземный паркинг, либо, если позволяет участок, строится отдельно стоящий структурированный паркинг. Однако не все девелоперы при реконструкции могут решиться на строительство паркинга. Мешают технические сложности и конструктивные особенности зданий. Особенно для зданий, представляющих архитектурную ценность, даже при условии готовности девелопера к строительству паркинга, разрешение на строительство машиномест получить невозможно.

Таблица 5.16. Примеры паркингов и условия аренды в БЦ г. Москвы

Название БЦ	Класс БЦ	Местоположение	Вид парковки	Кол-во мест в паркинге, шт.	Стоимость парковки	Источинк
Внутри СК						
БЦ "Красный Октябрь"	B+	Берсеневская наб., д. 6, стр. 1	подземная, наземная	500	09.00-21.00 в месяц - 12 000 руб., круглосуточно 19 000 руб.	http://parking.mos.ru/, www.l-agency.ru
БЦ "Мидлэнд Плаза"	B	ул. Арбат, д. 10	подземная	150	подземная парковка - 25 000 руб./месяц	http://parking.mos.ru/, www.l-agency.ru
БЦ "Моховая"	A	Моховая ул., д. 7	подземная	320	100 руб./час, наземная парковка - 12 000 руб./месяц, подземная парковка - 35 000 руб./месяц	https://2gis.ru/moscow, www.l-agency.ru
БЦ "Альфа Арбат Центр"	A	ул. Арбат, д. 1	подземная	198	бесплатно для клиентов, подземная парковка - 30 000 руб./месяц	https://2gis.ru/moscow, www.l-agency.ru
БЦ Summit	A	ул. Тверская, д. 22	подземная	91	100 руб./час, 21 200 руб./месяц	https://2gis.ru/moscow, www.l-agency.ru
Между СК и ТТК						
БЦ "Капитал"	B	Остаповский проезд, д. 3	наземная, подземная	200	первый час 200 руб., далее - 150 руб./час, наземная	http://parking.mos.ru/, www.l-agency.ru

Название БЦ	Класс БЦ	Местоположение	Вид парковки	Кол-во мест в паркинге, шт.	Стоимость парковки	Источинк
					- 8 000 руб./мес., подземная - 10 000 руб./мес.	
БЦ "Омега Плаза"	B+	ул. Ленинская Слобода, д. 19	наземная	300	наземная - 8 000 руб./мес., подземная - 12 000 руб./мес.	http://omega-plaza-bc.ru/description.html
БЦ "Center-T"	B+	Гамсоновский пер., д. 2	наземная	100	1-й час 200 руб., далее - 100 руб./час, 8 000 руб./мес.	http://parking.mos.ru/
БЦ "Diamond Hall"	A	Олимпийский пр., д. 12/16	подземная	457	100 рублей/час (минимум 2 часа), 15 минут бесплатно, 25 000 руб./месяц	http://parking.mos.ru/, https://www.parksharing24.ru/
БЦ "Сибирский Альянс"	B+	Летниковская ул., д. 16	наземная открытая 60 м/м; наземная многоуровневая 40 м/м	100	150 руб./час, наземная открытая - 7 000 руб./мес. (с НДС), наземная многоуровневая - 13 000 руб./мес. (с НДС)	http://parking.mos.ru/; http://sibirskiy-alyans.caos.ru/
БЦ Rosso Riva	A	Шлюзовая наб., дом 4/2	подземная	30	100 руб./час, абонемент 13 500 руб./мес.	http://parking.mos.ru/
БЦ "Белые Сады"	A	Лесная ул., д. 9	подземная	960	250 руб./час, 400 долл. США/месяц	http://parking.mos.ru/, www.l-agency.ru
БЦ "Меркурий Сити Тауэр"	A	1-й Красногвардейский проезд, д. 15	наземная, подземная	840	наземная - 28 000 руб./мес. без НДС, подземная - 30 000 руб./мес. без НДС	http://parking.mos.ru/
Между ТТК и МКАД						
БЦ "Аннино Плаза"	B+	Дорожная ул., д. 60Б	наземная	500	30 руб./час, 720 руб./сут., абонемент 2 000-2 500 руб./мес.	http://parking.mos.ru/
БЦ "Дорогобужский"	B	Дорогобужская ул., д. 14	наземная	1 000	70 руб./час, абонемент 1 500 руб./мес.	http://parking.mos.ru/
БЦ "Silver Stone"	B	пр. Серебрякова, д. 14	наземная	2 000	абонемент 3 000 руб./мес.	http://parking.mos.ru/
БЦ "Парк-Плейс"	A	Ленинский пр., д. 113/1	наземная	130	3 часа бесплатно, абонемент 6 700 руб./мес.	http://parking.mos.ru/
БЦ "Дизайн-Мода"	B	ул. Вавилова, д. 69А, к. 1	наземная	210	100 руб./час, 400 руб./сутки	http://parking.mos.ru/

Источник: анализ АО "НЭО Центр"

5.5.4. Спрос

При выборе офиса паркинг является одним из ключевых факторов, среди таких, как местоположение, класс и цена. Поэтому, обеспеченность бизнес-центра парковочными местами может стать выигрышней качественного бизнес-центра с хорошим местоположением и другими преимуществами, но без паркинга.

Спросом пользуются как подземные, так и наземные паркинги, большинство паркингов при БЦ загружены.

Некоторые эксперты полагают, что при прочих равных характеристиках бизнес-центров парковка может увеличивать стоимость аренды в среднем на 20%[32]. Отсутствие паркинга снижает привлекательность офисного центра: почти каждая заявка от потенциального арендатора содержит пункт о предоставлении машиномест для руководства и топменеджмента.

5.5.5. Финансовые условия

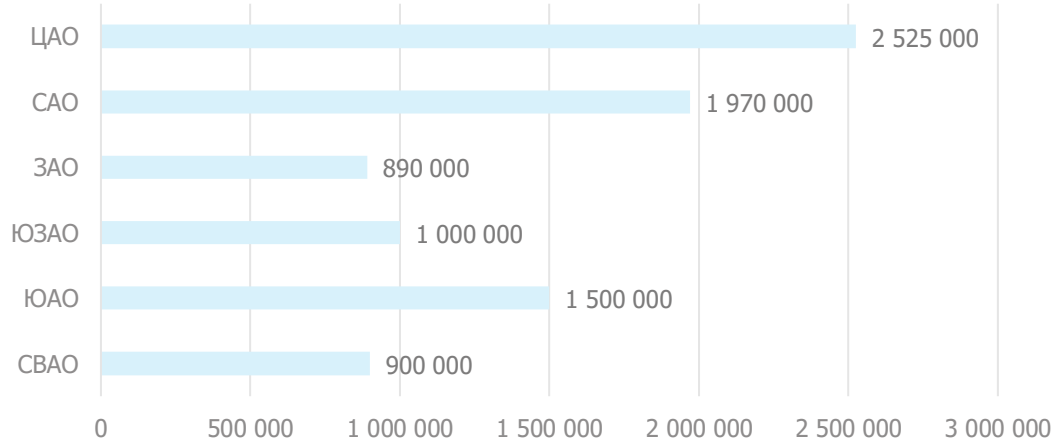
Анализируя рынок продажи машиномест в паркингах, была выявлена зависимость стоимости машиномест от их площади. Чем больше по площади машиноместо, тем меньше стоимость 1 кв. м машиноместа. Так же стоимость убывает в зависимости от удаленности от центра.

При этом четкая зависимость не прослеживается, т. к. цена зачастую может формироваться исходя из субъективного мнения продавца.

Многоуровневые надземные паркинги бывают открытыми и крытыми. Как показал анализ рынка цен по данному фактору, машиноместа в крытых паркингах дороже примерно на 10–15%, так как автомобили больше защищены от внешних факторов.

Подземный паркинг в любом случае будет дороже надземной и наземной парковки, за счет того, что строительство таких парковок обходится дороже. При этом они более экологичны, не портят ландшафт и вид здания.

Рисунок 5.7. Средняя цена предложения машиноместа в БЦ г. Москвы по районам

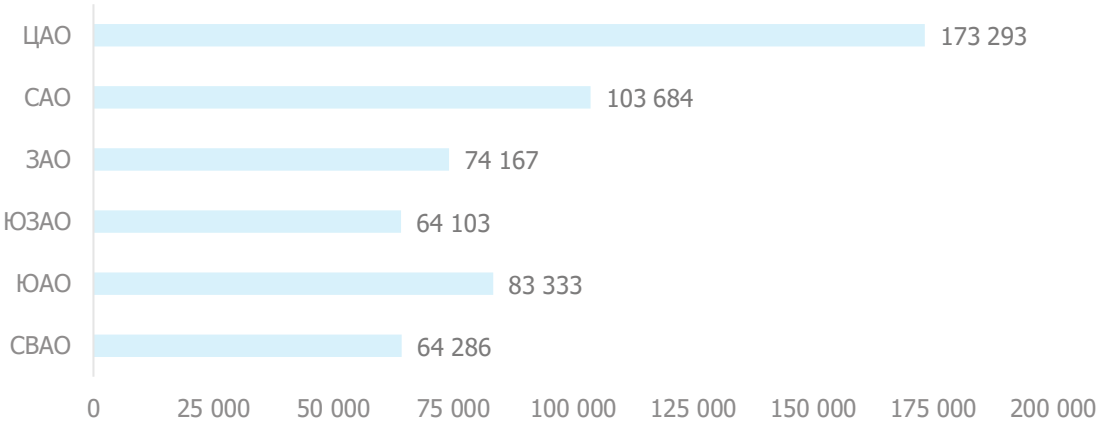


Источник: https://atlant-mos.com/images/analitic/stroitelstvo/%D0%90%D0%BD%D0%B0%D0%BB%D0%B8%D0%B7%20%D0%BC%D0%B0%D1%88%D0%B8%D0%BD%D0%BE%D0%BC%D0%B5%D1%81%D1%82%20%D0%BD%D0%B0%20%D0%BA%D0%BE%D0%BD%D0%B5%D1%86%202017.pdf

Лидером по средней цене продажи машиноместа в БЦ неизменно остается ЦАО и составляет 2 525 000 рублей, минимальная средняя стоимость за машиноместо предлагается в ЗАО и составляет 890 000 рублей. Отсутствие предложений прослеживается в таких округах, как ВАО, ЮВАО и СЗАО.

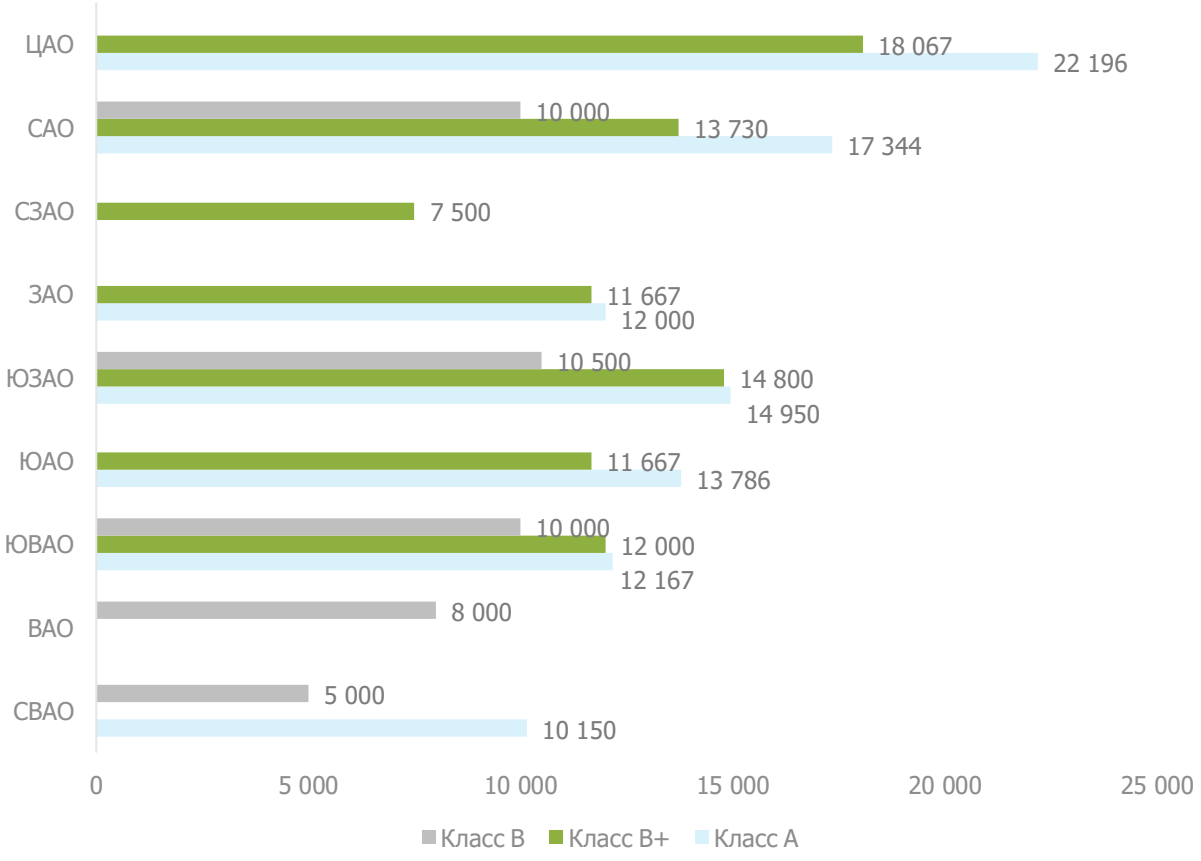
[32] http://moscow-russia.ru/novosti/2013-12-21/arenda-mashino-mesta-v-moskve-cena-voprosa.html

Рисунок 5.8. Удельный показатель средней стоимости в подземных паркингах БЦ г. Москвы, руб./кв. м



Источник: https://atlant-mos.com/images/analitic/stroitelstvo/%D0%90%D0%BD%D0%B0%D0%BB%D0%B8%D0%B7%20%D0%BC%D0%B0%D1%88%D0%B8%D0%BD%D0%BE%D0%BC%D0%B5%D1%81%D1%82%20%D0%BD%D0%B0%20%D0%BA%D0%BE%D0%BD%D0%B5%D1%86%202017.pdf

Рисунок 5.9. Среднее значение стоимости аренды за машиноместо в подземном паркинге БЦ, руб./мес. (без НДС)

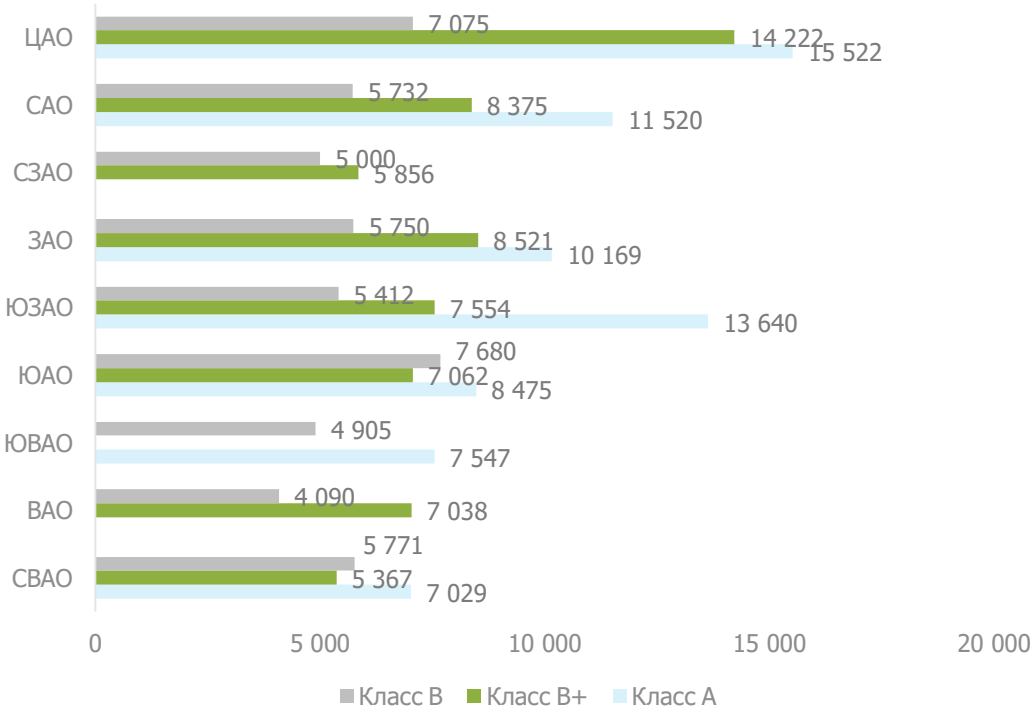


Источник: https://atlant-mos.com/images/analitic/stroitelstvo/%D0%90%D0%BD%D0%B0%D0%BB%D0%B8%D0%B7%20%D0%BC%D0%B0%D1%88%D0%B8%D0%BD%D0%BE%D0%BC%D0%B5%D1%81%D1%82%20%D0%BD%D0%B0%20%D0%BA%D0%BE%D0%BD%D0%B5%D1%86%202017.pdf

Самая привлекательная стоимость аренды за машиноместо в подземном паркинге БЦ прослеживается в СВАО и ВАО. Среднее значение арендной ставки в СВАО среди бизнес-центров

класса А – минимальное и составляет 10 150 руб. за м/м в месяц, класс В – 5 000 руб. за м/м в месяц. Самые высокие показатели аренды по всем классам БЦ отмечаются в ЦАО, САО и ЮЗАО.

Рисунок 5.10. Среднее значение стоимости аренды за машиноместо в наземном паркинге БЦ, руб./мес. (без НДС)



Источник: https://atlant-mos.com/images/analitic/stroitelstvo/%D0%90%D0%BD%D0%B0%D0%BB%D0%B8%D0%B7%20%D0%BC%D0%B0%D1%88%D0%B8%D0%BD%D0%BE%D0%BC%D0%B5%D1%81%D1%82%20%D0%BD%D0%B0%20%D0%BA%D0%BE%D0%BD%D0%B5%D1%86%202017.pdf

Так же, как и в подземных паркингах, прослеживается снижение аренды в зависимости от класса бизнес-центра. В бизнес-центрах класса В наблюдается равномерная величина средних арендных ставок по округам, от 4 000 – 5 000 рублей за м/м в месяц. Среди всего объема предложений по округам выделяются ЦАО и ЮАО с максимальным значением аренды за машиноместо.

Анализ машиномест в Москве показал, что основными ценообразующими факторами машиномест является тип парковки (подземная/наземная/надземная), местоположение, класс недвижимости.

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

В процессе анализа рынка недвижимости, Исполнителем были выявлены предложения по аренде машиномест в бизнес-центрах, расположенных вблизи оцениваемого недвижимого имущества. В таблице ниже представлены актуальные предложения аренды машиномест.

Таблица 5.17. Предложения по аренде парковочных мест в подземном паркинге в БЦ г. Москвы в районе расположения объекта оценки

№ п/п	Адрес	Кол-во. шт.	Стоимость, руб./мес. с НДС	Стоимость, руб./год с НДС	Источник	Примечание
1	г. Москва, ул. Наметкина, д. 12А	1	15 000	180 000	https://www.cian.ru/rent/commercial/235540803/	Используется в расчете
2	г. Москва, ул. Вавилова, 24к1	1	12 600	151 200	https://ardera.ru/vavilov-tower#area-89248	Используется в расчете
3	г. Москва, ул. Академика Пилюгина, д. 22	1	15 000	180 000	https://ardera.ru/algoritm#area-124506	Используется в расчете

№ п/п	Адрес	Кол-во. шт.	Стоимость, руб./мес. с НДС	Стоимость, руб./год с НДС	Источник	Примечание
4	г. Москва, ул. Кржижановского, д. 14, корп. 3	1	15 000	180 000	https://ardera.ru/ferro-plaza#area-110320	Используется в расчете
5	г. Москва, ул. Наметкина, д. 12А	1	15 000	180 000	https://ardera.ru/gazoil-plaza	Аналог в данном БЦ с сопоставимыми характеристиками используется в расчете
6	г. Москва, ул. Вавилова, 24к1	1	12 600	151 200	https://www.avito.ru/moskva/garazhi_i_mashinomesta/mashinomesto_14_m_2087156552	Аналог в данном БЦ с сопоставимыми характеристиками используется в расчете

Источник: анализ АО "НЭО Центр"

Средняя арендная ставка машиномест в подземном паркинге, расположенных в районе объекта оценки, по состоянию на дату оценку составляет 170 тыс. руб./год с учетом НДС (диапазон от 151 до 180 тыс. руб./год), 14 тыс. руб./мес. с учетом НДС (диапазон от 12 до 15 тыс. руб./мес.).

5.5.7. Выводы

- Машиноместа в БЦ продаются редко, в основном машиноместа сдают в аренду вместе с арендуемыми офисами.
- Наибольшее количество предложений по аренде в паркингах БЦ класса А и В+.
- Стоимость аренды убывает в зависимости от снижения класса, так дешевле всего стоит арендовать машиноместа в бизнес-центрах класса В.
- Во многих округах предложения по аренде отсутствуют, в связи с заполняемостью паркингов.
- Нехватка парковочных мест остается одной из главных проблем современных бизнес-центров. Это связано с тем, что при возведении социальных объектов, в том числе и бизнес-центров, нормы по строительству парковочных мест не выполняются. Так же в столице существуют старые здания, реконструированные под офисы, рядом с которыми парковочные места не планировались и технически при реконструкции их построить невозможно.
- При выборе офиса паркинг является одним из ключевых факторов, среди таких, как местоположение, класс и цена.
- Анализируя рынок продажи машиномест в паркингах, была выявлена зависимость стоимости машиномест от их площади. Чем больше по площади машиноместо, тем меньше стоимость 1 кв. м машиноместа. Так же стоимость убывает в зависимости от удаленности от центра.
- Машиноместа в крытых паркингах дороже примерно на 10 -15%.
- Лидером по средней цене продажи машиноместа в БЦ неизменно остается ЦАО и составляет 2 525 000 рублей, минимальная средняя стоимость за машиноместо предлагается в ЗАО и составляет 890 000 рублей. Отсутствие предложений прослеживается в таких округах, как ВАО, ЮВАО и СЗАО.
- Самая привлекательная стоимость аренды за машиноместо в подземном паркинге БЦ прослеживается в СВАО и ВАО. Среднее значение арендной ставки в СВАО среди бизнес-центров класса А – минимальное и составляет 10 150 рублей за м/м в месяц, класс В – 5 000 руб. за м/м в месяц. Самые высокие показатели аренды по всем классам БЦ отмечаются в ЦАО, САО и ЮЗАО.
- Средняя арендная ставка машиномест в подземном паркинге, расположенных в районе объекта оценки, по состоянию на дату оценку составляет 170 тыс. руб./год с учетом НДС (диапазон от 151 до 180 тыс. руб./год), 14 тыс. руб./мес. с учетом НДС (диапазон от 12 до 15 тыс. руб./мес.).

РАЗДЕЛ 6. ОПИСАНИЕ ПРОЦЕССА ОЦЕНКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

6.1. Основные положения и терминология

В настоящее время в Российской Федерации документы международных стандартов финансовой отчетности (МСФО) состоят из:

- Международных стандартов финансовой отчетности (IFRS);
- Международных стандартов финансовой отчетности (IAS);
- разъяснений, подготовленных Комитетом по разъяснениям международной финансовой отчетности (КРМФО) или ранее действовавшим Постоянным комитетом по разъяснениям (ПКР).

Основными документами, регламентирующими определение стоимости основных средств для целей МСФО, являются:

- IFRS 1 "Первое применение международных стандартов финансовой отчетности";
- IAS 16 "Основные средства";
- IFRS 16 "Аренда";
- IAS 36 "Обесценение активов";
- IAS 40 "Инвестиционное имущество";
- МСО 101 "Задание на оценку";
- МСО 102 "Проведение оценки";
- МСО 103 "Составление отчета";
- МСО 230 "Права на недвижимое имущество";
- МСО 300 "Оценка для финансовой отчетности".

Первой финансовой отчетностью предприятия по МСФО (IFRS) является первая годовая финансовая отчетность, в которой предприятие принимает Международные стандарты финансовой отчетности (IFRS), четко и безоговорочно заявляя в такой финансовой отчетности об ее соответствии МСФО (IFRS)[33].

Организация может принять решение об определении стоимости объекта основных средств по **справедливой стоимости** на момент перехода на МСФО и использовании этой справедливой стоимости в качестве его исходной стоимости на данный момент.

- Предприятие, впервые применяющее МСФО (IFRS), может выбрать использование переоцененной, согласно предыдущему ОПБУ, стоимости объекта основных средств на дату (или ранее) перехода на МСФО (IFRS) в качестве условной первоначальной стоимости на дату переоценки, если на дату переоценки переоцененная стоимость была в целом сопоставимой:
- со справедливой стоимостью;
- с себестоимостью или амортизированной стоимостью согласно МСФО (IFRS), скорректированной для отражения, например, изменений в общем или специальном индексе цен[34].

Международные стандарты бухгалтерского учета (IAS) — это правила ведения бухгалтерского учета и подготовки финансовой отчетности, определяемые Комитетом по Международным стандартам финансовой отчетности.

Актив — это ресурс, который контролируется организацией в результате прошлых событий и от которого предприятие ожидает получить будущие экономические выгоды[35].

[33] IFRS 1, п. 3.

[34] IFRS 1, "Освобождения от других МСФО" (IFRS), Приложение D, п. D6.

[35] IAS 38, п. 8.

Основные средства[36] представляют собой материальные активы, которые:

- предназначены для использования в процессе производства или поставки товаров и предоставления услуг, при сдаче в аренду или в административных целях;
- предполагается использовать в течение более чем 1 периода.

Первоначальной стоимостью основных средств, приобретенных за плату (как новых, так и бывших в эксплуатации), признается сумма фактических затрат организации на приобретение, сооружение и изготовление, за исключением налога на добавленную стоимость и иных возмещаемых налогов (кроме случаев, предусмотренных законодательством Российской Федерации).

Фактическими затратами на приобретение, сооружение и изготовление основных средств являются:

- суммы, уплачиваемые в соответствии с договором поставщику (продавцу);
- суммы, уплачиваемые за осуществление работ по договору строительного подряда и иным договорам;
- суммы, уплачиваемые за информационные и консультационные услуги[37].

Балансовая стоимость[38] — сумма, в которой признается актив после вычета любой накопленной амортизации и накопленного убытка от обесценения.

Остаточная стоимость[39] — расчетная сумма, которую организация получила бы на текущий момент от выбытия актива после вычета предполагаемых затрат на выбытие, если бы актив уже достиг конца срока полезного использования и состояния, характерного для конца срока полезного использования.

Срок полезного использования — это:

- период времени, на протяжении которого, как ожидается, актив будет иметься в наличии для использования предприятием;
- количество единиц продукции или аналогичных единиц, которые предприятие ожидает получить от использования актива[40].

Инвестиционное имущество[41] – недвижимость (земля или здание, либо часть здания, либо и то, и другое), находящаяся во владении (собственника или арендатора по договору финансовой аренды) с целью получения арендных платежей или прироста стоимости капитала, или того и другого, но:

- не для использования в производстве или поставке товаров, оказании услуг, в административных целях; а также
- не для продажи в ходе обычной хозяйственной деятельности.

Недвижимость, занимаемая владельцем, – недвижимость, находящаяся во владении (собственника или арендатора по договору финансовой аренды), предназначенная для использования в производстве или поставке товаров, оказании услуг или в административных целях[42].

Существенный: пропуски или искажения статей считаются существенными, если по отдельности или в совокупности они могли бы повлиять на экономические решения пользователей, принимаемые на основании финансовой отчетности. Существенность зависит от размера и характера пропущенной

[36] IAS 16 "Основные средства", п. 6.

[37] Приказ Минфина РФ от 13.10.2003 г. N91н (ред. от 24.12.2010 г.) "Об утверждении Методических указаний по бухгалтерскому учету основных средств".

[38] IAS 16 "Основные средства", п. 6.

[39] IAS 16 "Основные средства", п. 6.

[40] IAS 16 "Основные средства", п. 6

[41] IAS 40 "Инвестиционное имущество", п. 5.

[42] IAS 40 "Инвестиционное имущество", п. 5.

информации или искажений, оцениваемых в рамках сопутствующих обстоятельств. Размер или характер статьи или их сочетание могут быть определяющими факторами[43].

Виды стоимости (иногда их называют "стандартами стоимости") характеризуют основополагающие принципы, которые будут лежать в основе стоимости, указанной в отчете. Крайне важно, чтобы вид (или виды) стоимости соответствовали условиям и целям задания на оценку, поскольку вид стоимости может оказать влияние или диктовать оценщику выбор методов, исходных данных и допущений, а также влиять на окончательное мнение о стоимости[44].

Рыночная стоимость – это расчетная денежная сумма, за которую состоялся бы обмен актива или обязательства на дату оценки между заинтересованным покупателем и заинтересованным продавцом в результате коммерческой сделки после проведения надлежащего маркетинга, при которой каждая из сторон действовала бы будучи хорошо осведомленной, расчетливо и без принуждения[45].

Справедливая стоимость – это расчетная цена при продаже актива или обязательства между конкретно идентифицированными, осведомленными и заинтересованными сторонами, которая отражает соответствующие интересы данных сторон[46].

Справедливой стоимости потребует оценку такой цены, которая будет являться справедливой (в сделке) между конкретно определенными сторонами, с учетом всех преимуществ или отрицательных свойств, которые каждая из сторон обретет по сделке. Напротив, при определении рыночной стоимости, как правило, нужно забыть обо всех преимуществах или отрицательных свойствах, которые не будут в целом характерны или доступны для участников рынка.[47]

Справедливая стоимость – это более широкое понятие, чем рыночная стоимость. Хотя часто цена, которая является справедливой в сделке между двумя сторонами, будет равна цене, которую можно получить на рынке, однако возможны ситуации, когда при определении справедливой стоимости необходимо принимать во внимание факторы, которые не должны приниматься во внимание при определении рыночной стоимости, например факторы, учитываемые при определении синергетической стоимости и связанные с материальной заинтересованностью.[48]

Таким образом, из вышеуказанного следует, что Исполнитель, определяя рыночную стоимость актива, тем самым определяет его справедливую стоимость, т. к. на активном рынке рыночная цена за объект в полной мере соответствует сумме, на которой можно обменять актив или урегулировать обязательство при совершении сделки между хорошо осведомленными, желающими совершить такую сделку и независимыми друг от друга сторонами.

6.2. Классификация основных средств

Для каждого класса основных средств требуются отдельные раскрытия данных. IAS 16 "Основные средства" (п. 73) требует, чтобы финансовые отчеты раскрывали для каждого класса базу измерения, используемую для определения валовой учетной суммы, используемый метод амортизации и примененные сроки полезного использования либо норму амортизации.

Класс основных средств — это группа основных средств, сходных с точки зрения своей природы и характера использования в деятельности предприятия. Ниже представлены примеры отдельных классов основных средств:

- земельные участки;
- земельные участки и здания;

[43] IAS 1, п. 7.

[44] П. 10.1 МСО 2020

[45] П. 30.1 МСО 2020

[46] П. 50.1 МСО 2020

[47] П. 50.2 МСО 2020

[48] П. 50.3 МСО 2020

- машины и оборудование;
- водные суда;
- воздушные суда;
- автотранспортные средства;
- мебель и встраиваемые элементы инженерного оборудования;
- офисное оборудование[49].

Земельные участки и здания представляют собой отдельные активы, отдельно отражаемые в учете. Срок службы зданий ограничен, поэтому они являются амортизируемыми активами. Увеличение стоимости земельного участка, на котором стоит здание, не влияет на определение амортизируемой стоимости этого здания.

Если выполняется переоценка отдельного объекта основных средств, то переоценке подлежат и все прочие активы, относящиеся к тому же классу основных средств, что и данный актив[50].

Таким образом, задачей Исполнителя в процессе анализа совместно с менеджментом предприятия является определение соответствующих классов активов, имеющихся на предприятии, и отнесение каждой единицы основных средств к соответствующему классу.

В соответствии с п. 3 МСО 101 ("Задание на оценку") задание на оценку должно включать подтверждение того, как эти активы используются или классифицируются в отчетности организации. Требуемый учетный порядок в бухгалтерском учете может быть различным для идентичных или сопоставимых активов, или обязательств в зависимости от того, как они используются организацией.

Таким образом, в Отчете об определении стоимости основных средств в соответствии с МСФО и МСО должно найти отражение деление активов на классы, а также распределение активов на соответствующие группы.

Аренда земельных участков и зданий классифицируется как операционная или финансовая таким же образом, как и аренда других активов.

Классификация аренды, принятая в стандарте IFRS 16, основывается на распределении рисков и выгод, связанных с владением активом, являющимся предметом аренды, между арендодателем и арендатором.

Аренда классифицируется как финансовая аренда, если она подразумевает передачу практически всех рисков и выгод, связанных с владением базовым активом. Аренда классифицируется как операционная аренда, если она не подразумевает передачу практически всех рисков и выгод, связанных с владением базовым активом[51].

Классификация аренды в качестве финансовой или операционной в большей степени зависит от содержания операции, нежели от формы договора. Ниже представлены примеры обстоятельств, которые по отдельности или в совокупности обычно приводят к классификации аренды в качестве финансовой:[52]

- договор аренды предусматривает передачу права собственности на базовый актив арендатору в конце срока аренды;
- арендатор имеет опцион на покупку базового актива по цене, которая, как ожидается, будет настолько ниже справедливой стоимости на дату исполнения этого опциона, что на дату начала арендных отношений можно с достаточной уверенностью ожидать исполнения этого опциона;
- срок аренды составляет значительную часть срока экономического использования базового актива, даже если права собственности не передаются;

[49] IAS 16 "Основные средства", п. 37.

[50] IAS 16 "Основные средства", п. 36.

[51] Международный стандарт финансовой отчетности (IFRS) 16 "Аренда", п. 62

[52] Международный стандарт финансовой отчетности (IFRS) 16 "Аренда", п. 63

- на дату начала арендных отношений приведенная стоимость минимальных арендных платежей практически равна справедливой стоимости базового актива; и
- базовый актив имеет такой специализированный характер, что только арендатор может использовать его без значительной модификации.

Ниже представлены признаки, которые по отдельности или в совокупности также могут привести к классификации аренды как финансовой[53]:

- если у арендатора есть право на досрочное расторжение договора аренды, при котором убытки арендодателя, связанные с расторжением договора, относятся на арендатора;
- прибыли или убытки от колебаний справедливой оценки ликвидационной стоимости начисляются арендатору (например, в форме скидки с арендной платы, равной большей части поступлений от продажи в конце срока аренды); и
- арендатор имеет возможность продлить аренду еще на один срок при уровне арендной платы значительно ниже рыночного.

Примеры и признаки, приведенные выше, не всегда позволяют сделать однозначный вывод. Если прочие факторы явно свидетельствуют об отсутствии передачи практически всех рисков и выгод, связанных с владением базовым активом, аренда классифицируется как операционная аренда. Например, это может произойти, если актив передается в собственность в конце срока аренды в обмен на нефиксированный платеж, равный справедливой стоимости актива на тот момент времени, или если предусмотрены переменные арендные платежи, в результате чего арендатору не передаются практически все такие риски и выгоды.

Классификация аренды производится на дату начала арендных отношений и повторно анализируется исключительно в случае модификации договора аренды. Изменения в оценочных значениях (например, изменения в расчетной оценке срока экономического использования или ликвидационной стоимости базового актива) или изменения в обстоятельствах (например, неисполнение арендатором своих обязательств) не приводят к необходимости новой классификации аренды в целях учета.

Если аренда включает земельные участки и здания как элементы арендуемого актива, арендодатель должен по отдельности определить классификацию каждого элемента в качестве финансовой или операционной аренды в соответствии с пунктами 62 - 66 и B53 - B54 стандарта IFRS 16 "Аренда". При определении того, является ли элемент аренды "земельный участок" объектом финансовой или операционной аренды, важно учитывать, что земельные участки обычно имеют неограниченный срок экономического использования.

6.3. Методология определения срока полезной службы имущества

В рамках Отчета об определении справедливой стоимости основных средств в соответствии с МСФО Исполнитель может определять срок полезной службы актива.

Срок полезного использования актива определяется с точки зрения предполагаемой полезности актива для предприятия. Политика предприятия по управлению активами может предусматривать выбытие активов по истечении определенного времени или после потребления определенной доли будущих экономических выгод, заключенных в активе. Таким образом, срок полезного использования актива может оказаться короче, чем срок его экономической службы. Расчетная оценка срока полезного использования актива проводится с применением профессионального суждения, основанного на опыте работы предприятия с аналогичными активами[54].

[53] Международный стандарт финансовой отчетности (IFRS) 16 "Аренда", п. 64

[54] IAS 16 "Основные средства", п. 57.

Срок полезного использования — это:

- период времени, на протяжении которого, как ожидается, актив будет иметься в наличии для использования предприятием;
- количество единиц продукции или аналогичных единиц, которые предприятие ожидает получить от использования актива[55].

Будущие экономические выгоды, заключенные в активе, потребляются главным образом через его использование. К уменьшению экономических выгод, которые могли бы быть получены от данного актива, могут привести такие факторы, как моральное или коммерческое устаревание и физический износ. Соответственно, при определении срока полезной службы актива должны учитываться следующие факторы:

- предполагаемое использование актива (оценивается по расчетной мощности или физической производительности актива);
- предполагаемый физический износ, зависящий от производственных факторов, таких как количество смен, использующих данный актив, программа ремонта и обслуживания, а также условия хранения и обслуживания актива в период простоя;
- моральное или коммерческое устаревание в результате изменений или усовершенствования производственного процесса, или изменений объема спроса на рынке на продукцию или услуги, производимые или предоставляемые с использованием актива;
- юридические или аналогичные ограничения на использование актива, такие как сроки аренды.

Таким образом, в Отчете об определении справедливой стоимости основных средств в соответствии с МСО должны найти отражение результаты определения срока полезной службы каждого актива. Результаты определения показателя срока полезной службы оцениваемых основных средств представлены в разделе 3.4 настоящего Отчета.

6.4. Методология определения справедливой стоимости основных средств

"Справедливая стоимость — это цена, которая могла бы быть получена при продаже актива или уплачена при обязательстве в упорядоченной сделке между участниками рынка на дату измерения"[56].

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 (т. е. выходная цена на дату оценки с точки зрения участника рынка, который удерживает актив или имеет обязательство)[57].

Если цена на идентичный актив или обязательство не наблюдается на рынке, предприятие оценивает справедливую стоимость, используя другой метод оценки, который обеспечивает максимальное использование уместных наблюдаемых исходных данных и минимальное использование ненаблюдаемых исходных данных. Поскольку справедливая стоимость является рыночной оценкой, она определяется с использованием таких допущений, которые участники рынка использовали бы при определении стоимости актива или обязательства, включая допущения о риске. Следовательно, намерение предприятия удержать актив или урегулировать или иным

[55] IAS 16 "Основные средства", п. 6.

[56] Фонд МСФО.

[57] IFRS 13, п. 2.

образом выполнить обязательство не является уместным фактором при оценке справедливой стоимости[58].

Оценка справедливой стоимости осуществляется для конкретного актива или обязательства. Следовательно, при оценке справедливой стоимости предприятие должно учитывать характеристики актива или обязательства таким образом, как если бы участники рынка учитывали данные характеристики при определении цены актива или обязательства на дату оценки. Такие характеристики включают, например:

- состояние и местонахождение актива;
- ограничения на продажу или использование актива при наличии таковых[59].

Оценка справедливой стоимости предполагает обмен актива или обязательства при проведении между участниками рынка операции на добровольной основе по продаже актива или передаче обязательства на дату оценки в текущих рыночных условиях[60].

Оценка справедливой стоимости предполагает проведение операции по продаже актива или передаче обязательства:

- на рынке, который является основным для данного актива или обязательства;
- при отсутствии основного рынка на рынке, наиболее выгодном для данного актива или обязательства[61].

При оценке справедливой стоимости нефинансового актива учитывается способность участника рынка генерировать экономические выгоды посредством наилучшего и наиболее эффективного использования актива или посредством его продажи другому участнику рынка, который использовал бы данный актив наилучшим и наиболее эффективным образом[62].

При оценке справедливой стоимости нефинансового актива принимается допущение о том, что актив продается согласно с единицей учета, предусмотренной в других МСФО (которой может являться отдельный актив). Так обстоит дело даже в том случае, когда при такой оценке справедливой стоимости принимается допущение о том, что наилучшее и наиболее эффективное использование актива заключается в его использовании в комбинации с другими активами или с другими активами и обязательствами, потому что оценка справедливой стоимости предполагает, что участник рынка уже имеет дополнительные активы и связанные с ними обязательства[63].

В таких случаях предприятие должно оценивать справедливую стоимость обязательства или долевого инструмента следующим образом:

- используя котируемую на активном рынке цену на идентичную единицу, удерживаемую другой стороной как актив, при наличии такой цены;
- при отсутствии такой цены — используя другие наблюдаемые исходные данные, такие как цена, котируемая на рынке, который не является активным для идентичной единицы, удерживаемой другой стороной как актив;
- при отсутствии вышеописанных наблюдаемых цен — используя другой метод оценки, такой как:
- доходный подход (например, метод оценки по приведенной стоимости, при котором учитываются будущие потоки денежных средств, которые участник рынка ожидал бы получить от обязательства или долевого инструмента, который он удерживает как актив);

[58] IFRS 13, п. 3.

[59] IFRS 13, п. 11.

[60] IFRS 13, п. 15.

[61] IFRS 13, п. 16.

[62] IFRS 13, п. 27.

[63] IFRS 13, п. 32.

- рыночный подход (например, используя котируемые цены на аналогичные обязательства или долевые инструменты, удерживаемые другими сторонами как активы).[64]

Следует отметить, что классификация актива как специализированного не должна автоматически приводить к заключению о том, что следует принять оценку на основе АЗЗ. Даже если актив оказывается специализированным, в некоторых случаях есть возможность провести оценку специализированного имущества, используя подход на основе рыночных сравнений или подход на основе капитализации дохода[65].

Таким образом, для определения справедливой стоимости основных средств применяются три фундаментальных подхода:

- затратный подход (метод);
- сравнительный подход;
- доходный подход.

Применимость тех или иных методов и процедур установления справедливой стоимости определяется исходя из способа, каким имущество обычно продается на рынке.

Большинство стандартов финансовой отчетности предусматривает, что финансовая отчетность составляется в предположении о продолжающем действовать предприятии, за исключением случаев, когда руководство предприятия намеревается ликвидировать организацию или прекратить бизнес, или не имеет никакой реальной альтернативы тому, чтобы так поступить. За исключением случаев оценки финансовых инструментов, обычно целесообразно включать в отчет допущение, что актив (или активы) по-прежнему будет использоваться в составе бизнеса, частью которого он является. Такое допущение не применяется в случаях, когда ясны намерения ликвидировать организацию или продать определенный актив либо предусматриваются требования рассмотреть сумму, которая могла бы быть получена от отчуждения актива или вывода его из эксплуатации.

Также необходимо уточнить условия, которые должны быть приняты в отношении определения учетной единицы, т. е. должен ли актив оцениваться в отдельности или в сочетании с другими активами. Соответствующие стандарты бухгалтерского учета могут содержать положения, уточняющие допущения или предпосылки оценки, которые могут быть сделаны[66].

Оценку, подготавливаемую для ее включения в финансовую отчетность, обычно неприемлемо проводить на основе специальных допущений.

6.5. Этапы проведения оценки

В соответствии с Федеральными стандартами оценки (ФСО) проведение оценки включает в себя следующие этапы:

- заключение договора на проведение оценки, включая задание на оценку;
- сбор и анализ информации, необходимой для проведения оценки;
- применение подходов к оценке, включая выбор методов оценки и осуществление необходимых расчетов;
- согласование (обобщение) результатов применения подходов к оценке и определение итоговой величины стоимости объекта оценки;
- составление отчета об оценке.

На этапе сбора, обработки и анализа информации, необходимой для оценки, следует собрать и проанализировать техническую, рыночную, юридическую, бухгалтерскую, финансовую и другую

[64] IFRS 13, п. 38.

[65] МР 8 "Затратный подход для финансовой отчетности (АЗЗ)", стр. 261.

[66] МСО 300, "Оценка для финансовой отчетности".

информацию, необходимую и достаточную для получения обоснованного мнения относительно стоимости объекта оценки.

Исполнитель осуществляет необходимые расчеты того или иного вида стоимости объекта оценки с учетом полученных количественных и качественных характеристик объекта оценки, результатов анализа рынка, к которому относится объект оценки, а также обстоятельств, уменьшающих вероятность получения доходов от объекта оценки в будущем (рисков), и другой информации.

6.6. Характеристика подходов к оценке

Оценщик при проведении оценки вправе самостоятельно определять необходимость применения тех или иных подходов к оценке и конкретных методов оценки в рамках применения каждого из подходов[67].

Также в качестве итоговой величины стоимости может быть признан результат одного из подходов[68].

6.6.1. Затратный подход

Затратный подход — совокупность методов оценки стоимости объекта оценки, основанных на определении затрат, необходимых для воспроизводства либо замещения объекта оценки с зачетом износа и устареваний[69].

Затратный подход преимущественно применяется в тех случаях, когда существует достоверная информация, позволяющая определить затраты на приобретение, воспроизводство либо замещение объекта оценки[70].

В рамках затратного подхода применяются различные методы, основанные на определении затрат на создание точной копии объекта оценки или объекта, имеющего аналогичные полезные свойства. Критерии признания объекта точной копией объекта оценки или объектом, имеющим сопоставимые полезные свойства, определяются федеральными стандартами оценки, устанавливающими требования к проведению оценки отдельных видов объектов оценки и (или) для специальных целей[71].

При применении затратного подхода Оценщик учитывает следующие положения:

а) затратный подход рекомендуется применять для оценки объектов недвижимости — земельных участков, застроенных объектами капитального строительства, или объектов капитального строительства, но не их частей (например, жилых и нежилых помещений);

б) затратный подход целесообразно применять для оценки недвижимости, если она соответствует наиболее эффективному использованию земельного участка как незастроенного и есть возможность корректной оценки физического износа, а также функционального и внешнего (экономического) устареваний объектов капитального строительства;

в) затратный подход рекомендуется использовать при низкой активности рынка, когда недостаточно данных, необходимых для применения сравнительного и доходного подходов к оценке, а также для оценки недвижимости специального назначения и использования (например, линейных объектов, гидротехнических сооружений, водонапорных башен, насосных станций, котельных, инженерных сетей и другой недвижимости, в отношении которой отсутствуют рыночные данные о сделках и предложениях);

[67] Федеральный стандарт оценки "Общие понятия оценки, подходы и требования к проведению оценки" (ФСО №1), п. 24.

[68] Федеральный стандарт оценки "Требования к отчету об оценке" (ФСО № 3), п. 8, пп. К.

[69] Там же, п. 18.

[70] Там же, п. 19.

[71] Там же, п. 20.

г) в общем случае стоимость объекта недвижимости, определяемая с использованием затратного подхода, рассчитывается в следующей последовательности[72]:

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

д) в целях определения рыночной стоимости объекта недвижимости с использованием затратного подхода земельный участок оценивается как незастроенный в предположении его наиболее эффективного использования;

е) расчет затрат на создание объектов капитального строительства проводится на основании:

- данных о строительных контрактах (договорах) на возведение аналогичных объектов;
- данных о затратах на строительство аналогичных объектов из специализированных справочников;
- сметных расчетов;
- информации о рыночных ценах на строительные материалы;
- других данных;

ж) затраты на создание объектов капитального строительства определяются как сумма издержек, входящих в состав строительно-монтажных работ, непосредственно связанных с созданием этих объектов, и издержек, сопутствующих их созданию, но не включаемых в состав строительно-монтажных работ;

з) в целях оценки рыночной стоимости недвижимости величина прибыли предпринимателя определяется на основе рыночной информации методами экстракции, экспертных оценок или аналитических моделей с учетом прямых, косвенных и вмененных издержек, связанных с созданием объектов капитального строительства и приобретением прав на земельный участок;

и) величина износа и устареваний определяется как потеря стоимости недвижимости в результате физического износа, функционального и внешнего (экономического) устареваний. При этом износ и устаревания относятся к объектам капитального строительства оцениваемой недвижимости.

Для оценки затрат на создание, воспроизводство или замещение улучшений в рамках затратного подхода используют следующие методы:

- метод сравнительной единицы;
- модульный метод (метод разбивки по компонентам);
- метод единичных расценок (в т. ч. ресурсный метод и метод долгосрочной индексации балансовой стоимости);
- метод аналогов.

Описание методов определения затрат на замещение/воспроизводство улучшений, прибыли предпринимателя, износов и устареваний недвижимого имущества приведено в Приложении 3 к Отчету.

[72] Федеральный стандарт оценки "Оценка недвижимости" (ФСО №7), п. 24.

Оценщик вправе использовать иную методологию расчетов и самостоятельно определять метод (-ы) оценки недвижимости в рамках каждого из выбранных подходов, основываясь на принципах существенности, обоснованности, однозначности, проверяемости и достаточности. При этом в Отчете об оценке необходимо привести описание выбранного Оценщиком метода (-ов), позволяющее читателю Отчета об оценке понять логику процесса определения стоимости и соответствие выбранного Оценщиком метода (-ов) объекту недвижимости, принципам оценки, определяемому виду стоимости и предполагаемому использованию результатов оценки[73].

6.6.1.1. Методы определения стоимости земельного участка

При наличии развитого (активного) рынка земельных участков применяются подходы и методы оценки земельных участков, закрепленные в документах Минимущества РФ[74].

В соответствии с указанными методическими рекомендациями при оценке рыночной стоимости права собственности (аренды) земельных участков используются указанные ниже подходы.

Сравнительный подход, реализуемый следующими методами:

- метод сравнения продаж (применяется для оценки права собственности как застроенных, так и незастроенных земельных участков);
- метод выделения (применяется для оценки застроенных земельных участков);
- метод распределения (применяется для оценки застроенных земельных участков).

Доходный подход, реализуемый следующими методами:

- метод капитализации дохода (применяется для оценки застроенных и незастроенных земельных участков; условие применения метода — возможность получения земельной ренты от оцениваемого земельного участка);
- метод остатка (применяется для оценки застроенных и незастроенных земельных участков; условие применения метода — возможность застройки оцениваемого земельного участка улучшениями, приносящими доход);
- метод предполагаемого использования (применяется для оценки застроенных и незастроенных земельных участков; условие применения метода — возможность использования земельного участка способом, приносящим доход).

Элементы затратного подхода в части расчета затрат на замещение (воспроизводство) улучшений земельного участка используются в методе остатка и методе выделения.

В условиях неразвитого (пассивного) рынка земельных участков в практике российской оценки применяется т. н. нормативный метод[75] определения стоимости земли.

6.6.2. Сравнительный подход

Сравнительный подход — совокупность методов оценки, основанных на получении стоимости объекта оценки путем сравнения оцениваемого объекта с объектами-аналогами[76]. Объектом-аналогом объекта оценки для целей оценки признается объект, сходный с объектом оценки по основным экономическим, материальным, техническим и другим характеристикам, определяющим его стоимость.

[73] Федеральный стандарт оценки "Оценка недвижимости" (ФСО №7), п. 25.

[74] "Методические рекомендации по определению рыночной стоимости земельных участков" (в ред. аспоряжения Минимущества РФ от 31.07.2002 г. №2314-р) и "Методические рекомендации по определению рыночной стоимости права аренды земельных участков" (утверждены Распоряжением Минимущества РФ от 10.04.2003 г. №1102-р).

[75] Гриненко С. В. Экономика недвижимости. Конспект лекций / С. В. Гриненко. — Таганрог: изд-во ТРТУ, 2004.

[76] Федеральный стандарт оценки "Общие понятия оценки, подходы и требования к проведению оценки" (ФСО №1), п. 12.

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[77].

В рамках сравнительного подхода применяются различные методы, основанные как на прямом сопоставлении оцениваемого объекта и объектов-аналогов, так и на анализе статистических данных и информации о рынке объекта оценки.[78]

В рамках сравнительного подхода для оценки недвижимого имущества могут использоваться следующие методы[79]:

- метод прямого сравнительного анализа продаж;
- метод валового рентного мультипликатора;
- метод общего коэффициента капитализации.

Описание методов, которые могут быть использованы в рамках сравнительного подхода для оценки недвижимого имущества, приведено в Приложении 3 к Отчету.

В рамках сравнительного подхода Оценщик проводит поэтапный анализ и расчеты согласно методологии оценки, в т. ч.:

- проводит анализ рыночной ситуации и сбор информации об объектах-аналогах;
- определяет подходящие единицы сравнения из числа типичных для рынка объекта оценки удельных показателей;
- выделяет необходимые элементы сравнения (ценообразующие факторы).

К элементам сравнения относятся те характеристики объектов недвижимости и сделок, которые оказывают существенное влияние на изменение цен по выборке объектов-аналогов.

Среди элементов сравнения анализируются в т. ч.:

- передаваемые имущественные права, ограничения (обременения) этих прав;
- условия финансирования состоявшейся или предполагаемой сделки (вид оплаты, условия кредитования, иные условия);
- условия продажи (нетипичные для рынка условия, сделка между аффилированными лицами, иные условия);
- условия рынка (изменения цен за период между датами сделки и оценки, скидки к ценам предложений, иные условия);
- вид использования и (или) зонирование;
- местоположение объекта;
- физические характеристики объекта, в т. ч. свойства земельного участка, состояние объектов капитального строительства, соотношение площади земельного участка и площади его застройки, иные характеристики;
- экономические характеристики (уровень операционных расходов, условия аренды, состав арендаторов, иные характеристики);
- наличие движимого имущества, не связанного с недвижимостью;
- другие характеристики (элементы), влияющие на стоимость.

[77] Там же, п. 13.

[78] Там же, п. 14.

[79] Оценка недвижимости / Под ред. М. А. Федотовой. — М.: Финансы и статистика, 2008. С. 171–181.

Применяя сравнительный подход, Оценщик корректирует значения единицы сравнения для объектов-аналогов по каждому элементу в зависимости от соотношения характеристик объекта оценки и объекта-аналога по данному элементу.

Методы сравнительного подхода применимы к оценке любых объектов, аналоги которых представлены на рынке в достаточном для их применения количестве. Для уникальных объектов и на пассивных рынках указанные методы, как правило, не применяются.

6.6.3. Доходный подход

Доходный подход — совокупность методов оценки стоимости объекта оценки, основанных на определении ожидаемых доходов от использования объекта оценки[80].

Доходный подход рекомендуется применять, когда существует достоверная информация, позволяющая прогнозировать будущие доходы, которые способен приносить объект оценки, а также связанные с объектом оценки расходы[81].

В рамках доходного подхода применяются различные методы, основанные на дисконтировании денежных потоков и капитализации дохода[82].

При применении доходного подхода Оценщик учитывает следующие положения[83]:

а) доходный подход применяется для оценки недвижимости, генерирующей или способной генерировать потоки доходов;

б) в рамках доходного подхода стоимость недвижимости может определяться методом прямой капитализации, методом дисконтирования денежных потоков или методом капитализации по расчетным моделям;

в) 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. Определение стоимости объектов недвижимости с использованием данного метода выполняется путем деления соответствующего рынку годового дохода от объекта на общую ставку капитализации, которая при этом определяется на основе анализа рыночных данных о соотношениях доходов и цен объектов недвижимости, аналогичных оцениваемому объекту;

г) 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;

д) метод капитализации по расчетным моделям применяется для оценки недвижимости, генерирующей регулярные потоки доходов с ожидаемой динамикой их изменения. Капитализация таких доходов проводится 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;

е) структура (учет налогов, возврата капитала, темпов изменения доходов и стоимости актива) используемых ставок дисконтирования и (или) капитализации должна соответствовать структуре дисконтируемого (капитализируемого) дохода;

ж) для недвижимости, которую можно сдавать в аренду, в качестве источника доходов следует рассматривать арендные платежи;

з) оценка недвижимости, предназначенной для ведения определенного вида бизнеса (например, гостиницы, рестораны, автозаправочные станции), может проводиться на основании информации об

[80] Федеральный стандарт оценки "Общие понятия оценки, подходы и требования к проведению оценки" (ФСО №1), п. 15.

[81] Там же, п. 16.

[82] Там же, п. 17.

[83] Федеральный стандарт оценки "Оценка недвижимости" (ФСО №7), п. 23.

операционной деятельности этого бизнеса путем выделения из его стоимости составляющих, не относящихся к оцениваемой недвижимости.

Определение рыночной стоимости недвижимости доходным методом выполняется в следующей последовательности:

- определение периода прогнозирования (под периодом прогнозирования понимается период в будущем, на который от даты оценки проводится прогнозирование значений факторов, влияющих на величину будущих доходов);
- исследование способности объекта оценки приносить доход в течение периода прогнозирования, а также в период после его окончания. Прогнозирование будущих доходов и расходов, соответствующих наиболее эффективному использованию объекта недвижимости;
- определение ставки дисконтирования (коэффициента капитализации), отражающей доходность вложений в сопоставимые с объектом оценки по уровню риска и периоду владения объекты инвестирования;
- преобразование (приведение) будущих доходов в стоимость на дату оценки с помощью методов капитализации.

Методы, которые могут быть использованы в рамках доходного подхода для оценки недвижимого имущества, описаны в Приложении 3 к Отчету.

При применении метода прямой капитализации ставка капитализации определяется, как правило, методом сравнительного анализа продаж объектов недвижимости, сопоставимых с объектом оценки, по которым есть информация об уровне их доходов. Для определения ставки капитализации также могут использоваться иные методы — анализ коэффициентов расходов и доходов, техника инвестиционной группы и др.

Метод сравнительного анализа продаж является наиболее предпочтительным, однако требует достоверной и достаточной информации об объектах сравнимых продаж. При этом важно, чтобы способы оценки дохода для объектов сравнения совпадали со способом, примененным к объекту оценки, т. е. выполнялись следующие условия:

- доходы и затраты должны определяться на одном базисе;
- должны совпадать условия финансирования и условия рынка;
- должно совпадать наиболее эффективное использование.

При наличии необходимых исходных данных прямая капитализация может выполняться с применением техники остатка. Сущность техники остатка заключается в капитализации дохода, относящегося к одной из инвестиционных составляющих, в то время как стоимость других составляющих известна.

Метод дисконтирования денежных потоков позволяет пересчитывать будущие прогнозируемые доходы от недвижимости в приведенную к дате оценки стоимость по рыночной ставке дисконтирования, соответствующей риску инвестиций в недвижимость.

Метод применяется к потокам с любым законом их изменения во времени и определяет текущую стоимость будущих потоков дохода, каждый из которых дисконтируется по соответствующей ставке дисконтирования или с использованием единой ставки, учитывающей все ожидаемые в будущем периоде экономической жизни объекта выгоды, включая поступления при его продаже в конце периода владения.

Методы, использующие другие формализованные модели, применяются для постоянных или регулярно изменяющихся потоков дохода. Капитализация таких доходов проводится по ставке капитализации, конструируемой на основе единой ставки дисконтирования, принимаемой в расчет модели возврата капитала, а также ожидаемых изменений дохода и стоимости недвижимости в будущем.

В качестве денежного потока, капитализируемого в стоимость, как правило, используется чистый операционный доход, который генерирует или способен генерировать объект оценки с учетом рисков неполучения данного дохода.

6.7. Обоснование выбора подходов и методов оценки

Расчет справедливой стоимости оцениваемых объектов недвижимости на дату оценки производился затратным, сравнительным и доходным подходами. Расчет стоимости оцениваемых нежилых помещений на дату оценки проводился в рамках сравнительного (метод прямого сравнительного анализа продаж) и доходного (метод дисконтирования денежных потоков) подходов с последующим согласованием полученных результатов. Расчет справедливой стоимости сооружений производился затратным подходом (метод сравнительной единицы).

Согласно п. 24 ФСО №1 "Оценщик вправе самостоятельно определять необходимость применения тех или иных подходов к оценке и конкретных методов оценки в рамках применения каждого из подходов".

Также в соответствии с п. 8 ФСО №3 "Требования к отчету об оценке" в качестве итоговой величины стоимости может быть признан результат одного из подходов[84].

По результатам проведенного анализа наиболее эффективного использования оцениваемых помещений и с учетом информации, которой владел Исполнитель, было принято решение об использовании двух подходов к расчету стоимости оцениваемых помещений — **сравнительного и доходного**. Ниже представлено обоснование применения используемых подходов. В таблице 6.1 представлено обоснование применения используемых методов в рамках выбранных подходов к оценке.

Сравнительный подход применяется для оценки нежилых помещений, т. к. при проведении оценки Исполнителю доступна достоверная и достаточная для анализа информация о ценах предложений и характеристиках объектов-аналогов[85], что подтверждается ссылками на источники информации.

Доходный подход применяется для оценки нежилых помещений, т. к. при проведении оценки Исполнителю доступна достоверная информация, позволяющая прогнозировать будущие доходы, которые способны приносить оцениваемые объекты, а также связанные с оцениваемыми объектами расходы[86], что подтверждается ссылками на источники информации.

Затратный подход при расчете стоимости нежилых помещений не используется, так как его применение Исполнитель счел нецелесообразным по следующим причинам.

- В рамках затратного подхода не учитывается способность недвижимости приносить доход, а также этот подход не учитывает рыночную конъюнктуру региона, т. к. понесенные инвестором затраты не всегда создают рыночную стоимость из-за разницы в издержках на воссоздание сопоставимых объектов, и наоборот — создаваемая стоимость не всегда бывает адекватной понесенным затратам.
- Затратный подход дает корректные результаты при оценке стоимости вновь построенных объектов с незначительным накопленным износом[87]. Можно говорить, что объект имеет незначительный износ, если срок его эксплуатации не превышает 10 лет. Срок эксплуатации здания, в котором расположены объекты оценки, значительно превышает 10 лет. В результате невозможно объективно оценить величину совокупного накопленного износа объекта недвижимости, вследствие чего использование методик затратного подхода может привести к заметному искажению результата оценки.

Затратный подход использовался только при расчете справедливой стоимости сооружений. Это обусловлено тем, что данные объекты являются объектами недвижимости специального назначения, в отношении которых отсутствуют рыночные данные о сделках и предложениях, необходимых для применения сравнительного и доходного подходов.

[84] Федеральный стандарт оценки "Требования к отчету об оценке (ФСО № 3)", п. 8, пп. К.

[85] Федеральный стандарт оценки "Общие понятия оценки, подходы и требования к проведению оценки" (ФСО №1), п. 13.

[86] Там же, п. 16.

[87] "Оценка для целей залога: теория, практика, рекомендации", М. А. Федотова, В. Ю. Рослов, О. Н. Щербакова, А. И. Мышанов, — М.: "Финансы и статистика", 2008 г., стр. 289.

Таблица 6.1. Обоснование используемых методов в рамках выбранных подходов

Метод	Обоснование применения метода
Затратный подход (сооружения)	
Метод сравнительной единицы	Применение метода для сооружений (водопровод и кабельная линия) связано с тем, что в настоящее время имеются достоверные данные об укрупненной стоимости строительства зданий и сооружений — серия справочников "Ко-Инвест". В методологической литературе по оценочной деятельности приведены и описаны методы расчета устареваний недвижимого имущества. Преимущество метода заключается в следующем: • достоверность информации, т. к. застройщики в соответствии с Федеральным законом от 30.12.2004 г. №214-ФЗ несут ответственность за сведения, указанные в проектных декларациях; • возможность учесть при определении стоимости объектов недвижимости региональную специфику, влияющую на стоимость строительства зданий; • данный метод применим для новых, недавно построенных объектов, а также для специализированных объектов, которые редко, если вообще когда-либо, продаются на рынке иначе, чем посредством продажи бизнеса или организации, частью которого они являются, в силу своей уникальности, обусловленной специализированным характером и конструкцией, их конфигурацией, размером, местоположением и иными свойствами
Сравнительный подход (нежилые помещения)	
Метод прямого сравнительного анализа продаж	Применение данного метода связано с тем, что он основывается на рыночной информации и отличается достоверностью получаемых результатов, т. к. подтверждается ссылками на источники рыночной информации
Доходный подход (нежилые помещения)	
Метод дисконтирования денежных потоков	Метод используется, т. к. объект может приносить доход от сдачи его в аренду. Предполагается, что будущие денежные потоки будут существенно отличаться от текущих вследствие изменения экономической ситуации, состава арендаторов и т. д.

Источник: анализ АО "НЭО Центр"

РАЗДЕЛ 7. РЕЗУЛЬТАТЫ ОЦЕНКИ ЧАСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ, ПРОВОДИМОЙ В РАМКАХ ЗАТРАТНОГО ПОДХОДА

В рамках затратного подхода определялась стоимость:

- объекта специального назначения – сооружение – водопровод протяженностью 592,3 м (инв. № 77-06-02007-000-Д100000020), кадастровый номер: 77:06:0002007:2407;
- объекта специального назначения – сооружение – кабельная линия протяженностью 12 894 м (инв. № 77-06-02006-000-А100000028).

7.1. Применяемые методы определения затрат на замещение (воспроизводство) сооружений

В результате анализа Исполнитель обосновал в Разделе 6.7 Отчета использование в рамках затратного подхода для оценки сооружений – метод сравнительной единицы (в расчетных таблицах и далее по тексту — МСЕ-1 (с использованием справочников КО-ИНВЕСТ®).

Стоимость замещения улучшений (зданий и сооружений) определяется как стоимости строительства идентичного (затраты на воспроизводство) или аналогичного (затраты на замещение) улучшения с учетом совокупного износа на дату оценки.

Расчет стоимости здания в рамках затратного подхода производится по следующей формуле:

$$\mathbf{С_{зп} = ЗЗ\ (ЗВ) + ПП - НИ,}$$

где:

$С_{зп}$ — стоимость зданий/сооружений, определенная в рамках затратного подхода (без учета стоимости земельного участка);

ЗЗ (ЗВ) — затраты на замещение (воспроизводство);

ПП — прибыль предпринимателя;

НИ — накопленный износ.

В результате анализа рынка Исполнитель обосновал в п. 6.7. Отчета использование в рамках расчета воспроизводства или замещения улучшений земельного участка метода сравнительной единицы.

Расчет затрат на замещение (воспроизводство) зданий и сооружений методом сравнительной единицы с использованием справочников КО-ИНВЕСТ производится по формуле:

$$\mathbf{ЗЗ = С_б \times К_1 \times К_2 \times К_3 \times К_4 \times К_5 \times П_{пр\%} \times V(S),}$$

где:

ЗЗ — затраты на замещение (воспроизводство), руб.;

$С_б$ — стоимость строительства за единицу измерения в базовых ценах на дату составления справочника;

$К_1$ — корректирующий коэффициент на различие в сейсмичности;

$К_2$ — корректирующий коэффициент на различие в объеме или площади;

$К_3$ — корректирующий коэффициент на изменение цен в строительстве с базовой даты справочника до даты оценки;

$К_4$ — корректирующий коэффициент на различие в конструктивных элементах;

$К_5$ — корректирующий коэффициент на наличие или отсутствие конструктивных элементов;

$П_{пр\%}$ — прибыль предпринимателя, %;

V(S) — количество сравнительных единиц (1 куб. м, 1 кв. м и др.).

При расчете справедливой стоимости оцениваемого объекта данным методом применялся следующий алгоритм расчета.

Этап 1. Анализ данных на полноту и качество.

Получив от Заказчика данные с техническими параметрами оцениваемых объектов (или технических паспортов), Исполнитель провел анализ указанных данных на полноту и качество, необходимые для использования определенного справочника "КО-ИНВЕСТ".

Этап 2. Подбор объекта-аналога по справочнику.

Подбор аналогов в соответствующем справочнике "КО-ИНВЕСТ" (используемый справочник отражается в расчетной таблице, в строке "Источник информации") производился следующим образом:

- Проводится поиск отрасли, а также поиск объекта — представителя данной отрасли, наиболее близкого по функциональным параметрам к оцениваемому объекту.
- В случае отсутствия подходящего объекта — представителя данной отрасли используется информация о сопоставимых по конструктивным и функциональным параметрам объектах — представителях других отраслей или об объектах межотраслевого применения.
- В расчетной таблице результаты указанного выше подбора отражаются в строке "Справочная стоимость 1 ед. измерения объекта без учета НДС на дату составления сборника для Московской обл., руб.".
- В расчетной таблице, в строке "Код по справочнику" указывается код отобранного аналога (для справочников "КО-ИНВЕСТ"), в строках "Дата источника", "Сравнительная единица", "Количество сравнительных единиц аналога" отражаются соответствующие показатели.

Этап 3. Внесение корректировок к справочной стоимости 1 ед. измерения.

К справочной стоимости 1 ед. измерения объекта в расчетных таблицах вносились корректировки (поправки), учитывающие неполное соответствие оцениваемых объектов к объектам-аналогам по объемно-планировочным, конструктивным параметрам, качеству применяемых материалов, конструкций, типам инженерных систем, регионально-экономическим, природно-климатическим и местным условиям осуществления строительства. При этом введение поправок осуществлялось как в абсолютном выражении, так и в виде корректирующих коэффициентов, в результате чего корректировалась величина стоимости как в целом по зданию, так и в разрезе отдельных основных конструктивных элементов, видов работ и инженерных систем здания.

Этап 4. Определение величины накопленного износа.

Этап 5. Расчет справедливой стоимости оцениваемого объекта.

7.1.1. Определение затрат на замещение зданий и сооружений методом сравнительной единицы с использованием справочников КО-ИНВЕСТ® (МСЕ-1)

В соответствии с алгоритмом, описанным в Приложении 3, Исполнитель применяет к справочной стоимости удельного показателя нижеследующие корректировки.

Корректирующий коэффициент на различие в сейсмичности ($К_1$)

Согласно данным справочника КО-ИНВЕСТ® "Промышленные здания"[88], данный коэффициент составляет величину 1,0.

[88] Источник: С. А. Табакова, А. В. Дидковская. Промышленные здания. Укрупненные показатели стоимости строительства. В уровне цен на 01.01.2016 г., для условий строительства в Московской области, Россия. Серия "Справочник оценщика". Издание восьмое, переработанное и дополненное. – М.: ООО "КО-ИНВЕСТ", 2016, стр. 1015

Корректирующий коэффициент на различие в объеме или площади ($К_2$)

Поправка на разницу в объеме или площади между оцениваемым зданием и ближайшим параметром из справочника определялась с помощью коэффициентов, представленных в таблицах ниже.

Таблица 7.1. Корректирующие коэффициенты на отличия в объеме оцениваемого объекта и аналога

На разницу в объеме ($V_о/V_{спр}$)	Коэффициент ($К_2$)
<0,1	1,22
0,29-0,10	1,22
0,49-0,30	1,20
0,70-0,50	1,16
0,71-1,30	1,00
1,31-2,00	0,87
>2,00	0,87

Источник: С. А. Табакова, А. В. Дидковская. Промышленные здания. Укрупненные показатели стоимости строительства. В уровне цен на 01.01.2016 г., для условий строительства в Московской области, Россия. Серия "Справочник оценщика". Издание восьмое, переработанное и дополненное. – М.: ООО "КО-ИНВЕСТ", 2016, стр. 25

Таблица 7.2. Корректирующие коэффициенты на отличия в площади оцениваемого объекта и аналога

На разницу в площади ($S_о/S_{спр}$)	Коэффициент ($К_2$)
<0,25	1,20
0,49-0,25	1,20
0,85-0,50	1,10
0,86-1,15	1,00
1,16-1,50	0,95
>1,50	0,93

Источник: С. А. Табакова, А. В. Дидковская. Промышленные здания. Укрупненные показатели стоимости строительства. В уровне цен на 01.01.2016 г., для условий строительства в Московской области, Россия. Серия "Справочник оценщика". Издание восьмое, переработанное и дополненное. – М.: ООО "КО-ИНВЕСТ", 2016, стр. 25

Корректирующий коэффициент стоимости строительства по характерным конструктивным системам зданий и сооружений на дату оценки по сравнению с датой справочника КО-ИНВЕСТ® ($К_3$)

Данный коэффициент отражает изменение стоимости строительства объекта с даты выпуска справочника, до даты, ближайшей к дате оценки, по которой известны темпы изменения индексов цен на строительно-монтажные работы и технологическое оборудование. Коэффициент изменения цен в строительстве был определен Исполнителем на основании данных, представленных в Межрегиональном информационно-аналитическом бюллетене "Индексы цен в строительстве", Вып. 114, январь 2021 г.

Индексы изменения цен с даты выпуска справочника, до 14.09.2021 г. в разрезе по конструктивным системам, представлены в таблице ниже.

Корректирующий коэффициент на изменение цен в строительстве рассчитывался по формуле:

$$К_3 = И_{01.01.2018\text{-}01.10.2019} \times И_{01.01.2018}/И_{01.01.2016} \times И_{14.09.2021}/И_{01.10.2019}$$

где:

$И_{01.01.2018\text{-}01.10.2019}$ — значение индекса цен на строительно-монтажные работы на 01.10.2019 г. по сравнению со сметными ценами на 01.01.2018 г. согласно классам конструктивных систем для рассматриваемого региона. (Источник: Межрегиональный информационно-аналитический бюллетень "Индексы цен в строительстве". -М.: КО-ИНВЕСТ, Вып. № 114, январь 2021, стр. 59-60,

табл. 2.2.2 "Корректирующие коэффициенты стоимости строительства по характерным конструктивным системам зданий и сооружений на 01.10.2019 г. по сравнению с 01.01.2018 г.");

$И_{01.01.2018}/И_{01.01.2016}$ — значение индекса цен на строительно-монтажные работы на 01.01.2018 г. по сравнению с датой справочника (01.01.2016 г.). (Источник: Межрегиональный информационно-аналитический бюллетень "Индексы цен в строительстве". -М.: КО-ИНВЕСТ, Вып. № 114, январь 2021, стр. 100, таблица "Экстраполяция тенденций изменения индексов цен на строительно-монтажные работы и технологическое оборудование в среднем по Российской Федерации на 2019-2022 гг.");

$И_{14.09.2021}/И_{01.10.2019}$ — значение индекса цен на строительно-монтажные работы на дату, наиболее близкой к дате определения стоимости (14.09.21 г.) по сравнению с датой справочника (01.10.2019 г.). (Источник: Межрегиональный информационно-аналитический бюллетень "Индексы цен в строительстве". -М.: КО-ИНВЕСТ, Вып. № 114, январь 2021; стр. 100, таблица "Экстраполяция тенденций изменения индексов цен на строительно-монтажные работы и технологическое оборудование в среднем по Российской Федерации на 2019-2022 гг.").

Значение индексов изменения цен на строительно-монтажные работы по характерным конструктивным системам зданий и сооружений, а также расчет корректирующего коэффициента на изменение цен в строительстве по сравнению с датой справочника представлены в таблице далее (Таблица 7.3).

Таблица 7.3. Корректирующие коэффициенты стоимости строительства по характерным конструктивным системам зданий и сооружений для Москвы

Класс конструктивной системы (КС)	Для Москвы на 01.07.2020 г. по сравнению с 01.01.2019 г.	Экстраполяция тенденций изменения индексов цен на строительно-монтажные работы и технологическое оборудование на декабрь 2016 г. (стр. 100)	Экстраполяция тенденций изменения индексов цен на строительно-монтажные работы и технологическое оборудование на декабрь 2018 г. (стр. 100)	Экстраполяция тенденций изменения индексов цен на строительно-монтажные работы и технологическое оборудование на июнь 2020 г. (стр. 100)	Экстраполяция тенденций изменения индексов цен на строительно-монтажные работы и технологическое оборудование на сентябрь 2021 г. (стр. 100)	Индекс изменения цен в строительстве для Москвы с 01.01.2016 г. по 14.09.2021 г.
КС-1	1,145					1,281
КС-2	1,248					1,397
КС-3	0,956					1,070
КС-4	1,153					1,290
КС-5	1,172					1,312
КС-6	1,165					1,304
КС-7	1,199	110,395	119,573	127,826	132,062	1,342
КС-8	1,147					1,284
КС-9	1,109					1,241
КС-10	1,174					1,314
КС-11	1,161					1,299
КС-12	1,137					1,272
КС-13	1,199					1,342
КС-14	1,215					1,360

Источник: Межрегиональный информационно-аналитический бюллетень "Индексы цен в строительстве".-М.: КО-ИНВЕСТ, Вып. № 112, июль 2020, стр. 59-60 Табл. 2.2.2.1; Вып. № 114, январь 2021, стр. 100

Корректирующий коэффициент на различие в конструктивных системах ($К_4$)

Является корректирующим коэффициентом на различие в конструктивных системах. Рассчитывается с использованием справочников КО-ИНВЕСТ®. Таким образом, данный коэффициент составляет величину 1,0.

Корректирующий коэффициент на наличие или отсутствие конструктивных элементов ($К_5$)

Различие в величине показателя стоимости единицы измерения, обусловленного наличием или отсутствием конструктивных элементов, особых строительных работ, элементов инженерного оборудования оцениваемого объекта и подобранного в справочниках КО-ИНВЕСТ® аналога отсутствует. Таким образом, данный коэффициент составляет величину 1,0.

Прибыль предпринимателя ($П_{пр\%}$) — это установленная рынком цифра, отражающая сумму, которую предприниматель ожидает получить в виде премии за использование своего капитала, инвестированного в строительный проект. Прибыль предпринимателя является регулирующей силой, повышающей или снижающей активность строительного бизнеса и определяющей динамику рынка купли-продажи объектов недвижимости в разных регионах, прибыль предпринимателя является объектом конкуренции между предпринимателями. Предприниматель определяется как организатор производства, плательщик по договорам или продажным ценам за сырье, арендатор средств производства, плательщик по трудовым услугам, оплачивающий себе предпринимательский труд по организации производства. Прибыль предпринимателя содержит в себе компенсацию за риск создания объекта. При этом нельзя путать предпринимательскую прибыль со сметной прибылью организации-подрядчика, которая входит в прямые издержки на строительство и строго регламентируется установленными нормами и статьями бухгалтерского учета.

Величина прибыли предпринимателя определялась на основании аналитического портала Statrielt[89].

Таким образом, прибыль предпринимателя принималась на уровне среднего значения для офисных объектов, и составляет **4,00%, или 1,04 в долях**[90]**.**

Перечень и характеристики объектов представлен ниже в таблице (Таблица 7.4).

[89] https://statrielt.ru/statistika-rynka/statistika-na-01-07-2021g/korrektirovki-kommercheskoj-nedvizhimosti/2531-pribylnost-investitsij-v-novoe-stroitelstvo-ob-ektov-nedvizhimosti-na-01-07-2021-goda

[90] Отношение прибыли, полученной в результате продажи вновь построенного объекта, к вложенным в строительство этого объекта средствам (без учета затрат на приобретение земельного участка) - прибыль инвестора (девелопера, застройщика, предпринимателя). Прибыль инвестора не включает прибыль подрядной или генподрядной организации, выполнявшей строительство.

Таблица 7.4. Перечень и характеристики объектов

№ п/п	Наименование основного средства	Количество, шт.	Дата постановки на баланс	Год выпуска/ постройки	Группа ОС	Подгруппа ОС	Технические характеристики МОУ
1	сооружение – водопровод протяженностью 592,3 м (инв. № 77-06-02007-000-Д100000020), кадастровый номер: 77:06:0002007:2407, в том числе:	-			Сооружения	Сети водопровода, канализации	
1.1	водопровод протяженностью 562,62 м	-	01.01.2009	2009	Сооружения	Сети водопровода, канализации	Магистраль: диаметр 300мм, длина 562,62 м, материал трубы - чугунная ВЧШГ. Глубина заложения 2,8 м
1.2	водопровод протяженностью 29,68 м	-	01.01.2009	2009	Сооружения	Сети водопровода, канализации	Ввод в здание (2 ввода) от последнего колодца: диаметр 200мм, Длина 29,68 м, Материал - труба чугунная ВЧШГ. Глубина заложения 2,8 м
2	сооружение – кабельная линия протяженностью 12 894 м (инв. № 77-06-02006-000-А100000028),	-	01.01.2009	2009	Сооружения	Сети электрические	Кабельная линия 10кВ АСБ-10 3х240 кв. мм Подземная прокладка. Глубина заложения кабельной линии от 0,8 м до 1,2 м

Источник: данные, предоставленные Заказчиком, анализ АО "НЭО Центр"

7.1.2. Применяемые методы определения величины накопленного износа зданий и сооружений

7.1.2.1. Применение метода срока жизни для определения физического износа сооружений

Данный метод применялся для зданий и сооружений, которые на протяжении своего жизненного цикла эксплуатировались с соблюдением всех норм и правил, с проведением текущих ремонтов.

Хронологический возраст определяется как разность между датой оценки и датой ввода в эксплуатацию объекта недвижимости (датой постройки).

Срок полезной службы по подклассам (видам) основных средств описан в разделе 3.6 Отчета.

7.1.2.2. Определение функционального устаревания сооружений

Исполнитель проанализировал и не обнаружил признаков функционального износа у оцениваемых сооружений.

7.1.2.3. Определение экономического устаревания сооружений

В настоящее время мощности предприятия загружены максимально возможно, в связи с чем, Исполнитель не считает необходимым учитывать экономическое устаревание основных средств объекта оценки по признаку загруженности.

7.1.2.4. Определение величины накопленного износа сооружений

Определение величины накопленного износа производилось в соответствии с методологией, описанной в приложении 3 к Отчету по формуле:

$$НИ = 1 - (1 - И_{физ.}) \times (1 - И_{функ.устар.}) \times (1 - И_{экон.устар.}).$$

Определение величины накопленного износа представлено в приложении 3 Отчета "Определение величины накопленного износа" имущества в составе объекта оценки.

7.1.3. Результаты определения справедливой стоимости части недвижимого имущества в рамках затратного подхода

Расчет стоимости части недвижимого имущества и результат в рамках затратного подхода приведен в таблице ниже (Таблица 7.5).

Таблица 7.5. Расчет стоимости части недвижимого имущества в рамках затратного подхода

ID	Наименование	Дата ввода в эксплуатацию (Дата начала вложений)	Дата выпуска (постройки)	Дата для индексации	Классы ОС, выделенные Исполнителем	Подклассы ОС, выделенные Исполнителем	Протяженность, м (п. м. км)	Класс конструктивной системы оцениваемого объекта	Используемый подход для определения стоимости	Используемый метод в рамках подхода
1	сооружение – водопровод протяженностью 592,3 м (инв. № 77-06-02007-000-Д100000020), кадастровый номер: 77:06:0002007:2407, в том числе:	01.01.2009	2009	01.01.2009	Сооружения	Сети водопровода, канализации	592,30	КС-12	ЗП	МСЕ-1
1.1	водопровод протяженностью 562,62 м	01.01.2009	2009	01.01.2009	Сооружения	Сети водопровода, канализации	562,62	КС-12	ЗП	МСЕ-1
1.2	водопровод протяженностью 29,68 м	01.01.2009	2009	01.01.2009	Сооружения	Сети водопровода, канализации	29,68	КС-12	ЗП	МСЕ-1
2	сооружение – кабельная линия протяженностью 12 894 м (инв. № 77-06-02006-000-А100000028),	01.01.2009	2009	01.01.2009	Сооружения	Сети электрические	12 894,00	КС-14	ЗП	МСЕ-1

Источник: анализ и расчеты АО "НЭО Центр"

Таблица 7.5. Расчет стоимости части недвижимого имущества в рамках затратного подхода (продолжение)

ID	Наименование	Источник информации	Код по справочнику	Класс конструктивной системы аналога	Дата источника	Сравнительная единица (кв. м, м, шт, км, куб. м)	Справочная стоимость 1 ед. измерения объекта, без НДС на дату сборника для Московской обл., руб.
1	сооружение – водопровод протяженностью 592,3 м (инв. № 77-06-02007-000-Д100000020), кадастровый номер: 77:06:0002007:2407, в том числе:						
1.1	водопровод протяженностью 562,62 м	"Сооружения городской инфраструктуры" (2016)	ruИ3.07.011.0011	КС-12	СГИ2016	м	9 746,00
1.2	водопровод протяженностью 29,68 м	"Сооружения городской инфраструктуры" (2016)	ruИ3.07.011.0010	КС-12	СГИ2016	м	4 960,00
2	сооружение – кабельная линия протяженностью 12 894 м (инв. № 77-06-02006-000-А100000028),	"Сооружения городской инфраструктуры" (2016)	ruИ3.10.003.0492	КС-14	СГИ2016	м	2 281,83

Источник: анализ и расчеты АО "НЭО Центр"

Таблица 7.5. Расчет стоимости части недвижимого имущества в рамках затратного подхода (продолжение)

ID	Наименование	Соотношение объема или площади объекта / объема или площади аналога	Количество строительных единиц оцениваемого объекта	Корректирующий коэффициент на различие в сейсмичности (К1)	Корректирующий коэффициент на различие в объеме или площади (К2)	Корректирующий коэффициент на изменение цен в строительстве (К3)	Корректирующий коэффициент на различие в конструктивных системах (К4)	Корректировка на наличие или отсутствие конструктивных элементов (К5)	Прибыль предпринимателя, %	Затраты на замещение (воспроизводство) сравнительной единицы на дату оценки, руб.
1	сооружение – водопровод протяженностью 592,3 м (инв. № 77-06-02007-000-Д100000020), кадастровый номер: 77:06:0002007:2407, в том числе:									
1.1	водопровод протяженностью 562,62 м	1,00	563	1,000	1,000	1,177	1,000	1,000	4%	12 896,23
1.2	водопровод протяженностью 29,68 м	1,00	30	1,000	1,000	1,177	1,000	1,000	4%	6 563,23
2	сооружение – кабельная линия протяженностью 12 894 м (инв. № 77-06-02006-000-А100000028)	1,00	12 894	1,000	1,000	1,192	1,000	1,000	4%	3 226,53

Источник: анализ и расчеты АО "НЭО Центр"

Таблица 7.5. Расчет стоимости части недвижимого имущества в рамках затратного подхода (окончание)

ID	Наименование	Затраты на замещение (воспроизводство) на дату оценки, руб.	Хронологический возраст, лет	Срок полезной службы, лет	Физический износ, %	Функциональное устаревание, %	Экономическое устаревание, %	Совокупный износ, %	Рыночная/справедливая стоимость в рамках затратного подхода без учета НДС, руб.
1	сооружение – водопровод протяженностью 592,3 м (инв. № 77-06-02007-000-Д100000020), кадастровый номер: 77:06:0002007:2407, в том числе:								5 034 000
1.1	водопровод протяженностью 562,62 м	7 255 674	12	37	32%	0%	0%	32%	4 902 000
1.2	водопровод протяженностью 29,68 м	194 797	12	37	32%	0%	0%	32%	132 000
2	сооружение – кабельная линия протяженностью 12 894 м (инв. № 77-06-02006-000-А100000028)	41 602 875	12	31	39%	0%	0%	39%	25 499 000
	Итого:	**49 053 346**							**30 533 000**

Источник: анализ и расчеты АО "НЭО Центр"

РАЗДЕЛ 8. РЕЗУЛЬТАТЫ ОЦЕНКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ, ПРОВОДИМОЙ В РАМКАХ СРАВНИТЕЛЬНОГО ПОДХОДА

8.1. Описание последовательности определения стоимости объекта оценки, проводимого в рамках выбранного метода

В результате анализа рынка Исполнитель обосновал в п. 6.7 Отчета использование в рамках сравнительного подхода для оценки недвижимого имущества метода прямого сравнительного анализа продаж.

Методика применения данного подхода описана в Приложении 3 к Отчету ("Основные методологические положения оценки").

Алгоритм реализации метода сравнения продаж

Этап 1. Анализ рынка аналогичных объектов:

- анализ и изучение состояния и тенденций развития сегмента рынка недвижимости, к которому принадлежит оцениваемое недвижимое имущество;
- выбор объектов-аналогов, сопоставимых с оцениваемым объектом.

Этап 2. Определение единицы и элементов сравнения:

- определение единицы сравнения из числа типичных для рынка оцениваемых объектов удельных показателей;
- выделение необходимых элементов сравнения (ценообразующие факторы).

Этап 3. Анализ различий в уровнях элементов сравнения (ценообразующих факторов) и возможный характер влияния этих различий на значение выбранных единиц сравнения, а также последовательное внесение корректировок, учитывающих различие между оцениваемыми объектами и объектами-аналогами по выделенным ранее элементам сравнения.

Этап 4. Определение значения единицы сравнения для оцениваемых объектов непосредственно из выявленной статистической зависимости ее от ценообразующих факторов либо обработкой единиц сравнения объектов-аналогов и определение значения стоимости оцениваемых объектов исходя из полученного значения единицы сравнения и соответствующего ей показателя (площади, объема и т. п.) оцениваемых объектов в рамках сравнительного подхода.

8.2. Определение справедливой стоимости объекта оценки в рамках выбранного метода

8.2.1. Этап 1. Анализ рынка аналогичных объектов

На основании анализа соответствующего сегмента рынка г. Москвы[91], к которому принадлежат оцениваемые объекты, за сентябрь 2021 г. были выявлены объекты недвижимости, сопоставимые с оцениваемыми объектами (Таблица 8.2). Обоснование выбора объектов, используемых в качестве аналогов при проведении расчетов приведено в разделе 5 Отчета (Таблица 5.13). Основными ценообразующими параметрами, которые влияли на сопоставимость аналогов и объекта оценки, стали местоположение, общая площадь, класс объекта и техническое состояние. Анализ предложений офисных помещений в локации объекта оценки и обоснование выбора объектов-аналогов представлено в Разделе 5 настоящего Отчета (Таблица 8.2). Информация о подобранных объектах-аналогах, была уточнена в процессе общения с представителями собственников.

Примечание. Ввиду того, что оцениваемые нежилые помещения формируют единое помещение (часть здания) Исполнителем, было принято решение рассчитывать справедливую стоимость в

[91] Информационные порталы: www.incom.ru, www.irr.ru, www.officecenter.ru, www.cian.ru и др.

составе комплекса. Таким образом, общая площадь оцениваемых помещений при расчете составила 18 592,00 кв. м.

Функциональное распределение площадей было принято в соответствии с техническими документами (поэтажные планы и экспликация от 16.12.2020 г.), а также данными визуального осмотра.

Примечание. Оцениваемые помещения представляют собой нежилые помещения офисного, торгового и физкультурно-оздоровительного назначения, машино-места в подземном паркинге, а также места общего пользования (лифтовые холлы, лестницы и лестничные клетки) на всех этажах бизнес-центра. Поскольку оцениваемые помещения имеют большую долю мест общего пользования и паркинга, расчет в рамках сравнительного подхода проводился по полезной (арендопригодной) площади помещений. Для получения полезной площади из общей площади помещений вычитались потенциально невозможные для сдачи в аренду площади: помещения лестничных клеток, лифтовые холлы, венткамеры, электрощитовые, серверные, тепловые пункты, общие помещения входных групп и т. д. (расчет приведен в табл. 9.13 раздела 9.1.2 Отчета). Таким образом, в рамках настоящего Отчета полезная площадь оцениваемых помещений составила 14 592,00 кв. м (что составляет 0,79 общей площади помещений или 0,83 от надземной площади помещений (без учета подземных паркингов), что соответствует среднерыночным значениям – 0,83-0,89[92]).

8.2.2. Этап 2. Определение единиц и элементов сравнения

В результате анализа рынка Исполнитель выбрал в качестве единицы сравнения 1 кв. м общей площади помещения, т. к. это стандартные меры площади, принятые на российском рынке недвижимости. Другие единицы сравнения не используются, т. к. редко применяются (практически не применяются) покупателями и продавцами, а также другими специалистами на рынке недвижимости г. Москвы. Этим обусловлен отказ от других единиц сравнения.

В процессе реализации 2-го этапа были выделены нижеследующие элементы сравнения.

Таблица 8.1. Элементы сравнения в рамках сравнительного подхода

Элементы сравнения
• Состав передаваемых прав на объект недвижимости
• Состав передаваемых прав на земельный участок
• Условия финансирования состоявшейся или предполагаемой сделки
• Условия продажи (предложения)
• Различие между ценами предложения/спроса и сделок (торг)
• Период между датами сделок (предложений) и оценки
• Характеристики месторасположения объекта недвижимости
• Удаленность от метро
• Тип объекта недвижимости
• Линия домов
• Общая площадь объекта недвижимости
• Этаж расположения
• Класс объекта
• Тип парковки
• Транспортная доступность
• Инфраструктура
• Наличие (отсутствие) коммуникаций
• Состояние/уровень отделки

Источник: анализ АО "НЭО Центр"

Результаты реализации 1-го и 2-го этапов представлены в таблице ниже (Таблица 8.2), расположение объекта оценки и объектов-аналогов на карте г. Москвы — на рисунке ниже по тексту Отчета (Рисунок 8.1).

Допущение. В рамках настоящего Отчета показатель совокупной корректировки при расчете справедливой стоимости объекта оценки (за исключением корректировки на уторговывание) в сравнительном подходе по части подобранных объектов-аналогов превышает 30%, что рынок сопоставимых объектов в районе расположения объекта оценки в районе расположения объекта

[92] https://statrielt.ru/index.php/ocenka/57-stati-po-teme-otsenki-nedvizhimosti/666

оценки ограничен в силу их площади, характеристик местоположения, класса объекта, линии расположения, ввиду этого по вышеуказанным параметрам вводились существенные корректировки. Действующее оценочное законодательство (ФСО №1, №2, №3 и №7), не предусматривает ограничений по использованию подобных объектов-аналогов (размер совокупной корректировки, которых превышает 30%) при определении рыночной стоимости.

Таблица 8.2. Данные об объектах сравнения (аналогах) для расчета стоимости оцениваемого здания в рамках сравнительного подхода

№ п/п	Характеристики	Объект оценки	Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3	Аналог 4
1	Тип объекта недвижимости	Нежилые помещения (часть здания)	Отдельно стоящее здание	Отдельно стоящее здание	Отдельно стоящее здание	Отдельно стоящее здание
2	Краткое описание объекта недвижимости	Нежилые помещения (часть здания) в БЦ Principal Plaza класса А, общая площадь 18 592 кв. м	Действующий бизнес-центр "Нагорная 20 к7", класс "А", общая площадь 14 836 кв. м, цена предложения 3,126 млрд руб. (с НДС)	Действующий бизнес-центр "ВНИИНЕФТЕМАШ" класса "В+". Общая площадь 10 714,0 кв. м. Организованная наземная парковка (на 80 м/м). Земельный участок общей площадью 49,92 сот. находится в долгосрочной аренде. Цена предложения 1 960 919 168 руб. (с НДС). Год реконструкции здания 2008	Действующий бизнес-центр "Академический" класса "В+" (кадастровый номер 77:06:0002008:1022). Общая площадь 12 211,6 кв. м. Организованная наземная парковка. Цена предложения 1 824 464 128 руб. (с НДС)	Действующий бизнес-центр "Березка" класса "А" общей площадью 7 922,9 кв. м. Подземная парковка на 49 м/м. Цена предложения 1 980 754 000 руб. (с НДС)
3	Фотография объекта недвижимости					
4	Состав передаваемых прав на объект недвижимости	Общая долевая собственность	Право собственности	Право собственности	Право собственности	Право собственности
5	Состав передаваемых прав на земельный участок, относящийся к объекту недвижимости	Право долгосрочной аренды	Право аренды	Право аренды	Право аренды	Право собственности
6	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
7	Условия продажи (предложения)	Рыночные	Рыночные	Рыночные	Рыночные	Рыночные
8	Период между датами сделок (предложений) и оценки	Сентябрь 2021	Сентябрь 2021	Сентябрь 2021	Сентябрь 2021	Сентябрь 2021
9		г. Москва, проспект 60-летия Октября, д. 10А	г. Москва, ул. Нагорная, д. 20, корп. 7	г. Москва, 4-й Рощинский проезд, д. 19	г. Москва, проспект 60-летия Октября, д. 9с2	г. Москва, ул. Большая Черемушкинская, 13С4

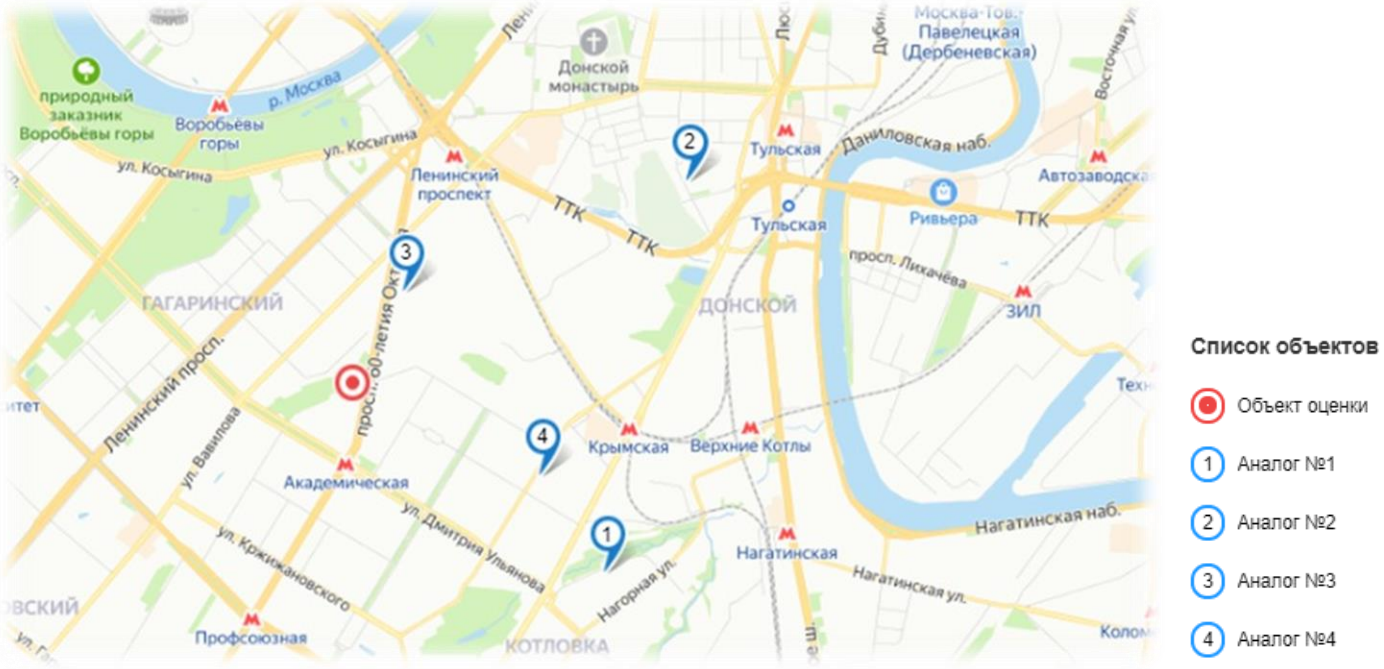
№ п/п	Характеристики	Объект оценки	Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3	Аналог 4
	Характеристики месторасположения объекта недвижимости	ЮЗАО, р-н Академический	ЮЗАО, р-н Котловка	ЮАО, р-н Даниловский	ЮЗАО, р-н Академический	ЮЗАО, р-н Котловка
		ЮЗАО (ТТК-ЧТК)	ЮЗАО (ТТК-ЧТК)	ЮАО (Садовое Кольцо–ТТК)	ЮЗАО (ТТК-ЧТК)	ЮЗАО (ТТК-ЧТК)
		ст. м. "Академическая"	ст. м. "Нагорная"	ст. м. "Тульская"	ст. м. "Академическая"	ст. МЦК "Крымская"
10	Удаленность от метро	от 5 до 10 мин. пешком	от 15 до 20 мин. пешком	от 10 до 15 мин. пешком	от 10 до 15 мин. пешком	от 10 до 15 мин. пешком
11	Линия домов	1-я линия	1-я линия (внутриквартально)	1-я линия (внутриквартально)	2-я линия	1-я линия
12	Общая площадь объекта недвижимости, кв. м	18 592,00	14 836,00	10 714,0	12 211,60	7 922,90
13	Арендопригодная площадь (с учетом полезной площади машино-мест в подземном паркинге), кв. м	14 592	12 000	9 693	9 000	6 600
14	Этажность	3 подземных этажа, 1-11 этажи, антресоль, тех. этаж, надстройка	14 этажей (2 подземных и 12 наземных)	11 этажей	8 этажей (1 подземный, 7 наземных)	5 этажей (1 подземный, 4 наземных)
15	Арендопригодная площадь помещений, расположенных в подвале, кв. м	4 962	4 000	0	1 125	1 320
16	Доля помещений, расположенных в подвале %	34,01%	33,33%	0,00%	12,50%	20,00%
17	Арендопригодная площадь помещений, расположенных в цоколе, кв. м	0	0	0	0	0
18	Доля помещений, расположенных в цоколе, %	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
19	Арендопригодная площадь помещений, расположенных на первом этаже, кв. м	2 880	667	881	1 125	1 320
20	Доля помещений, расположенных на первом этаже %	19,74%	5,56%	9,09%	12,50%	20,00%

№ п/п	Характеристики	Объект оценки	Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3	Аналог 4
21	Арендопригодная площадь помещений, расположенных на втором этаже, кв. м	2 436	667	881	1 125	1 320
22	Доля помещений, расположенных на втором этаже, %	16,69%	5,56%	9,09%	12,50%	20,00%
23	Арендопригодная площадь помещений, расположенных на третьем этаже и выше, кв. м	4 314	6 667	7 931	5 625	2 640
24	Доля помещений, расположенных на третьем этаже и выше %	29,56%	55,56%	81,82%	62,50%	40,00%
25	Класс объекта недвижимости	A	A	B+	B+	A
26	Наличие (отсутствие) парковки	Подземный паркинг (на 150 м/м)	Подземный паркинг (на 100 м/м) и наземная парковка (на 50 м/м)	Организованная наземная парковка (на 80 м/м)	Организованная наземная парковка	Подземный паркинг (на 49 м/м)
27	Транспортная доступность	Хорошая	Хорошая	Хорошая	Хорошая	Хорошая
28	Инфраструктура	Развитая	Развитая	Развитая	Развитая	Развитая
29	Наличие (отсутствие) коммуникаций	Все коммуникации	Все коммуникации	Все коммуникации	Все коммуникации	Все коммуникации
30	Состояние/уровень отделки	Стандарт	Без отделки	Стандарт	Стандарт	Стандарт
31	Цена предложения (с НДС (20%), руб.	-	3 126 150 000	1 960 919 168	1 824 464 128	1 980 754 000
32	Цена предложения (с НДС (20%), руб./кв. м общей площади	-	210 714	183 024	149 404	250 004
33	Цена предложения (с НДС (20%), руб./кв. м арендопригодной площади	-	260 513	202 303	202 718	300 114
34	Цена предложения (без НДС (20%), руб./кв. м общей площади		217 094	168 586	168 932	250 095

№ п/п	Характеристики	Объект оценки	Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3	Аналог 4
35	Источник информации	Данные Заказчика и результаты осмотра Объекта	Информационный портал "Авито", https://www.avito.ru/moskva/kommercheskaya_nedvizhimost/prodazha_osobnyaka_14500_m2_2153551170, т. +7 (958) 466-44-17	Информационный портал "Яндекс.Недвижимость", https://realty.yandex.ru/offer/4066209204155757845/, т. +7 (495) 410-12-02	Информационный портал "Яндекс.Недвижимость", https://realty.yandex.ru/offer/7568735420852301094/, т. +7 (965) 186-33-84	Информационный портал "Циан", https://www.cian.ru/sale/commercial/260379847/, т. +7 (901) 808-23-00

Источник: анализ и расчет АО "НЭО Центр"

Рисунок 8.1. Местоположение объекта оценки и объектов-аналогов



Источник: https://maps.yandex.ru

8.2.3. Этап 3. Последовательное внесение корректировок, учитывающих различие между оцениваемыми объектами и объектами-аналогами по выделенным ранее элементам сравнения

На данном этапе вносятся корректировки к стоимости объектов-аналогов недвижимого имущества по выявленным ранее элементам сравнения.

Сопоставление объектов-аналогов с оцениваемыми объектами недвижимости по некоторым элементам сравнения показало, что различия между оцениваемыми объектами и объектами-аналогами по каждому из указанных элементов сравнения отсутствуют; корректировка, соответственно, равна 0%. В таблице ниже представлены элементы сравнения для объекта оценки, корректировка по которым равна 0%.

Таблица 8.3. Элементы сравнения, корректировка по каждому из которых равна 0%

Элементы сравнения
• Состав передаваемых прав на объект недвижимости
• Условия финансирования состоявшейся или предполагаемой сделки
• Условия продажи (предложения)
• Период между датами сделок (предложений) и оценки
• Транспортная доступность
• Инфраструктура
• Наличие (отсутствие) парковки
• Наличие (отсутствие) коммуникаций

Источник: анализ АО "НЭО Центр"

Указанные ранее элементы сравнения, по которым имеются различия между оцениваемыми объектами и объектами-аналогами, а также отражение корректировок по выделенным элементам сравнения в соответствующей таблице при проведении расчетов приведены в таблице ниже (табл. 8.4). Описание корректировок приведено ниже.

Таблица 8.4. Элементы сравнения, по которым есть различия между оцениваемым объектом и объектами-аналогами

Элементы сравнения	Название корректировки	Таблица, в которой отражено применение корректировки
• Состав передаваемых прав на земельный участок, относящийся к объекту недвижимости • Различие между ценами предложения/спроса и сделок (торг) • Характеристики месторасположения объекта недвижимости • Удаленность от метро • Линия домов • Тип объекта недвижимости • Общая площадь объекта недвижимости • Этаж расположения • Класс объекта • Состояние/уровень отделки	• Корректировка на состав передаваемых прав на земельный участок; • Корректировка на различия между ценами предложения/спроса и сделок (торг); • Корректировка на характеристики месторасположения объекта недвижимости; • Корректировка на удаленность от метро; • Корректировка на линию домов; • Корректировка на тип объекта недвижимости; • Корректировка на общую площадь объекта недвижимости; • Корректировка на распределение помещений по этажам (уровням); • Корректировка на класс объекта; • Корректировка на состояние/уровень отделки	Таблица 8.29

Источник: анализ и расчеты АО "НЭО Центр"

Описание корректировок, применяемых при расчете стоимости единого объекта недвижимости, в рамках сравнительного подхода

Корректировка на состав передаваемых прав на земельный участок, относящийся к объекту недвижимости

Корректировка на состав передаваемых прав на земельный участок, относящийся к объекту недвижимости, вносилась на основании данных, опубликованных в Сборнике рыночных корректировок СРК-2021 под редакцией канд. техн. наук Е. Е. Яскевича.

Таблица 8.5. Расчет корректировки на состав передаваемых прав на земельный участок, относящийся к объекту недвижимости

Наименование коэффициент	Среднее
Отношение удельной цены объекта, земельный участок которого в собственности к удельной цене объекта с земельным участком в аренде (для офисных объектов на расстоянии 5-8 км от центра)	1,105
Корректировка (у объекта оценки земельный участок в собственности)	10,50%
Корректировка (у объекта оценки земельный участок в аренде)	-9,50%

Источник: Сборник рыночных корректировок СРК-2021 под редакцией канд. техн. наук Е. Е. Яскевича

Таким образом, в стоимости объектов-аналогов были внесены корректировки на состав передаваемых прав на земельный участок, относящийся к объекту недвижимости.

Таблица 8.6. Внесение корректировки на состав передаваемых прав на земельный участок, относящийся к объекту недвижимости

Наименование параметра	Объект оценки	Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3	Аналог 4
Состав передаваемых прав на земельный участок, относящийся к объекту недвижимости	Право долгосрочной аренды	Право аренды	Право аренды	Право аренды	Право собственности
Корректировка на состав передаваемых прав на земельный участок, относящийся к объекту недвижимости (%)		**0,00%**	**0,00%**	**0,00%**	**-9,50%**

Источник: расчеты АО "НЭО Центр"

Корректировка на различия между ценами предложения/спроса и сделок (торг)

Рынок коммерческой недвижимости имеет ряд специфичных черт, одной из которых является возможность переговоров покупателя и продавца на предмет снижения стоимости купли – продажи, причем данные переговоры в подавляющем большинстве случаев приводят к положительному результату для покупателя.

Корректировка на различия между ценами предложения/спроса и сделок (торг) вводилась в соответствии со Справочником расчета данных для оценки и консалтинга СРК-2020, 2020 г. и данных портала Statrielt.

Таблица 8.7. Расчет корректировки на результаты возможного торга при продаже (уторговывание)

№ п/п	минимальное	максимальное	среднее	Источник информации
1	-3,00%	-8,00%	-4,00%	https://statrielt.ru/statistika-rynka/statistika-na-01-07-2021g/korrektirovki-kommercheskoj-nedvizhimosti/2540-skidki-na-torg-utorgovanie-pri-prodazhe-i-arende-kommercheskoj-nedvizhimosti-na-01-07-2021-goda
3	-8,00%	-10,00%	-9,00%	Сборник рыночных корректировок СРК-2021 под редакцией канд. техн. наук Е. Е. Яскевича
Среднее значение, %			**-9,00%**	

Источник: анализ рынка и расчеты АО "НЭО Центр"

Учитывая влияние неопределенности, вызванной распространением COVID-19 (объективные трудности как с определением состояния рынка на дату оценки, так и с прогнозированием его динамики), в рамках данного Отчета корректировка на различия между ценами предложения/спроса

и сделок (торг) принимается равной максимальному значению корректировок на торг для офисно-торговой недвижимости, составляет **-9,00%.**

Корректировка на характеристики местоположения объекта недвижимости

Цена предложения объекта недвижимости зависит от места его расположения. Это обусловлено сложившимся общественным мнением, различной привлекательностью районов области, удобством расположения для объектов недвижимости определенного функционального назначения.

Расчет корректировки проводится на основании рыночных данных с использованием информационно-аналитического портала недвижимости "БРН" по арендным ставкам на помещения офисного назначения в г. Москве.

Расчет корректировки на местоположение проводился в два этапа.

Расчет величины корректировки на местоположение объекта оценки. Величина корректировки на местоположение объекта оценки (П) рассчитывается по следующей формуле:

$$П = (Ст._{об.\ ан.} / Ст._{об.\ ср.}) \times 100\%,$$

где:

П — поправка на местоположение;

Ст.$_{об.\ ан.}$ — средневзвешенная ставка аренды 1 кв. м объекта офисного назначения, расположенного в районе расположения объекта анализа;

Ст.$_{об.\ ср.}$ — средневзвешенная ставка аренды 1 кв. м объекта офисного назначения, расположенного в районе расположения объекта сравнения.

Расчет корректировки на местоположение представлен в таблице ниже.

Таблица 8.8. Расчет корректировки на местоположение в зависимости от района города и удаленности от центра

Административный округ	Величина арендной ставки офисной недвижимости (медианные значения) (руб./кв. м)	Значение корректировки относительно Юго-Западной (ТТК–ЧТК), %
Центральный	**28 479**	**-37,42%**
Бульварное Кольцо	31 337	-43,12%
Бульварное Кольцо–Садовое	30 404	-41,38%
Садовое Кольцо–ТТК	27 666	-35,58%
ТТК–ЧТК	14 290	24,72%
Северный	**16 901**	**5,46%**
Садовое Кольцо–ТТК	17 696	0,72%
ТТК–ЧТК	17 673	0,85%
ЧТК–МКАД	13 104	36,01%
Вне МКАД	8 908	100,08%
Западный	**18 801**	**-5,20%**
Садовое Кольцо–ТТК	18 773	-5,06%
ТТК–ЧТК	20 926	-14,83%
ЧТК–МКАД	15 615	14,14%
Вне МКАД	12 099	47,31%
Юго-Западный	**17 140**	**3,98%**
ТТК–ЧТК	17 823	0,00%
ЧТК–МКАД	14 397	23,80%
Вне МКАД	12 498	42,61%
Южный	**15 715**	**13,41%**
Садовое Кольцо–ТТК	16 824	5,94%
ТТК–ЧТК	14 563	22,39%

Административный округ	Величина арендной ставки офисной недвижимости (медианные значения) (руб./кв. м)	Значение корректировки относительно Юго-Западной (ТТК–ЧТК), %
ЧТК–МКАД	12 225	45,79%
Северо-Восточный	**14 872**	**19,84%**
Садовое Кольцо–ТТК	16 306	9,30%
ТТК–ЧТК	15 669	13,75%
ЧТК–МКАД	12 439	43,28%
Вне МКАД	11 509	54,86%
Восточный	**13 352**	**33,49%**
Садовое Кольцо–ТТК	13 995	27,35%
ТТК–ЧТК	14 499	22,93%
ЧТК–МКАД	11 450	55,66%
Вне МКАД	10 217	74,44%
Северо-Западный	**13 753**	**29,59%**
ТТК–ЧТК	13 972	27,56%
ЧТК–МКАД	13 934	27,91%
Вне МКАД	13 394	33,07%
Юго-Восточный	**13 215**	**34,87%**
Садовое Кольцо–ТТК	13 296	34,05%
ТТК–ЧТК	13 913	28,10%
ЧТК–МКАД	11 859	50,29%
Вне МКАД	10 836	64,48%
Зеленоградский	**10 354**	**72,14%**
Новомосковский	**14 036**	**26,98%**
Троицкий	**11 049**	**61,31%**

Источник: данные: https://analytics.brn.media/edition2365/article2390.html; анализ и расчет АО "НЭО Центр"

Таким образом, в стоимости объектов-аналогов были внесены корректировки на местоположение. Расчет корректировки по объектам-аналогам приведен в таблице ниже.

Таблица 8.9. Расчет корректировки на местоположение

Параметр	Объект оценки	Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3	Аналог 4
Характеристики месторасположения объекта недвижимости	г. Москва, проспект 60-летия Октября, д. 10А	г. Москва, ул. Нагорная, д. 20, корп. 7	г. Москва, 4-й Рощинский проезд, д. 19	г. Москва, проспект 60-летия Октября, д. 9с2	г. Москва, ул. Большая Черемушкинская, 13С4
	ЮЗАО, р-н Академический	ЮЗАО, р-н Котловка	ЮАО, р-н Даниловский	ЮЗАО, р-н Академический	ЮЗАО, р-н Котловка
	ЮЗАО (ТТК-ЧТК)	ЮЗАО (ТТК-ЧТК)	ЮАО (Садовое Кольцо–ТТК)	ЮЗАО (ТТК-ЧТК)	ЮЗАО (ТТК-ЧТК)
	ст. м. "Академическая"	ст. м. "Нагорная"	ст. м. "Тульская"	ст. м. "Академическая"	ст. МЦК "Крымская"
Корректировка на характеристики месторасположения объекта недвижимости (%)	**-**	**0,00%**	**5,94%**	**0,00%**	**0,00%**

Источник: анализ рынка АО "НЭО Центр"

Корректировка на удаленность от метро

Чем ближе доступность к объекту коммерческой недвижимости от метро, тем выше его коммерческая привлекательность и, как следствие, его стоимость. Корректировка на удаленность от метро вносится, если расстояние до метро объекта оценки значительно отклоняется от данной характеристики аналога. Эта разница при сравнении аналогов корректируется введением поправки на удаленность.

Данная корректировка была определена на основании данных, представленных в экономическом научном журнале "Оценка инвестиций". Справочник типовых рыночных корректировок для рынка недвижимости г. Москвы и Московской области. Выпуск №3. Под редакцией - к.э.н. Лекаркиной Н. К. Величина данной корректировки для объектов, расположенных максимум в 15 минутах пешком от станций метро, составляет от -10,00% до 11,11%, в случае если, удаленность от метро превышает 15 минут пешего хода, применяется расчетная формула:

$$K_{метро} = 0,90 – (0,005 \times T_{дм}),$$

где:

$K_{метро}$ — корректировка на удаление от станции метрополитена;

$T_{дм}$ — число дополнительных минут пешего хода до станции метрополитена свыше 15 минут[93].

Таблица 8.10. Коэффициенты стоимости офисной недвижимости в зависимости от удаленности от станции метро

Расстояние до станции метро пешком, мин.	Коэффициент
до 5 мин. пешком	1,00
от 5 до 10 мин. пешком	0,95
от 10 до 15 мин. пешком	0,90
от 15 мин. пешком	Кум = 0,90 - (0,005 х Тдм)
от 15 до 20 мин. пешком	0,875
от 20 до 25 мин. пешком	0,850
от 25 до 30 мин. пешком	0,825
от 30 до 35 мин. пешком	0,800

Источник: http://www.esm-invest.com/ru/location-for-Moscow-2020

Величина корректировки на удаленность от метро представлена в таблице ниже.

Таблица 8.11. Величина корректировки на удаленность от метро

Удаленность объекта от метро	до 5 мин. пешком	от 5 до 10 мин. пешком	от 10 до 15 мин. пешком	от 15 до 20 мин. пешком	от 20 до 25 мин. пешком	от 25 до 30 мин. пешком	от 30 до 35 мин. пешком
до 5 мин. пешком	0,00%	5,26%	11,11%	14,29%	17,65%	21,21%	25,00%
от 5 до 10 мин. пешком	-5,00%	0,00%	5,56%	8,57%	11,76%	15,15%	18,75%
от 10 до 15 мин. пешком	-10,00%	-5,26%	0,00%	2,86%	5,88%	9,09%	12,50%
от 15 до 20 мин. пешком	-12,50%	-7,89%	-2,78%	0,00%	2,94%	6,06%	9,38%
от 20 до 25 мин. пешком	-15,00%	-10,53%	-5,56%	-2,86%	0,00%	3,03%	6,25%
от 25 до 30 мин. пешком	-17,50%	-13,16%	-8,33%	-5,71%	-2,94%	0,00%	3,13%
от 30 до 35 мин. пешком	-20,00%	-15,79%	-11,11%	-8,57%	-5,88%	-3,03%	0,00%

Источник: http://www.esm-invest.com/ru/location-for-Moscow-2020; расчет АО "НЭО Центр"

[93] Представляется, что разумное удаление для пешей доступности объектов недвижимости от станций метро должно ограничиваться 30-35 минутами.

Таким образом, в стоимости объектов-аналогов были внесены корректировки на удаленность от метро. Расчет корректировки на удаленность от метро по объектам-аналогам приведен в таблице ниже.

Таблица 8.12. Расчет корректировки на удаленность от метро

Наименование параметра	Объект оценки	Объекты-аналоги			
		№ 1	№ 2	№ 3	№ 4
Удаленность от метро	от 5 до 10 мин. пешком	от 15 до 20 мин. пешком	от 10 до 15 мин. пешком	от 10 до 15 мин. пешком	от 10 до 15 мин. пешком
Корректировка на удаленность от метро (%)	**-**	**8,57%**	**5,56%**	**5,56%**	**5,56%**

Источник: анализ и расчет АО "НЭО Центр"

Корректировка на линию домов относительно крупных магистралей

Корректировки стоимости коммерческой недвижимости на местоположение по отношению к красной линии - коэффициенты, выражающие отношения удельных цен предложений недвижимости, расположенных на второй и дальше от улицы линий застройки (или внутри квартала), к удельным ценам предложений объектов, расположенных на линии застройки (красной линии) улицы (проспекта, площади) с выходом на "красную линию". Коммерческая недвижимость, расположенная на первой линии домов (красной линии), имеет больший экономический потенциал, и в связи с данным фактом стоит дороже.

Корректировка на линию домов была рассчитана на основании данных портала Statrielt.

Таблица 8.13. Величина корректировки на линию домов

Объекты	Нижняя граница	Верхняя граница	Среднее значение	Корректировка (объект оценки на второй линии), %	Корректировка (объект оценки на красной линии), %
Продажи:					
Офисных и других общественных помещений и зданий с земельным участком	0,81	0,88	0,85	-15,00%	17,65%
Аренда:					
Офисных и других общественных помещений и зданий с земельным участком	0,82	0,91	0,87	-13,00%	14,94%

Источник: https://statrielt.ru/statistika-rynka/statistika-na-01-07-2021g/korrektirovki-kommercheskoj-nedvizhimosti/2541-na-krasnuyu-liniyu-kommercheskikh-zdanij-i-pomeshchenij-korrektirovki-na-01-07-2021-goda

Таким образом, в стоимости объектов-аналогов были внесены корректировки на линию домов относительно крупных магистралей. Расчет корректировки по объектам-аналогам приведен в таблице ниже.

Таблица 8.14. Расчет корректировки на линию домов относительно крупных магистралей

Параметр	Объект оценки	Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3	Аналог 4
Линия домов	1-я линия	1-я линия (внутриквартально)	1-я линия (внутриквартально)	2-я линия	1-я линия
Корректировка на линию домов (%)	**-**	**0,00%**	**0,00%**	**17,65%**	**0,00%**

Источник: расчет АО "НЭО Центр"

Корректировка на тип объекта недвижимости

Коммерческие здания и помещения бывают трех видов: отдельно стоящее здание, встроенное помещение. Проведя анализ рынка коммерческой недвижимости, Оценщик пришел к выводу, что отдельно стоящее здание дороже пристроенных зданий и встроенных помещений.

В случае, когда оцениваемый объект и объекты-аналоги не сопоставимы по виду объекта недвижимости, Оценщик применял корректировку на основании данных Справочника оценщика недвижимости-2020. "Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов. Корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода для г. Москва и Московской области". Нижний Новгород, июнь 2020 г. Лейфер Л.А. Данные представлены в таблице ниже.

Таблица 8.15. Корректирующие коэффициенты в зависимости от типа объекта недвижимости

Торговые, офисные и другие общественные здания и помещения	Нижняя граница	Верхняя граница	Среднее значение
Отношение удельной цены встроенного помещения к удельной цене такого же отдельно стоящего объекта с земельным участком в пределах площади застройки	0,87	0,94	0,90

Источник: Справочник оценщика недвижимости-2020. "Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов. Корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода для г. Москва и Московской области". Нижний Новгород, июнь 2020 г. Лейфер Л.А.

Расчет корректировки на тип объекта недвижимости представлен в таблице ниже. В расчетах использовалось среднее значение.

Таблица 8.16. Расчет корректировки на тип объекта недвижимости

Объект оценки/объект-аналог	Отдельно стоящее здание	Встроенное помещение
Отдельно стоящее здание	0,0%	11,1%
Встроенное помещение	-10,0%	0,0%

Источник: расчет АО "НЭО Центр"

Таким образом, в стоимости объектов-аналогов были внесены корректировки на тип объекта недвижимости. Расчет корректировки по объектам-аналогам приведен в таблице ниже.

Таблица 8.17. Расчет корректировки на тип объекта недвижимости

Наименование параметра	Объект оценки	Объекты-аналоги			
		№ 1	№ 2	№ 3	№ 4
Тип объекта недвижимости	Нежилые помещения (часть здания)	Отдельно стоящее здание	Отдельно стоящее здание	Отдельно стоящее здание	Отдельно стоящее здание
Корректировка на тип объекта недвижимости (%)		**-10,00%**	**-10,00%**	**-10,00%**	**-10,00%**

Источник: расчет АО "НЭО Центр"

Корректировка на общую площадь

Корректировка на размер общей площади вносится, если площадь объекта оценки отличается от площади объекта-аналога. Стоимость удельной величины объектов недвижимости зависит от площади самих объектов, то есть для помещений, при прочих равных условиях, цена единицы площади больших помещений ниже, чем меньших по площади.

Корректировка на общую площадь объект оценки была принята на основании Справочника оценщика недвижимости-2020. "Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов. Корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода г. Москва и Московская обл.". Нижний Новгород, 2020 г. Лейфер Л.А.

Коэффициенты корректировки на площадь для офисно-торговой недвижимости представлены в таблицах ниже. Далее на основании определенных диапазонов площади был построен график функциональной зависимости.

Таблица 8.18. Коэффициенты корректировки на общую площадь

Площадь, кв. м	<50	50-125	125-300	300-750	750-1500	>1500
<50	1,00	1,41	1,53	1,60	1,68	1,73
50-125	0,71	1,00	1,09	1,14	1,19	1,23
125-300	0,65	0,92	1,00	1,05	1,09	1,13
300-750	0,62	0,88	0,96	1,00	1,05	1,08
750-1500	0,60	0,84	0,91	0,96	1,00	1,03
>1500	0,58	0,81	0,88	0,92	0,97	1,00

Источник: Справочник оценщика недвижимости-2020. "Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов. Корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода г. Москва и Московская обл.". Нижний Новгород, 2020 г. Лейфер Л.А.

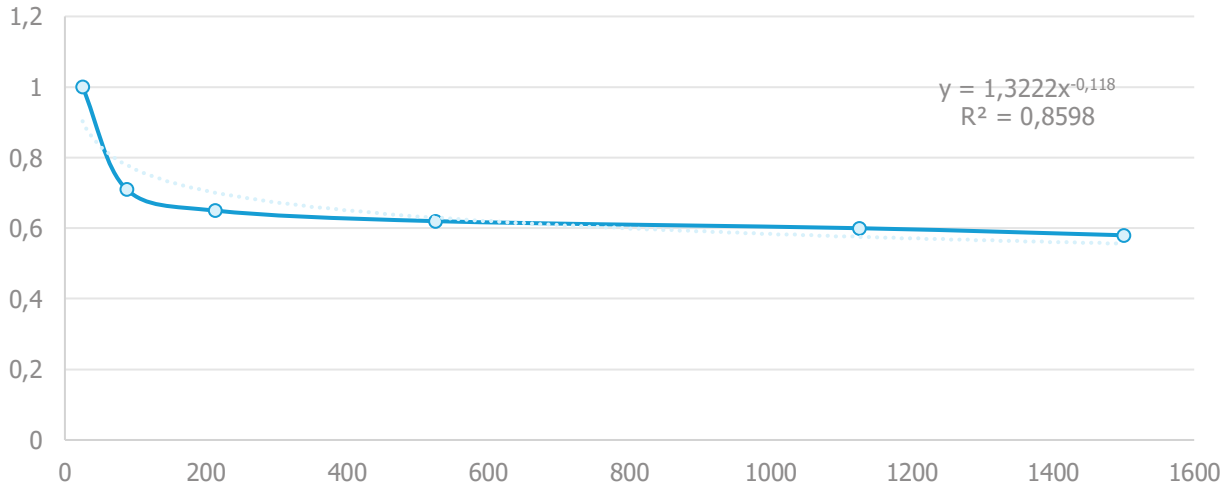
Таблица 8.19. Расчетная таблица диапазонов площади офисных-торговых помещений для построения графика функциональной зависимости

Показатель	Значения					
Площадь, кв. м	25	88	213	525	1 125	1 500
Значение коэффициента относительно 50 кв. м	1	71,00%	65,00%	62,00%	60,00%	58,00%

Источник: анализ и расчет АО "НЭО Центр"

Далее производился регрессионный анализ рассчитанных коэффициентов снижения стоимости, на основе которого был построен график функциональной зависимости, представленный на рисунке ниже.

Рисунок 8.2. Зависимость стоимости 1 кв. м офисно-торговой недвижимости от площади объекта



Источник: расчет АО "НЭО Центр"

Как видно из графика выше по тексту можно получить функциональную зависимость стоимости от площади объекта. В рассматриваемом случае зависимость может быть описана следующей функцией:

$$Y = 1{,}322 * x^{0{,}118}$$

где:

Y – удельная стоимость объекта недвижимого имущества, руб./кв. м;

x – общая площадь объекта недвижимого имущества.

Исходя из вышеизложенного, Исполнитель определял корректировку на размер общей площади по формуле:

$$K_{пл} = [(1{,}322*S_{оц}^{-0{,}118}) / (1{,}322*S_{ан}^{-0{,}118}) - 1] * 100\%,$$

где:

$K_{пл}$ – корректировка на размер общей площади, %;

$S_{оц}$ – общая площадь оцениваемого объекта;

$S_{ан}$ – общая площадь объекта-аналога.

Таким образом, в стоимости объектов-аналогов были внесены корректировки на общую площадь объекта недвижимости. Расчет корректировки на площадь по объектам-аналогам приведен в таблице ниже.

Таблица 8.20. Расчет корректировки на площадь

Наименование параметра	Единица измерения	Объект оценки	Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3	Аналог 4
Арендопригодная площадь объекта недвижимости	кв. м	14 592,00	12 000,00	9 693,00	9 000,00	6 600,00
y=f(x)	-	0,4265	0,4365	0,4476	0,4515	0,4684
Корректировка	**%**	**-**	**-2,28%**	**-4,71%**	**-5,54%**	**-8,94%**

Источник: анализ и расчет АО "НЭО Центр"

Корректировка на распределение помещений по этажам (уровням)

Цена предложения объекта нежилой недвижимости в сегменте встроенных помещений зависит от расположения на этаже. Помещения на первом этаже имеют больший рекламный потенциал и пользуются повышенным спросом, что сказывается на цене предложения объектов, расположенных на первых этажах на рынке недвижимости.

Величина коэффициентов, учитывающих разницу в стоимости помещений первого этажа и помещений, расположенных в цоколе, подвале и выше первого этажа, определялась на основании анализа рынка, опубликованного на аналитическом портале Statrielt.

Таблица 8.21. Коэффициенты, учитывающие разницу в стоимости помещений первого этажа и помещений, расположенных в цоколе, подвале и выше первого этажа

Объекты	Нижняя граница	Верхняя граница	Среднее значение
А. При продаже объектов:			
Офисных и других общественных помещений:			
Подвальные помещения по отношению к помещениям 1 этажа	0,74	0,96	0,84
Цокольные помещения по отношению к помещениям 1 этажа	0,84	1,09	0,95
Помещения 2 этажа по отношению к помещениям 1 этажа	0,92	1,19	1,04
Помещения 3 этажа и выше по отношению к помещениям 1 этажа	0,87	1,13	0,99
Б. При аренде объектов коммерческой недвижимости:			
Офисных и других общественных помещений:			
Подвальные и цокольные помещения по отношению к помещениям 1 этажа	0,77	0,96	0,86
Помещения 2 этажа по отношению к помещениям 1 этажа	0,94	1,16	1,04
Помещения 3 этажа и выше по отношению к помещениям 1 этажа	0,89	1,11	0,99

Источник: https://statrielt.ru/statistika-rynka/statistika-na-01-07-2021g/korrektirovki-kommercheskoj-nedvizhimosti/2536-na-etazh-raspolozheniya-pomeshcheniya-popravki-korrektirovki-na-01-07-2021-goda

Таким образом, в стоимости объектов-аналогов были внесены следующие корректировки на этаж расположения объекта недвижимости:

Таблица 8.22. Внесение корректировки на этаж расположения объекта недвижимости

Характеристика	Объект оценки	Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3	Аналог 4
Этажность	3 подземных этажа, 1-11 этажи, антресоль, тех. этаж, надстройка	14 этажей (2 подземных и 12 наземных)	11 этажей	8 этажей (1 подземный, 7 наземных)	5 этажей (1 подземный, 4 наземных)
Доля помещений, расположенных в подвале %	34,01%	33,33%	0,00%	12,50%	20,00%
Доля помещений, расположенных в цоколе, %	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
Доля помещений, расположенных на первом этаже %	19,74%	5,56%	9,09%	12,50%	20,00%
Доля помещений, расположенных на втором этаже, %	16,69%	5,56%	9,09%	12,50%	20,00%
Доля помещений, расположенных на третьем этаже и выше %	29,56%	55,56%	81,82%	62,50%	40,00%
Корректировка на этаж расположения (%)		**0,63%**	**-4,64%**	**-3,01%**	**-2,33%**

Источник: расчеты АО "НЭО Центр"

Корректировка на класс объекта

В процессе проведенного мониторинга рынка коммерческой недвижимости было выявлено, что класс объекта недвижимости влияет на величину стоимости: чем выше класс объекта недвижимости, тем лучшими характеристиками он обладает, и, соответственно, тем выше его стоимость. Корректировка на класс объекта недвижимости была определена Исполнителем на основании среднерыночных запрашиваемых арендных ставках.

Корректировка на класс объекта вводилась на основании данных информационно-аналитического портала недвижимости "БРН", расчет корректировки на торг представлен в таблице ниже.

Таблица 8.23. Расчет корректировки на класс (г. Москва, между ТТК–ЧТК), руб./кв. м/год без НДС

Класс объекта недвижимости	Ставка аренды, руб./кв. м/год
Офисные помещения класса А	27 424
Офисные помещения класса В+	24 943
Офисные помещения класса (В-)	16 362
Офисные помещения класса С	14 550

Источник: https://analytics.brn.media/; анализ рынка и расчеты АО "НЭО Центр"

Таблица 8.24. Расчет корректировки на класс объекта недвижимости

Класс объекта	А	В+	В-	С
А	0,00%	9,95%	67,61%	88,48%
В+	-9,05%	0,00%	52,44%	71,43%
В-	-40,34%	-34,40%	0,00%	12,45%
С	-46,94%	-41,67%	-11,07%	0,00%

Источник: расчет АО "НЭО Центр"

На основании данных, представленных в таблице выше, к стоимости подобранных объектов-аналогов были внесены корректировки на класс.

Таблица 8.25. Расчет корректировки на класс по объектам-аналогам

Наименование параметра	Объект оценки	Объекты-аналоги			
		№ 1	№ 2	№ 3	№ 4
Класс объекта недвижимости	А	А	В+	В+	А
Корректировка на класс объекта недвижимости (%)		**0,00%**	**9,95%**	**9,95%**	**0,00%**

Источник: расчет АО "НЭО Центр"

Корректировка на состояние/уровень отделки

Внесение корректировки на состояние/уровень отделки объекта обусловлено различиями в качестве отделки, а также возможным наличием дополнительных улучшений, увеличивающих или снижающих стоимость аналогов по сравнению с оцениваемым объектом недвижимости.

Данная корректировка была принята на основании Справочника оценщика недвижимости-2020. "Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов. Корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода для г. Москва и Московской области". Нижний Новгород, июнь 2020 г. Лейфер Л.А.

Таблица 8.26. Описание ремонтных работ

Типы ремонта (виды ремонтных работ)	Описание
Косметический	Характеризуется незначительными изменениями в планировке и небольшими затратами на замену полов, стен, оконных и дверных блоков, сантехнических устройств. Косметический ремонт офисно-торговых помещений, как правило, включает в себя: демонтаж старого стенового, напольного покрытия, шпатлевание стен с последующей окраской и/или оклейкой обоями под покраску, монтаж потолков армстронг; окраску окон, дверей, труб и радиаторов отопления; изготовление декоративных коробов, проводка новой электрики или частичная замена существующей.
Эконом	Ремонт офисно-торговых помещений эконом-класса предполагает выполнение минимального объема работ, которых будет достаточно для того, чтобы все инженерные системы функционировали, а помещения соответствовали нормам охраны труда и могли использоваться для нормальной работы. Ремонт эконом-класса включает в себя: снятие старых покрытий, замену сантехники, дверей, окон (при необходимости); отделочные работы (ремонт офиса быстро делается только в том случае, когда это позволяет технология монтажа выбранных материалов); монтаж потолочных систем; укладку напольных покрытий. При этом на каждом из выполняемых этапов будут использоваться недорогие, простые в работе материалы.
Стандарт	Класс ремонта "Стандарт" включает в себя намного больший объем выполняемых работ по сравнению с ремонтом класса "Эконом". Данный класс ремонта относится к капитальному ремонту помещений. Сюда относятся такие работы, как перепланировка помещений, монтаж разно-уровневых потолков и полов, либо разборка существующих, монтаж новых перегородок. Помимо этого, может (при необходимости) производиться полная замена электрических проводов, водопроводных, отопительных и канализационных труб, оштукатуривание, шпаклевка поверхностей, окраска либо оклейка обоями, выравнивание полов, облицовка поверхностей керамической плиткой и многие другие работы также выходят в состав ремонта.
Премиум	Премиум представляет собой комплексные работы по реализации проекта реконструкции и отделки помещений. В его разработке, как правило, принимает участие профессиональный дизайнер, который сможет учесть все тонкости и особенности работы офисно-торгового объекта, пожелания клиента, внести изменения в оформление помещения в соответствии с изменениями в корпоративной политике компании. Премиум ремонт класса включает в себя всё, от зонирования помещений до изменения формы оконных проемов, все, что может потребоваться для создания эффективно работающих систем, надежных конструкций и оригинального интерьера.

Источник: Справочник оценщика недвижимости-2020. "Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов. Корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода для г. Москва и Московской области". Нижний Новгород, июнь 2020 г. Лейфер Л.А.

Значения корректировки на состояние/уровень отделки коммерческих помещений за 1 кв. м площади по полу для Москвы представлены в таблице ниже.

Таблица 8.27. Корректировки на уровень отделки коммерческих помещений, руб./кв. м с учетом НДС

Аналог/Аналога	Без отделки	Косметический	Эконом	Стандарт	Премиум
Без отделки	0	-2 175	-4 076	-6 180	-11 501
Косметический	2 175	0	-1 901	-4 005	-9 326
Эконом	4 076	1 901	0	-2 105	-7 425
Стандарт	6 180	4 005	2 105	0	-5 321
Премиум	11 501	9 326	7 425	5 321	0

Источник: Справочник оценщика недвижимости-2020. "Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов. Корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода для г. Москва и Московской области". Нижний Новгород, июнь 2020 г. Лейфер Л.А.

Таким образом, для расчета стоимости объекта оценки были введены следующие корректировки:

Таблица 8.28. Внесение корректировки на состояние/уровень отделки

Характеристика	Оцениваемый объект	Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3	Аналог 4
Состояние/уровень отделки	Стандарт[94]	Без отделки	Стандарт	Стандарт	Стандарт
Корректировка на состояние/уровень отделки, руб. без учета НДС	**-**	**5 150**	**0**	**0**	**0**

Источник: расчеты АО "НЭО Центр"

8.2.4. Этап 4. Результаты определения стоимости недвижимого имущества, проводимого в рамках сравнительного подхода

В процессе реализации 4-го этапа применения метода прямого сравнительного анализа продаж Исполнитель выполнил расчет величины справедливой стоимости. Результаты реализации 3-го и 4-го этапов, а именно последовательное внесение корректировок и расчет стоимости оцениваемого объекта в рамках сравнительного подхода, представлены в таблице ниже (Таблица 8.29).

Таким образом, в результате проведенных расчетов в рамках сравнительного подхода, стоимость объекта оценки по состоянию на дату оценки, (с учетом НДС (20%)) составляет:

2 575 251 000 (Два миллиарда пятьсот семьдесят пять миллионов двести пятьдесят одна тысяча) руб.

[94] В целом состояние оцениваемых помещений оценивается как "Стандарт" (часть офисных помещений на 1-м этаже за выездом арендаторов требуется проведения легкого косметического ремонта, часть помещений торгового назначения имеет отделку класса "Премиум").

Таблица 8.29. Расчет справедливой стоимости объекта оценки в рамках сравнительного подхода

№	Характеристики	Объект оценки	Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3	Аналог 4
1	Тип объекта недвижимости	Нежилые помещения (часть здания)	Отдельно стоящее здание	Отдельно стоящее здание	Отдельно стоящее здание	Отдельно стоящее здание
2	Цена предложения объекта недвижимости (без НДС), руб./кв. м	-	217 094	168 586	168 932	250 095
3	Состав передаваемых прав на объект недвижимости	Общая долевая собственность	Право собственности	Право собственности	Право собственности	Право собственности
	Корректировка на состав передаваемых прав на объект недвижимости (%)	-	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
	Скорректированная стоимость объекта недвижимости (без НДС), руб./кв. м	-	217 094	168 586	168 932	250 095
4	Состав передаваемых прав на земельный участок, относящийся к объекту недвижимости	Право долгосрочной аренды	Право аренды	Право аренды	Право аренды	Право собственности
	Корректировка на состав передаваемых прав на земельный участок (%)		0,00%	0,00%	0,00%	-9,50%
	Скорректированная стоимость объекта недвижимости (без НДС), руб./кв. м		217 094	168 586	168 932	226 330
5	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 на условия финансирования состоявшейся или предполагаемой сделки (%)	-	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
	Скорректированная стоимость объекта недвижимости (без НДС), руб./кв. м	-	217 094	168 586	168 932	226 330
6	Условия продажи (предложения)	Рыночные	Рыночные	Рыночные	Рыночные	Рыночные
	Корректировка на условия продажи (предложения) (%)	-	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
	Скорректированная стоимость объекта недвижимости (без НДС), руб./кв. м	-	217 094	168 586	168 932	226 330
7	Корректировка на различие между ценами предложения/спроса и сделок (торг) (%)	-	-9,00%	-9,00%	-9,00%	-9,00%

№	Характеристики	Объект оценки	Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3	Аналог 4
	Скорректированная стоимость объекта недвижимости (без НДС), руб./кв. м	-	197 555	153 413	153 728	205 961
8	Период между датами сделок (предложений) и оценки	Сентябрь 2021	Сентябрь 2021	Сентябрь 2021	Сентябрь 2021	Сентябрь 2021
	Корректировка на период между датами сделок (предложений) и оценки (%)	-	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
	Скорректированная стоимость объекта недвижимости (без НДС), руб./кв. м	-	197 555	153 413	153 728	205 961
9	Характеристики месторасположения объекта недвижимости	г. Москва, проспект 60-летия Октября, д. 10А	г. Москва, ул. Нагорная, д. 20, корп. 7	г. Москва, 4-й Рощинский проезд, д. 19	г. Москва, проспект 60-летия Октября, д. 9с2	г. Москва, ул. Большая Черемушкинская, 13С4
		ЮЗАО, р-н Академический	ЮЗАО, р-н Котловка	ЮАО, р-н Даниловский	ЮЗАО, р-н Академический	ЮЗАО, р-н Котловка
		ЮЗАО (ТТК-ЧТК)	ЮЗАО (ТТК-ЧТК)	ЮАО (Садовое Кольцо–ТТК)	ЮЗАО (ТТК-ЧТК)	ЮЗАО (ТТК-ЧТК)
		ст. м. "Академическая"	ст. м. "Нагорная"	ст. м. "Тульская"	ст. м. "Академическая"	ст. МЦК "Крымская"
	Корректировка на характеристики месторасположения объекта недвижимости (%)	-	0,00%	5,94%	0,00%	0,00%
	Скорректированная стоимость объекта недвижимости (без НДС), руб./кв. м	-	197 555	162 522	153 728	205 961
10	Удаленность от метро	от 5 до 10 мин. пешком	от 15 до 20 мин. пешком	от 10 до 15 мин. пешком	от 10 до 15 мин. пешком	от 10 до 15 мин. пешком
	Корректировка на удаленность от метро (%)	-	8,57%	5,56%	5,56%	5,56%
	Скорректированная стоимость объекта недвижимости (без НДС), руб./кв. м	-	214 489	171 551	162 268	217 403
11	Линия домов	1-я линия	1-я линия (внутриквартально)	1-я линия (внутриквартально)	2-я линия	1-я линия
	Корректировка на линию домов (%)	-	0,00%	0,00%	17,65%	0,00%
	Скорректированная стоимость объекта недвижимости (без НДС), руб./кв. м	-	214 489	171 551	190 904	217 403
12	Тип объекта недвижимости	Нежилые помещения (часть здания)	Отдельно стоящее здание	Отдельно стоящее здание	Отдельно стоящее здание	Отдельно стоящее здание
	Корректировка на тип объекта недвижимости (%)		-10,00%	-10,00%	-10,00%	-10,00%

№	Характеристики	Объект оценки	Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3	Аналог 4
	Скорректированная стоимость объекта недвижимости (с НДС), руб./кв. м		193 040	154 396	171 814	195 663
13	Арендопригодная площадь объекта недвижимости, кв. м	14 592,00	12 000,00	9 693,00	9 000,00	6 600,00
	Корректировка на размер общей площади (%)	-	-2,28%	-4,71%	-5,54%	-8,94%
	Скорректированная стоимость объекта недвижимости (без НДС), руб./кв. м	-	188 636	147 121	162 290	178 176
14	Этаж расположения	3 подземных этажа, 1-11 этажи, антресоль, тех. этаж, надстройка	14 этажей (2 подземных и 12 наземных)	11 этажей	8 этажей (1 подземный, 7 наземных)	5 этажей (1 подземный, 4 наземных)
	Доля помещений, расположенных в подвале %	34,01%	33,33%	0,00%	12,50%	20,00%
	Доля помещений, расположенных в цоколе, %	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
	Доля помещений, расположенных на первом этаже %	19,74%	5,56%	9,09%	12,50%	20,00%
	Доля помещений, расположенных на втором этаже, %	16,69%	5,56%	9,09%	12,50%	20,00%
	Доля помещений, расположенных на третьем этаже и выше %	29,56%	55,56%	81,82%	62,50%	40,00%
	Корректировка на этаж расположения (%)		0,63%	-4,64%	-3,01%	-2,33%
	Скорректированная стоимость объекта недвижимости (без НДС), руб./кв. м		189 832	140 301	157 409	174 017
15	Класс объекта недвижимости	A	A	B+	B+	A
	Корректировка на этаж расположения (%)		0,00%	9,95%	9,95%	0,00%
	Скорректированная стоимость объекта недвижимости (без НДС), руб./кв. м		189 832	154 256	173 066	174 017
16	Тип парковки	Подземный паркинг (на 150 м/м)	Подземный паркинг (на 100 м/м) и наземная парковка (на 50 м/м)	Организованная наземная парковка (на 80 м/м)	Организованная наземная парковка	Подземный паркинг (на 49 м/м)
	Корректировка на тип парковки (%)	-	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
	Скорректированная стоимость объекта недвижимости (без НДС), руб./кв. м	-	189 832	154 256	173 066	174 017

№	Характеристики	Объект оценки	Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3	Аналог 4
17	Транспортная доступность	Хорошая	Хорошая	Хорошая	Хорошая	Хорошая
	Корректировка на транспортную доступность (%)	-	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
	Скорректированная стоимость объекта недвижимости (без НДС), руб./кв. м	-	189 832	154 256	173 066	174 017
18	Инфраструктура	Развитая	Развитая	Развитая	Развитая	Развитая
	Корректировка на инфраструктуру (%)	-	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
	Скорректированная стоимость объекта недвижимости (без НДС), руб./кв. м	-	189 832	154 256	173 066	174 017
19	Наличие (отсутствие) коммуникаций	Все коммуникации	Все коммуникации	Все коммуникации	Все коммуникации	Все коммуникации
	Корректировка на наличие (отсутствие) коммуникаций (%)	-	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
	Скорректированная стоимость объекта недвижимости (без НДС), руб./кв. м	-	189 832	154 256	173 066	174 017
20	Состояние/уровень отделки	Стандарт	Без отделки	Стандарт	Стандарт	Стандарт
	Корректировка на состояние/уровень отделки, руб. без НДС	-	5 150	0	0	0
	Скорректированная стоимость объекта недвижимости (без НДС), руб./кв. м	-	194 982	154 256	173 066	174 017
21	Сумма абсолютных величин корректировок	-	33,20%	49,79%	60,70%	45,33%
22	Коэффициент соответствия объекту оценки (обратно пропорционален показателю совокупной корректировки)	-	3,01	2,01	1,65	2,21
23	Вес объекта-аналога с учетом коэффициента соответствия	-	33,94%	22,63%	18,56%	24,86%
24	Средневзвешенная величина справедливой стоимости объекта недвижимости (без НДС), руб./кв. м					176 484
Справедливая стоимость права собственности объекта недвижимости, определенная в рамках сравнительного подхода (без НДС (20%), руб./кв. м						176 484
Арендопригодная площадь объекта недвижимости, кв. м						14 592,00
Справедливая стоимость права собственности объекта недвижимости, определенная в рамках сравнительного подхода (без НДС (20%), руб.						**2 575 251 000**

Источник: расчет АО "НЭО Центр"

РАЗДЕЛ 9. РЕЗУЛЬТАТЫ ОЦЕНКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ, ПРОВОДИМОЙ В РАМКАХ ДОХОДНОГО ПОДХОДА

9.1. Описание последовательности определения стоимости объекта оценки, проводимого в рамках выбранного метода

В результате анализа рынка Исполнитель обосновал в п. 6.7 Отчета использование в рамках доходного подхода для оценки недвижимого имущества метода дисконтирования денежных потоков[95].

При расчете стоимости объекта данным методом применялся следующий алгоритм расчета.

Этап 1. Определение длительности прогнозного периода, а также выбор вида денежного потока, который будет использоваться в качестве базы для оценки.

Этап 2. Определение величины потенциального валового дохода в прогнозном периоде.

Этап 3. Определение величины действительного валового дохода в прогнозном периоде.

Этап 4. Определение величины операционных расходов в прогнозном периоде.

Этап 5. Определение величины чистого операционного дохода в прогнозном периоде.

Этап 6. Определение ставки дисконтирования.

Этап 7. Расчет текущей стоимости будущих денежных потоков в прогнозном и постпрогнозном периодах.

Этап 8. Определение справедливой стоимости объекта в рамках доходного подхода.

В рамках настоящего Отчета использовался номинальный рублевый денежный поток (без учета инфляции).

Основные положения и допущения модели

- Для определения стоимости объектов недвижимого имущества составлялся прогноз изменения денежных потоков в течение прогнозного и постпрогнозного периодов.
- Для определения денежного потока необходимо произвести прогнозирование величины доходов и расходов от реализации помещений.
- В качестве операционного потока, генерируемого объектом оценки, используются среднерыночные данных.
- Полезная арендопригодная площадь оцениваемых помещений принималась в соответствии с данными, предоставленными Заказчиком, и технической документацией.
- В зависимости от того, учитывается в денежном потоке инфляционная составляющая или нет, различают номинальный и реальный денежный потоки (первый, в отличие от второго, учитывает влияние инфляции). В рамках настоящего Отчета использовался номинальный рублевый денежный поток.
- Денежный поток строится для каждого периода. Шаг расчета равен 1 году.
- Оценка исходит из допущений относительно будущих условий рынка, затрагивающих предложение, спрос, доход и потенциал риска. Данное допущение определяет способность имущества приносить доход, на основе чего проектируется структура дохода и расходов.

[95] Методика применения данного подхода описана в приложении 3 к Отчету "Основные методологические положения оценки".

Примечание: ввиду того, что оцениваемые помещения формируют единое помещение (часть здания) Исполнителем, было принято решение рассчитывать справедливую стоимость в рамках доходного подхода в составе комплекса.

Функциональное распределение площадей было принято в соответствии с техническими документами (поэтажные планы и экспликация от 16.12.2020 г.), а также данными визуального осмотра.

9.1.1. Этап 1. Определение длительности прогнозного периода

При оценке недвижимости методом дисконтирования денежных потоков весь срок прогнозируемой эксплуатации зданий разделен на два периода: прогнозный и постпрогнозный.

На основании анализа экономической ситуации и тенденций на рынке коммерческой недвижимости в РФ наиболее оптимальный период, в течение которого можно прогнозировать рыночные данные, составляет 3-5 лет, корректное прогнозирование на более долгий срок не представляется возможным. В постпрогнозном периоде предполагается реализация объекта оценки.

Для определения стоимости объекта оценки составлялся прогноз изменения денежных потоков в течение прогнозного и постпрогнозного периодов. Также для определения денежного потока необходимо произвести прогнозирование величины доходов и расходов от эксплуатации оцениваемого объекта.

Денежный поток строится для каждого периода. Шаг расчета равен 1 году.

9.1.2. Этап 2. Определение потенциального валового дохода

Для расчета величины денежного потока определялся потенциальный валовой доход (ПВД) от сдачи оцениваемого объекта в аренду.

Потенциальный валовой доход (ПВД) — доход, который можно получить от сдачи в аренду недвижимости при 100%-ном ее использовании без учета всех потерь и расходов[96].

Расчет ПВД от объекта оценки производится по формуле:

$$ПВД = S \times С_{1\ кв.\ м},$$

где:

ПВД — потенциальный валовой доход от объекта оценки;

S — арендуемая площадь оцениваемых помещений, кв. м;

С $_{1\ кв.\ м}$ — годовая ставка арендной платы за единицу сравнения от оцениваемых помещений.

В рамках настоящего Отчета величина потенциального валового дохода определялась путем произведения (умножения) арендопригодной площади на величину арендной ставки помещений.

Исполнитель проанализировал данные оцениваемого объекта относительно величины арендопригодной площади для сдачи в коммерческий наем.

При определении ПВД необходим корректный расчет площади объекта, принимаемого в качестве расчетной величины. 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.

[96] Оценка недвижимости под ред. А. Г. Грязновой, М. А. Федотовой, Москва, "Финансы и статистика", 2007, стр. 121.

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

Согласно результатам анализа наиболее эффективного использования, оцениваемые помещения будут генерировать максимальный доход при их текущем назначении, то есть в качестве помещений в качестве коммерческих помещений с подземным паркингом, расположенных в бизнес-центре класса "А".

По состоянию на дату оценки часть оцениваемых помещений общей площадью 12 886,00 кв. м сданы в краткосрочную аренду на 11 мес. с возможностью пролонгации договоров аренды (реестру арендаторов приведен в табл. 3.7 разодела 3.3 Отчета).

В соответствии с рекомендациями АРБ, Исполнитель произвел анализ соответствия ставок аренды, предоставленных Заказчиком, рыночными данным арендных ставок. На основании произведенного анализа Исполнителем был сделан вывод, что арендные ставки по действующим договорам аренды находятся в диапазоне от 8 205 до 38 527 руб./кв. м/год без НДС и с учетом эксплуатационных расходов и коммунальных платежей для всех коммерческих помещений без дератизации помещений по функциональному назначению (офисные, торговые и иные помещения, машино-места в подземном паркинге). Поскольку отсутствует возможность проанализировать величины арендных ставок по договорам аренды в зависимости от функционального назначения помещений, на соответствие их среднерыночным значениям[97], определение справедливой стоимости производилось на основании рыночных данных.

Примечание. Средневзвешенная арендная ставка по всем оцениваемым помещения составляет 11 983,41 руб./кв. м/год без НДС) и с учетом эксплуатационных расходов и коммунальных платежей. На основании анализы ранка, приведенного в разделе 5.4 Отчета, Исполнитель сделал вывод, что средневзвешенная арендная ставка для офисных помещений в ЮЗАО в районе ТТК-ЧТК составляет 17 823 руб./кв. м/год без НДС (среднее значение для всех классов помещений) (табл. 5.7); средняя арендная ставка для помещений класса "А" в районе расположения ТТК-ЧТК составляет 27 424 руб./кв. м/год без НДС (табл. 5.9). Также средняя величина аренной ставки офисных помещений на основании фактических цен предложений в районе расположения Объекта оценки составила 28 тыс. руб./кв. м/год с учетом НДС (диапазон от 23 до 33 тыс. руб./кв. м/год), или 23,3 тыс. руб./кв. м/год без учета НДС (диапазон от 19,2 до 27,5 тыс. руб./кв. м/год) (табл. 5.14). Таким образом, на основании информации, приведенной выше, Исполнитель делает вывод, что средневзвешенная арендная ставка по действующим договора аренды на уровне 11 983,41 руб./кв. м/год без НДС) и с учетом эксплуатационных расходов и коммунальных платежей, не соответствует среднерыночным значениям (ниже рынка), определение справедливой стоимости производилось на основании рыночных данных.

Определение величины арендной платы на основании рыночных данных

На основании анализа сегмента рынка[98], к которому принадлежит объект недвижимого имущества, за сентябрь 2021 г. были выявлены объекты недвижимости, сопоставимые с оцениваемым объектом.

Потенциальный арендный платеж для нежилых помещений и машино-мест за период от сдачи объектов аналогичной полезности рассчитывается с применением элементов сравнительного подхода.

За единицу сравнения для помещений принимается руб./кв. м в год, для машино-мест - руб./1 м/м /год как типичная единица измерения на рынке аренды недвижимости в г. Москве. Ставки по объектам-аналогам указаны без учета НДС и эксплуатационных расходов. Другие единицы сравнения не используются, т. к. редко применяются (практически не применяются) арендаторами и арендодателями, а также другими специалистами на рынке недвижимости г. Москвы. Этим обусловлен отказ от других единиц сравнения.

Ценообразующие элементы сравнения аналогичны элементам, используемым в рамках сравнительного подхода.

[97] Анализ рынка объекта оценки приведен в Разделе 5 Отчета, табл. 5.12-5.17.

[98] Порталы: www.cian.ru, www.arendator.ru, www.zdanie.info, www.avito.ru, www.domofond.ru, и др.

Сопоставление объектов-аналогов с объектом оценки по следующим далее элементам сравнения показало, что различия между оцениваемым объектом и объектами-аналогами по каждому из указанных элементов сравнения отсутствуют, корректировка равна 0%:

Таблица 9.1. Элементы сравнения в рамках доходного подхода

№ п/п	Элементы сравнения
Для нежилых помещений офисного назначения	
1	• состав передаваемых прав на объект недвижимости; • условия финансирования состоявшейся или предполагаемой сделки; • условия продажи (предложения); • различие между ценами предложения/спроса и сделок (торг); • период между датами сделок (предложений) и оценки; • удаленность от метро; • класс объекта недвижимости; • общая площадь объекта недвижимости; • этаж расположения; • наличие отдельного входа; • наличие витринного остекления; • наличие (отсутствие) парковки; • транспортная доступность; • инфраструктура; • наличие (отсутствие) коммуникаций; • состояние/уровень отделки
Для машино-место в подземном паркинге	
2	• состав передаваемых прав на объект недвижимости; • условия финансирования состоявшейся или предполагаемой сделки; • условия продажи (предложения); • различие между ценами предложения/спроса и сделок (торг); • период между датами сделок (предложений) и оценки; • характеристики месторасположения объекта недвижимости; • класс объекта недвижимости; • тип машино-места; • транспортная доступность; • инфраструктура; • состояние/уровень отделки

Источник: анализ АО "НЭО "Центр"

Таблица 9.2. Данные об объектах сравнения (аналогах) для определения арендной ставки помещений офисного назначения объекта оценки в рамках доходного подхода

№ п/п	Характеристики	Объект оценки	Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3	Аналог 4
1	Тип объекта недвижимости	Нежилые помещения (часть здания)	Нежилые помещения офисного назначения	Нежилые помещения офисного назначения	Нежилые помещения офисного назначения	Нежилые помещения офисного назначения
2	Краткое описание объекта недвижимости	Нежилые помещения (часть здания) в БЦ Principal Plaza класса А, общая площадь 18 592 кв. м	Офисные помещения площадью 253 кв. м, расположенные на 6 этаже в БЦ "Газойл Плаза" класса "А". Арендная ставка 569 250 руб./ мес. с учетом НДС. Эксплуатационные расходы включены в арендную ставку. Коммунальные платежи не включены	Офисные помещения площадью 400 кв. м, расположенные на 7 этаже в БЦ "Вавилов Тауэр" класса "А". Арендная ставка 1 016 667 руб./мес. с учетом НДС. Эксплуатационные расходы включены в арендную ставку. Коммунальные платежи не включены	Офисные помещения площадью 620 кв. м, расположенные на 3 этаже в БЦ "Май" класса "В+". Арендная ставка 1 653 334 руб./мес. с учетом НДС. Эксплуатационные расходы включены в арендную ставку. Коммунальные платежи не включены	Офисные помещения площадью 471 кв. м, расположенные на 11 этаже в БЦ "Icube" класса "А". Арендная ставка 1 000 920 руб./мес. с учетом НДС. Коммунальные платежи и эксплуатационные расходы не включены в арендную ставку
3	Фотография объекта недвижимости					
4	Состав передаваемых прав на объект недвижимости	Право аренды	Право аренды	Право аренды	Право аренды	Право аренды
5	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
6	Условия продажи (предложения)	Рыночные	Рыночные	Рыночные	Рыночные	Рыночные
7	Период между датами сделок (предложений) и оценки	Сентябрь 2021	Сентябрь 2021	Сентябрь 2021	Сентябрь 2021	Сентябрь 2021
8	Характеристики месторасположения объекта недвижимости	г. Москва, проспект 60-летия Октября, д. 10А	г. Москва, ул. Наметкина, д. 12А	г. Москва, ул. Вавилова, 24к1	г. Москва, ул. Дмитрия Ульянова, д. 7а	г. Москва, Нахимовский просп., д. 58
		ЮЗАО, р-н Академический	ЮЗАО, р-н Обручевский	ЮЗАО, р-н Гагаринский	ЮЗАО, р-н Академический	ЮЗАО, р-н Академический
		ЮЗАО (ТТК-ЧТК)	ЮЗАО (ЧТК–МКАД)	ЮЗАО (ТТК-ЧТК)	ЮЗАО (ТТК-ЧТК)	ЮЗАО (ТТК-ЧТК)
		ст. м. "Академическая"	ст. м. "Новые Черемушки"	ст. м. "Ленинский проспект"	ст. м. "Академическая"	ст. м. "Профсоюзная"

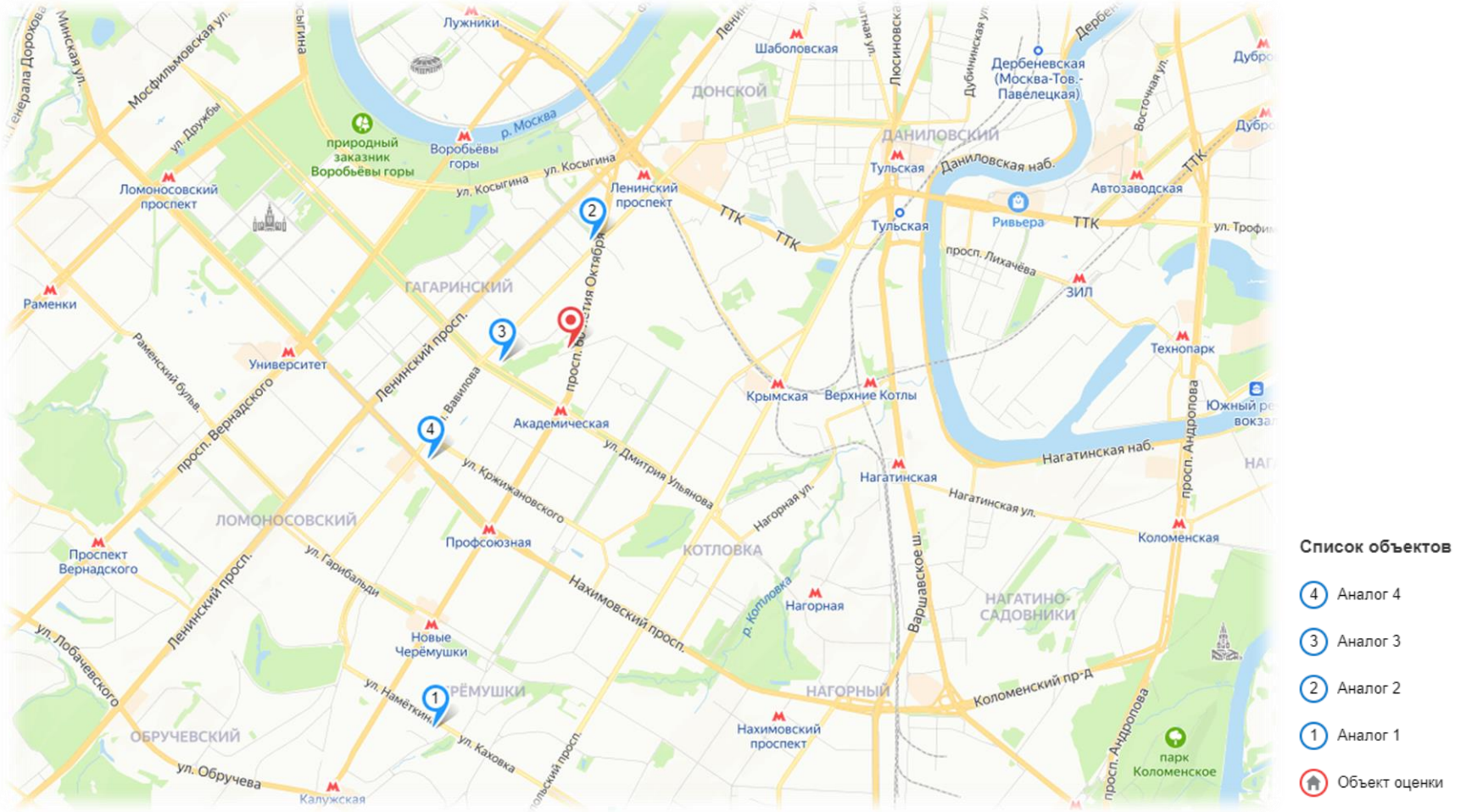
№ п/п	Характеристики	Объект оценки	Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3	Аналог 4
9	Удаленность от метро	от 5 до 10 мин. пешком	от 10 до 15 мин. пешком	от 10 до 15 мин. пешком	от 10 до 15 мин. пешком	от 10 до 15 мин. пешком
10	Линия домов	1-я линия	1-я линия	1-я линия	1-я линия	1-я линия
11	Общая площадь объекта недвижимости, кв. м	Сдача блоками сопоставимой площади (200 -1 000 кв. м)	253,00	400,00	620,00	471,00
12	Этажность	2-12-й этажи	6	7	3	11
13	Площадь помещений, расположенных в подвале, кв. м	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
14	Доля помещений, расположенных в подвале %	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
15	Площадь помещений, расположенных в цоколе, кв. м	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
16	Доля помещений, расположенных в цоколе, %	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
17	Площадь помещений, расположенных на первом этаже, кв. м	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
18	Доля помещений, расположенных на первом этаже %	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
19	Площадь помещений, расположенных на втором этаже и выше, кв. м	Сдача блоками сопоставимой площади (200 -1 000 кв. м)	253,00	400,00	620,00	471,00
20	Доля помещений, расположенны на втором этаже и выше, %	100,00%	100,00%	100,00%	100,00%	100,00%
21	Класс объекта	A	A	A	B+	A
22	Наличие парковки	Организованная парковка	Организованная парковка	Организованная парковка	Организованная парковка	Организованная парковка
23	Транспортная доступность	Хорошая	Хорошая	Хорошая	Хорошая	Хорошая
24	Инфраструктура	Развитая	Развитая	Развитая	Развитая	Развитая
25	Наличие (отсутствие) коммуникаций	Все коммуникации	Все коммуникации	Все коммуникации	Все коммуникации	Все коммуникации

№ п/п	Характеристики	Объект оценки	Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3	Аналог 4
26	Состояние/уровень отделки	Стандарт	Стандарт	Стандарт	Стандарт	Стандарт
27	Ставка аренды объекта недвижимости (с НДС (20%), руб./мес.		569 250	1 016 667	1 653 334	1 000 920
28	Ставка аренды объекта недвижимости (с НДС (20%), руб./кв. м/год	-	27 000	30 500	32 000	25 501
29	Ставка аренды объекта недвижимости (без НДС (20%), руб./кв. м	-	22 500	25 417	26 667	21 251
30	Величина эксплуатационных услуг (без НДС) руб./кв. м	-	4 757	4 757[99]	4 757	0
31	Величина коммунальных расходов (без НДС) руб./кв. м	-	0	0	0	0
32	Ставка аренды объекта недвижимости без эксплуатационных и коммунальных расходов (без НДС (20%), руб./кв. м/год	-	17 743	20 660	21 910	21 251
33	Источник информации	Данные Заказчика и результаты осмотра Объекта	Информационный портал "koegelic.ru", http://koegelic.ru/biznes-centr/gazoil-plaza/arenda/5204356, т. +7 (495) 125-10-11	Информационный портал "Циан", https://www.cian.ru/rent/commercial/249880927/, т. +7 (968) 012-38-60	Информационный портал "Циан", https://www.cian.ru/rent/commercial/259265775/, т. +7 (966) 128-89-66	Информационный портал "Циан", https://www.cian.ru/rent/commercial/261728338/, т. +7 (965) 199-59-65

Источник: результаты анализа рынка АО "НЭО Центр".

[99] Величина эксплуатационных расходов принята на основании данных аналитики https://kf.expert/publish/rynok-ofisnoj-nedvizhimosti-moskvy-q1-2021 и справочника RWAY №270, сентябрь 2017 г., стр. 63, для офисных помещений класса А (7 100*67%).

Рисунок 9.1. Местоположение объекта оценки и объектов-аналогов на карте г. Москвы



Источник: результаты анализа рынка АО "НЭО Центр"

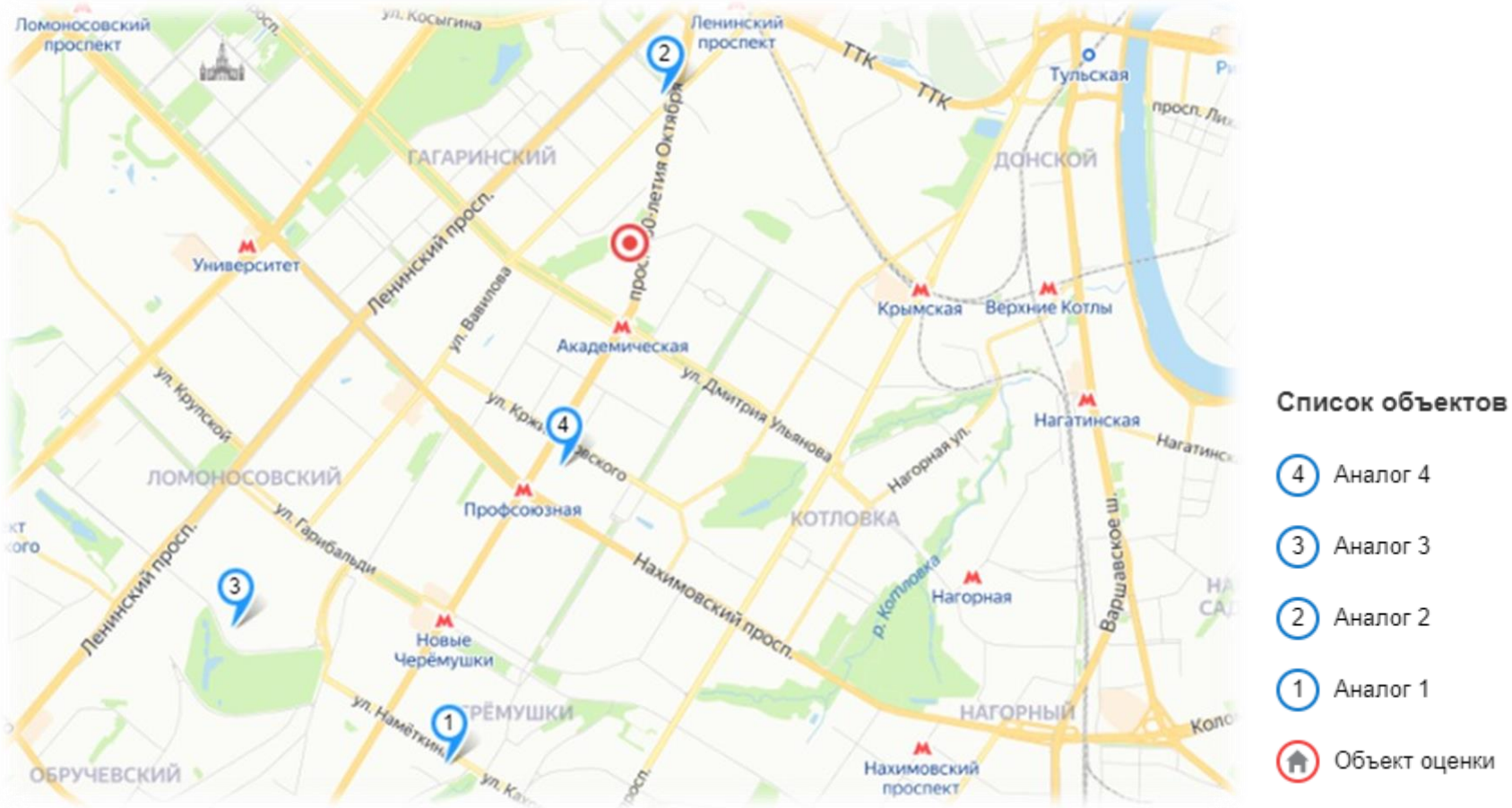
Таблица 9.3. Данные об объектах сравнения (аналогах) для определения арендной ставки машино-мест в подземном паркинге объекта оценки в рамках доходного подхода

№ п/п	Характеристики	Объект оценки	Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3	Аналог 4
1	Тип объекта недвижимости	Машино-место	Машино-место	Машино-место	Машино-место	Машино-место
2	Краткое описание объекта недвижимости	Машино-место в БЦ Principal Plaza класса А	Машино-место в подземном паркинге. Величина ставки аренды составляет 15 000 руб./мес. с учетом НДС и без учета эксплуатационных расходов	Машино-место в подземном паркинге. Величина ставки аренды составляет 10 500 руб./м-м/мес. без НДС и без учета эксплуатационных расходов	Машино-место в подземном паркинге. Величина ставки аренды составляет 12 500 руб./м-м/мес. без НДС и без учета эксплуатационных расходов	Машино-место в подземном паркинге. Величина ставки аренды составляет 15 000 руб./кв. м/год с учетом НДС и без учета эксплуатационных расходов
3	Фотография объекта недвижимости					
4	Состав передаваемых прав на объект недвижимости	Право аренды	Право аренды	Право аренды	Право аренды	Право аренды
5	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
6	Условия продажи (предложения)	Рыночные	Рыночные	Рыночные	Рыночные	Рыночные
7	Период между датами сделок (предложений) и оценки	Сентябрь 2021	Сентябрь 2021	Сентябрь 2021	Сентябрь 2021	Сентябрь 2021
8	Характеристики месторасположения объекта недвижимости	г. Москва, проспект 60-летия Октября, д. 10А	г. Москва, ул. Наметкина, д. 12А	г. Москва, ул. Вавилова, 24к1	г. Москва, ул. Академика Пилюгина, д. 22	г. Москва, ул. Кржижановского, д. 14, корп. 3
		ЮЗАО, р-н Академический	ЮЗАО, р-н Обручевский	ЮЗАО, р-н Гагаринский	ЮЗАО, р-н Ломоносовский	ЮЗАО, р-н Академический
		ЮЗАО (ТТК-ЧТК)	ЮЗАО (ЧТК–МКАД)	ЮЗАО (ТТК-ЧТК)	ЮЗАО (ЧТК–МКАД)	ЮЗАО (ТТК-ЧТК)
		ст. м. "Академическая"	ст. м. "Новые Черемушки"	ст. м. "Ленинский проспект"	ст. м. "Новые Черемушки"	ст. м. "Профсоюзная"
9	Удаленность от метро	от 5 до 10 мин. пешком	от 10 до 15 мин. пешком	от 10 до 15 мин. пешком	от 20 до 25 мин. пешком	до 5 мин. пешком
10	Класс объекта	А	А	А	А	В+

№ п/п	Характеристики	Объект оценки	Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3	Аналог 4
11	Тип парковки	Подземный паркинг	Подземный паркинг	Подземный паркинг	Подземный паркинг	Подземный паркинг
12	Транспортная доступность	Хорошая	Хорошая	Хорошая	Хорошая	Хорошая
13	Инфраструктура	Развитая	Развитая	Развитая	Развитая	Развитая
14	Наличие (отсутствие) коммуникаций	Все коммуникации	Все коммуникации	Все коммуникации	Все коммуникации	Все коммуникации
15	Состояние/уровень отделки	Стандарт	Стандарт	Стандарт	Стандарт	Стандарт
16	Ставка аренды объекта недвижимости (с учетом НДС), руб./м-м/мес.		15 000	12 600	15 000	15 000
17	Ставка аренды объекта недвижимости (без НДС), руб./м-м/мес.		12 500	10 500	12 500	12 500
18	Ставка аренды объекта недвижимости (без НДС), руб./м-м/год	-	150 000	126 000	150 000	150 000
19	Источник информации	Данные Заказчика и результаты осмотра Объекта	Информационно-аналитический портал "Циан", https://www.cian.ru/rent/commercial/235540803/, т. +7 (981) 666-24-48	Информационно-аналитический портал "Ardera.ru", https://ardera.ru/vavilov-tower#area-89248, т. +7 (495) 021-31-79	Информационно-аналитический портал Ardera.ru, https://ardera.ru/algoritm#area-124506, т. +7 (495) 021-31-79	Информационно-аналитический портал Ardera.ru, https://ardera.ru/ferro-plaza#area-110320, т. +7 (495) 021-31-79

Источник: результаты анализа рынка АО "НЭО Центр"

Рисунок 9.2. Местоположение объекта оценки и объектов-аналогов на карте г. Москвы



Источник: результаты анализа рынка АО "НЭО Центр"

Указанные ранее элементы сравнения, по которым имеются различия между оцениваемым объектом и объектами-аналогами, а также отражение корректировок по выделенным элементам сравнения в соответствующей таблице при проведении расчетов приведены в таблице ниже.

Таблица 9.4. Элементы сравнения, по которым имеются различия между оцениваемым объектом и объектами-аналогами

№ п/п	Элементы сравнения	Название корректировки	Номер таблицы, в которой отражено применение данной корректировки
Для нежилых помещений офисного назначения			
1	• различие между ценами предложения/спроса и сделок (торг); • характеристики месторасположения объекта недвижимости; • удаленность от метро; • функциональное назначение	• корректировка на различие между ценами предложения/спроса и сделок (торг); • Корректировка на характеристики месторасположения объекта недвижимости; • корректировка на удаленность от метро; • корректировка на функциональное назначение	Применение данных корректировок отражено в Таблица 9.11
Для машино-место в подземном паркинге			
2	• различие между ценами предложения/спроса и сделок (торг)	• корректировка на различие между ценами предложения/спроса и сделок (торг)	Применение данных корректировок отражено в Таблица 9.12

Источник: анализ и расчеты АО "НЭО Центр"

Корректировка на различия между ценами предложения/спроса и сделок (торг)

Реальные цены аренды, по которым заключаются договоры, как правило, ниже изначальных. Исполнителем были приняты средние скидки на торг в соответствии с данными Справочника рыночных корректировок (СРК 2021) под редакцией канд.техн.наук Е.Е. Яскевича, ООО "Научно-практический Центр Профессиональной Оценки (НЦПО), Москва 2020 и аналитического портала "Statrielt"[100] для аренды офисных объектов недвижимости. А также были приняты средние скидки на торг в соответствии с данными аналитического портала "Statrielt"[101] для подземного и наземного паркинга. Расчет корректировки представлен в таблице ниже.

Таблица 9.5. Расчет корректировки на различия между ценами предложения/спроса и сделок (торг) для аренды офисных помещений

Арендные ставки объектов офисной недвижимости	минимальное	максимальное	среднее
https://statrielt.ru/statistika-rynka/statistika-na-01-07-2021g/korrektirovki-kommercheskoj-nedvizhimosti/2540-skidki-na-torg-utorgovanie-pri-prodazhe-i-arende-kommercheskoj-nedvizhimosti-na-01-07-2021-goda	-3,00%	-8,00%	-4,00%
Сборник рыночных корректировок СРК-2021 под редакцией канд. техн. наук Е. Е. Яскевича	-5,00%	-6,00%	-5,50%
Среднее значение, %			**-4,75%**

Источник: расчеты АО "НЭО Центр"

Таблица 9.6. Расчет корректировки на различия между ценами предложения/спроса и сделок (торг) для аренды подземного паркинга

Машино-места	минимальное	максимальное	среднее
https://statrielt.ru/statistika-rynka/statistika-na-01-07-2021g/korrektirovki-zhilykh-zdanij-i-pomeshchenij/225-korrektirovki-kvartir-opublikovano-12-07-2021-g/2495-skidki-na-torg-utorgovanie-pri-prodazhe-kvartir-na-01-07-2021	-2,00%	-12,00%	-5,00%

Источник: расчеты АО "НЭО Центр"

Таким образом, в рамках данного Отчета корректировка на различия между ценами предложения/спроса и сделок (торг) принимается равной среднему значению корректировок на торг для аренды офисной недвижимости и среднему значению корректировок на торг для аренды подземного паркинга, составляет **-4,75% и -5,00%**.

[100] https://statrielt.ru/statistika-rynka/statistika-na-01-07-2021g/korrektirovki-kommercheskoj-nedvizhimosti/2540-skidki-na-torg-utorgovanie-pri-prodazhe-i-arende-kommercheskoj-nedvizhimosti-na-01-07-2021-goda

[101] https://statrielt.ru/statistika-rynka/statistika-na-01-07-2021g/korrektirovki-zhilykh-zdanij-i-pomeshchenij/225-korrektirovki-kvartir-opublikovano-12-07-2021-g/2495-skidki-na-torg-utorgovanie-pri-prodazhe-kvartir-na-01-07-2021

Корректировка на характеристики месторасположения объекта недвижимости

Описание корректировки на удаленность от метро представлено в Разделе 8 (Таблица 8.8).

Таким образом, в стоимости объектов-аналогов были внесены корректировки на местоположение. Расчет корректировки по объектам-аналогам приведен в таблице ниже.

Таблица 9.7. Расчет корректировки на местоположение

Параметр	Объект оценки	Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3	Аналог 4
Характеристики месторасположения объекта недвижимости	г. Москва, проспект 60-летия Октября, д. 10А	г. Москва, ул. Наметкина, д. 12А	г. Москва, ул. Вавилова, 24к1	г. Москва, ул. Дмитрия Ульянова, д. 7а	г. Москва, Нахимовский просп., д. 58
	ЮЗАО, р-н Академический	ЮЗАО, р-н Обручевский	ЮЗАО, р-н Гагаринский	ЮЗАО, р-н Академический	ЮЗАО, р-н Академический
	ЮЗАО (ТТК-ЧТК)	ЮЗАО (ЧТК–МКАД)	ЮЗАО (ТТК-ЧТК)	ЮЗАО (ТТК-ЧТК)	ЮЗАО (ТТК-ЧТК)
	ст. м. "Академическая"	ст. м. "Новые Черемушки"	ст. м. "Ленинский проспект"	ст. м. "Академическая"	ст. м. "Профсоюзная"
Корректировка на характеристики месторасположения объекта недвижимости (%)		**23,80%**	**0,00%**	**0,00%**	**0,00%**

Источник: анализ и расчет АО "НЭО Центр"

Корректировка на удаленность от метро

Описание корректировки на удаленность от метро представлено в Разделе 8, в Таблица 8.10 - Таблица 8.11.

Таким образом, расчет корректировки для помещений офисного назначения на удаленность от метро приведен ниже.

Таблица 9.8. Расчет корректировки на удаленность от метро

Наименование параметра	Оцениваемый объект	Объекты-аналоги			
		№ 1	№ 2	№ 3	№ 4
Удаленность от метро	от 5 до 10 мин. пешком	от 10 до 15 мин. пешком	от 10 до 15 мин. пешком	от 10 до 15 мин. пешком	от 10 до 15 мин. пешком
Корректировка на удаленность от метро (%)		**5,56%**	**5,56%**	**5,56%**	**5,56%**

Источник: анализ и расчет АО "НЭО Центр"

Корректировка на функциональное назначение

Помещения, имеющие разное функциональное назначение, имеют разную коммерческую привлекательность при прочих равных условиях. На основании вышеизложенного в рамках Отчета применялась корректировка на распределение помещений в соответствии с функциональным назначением.

Корректировка, учитывающих разницу в стоимости помещений, в зависимости от функционального назначения применялась на основании рыночных данных на примере БЦ "Neo-Geo Дизайнерский (Нео-Гео)" для торговых, офисных помещений и помещений под ФОК и на основании Справочника оценщика недвижимости-2020. "Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов. Корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода". Нижний Новгород, 2020 г. Лейфер Л.А. для вспомогательных помещений.

Таблица 9.9 Расчет корректировки на функциональное назначение для торговых, офисных помещений и помещений под ФОК

Характеристика		Тип помещений в БЦ "Neo-Geo Дизайнерский (Нео-Гео)"	
Местоположение	г. Москва, ул. Бутлерова, д. 17	г. Москва, ул. Бутлерова, д. 17	г. Москва, ул. Бутлерова, д. 17
Функциональное назначение	торговая (столовая, кафе)	офисная	фитнес-центр
Характеристика	Помещение торгового назначения, расположенное на 1-м этаже БЦ "Neo-Geo Дизайнерский (Нео-Гео)" класса В+, площадь помещения 1 188,6 кв. м, цена предложения 240 000 000 руб. с НДС	Помещение офисного назначения, расположенное на 4-м этаже БЦ "Neo-Geo Дизайнерский (Нео-Гео)" класса В+, площадь помещения 1 252,0 кв. м, цена предложения 180 757 500 руб. с НДС	Помещение под фитнес-центр, расположенное на 1-м этаже БЦ "Neo-Geo Дизайнерский (Нео-Гео)" класса В+, площадь помещения 1 476,0 кв. м, арендная ставка составляет 1 414 000 руб./в мес. с учетом НДС, цена предложения 162 393 000 руб. с НДС
Источник информации	https://www.cian.ru/sale/commercial/245923384/	https://www.layton.ru/sale/neo-geo-992/ofis-29688/	https://www.cian.ru/sale/commercial/260863353/
Общая площадь, кв. м	1 188,6	1 252,0	1 476,0
Наличие бассейна	Нет	Нет	Есть
Состояние/уровень отделки	Стандарт	Стандарт	Стандарт
Цена предложения, руб., с учетом НДС	240 000 000	180 757 500	162 393 000
Цена предложения, руб./кв. м, с учетом НДС	201 918	144 375	110 022
Величина корректировки (объекты-аналоги - офисное назначение, объект оценки - торговое)			**39,9%**
Величина корректировки (объекты-аналоги - офисное назначение, объект оценки - фитнес)			**-23,8%**

Источник: анализ рынка и расчеты АО "НЭО Центр"

Таблица 9.10 Расчет корректировки на функциональное назначение для вспомогательных помещений

Наименование коэффициента	Среднее	Доверительный интервал		Расширенный интервал	
Отношение ставок за вспомогательные помещения и места общего пользования к ставкам за основные площади	0,68	0,65	0,71	0,50	0,88
Величина корректировки (объекты-аналоги - офисное назначение, объект оценки - вспомогательные помещения)					**-32,00%**

Источник: Справочник оценщика недвижимости-2020. "Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов. Корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода". Нижний Новгород, 2020 г. Лейфер Л.А.

Расчет ставки арендной платы

Исполнитель провел расчет ставки арендной платы в рамках доходного подхода с применением элементов метода прямого сравнительного анализа продаж сравнительного подхода.

Ставка арендной платы определялась как средневзвешенная величина скорректированных арендных ставок объектов-аналогов. Данная схема применена, т. к. она, по мнению Исполнителя, наилучшим образом позволяет учесть отличия между объектом оценки и объектами-аналогами. Алгоритм данной схемы выглядит следующим образом:

- рассчитывается показатель суммарной корректировки по абсолютной величине (путем суммирования абсолютных значений внесенных корректировок);
- рассчитывается коэффициент соответствия оцениваемому недвижимому имуществу (обратно пропорционален показателю суммарной корректировки по абсолютной величине);
- рассчитывается вес объектов-аналогов с учетом коэффициента соответствия (коэффициент соответствия каждого объекта-аналога делится на сумму коэффициентов соответствия всех объектов-аналогов);

- рассчитывается средневзвешенная величина ставки арендной платы единицы измерения объекта оценки (сумма произведений скорректированных ставок объектов-аналогов и их веса, рассчитанного ранее); рассчитанная Исполнителем средневзвешенная величина принимается равной рыночному значению стоимости единицы сравнения оцениваемого объекта, которая может быть округлена в допустимых пределах в каждом конкретном случае.

Характеристика объектов-аналогов в рамках доходного подхода приведена в таблицах выше по тексту Отчета (табл. 9.2 и 9.3), расположение объекта оценки и объектов-аналогов на карте на рисунке выше по тексту Отчета (рис. 9.1 и 9.2), расчет величины рыночной арендной ставки офисных помещений и машино-мест в подземном паркинге приведен в таблицах ниже.

Таким образом, в рамках проведенных расчетов величина рыночной арендной ставки помещений составила:

- для офисных помещений – 21 750 руб./кв. м/год без учета НДС, эксплуатационных и коммунальных расходов;
- для торговых помещений – 30 420 руб./кв. м/год без учета НДС, эксплуатационных и коммунальных расходов;
- для помещений под ФОК (фитнес) – 16 570 руб./кв. м/год без учета НДС, эксплуатационных и коммунальных расходов;
- для прочих вспомогательных помещений – 14 790 руб./кв. м/год без учета НДС, эксплуатационных и коммунальных расходов;
- для машино-мест в подземном паркинге – 136 800 руб./м-м/год (или 11 400 руб./м-м/мес.) без учета НДС, эксплуатационных и коммунальных расходов.

Таблица 9.11. Расчет величины арендной ставки для офисных помещений объекта оценки в рамках доходного подхода

№ п/п	Характеристики	Объект оценки	Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3	Аналог 4
1	Тип объекта недвижимости	Нежилые помещения (часть здания)	Нежилые помещения офисного назначения	Нежилые помещения офисного назначения	Нежилые помещения офисного назначения	Нежилые помещения офисного назначения
2	Ставка аренды объекта недвижимости (без НДС), руб./кв. м		17 743	20 660	21 910	21 251
3	Состав передаваемых прав на объект недвижимости	Право аренды	Право аренды	Право аренды	Право аренды	Право аренды
	Корректировка на состав передаваемых прав на объект недвижимости (%)		0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
	Скорректированная ставка аренды объекта недвижимости (без НДС), руб./кв. м		17 743	20 660	21 910	21 251
4	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 на условия финансирования состоявшейся или предполагаемой сделки (%)		0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
	Скорректированная ставка аренды объекта недвижимости (без НДС), руб./кв. м		17 743	20 660	21 910	21 251
5	Условия продажи (предложения)	Рыночные	Рыночные	Рыночные		Рыночные
	Корректировка на условия продажи (предложения) (%)		0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
	Скорректированная ставка аренды объекта недвижимости (без НДС), руб./кв. м		17 743	20 660	21 910	21 251
6	Различия между ценами предложения/спроса и сделок (торг) (%)		-4,75%	-4,75%	-4,75%	-4,75%

№ п/п	Характеристики	Объект оценки	Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3	Аналог 4
	Скорректированная ставка аренды объекта недвижимости (без НДС), руб./кв. м		16 900	19 678	20 869	20 242
7	Период между датами сделок (предложений) и оценки	Сентябрь 2021	Сентябрь 2021	Сентябрь 2021	Сентябрь 2021	Сентябрь 2021
	Корректировка на период между датами сделок (предложений) и оценки (%)		0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
	Скорректированная ставка аренды объекта недвижимости (без НДС), руб./кв. м		16 900	19 678	20 869	20 242
8	Характеристики месторасположения объекта недвижимости	г. Москва, проспект 60-летия Октября, д. 10А	г. Москва, ул. Наметкина, д. 12А	г. Москва, ул. Вавилова, 24к1	г. Москва, ул. Дмитрия Ульянова, д. 7а	г. Москва, Нахимовский просп., д. 58
		ЮЗАО, р-н Академический	ЮЗАО, р-н Обручевский	ЮЗАО, р-н Гагаринский	ЮЗАО, р-н Академический	ЮЗАО, р-н Академический
		ЮЗАО (ТТК-ЧТК)	ЮЗАО (ЧТК–МКАД)	ЮЗАО (ТТК-ЧТК)	ЮЗАО (ТТК-ЧТК)	ЮЗАО (ТТК-ЧТК)
		ст. м. "Академическая"	ст. м. "Новые Черемушки"	ст. м. "Ленинский проспект"	ст. м. "Академическая"	ст. м. "Профсоюзная"
	Корректировка на характеристики месторасположения объекта недвижимости (%)		23,80%	0,00%	0,00%	0,00%
	Скорректированная ставка аренды объекта недвижимости (без НДС), руб./кв. м		20 922	19 678	20 869	20 242
9	Удаленность от метро	от 5 до 10 мин. пешком	от 10 до 15 мин. пешком	от 10 до 15 мин. пешком	от 10 до 15 мин. пешком	от 10 до 15 мин. пешком
	Корректировка на удаленность от метро (%)		5,56%	5,56%	5,56%	5,56%
	Скорректированная ставка аренды объекта недвижимости (без НДС), руб./кв. м		22 084	20 772	22 028	21 366
10	Линия домов	1-я линия	1-я линия	1-я линия	1-я линия	1-я линия
	Корректировка на линию домов (%)		0,00%	0,00%	0,00%	0,00%

№ п/п	Характеристики	Объект оценки	Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3	Аналог 4
	Скорректированная ставка аренды объекта недвижимости (без НДС), руб./кв. м		22 084	20 772	22 028	21 366
11	Общая площадь объекта недвижимости, кв. м	Сдача блоками сопоставимой площади (200 -1 000 кв. м)	253,00	400,00	620,00	471,00
	Корректировка на размер общей площади (%)		0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
	Скорректированная ставка аренды объекта недвижимости (без НДС), руб./кв. м		22 084	20 772	22 028	21 366
12	Этаж расположения	2-12-й этажи	6	7	3	11
	Доля помещений, расположенных в подвале %	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
	Доля помещений, расположенных в цоколе, %	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
	Доля помещений, расположенных на первом этаже %	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
	Доля помещений, расположенных на втором этаже, %	100,00%	100,00%	100,00%	100,00%	100,00%
	Корректировка на этаж расположения (%)		0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
	Скорректированная стоимость объекта недвижимости (с НДС), руб./кв. м		22 084	20 772	22 028	21 366
13	Класс объекта	А	А	А	В+	А
	Корректировка на класс объекта (%)		0,00%	0,00%	9,95%	0,00%
	Скорректированная ставка аренды объекта недвижимости (без НДС), руб./кв. м		22 084	20 772	24 219	21 366
14	Наличие парковки	Организованная парковка	Организованная парковка	Организованная парковка	Организованная парковка	Организованная парковка

№ п/п	Характеристики	Объект оценки	Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3	Аналог 4
	Корректировка на наличие/отсутствие парковки (%)		0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
	Скорректированная ставка аренды объекта недвижимости (без НДС), руб./кв. м		22 084	20 772	24 219	21 366
15	Транспортная доступность	Хорошая	Хорошая	Хорошая	Хорошая	Хорошая
	Корректировка на транспортную доступность (%)		0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
	Скорректированная ставка аренды объекта недвижимости (без НДС), руб./кв. м		22 084	20 772	24 219	21 366
16	Инфраструктура	Развитая	Развитая	Развитая		Развитая
	Корректировка на инфраструктуру (%)		0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
	Скорректированная ставка аренды объекта недвижимости (без НДС), руб./кв. м		22 084	20 772	24 219	21 366
17	Наличие (отсутствие) коммуникаций	Все коммуникации	Все коммуникации	Все коммуникации	Все коммуникации	Все коммуникации
	Корректировка на наличие (отсутствие) коммуникаций (%)		0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
	Скорректированная ставка аренды объекта недвижимости (без НДС), руб./кв. м		22 084	20 772	24 219	21 366
18	Состояние/уровень отделки	Стандарт	Стандарт	Стандарт	Стандарт	Стандарт
	Корректировка на состояние/уровень отделки, руб.		0	0	0	0
	Скорректированная ставка аренды объекта недвижимости (без НДС), руб./кв. м		22 084	20 772	24 219	21 366
19	Сумма абсолютных величин корректировок		34,10%	10,31%	20,25%	10,31%

№ п/п	Характеристики	Объект оценки	Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3	Аналог 4
20	Коэффициент соответствия объекту оценки (обратно пропорционален показателю совокупной корректировки)		2,93	9,70	4,94	9,70
21	Вес объекта-аналога с учетом коэффициента соответствия		10,75%	35,57%	18,10%	35,57%
22	**Средневзвешенная величина справедливой стоимости арендной ставки для офисных помещений, руб./кв. м (без НДС (20%)**					21 750
	Величина корректировки на функциональное назначение для торговых помещений и помещений общественного питания, %	39,86%				40,09%
23	**Средневзвешенная величина справедливой стоимости арендной ставки для торговых помещений, руб./кв. м (без НДС (20%)**					30 420
	Величина корректировки на функциональное назначение для помещений ФОК (фитнес), %	-23,79%				-23,79%
24	**Средневзвешенная величина справедливой стоимости арендной ставки для помещений ФОК, руб./кв. м (без НДС (20%)**					16 570
	Величина корректировки на функциональное назначение для прочих помещений, %	-32,00%				-32,00%
25	**Средневзвешенная величина справедливой стоимости арендной ставки для прочих помещений, руб./кв. м (без НДС (20%)**					**14 790**

Источник: анализ и расчет АО "НЭО Центр"

Таблица 9.12. Расчет величины арендной ставки для машино-мест в подземном паркинге объекта оценки в рамках доходного подхода

№ п/п	Характеристики	Объект оценки	Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3	Аналог 4
1	Тип объекта недвижимости	Машино-место	Машино-место	Машино-место	Машино-место	Машино-место
2	Ставка аренды объекта недвижимости (без НДС), руб./кв. м		150 000	126 000	150 000	150 000
3	Состав передаваемых прав на объект недвижимости	Право аренды	Право аренды	Право аренды	Право аренды	Право аренды
	Корректировка на состав передаваемых прав на объект недвижимости (%)		0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
	Скорректированная ставка аренды объекта недвижимости (без НДС), руб./кв. м		150 000	126 000	150 000	150 000
4	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 на условия финансирования состоявшейся или предполагаемой сделки, (%)		0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
	Скорректированная ставка аренды объекта недвижимости (без НДС), руб./кв. м		150 000	126 000	150 000	150 000
5	Условия продажи (предложения)	Рыночные	Рыночные	Рыночные	Рыночные	Рыночные
	Корректировка на условия продажи (предложения) (%)		0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
	Скорректированная ставка аренды объекта недвижимости (без НДС), руб./кв. м		150 000	126 000	150 000	150 000
6	Различия между ценами предложения/спроса и сделок (торг) (%)		-5,00%	-5,00%	-5,00%	-5,00%
	Скорректированная ставка аренды объекта недвижимости (без НДС), руб./кв. м		142 500	119 700	142 500	142 500
7	Период между датами сделок (предложений) и оценки	Сентябрь 2021	Сентябрь 2021	Сентябрь 2021	Сентябрь 2021	Сентябрь 2021
	Корректировка на период между датами сделок (предложений) и оценки (%)		0,00%	0,00%	0,00%	0,00%

№ п/п	Характеристики	Объект оценки	Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3	Аналог 4
	Скорректированная ставка аренды объекта недвижимости (без НДС), руб./кв. м		142 500	119 700	142 500	142 500
8	Характеристики месторасположения объекта недвижимости	г. Москва, проспект 60-летия Октября, д. 10А	г. Москва, ул. Наметкина, д. 12А	г. Москва, ул. Вавилова, 24к1	г. Москва, ул. Академика Пилюгина, д. 22	г. Москва, ул. Кржижановского, д. 14, корп. 3
		ЮЗАО, р-н Академический	ЮЗАО, р-н Обручевский	ЮЗАО, р-н Гагаринский	ЮЗАО, р-н Ломоносовский	ЮЗАО, р-н Академический
		ЮЗАО (ТТК-ЧТК)	ЮЗАО (ЧТК–МКАД)	ЮЗАО (ТТК-ЧТК)	ЮЗАО (ЧТК–МКАД)	ЮЗАО (ТТК-ЧТК)
	Корректировка на характеристики месторасположения объекта недвижимости (%)		0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
	Скорректированная ставка аренды объекта недвижимости (без НДС), руб./кв. м		142 500	119 700	142 500	142 500
9	Наличие парковки	Подземный паркинг	Подземный паркинг	Подземный паркинг	Подземный паркинг	Подземный паркинг
	Корректировка на наличие/отсутствие парковки (%)		0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
	Скорректированная ставка аренды объекта недвижимости (без НДС), руб./кв. м		142 500	119 700	142 500	142 500
10	Транспортная доступность	Хорошая	Хорошая	Хорошая	Хорошая	Хорошая
	Корректировка на транспортную доступность (%)		0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
	Скорректированная ставка аренды объекта недвижимости (без НДС), руб./кв. м		142 500	119 700	142 500	142 500
11	Инфраструктура	Развитая	Развитая	Развитая	Развитая	Развитая
	Корректировка на инфраструктуру (%)		0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
	Скорректированная ставка аренды объекта недвижимости (без НДС), руб./кв. м		142 500	119 700	142 500	142 500
12	Наличие (отсутствие) коммуникаций	Все коммуникации	Все коммуникации	Все коммуникации	Все коммуникации	Все коммуникации
	Корректировка на наличие (отсутствие) коммуникаций (%)		0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
	Скорректированная ставка аренды объекта недвижимости (без НДС), руб./кв. м		142 500	119 700	142 500	142 500
13	Состояние/уровень отделки	Стандарт	Стандарт	Стандарт	Стандарт	Стандарт

№ п/п	Характеристики	Объект оценки	Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3	Аналог 4
	Корректировка на состояние/уровень отделки, руб.		0	0	0	0
	Скорректированная ставка аренды объекта недвижимости (без НДС), руб./кв. м		142 500	119 700	142 500	142 500
14	Сумма абсолютных величин корректировок		5,00%	5,00%	5,00%	5,00%
15	Коэффициент соответствия объекту оценки (обратно пропорционален показателю совокупной корректировки)		20,00	20,00	20,00	20,00
16	Вес объекта-аналога с учетом коэффициента соответствия		25,00%	25,00%	25,00%	25,00%
17	**Средневзвешенная величина рыночной стоимости арендной ставки (без НДС), руб./кв. м**					**136 800**

Источник: анализ и расчет АО "НЭО Центр"

Определение арендуемой площади

При определении величины потенциального валового дохода в расчетах принималась полезная площадь оцениваемых помещений. Это связано с невозможностью сдачи в аренду всех помещений объекта оценки. Так, при расчете полезной площади учитывалась планировка помещений, исходя из этого Исполнитель принял решение, что наиболее эффективным способом сдачи в аренду будет сдача блоками/этажами, состоящими из нескольких помещений площадью по 400-1 000 кв. м. Для получения полезной площади из общей площади помещений вычитались потенциально невозможные для сдачи в аренду площади: помещения лестничных клеток, лифтовые холлы, венткамеры, электрощитовые, серверные, тепловые пункты, общие помещения входных групп и т. д. (табл. 9.13) Таким образом, в рамках настоящего Отчета полезная площадь оцениваемых помещений составила 14 592,00 кв. м (что составляет 0,79 общей площади помещений или 0,83 от надземной площади помещений (без учета подземных паркингов), что соответствует среднерыночным значениям – 0,83-0,89[102]).

Таблица 9.13. Определение полезной площади объекта оценки[103]

Этаж расположения	Общая площадь, кв. м	Арендопригодная, кв. м, в том числе:	Арендопригодная площадь коммерческих помещений (офисные, торговые, ФОК и пр.), кв. м[104]	Арендопригодная площадь машино-мест в подземном паркинге, кв. м[105]
3 П	3 392,00	2 714,20	0,00	2 714,20
2 П	342,70	0,00	0,00	0,00
1 П	3 109,30	2 247,90	0,00	2 247,90
1	2 638,10	2 121,00	2 121,00	0,00
Антресоль 1	972,90	759,40	759,40	0,00
2	2 600,60	2 435,80	2 435,80	0,00
Антресоль 2	44,30	0,00	0,00	0,00
3	86,60	0,00	0,00	0,00
4	67,70	0,00	0,00	0,00
5	67,50	0,00	0,00	0,00
6	67,70	0,00	0,00	0,00
7	67,60	0,00	0,00	0,00
8	67,90	0,00	0,00	0,00
9	68,20	0,00	0,00	0,00
10	1 677,80	1 523,00	1 523,00	0,00
11	1 670,20	1 544,30	1 544,30	0,00
Технический	1 606,20	1 246,40	1 246,40	0,00
Надстройка	44,70	0,00	0,00	0,00
Итого:	**18 592,00**	**14 592,00**	**9 629,90**	**4 962,10 (или 150 м/м)**

Источник: экспликация к поэтажному плану помещений и поэтажные планы БТИ от 16.12.2020 г., анализ и расчет АО "НЭО Центр"

[102] https://statrielt.ru/index.php/ocenka/57-stati-po-teme-otsenki-nedvizhimosti/666

[103] Полная экспликация помещений с определением арендопригодной площади приведена в табл. 1 Приложения №2 к Отчету.

[104] Общая площадь помещений с кадастровыми номерами 77:06:0002006:2636, 77:06:0002006:2786 и 77:06:0002006:2685 полностью принималась в качестве арендопригодной площади, т.к. помещения представляют собой обособленные блоки. При определении арендопригодной площади помещения с кадастровым номером 77:06:0002006:2635 из общей площади помещения вычитались потенциально невозможные для сдачи в аренду площади: помещения лестничных клеток, лифтовые холлы, венткамеры, электрощитовые, серверные, тепловые пункты, общие помещения входных групп и т. д.

[105] В качестве арендопригодной площади машино-мест в подземном паркинге условно принималась площадь следующих помещений в документах БТИ – пом. I комн. 1 (3 подземный этаж) площадью 2 714,20 кв. м; пом. III комн. 1, 33 (1 подземный этаж) площадью 1 772,3 кв. м и 475,6 кв. м соответственно.

На основании проанализированной технической документации, предоставленной Заказчиком, а также проведенного визуального осмотра, был сделан вывод, что помещения имеют различное функциональное назначение – офисные, торговые помещения, помещения под ФОК (бассейн, сауны, спортзал и т.п.) и прочие вспомогательные помещения.

Распределение помещений по функциональному назначению производилось на основании технической документации БТИ от 16.12.2020 г. Анализ приведен в табл. ниже.

Таблица 9.14. Распределение общей площади по функциональному назначению (без учета площади подземного паркинга)

Назначение	77:06:0002006:2635	77:06:0002006:2636	77:06:0002006:2786	77:06:0002006:2685	Итого общая площадь помещений без учета подземных этажей, кв. м
Офисные	5 744,20	0,00	0,00	0,00	5 744,20
Торговые	1 474,20	656,70	104,60	0,00	2 235,50
Общественного питания	1 167,20	0,00	78,10	0,00	1 245,30
ФОК (фитнес)	1 112,00	0,00	0,00	0,00	1 112,00
Прочие	1 782,00	0,00	0,00	47,00	1 829,00
Итого:	**11 279,60**	**656,70**	**182,70**	**47,00**	**12 166,00**

Источник: экспликация к поэтажному плану помещений и поэтажные планы БТИ от 16.12.2020 г., анализ и расчет АО "НЭО Центр"

Таблица 9.15. Распределение полезной (арендопригодной) площади по функциональному назначению (без учета площади подземного паркинга)

Объект оценки	Общая площадь, кв. м	Общая надземная площадь, кв. м	Общая подземная площадь, кв. м	Арендопригодная надземная площадь, кв. м[106]	Кол-во м-м в подземном паркинге, шт.	Доля офисных помещений, %	Доля торговых помещений и помещений общественного питания, %	Доля помещений ФОК, %	Доля прочих помещений, %
нежилое помещение общей площадью 656,7 кв. м, кадастровый номер: 77:06:0002006:2636	656,70	656,70	0,00	656,70	0,00	0,00%	100,00%	0,00%	0,00%
нежилое помещение общей площадью 17 705,6 кв. м,	17 705,60	10 861,60	6 844,00	8 743,50	150,00	50,93%	23,42%	9,86%	15,80%

[106] Общая площадь помещений с кадастровыми номерами 77:06:0002006:2636, 77:06:0002006:2786 и 77:06:0002006:2685 полностью принималась в качестве арендопригодной площади, т.к. помещения представляют собой обособленные блоки. При определении арендопригодной площади помещения с кадастровым номером 77:06:0002006:2635 из общей площади помещения вычитались потенциально невозможные для сдачи в аренду площади: помещения лестничных клеток, лифтовые холлы, венткамеры, электрощитовые, серверные, тепловые пункты, общие помещения входных групп и т. д.

Объект оценки	Общая площадь, кв. м	Общая надземная площадь, кв. м	Общая подземная площадь, кв. м	Арендопригодная надземная площадь, кв. м[106]	Кол-во м-м в подземном паркинге, шт.	Доля офисных помещений, %	Доля торговых помещений и помещений общественного питания, %	Доля помещений ФОК, %	Доля прочих помещений, %
кадастровый номер: 77:06:0002006:2635									
нежилое помещение общей площадью 182,7 кв. м, кадастровый номер: 77:06:0002006:2786	182,70	182,70	0,00	182,70	0,00	0,00%	100,00%	0,00%	0,00%
нежилое помещение общей площадью 47 кв. м, кадастровый номер: 77:06:0002006:2785,	47,00	47,00	0,00	47,00	0,00	0,00%	0,00%	0,00%	100,00%
ИТОГО	**18 592,00**	**11 748,00**	**6 844,00**	**9 629,90**	**150,00**	**4 452,68**	**2 886,91**	**861,98**	**1 428,34**

Источник: экспликация к поэтажному плану помещений и поэтажные планы БТИ от 16.12.2020 г., анализ и расчет АО "НЭО Центр"

Таблица 9.16. Расчет потенциального валового дохода

Объект оценки	Арендопригодная надземная площадь, кв. м	Кол-во м-м, шт.	Доля офисных помещений, %	Доля торговых помещений, %	Доля помещений ФОК, %	Доля прочих помещений, %	Арендная ставка для офисных помещений, руб./кв. м НДС	Арендная ставка для торговых помещений, руб./кв. м НДС	Арендная ставка для помещений ФОК, руб./кв. м без НДС	Арендная ставка для прочих помещений, руб./кв. м без НДС	Арендная ставка для м-м, руб./м-м/год без НДС	Ставка аренды (без НДС), руб./кв. м	ПВД от коммерческих помещений, руб. без НДС	ПВД от подземного паркинга, руб. без НДС
77:06:0002006:2636	656,70	0	0,00%	100,00%	0,00%	0,00%	21 750	30 420	16 570	14 790	0	30 420	19 976 814	0
77:06:0002006:2635	8 743,50	150	50,93%	23,42%	9,86%	15,80%					136 800	22 170	193 843 880	20 520 000
77:06:0002006:2786	182,70	0	0,00%	100,00%	0,00%	0,00%					0	30 420	5 557 734	0
77:06:0002006:2785	47,00	0	0,00%	0,00%	0,00%	100,00%					0	14 790	695 130	0
	9 629,90	**150**										**22 853**	**220 073 558**	**20 520 000**

Источник: анализ и расчеты АО "НЭО Центр"

Таким образом, арендопригодная площадь оцениваемых помещений составила 9 629,90 кв. м, в том числе:

- арендопригодная площадь офисных помещений – 4 452,68 кв. м,
- арендопригодная площадь торговых помещений и помещений общественного питания – 2 886,91 кв. м;
- арендопригодная площадь помещений ФОК – 861,98 кв. м;
- арендопригодная площадь прочих вспомогательных помещений – 1 428,34 кв. м;
- полезная площадь гаража составила – 150 машино-мест[107].

Расчет потенциального валового дохода за первый прогнозный период представлен в таблице 9.16.

Прогноз величины арендных ставок

При определении прогноза изменения (индексации) величины арендных ставок Исполнитель принимает в течение прогнозного периода на уровне инфляции, при составлении были проанализированы данные информационного агентства "Росбизнесконсалтинг", агентства Bloomberg и Концепции долгосрочного социально-экономического развития РФ на период до 2041 г., Центра развития НИУ ВШЭ, данных Банка России и IMF.

Таблица 9.17. Темп изменения ставок аренды оцениваемых помещений на следующий год, % в год

Показатель	Ед. измерения	Значение
Темпы роста в 1-й период	%	-
Темпы роста в 2-й период	%	3,87%
Темпы роста в 3-й период	%	3,98%
Темпы роста в 4-й период	%	4,02%
Темпы роста в 5-й период	%	4,02%
Темп роста в ПП	**%**	**4,02%**

Источник: анализ рынка АО "НЭО Центр"

9.1.3. Этап 3. Определение действительного валового дохода

На данном этапе Исполнителем была рассчитана величина действительного валового дохода (ДВД) путем внесения к значению ПВД поправки на недосбор арендной платы. Методика и алгоритм расчета действительного валового дохода приведены в приложении 3 к Отчету ("Основные методологические положения оценки").

При эффективном менеджменте остается вероятность того, что часть площадей не будет сдана в аренду или не будет собрана арендная плата с арендуемых площадей. На основании мониторинга рынка типичным условием при заключении договоров аренды является внесение арендной платы авансовыми платежами и страхового взноса, поэтому при сборе арендной платы Исполнитель принимает потери равными 0%. Уровень недозагрузки принят Исполнителем в соответствии среднерыночными данными для данного класса объекта.

Таблица 9.18. Определение уровня недозагрузки на основании рыночных данных

Источник	Офисы класс А	Ссылка на источник информации
ILM	10,00%	https://ilm.ru/reviews-wound/obzor-rynka-ofisnoy-nedvizhimosti-2-kvartal-2021
Cushman&Wakefield	10,10%	https://www.cwrussia.ru/cwiq/reviews/obzory-rynka-rossii/marketbeat/

[107] На основании информации, предоставленной Заказчиком, в здании предусмотрена парковка на 27 машино-мест.

Источник	Офисы класс А	Ссылка на источник информации
CBRE	9,20%	https://www.cbre.ru/ru-ru/research-and-reports/II---2021
Лейфер Л.А	10,60%	Справочник оценщика недвижимости-2020. "Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов. Корректирующие коэффициенты и скидки для доходного подхода". Нижний Новгород, 2020 г. Лейфер Л.А.
Среднее значение	**10,00%**	

Источник: анализ АО "НЭО Центр"

На основании анализа рынка сопоставимых объектов недвижимости, Исполнителем было принято решение принять уровень недозагрузки в 1-й прогнозные период на уровне 25% (с учетом потерь от недополучения платежей в период поиска арендаторов арендных каникул исходя из среднего срока экспозиции офисных и торговых помещений 3 мес.[108]), начиная со 2-го прогнозного периода на уровне среднего значения в среднем по рынку для объектов класса А в размере 10,00%.

Таблица 9.19. Уровень недозагрузки оцениваемых объектов на следующий год, % в год

Показатель	Ед. измерения	Значение уровня недозагрузки помещений, %
Уровень недозагрузки в 1-й период	%	25,00%
Уровень недозагрузки в 2-й период	%	10,00%
Уровень недозагрузки в 3-й период	%	10,00%
Уровень недозагрузки в 4-й период	%	10,00%
Уровень недозагрузки в 5-й период	%	10,00%

Источник: анализ и расчеты АО "НЭО Центр"

9.1.4. Этап 4. Определение величины операционных расходов в прогнозном периоде.

Операционные расходы – это расходы, необходимые для обеспечения нормального функционирования объекта недвижимости и воспроизводства действительного валового дохода[109]. Подробное описание операционных расходов, их классификация, а также методы их расчета приведены в Приложении 2 к настоящему Отчету "Основные методологические положения оценки".

На рынке аренды коммерческой недвижимости понятие "эксплуатационные расходы"[110] аналогично понятию "операционные условно-переменные расходы".

Данный показатель в денежном выражении может быть как включен в ставку арендной платы, так и оплачиваться отдельно.

Заказчиком был предоставлен долгосрочный договор аренды на оцениваемое здание. В ходе анализа данного договора Исполнитель выяснил, что все расходы по данному договору несет арендатор, за исключением налога на имущество, платы за землю и взносов на капитальный ремонт здания. Величина расходов представлена в таблице ниже.

Таким образом, в рамках настоящего Отчета операционные расходы складываются из следующих составляющих:

- эксплуатационные расходы;
- коммунальные расходы;

[108] 3мес./12 мес. = 25,0% (https://statrielt.ru/statistika-rynka/statistika-na-01-07-2021g/korrektirovki-kommercheskoj-nedvizhimosti/2545-sroki-likvidnosti-ob-ektov-kommercheskoj-nedvizhimosti-na-01-07-2021-goda)

[109] Оценка недвижимости / Под ред. А. Г. Грязновой, М. А. Федотовой. — М.: Финансы и статистика, 2007. С. 124.

[110] Федотова М. А., Рослова В. Ю., Щербаков О. Н. и др. Оценка для целей залога: теория, практика, рекомендации. — М.: Финансы и статистика, 2008. С. 310.

- налог на имущество;
- расходы на страхование;
- величина резерва на капитальный ремонт;
- агентское вознаграждение;
- расходы на управляющую компанию.

Величина эксплуатационных и коммунальных расходов в рамках настоящего Отчета при определении справедливой стоимости объекта оценки не учитывалась, так как данные расходы оплачиваются арендатором помещений дополнительно (арендная ставка не включает эксплуатационные и коммунальные платежи).

Величина налога на имущество

Методика определения величины налога на имущество приведена в приложении 3 к Отчету "Основные методологические положения оценки".

В соответствии с главой 30 Налогового Кодекса РФ "Налог на имущество организаций" объектом налогообложения по налогу на имущество, начиная с 01.04.2004 г., признается движимое и недвижимое имущество, учитываемое на балансе в качестве объектов основных средств, в соответствии с установленным порядком ведения бухгалтерского учета. Налоговая база определяется как среднегодовая стоимость имущества, признаваемого объектом налогообложения.

Закону г. Москвы №64 от 5 ноября 2003 г. "О налоге на имущество организаций" (с изменениями на 20 февраля 2019 г.), налоговая база как кадастровая стоимость объектов недвижимого имущества определяется в отношении:

- административно-деловых центров и торговых центров (комплексов) и помещений в них (кроме помещений, находящихся в оперативном управлении органов государственной власти, автономных, бюджетных и казенных учреждений), если соответствующие здания (строения, сооружения), за исключением многоквартирных домов, расположены на земельных участках, один из видов разрешенного использования которых предусматривает размещение офисных зданий делового, административного (кроме зданий (строений, сооружений), расположенных на земельных участках, вид разрешенного использования которых предусматривает размещение промышленных или производственных объектов) и коммерческого назначения, торговых объектов, объектов общественного питания и (или) бытового обслуживания;
- отдельно стоящих нежилых зданий (строений, сооружений) общей площадью свыше 1 000 кв. м и помещений в них, фактически используемых в целях делового, административного или коммерческого назначения, а также в целях размещения торговых объектов, объектов общественного питания и (или) объектов бытового обслуживания;
- расположенных в многоквартирных домах нежилых помещений, принадлежащих одному или нескольким собственникам, фактически используемых для размещения офисов, торговых объектов, объектов общественного питания и (или) объектов бытового обслуживания, если общая площадь нежилых помещений в многоквартирном доме превышает 3 000 кв. метров;
- объектов недвижимого имущества иностранных организаций, не осуществляющих деятельность в Российской Федерации через постоянные представительства, а также объектов недвижимого имущества иностранных организаций, не относящихся к деятельности данных организаций в Российской Федерации через постоянные представительства.
- жилых домов и жилых помещений, не учитываемых на балансе в качестве объектов основных средств в порядке, установленном для ведения бухгалтерского учета, по истечении двух лет со дня принятия указанных объектов к бухгалтерскому учету.
- отдельно стоящих нежилых зданий (строений, сооружений) и помещений в них, включенных в перечень, утверждаемый Правительством Москвы в соответствии с частью 3 статьи 2 Закона "О налоге на имущество организаций", если указанные здания (строения, сооружения) предназначены для использования в соответствии с кадастровыми паспортами или документами технического учета (инвентаризации) таких объектов недвижимости и (или) фактически используются в целях делового, административного или коммерческого назначения, а также в

целях размещения торговых объектов, объектов общественного питания и (или) объектов бытового обслуживания;

- нежилых помещений, находящихся в зданиях (строениях, сооружениях), включенных в перечень, утверждаемый Правительством Москвы в соответствии с частью 3 статьи 2 настоящего Закона "О налоге на имущество организаций", если назначение таких помещений в соответствии с кадастровыми паспортами объектов недвижимости или документами технического учета (инвентаризации) объектов недвижимости предусматривает размещение офисов, торговых объектов, объектов общественного питания и (или) бытового обслуживания, либо которые фактически используются для размещения офисов, торговых объектов, объектов общественного питания и (или) бытового обслуживания.

Таким образом, налогооблагаемая база была рассчитана, на основании данных о кадастровой стоимости недвижимости, указанной в Постановлении Правительства Москвы №788-ПП от 21.11.2014 г. "Об утверждении результатов определения кадастровой стоимости объектов капитального строительства в городе Москве". Ставка налога на имущество, в соответствии с Законом, "О налоге на имущество организаций", на 2021 г. устанавливается в размере - 1,8%, в 2022 г. - 1,9%, с 2023 г. и далее - 2,0% от кадастровой стоимости.

Таблица 9.20. Величина налога на имущество

Год	Кадастровая стоимость помещений, руб.	Ставка налога на имущество, %	Величина налога, руб
2021	2 144 359 205	1,8%	38 492 716
2022	2 144 359 205	1,9%	40 742 825
2023 и далее	2 144 359 205	2,0%	42 887 184

Источник: анализ АО "НЭО Центр"

Расходы на страхование — это стоимость по договору страхования. Как правило, стоимость по договору страхования принимается из расчета остаточной балансовой стоимости объекта или стоимости замещения с учетом износа. Четких критериев по величине страховых отчислений законодательством РФ не установлено. Возмещение убытков происходит исходя из стоимости и застрахованных рисков, указанных в договоре страхования. Норма ежегодных страховых отчислений в соответствии с типовым договором страхования находится в диапазоне 0,05–0,30% от страховой стоимости[111]. В данном случае под стоимостью страхования понимается среднегодовая балансовая стоимость.

Величина амортизационных отчислений принята на уровне 3,33% (срок амортизации объекта составляет 30 лет) по сложившейся практике для объектов аналогичного класса.

Таблица 9.21. Расчет базового тарифа по страхованию имущества

Компания	Тариф, в % от страховой суммы		
	мин.	макс	среднее значение
ОАО "СК ГАЙДЕ"	0,05%	0,35%	0,20%
ОАО "АльфаСтрахование"	0,07%	0,32%	0,20%
ЗАО "ГУТА-Страхование":	0,04%	0,23%	0,13%
офисные здания	0,03%	0,20%	0,12%
торговые здания	0,04%	0,25%	0,15%
Среднее значение	**0,05%**	**0,30%**	**0,18%**

Источник: Информационно-аналитический бюллетень рынка недвижимости Rway №234, сентябрь 234

В качестве балансовой стоимости на дату оценки принята стоимость, полученная в рамках доходного подхода. Это обусловлено тем, что использование данных бухгалтерии об остаточной балансовой

[111] Информационно-аналитический бюллетень рынка недвижимости RWAY №238, январь 2015 г. С. 103.

стоимости, а также инвентаризационной стоимости в российской действительности зачастую неприемлемо, т. к. она может отличаться от рыночной в несколько раз. По мнению Исполнителя, необходимым условием получения достоверного результата является использование метода последовательных приближений, позволяющего определить итерационным путем справедливую базу для налогообложения, которая соответствует рыночной стоимости объекта оценки, определенной в рамках доходного подхода, за вычетом стоимости земельного участка.

Таблица 9.22. Расчет величины расходов на страхование

№ п/п	Наименование показателя	Единица измерения	Значение в 1-й прогнозный период
1	Расчетная остаточная балансовая стоимость на начало периода, полученная в рамках доходного подхода	руб. без НДС	1 815 174 000
2	Расчетная остаточная балансовая стоимость на конец периода, полученная в рамках доходного подхода	руб. без НДС	1 754 668 200
3	Среднегодовая остаточная балансовая стоимость объекта оценки, полученная в рамках доходного подхода	руб. без НДС	1 784 921 100
4	Затраты на страхование объекта (минимальное значение)	%	0,05%
5	**Расходы на страхование**	**руб./год**	**922 209**

Источник: расчеты АО "НЭО Центр"

Таким образом, величина расходов на страхование принята Исполнителем в размере 0,05% от среднегодовой балансовой стоимости помещений и составила в первый прогнозный период **922 209 руб./год.**

Определение затрат на замещение (резерва на капитальный ремонт)

К расходам на замещение относятся расходы на периодическую замену быстроизнашивающихся улучшений (кровля, покрытие пола, сантехническое оборудование, электроарматура). Предполагается, что денежные средства резервируются на счете.

Резерв по капитальному ремонту представляет собой сумму денежных средств, которые вменяются собственнику в качестве периодически откладываемых из текущих доходов от эксплуатации здания для образования фонда финансирования расходов по капитальному ремонту данного здания.

Для расчета суммы ежегодных платежей в резервный фонд применяется формула фактора фонда возмещения (SFF), показывающая величину равновеликих платежей, которые бы аккумулировали на счете к концу срока аннуитета одну денежную единицу:

$$SFF = i / ((1+i)^n - 1),$$

где:

i — ставка дохода (в качестве ставки дохода используется значение процентных ставок для однородных финансовых инструментов (долговых ценных бумаг) с одинаковыми качественными характеристиками сроком погашения 20 лет, на дату максимально близкую к дате оценки — 7,51%[112]);

n — периодичность проведения капитального ремонта (20 лет[113]).

[112] https://www.moex.com/ru/marketdata/indices/state/g-curve/

[113]Александров В. Т., Ардзинов В. Д. Оценка недвижимости и ценообразование в строительстве: учебно-практическое пособие. М.: Стройинформиздание. С. 163.

Сумма ежегодных отчислений в резервный фонд (РФ) определяется по формулам:

$$\mathbf{РФ = SFF \times FV(З_с),}$$

где:

$FV(З_с)$ — стоимость "короткоживущих" элементов на дату оценки;

$$\mathbf{FV\ (З_с) = PV\ (З_с) \times Д_{кэ} \times Д_{кв} \times К_{ув},}$$

где:

$PV(З_с)$ — затраты на воспроизводство/замещение объекта (СМР) без учета НДС;

$Д_{кэ}$ — доля "короткоживущих" элементов (50%[114]);

$Д_{кв}$ — доля "короткоживущих" элементов, подлежащих восстановлению при капитальном ремонте здания (30%).

Расчет значения коэффициента увеличения стоимости короткоживущих элементов за счет роста инфляции ($К_{ув}$) основывался на прогнозе инфляции. При составлении были проанализированы данные информационного агентства "Росбизнесконсалтинг", агентства Bloomberg и Концепции долгосрочного социально-экономического развития РФ на период до 2041 г., разработанной Министерством экономического развития и торговли РФ. Расчет коэффициента увеличения стоимости короткоживущих элементов за счет роста инфляции приведен в таблице ниже.

Таблица 9.23. Расчет коэффициента увеличения стоимости короткоживущих элементов за счет роста инфляции

Наименование показателя			**Значения**
Наименование показателя	**2021**	**2022**	**2023**
Инфляция	4,96%	3,87%	3,98%
Прогнозный период	0,30	1,00	1,00
Уровень инфляции, учитываемый в прогнозном периоде	1,01	1,04	1,04
Наименование показателя	**2024**	**2025**	**2026**
Инфляция	4,02%	4,02%	4,02%
Прогнозный период	1,00	1,00	1,00
Уровень инфляции, учитываемый в прогнозном периоде	1,04	1,04	1,04
Наименование показателя	**2027**	**2028**	**2029**
Инфляция	4,02%	4,02%	4,02%
Прогнозный период	1,00	1,00	1,00
Уровень инфляции, учитываемый в прогнозном периоде	1,04	1,04	1,04
Наименование показателя	**2030**	**2031**	**2032**
Инфляция	4,02%	4,02%	4,02%
Прогнозный период	1,00	1,00	1,00
Уровень инфляции, учитываемый в прогнозном периоде	1,04	1,04	1,04
Наименование показателя	**2033**	**2034**	**2035**
Инфляция	4,02%	4,02%	4,02%
Прогнозный период	1,00	1,00	1,00
Уровень инфляции, учитываемый в прогнозном периоде	1,04	1,04	1,04
Наименование показателя	**2036**	**2037**	**2038**
Инфляция	4,02%	4,02%	4,02%
Прогнозный период	1,00	1,00	1,00
Уровень инфляции, учитываемый в прогнозном периоде	1,04	1,04	1,04
Наименование показателя	**2039**	**2040**	**2041**
Инфляция	4,02%	4,02%	4,02%
Прогнозный период	1,00	1,00	0,70
Уровень инфляции, учитываемый в прогнозном периоде	1,04	1,04	1,03
Коэффициент увеличения стоимости короткоживущих элементов за счет роста инфляции			**2,2004**

Источник: анализ АО "НЭО Центр"

[114]К "короткоживущим" элементам относятся слаботочные системы, электроосвещение, водоснабжение и канализация, отопление и вентиляция, отделка, полы, проемы, кровля. На основании анализа справочника оценщика, издаваемого ООО "Ко-Инвест", "Общественные здания" 2014 г., удельный вес данных элементов составляет 40–50 %. При капитальном ремонте замене подлежит до 30% данных элементов. Таким образом, для расчета резерва на замещение удельные веса "короткоживущих" элементов приняты на уровне 50%, доля "короткоживущих" элементов, подлежащих восстановлению при капитальном ремонте здания, — 30%.

Таблица 9.24. Расчет корректирующего коэффициента изменения цен в строительстве по состоянию на дату оценки с даты информации

Период	Средний региональный индекс для г. Москвы
31.12.2016	10,230
14.09.2021	11,934
Корректирующий коэффициент	**1,1666**

Источник: анализ и расчеты АО "НЭО Центр", Межрегиональный информационно-аналитический бюллетень "Индексы цен в строительстве".-М.: КО-ИНВЕСТ, Вып. 107, апрель 2019 г., Вып. 108, июль 2019 г., Вып. 109, октябрь 2019 г., Вып. 114, январь 2021 г ., Табл. 2.1. Средние региональные индексы, рассчитанные по отношению к фактическим ценам на 01.01.2000 г.

Оцениваемое помещение находится в г. Москве, где уровень цен на ремонт отличается от уровня цен по Московской области. Для расчета себестоимости строительства объекта в г. Москве, был рассчитан региональный коэффициент, определенный на основании справочника "Индексы цен в строительстве", 2021 г., выпуск 114.

Таблица 9.25. Расчет регионального коэффициента

Регион	Региональный коэффициент стоимости основных ресурсов для КС-1 (Сборник КО_ИНВЕСТ № 114, стр. 69, Таблица 2.2.3.1)	Региональный коэффициент стоимости основных ресурсов Субъектов РФ относительно г. Московской области
Московская область	1,032	1,000
г. Москва	1,120	1,085

Источник: анализ рынка и расчеты АО "НЭО Центр"

Исполнитель определял себестоимость строительства аналогичных зданий на основании Укрупненных нормативов цен строительства НЦС 81-02-02-2017 Сборник №2 к Приказу Министерства строительства и жилищно-коммунального хозяйства РФ от 13 июня 2017 г.[115] Данные опубликованы по состоянию на 2017 г., соответственно Исполнителем стоимость строительства была проиндексирована на дату оценки через рост инфляции. Расчет себестоимости строительства представлен в таблице ниже.

Таблица 9.26. Расчет первоначальной стоимости строительно-монтажных работ оцениваемого объекта

Характеристика	Ед. измерения	Офисная недвижимость на 10 000 кв. м	Источник
Себестоимость строительства на 01.01.2017 год для Московской области	руб. /кв. м без НДС	31 490	Укрупненные нормативы цен строительства НЦС 81-02-02-2017 Сборник №2 к Приказу Министерства строительства и жилищно-коммунального хозяйства РФ от 13 июня 2017 г.(https://files.stroyinf.ru/Data2/1/4293744/4293744696.pdf)
Коэффициент, учитывающий строительство объектов в условиях стесненной городской застройки		1,06	п. 25 https://files.stroyinf.ru/Data2/1/4293744/4293744696.pdf
Корректирующий коэффициент изменения цен в строительстве по состоянию на дату оценки с даты информации	руб./кв. м без НДС	1,17	
Региональный коэффициент		1,085	Табл. 9.25
Себестоимость строительства по состоянию на дату оценки для г. Москвы	**руб./кв. м без НДС**	**42 260**	

Источник: расчеты АО "НЭО Центр"

[115] https://files.stroyinf.ru/Data2/1/4293744/4293744696.pdf

На основании полученного значения стоимости строительства Исполнителем была рассчитана величина ежегодных отчислений в резерв на капитальный ремонт. Расчет представлен в таблице ниже.

Таблица 9.27. Расчет затрат на замещение (резерв на капитальный ремонт) оцениваемого объекта

Наименование показателя	Данные
Дата оценки	14.09.2021
Безрисковая ставка (долгосрочная), %	7,48%
Площадь объекта оценки, кв. м	18 592,00
Стоимость строительства объекта (без учета НДС), руб.	785 694 078
Доля СМР в стоимости строительства, %	75,0%[116]
Первоначальная стоимость СМР (без учета НДС), руб.	589 270 558
Удельный вес "короткоживущих" элементов	0,5[117]
Доля "короткоживущих" элементов, подлежащих восстановлению при капитальном ремонте здания	0,3
Периодичность проведения капитальных ремонтов, лет	20[118]
Стоимость короткоживущих элементов (без учета НДС), руб.	88 390 584
Коэффициент увеличения стоимости короткоживущих элементов за счет роста инфляции	2,2004
Стоимость короткоживущих элементов на прогнозную дату проведения капитального ремонта (FV) (без учета НДС), руб.	194 493 999
Фактор фонда возмещения	0,0231
Величина ежегодных отчислений в резерв (PMT/FVA) (без учета НДС), руб.	**4 486 355**

Источник: расчеты АО "НЭО Центр"

Таким образом, величина ежегодных отчислений в резерв на капитальный ремонта составила 4 486 355 руб./год без НДС.

Агентское вознаграждение (комиссионные расходы)

Комиссионные расходы представляют собой расходы, осуществляемые собственником, оплачивая услуги риелторов по организации ими реализации и сдачи в аренду площадей. Комиссионные расходы по сдаче офисных площадей в аренду определены на основе среднерыночного уровня комиссионных расходов, который составляет от 3% до 7% от годовой арендной платы, взимаемой с арендаторов.

В рамках Отчета уровень комиссионных расходов был принят Исполнителем как одномесячная арендная плата от сданных площадей и равен 8,33% от годовой арендной платы.

Определение расходов на вознаграждение управляющей компании

В рамках текущих затрат, связанных с эксплуатацией объекта, принято выделять расходы, связанные вознаграждением управляющей компании.

[116] Доля СМР в стоимости строительства объекта составляет 75-90% (http://psb-energo.ru/publ/stati_po_smetnomu_delu/stroitelnye_raboty/sostav_i_struktura_smetnoj_stoimosti_stroitelstva_i_stroitelno_montaznykh_rabot/3-1-0-17)

[117] К "короткоживущим" элементам относятся слаботочные системы, электроосвещение, водоснабжение и канализация, отопление и вентиляция, отделка, полы, проемы, кровля. На основании анализа справочника оценщика, издаваемого ООО "Ко-Инвест", "Общественные здания" 2014 г., удельный вес данных элементов составляет 40–50 %. При капитальном ремонте замене подлежит до 30% данных элементов. Таким образом, для расчета резерва на замещение удельные веса "короткоживущих" элементов приняты на уровне 50%, доля "короткоживущих" элементов, подлежащих восстановлению при капитальном ремонте здания, — 30%.

[118] Александров В. Т., Ардзинов В. Д. Оценка недвижимости и ценообразование в строительстве: учебно-практическое пособие. М.: Стройинформиздание. С. 163.

Услуги управляющей компании включают в себя:

- анализ эффективности деятельности объекта;
- определение приоритетных направлений деятельности, стратегии развития;
- мероприятия по работе с персоналом;
- маркетинговые мероприятия, направленные на увеличение уровня загрузки и доходности объекта.

Размер вознаграждения управляющей компании определяется перечнем и содержанием услуг.

Согласно данным профессиональных участников рынка[119], специализирующихся на рынке коммерческой недвижимости г. Москвы и предоставляющих услуги по комплексному управлению зданиями, эксплуатации и сопровождению проектов, стандартная схема при исчислении оплаты услуг управляющей компании составляет 1–3% от действительного валового дохода.

Таблица 9.28. Размер вознаграждения УК объектов коммерческой недвижимости (property management), % от арендной ставки

Характеристики	Значение, % от арендной ставки	Среднее значение, % от арендной ставки
Наиболее характерное значение	1,0-3,0%	2,0%
Для небольших объектов	5,0-10,0%	7,5%

Источник: Информационно-аналитический бюллетень рынка недвижимости Rway, №234, сентябрь 2014 г. (стр. 123)

В рамках настоящего Отчета оплата услуг управляющей компании принята Исполнителем на уровне среднего значения в размере 2,00% от действительного валового дохода, и составила в первый прогнозный период **3 608 903 руб./год без НДС.**

9.1.5. Этап 5. Определение величины чистого операционного дохода в прогнозном периоде.

Чистый операционный доход (ЧОД) — действительный валовой доход (ДВД) за минусом операционных расходов (ОР). Расчет чистого операционного дохода приведен в (табл. 9.30.).

9.1.6. Этап 6. Определение ставки дисконтирования.

В соответствии с общей теорией корпоративных финансов в качестве ставки дисконтирования принимается конечная отдача, которую ожидает получить инвестор от альтернативных вложений с таким же уровнем риска. При достаточно общих предположениях, как это было представлено в ряде публикаций, конечная отдача и, соответственно, ставка дисконтирования приближенно равна сумме текущей отдачи и ожидаемых темпов роста цен на недвижимость. Таким образом, ставка дисконтирования рассчитывалась по формуле:

$$СД = КК + Р_{пп},$$

где:

СД — ставка дисконтирования,

КК — коэффициент капитализации,

$\mathbf{Р_{пп}}$ **—** темп роста в постпрогнозном периоде.

[119] "ДОТ Менеджмент", "Цеппелин" (Zeppelin), "МАТОРИН", New Life Group, "Мой Дом", Clearlink, "Сервисные технологии", ОАО "УК "Манежная площадь", "Фрагра" (Fragra), Colliers International FM, "Стандарт-сервис", Sawatzky Property Management, "РосинвестОтель", "Фэсилити Сервисиз Рус" – представительство ISS,"ХСГ Цандер РУС" (M+W Zander), Placon property management, BlackStone Keeping Company, Forum Property Management, IFK Hotel Management, "MPM Group-управление недвижимостью".

В рамках настоящего Отчета коэффициент капитализации был рассчитан на основании рыночных данных, т. к. данный метод наиболее точно отражает ситуацию, сложившуюся на рынке недвижимости. Расчет коэффициента капитализации приведен в таблице ниже.

Таблица 9.29. Расчет коэффициента капитализации на основании рыночных данных

Источник	Минимальное значение	Максимальное значение	Среднее значение	Источник информации
Knight Frank	9,00%	10,00%	9,50%	https://kf.expert/publish/rynok-investicij-rossiya-1-polugodie-2021
Cushman&Wakefield	-	-	9,00%	https://www.cwrussia.ru/cwiq/reviews/obzory-rynka-rossii/marketbeat/
JLL	8,50%	10,00%	9,25%	https://www.jll.ru/content/dam/jll-com/documents/pdf/research/emea/russia/ru/jll-ru-investment-infographic-q2-2021.pdf
CBRE	-	-	9,25%	https://www.cbre.ru/ru-ru/research-and-reports/II---20210
Colliers	9,00%	9,50%	9,25%	https://www.colliers.com/ru-ru/research/moscow/h1-investment-2021
Среднее значение	**8,83%**	**9,83%**	**9,25%**	

Источник: анализ рынка и расчеты АО "НЭО Центр"

Учитывая класс объекта оценки, а также его местоположение, Исполнитель принял решение использовать среднее значение коэффициента капитализации в размере **9,25%.**

Определение среднегодового темпа роста стоимости оцениваемого актива

Среднегодовой темп роста стоимости оцениваемого актива основывался на прогнозе инфляции, при составлении которого были проанализированы данные информационного агентства "Росбизнесконсалтинг", агентства Bloomberg и Концепции долгосрочного социально-экономического развития РФ на период до 2041 г., разработанной Министерством экономического развития и торговли РФ. Темп среднегодового роста стоимости оцениваемого актива за счет роста инфляции по состоянию на 2024 г. составляет 4,02%.

Таким образом, ставка дохода на инвестиционный капитал (СД) для оцениваемого объекта составляет:

СД = 9,25% + 4,02%=13,27%.

9.1.7. Этап 7. Расчет текущей стоимости будущих денежных потоков в прогнозном и постпрогнозном периодах.

Прогнозный период

При дисконтировании потоков доходов/расходов расчет фактора текущей стоимости осуществляется по формуле:

$$FV = \frac{1}{(1+O_n)^{n-0,5}},$$

где:

FV — фактор текущей стоимости;

$\mathbf{O_n}$ — ставка дисконтирования;

n — период прогнозирования, для которого рассчитывается фактор текущей стоимости.

Производя дисконтирование спрогнозированного потока доходов/расходов, следует учитывать тот факт, что инвестор получает доходы и осуществляет расходы равномерно в течение периода (года), поэтому дисконтирование потоков должно быть произведено на середину периода.

Далее определяется текущая стоимость денежного потока для каждого периода путем умножения фактора текущей стоимости (для доходов и расходов) на величину чистого операционного дохода в прогнозном периоде за соответствующий период.

Постпрогнозный период. Расчет терминальной стоимости (стоимости постпрогнозного периода)

Расчет терминальной стоимости объекта был произведен методом прямой капитализации.

Метод прямой капитализации доходов предназначен для оценки действующих объектов, текущее использование которых соответствует их наиболее эффективному использованию (все эти требования будут выполняться для рассматриваемого объекта недвижимости в постпрогнозном периоде).

Стоимость реверсии в конце прогнозного периода с использованием данного метода выполняется путем деления чистого операционного дохода в постпрогнозном периоде на ставку капитализации, прогнозируемую для постпрогнозного периода.

$$\mathbf{С} = \frac{\mathbf{ЧОД}}{\mathbf{К}},$$

где:

С — стоимость реверсии, определенная методом прямой капитализации дохода;

ЧОД — чистый операционный доход в постпрогнозном периоде;

К — коэффициент капитализации в постпрогнозном периоде.

Метод капитализации доходов используется, если[120]:

- потоки доходов стабильны длительный период времени, представляют собой значительную положительную величину;
- потоки доходов возрастают устойчивыми, умеренными темпами.

Коэффициент (ставка) капитализации — любой делитель (обычно выражаемый в процентах), который используется для конверсии дохода в капитальную стоимость[121].

Учитывая тип недвижимости и период определения остаточной стоимости, Исполнитель определил ставку капитализации в постпрогнозном периоде для объекта оценки на уровне **9,25%** на основании анализа рынка офисной недвижимости г. Москвы (расчет приведен в табл. 9.29).

Агентское вознаграждение (комиссионные расходы)

Предполагается, что реализацией оцениваемого объекта в постпрогнозном периоде будет заниматься сторонняя организация. Комиссионные расходы представляют собой расходы, которые несет собственник, оплачивая услуги риелторов по организации ими реализации площадей.

В результате исследований рынка недвижимости и проведения консультаций с профессиональными участниками рынка коммерческой недвижимости было выявлено, что величина затрат, связанных с реализацией имущества, составляет 2,0%[122].

[120] Оценка недвижимости под ред. А. Г. Грязновой, М. А. Федотовой, — М.; "Финансы и статистика", 2007, стр. 121.

[121] МСО 2007. — М.: РРО, 2008, стр. 190.

[122] https://statrielt.ru/index.php/statistika-rynka/pokvartalnaya-statistika/47-itogi-ii-kvartala-2015-goda/227-tarify-na-posrednicheskie-uslugi-komissionnye-na-01-07-2015-goda

9.2. Этап 8. Определение справедливой стоимости объекта в рамках доходного подхода

Стоимость объекта недвижимости в рамках доходного подхода равна сумме текущих стоимостей денежных потоков каждого прогнозного периода и текущей стоимости реверсии. Расчет стоимости оцениваемого объекта доходным подходом представлен в таблице ниже.

Таким образом, в результате проведенных расчетов в рамках доходного подхода, стоимость объекта оценки по состоянию на дату оценки, без учета НДС (20%) составляет:

1 815 174 000 (Один миллиард восемьсот пятнадцать миллионов сто семьдесят четыре тысячи) руб.

Таблица 9.30. Расчет стоимости объекта оценки в рамках доходного подхода

№ п/п	Период / Показатель	Период 1	Период 2	Период 3	Период 4	Постпрогнозный период
		14.09.2021	14.09.2022	14.09.2023	14.09.2024	
		13.09.2022	13.09.2023	13.09.2024	13.09.2025	
1	Продолжительность периода, лет	1,00	1,00	1,00	1,00	1
2	Общая площадь объекта недвижимости, кв. м	18 592,00	18 592,00	18 592,00	18 592,00	18 592,00
3	Арендопригодная площадь надземных помещений, кв. м	9 629,90	9 629,90	9 629,90	9 629,90	9 629,90
3.1.	Арендопригодная площадь офисных помещений, кв. м	4 452,68	4 452,68	4 452,68	4 452,68	4 452,68
3.2.	Арендопригодная площадь торговых помещений, кв. м	2 886,91	2 886,91	2 886,91	2 886,91	2 886,91
3.3.	Арендопригодная площадь помещений под ФОК, кв. м	861,98	861,98	861,98	861,98	861,98
3.4.	Арендопригодная площадь прочих помещений, кв. м	1 428,34	1 428,34	1 428,34	1 428,34	1 428,34
4	Количество машино-мест в подземном паркинге, шт.	150,00	150,00	150,00	150,00	150,00
5	Величина средневзвешенной арендной ставки за 1 кв. м офисных помещений (без эксплуатационных и коммунальных расходов), руб./кв. м в год	21 750	22 829	23 713	24 657	25 648
6	Величина средневзвешенной арендной ставки за 1 кв. м торговых помещений (без эксплуатационных и коммунальных расходов), руб./кв. м в год	30 420	31 930	33 166	34 486	35 872
7	Величина средневзвешенной арендной ставки за 1 кв. м помещений ФОК (без эксплуатационных и коммунальных расходов), руб./кв. м в год	16 570	17 392	18 066	18 785	19 540
8	Величина средневзвешенной арендной ставки за 1 кв. м прочих помещений (без эксплуатационных и коммунальных расходов), руб./кв. м в год	14 790	15 524	16 125	16 767	17 441
9	Величина средневзвешенной арендной ставки за 1 м-м в подземном паркинге (без эксплуатационных и коммунальных расходов), руб./м-м в год	136 800	143 588	149 147	155 085	161 320
10	Темпы роста арендной ставки, %	4,96%	3,87%	3,98%	4,02%	4,02%
11	ПВД от оцениваемого помещения (без эксплуатационных и коммунальных расходов), руб. без НДС	240 593 558	252 532 342	262 309 020	272 752 097	283 716 732
9.1.	ПВД от коммерческих помещений (без эксплуатационных и коммунальных расходов), руб. без НДС	220 073 558	230 994 094	239 936 929	249 489 326	259 518 797
9.2.	ПВД от подземного паркинга (без эксплуатационных и коммунальных расходов), руб. без НДС	20 520 000	21 538 248	22 372 091	23 262 772	24 197 935
12	Уровень недозагрузки	25,00%	10,00%	10,00%	10,00%	10,00%
13	ДВД от оцениваемого помещения (без эксплуатационных и коммунальных расходов), руб. без НДС	180 445 169	227 279 108	236 078 118	245 476 888	255 345 059
13.1.	ДВД от коммерческих помещений (без эксплуатационных и коммунальных расходов), руб. без НДС	165 055 169	207 894 685	215 943 236	224 540 393	233 566 917
13.2.	ДВД от подземного паркинга (без эксплуатационных расходов), руб. без НДС	15 390 000	19 384 423	20 134 882	20 936 495	21 778 142
14	Остаточная балансовая стоимость на начало периода (НДС не учитывается), руб.	1 815 174 000	1 784 921 100	1 724 415 300	1 663 909 500	1 633 656 600
15	Остаточная балансовая стоимость на конец периода (НДС не учитывается), руб.	1 754 668 200	1 724 415 300	1 663 909 500	1 603 403 700	1 573 150 800
16	Среднегодовая остаточная балансовая стоимость (НДС не учитывается), руб.	1 784 921 100	1 754 668 200	1 694 162 400	1 633 656 600	1 603 403 700
17	Темпы роста эксплуатационных расходов, %	4,96%	3,87%	3,98%	4,02%	4,02%
18	Эксплуатационные расходы, руб./год без НДС	-	-	-	-	-
19	Коммунальные расходы, руб. в год без НДС	-	-	-	-	-
20	Налог на имущество (от кадастровой стоимости), руб./год (НДС не облагается)	(38 492 716)	(40 742 825)	(42 887 184)	(42 887 184)	(42 887 184)
21	Расходы на страхование (от среднегодовой балансовой стоимости), руб./год без НДС	(922 209)	(906 579)	(875 317)	(844 056)	(828 425)
22	Величина ежегодных отчислений в резерв на капитальный ремонт, руб./год без НДС	(4 486 355)	(4 486 355)	(4 486 355)	(4 486 355)	(4 486 355)
23	Расходы на управляющую компанию, руб./год без НДС	(3 608 903)	(4 545 582)	(4 721 562)	(4 909 538)	(5 106 901)
24	Агентское вознаграждение	(15 037 097)	(1 790 818)	-	-	-
25	Итого операционные расходы, руб./год без НДС	(62 547 281)	(52 472 158)	(52 970 419)	(53 127 133)	(53 308 865)
26	Чистый операционный доход объекта, руб./год без НДС	117 897 887	174 806 950	183 107 699	192 349 755	202 036 193
27	Ставка дисконтирования, %					13,27%

№ п/п	Период	Период 1	Период 2	Период 3	Период 4	Постпрогнозный период
	Показатель	14.09.2021 13.09.2022	14.09.2022 13.09.2023	14.09.2023 13.09.2024	14.09.2024 13.09.2025	
28	Коэффициент капитализации в постпрогнозном периоде, %					9,25%
29	Стоимость реверсии в конце прогнозного периода, руб. без НДС					2 184 175 062
30	Затраты связанные с реализацией имущества (агентские вознаграждения), %					2,00%
31	Затраты связанные с реализацией имущества (агентские вознаграждения), руб. без НДС					43 683 501
32	Стоимость реверсии с учетом затрат, связанных с реализацией имущества, руб. без НДС					2 140 491 561
33	Фактор текущей стоимости, в долях	0,8831	0,8828	0,8828	0,8828	
34	Итоговый фактор текущей стоимости, в долях	0,9398	0,8298	0,7326	0,6468	0,6077
35	Текущая стоимость денежного потока, руб. без НДС	110 795 648	145 055 635	134 142 877	124 404 974	1 300 774 989
36	**Стоимость единого объекта оценки, рассчитанная доходным подходом, руб. без НДС**					**1 815 174 000**
37	**Стоимость единого объекта оценки, рассчитанная доходным подходом, руб. с НДС**					**2 178 208 800**

Источник: расчет АО "НЭО Центр"

РАЗДЕЛ 10. СОГЛАСОВАНИЕ РЕЗУЛЬТАТОВ

10.1. Общие сведения о порядке согласования результатов

Основываясь на двух подходах к оценке (доходном и сравнительном), Исполнитель получил результаты, позволяющие прийти к согласованному мнению о стоимости объекта оценки с учетом как количественного, так и качественного их значения.

В общем случае в итоговом согласовании каждому из результатов, полученных различными подходами, придается свой вес. Логически обосновываемое численное значение весовой характеристики соответствующего подхода зависит от таких факторов, как характер недвижимости, цель оценки и используемое определение стоимости, количество и качество данных, подкрепляющих каждый примененный метод.

При расчете итоговой рыночной стоимости были учтены преимущества и недостатки каждого из примененных подходов для данного случая оценки. Характеристика используемых подходов приведена в Приложении 2 к Отчету ("Основные методологические положения оценки").

Краткая характеристика сравнительного подхода

Сравнительный подход при оценке может оказывать очень большое влияние на итоговое согласование стоимости, если имеется рыночная информация по сделкам с объектами, аналогичными оцениваемому. Продажи сопоставимых объектов позволяют оценить отличия оцениваемого объекта от сопоставимых объектов и получить оцененную рыночную стоимость рассматриваемого объекта недвижимости. Сравнительный подход имеет следующие преимущества:

- это единственный подход, базирующийся на рыночных ценах недвижимости;
- данный подход отражает текущую реальную практику сделок на рынке недвижимости.

Краткая характеристика доходного подхода

Неоспоримым преимуществом доходного подхода является то, что это единственный подход, который учитывает будущие ожидания относительно цен, затрат, инвестиций и т. п. Особенно важно то, что 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.

Краткая характеристика затратного подхода

Затратный подход к оценке имущества применяется преимущественно в случаях, когда не имеется достаточной информации о сделках купли-продажи аналогичных объектов, в связи с чем трудно получить информацию об их стоимости на вторичном рынке. Затратный подход отражает текущий уровень цен восстановления аналогичной недвижимости, входящей в состав объекта оценки, и их накопленный износ. Преимущество данного подхода состоит в достаточной точности и достоверности информации. Это устраняет определенную абстрактность, присущую доходному и сравнительному подходам. В современных российских условиях затратный подход имеет наиболее полную и достоверную информационную базу для расчетов, а также традиционные для российской экономики затратные методы определения стоимости имущества. Основным недостатком данного метода является то, что в рамках затратного подхода не учитывается способность имущества приносить доход. Этот метод также не учитывает в полной мере рыночную конъюнктуру региона.

Описанный выше анализ результатов расчетов двумя подходами опирается прежде всего на вывод, сделанный при анализе наиболее эффективного использования объекта оценки в соответствии с указанным в стандартах оценки, обязательных к применению субъектами оценочной деятельности, утвержденных Приказом Министерства экономического развития Российской Федерации (Минэкономразвития России) от 20 мая 2015 г. №297 "Об утверждении федерального стандарта оценки "Общие понятия оценки, подходы к оценке и требования к проведению оценки (ФСО №1)".

При расчете итоговой справедливой стоимости были учтены преимущества и недостатки каждого из примененных подходов для данного случая оценки.

Метод анализа иерархий

Согласование результатов, полученных сравнительным и доходным подходами, производится с использованием метода анализа иерархий (МАИ). МАИ представляет собой метод согласования результатов, полученных с использованием различных методов оценки, и основан на декомпозиции проблемы согласования результатов и ее представления в виде иерархии. Методика и алгоритм согласования результатов оценки с применением метода анализа иерархии приведены в Приложении 2 к настоящему Отчету ("Основные методологические положения оценки").

Таблица 10.1. Расчет итоговой справедливой стоимости объекта оценки

Согласование результатов						
1 - равное влияние параметров						
3 - умеренное превосходство влияния на стоимость одного параметра по сравнению с другим						
5 - существенное превосходство влияния на стоимость одного параметра по сравнению с другим						
7 - значительное превосходство влияния на стоимость одного параметра по сравнению с другим						
2 ,4, 6 - соответствующие промежуточные значения						
Критерии согласования						
А. Возможность отразить действительные намерения потенциального инвестора и продавца						
Б. Тип, качество, обширность данных, на основе которых проводится анализ						
В. Способность параметров используемых методов учитывать коньюктурные колебания						
Г. Способность учитывать специфические особенности объекта, влияющие на его стоимость						
Матрица сравнения и значения приоритетов критериев						
	А	Б	В	Г		Вес критерия
А	1	1	3	3	1,73	0,345
Б	1	1	5	5	2,24	0,445
В	1/3	1/5	1	1/3	0,39	0,077
Г	1/3	1/5	3	1	0,67	0,133
Сумма					5,02	1,000
Критерий	А. Возможность отразить действительные намерения потенциального инвестора и продавца					
Методы оценки	сравнительный		доходный		Вес метода по критерию	
сравнительный	1		1/3		0,59	0,26
доходный	2 6/7		1		1,69	0,74
Сумма					2,28	1,00
Критерий	Б. Тип, качество, обширность данных, на основе которых проводится анализ					
Методы оценки	сравнительный		доходный		Вес метода по критерию	
сравнительный	1		1/4		0,59	0,15
доходный	4		3		3,46	0,85
Сумма					4,06	1,00
Критерий	В. Способность параметров используемых методов учитывать коньюктурные колебания					
Методы оценки	сравнительный		доходный		Вес метода по критерию	
сравнительный	1		1/4		0,50	0,20
доходный	4		1		2,00	0,80
Сумма					2,50	1,00
Критерий	Г. Способность учитывать специфические особенности объекта, влияющие на его стоимость					
Методы оценки	сравнительный		доходный		Вес метода по критерию	
сравнительный	1		1/3		0,59	0,26
доходный	2 6/7		1		1,69	0,74
Сумма					2,28	1,00
	А	Б	В	Г	Итоговый вес метода	
Веса критериев	0,345	0,445	0,077	0,133		
сравнительный	0,26	0,15	0,20	0,26	0,30	
доходный	0,74	0,85	0,80	0,74	0,70	
Сумма					**1,00**	

Источник: расчеты АО "НЭО Центр"

10.2. Определение итоговой величины справедливой стоимости объекта оценки

Итоговая справедливая стоимость недвижимого имущества сооружений (водопровод и кабельные линии), была рассчитана с использованием одного подхода: затратного. Так как в данном случае сравнительный и доходный подходы не применялись, удельный вес затратного подхода по сооружениям принят равным **100%**.

На стоимость коммерческой недвижимости помимо таких основных характеристик, как класс объекта, местоположение, функциональное назначение помещений, общая площадь объекта, арендопригодная (полезная) площадь объекта, также существенное влияние оказывает качественный и количественный состав арендаторов. Данная информация является конфиденциальной и не была предоставлена в ходе телефонных переговоров с представителями

собственников объектов-аналогов. В связи с этим Исполнителем было принято решение сравнительному подходу при оценке нежилых помещений присвоить вес в размере 30%.

Основываясь на качестве информации, используемой в процессе определения стоимости различными подходами, цели оценки и учитывая преимущества и недостатки используемых методов, Исполнитель принял решение присвоить следующие удельные веса полученным результатам:

- для нежилых помещений:
  - стоимость, определенная сравнительным подходом, — **30%;**
  - стоимость, определенная доходным подходом, — **70%;**
- для сооружений (водопровод и кабельные линии):
  - стоимость, определенная затратным подходом, — **100%.**

Таблица 10.2. Расчет итоговой справедливой стоимости объекта оценки

№ п/п	Вид стоимости	Стоимость в рамках подхода без НДС, руб.	Удельный вес подхода	Величина справедливой стоимости объекта оценки, руб.
1	Стоимость объекта оценки в рамках сравнительного подхода	2 575 251 000	0,3	772 575 000
2	Стоимость объекта оценки в рамках доходного подхода	1 815 174 000	0,7	1 270 622 000
3	**Справедливая стоимость объекта оценки без НДС, том числе:**			**2 043 197 000**
3.1.	стоимость сооружения – водопровод протяженностью 592,3 м, кадастровый номер: 77:06:0002007:2407			5 034 000
3.2.	стоимость сооружения – кабельная линия протяженностью 12 894 м			25 499 000
3.3.	стоимость нежилых помещений общей площадью 18 592,00 кв. м, кадастровые номера 77:06:0002006:2636, 77:06:0002006:2635, 77:06:0002006:2786, 77:06:0002006:2785			2 012 664 000

Источник: расчеты АО "НЭО Центр"

Допущение. В состав объекта оценки также входят **объекты специального назначения** (водопровод и кабельные линии), перечень которых приведен в табл. 1.1 Приложения, необходимые для нормального функционирования оцениваемых помещений. Справедливая стоимость объектов специального назначения включена в том числе, в стоимость оцениваемых помещений. Это обусловлено тем, что данные объекты обеспечивают функционирование оцениваемых помещений. В рамках настоящего Отчета при определении справедливой стоимости оцениваемых сооружений Исполнитель исходит из допущения о том, что стоимость данных объектов входит в состав оцениваемых помещений.

Таблица 10.3. Расчет итоговой справедливой стоимости сооружений, входящих в состав объекта оценки

№ п/п	Вид стоимости	Стоимость в рамках подхода без учета НДС, руб.	Удельный вес подхода	Величина справедливой стоимости объекта, без учета НДС
1	Стоимость объекта в рамках затратного подхода	30 533 000	1,0	30 533 000
2	**Справедливая стоимость объекта (без учета НДС (20%))**			**30 533 000**

Источник: расчеты АО "НЭО Центр"

Распределение справедливой стоимости между помещениями производилось на основании доли ПВД каждого помещения в общей сумме потенциального дохода от объекта оценки, что позволит учесть отличия в функциональном назначении помещений.

Таблица 10.4. Распределение итоговой справедливой стоимости нежилых помещений

№ п/п	Наименование	Кадастровый номер	Общая площадь, кв. м	Доля ПВД в общей выручке объекта оценки, %	Справедливая стоимость, руб.
1	Нежилое помещение	77:06:0002006:2636	656,70	8,30%	167 114 000
2	Нежилое помещение	77:06:0002006:2635	17 705,60	89,10%	1 793 242 000
3	Нежилое помещение	77:06:0002006:2786	182,70	2,31%	46 493 000

№ п/п	Наименование	Кадастровый номер	Общая площадь, кв. м	Доля ПВД в общей выручке объекта оценки, %	Справедливая стоимость, руб.
4	Нежилое помещение	77:06:0002006:2785	47,00	0,29%	5 815 000
	Итого		**18 592,00**	**100,00%**	**2 012 664 000**

Источник: расчеты АО "НЭО Центр"

Таблица 10.5. Расчет итоговой справедливой стоимости объектов оценки

№ п/п	Объекты оценки	Тип объекта	Кадастровый номер	Справедливая стоимость, руб. без НДС
1	нежилое помещение общей площадью 656,7 кв. м, кадастровый номер: 77:06:0002006:2636	Нежилое помещение	77:06:0002006:2636	167 114 000
2	нежилое помещение общей площадью 17 705,6 кв. м, кадастровый номер: 77:06:0002006:2635	Нежилое помещение	77:06:0002006:2635	1 793 242 000
3	нежилое помещение общей площадью 182,7 кв. м, кадастровый номер: 77:06:0002006:2786	Нежилое помещение	77:06:0002006:2786	46 493 000
4	нежилое помещение общей площадью 47 кв. м, кадастровый номер: 77:06:0002006:2785,	Нежилое помещение	77:06:0002006:2785	5 815 000
5	сооружение – водопровод протяженностью 592,3 м (инв. № 77-06-02007-000-Д100000020), кадастровый номер: 77:06:0002007:2407	Сооружение	77:06:0002007:2407	5 034 000
6	сооружение – кабельная линия протяженностью 12 894 м (инв. № 77-06-02006-000-А100000028),	Сооружение	77:06:0002006:2702	25 499 000
	ИТОГО			**2 043 197 000**

Источник: расчеты АО "НЭО Центр"

Таким образом, в результате проведенных расчетов, справедливая стоимость объекта оценки, по состоянию на дату оценки, без учета НДС составляет:

2 043 197 000 (Два миллиарда сорок три миллиона сто девяносто семь тысяч) руб.

РАЗДЕЛ 11. ДЕКЛАРАЦИЯ КАЧЕСТВА ОЦЕНКИ

Оценщик, выполнивший данную работу, подтверждает на основании знаний и убеждений следующее:

- утверждения и факты, содержащиеся в данном Отчете, являются правильными и корректными;
- анализ, мнения и заключения соответствуют сделанным допущениям и ограничивающим условиям и являются его личными, независимыми и профессиональными;
- у Оценщика не было текущего имущественного интереса, отсутствует будущий имущественный интерес в объекте оценки и отсутствуют какие-либо дополнительные обязательства (кроме обязательств по договору на проведение оценки) по отношению к какой-либо из сторон, связанных с объектом оценки;
- оплата услуг Оценщика не связана с определенной итоговой величиной стоимости объекта и также не связана с заранее предопределенной стоимостью или стоимостью, определенной в пользу Заказчика;
- анализ информации, мнения и заключения, содержащиеся в Отчете, соответствуют требованиям Федерального закона от 29 июля 1998 г. №135-ФЗ "Об оценочной деятельности в Российской Федерации", ФСО №1, ФСО №2, ФСО №3, утвержденных приказами №297, 298, 299, (соответственно) Министерства экономического развития и торговли Российской Федерации 20 мая 2015 г., ФСО №7 утвержденного приказом №611 Министерства экономического развития и торговли Российской Федерации 25 декабря 2014 г.;
- анализ информации, мнения и заключения, содержащиеся в Отчете, соответствуют требованиям Международных стандартов оценки; Международным стандартам финансовой отчетности (МСФО); Международному стандарту финансовой отчетности (IFRS) 13 "Оценка справедливой стоимости", введенному в действие на территории Российской Федерации приказом Министерства финансов Российской Федерации от 28 декабря 2015 г. №217н "О введении Международных стандартов финансовой отчетности и Разъяснений Международных стандартов финансовой отчетности в действие на территории Российской Федерации и о признании утратившими силу некоторых приказов (отдельных положений приказов) Министерства финансов Российской Федерации";
- осмотр объекта оценки проведен с помощью лиц, указанных в графе "Информация обо всех привлекаемых к проведению оценки и подготовке отчета об оценке специалистах" раздела 1 настоящего Отчета;
- помощь Оценщику в подготовке Отчета в части сбора и обработки информации, анализа и проведения прочих исследований оказывали сотрудники Исполнителя, указанные в разделе 1;
- квалификация Оценщика, участвующего в выполнении Отчета, соответствует профессиональным критериям Ассоциации "СРОО "Экспертный совет".

**Оценщик,
руководитель проектов,
Департамент финансового
консультирования и оценки** — **Т. А. Соломенникова**

**Партнер,
Департамент финансового
консультирования и оценки** — **А. Ф. Матвеева**

РАЗДЕЛ 12. СПИСОК ИСТОЧНИКОВ ИНФОРМАЦИИ

Данные, предоставленные Заказчиком:

- копия кадастрового паспорта помещения площадью 656,7 кв. м от 09.10.2012 г.;
- копия кадастрового паспорта помещения площадью 17 705,6 кв. м от 09.10.2012 г.;
- копия кадастрового паспорта помещения №77/501/14-426154 от 06.05.2011 г.;
- копия кадастрового паспорта помещения площадью 182,7 кв. м от 13.09.2011 г.;
- копия кадастрового паспорта сооружения водопровода от 06.05.2009 г.;
- копия кадастрового паспорта сооружения кабельной линии от 11.09.2011 г.;
- копия выписки из ЕГРН б/н от 14.08.2020 г. на помещение площадью 17 705,6 кв. м;
- копия выписки из ЕГРН б/н от 14.08.2020 г. на помещение площадью 656,7 кв. м;
- копия выписки из ЕГРН № КУВИ-002/2021-110616896 от 24.08.2021 г.;
- копия выписки из ЕГРН № КУВИ-002/2020-14021774 от 25.08.2020 г.;
- копия выписки из ЕГРН б/н от 14.08.2020 г. на сооружение водопровода;
- копия выписки из ЕГРН б/н от 14.08.2020 г. на сооружение кабельной линии;
- копия выписки из ЕГРН №КУВИ-999/2020-346507 от 22.12.2020 г. на здание;
- копии выписок из технического паспорта БТИ на здание (строение) от 16.12.2020 г.;
- копии технических паспортов помещений от 16.12.2020 г.;
- копии экспликаций к поэтажному плану помещений от 16.12.2020 г.;
- информацию об источниках инженерного обеспечения;
- информационное письмо о расходах;
- реестр арендаторов;
- информацию консультационного характера.

Нормативные акты:

- Конституция РФ;
- Гражданский кодекс Российской Федерации;
- Налоговый кодекс Российской Федерации;
- Федеральный закон РФ от 29.07.1998 г. №135-ФЗ "Об оценочной деятельности в Российской Федерации".

Стандарты оценки:

- Федеральный стандарт оценки "Общие понятия оценки, подходы к оценке и требования к проведению оценки (ФСО №1)", утвержденный приказом Министерства экономического развития и торговли Российской Федерации (Минэкономразвития России) от 20 мая 2015 г. №297;
- Федеральный стандарт оценки "Цель оценки и виды стоимости (ФСО №2)", утвержденный приказом Министерства экономического развития и торговли Российской Федерации (Минэкономразвития России) от 20 мая 2015 г. №298;
- Федеральный стандарт оценки "Требования к отчету об оценке (ФСО №3)", утвержденный приказом Министерства экономического развития и торговли Российской Федерации (Минэкономразвития России) от 20 мая 2015 г. №299;
- Федеральный стандарт оценки "Оценка недвижимости (ФСО №7)" утвержденный приказом Министерства экономического развития и торговли Российской Федерации (Минэкономразвития России) от 25.09.2014 г.;

- Международные стандарты оценки;
- Международные стандарты финансовой отчетности (МСФО): Международный стандарт финансовой отчетности (IFRS) 13 "Оценка справедливой стоимости", введенный в действие на территории Российской Федерации приказом Министерства финансов Российской Федерации от 18 июля 2012 г. №106н; Международный стандарт финансовой отчетности (IAS) 16 "Основные средства", введенный в действие на территории Российской Федерации приказом Министерства финансов Российской Федерации от 25.11.2011 №160н; Международный стандарт финансовой отчетности (IFRS) 16 "Аренда";
- Стандарты и правила оценочной деятельности, утвержденные Ассоциацией "СРОО "Экспертный совет".

Научная литература:

- Григорьев В. В. Оценка и переоценка основных фондов. М.: Инфра-М, 1997;
- Тарасевич Е. И. Оценка недвижимости. СПб., 1997;
- Харрисон Генри С. Оценка недвижимости. М., 1994;
- Фридман Д., Ордуэй Н. Анализ и оценка приносящей доход недвижимости. М., 1995.

Порталы:

- www.cbonds.ru;
- www.cbr.ru;
- www.irr.ru;
- www.realto.ru;
- www.knightfrank.com;
- www.cwrussia.ru;
- www.jll.ru;
- www.investmoscow.ru;
- www.rynok-analitika.ru;
- www.naibecar.com;
- www.cian.ru;
- www.economy.gov.ru;
- www.smao.ru;
- www.inf-remont.ru;
- www.statrielt.ru.

ПРИЛОЖЕНИЕ 1

ДОКУМЕНТЫ, РЕГЛАМЕНТИРУЮЩИЕ ДЕЯТЕЛЬНОСТЬ ИСПОЛНИТЕЛЯ

Заказчик:

КСП Капитал УА ООО Д.У. ЗПИФ недвижимости "Саввинские палаты"

Исполнитель:

АО "НЭО Центр"

Ассоциация «Сообщество оценочных компаний «СМАО»

дубликат
от 14.07.2015

СМАО

СВИДЕТЕЛЬСТВО

Акционерное общество "НЭО Центр"

Является членом Ассоциации
«Сообщество оценочных компаний «СМАО»

ИНН 7706793139
Адрес: 119017,г. Москва, Пыжевский переулок.,
д.5, стр.1, офис 160

Свидетельство **№ 1090**
Дата выдачи: **23 октября 2007**

Ассоциация "СМАО"

Генеральный директор *А.И. Вяселева*

Ассоциация «Сообщество оценочных компаний «СМАО»

Ассоциация «Сообщество оценочных компаний «СМАО»

АЛЬФА СТРАХОВАНИЕ

ПОЛИС СТРАХОВАНИЯ ОТВЕТСТВЕННОСТИ ЮРИДИЧЕСКОГО ЛИЦА ПРИ ОСУЩЕСТВЛЕНИИ ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ №08305/776/0000025/20

Настоящий Полис выдан Страховщиком - **АО «АльфаСтрахование»** на основании Заявления Страхователя в подтверждение условий Договора страхования ответственности оценщиков **№08305/776/0000025/20** (далее Договор страхования), неотъемлемой частью которого он является, действует в соответствии с Договором страхования и "Правилами страхования профессиональной ответственности оценщиков от 02.11.2015, которые прилагаются и являются его неотъемлемой частью. Подписывая настоящий Полис, Страхователь подтверждает, что получил эти Правила, ознакомлен с ними и обязуется выполнять.

Страхователь: Наименование: **АО «НЭО Центр»**
Местонахождение:119017, г. Москва, Пыжевский пер., д. 5, стр.1, офис 160
ИНН 7706793139

Объект страхования: не противоречащие законодательству территории страхования имущественные интересы Страхователя, связанные с:
а) риском наступления ответственности по обязательствам, возникающим вследствие причинение вреда имущественным интересам Выгодоприобретателей, возникшим в результате непреднамеренных ошибок сотрудников Страхователя в ходе осуществления ими оценочной деятельности, в том числе обязанностью Страхователя в порядке, установленном гражданским законодательством Российской Федерации, возместить ущерб, нанесенный Заказчику, заключившему договор на проведение оценки и (или) третьим лицам в связи с наступлением указанных выше обстоятельств;
б) риском наступления ответственности за нарушение требований договора на проведение оценки и за причинение вреда имуществу (имущественным интересам) третьих лиц (Выгодоприобретателей) 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;
в) риском возникновения судебных и иных расходов Страхователя, в связи с заявленными ему требованиями (исками, претензиями) о возмещении вреда, связанных с наступлением ответственности Страхователя по указанным в п. а) и п. б) п. 2.1 Договора страхования.

Страховой случай: события, указанные в п. 2.2.1 Договора страхования, с наступлением которых возникает обязанность Страховщика произвести страховую выплату Выгодоприобретателям, вред имущественным интересам которых нанесен в результате Застрахованной деятельности Страхователя, в результате чего на основании претензии, признанной Страхователем добровольно с предварительного согласия Страховщика или на основании вступившего в законную силу решения суда, арбитражного суда или третейского суда установлена обязанность Страхователя такой вред (реальный ущерб) компенсировать.

Оценочная деятельность: деятельность сотрудников Страхователя, направленная на установление в отношении объектов оценки рыночной или иной, предусмотренной федеральными стандартами оценки, стоимости.

Страховая сумма: по всем страховым случаям: 1 000 100 000,00 (Один миллиард сто тысяч и 00/100) рублей.

Полис № 08305/776/0000025/20

АЛЬФА СТРАХОВАНИЕ

Лимит ответственности: по одному страховому случаю устанавливается в размере 1 000 100 000,00 (Один миллиард сто тысяч и 00/100) рублей.

Лимит ответственности по возмещению судебных и иных расходов Страхователя по всем страховым случаям, произошедшим в течение срока действия Договора страхования, составляет 10% от страховой суммы, указанной в п. 3.1 Договора страхования.

Территория страхования: Российская Федерация, Украина, Казахстан.

Срок действия Договора страхования:
Договор страхования вступает в силу с 00 часов 00 минут «01» января 2021 г. и действует по 23 часа 59 минут «31» декабря 2021 г. включительно.

По настоящему Договору покрываются исключительно претензии или исковые требования, предъявленные Страхователю третьими лицами в течение периода страхования и/или не позднее 3 (трех) лет после окончания действия договора страхования за ошибки, допущенные сотрудниками Страхователя в период с 00 часов 00 минут 01 января 2016 г. по 24 часа 00 минут 31 декабря 2020 г.

Страховщик:
АО «АльфаСтрахование»

_____ / Горин А. Э./

Страхователь:
АО «НЭО Центр»

_____ /Плотникова В. В./

Место и дата выдачи полиса:
г.Москва
«26» ноября 2020 г.

*Полис № **08305/776/0000025/20***

119311, Москва, пр.Вернадского, 8А, пом. XXIII
Тел: (495)604-41-69, 604-41-70, 604-41-71
e-mail: info@smao.ru, www.smao.ru

ВЫПИСКА
из реестра членов Ассоциации «Сообщество оценочных компаний «СМАО»

Дата выдачи: 29 июня 2021 г.

Акционерное общество «НЭО Центр» (АО "НЭО Центр") является членом Ассоциации «Сообщество оценочных компаний «СМАО», дата приёма в члены – 23.10.2007, свидетельство о членстве № 1090.

Генеральный директор Ассоциации СМАО Суслова С. В.

Ассоциация "СМАО"
МОСКВА

ПЛАТФОРМА РЕШЕНИЙ ДЛЯ БИЗНЕСА

ДОВЕРЕННОСТЬ №11/21

Первое февраля две тысячи двадцать первого года

город Москва

Настоящей доверенностью **акционерное общество «НЭО Центр»,** ИНН 7706793139/КПП 770601001, место нахождения: 119017, г. Москва, Пыжевский пер., д. 5, стр. 1, офис 160, внесенное в Единый государственный реестр юридических лиц 16.04.2013 г. под основным государственным регистрационным номером 1137746344933 (далее — Общество), **в лице генерального директора Плотниковой Валерии Владимировны,** действующей на основании устава, уполномочило

гражданку Матвееву Арину Фаназилевну (паспорт серия 45 15 №508186, выдан 12.01.2016 г. отделением УФМС России по г. Москве по району Красносельский, код подразделения 770-006, адрес регистрации: г. Москва, 3-й Красносельский пер., д. 6, кв. 22)

- представлять интересы Общества в коммерческих и некоммерческих организациях, государственных органах власти и правоохранительных органах;
- вести переговоры, определять условия и заключать с третьими лицами (российскими и зарубежными юридическими и физическими лицами, а также индивидуальными предпринимателями) от имени Общества (в качестве исполнителя) договоры на проведение оценки, выполнение работ, оказание консультационных и иных услуг, сумма по которым (каждого в отдельности) не превышает 3 000 000 (Три миллиона) руб., в т. ч. НДС, а также изменять, дополнять, отказываться от исполнения и расторгать вышеуказанные договоры;
- заключать договоры с российскими и зарубежными юридическими и физическими лицами, а также с индивидуальными предпринимателями от имени Общества (в качестве заказчика) на выполнение работ, оказание услуг (за исключением рамочных договоров), сумма по которым (каждого в отдельности) не превышает 1 000 000 (Один миллион) руб., в т. ч. НДС, подписывать акты сдачи-приемки услуг (работ) по таким договорам, дополнять, расторгать, отказываться от исполнения, а также выполнять иные действия, необходимые для исполнения настоящего поручения;
- подписывать дополнительные соглашения и (или) задания к рамочным договорам, заключаемым с российскими и зарубежными юридическими лицами, индивидуальными предпринимателями) от имени Общества (в качестве заказчика), при этом сумма каждого дополнительного соглашения и (или) задания к договору не превышает 500 000 (Пятьсот тысяч) руб., в том числе НДС;
- подписывать дополнительные соглашения и (или) задания к рамочным договорам, заключаемым с физическими лицами от имени Общества (в качестве заказчика), при этом сумма каждого дополнительного соглашения и (или) задания к договору не превышает 100 000 (Сто тысяч) руб., в том числе НДС;
- подписывать от имени Общества документы и их копии, связанные с деятельностью Общества по оказанию услуг и выполнению работ, а именно: коммерческие предложения, письма, заявки, запросы, уведомления, акты приема-передачи документов, претензии, ответы на претензии, протоколы совещаний; подписывать отчеты об оценке, бизнес-планы, заключения, инженерные записки и иные результаты услуг (работ), оказанных (выполненных) Обществом; акты сдачи-приемки услуг (работ), оказанных (выполненных) Обществом, счета, счета-фактуры, командировочные удостоверения, а также подписывать соглашения о конфиденциальности, соглашения о сотрудничестве, агентские договоры и соглашения о консорциуме.

Настоящая доверенность выдана сроком на 1 (Один) год, без права передоверия.

Образец подписи уполномоченного лица _____ **А. Ф. Матвеева**

Генеральный директор **В. В. Плотникова**

+7 (495) 739-39-77 | info@neoconsult.ru
119435, Россия, Москва, Большой Саввинский пер., д. 12, стр. 8
www.neoconsult.ru

HLB THE GLOBAL ADVISORY AND ACCOUNTING NETWORK

Некоммерческое партнерство
«Саморегулируемая организация оценщиков
«Экспертный совет»
Включена в единый государственный реестр саморегулируемых организаций оценщиков «28» октября 2010 г. за №0011

СВИДЕТЕЛЬСТВО

о членстве в саморегулируемой организации оценщиков

12.04.2016 г. № 2000

Соломенникова
Татьяна Алексеевна

Паспорт 94 04 522315, выдан УВД г. Воткинска и Воткинского района Удмуртской Республики. Дата выдачи 23.12.2004 г. Код подразделения 182-006

Включена в реестр членов Некоммерческого партнерства «Саморегулируемая организация оценщиков «Экспертный совет» от 12.04.2016 г. за № 2000

Основание: решение Совета Некоммерческого партнерства «Саморегулируемая организация оценщиков «Экспертный совет» от 31.03.2016 г.

Президент А. В. Каминский

002775

Срок действия настоящего свидетельства – до прекращения членства в НП «СРОО «ЭС»

ЗАО «Опцион» Москва, 2015 г., «Б». Лицензия № 05-05-09/003 ФНС РФ. ТЗ № 683. Тел.: (495) 726-47-42, www.opcion.ru

КВАЛИФИКАЦИОННЫЙ АТТЕСТАТ В ОБЛАСТИ ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ

№ 024799-1 «15» июля 2021 г.

Настоящий квалификационный аттестат в области оценочной деятельности по направлению оценочной деятельности

«Оценка недвижимости»

выдан Соломенниковой Татьяне Алексеевне

на основании решения федерального бюджетного учреждения «Федеральный ресурсный центр»

от «15» июля 2021 г. № 208

Директор А.С. Бункин

Квалификационный аттестат выдается на три года и действует до «15» июля 2024 г.

АО «ОПЦИОН», Москва, 2021 г., «Б», ТЗ № 484.

016164 - КА1

АЛЬФА СТРАХОВАНИЕ

ПОЛИС ОБЯЗАТЕЛЬНОГО СТРАХОВАНИЯ ОТВЕТСТВЕННОСТИ ОЦЕНЩИКА ПРИ ОСУЩЕСТВЛЕНИИ ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ
№08305/776/0000009/21

Настоящий Полис выдан Страховщиком - **АО «АльфаСтрахование»** на основании Заявления Страхователя в подтверждение условий Договора обязательного страхования ответственности оценщика при осуществлении оценочной деятельности №08305/776/0000009/21 (далее Договор страхования), неотъемлемой частью которого он является, действует в соответствии с Договором страхования и «Правилами страхования профессиональной ответственности оценщиков» от 02.11.2015г., которые прилагаются и являются его неотъемлемой частью. Подписывая настоящий Полис, Страхователь подтверждает, что получил эти Правила, ознакомлен с ними и обязуется выполнять.

Страхователь: Наименование: **Оценщик Соломенникова Татьяна Алексеевна**
Местонахождение: 141196, Московская обл., г. Фрязино, пр-кт Мира, 18а, кв. 21
ИНН 180401952057

Объект страхования:
А) имущественные интересы, связанные с риском ответственности оценщика (Страхователя) по обязательствам, возникающим вследствие причинения ущерба заказчику, заключившему договор на проведение оценки, и (или) третьим лицам (Выгодоприобретателям).
Б) имущественные интересы Страхователя, связанные с риском возникновения непредвиденных судебных и иных расходов Страхователя, в связи с заявленными ему требованиями (исками, претензиями) о возмещении вреда, риск наступления ответственности за причинение которого застрахован по договору страхования.

Страховой случай: с учетом всех положений, определений и исключений, предусмотренных настоящим Договором и Правилами страхования – установленный вступившим в законную силу решением арбитражного суда (признанный Страховщиком) факт причинения ущерба действиями (бездействием) 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.
Страховым случаем также является возникновение непредвиденных судебных и иных расходов Страхователя, связанных с заявленными ему требованиями (исками, претензиями) о возмещении вреда, риск наступления ответственности за причинение которого застрахован по договору страхования, при условии, что:
- такие расходы предварительно письменно согласованы со Страховщиком;
- такие расходы произведены с целью отклонить требования (иски, претензии) о возмещении вреда или снизить размер возмещения.

Оценочная деятельность: деятельность Страхователя, направленная на установление в отношении объектов оценки рыночной или иной, предусмотренной федеральными стандартами оценки, стоимости.

Страховая сумма: 30 000 000,00 (Тридцать миллионов и 00/100) рублей - по всем страховым случаям, наступившим в течение срока действия Договора страхования.

Лимит ответственности на один страховой случай: 30 000 000,00 (Тридцать миллионов и 00/100) рублей

Территория страхового покрытия: Россия, Грузия, Казахстан, Белоруссия.

Безусловная франшиза не установлена.

АЛЬФА СТРАХОВАНИЕ

Срок действия Договора страхования:

Договор страхования вступает в силу с 00 часов 00 минут 05 июня 2021 г. и действует по 24 часа 00 минут 04 июня 2022 г.

Страхование распространяется на страховые случаи, произошедшие в течение срока действия Договора страхования.

Случай признается страховым при условии, что:

- действие / бездействие оценщика, повлекшие причинение вреда, произошли в течение периода страхования указанного в договоре страхования;
- имеется наличие прямой причинно-следственной связи между действием / бездействием оценщика и вредом, о возмещении которого предъявлена претензия;
- требование о возмещении вреда (иски, претензии), причиненного данным событием, впервые заявлены пострадавшей стороной в **течение сроков исковой давности**, установленной законодательством Российской Федерации.

Страховщик:
АО «АльфаСтрахование»

_____/Орлов Д. А./

Страхователь:
Соломенникова Татьяна Алексеевна

_____/ Соломенникова Т. А./

Место и дата выдачи полиса:
г.Москва
«25» мая 2021 г.

Полис №08305/776/0000009/21

ЭКСПЕРТНЫЙ СОВЕТ
Ассоциация
«Саморегулируемая организация оценщиков
«ЭКСПЕРТНЫЙ СОВЕТ»
101000, г. Москва, Потаповский пер., д. 16/5, стр. 1
(495) 626-29-50, 8 (800) 200-29-50, www.srosovet.ru, mail@srosovet.ru

Выписка № 42120
из реестра Ассоциации «Саморегулируемая организация оценщиков «Экспертный совет»

Настоящая выписка из реестра Ассоциации «Саморегулируемая организация оценщиков «Экспертный совет» (регистрационный № 0011 в Едином государственном реестре саморегулируемых организаций оценщиков от 28.10.2010 г.) выдана по заявлению

АО "НЭО Центр"

(Ф.И.О. заявителя или полное наименование организации)

о том, что **Соломенникова Татьяна Алексеевна**

(Ф.И.О. оценщика)

является членом Ассоциации «Саморегулируемая организация оценщиков «Экспертный совет» и включена в реестр оценщиков 12.04.2016 года за регистрационным номером № 2000

(сведения о наличии членства в саморегулируемой организации оценщиков)

право осуществления оценочной деятельности не приостановлено

(сведения о приостановлении права осуществления оценочной деятельности)

Оценщик предоставил квалификационный аттестат в области оценочной деятельности №008346-1 от 29.03.2018 г. по направлению "Оценка недвижимости".

(сведения о квалификационном аттестате в области оценочной деятельности с указанием направления оценочной деятельности)

1) **Оценщик работает в АО "НЭО Центр" (основное место работы) в должности старшего специалиста по оценке активов, имеет общий стаж работы – с 2007 г., стаж работы в оценочной деятельности – с 2007 г. (источник информации – данные Оценщика);**
2) **Документ, подтверждающий получение Оценщиком профессиональных знаний в области оценочной деятельности: диплом ПП-I № 186083 от 31.10.2007 г. выдан ФГОУ ВПО Ижевская ГСХА. Повышение квалификации было пройдено в Московском государственном университете технологий и управления имени К.Г. Разумовского в 2013 г. по программе «Оценочная деятельность», в Московском государственном университете технологий и управления в 2010 г.**

по программе «Оценочная деятельность» (источник информации – данные Оценщика);

3) За последние два года Оценщик подписал 285 (Двести восемьдесят пять) отчетов:
   - 273 отчета об оценке недвижимости;
   - 12 отчетов об оценке земельного участка;
4) За последние два года Оценщик принимал участие в составлении 10 отчетов об оценке предприятия или его части;
5) Жалобы на нарушение Оценщиком требований Федерального закона от 29.07.1998 г. № 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации», других федеральных законов и иных нормативных правовых актов Российской Федерации, федеральных стандартов оценки, стандартов и правил оценочной деятельности, а также правил деловой и профессиональной этики в Ассоциацию поступали;
6) Меры дисциплинарного воздействия Ассоциацией не применялись;
7) По итогам плановой проверки, проведенной Ассоциацией в 2019 г., нарушений требований законодательства Российской Федерации об оценочной деятельности не выявлено;
8) Факты обращения взыскания на средства компенсационного фонда отсутствуют;
9) За 2018 – 2021 гг. на отчеты об оценке, подписанные оценщиком, Ассоциацией выдавалось 19 (девятнадцать) положительных экспертных заключений.

(иные запрошенные заинтересованным лицом сведения, содержащиеся в реестре членов саморегулируемой организации оценщиков)

Данные сведения предоставлены по состоянию на 18.05.2021 г.

Дата составления выписки 18.05.2021 г.

Начальник отдела реестра Д.А. Буравцева

ПРИЛОЖЕНИЕ 2

ДОКУМЕНТЫ, ПРЕДОСТАВЛЕННЫЕ ЗАКАЗЧИКОМ

Заказчик:

КСП Капитал УА ООО Д.У. ЗПИФ недвижимости "Саввинские палаты"

Исполнитель:

АО "НЭО Центр"

Таблица 1. Расчет арендопригодной площади

Кадастровый номер	Этаж	Помещ.	Комн.	Назначение	Площадь общая, кв. м	Арендопригодная площадь, кв. м
77:06:0002006:2635	-3				3 392,0	2 714,2
77:06:0002006:2635	-3	I	1	гараж	2 714,2	2 714,2
77:06:0002006:2635	-3	I	15	прочее	100,2	-
77:06:0002006:2635	-3	I	16	прочее	28,0	-
77:06:0002006:2635	-3	I	17	помещение техническое	3,8	-
77:06:0002006:2635	-3	I	21	помещение подсобное	200,9	-
77:06:0002006:2635	-3	I	22	помещение подсобное	39,9	-
77:06:0002006:2635	-3	I	2	тамбур	2,6	-
77:06:0002006:2635	-3	I	3	лестница	12,8	-
77:06:0002006:2635	-3	I	4	тамбур	3,2	-
77:06:0002006:2635	-3	I	5	лестница	12,5	-
77:06:0002006:2635	-3	I	6	помещение подсобное	6,6	-
77:06:0002006:2635	-3	I	7	холл лифтовой	2,2	-
77:06:0002006:2635	-3	I	7а	тамбур	3,6	-
77:06:0002006:2635	-3	I	8	санузел	9,4	-
77:06:0002006:2635	-3	I	9	лифтовой холл	13,4	-
77:06:0002006:2635	-3	I	10	помещение подсобное	5,2	-
77:06:0002006:2635	-3	I	11	венткамера	26,3	-
77:06:0002006:2635	-3	I	12	тамбур	2,8	-
77:06:0002006:2635	-3	I	13	комната охраны	4,9	-
77:06:0002006:2635	-3	I	13а	тамбур	1,1	-
77:06:0002006:2635	-3	I	14	пандус	152,8	-
77:06:0002006:2635	-3	I	18	тамбур	3,7	-
77:06:0002006:2635	-3	I	19	лестница	12,7	-
77:06:0002006:2635	-3	I	20	помещение подсобное	17,4	-
77:06:0002006:2635	-3	I	24	помещение подсобное	8,2	-
77:06:0002006:2635	-3	I	25	помещение подсобное	3,6	-
77:06:0002006:2635	-2				342,7	-
77:06:0002006:2635	-2	II	3	лестница	12,7	-
77:06:0002006:2635	-2	II	6	лестница	12,1	-
77:06:0002006:2635	-2	II	10	тамбур	3,5	-
77:06:0002006:2635	-2	II	13	лифтовой холл	13,5	-
77:06:0002006:2635	-2	II	14	пандус	155,8	-
77:06:0002006:2635	-2	II	23	лестница	13,2	-
77:06:0002006:2635	-2	II	24	тамбур	5,0	-
77:06:0002006:2635	-2	II	26	пандус	126,9	-
77:06:0002006:2635	-1				3 109,3	2 247,9
77:06:0002006:2635	-1	III	1	гараж	1 772,3	1 772,3
77:06:0002006:2635	-1	III	1а	лестница	7,1	-
77:06:0002006:2635	-1	III	16	холл лифтовой	3,4	-

Кадастровый номер	Этаж	Помещ.	Комн.	Назначение	Площадь общая, кв. м	Арендопригодная площадь, кв. м
77:06:0002006:2635	-1	III	1в	лифт	1,5	-
77:06:0002006:2635	-1	III	6	подсобное	6,2	-
77:06:0002006:2635	-1	III	10	прочее	23,2	-
77:06:0002006:2635	-1	III	25	моечная для машин	82,9	-
77:06:0002006:2635	-1	III	27	комната для персонала	22,2	-
77:06:0002006:2635	-1	III	27а	помещение подсобное	9,2	-
77:06:0002006:2635	-1	III	29	помещение для дежурных	15,1	-
77:06:0002006:2635	-1	III	30	кабинет	10,8	-
77:06:0002006:2635	-1	III	32	коридор	12,8	-
77:06:0002006:2635	-1	III	33	гараж	475,6	475,6
77:06:0002006:2635	-1	III	34	помещение подсобное	52,2	0
77:06:0002006:2635	-1	III	2	тамбур	2,6	0
77:06:0002006:2635	-1	III	3	лестница	12,6	0
77:06:0002006:2635	-1	III	4	подсобное	4,6	0
77:06:0002006:2635	-1	III	5	техническое	220,1	0
77:06:0002006:2635	-1	III	7	тамбур	4,5	0
77:06:0002006:2635	-1	III	8	техническое	150,9	0
77:06:0002006:2635	-1	III	9	тамбур	5,8	0
77:06:0002006:2635	-1	III	11	тамбур	2,5	0
77:06:0002006:2635	-1	III	12	лестница	12,4	0
77:06:0002006:2635	-1	III	13	тамбур	3,1	0
77:06:0002006:2635	-1	III	14	холл лифтовой	6,0	0
77:06:0002006:2635	-1	III	15	тамбур	5,6	0
77:06:0002006:2635	-1	III	16	тамбур	3,5	0
77:06:0002006:2635	-1	III	17	тамбур	2,2	0
77:06:0002006:2635	-1	III	18	санузел	7,0	0
77:06:0002006:2635	-1	III	19	душевая	2,5	0
77:06:0002006:2635	-1	III	20	холл лифтовой	13,2	0
77:06:0002006:2635	-1	III	21	тамбур	2,7	0
77:06:0002006:2635	-1	III	22	венткамера	26,2	0
77:06:0002006:2635	-1	III	23	электрощитовая	3,0	0
77:06:0002006:2635	-1	III	24	венткамера	17,8	0
77:06:0002006:2635	-1	III	26	моечная для машин	76,9	0
77:06:0002006:2635	-1	III	28	комната охраны	16,6	0
77:06:0002006:2635	-1	III	31	прочее	12,5	0
77:06:0002006:2635	1				1 751,7	1 234,6
77:06:0002006:2636	1				656,7	656,7
77:06:0002006:2685	1				47,0	47,0
77:06:0002006:2786	1				182,7	182,7
77:06:0002006:2635	1	IV	1	холл	138,8	138,8
77:06:0002006:2635	1	IV	2	склад	468,3	468,3

Кадастровый номер	Этаж	Помещ.	Комн.	Назначение	Площадь общая, кв. м	Арендопригодная площадь, кв. м
77:06:0002006:2635	1	IV	3	склад	44,0	44,0
77:06:0002006:2635	1	IV	4	склад	37,4	37,4
77:06:0002006:2635	1	IV	5	тамбур	4,4	4,4
77:06:0002006:2635	1	IV	6	помещение подсобное	7,7	7,7
77:06:0002006:2635	1	IV	7	коридор	104,0	104,0
77:06:0002006:2635	1	IV	7а	шкаф	1,3	1,3
77:06:0002006:2635	1	IV	8	тамбур	8,9	8,9
77:06:0002006:2635	1	IV	9	помещение подсобное	32,5	32,5
77:06:0002006:2635	1	IV	10	тамбур	6,8	6,8
77:06:0002006:2635	1	IV	11	лестница	18,6	
77:06:0002006:2635	1	IV	12	холл	32,3	32,3
77:06:0002006:2635	1	IV	13	кабинет	39,4	39,4
77:06:0002006:2635	1	IV	14	тамбур	2,2	2,2
77:06:0002006:2635	1	IV	15	тамбур	2,8	2,8
77:06:0002006:2635	1	IV	16	тамбур	3,0	3,0
77:06:0002006:2635	1	IV	17	коридор	6,7	6,7
77:06:0002006:2635	1	IV	18	уборная	3,7	3,7
77:06:0002006:2635	1	IV	19	помещение подсобное	5,5	5,5
77:06:0002006:2635	1	IV	20	кафе, кафетерий	56,8	56,8
77:06:0002006:2635	1	IV	21	тамбур	2,5	2,5
77:06:0002006:2786	1	IV	22	ресторан	98,9	98,9
77:06:0002006:2786	1	IV	23	моечная	3,7	3,7
77:06:0002006:2786	1	IV	24	уборная	2,0	2,0
77:06:0002006:2635	1	IV	25	коридор	49,7	49,7
77:06:0002006:2635	1	IV	26	помещение подсобное	1,7	1,7
77:06:0002006:2635	1	IV	27	постирочная	4,9	4,9
77:06:0002006:2635	1	IV	28	уборная	1,4	1,4
77:06:0002006:2635	1	IV	29	уборная	2,0	2,0
77:06:0002006:2635	1	IV	30	уборная	2,0	2,0
77:06:0002006:2635	1	IV	31	помещение подсобное	12,1	12,1
77:06:0002006:2635	1	IV	32	помещение подсобное	10,2	10,2
77:06:0002006:2635	1	IV	33	коридор	8,7	8,7
77:06:0002006:2635	1	IV	34	лестница	13,4	-
77:06:0002006:2635	1	IV	35	раздаточная	11,6	11,6
77:06:0002006:2635	1	IV	36	душевая	1,6	1,6
77:06:0002006:2635	1	IV	37	уборная	1,2	1,2
77:06:0002006:2635	1	IV	38	холл лифтовой	9,0	-
77:06:0002006:2635	1	IV	39	лифт	2,1	-
77:06:0002006:2635	1	IV	40	лифт	2,1	-
77:06:0002006:2635	1	IV	41	уборная	2,8	2,8
77:06:0002006:2635	1	IV	42	коридор	10,8	10,8

Кадастровый номер	Этаж	Помещ.	Комн.	Назначение	Площадь общая, кв. м	Арендопригодная площадь, кв. м
77:06:0002006:2635	1	IV	43	диспетчерская	30,2	30,2
77:06:0002006:2635	1	IV	44	тамбур	2,9	2,9
77:06:0002006:2635	1	IV	45	помещение подсобное	5,0	5,0
77:06:0002006:2635	1	IV	46	лестница	12,1	0
77:06:0002006:2635	1	IV	47	венткамера	42,0	0
77:06:0002006:2635	1	IV	48	вестибюль	169,5	0
77:06:0002006:2635	1	IV	49	кабинет	10,8	10,8
77:06:0002006:2635	1	IV	50	тамбур	13,1	13,1
77:06:0002006:2635	1	IV	51	лифт	2,4	0
77:06:0002006:2635	1	IV	52	лифт	2,4	0
77:06:0002006:2635	1	IV	53	лифт	2,4	0
77:06:0002006:2635	1	IV	54	холл лифтовой	29,0	0
77:06:0002006:2635	1	IV	55	лифт	2,4	0
77:06:0002006:2635	1	IV	56	лифт	2,4	0
77:06:0002006:2635	1	IV	57	лифт	2,4	0
77:06:0002006:2635	1	IV	58	серверная	11,2	0
77:06:0002006:2636	1	IV	59	кабинет	29,8	29,8
77:06:0002006:2635	1	IV	60	тамбур	9,3	9,3
77:06:0002006:2635	1	IV	61	лестница	31,5	0
77:06:0002006:2635	1	IV	62	помещение подсобное	5,8	5,8
77:06:0002006:2636	1	IV	63	коридор	17,2	17,2
77:06:0002006:2635	1	IV	64	помещение подсобное	5,7	5,7
77:06:0002006:2635	1	IV	65	лифт	2,4	0
77:06:0002006:2635	1	IV	66	шкаф	1,5	1,5
77:06:0002006:2635	1	IV	67	холл лифтовой	2,4	0
77:06:0002006:2635	1	IV	68	лестница	22,6	0
77:06:0002006:2636	1	IV	69	помещение подсобное	12,1	12,1
77:06:0002006:2636	1	IV	70	тамбур	1,4	1,4
77:06:0002006:2635	1	IV	71	коридор	16,7	16,7
77:06:0002006:2636	1	IV	72	серверная	28,0	28,0
77:06:0002006:2636	1	IV	73	санузел	4,0	4,0
77:06:0002006:2636	1	IV	74	коридор	28,0	28,0
77:06:0002006:2636	1	IV	75	помещение подсобное	4,9	4,9
77:06:0002006:2636	1	IV	76	кабинет	33,2	33,2
77:06:0002006:2636	1	IV	77	кабинет	14,3	14,3
77:06:0002006:2636	1	IV	78	кабинет	17,4	17,4
77:06:0002006:2636	1	IV	79	коридор	10,1	10,1
77:06:0002006:2636	1	IV	80	помещение подсобное	5,2	5,2
77:06:0002006:2636	1	IV	81	помещение подсобное	7,3	7,3
77:06:0002006:2636	1	IV	82	помещение подсобное	3,4	3,4
77:06:0002006:2636	1	IV	83	прочее	19,7	19,7

Кадастровый номер	Этаж	Помещ.	Комн.	Назначение	Площадь общая, кв. м	Арендопригодная площадь, кв. м
77:06:0002006:2636	1	IV	84	тамбур	3,5	3,5
77:06:0002006:2636	1	IV	85	помещение для хранения	3,4	3,4
77:06:0002006:2636	1	IV	86	помещение для хранения	3,0	3,0
77:06:0002006:2636	1	IV	87	санузел	4,7	4,7
77:06:0002006:2636	1	IV	88	помещение подсобное	1,1	1,1
77:06:0002006:2636	1	IV	89	санузел	4,6	4,6
77:06:0002006:2636	1	IV	90	помещение подсобное	7,6	7,6
77:06:0002006:2636	1	IV	91	коридор	21,2	21,2
77:06:0002006:2636	1	IV	92	коридор	14,4	14,4
77:06:0002006:2636	1	IV	93	касса	5,4	5,4
77:06:0002006:2636	1	IV	94	касса	5,1	5,1
77:06:0002006:2636	1	IV	95	касса	6,1	6,1
77:06:0002006:2636	1	IV	96	касса	4,7	4,7
77:06:0002006:2636	1	IV	97	тамбур	3,9	3,9
77:06:0002006:2636	1	IV	98	тамбур	3,7	3,7
77:06:0002006:2636	1	IV	99	тамбур	3,7	3,7
77:06:0002006:2636	1	IV	100	тамбур	4,1	4,1
77:06:0002006:2636	1	IV	101	тамбур	4,9	4,9
77:06:0002006:2636	1	IV	102	прочее	22,4	22,4
77:06:0002006:2636	1	IV	103	кабинет	8,2	8,2
77:06:0002006:2636	1	IV	104	фойе	247,5	247,5
77:06:0002006:2636	1	IV	105	прочее	24,7	24,7
77:06:0002006:2636	1	IV	106	тамбур	12,8	12,8
77:06:0002006:2635	1	V	1	тамбур	3,9	3,9
77:06:0002006:2635	1	V	2	лестница	11,2	0
77:06:0002006:2786	1	VI	1	тамбур	3,2	3,2
77:06:0002006:2786	1	VI	2	коридор	14,1	14,1
77:06:0002006:2786	1	VI	3	прачечная	4,6	4,6
77:06:0002006:2786	1	VI	4	санузел	2,5	2,5
77:06:0002006:2786	1	VI	5	коридор	6,1	6,1
77:06:0002006:2635	1	VI	6	лифт	1,7	0
77:06:0002006:2786	1	VI	7	холл лифтовой	3,4	3,4
77:06:0002006:2786	1	VI	8	помещение подсобное	6,1	6,1
77:06:0002006:2786	1	VI	9	уборная	2,5	2,5
77:06:0002006:2786	1	VI	10	комната отдыха	35,6	35,6
77:06:0002006:2685	1	VIII	1	электрощитовая	47,0	47,0
77:06:0002006:2635	1	VIII	2	электрощитовая	21,2	0
77:06:0002006:2635	1	VIII	3	электрощитовая	51,7	0
77:06:0002006:2635	1	VIII	4	тамбур	3,0	0
77:06:0002006:2635	1	IX	1	пункт тепловой	18,0	0
77:06:0002006:2635	1	X	1	пункт тепловой	15,2	0

Кадастровый номер	Этаж	Помещ.	Комн.	Назначение	Площадь общая, кв. м	Арендопригодная площадь, кв. м
77:06:0002006:2635	1	XI	1	лестница	12,8	0
77:06:0002006:2635	2				2 600,6	2 413,8
77:06:0002006:2635	2	XIII	13	раздевалка	15,3	15,3
77:06:0002006:2635	2	XIII	14	душевая	8,4	8,4
77:06:0002006:2635	2	XIII	14а	тамбур	0,9	0,9
77:06:0002006:2635	2	XIII	15	сауна	4,2	4,2
77:06:0002006:2635	2	XIII	16	умывальная	2,6	2,6
77:06:0002006:2635	2	XIII	17	уборная	1,5	1,5
77:06:0002006:2635	2	XIII	18	помещение подсобное	7,7	7,7
77:06:0002006:2635	2	XIII	19	спортзал	77,5	77,5
77:06:0002006:2635	2	XIII	20	коридор	76,1	76,1
77:06:0002006:2635	2	XIII	20а	раздевалка	9,9	9,9
77:06:0002006:2635	2	XIII	21	холл	68,4	68,4
77:06:0002006:2635	2	XIII	22	уборная	1,2	1,2
77:06:0002006:2635	2	XIII	23	умывальная	1,2	1,2
77:06:0002006:2635	2	XIII	24	раздевалка	12,7	12,7
77:06:0002006:2635	2	XIII	25	душевая	3,7	3,7
77:06:0002006:2635	2	XIII	26	уборная	1,2	1,2
77:06:0002006:2635	2	XIII	27	умываьная	1,2	1,2
77:06:0002006:2635	2	XIII	28	душевая	5,5	5,5
77:06:0002006:2635	2	XIII	29	раздевалка	22,8	22,8
77:06:0002006:2635	2	XIII	30	кабинет	24,7	24,7
77:06:0002006:2635	2	XIII	31	лестница	13,4	0
77:06:0002006:2635	2	XIII	35	лестница	13,2	0
77:06:0002006:2635	2	XIII	38	холл лифтовой	3,3	0
77:06:0002006:2635	2	XIII	39	тамбур	3,2	3,2
77:06:0002006:2635	2	XIII	53	лифтовой холл	21,0	0
77:06:0002006:2635	2	XIII	76	кабинет	34,6	34,6
77:06:0002006:2635	2	XIII	88	кабинет	13,3	13,3
77:06:0002006:2635	2	XIII	89	кабинет	8,6	8,6
77:06:0002006:2635	2	XIII	94	помещение подсобное	1,9	1,9
77:06:0002006:2635	2	XIII	97	венткамера	36,6	0
77:06:0002006:2635	2	XIII	98	лестница	22,1	0
77:06:0002006:2635	2	XIII	99	кабинет	10,6	10,6
77:06:0002006:2635	2	XIII	100	бассейн	277,9	277,9
77:06:0002006:2635	2	XIII	73	кабинет	10,9	10,9
77:06:0002006:2635	2	XIII	84	кабинет	56,1	56,1
77:06:0002006:2635	2	XIII	32	зал обеденный	315,9	315,9
77:06:0002006:2635	2	XIII	32а	офис	78,8	78,8
77:06:0002006:2635	2	XIII	32б	кабинет	7,3	7,3
77:06:0002006:2635	2	XIII	34	кухня	37,6	37,6

Кадастровый номер	Этаж	Помещ.	Комн.	Назначение	Площадь общая, кв. м	Арендопригодная площадь, кв. м
77:06:0002006:2635	2	XIII	34а	цех заготовительный	21,7	21,7
77:06:0002006:2635	2	XIII	36	моечная	10,3	10,3
77:06:0002006:2635	2	XIII	37	уборная	1,4	1,4
77:06:0002006:2635	2	XIII	40	санузел	5,5	5,5
77:06:0002006:2635	2	XIII	41	санузел	3,5	3,5
77:06:0002006:2635	2	XIII	42	уборная	1,3	1,3
77:06:0002006:2635	2	XIII	43	коридор	67,2	67,2
77:06:0002006:2635	2	XIII	43а	цех заготовительный	32,5	32,5
77:06:0002006:2635	2	XIII	44	коридор	51,2	51,2
77:06:0002006:2635	2	XIII	44а	шкаф	1,5	1,5
77:06:0002006:2635	2	XIII	45	кабинет	16,0	16,0
77:06:0002006:2635	2	XIII	46	кабинет	7,3	7,3
77:06:0002006:2635	2	XIII	47	кабинет	7,4	7,4
77:06:0002006:2635	2	XIII	48	кабинет	15,0	15,0
77:06:0002006:2635	2	XIII	49	кабинет	19,1	19,1
77:06:0002006:2635	2	XIII	50	кабинет	19,3	19,3
77:06:0002006:2635	2	XIII	51	кабинет	23,0	23,0
77:06:0002006:2635	2	XIII	52	кабинет	25,0	25,0
77:06:0002006:2635	2	XIII	54	кабинет	75,9	75,9
77:06:0002006:2635	2	XIII	55	кабинет	10,2	10,2
77:06:0002006:2635	2	XIII	56	кабинет	12,9	12,9
77:06:0002006:2635	2	XIII	57	кабинет	52,0	52,0
77:06:0002006:2635	2	XIII	58	кабинет	29,5	29,5
77:06:0002006:2635	2	XIII	59	лестница	16,7	0
77:06:0002006:2635	2	XIII	60	кабинет	117,8	117,8
77:06:0002006:2635	2	XIII	61	холл лифтовой	5,0	0
77:06:0002006:2635	2	XIII	62	помещение подсобное	11,5	11,5
77:06:0002006:2635	2	XIII	63	лестница	22,0	0
77:06:0002006:2635	2	XIII	64	помещение подсобное	9,7	9,7
77:06:0002006:2635	2	XIII	65	помещение подсобное	2,8	2,8
77:06:0002006:2635	2	XIII	65а	помещение подсобное	1,3	1,3
77:06:0002006:2635	2	XIII	66	помещение подсобное	2,7	2,7
77:06:0002006:2635	2	XIII	67	электрощитовая	5,1	0
77:06:0002006:2635	2	XIII	68	тамбур	3,4	3,4
77:06:0002006:2635	2	XIII	69	кабинет	15,0	15,0
77:06:0002006:2635	2	XIII	70	кабинет	33,9	33,9
77:06:0002006:2635	2	XIII	71	кабинет	32,6	32,6
77:06:0002006:2635	2	XIII	72	кабинет	10,7	10,7
77:06:0002006:2635	2	XIII	74	кабинет	15,0	15,0
77:06:0002006:2635	2	XIII	75	кабинет	65,6	65,6

Кадастровый номер	Этаж	Помещ.	Комн.	Назначение	Площадь общая, кв. м	Арендопригодная площадь, кв. м
77:06:0002006:2635	2	XIII	77	тамбур	7,7	7,7
77:06:0002006:2635	2	XIII	78	шкаф	0,8	0,8
77:06:0002006:2635	2	XIII	79	кабинет	23,3	23,3
77:06:0002006:2635	2	XIII	80	тамбур	0,5	0,5
77:06:0002006:2635	2	XIII	81	кабинет	57,7	57,7
77:06:0002006:2635	2	XIII	82	кабинет	17,0	17,0
77:06:0002006:2635	2	XIII	83	кабинет	17,3	17,3
77:06:0002006:2635	2	XIII	85	кабинет	14,5	14,5
77:06:0002006:2635	2	XIII	86	кабинет	28,9	28,9
77:06:0002006:2635	2	XIII	87	кабинет	22,4	22,4
77:06:0002006:2635	2	XIII	90	помещение подсобное	8,7	8,7
77:06:0002006:2635	2	XIII	91	помещение подсобное	6,2	6,2
77:06:0002006:2635	2	XIII	92	уборная	7,1	7,1
77:06:0002006:2635	2	XIII	93	умывальная	3,1	3,1
77:06:0002006:2635	2	XIII	95	умывальная	3,0	3,0
77:06:0002006:2635	2	XIII	96	уборная	7,1	7,1
77:06:0002006:2635	2	XIII	33	лестница	8,6	0
77:06:0002006:2635	2	XIII	1	помещение подсобное	5,8	5,8
77:06:0002006:2635	2	XIII	2	зал	103,7	103,7
77:06:0002006:2635	2	XIII	3	тамбур	8,8	8,8
77:06:0002006:2635	2	XIII	4	лестница	19,8	0
77:06:0002006:2635	2	XIII	5	помещение техническое	4,5	4,5
77:06:0002006:2635	2	XIII	6	душевая	8,4	8,4
77:06:0002006:2635	2	XIII	6а	тамбур	0,9	0,9
77:06:0002006:2635	2	XIII	7	сауна	4,3	4,3
77:06:0002006:2635	2	XIII	8	раздевалка	13,2	13,2
77:06:0002006:2635	2	XIII	9	умывальная	1,4	1,4
77:06:0002006:2635	2	XIII	10	уборная	1,0	1,0
77:06:0002006:2635	2	XIII	11	уборная	1,0	1,0
77:06:0002006:2635	2	XIII	12	умывальная	1,4	1,4
77:06:0002006:2635	3				86,6	-
77:06:0002006:2635	3	XV	20	лестница	13,2	-
77:06:0002006:2635	3	XV	21	коридор	5,7	-
77:06:0002006:2635	3	XV	34	лестница	22,6	-
77:06:0002006:2635	3	XV	53	холл лифтовой	22,9	-
77:06:0002006:2635	3	XV	58	лестница	22,2	-
77:06:0002006:2635	4				67,7	-
77:06:0002006:2635	4	XVI	29	холл лифтовой	23,1	0
77:06:0002006:2635	4	XVI	56	лестница	22,4	0
77:06:0002006:2635	4	XVI	57	лестница	22,2	0
77:06:0002006:2635	5				67,5	

Кадастровый номер	Этаж	Помещ.	Комн.	Назначение	Площадь общая, кв. м	Арендопригодная площадь, кв. м
77:06:0002006:2635	5	XVII	43	клетка лестничная	22,4	0
77:06:0002006:2635	5	XVII	61	холл лифтовой	23,0	0
77:06:0002006:2635	5	XVII	81	лестница	22,1	0
77:06:0002006:2635	6				67,7	
77:06:0002006:2635	6	XVIII	21	лестница	22,5	0
77:06:0002006:2635	6	XVIII	24	холл лифтовой	23,0	0
77:06:0002006:2635	6	XVIII	38	клетка лестничная	22,2	0
77:06:0002006:2635	7				67,6	
77:06:0002006:2635	7	XIX	15	клетка лестничная	22,5	0
77:06:0002006:2635	7	XIX	23	холл лифтовой	23,1	0
77:06:0002006:2635	7	XIX	36	лестница	22,0	0
77:06:0002006:2635	8				67,9	
77:06:0002006:2635	8	XX	5	холл лифтовой	23,2	0
77:06:0002006:2635	8	XX	7	лестница	22,5	0
77:06:0002006:2635	8	XX	25	лестница	22,2	0
77:06:0002006:2635	9				68,2	
77:06:0002006:2635	9	XXI	23	лестница	22,6	0
77:06:0002006:2635	9	XXI	25	холл лифтовой	23,4	0
77:06:0002006:2635	9	XXI	32	клетка лестничная	22,2	0
77:06:0002006:2635	10				1 677,8	1 523,0
77:06:0002006:2635	10	XXII	15	кабинет	13,6	13,6
77:06:0002006:2635	10	XXII	59	умывальная	3,7	3,7
77:06:0002006:2635	10	XXII	59а	уборная	6,7	6,7
77:06:0002006:2635	10	XXII	16	кабинет	47,4	47,4
77:06:0002006:2635	10	XXII	17	кабинет	13,0	13,0
77:06:0002006:2635	10	XXII	19	кабинет	15,2	15,2
77:06:0002006:2635	10	XXII	19а	кабинет	13,2	13,2
77:06:0002006:2635	10	XXII	20	кабинет	30,4	30,4
77:06:0002006:2635	10	XXII	21	кабинет	30,8	30,8
77:06:0002006:2635	10	XXII	22	кабинет	28,6	28,6
77:06:0002006:2635	10	XXII	23	кабинет	30,6	30,6
77:06:0002006:2635	10	XXII	25	кабинет	31,2	31,2
77:06:0002006:2635	10	XXII	26	кабинет	22,7	22,7
77:06:0002006:2635	10	XXII	27	кабинет	40,2	40,2
77:06:0002006:2635	10	XXII	28	кабинет	34,3	34,3
77:06:0002006:2635	10	XXII	30	кабинет	15,3	15,3
77:06:0002006:2635	10	XXII	31	кабинет	30,0	30,0
77:06:0002006:2635	10	XXII	14	кабинет	48,1	48,1
77:06:0002006:2635	10	XXII	32	кабинет	48,2	48,2
77:06:0002006:2635	10	XXII	33	кабинет	17,3	17,3
77:06:0002006:2635	10	XXII	36	кабинет	97,9	97,9

Кадастровый номер	Этаж	Помещ.	Комн.	Назначение	Площадь общая, кв. м	Арендопригодная площадь, кв. м
77:06:0002006:2635	10	XXII	38	кабинет	12,5	12,5
77:06:0002006:2635	10	XXII	39	кабинет	21,9	21,9
77:06:0002006:2635	10	XXII	55	кабинет	14,4	14,4
77:06:0002006:2635	10	XXII	56	кабинет	9,3	9,3
77:06:0002006:2635	10	XXII	63	коридор	185,5	185,5
77:06:0002006:2635	10	XXII	64	коридор	87,6	87,6
77:06:0002006:2635	10	XXII	65	коридор	60,8	60,8
77:06:0002006:2635	10	XXII	61	лестница	22,1	0
77:06:0002006:2635	10	XXII	62	лестница	22,7	0
77:06:0002006:2635	10	XXII	40	холл лифтовой	21,0	0
77:06:0002006:2635	10	XXII	41	кроссовая	7,2	7,2
77:06:0002006:2635	10	XXII	46	душевая	2,9	2,9
77:06:0002006:2635	10	XXII	44	тамбур	3,1	3,1
77:06:0002006:2635	10	XXII	50	тамбур	2,9	2,9
77:06:0002006:2635	10	XXII	2	архив	3,5	3,5
77:06:0002006:2635	10	XXII	49	венткамера	36,4	0
77:06:0002006:2635	10	XXII	34	комната приема пищи	6,6	6,6
77:06:0002006:2635	10	XXII	35	помещение подсобное	13,5	13,5
77:06:0002006:2635	10	XXII	29	санузел	6,8	6,8
77:06:0002006:2635	10	XXII	68	помещение подсобное	4,2	4,2
77:06:0002006:2635	10	XXII	51	умывальная	3,8	3,8
77:06:0002006:2635	10	XXII	51а	уборная	5,7	5,7
77:06:0002006:2635	10	XXII	60	холл лифтовой	3,2	0
77:06:0002006:2635	10	XXII	43	электрощитовая	6,4	0
77:06:0002006:2635	10	XXII	37	кабинет	52,9	52,9
77:06:0002006:2635	10	XXII	48	душевая	2,4	2,4
77:06:0002006:2635	10	XXII	48а	уборная	5,0	5,0
77:06:0002006:2635	10	XXII	45	умывальная	3,3	3,3
77:06:0002006:2635	10	XXII	45а	уборная	4,5	4,5
77:06:0002006:2635	10	XXII	47	умывальная	3,7	3,7
77:06:0002006:2635	10	XXII	52	кухня	9,5	9,5
77:06:0002006:2635	10	XXII	53	помещение подсобное	10,6	10,6
77:06:0002006:2635	10	XXII	58	серверная	14,7	0
77:06:0002006:2635	10	XXII	42	помещение подсобное	6,1	6,1
77:06:0002006:2635	10	XXII	54	серверная	8,7	0
77:06:0002006:2635	10	XXII	57	серверная	19,6	0
77:06:0002006:2635	10	XXII	18	зал заседаний	54,2	54,2
77:06:0002006:2635	10	XXII	1	кабинет	30,4	30,4
77:06:0002006:2635	10	XXII	3	кабинет	37,0	37,0
77:06:0002006:2635	10	XXII	4	кабинет	25,8	25,8
77:06:0002006:2635	10	XXII	5	кабинет	11,9	11,9

Кадастровый номер	Этаж	Помещ.	Комн.	Назначение	Площадь общая, кв. м	Арендопригодная площадь, кв. м
77:06:0002006:2635	10	XXII	6	кабинет	21,7	21,7
77:06:0002006:2635	10	XXII	7	кабинет	16,4	16,4
77:06:0002006:2635	10	XXII	8	кабинет	15,7	15,7
77:06:0002006:2635	10	XXII	9	кабинет	24,0	24,0
77:06:0002006:2635	10	XXII	10	кабинет	25,1	25,1
77:06:0002006:2635	10	XXII	11	кабинет	30,4	30,4
77:06:0002006:2635	10	XXII	12	кабинет	48,1	48,1
77:06:0002006:2635	10	XXII	13	кабинет	13,7	13,7
77:06:0002006:2635	11				1 670,2	1 544,3
77:06:0002006:2635	11	XXIII	7	кабинет	32,4	32,4
77:06:0002006:2635	11	XXIII	8	кабинет	18,0	18,0
77:06:0002006:2635	11	XXIII	8а	кабинет	20,3	20,3
77:06:0002006:2635	11	XXIII	9	кабинет	41,8	41,8
77:06:0002006:2635	11	XXIII	10	кабинет	12,6	12,6
77:06:0002006:2635	11	XXIII	11	кабинет	7,9	7,9
77:06:0002006:2635	11	XXIII	12	кабинет	51,2	51,2
77:06:0002006:2635	11	XXIII	13	кабинет	63,2	63,2
77:06:0002006:2635	11	XXIII	14	кабинет	63,0	63,0
77:06:0002006:2635	11	XXIII	15	кабинет	10,8	10,8
77:06:0002006:2635	11	XXIII	16	кабинет	19,2	19,2
77:06:0002006:2635	11	XXIII	17	кабинет	10,3	10,3
77:06:0002006:2635	11	XXIII	18	кабинет	29,8	29,8
77:06:0002006:2635	11	XXIII	19	коридор	21,3	21,3
77:06:0002006:2635	11	XXIII	20	кабинет	20,3	20,3
77:06:0002006:2635	11	XXIII	21	кабинет	38,5	38,5
77:06:0002006:2635	11	XXIII	22	кабинет	40,2	40,2
77:06:0002006:2635	11	XXIII	23	коридор	38,4	38,4
77:06:0002006:2635	11	XXIII	24	кабинет	10,3	10,3
77:06:0002006:2635	11	XXIII	25	кабинет	24,4	24,4
77:06:0002006:2635	11	XXIII	25а	санузел	5,1	5,1
77:06:0002006:2635	11	XXIII	26	офис	48,6	48,6
77:06:0002006:2635	11	XXIII	27	офис	32,5	32,5
77:06:0002006:2635	11	XXIII	28	кабинет	16,0	16,0
77:06:0002006:2635	11	XXIII	30	кабинет	15,7	15,7
77:06:0002006:2635	11	XXIII	30а	санузел	4,7	4,7
77:06:0002006:2635	11	XXIII	40	серверная	7,5	0
77:06:0002006:2635	11	XXIII	42	умывальная	3,1	3,1
77:06:0002006:2635	11	XXIII	42а	санузел	1,5	1,5
77:06:0002006:2635	11	XXIII	43	умывальная	3,2	3,2
77:06:0002006:2635	11	XXIII	43а	уборная	1,5	1,5
77:06:0002006:2635	11	XXIII	44	тамбур	3,1	3,1

Кадастровый номер	Этаж	Помещ.	Комн.	Назначение	Площадь общая, кв. м	Арендопригодная площадь, кв. м
77:06:0002006:2635	11	XXIII	45	лестница	22,3	0
77:06:0002006:2635	11	XXIII	46	электрощитовая	6,4	0
77:06:0002006:2635	11	XXIII	47	помещение техническое	6,6	6,6
77:06:0002006:2635	11	XXIII	48	помещение подсобное	4,2	4,2
77:06:0002006:2635	11	XXIII	49	холл лифтовой	21,2	0
77:06:0002006:2635	11	XXIII	51	лестница	22,6	0
77:06:0002006:2635	11	XXIII	52	тамбур	3,0	3,0
77:06:0002006:2635	11	XXIII	53	умывальная	3,4	3,4
77:06:0002006:2635	11	XXIII	53а	уборная	3,6	3,6
77:06:0002006:2635	11	XXIII	54	умывальная	3,4	3,4
77:06:0002006:2635	11	XXIII	54а	уборная	1,4	1,4
77:06:0002006:2635	11	XXIII	55	помещение подсобное	10,2	10,2
77:06:0002006:2635	11	XXIII	55а	санузел	7,2	7,2
77:06:0002006:2635	11	XXIII	62	коридор	69,6	69,6
77:06:0002006:2635	11	XXIII	62а	коридор	47,1	47,1
77:06:0002006:2635	11	XXIII	62б	коридор	8,5	8,5
77:06:0002006:2635	11	XXIII	63	коридор	97,7	97,7
77:06:0002006:2635	11	XXIII	63а	коридор	49,0	49,0
77:06:0002006:2635	11	XXIII	64	кабинет	31,0	31,0
77:06:0002006:2635	11	XXIII	29	коридор	18,3	18,3
77:06:0002006:2635	11	XXIII	29а	кабинет	8,9	8,9
77:06:0002006:2635	11	XXIII	31	кабинет	17,5	17,5
77:06:0002006:2635	11	XXIII	32	кабинет	24,8	24,8
77:06:0002006:2635	11	XXIII	32а	коридор	3,7	3,7
77:06:0002006:2635	11	XXIII	33	санузел	8,0	8,0
77:06:0002006:2635	11	XXIII	34	кабинет	80,2	80,2
77:06:0002006:2635	11	XXIII	34а	тамбур	0,4	0,4
77:06:0002006:2635	11	XXIII	35	кабинет	70,9	70,9
77:06:0002006:2635	11	XXIII	35а	тамбур	0,3	0,3
77:06:0002006:2635	11	XXIII	36	кабинет	49,4	49,4
77:06:0002006:2635	11	XXIII	37	кабинет	32,4	32,4
77:06:0002006:2635	11	XXIII	38	помещение подсобное	14,1	14,1
77:06:0002006:2635	11	XXIII	39	холл лифтовой	6,6	0
77:06:0002006:2635	11	XXIII	41	санузел	7,8	7,8
77:06:0002006:2635	11	XXIII	50	венткамера	36,1	0
77:06:0002006:2635	11	XXIII	56	помещение подсобное	8,5	8,5
77:06:0002006:2635	11	XXIII	57	кабинет	13,0	13,0
77:06:0002006:2635	11	XXIII	58	санузел	4,7	4,7
77:06:0002006:2635	11	XXIII	59	помещение подсобное	14,2	14,2
77:06:0002006:2635	11	XXIII	60	кухня	12,6	12,6
77:06:0002006:2635	11	XXIII	61	холл лифтовой	3,2	0

Кадастровый номер	Этаж	Помещ.	Комн.	Назначение	Площадь общая, кв. м	Арендопригодная площадь, кв. м
77:06:0002006:2635	11	XXIII	5	кабинет	20,6	20,6
77:06:0002006:2635	11	XXIII	3	кабинет	30,1	30,1
77:06:0002006:2635	11	XXIII	4	кабинет	13,8	13,8
77:06:0002006:2635	11	XXIII	6	кабинет	18,7	18,7
77:06:0002006:2635	11	XXIII	1	кабинет	9,6	9,6
77:06:0002006:2635	11	XXIII	2	помещение подсобное	7,0	7,0
77:06:0002006:2635	Антресоль 1				972,9	759,4
77:06:0002006:2635	Антресоль 1	XII	1	лестница	19,1	0
77:06:0002006:2635	Антресоль 1	XII	2	кабинет	48,8	48,8
77:06:0002006:2635	Антресоль 1	XII	3	кабинет	13,7	13,7
77:06:0002006:2635	Антресоль 1	XII	4	веткамера	4,0	0
77:06:0002006:2635	Антресоль 1	XII	5	уборная	1,6	1,6
77:06:0002006:2635	Антресоль 1	XII	6	душевая	1,3	1,3
77:06:0002006:2635	Антресоль 1	XII	7	умывальная	1,5	1,5
77:06:0002006:2635	Антресоль 1	XII	8	раздевалка	17,1	17,1
77:06:0002006:2635	Антресоль 1	XII	9	уборная	1,7	1,7
77:06:0002006:2635	Антресоль 1	XII	10	душевая	1,3	1,3
77:06:0002006:2635	Антресоль 1	XII	11	раздевалка	15,7	15,7
77:06:0002006:2635	Антресоль 1	XII	12	кабинет	34,4	34,4
77:06:0002006:2635	Антресоль 1	XII	13	помещение подсобное	14,6	14,6
77:06:0002006:2635	Антресоль 1	XII	14	помещение подсобное	20,6	20,6
77:06:0002006:2635	Антресоль 1	XII	15	лестница	13,4	0
77:06:0002006:2635	Антресоль 1	XII	16	помещение подсобное	6,9	6,9
77:06:0002006:2635	Антресоль 1	XII	17	помещение подсобное	10,4	10,4
77:06:0002006:2635	Антресоль 1	XII	18	коридор	42,0	42,0
77:06:0002006:2635	Антресоль 1	XII	18а	коридор	5,3	5,3
77:06:0002006:2635	Антресоль 1	XIIа	1	лестница	21,8	0
77:06:0002006:2635	Антресоль 1	XIIа	2	лестница	9,8	0
77:06:0002006:2635	Антресоль 1	XIIа	3	помещение техническое	3,4	3,4
77:06:0002006:2635	Антресоль 1	XIIа	4	тамбур	6,4	6,4
77:06:0002006:2635	Антресоль 1	XIIа	5	коридор	9,2	9,2
77:06:0002006:2635	Антресоль 1	XIIа	6	помещение подсобное	16,9	16,9
77:06:0002006:2635	Антресоль 1	XIIа	7	раздевалка	17,1	17,1
77:06:0002006:2635	Антресоль 1	XIIа	8	санузел	4,1	4,1
77:06:0002006:2635	Антресоль 1	XIIа	9	помещение подсобное	13,3	13,3
77:06:0002006:2635	Антресоль 1	XIIа	10	кабинет	41,1	41,1
77:06:0002006:2635	Антресоль 1	XIIа	11	кабинет	27,6	27,6
77:06:0002006:2635	Антресоль 1	XIIа	12	кабинет	33,4	33,4
77:06:0002006:2635	Антресоль 1	XIIа	13	кабинет	29,6	29,6
77:06:0002006:2635	Антресоль 1	XIIа	14	коридор	33,2	33,2
77:06:0002006:2635	Антресоль 1	XIIа	15	кухня	8,4	8,4

Кадастровый номер	Этаж	Помещ.	Комн.	Назначение	Площадь общая, кв. м	Арендопригодная площадь, кв. м
77:06:0002006:2635	Антресоль 1	XIIа	16	раздевалка	14,2	14,2
77:06:0002006:2635	Антресоль 1	XIIа	17	кабинет	19,1	19,1
77:06:0002006:2635	Антресоль 1	XIIа	18	лестница	25,8	25,8
77:06:0002006:2635	Антресоль 1	XIIб	1	комната отдыха	13,8	13,8
77:06:0002006:2635	Антресоль 1	XIIб	2	помещение подсобное	4,4	4,4
77:06:0002006:2635	Антресоль 1	XIIб	3	ванная	3,6	3,6
77:06:0002006:2635	Антресоль 1	XIIб	4	санузел	4,9	4,9
77:06:0002006:2635	Антресоль 1	XIIв	1	зал обеденный	28,2	28,2
77:06:0002006:2635	Антресоль 1	XIIв	2	помещение подсобное	7,9	7,9
77:06:0002006:2635	Антресоль 1	XIIв	3	помещение техническое	5,0	5,0
77:06:0002006:2635	Антресоль 1	XIIг	1	коридор	7,9	7,9
77:06:0002006:2635	Антресоль 1	XIIг	2	коридор	7,5	7,5
77:06:0002006:2635	Антресоль 1	XIIг	3	венткамера	3,1	0
77:06:0002006:2635	Антресоль 1	XIIг	4	венткамера	142,3	0
77:06:0002006:2635	Антресоль 1	XIIг	5	помещение техническое	136,5	136,5
77:06:0002006:2635	Антресоль 2				44,3	-
77:06:0002006:2635	Антресоль 2	XIV	1	помещение подсобное	37,4	0
77:06:0002006:2635	Антресоль 2	XIV	2	лестница	6,9	0
77:06:0002006:2635	надстройка				44,7	-
77:06:0002006:2635	надстройка	XXVI	1	клетка лестничная	22,6	0
77:06:0002006:2635	надстройка	XXVIII	1	клетка лестничная	22,1	0
77:06:0002006:2635	технический				1 606,2	1 246,4
77:06:0002006:2635	технический	XXIV	37	помещение техническое	2,0	2,0
77:06:0002006:2635	технический	XXIV	1	комната отдыха	19,9	19,9
77:06:0002006:2635	технический	XXIV	2	гардеробная	6,1	6,1
77:06:0002006:2635	технический	XXIV	3	коридор	14,0	14,0
77:06:0002006:2635	технический	XXIV	4	компьютерная	9,4	9,4
77:06:0002006:2635	технический	XXIV	5	душевая	4,4	4,4
77:06:0002006:2635	технический	XXIV	6	уборная	1,3	1,3
77:06:0002006:2635	технический	XXIV	7	уборная	1,3	1,3
77:06:0002006:2635	технический	XXIV	8	умывальная	3,4	3,4
77:06:0002006:2635	технический	XXIV	9	тамбур	3,5	3,5
77:06:0002006:2635	технический	XXIV	10	лестница	22,1	0
77:06:0002006:2635	технический	XXIV	11	электрощитовая	3,2	0
77:06:0002006:2635	технический	XXIV	12	комната охраны	23,9	23,9
77:06:0002006:2635	технический	XXIV	13	компьютерная	24,0	24,0
77:06:0002006:2635	технический	XXIV	14	коридор	2,1	2,1
77:06:0002006:2635	технический	XXIV	15	прочее	4,7	4,7
77:06:0002006:2635	технический	XXIV	15а	тамбур	0,6	0,6
77:06:0002006:2635	технический	XXIV	16	прочее	3,4	3,4
77:06:0002006:2635	технический	XXIV	17	коридор	47,4	47,4

Кадастровый номер	Этаж	Помещ.	Комн.	Назначение	Площадь общая, кв. м	Арендопригодная площадь, кв. м
77:06:0002006:2635	технический	XXIV	18	прочее	6,8	6,8
77:06:0002006:2635	технический	XXIV	20	холл лифтовой	5,9	0
77:06:0002006:2635	технический	XXIV	22	диспетчерская	13,6	13,6
77:06:0002006:2635	технический	XXIV	22а	диспетчерская	11,6	11,6
77:06:0002006:2635	технический	XXIV	19	венткамера	39,6	0
77:06:0002006:2635	технический	XXIV	21	помещение для хранения	10,6	10,6
77:06:0002006:2635	технический	XXIV	23	венткамера	224,0	0
77:06:0002006:2635	технический	XXIV	24	венткамера	3,5	0
77:06:0002006:2635	технический	XXIV	25	венткамера	36,1	0
77:06:0002006:2635	технический	XXIV	26	лестница	22,4	0
77:06:0002006:2635	технический	XXIV	33	помещение техническое	46,7	46,7
77:06:0002006:2635	технический	XXIV	29	помещение техническое	22,5	22,5
77:06:0002006:2635	технический	XXIV	31	помещение техническое	324,1	324,1
77:06:0002006:2635	технический	XXIV	30	помещение техническое	262,5	262,5
77:06:0002006:2635	технический	XXIV	27	тамбур	2,9	2,9
77:06:0002006:2635	технический	XXIV	28	венткамера	3,0	0
77:06:0002006:2635	технический	XXIV	32	помещение техническое	24,5	24,5
77:06:0002006:2635	технический	XXIV	34	помещение техническое	58,9	58,9
77:06:0002006:2635	технический	XXIV	35	помещение техническое	64,2	64,2
77:06:0002006:2635	технический	XXIV	36	помещение техническое	112,0	112,0
77:06:0002006:2635	технический	XXIV	38	помещение техническое	9,9	9,9
77:06:0002006:2635	технический	XXIV	39	помещение техническое	98,6	98,6
77:06:0002006:2635	технический	XXIV	40	помещение техническое	5,6	5,6
ИТОГО					**18 592,0**	**14 592,0**

Управление Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Москве (ул. Большая Тульская, д. 15)
полное наименование органа регистрации прав

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости

Сведения о характеристиках объекта недвижимости

В Единый государственный реестр недвижимости внесены следующие сведения:

Раздел 1 Лист 1

Сооружение
вид объекта недвижимости

Лист №1 Раздел 1	Всего листов раздела 1: 2	Всего разделов: 3	Всего листов выписки: 5

14 августа 2020г.			
Кадастровый номер:	77:06:0002007:2407		
Номер кадастрового квартала:	77:06:0002007		
Дата присвоения кадастрового номера:	01.01.2013		
Ранее присвоенный государственный учетный номер:	Инвентарный номер 77-06-02007-000-Д100000020; Условный номер 119842; Условный номер 77-77-22/011/2010-745		
Адрес:	проспект 60-летия Октября, вл.12		
Основная характеристика (для сооружения):	тип	значение	единица измерения
	протяженность	592	в метрах
Назначение:	Нежилое здание		
Наименование:	Водопровод		
Количество этажей, в том числе подземных этажей:	данные отсутствуют		
Год ввода в эксплуатацию по завершении строительства:	2009		
Год завершения строительства:	данные отсутствуют		
Кадастровая стоимость, руб.:	2086.93		
Кадастровые номера иных объектов недвижимости, в пределах которых расположен объект недвижимости:	77:06:0002000:52		
Кадастровые номера помещений, машино-мест, расположенных в здании или сооружении:	данные отсутствуют		
Кадастровые номера объектов недвижимости, из которых образован объект недвижимости:	данные отсутствуют		
Кадастровые номера образованных объектов недвижимости:	данные отсутствуют		
Сведения о включении объекта недвижимости в состав предприятия как имущественного комплекса:	данные отсутствуют		
Сведения о включении объекта недвижимости в состав единого недвижимого комплекса:	данные отсутствуют		
Виды разрешенного использования:	данные отсутствуют		

		ЛЕВИНА Н.Е.
полное наименование должности	подпись	инициалы, фамилия

М.П.

Сооружение
вид объекта недвижимости

Лист №2 Раздел 1	Всего листов раздела 1: 2	Всего разделов: 3	Всего листов выписки: 5

14 августа 2020г.	
Кадастровый номер:	77:06:0002007:2407

Сведения о включении объекта недвижимости в реестр объектов культурного наследия:	данные отсутствуют
Сведения о кадастровом инженере:	данные отсутствуют
Статус записи об объекте недвижимости:	Сведения об объекте недвижимости имеют статус "актуальные, ранее учтенные"
Особые отметки:	Право (ограничение права, обременение объекта недвижимости) зарегистрировано на объект недвижимости с назначением: Нежилое .
Получатель выписки:	Гаврилова Валерия Валерьевна (представитель заявителя), Заявитель: Общество с ограниченной ответственностью "КСП Капитал Управление Активами", ИНН: 7723627413

		ЛЕВИНА Н.Е.
полное наименование должности	подпись	инициалы, фамилия

М.П.

Раздел 2 Лист 3

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости

Сведения о зарегистрированных правах

Сооружение			
вид объекта недвижимости			
Лист №1 Раздел 2	Всего листов раздела 2: 2	Всего разделов: 3	Всего листов выписки: 5
14 августа 2020г.			
Кадастровый номер:	77:06:0002007:2407		

1	Правообладатель (правообладатели):		1.1	Владельцы инвестиционных паев Закрытого паевого инвестиционного фонда недвижимости "Саввинские палаты", данные о которых устанавливаются на основании данных лицевых счетов владельцев инвестиционных паев в реестре владельцев инвестиционных паев и счетов депо владельцев инвестиционных паев
2	Вид, номер и дата государственной регистрации права:		2.1	Общая долевая собственность 77-77-22/003/2011-241 04.03.2011 00:00:00
3	Ограничение прав и обременение объекта недвижимости:			
	3.1	вид:		Доверительное управление
		дата государственной регистрации:		06.03.2020 18:54:43
		номер государственной регистрации:		77:06:0002007:2407-77/005/2020-2
		срок, на который установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:		до 31.12.2032
		лицо, в пользу которого установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:		Общество с ограниченной ответственностью "КСП Капитал Управление Активами", ИНН: 7723627413, ОГРН: 1077759966756
		основание государственной регистрации:		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, Выдан 21.02.2007 Изменения и Дополнения в правила доверительного управления Закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости "Саввинские палаты" под управлением ООО "НРК-Капитал" (ЭССЕТ Менеджмент), № 0754-94119836-17, Выдан 10.02.2020
4	Договоры участия в долевом строительстве:			не зарегистрировано
5	Заявленные в судебном порядке права требования:			данные отсутствуют
6	Сведения о возражении в отношении зарегистрированного права:			данные отсутствуют
7	Сведения о наличии решения об изъятии объекта недвижимости для государственных и муниципальных нужд:			данные отсутствуют
8	Сведения о невозможности государственной регистрации без личного участия правообладателя или его законного представителя:			данные отсутствуют

		ЛЕВИНА Н.Е.
полное наименование должности	подпись	инициалы, фамилия

М.П.

Сооружение			
вид объекта недвижимости			
Лист №2 Раздел 2	Всего листов раздела 2: 2	Всего разделов: 3	Всего листов выписки: 5
14 августа 2020г.			
Кадастровый номер:	77:06:0002007:2407		

9	Правопритязания и сведения о наличии поступивших, но не рассмотренных заявлений о проведении государственной регистрации права (перехода, прекращения права), ограничения права или обременения объекта недвижимости, сделки в отношении объекта недвижимости	отсутствуют
10	Сведения об осуществлении государственной регистрации сделки, права, ограничения права без необходимого в силу закона согласия третьего лица, органа:	данные отсутствуют

		ЛЕВИНА Н.Е.
полное наименование должности	подпись	инициалы, фамилия

М.П.

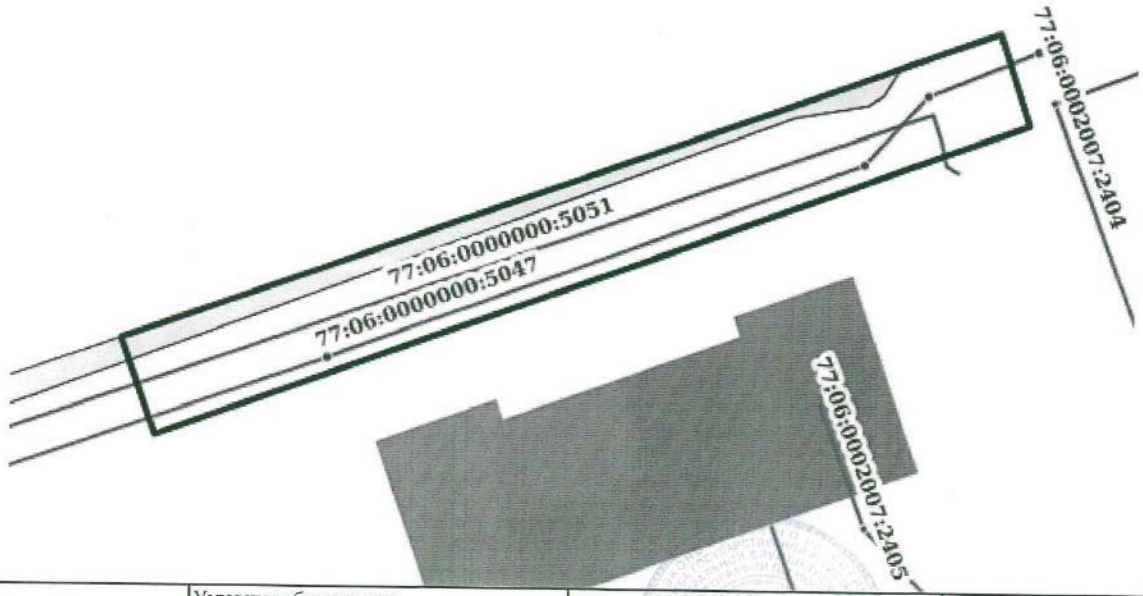
Раздел 5 Лист 5

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости

Описание местоположения объекта недвижимости

Сооружение			
вид объекта недвижимости			
Лист №1 Раздел 5	Всего листов раздела 5: 1	Всего разделов: 3	Всего листов выписки: 5
14 августа 2020г.			
Кадастровый номер:	77:06:0002007:2407		

Схема расположения объекта недвижимости (части объекта недвижимости) на земельном участке(ах)



Масштаб 1:500	Условные обозначения:		

полное наименование должности	подпись	инициалы, фамилия

М.П.

Управление Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Москве (ул. Большая Тульская, д. 15)
полное наименование органа регистрации прав

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости

Сведения о характеристиках объекта недвижимости

В Единый государственный реестр недвижимости внесены следующие сведения:

Раздел 1 Лист 1

Помещение			
вид объекта недвижимости			
Лист №1 Раздел 1	Всего листов раздела 1: 2	Всего разделов: 4	Всего листов выписки: 24

14 августа 2020г.	
Кадастровый номер:	77:06:0002006:2635
Номер кадастрового квартала:	77:06:0002006
Дата присвоения кадастрового номера:	12.12.2012
Ранее присвоенный государственный учетный номер:	Условный номер 77-77-06/103/2012-665
Адрес:	г. Москва, просп. 60-летия Октября, д. 10А
Площадь, м2:	17705.6
Назначение:	Нежилое помещение
Наименование:	Нежилое помещение
Номер, тип этажа, на котором расположено помещение, машино-место	Этаж №4, Этаж №6, Этаж №8, Этаж №9, Этаж №10, Этаж №11, Этаж №12, Этаж №13, Этаж №14, Этаж №15, Этаж №16, Этаж №17, Этаж №18, Подземный этаж №3, Подземный этаж №2, Подземный этаж №1, Этаж №5, Этаж №7
Вид жилого помещения:	данные отсутствуют
Кадастровая стоимость, руб.:	2248761343.49
Кадастровые номера иных объектов недвижимости, в пределах которых расположен объект недвижимости:	77:06:0002006:1027
Кадастровые номера объектов недвижимости, из которых образован объект недвижимости:	данные отсутствуют
Кадастровые номера образованных объектов недвижимости:	данные отсутствуют
Сведения о включении объекта недвижимости в состав предприятия как имущественного комплекса:	данные отсутствуют
Сведения о включении объекта недвижимости в состав единого недвижимого комплекса:	данные отсутствуют
Виды разрешенного использования:	данные отсутствуют
Сведения о включении объекта недвижимости в реестр объектов культурного наследия:	данные отсутствуют
Сведения о кадастровом инженере:	данные отсутствуют

		ЛЕВИНА Н.Е.
полное наименование должности	подпись	инициалы, фамилия

М.П.

Лист 2

Помещение			
вид объекта недвижимости			
Лист №2 Раздел 1	Всего листов раздела 1: 2	Всего разделов: 4	Всего листов выписки: 24

14 августа 2020г.	
Кадастровый номер:	77:06:0002006:2635

Сведения об отнесении жилого помещения к определенному виду жилых помещений специализированного жилищного фонда, к жилым помещениям наемного дома социального использования или наемного дома коммерческого использования:	данные отсутствуют
Статус записи об объекте недвижимости:	Сведения об объекте недвижимости имеют статус "актуальные, ранее учтенные"
Особые отметки:	данные отсутствуют
Получатель выписки:	Гаврилова Валерия Валерьевна (представитель заявителя), Заявитель: Общество с ограниченной ответственностью "КСП Капитал Управление Активами", ИНН: 7723627413

		ЛЕВИНА Н.Е.
полное наименование должности	подпись	инициалы, фамилия

М.П.

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости

Сведения о зарегистрированных правах

Помещение
вид объекта недвижимости

Лист №1 Раздел 2	Всего листов раздела 2: 2	Всего разделов: 4	Всего листов выписки: 24

14 августа 2020г.	
Кадастровый номер:	77:06:0002006:2635

1	Правообладатель (правообладатели):		1.1	Владельцы инвестиционных паев Закрытого паевого инвестиционного фонда недвижимости "Саввинские палаты", данные о которых устанавливаются на основании данных лицевых счетов владельцев инвестиционных паев в реестре владельцев инвестиционных паев и счетов депо владельцев инвестиционных паев
2	Вид, номер и дата государственной регистрации права:		2.1	Общая долевая собственность 77-77-06/103/2012-665 11.01.2013 00:00:00
3	Ограничение прав и обременение объекта недвижимости:			
	3.1	вид:		Доверительное управление
		дата государственной регистрации:		06.03.2020 18:57:09
		номер государственной регистрации:		77:06:0002006:2635-77/005/2020-4
		срок, на который установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:		до 31.12.2032
		лицо, в пользу которого установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:		Общество с ограниченной ответственностью "КСП Капитал Управление Активами", ИНН: 7723627413, ОГРН: 1077759966756
		основание государственной регистрации:		Правила доверительного управления, зарегистрированные ФСФР России, № 0754-94119836, Выдан 21.02.2007 Акт приема-передачи объекта недвижимости, Выдан 24.01.2011 Заявка на приобретение инвестиционных паев для юридических лиц, № 1, Выдан 08.12.2010 Выписка из реестра паевых инвестиционных фондов, № 73-11-ЭМ-12/6278, Выдан 04.03.2011 Изменения и Дополнения в правила доверительного управления Закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости "Саввинские палаты" под управлением ООО "НРК-Капитал" (ЭССЕТ Менеджмент), № 0754-94119836-17, Выдан 10.02.2020
4	Договоры участия в долевом строительстве:			не зарегистрировано
5	Заявленные в судебном порядке права требования:			данные отсутствуют
6	Сведения о возражении в отношении зарегистрированного права:			данные отсутствуют
7	Сведения о наличии решения об изъятии объекта недвижимости для государственных и муниципальных нужд:			данные отсутствуют
8	Сведения о невозможности государственной регистрации без личного участия правообладателя или его законного представителя:			данные отсутствуют

		ЛЕВИНА Н.Е.
полное наименование должности	подпись	инициалы, фамилия

М.П.

NEO
Отчет об оценке №ОКНИП-СО-2165/19-2 от 14.09.2021 г.
для КСП Капитал УА ООО
Д.У. ЗПИФ недвижимости "Саввинские палаты"

Лист 4

Помещение			
вид объекта недвижимости			
Лист №2 Раздел 2	Всего листов раздела 2: 2	Всего разделов: 4	Всего листов выписки: 24

14 августа 2020г.	
Кадастровый номер:	77:06:0002006:2635

9	Правопритязания и сведения о наличии поступивших, но не рассмотренных заявлений о проведении государственной регистрации права (перехода, прекращения права), ограничения права или обременения объекта недвижимости, сделки в отношении объекта недвижимости	отсутствуют
10	Сведения об осуществлении государственной регистрации сделки, права, ограничения права без необходимого в силу закона согласия третьего лица, органа:	данные отсутствуют

		ЛЕВИНА Н.Е.
полное наименование должности	подпись	инициалы, фамилия

М.П.

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости

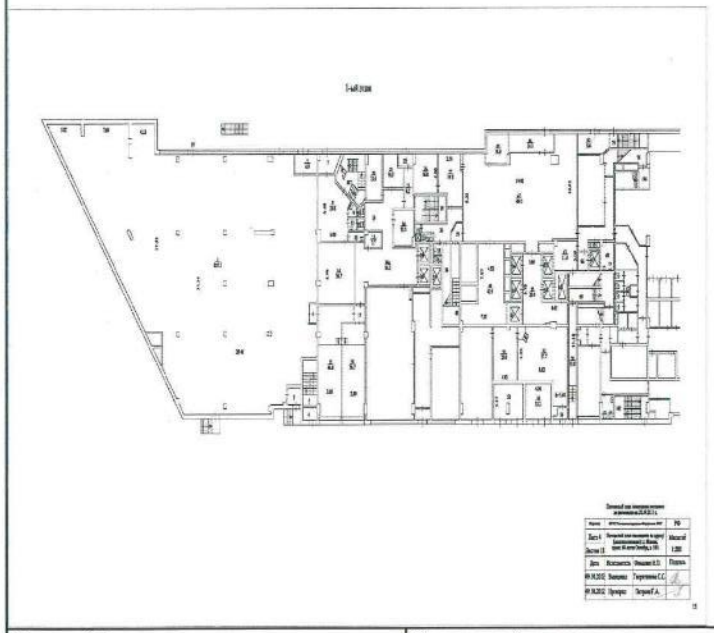
План расположения помещения, машино-места на этаже (плане этажа)

Помещение
вид объекта недвижимости

Лист №1 Раздел 8	Всего листов раздела 8: 19	Всего разделов: 4	Всего листов выписки: 24

14 августа 2020г.	
Кадастровый номер:	77:06:0002006:2635

Кадастровый номер:	Номер этажа (этажей):
77:06:0002006:2635	4



Масштаб 1:	Условные обозначения:		

		ЛЕВИНА Н.Е.
полное наименование должности	подпись	инициалы, фамилия

М.П.

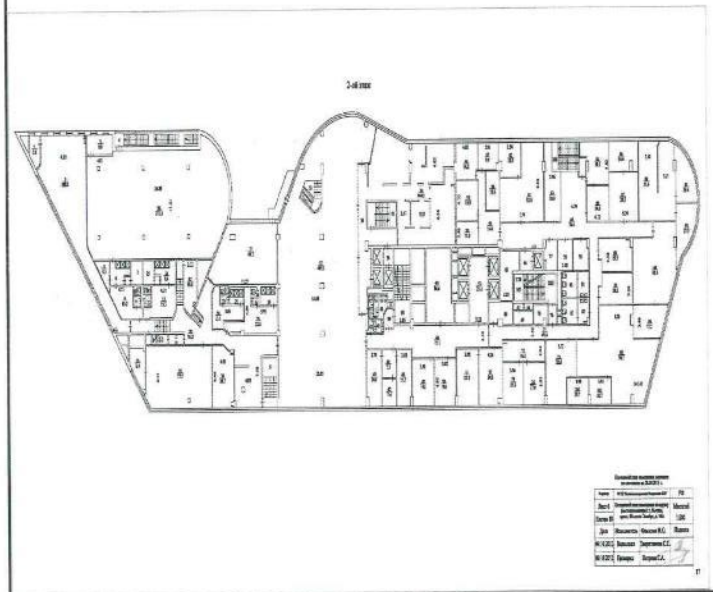
Отчет об оценке №ОКНИП-СО-2165/19-2 от 14.09.2021 г.
для КСП Капитал УА ООО
Д.У. ЗПИФ недвижимости "Саввинские палаты"

Лист 6

Помещение вид объекта недвижимости			
Лист №2 Раздел 8	Всего листов раздела 8: 19	Всего разделов: 4	Всего листов выписки: 24

14 августа 2020г.	
Кадастровый номер:	77:06:0002006:2635

Кадастровый номер:	Номер этажа (этажей):
77:06:0002006:2635	6



Масштаб 1:	Условные обозначения:		

		ЛЕВИНА Н.Е.
полное наименование должности	подпись	инициалы, фамилия

М.П.

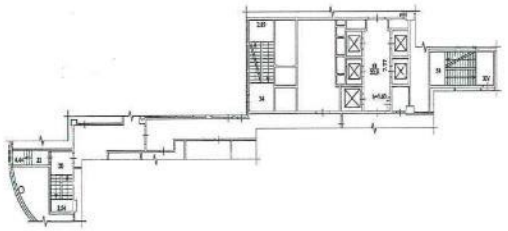
Лист 7

Помещение
вид объекта недвижимости

Лист №3 Раздел 8	Всего листов раздела 8: 19	Всего разделов: 4	Всего листов выписки: 24

14 августа 2020г.	
Кадастровый номер:	77:06:0002006:2635

Кадастровый номер:	Номер этажа (этажей):
77:06:0002006:2635	8



Масштаб 1:	Условные обозначения:		

полное наименование должности	подпись	ЛЕРИНА Н.Е. инициалы, фамилия

М.П.

Лист 8

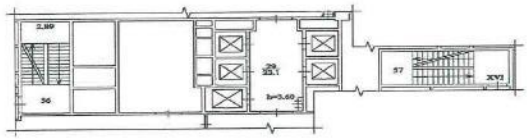
Помещение
вид объекта недвижимости

Лист №4 Раздел 8	Всего листов раздела 8: 19	Всего разделов: 4	Всего листов выписки: 24

14 августа 2020г.	
Кадастровый номер:	77:06:0002006:2635

Кадастровый номер:	Номер этажа (этажей):
77:06:0002006:2635	9

4-ый этаж



Плановый план помещения составлен на состояние на 28.09.2011 г.

Росреестр	ФГУП "Ростехинвентаризация-Федеральное БТИ"	РФ
Лист 9	Поэтажный план помещения по адресу (местоположение): 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.	

20

Масштаб 1:	Условные обозначения:		

		ЛЕВИНА Н.Е.
полное наименование должности	подпись	инициалы, фамилия

М.П.

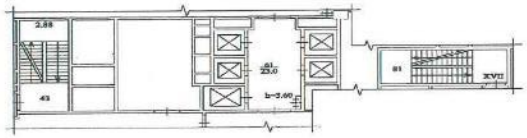
Лист 9

Помещение			
вид объекта недвижимости			
Лист №5 Раздел 8	Всего листов раздела 8: 19	Всего разделов: 4	Всего листов выписки: 24

14 августа 2020г.	
Кадастровый номер:	77:06:0002006:2635

Кадастровый номер:	Номер этажа (этажей):
77:06:0002006:2635	10

5-ый этаж



Поэтажный план помещения состоянию по состоянию на 28.09.2011 г.

Редактор	ФГУП "Госкомвоенпромсоюз-Федеральная БТИ"		РФ
Лист 10	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.	

21

Масштаб 1:	Условные обозначения:		

		ЛЕВИНА Н.Е.
полное наименование должности	подпись	инициалы, фамилия

М.П.

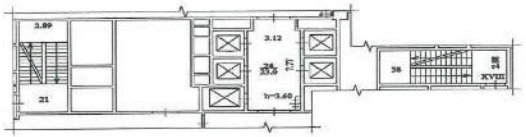
Лист 10

Помещение вид объекта недвижимости			
Лист №6 Раздел 8	Всего листов раздела 8: 19	Всего разделов: 4	Всего листов выписки: 24

14 августа 2020г.	
Кадастровый номер:	77:06:0002006:2635

Кадастровый номер:	Номер этажа (этажей):
77:06:0002006:2635	11

6-ой этаж



Поэтажный план помещения составлен по состоянию на 28.09.2011 г.

Лист 11	Поэтажный план помещения по адресу (местоположению): г. Москва, просп. 60-летия Октября, д. 10А	Масштаб 1:200
Листов 19		
Дата	Исполнитель	Фамилия И.О.	Подпись
09.10.2012	Выполнил	Тверитинова С.С.	
09.10.2012	Проверил	Петрова Г.А.	

22

Масштаб 1:	Условные обозначения:		

		ЛЕВИНА Н.Е.
полное наименование должности	подпись	инициалы, фамилия

М.П.

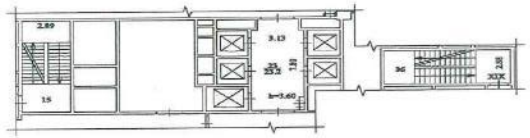
Лист 11

Помещение			
вид объекта недвижимости			
Лист №7 Раздел 8	Всего листов раздела 8: 19	Всего разделов: 4	Всего листов выписки: 24

14 августа 2020г.	
Кадастровый номер:	77:06:0002006:2635

Кадастровый номер:	Номер этажа (этажей):
77:06:0002006:2635	12

7-ой этаж



Поэтажный план помещения составлен по состоянию на 28.09.2011 г.

Разрешение	ФГУП "Технологическое-Фотографическое ИТЭ"		РФ
Лист 12	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.	

23

Масштаб 1:	Условные обозначения:		

		ЛЕВИНА Н.Е.
полное наименование должности	подпись	инициалы, фамилия

М.П.

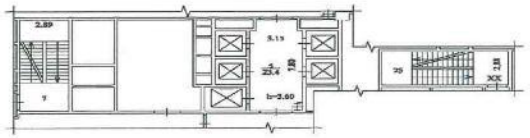
Лист 12

Помещение			
вид объекта недвижимости			
Лист №8 Раздел 8	Всего листов раздела 8: 19	Всего разделов: 4	Всего листов выписки: 24

14 августа 2020г.	
Кадастровый номер:	77:06:0002006:2635

Кадастровый номер:	Номер этажа (этажей):
77:06:0002006:2635	13

8-ой этаж



Плановый план помещения составлен по состоянию на 28.09.2011 г.

Разрешение	ФГУП "Ростехинвентаризация-Федеральное БТИ"		РФ
Лист 13	Плановый 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.	

24

Масштаб 1:	Условные обозначения:		

		ЛЕВИНА Н.Е.
полное наименование должности	подпись	инициалы, фамилия

М.П.

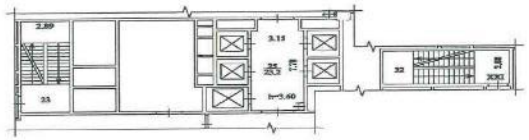
Лист 13

Помещение			
вид объекта недвижимости			
Лист №9 Раздел 8	Всего листов раздела 8: 19	Всего разделов: 4	Всего листов выписки: 24

14 августа 2020г.	
Кадастровый номер:	77:06:0002006:2635

Кадастровый номер:	Номер этажа (этажей):
77:06:0002006:2635	14

9-ый этаж



Поэтажный план помещения составлен по состоянию на 28.09.2011 г.

Раздел	ФГУП "Технологическая Федерация ВТИ"		РФ
Лист 14	Поэтажный план помещения по адресу (местоположение): 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.	

25

Масштаб 1:	Условные обозначения:		

		ЛЕВИНА Н.Е.
полное наименование должности	подпись	инициалы, фамилия

М.П.

Лист 14

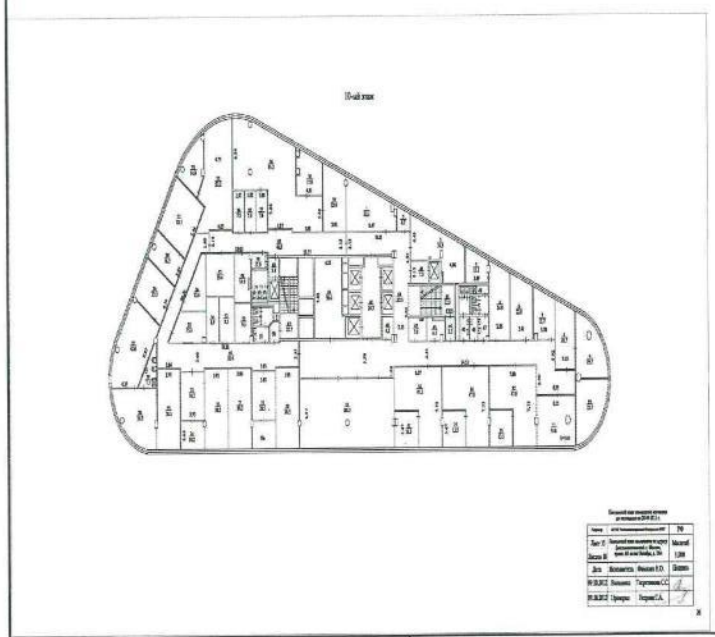
Помещение
вид объекта недвижимости

Лист №10 Раздел 8	Всего листов раздела 8: 19	Всего разделов: 4	Всего листов выписки: 24

14 августа 2020г.

Кадастровый номер:	77:06:0002006:2635

Кадастровый номер:	Номер этажа (этажей):
77:06:0002006:2635	15



Масштаб 1:	Условные обозначения:		

		ЛЕВИНА Н.Е.
полное наименование должности	подпись	инициалы, фамилия

М.П.

Помещение
вид объекта недвижимости

Лист №11 Раздел 8	Всего листов раздела 8: 19	Всего разделов: 4	Всего листов выписки: 24

14 августа 2020г.

Кадастровый номер:	77:06:0002006:2635

Кадастровый номер:	Номер этажа (этажей):
77:06:0002006:2635	16

Масштаб 1:	Условные обозначения:		

		ЛЕВИНА Н.Е.
полное наименование должности	подпись	инициалы, фамилия

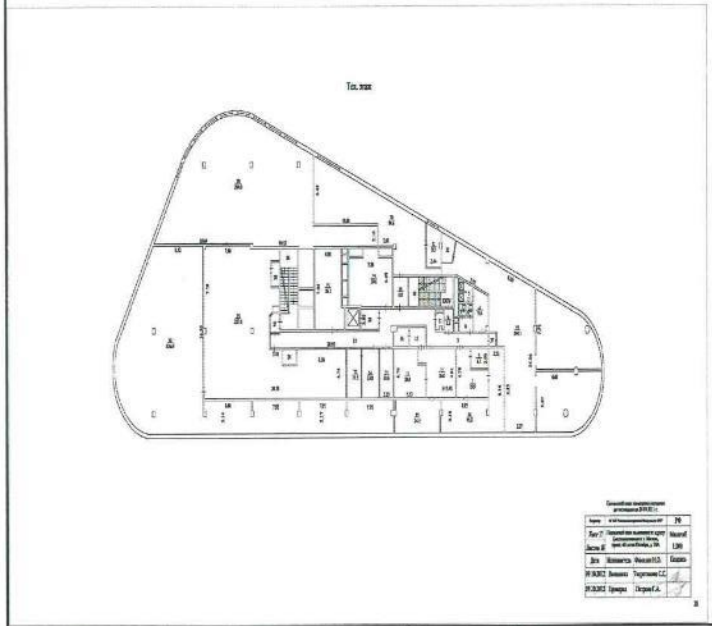
М.П.

Лист 16

Помещение вид объекта недвижимости			
Лист №12 Раздел 8	Всего листов раздела 8: 19	Всего разделов: 4	Всего листов выписки: 24

14 августа 2020г.	
Кадастровый номер:	77:06:0002006:2635

Кадастровый номер:	Номер этажа (этажей):
77:06:0002006:2635	17



Масштаб 1:	Условные обозначения:		

		ЛЕВИНА Н.Е.
полное наименование должности	подпись	инициалы, фамилия

М.П.

Помещение
вид объекта недвижимости

Лист №13 Раздел 8	Всего листов раздела 8: 19	Всего разделов: 4	Всего листов выписки: 24

14 августа 2020г.	
Кадастровый номер:	77:06:0002006:2635

Кадастровый номер:	Номер этажа (этажей):
77:06:0002006:2635	18

Надстройки

Масштаб 1:	Условные обозначения:		

		ЛЕВИНА Н.Е.
полное наименование должности	подпись	инициалы, фамилия

М.П.

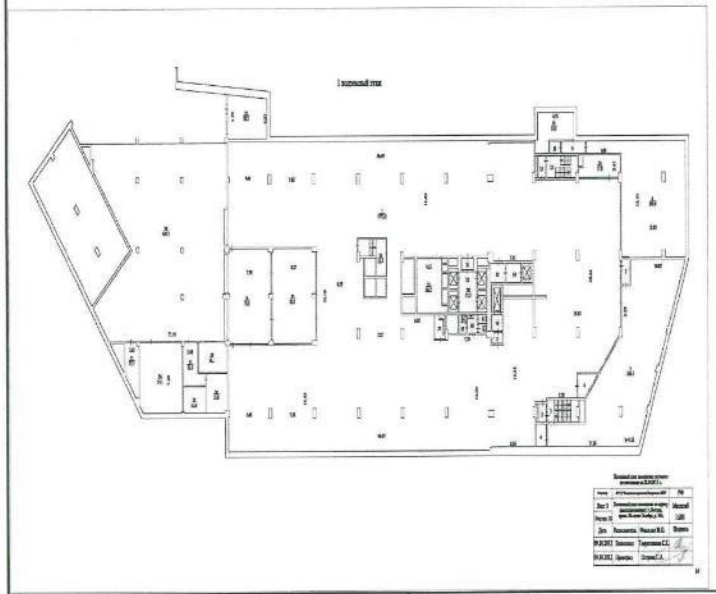
Отчет об оценке №ОКНИП-СО-2165/19-2 от 14.09.2021 г.
для КСП Капитал УА ООО
Д.У. ЗПИФ недвижимости "Саввинские палаты"

Лист 18

Помещение вид объекта недвижимости			
Лист №14 Раздел 8	Всего листов раздела 8: 19	Всего разделов: 4	Всего листов выписки: 24

14 августа 2020г.	
Кадастровый номер:	77:06:0002006:2635

Кадастровый номер:	Номер этажа (этажей):
77:06:0002006:2635	3



Масштаб 1:	Условные обозначения:		

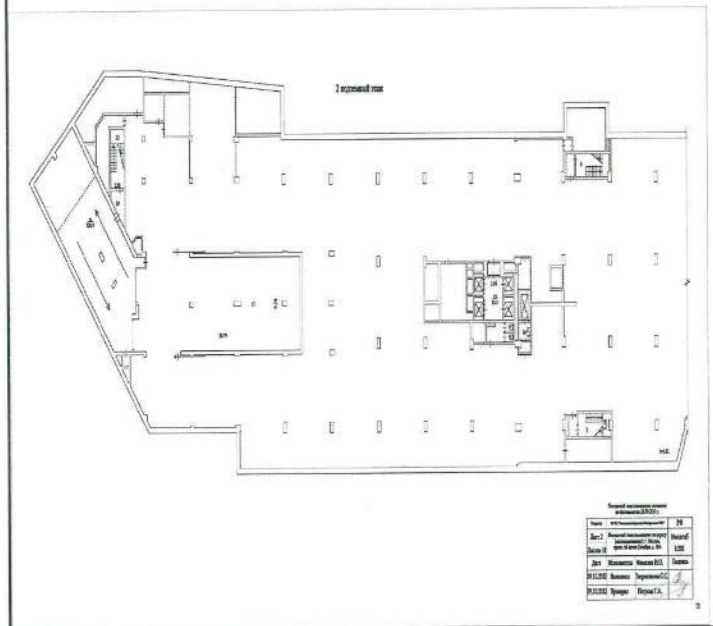
		ЛЕВИНА Н.Е.
полное наименование должности	подпись	инициалы, фамилия

М.П.

Помещение вид объекта недвижимости			
Лист №15 Раздел 8	Всего листов раздела 8: 19	Всего разделов: 4	Всего листов выписки: 24

14 августа 2020г.	
Кадастровый номер:	77:06:0002006:2635

Кадастровый номер:	Номер этажа (этажей):
77:06:0002006:2635	2



Масштаб 1:	Условные обозначения:		

		ЛЕВИНА Н.Е.
полное наименование должности	подпись	инициалы, фамилия

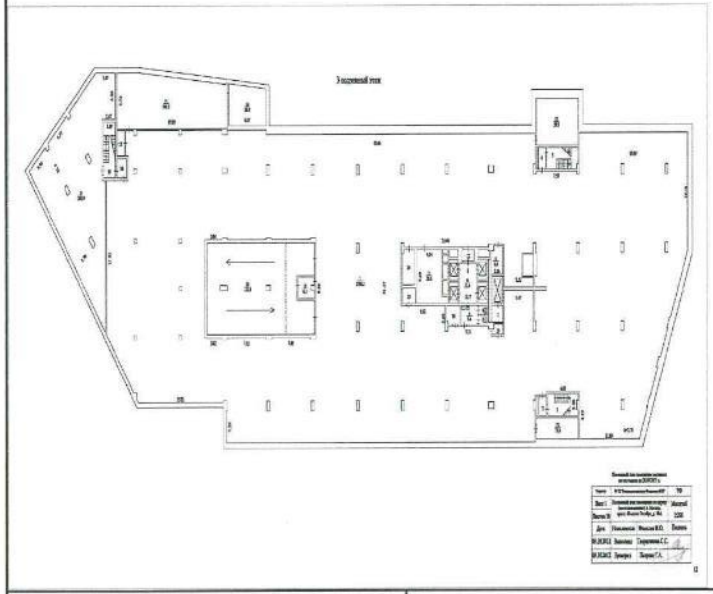
М.П.

Лист 20

Помещение вид объекта недвижимости			
Лист №16 Раздел 8	Всего листов раздела 8: 19	Всего разделов: 4	Всего листов выписки: 24

14 августа 2020г.	
Кадастровый номер:	77:06:0002006:2635

Кадастровый номер:	Номер этажа (этажей):
77:06:0002006:2635	1



Масштаб 1:	Условные обозначения:		

		ЛЕВИНА Н.Е.
полное наименование должности	подпись	инициалы, фамилия

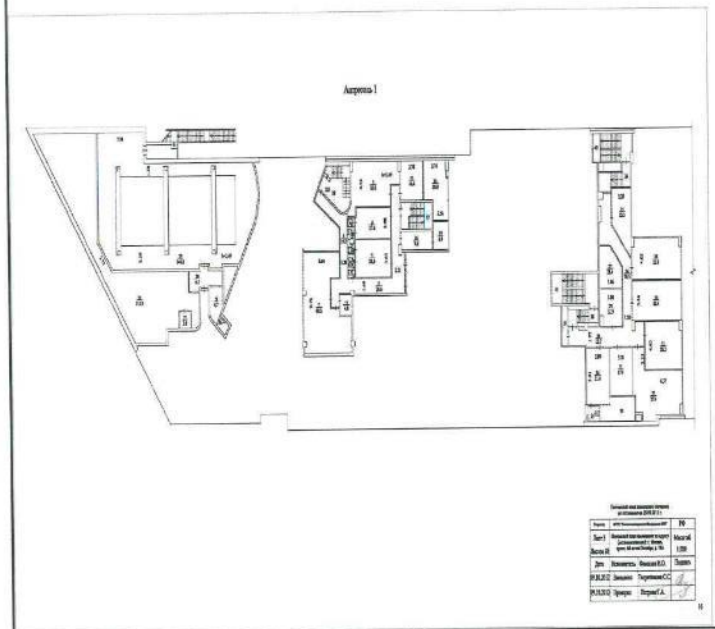
М.П.

Лист 21

Помещение вид объекта недвижимости			
Лист №17 Раздел 8	Всего листов раздела 8: 19	Всего разделов: 4	Всего листов выписки: 24

14 августа 2020г. Кадастровый номер:	77:06:0002006:2635

Кадастровый номер: 77:06:0002006:2635	Номер этажа (этажей): 5



Масштаб 1:	Условные обозначения:		

		ЛЕВИНА Н.Е.
полное наименование должности	подпись	инициалы, фамилия

М.П.

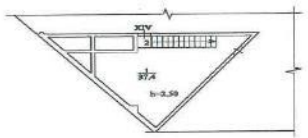
Лист 22

Помещение			
вид объекта недвижимости			
Лист №18 Раздел 8	Всего листов раздела 8: 19	Всего разделов: 4	Всего листов выписки: 24

14 августа 2020г.	
Кадастровый номер:	77:06:0002006:2635

Кадастровый номер:	Номер этажа (этажей):
77:06:0002006:2635	7

Антресоль 2



Поэтажный план помещения соответствует по состоянию на 28.09.2011 г.

Разрешение	ФГУП "Ростехинвентаризация-Федеральное БТИ"		РФ
Лист 7	Поэтажный план помещения по адресу (местоположение): 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 Т.А.	

18

Масштаб 1:	Условные обозначения:		

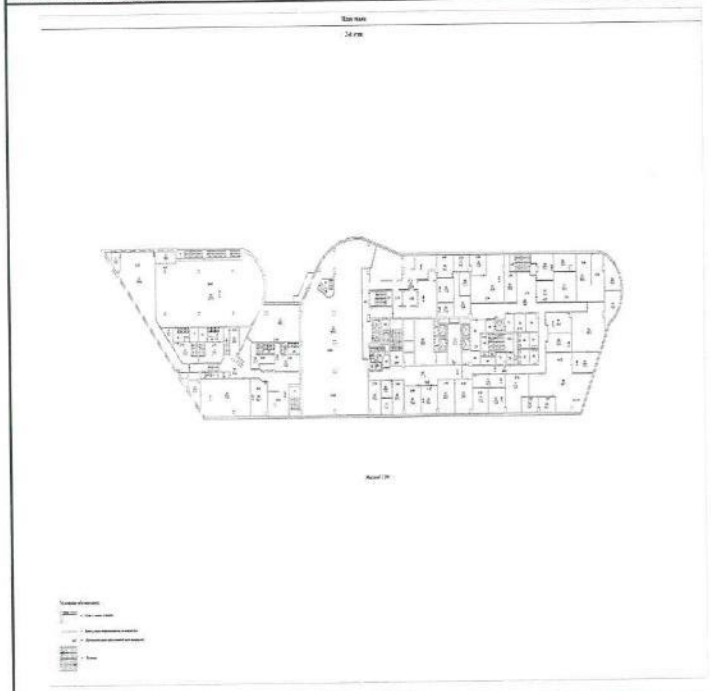
		ЛЕВИНА Н.Е.Э
полное наименование должности	подпись	инициалы, фамилия

М.П.

Помещение вид объекта недвижимости			
Лист №19 Раздел 8	Всего листов раздела 8: 19	Всего разделов: 4	Всего листов выписки: 24

14 августа 2020г.	
Кадастровый номер:	77:06:0002006:2635

Кадастровый номер:	Номер этажа (этажей):
77:06:0002006:2635	2



Масштаб 1:	Условные обозначения:		

		ЛЕВИНА Н.Е.
полное наименование должности	подпись	инициалы, фамилия

М.П.

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости

Сведения о части (частях) помещения

Помещение
вид объекта недвижимости

Лист №1 Раздел 9	Всего листов раздела 9: 1	Всего разделов: 4	Всего листов выписки: 24

14 августа 2020г.	
Кадастровый номер:	77:06:0002006:2635

Учетный номер части	Площадь, м2	Описание местоположения части	Содержание ограничения в использовании или ограничения права на объект недвижимости или обременения объекта недвижимости
1	2	3	4
1	19	2-й этаж: помещение XIII, комната №50	данные отсутствуют

		ЛЕВИНА Н.Е.
полное наименование должности	подпись	инициалы, фамилия

М.П.

NEO

Отчет об оценке №ОКНИП-СО-2165/19-2 от 14.09.2021 г.
для КСП Капитал УА ООО
Д.У. ЗПИФ недвижимости "Саввинские палаты"

Управление Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Москве (ул. Большая Тульская, д. 15)
полное наименование органа регистрации прав

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости

Сведения о характеристиках объекта недвижимости

В Единый государственный реестр недвижимости внесены следующие сведения:

Раздел 1 Лист 1

Помещение			
вид объекта недвижимости			
Лист №1 Раздел 1	Всего листов раздела 1: 2	Всего разделов: 3	Всего листов выписки: 5

14 августа 2020г.	
Кадастровый номер:	77:06:0002006:2636
Номер кадастрового квартала:	77:06:0002006
Дата присвоения кадастрового номера:	12.12.2012
Ранее присвоенный государственный учетный номер:	Условный номер 77-77-06/103/2012-666
Адрес:	г. Москва, просп. 60-летия Октября, д. 10А
Площадь, м2:	656.7
Назначение:	Нежилое помещение
Наименование:	Нежилое помещение
Номер, тип этажа, на котором расположено помещение, машино-место	Этаж №1
Вид жилого помещения:	данные отсутствуют
Кадастровая стоимость, руб.:	100570492.24
Кадастровые номера иных объектов недвижимости, в пределах которых расположен объект недвижимости:	77:06:0002006:1027
Кадастровые номера объектов недвижимости, из которых образован объект недвижимости:	данные отсутствуют
Кадастровые номера образованных объектов недвижимости:	данные отсутствуют
Сведения о включении объекта недвижимости в состав предприятия как имущественного комплекса:	данные отсутствуют
Сведения о включении объекта недвижимости в состав единого недвижимого комплекса:	данные отсутствуют
Виды разрешенного использования:	данные отсутствуют
Сведения о включении объекта недвижимости в реестр объектов культурного наследия:	данные отсутствуют
Сведения о кадастровом инженере:	данные отсутствуют

		ЛЕВИНА Н.Е.
полное наименование должности	подпись	инициалы, фамилия

М.П.

Лист 2

Помещение			
вид объекта недвижимости			
Лист №2 Раздел 1	Всего листов раздела 1: 2	Всего разделов: 3	Всего листов выписки: 5

14 августа 2020г.	
Кадастровый номер:	77:06:0002006:2636

Сведения об отнесении жилого помещения к определенному виду жилых помещений специализированного жилищного фонда, к жилым помещениям наемного дома социального использования или наемного дома коммерческого использования:	данные отсутствуют
Статус записи об объекте недвижимости:	Сведения об объекте недвижимости имеют статус "актуальные, ранее учтенные"
Особые отметки:	данные отсутствуют
Получатель выписки:	Гаврилова Валерия Валерьевна (представитель заявителя), Заявитель: Общество с ограниченной ответственностью "КСП Капитал Управление Активами", ИНН: 7723627413

		ЛЕВИНА Н.Е.
полное наименование должности	подпись	инициалы, фамилия

М.П.

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости

Сведения о зарегистрированных правах

Помещение			
вид объекта недвижимости			
Лист №1 Раздел 2	Всего листов раздела 2: 2	Всего разделов: 3	Всего листов выписки: 5

14 августа 2020г.	
Кадастровый номер:	77:06:0002006:2636

1	Правообладатель (правообладатели):		1.1	Владельцы инвестиционных паев Закрытого паевого инвестиционного фонда недвижимости "Саввинские палаты", данные о которых устанавливаются на основании данных лицевых счетов владельцев инвестиционных паев в реестре владельцев инвестиционных паев и счетов депо владельцев инвестиционных паев
2	Вид, номер и дата государственной регистрации права:		2.1	Общая долевая собственность 77-77-06/103/2012-666 11.01.2013 00:00:00
3	Ограничение прав и обременение объекта недвижимости:			
	3.1	вид:		Доверительное управление
		дата государственной регистрации:		06.03.2020 18:56:45
		номер государственной регистрации:		77:06:0002006:2636-77/005/2020-2
		срок, на который установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:		до 31.12.2032
		лицо, в пользу которого установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:		Общество с ограниченной ответственностью "КСП Капитал Управление Активами", ИНН: 7723627413, ОГРН: 1077759966756
		основание государственной регистрации:		Правила доверительного управления, зарегистрированные ФСФР России, № 0754-94119836, Выдан 21.02.2007 Акт приема-передачи объекта недвижимости, Выдан 24.01.2011 Заявка на приобретение инвестиционных паев для юридических лиц, № 1, Выдан 08.12.2010 Выписка из реестра паевых инвестиционных фондов, № 73-11-ЭМ-12/6278, Выдан 04.03.2011 Изменения и Дополнения в правила доверительного управления Закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости "Саввинские палаты" под управлением ООО "НРК-Капитал" (ЭССЕТ Менеджмент), № 0754-94119836-17, Выдан 10.02.2020
4	Договоры участия в долевом строительстве:			не зарегистрировано
5	Заявленные в судебном порядке права требования:			данные отсутствуют
6	Сведения о возражении в отношении зарегистрированного права:			данные отсутствуют
7	Сведения о наличии решения об изъятии объекта недвижимости для государственных и муниципальных нужд:			данные отсутствуют
8	Сведения о невозможности государственной регистрации без личного участия правообладателя или его законного представителя:			данные отсутствуют

		ЛЕВИНА Н.Е.
полное наименование должности	подпись	инициалы, фамилия

М.П.

Отчет об оценке №ОКНИП-СО-2165/19-2 от 14.09.2021 г.
для КСП Капитал УА ООО
Д.У. ЗПИФ недвижимости "Саввинские палаты"

Лист 4

Помещение			
вид объекта недвижимости			
Лист №2 Раздел 2	Всего листов раздела 2: 2	Всего разделов: 3	Всего листов выписки: 5

14 августа 2020г.	
Кадастровый номер:	77:06:0002006:2636

9	Правопритязания и сведения о наличии поступивших, но не рассмотренных заявлений о проведении государственной регистрации права (перехода, прекращения права), ограничения права или обременения объекта недвижимости, сделки в отношении объекта недвижимости	отсутствуют
10	Сведения об осуществлении государственной регистрации сделки, права, ограничения права без необходимого в силу закона согласия третьего лица, органа:	данные отсутствуют

		ЛЕВИНА Н.Е.
полное наименование должности	подпись	инициалы, фамилия

М.П.

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости

План расположения помещения, машино-места на этаже (плане этажа)

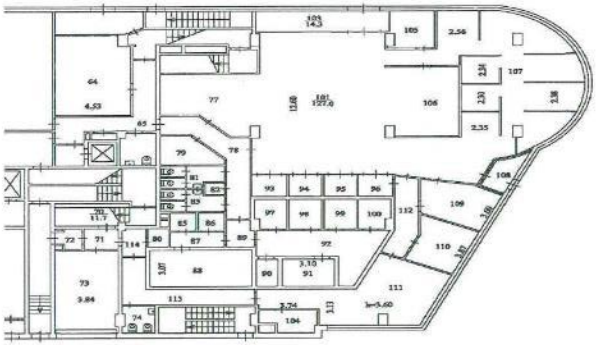
Помещение
вид объекта недвижимости

Лист №1 Раздел 8	Всего листов раздела 8: 1	Всего разделов: 3	Всего листов выписки: 5

14 августа 2020г.	
Кадастровый номер:	77:06:0002006:2636

Кадастровый номер:	Номер этажа (этажей):
77:06:0002006:2636	1

1-ый этаж



Планировка плана помещения составлена по состоянию на 28.09.2011 г.

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

Масштаб 1:	Условные обозначения:		

		ДЕВИНА Н.Е.
полное наименование должности	подпись	инициалы, фамилия

М.П.

Отчет об оценке №ОКНИП-СО-2165/19-2 от 14.09.2021 г.
для КСП Капитал УА ООО
Д.У. ЗПИФ недвижимости "Саввинские палаты"

Управление Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Москве (ул. Большая Тульская, д. 15)
полное наименование органа регистрации прав

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости

Сведения о характеристиках объекта недвижимости

В Единый государственный реестр недвижимости внесены следующие сведения:

Раздел 1 Лист 1

Сооружение
вид объекта недвижимости

Лист №1 Раздел 1	Всего листов раздела 1: 2	Всего разделов: 3	Всего листов выписки: 5

14 августа 2020г.			
Кадастровый номер:	77:06:0002006:2702		
Номер кадастрового квартала:	77:06:0002006		
Дата присвоения кадастрового номера:	25.11.2013		
Ранее присвоенный государственный учетный номер:	Инвентарный номер 77-06-02006-000-А100000028; Условный номер 125143; Условный номер 77-77-22/018/2010-943		
Адрес:	ЮЗАО, район Академический, проспект 60летия Октября, вл.12		
Основная характеристика (для сооружения):	тип	значение	единица измерения
	протяженность	12894	в метрах
Назначение:	Нежилое здание		
Наименование:	Кабельная линия		
Количество этажей, в том числе подземных этажей:	данные отсутствуют		
Год ввода в эксплуатацию по завершении строительства:	2009		
Год завершения строительства:	данные отсутствуют		
Кадастровая стоимость, руб.:	1811.2		
Кадастровые номера иных объектов недвижимости, в пределах которых расположен объект недвижимости:	77:06:0002005:27		
Кадастровые номера помещений, машино-мест, расположенных в здании или сооружении:	данные отсутствуют		
Кадастровые номера объектов недвижимости, из которых образован объект недвижимости:	данные отсутствуют		
Кадастровые номера образованных объектов недвижимости:	данные отсутствуют		
Сведения о включении объекта недвижимости в состав предприятия как имущественного комплекса:	данные отсутствуют		
Сведения о включении объекта недвижимости в состав единого недвижимого комплекса:	данные отсутствуют		
Виды разрешенного использования:	данные отсутствуют		

		ЛЕВИНА Н.Е.
полное наименование должности	подпись	инициалы, фамилия

М.П.

Сооружение вид объекта недвижимости			
Лист №2 Раздел 1	Всего листов раздела 1: 2	Всего разделов: 3	Всего листов выписки: 5

14 августа 2020г.	
Кадастровый номер:	77:06:0002006:2702

Сведения о включении объекта недвижимости в реестр объектов культурного наследия:	данные отсутствуют
Сведения о кадастровом инженере:	данные отсутствуют
Статус записи об объекте недвижимости:	Сведения об объекте недвижимости имеют статус "актуальные, ранее учтенные"
Особые отметки:	Право (ограничение права, обременение объекта недвижимости) зарегистрировано на объект недвижимости с основной характеристикой: протяженность: 12893.6 м; назначением: Нежилое .
Получатель выписки:	Гаврилова Валерия Валерьевна (представитель заявителя), Заявитель: Общество с ограниченной ответственностью "КСП Капитал Управление Активами", ИНН: 7723627413

		ЛЕВИНА Н.Е.
полное наименование должности	подпись	инициалы, фамилия

М.П.

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости

Сведения о зарегистрированных правах

Сооружение			
вид объекта недвижимости			
Лист №1 Раздел 2	Всего листов раздела 2: 2	Всего разделов: 3	Всего листов выписки: 5
14 августа 2020г.			
Кадастровый номер:	77:06:0002006:2702		

1	Правообладатель (правообладатели):		1.1	Владельцы инвестиционных паев Закрытого паевого инвестиционного фонда недвижимости "Саввинские палаты", данные о которых устанавливаются на основании данных лицевых счетов владельцев инвестиционных паев в реестре владельцев инвестиционных паев и счетов депо владельцев инвестиционных паев.
2	Вид, номер и дата государственной регистрации права:		2.1	Общая долевая собственность 77-77-22/003/2011-225 04.03.2011 00:00:00
3	Ограничение прав и обременение объекта недвижимости:			
	3.1	вид:		Доверительное управление
		дата государственной регистрации:		06.03.2020 18:57:42
		номер государственной регистрации:		77:06:0002006:2702-77/005/2020-2
		срок, на который установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:		до 31.12.2032
		лицо, в пользу которого установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:		Общество с ограниченной ответственностью "КСП Капитал Управление Активами", ИНН: 7723627413, ОГРН: 1077759966756
		основание государственной регистрации:		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, Выдан 21.02.2007 Изменения и Дополнения в правила доверительного управления Закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости "Саввинские палаты" под управлением ООО "НРК-Капитал" (ЭССЕТ Менеджмент), № 0754-94119836-17, Выдан 10.02.2020
4	Договоры участия в долевом строительстве:			не зарегистрировано
5	Заявленные в судебном порядке права требования:			данные отсутствуют
6	Сведения о возражении в отношении зарегистрированного права:			данные отсутствуют
7	Сведения о наличии решения об изъятии объекта недвижимости для государственных и муниципальных нужд:			данные отсутствуют
8	Сведения о невозможности государственной регистрации без личного участия правообладателя или его законного представителя:			данные отсутствуют

		ЛЕВИНА Н.Е.
полное наименование должности	подпись	инициалы, фамилия

М.П.

Лист 4

Сооружение			
вид объекта недвижимости			
Лист №2 Раздел 2	Всего листов раздела 2: 2	Всего разделов: 3	Всего листов выписки: 5
14 августа 2020г.			
Кадастровый номер:	77:06:0002006:2702		

9	Правопритязания и сведения о наличии поступивших, но не рассмотренных заявлений о проведении государственной регистрации права (перехода, прекращения права), ограничения права или обременения объекта недвижимости, сделки в отношении объекта недвижимости	отсутствуют
10	Сведения об осуществлении государственной регистрации сделки, права, ограничения права без необходимого в силу закона согласия третьего лица, органа:	данные отсутствуют

		ДЕВИНА Н.Е.
полное наименование должности	подпись	инициалы, фамилия

М.П.

Раздел 5 Лист 5

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости

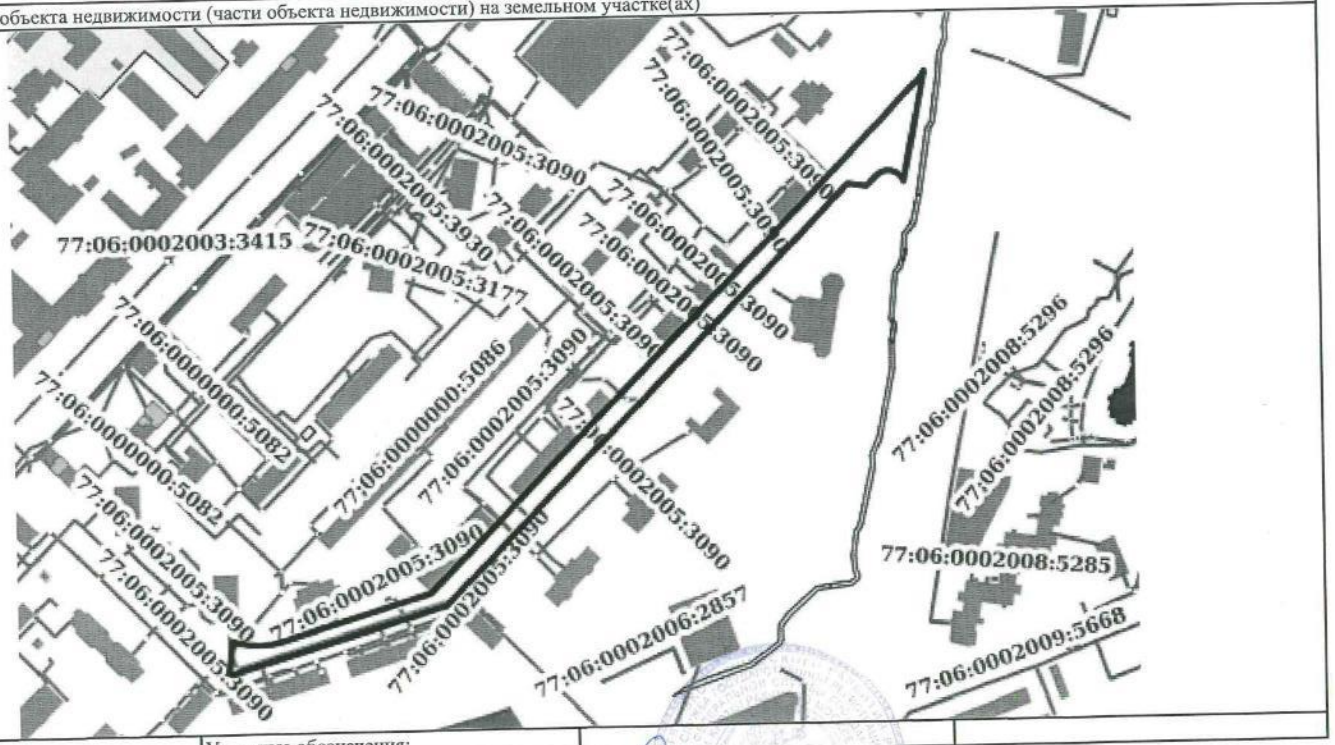
Описание местоположения объекта недвижимости

Сооружение
вид объекта недвижимости

Лист №1 Раздел 5	Всего листов раздела 5: 1	Всего разделов: 3	Всего листов выписки: 5

14 августа 2020г.	
Кадастровый номер:	77:06:0002006:2702

Схема расположения объекта недвижимости (части объекта недвижимости) на земельном участке(ах)



Масштаб 1:4000	Условные обозначения:		

		ЛЕВИНА Н.Е.
полное наименование должности	подпись	инициалы, фамилия

М.П.

Филиал федерального государственного бюджетного учреждения «Федеральная кадастровая палата Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии» по Москве
полное наименование органа регистрации прав

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объект недвижимости

Сведения об основных характеристиках объекта недвижимости

На основании запроса от 19.08.2020, поступившего на рассмотрение 19.08.2020, сообщаем, что согласно записям Единого государственного реестра недвижимости:

Раздел 1 Лист 1

Помещение			
вид объекта недвижимости			
Лист №1 Раздел 1	Всего листов раздела 1: 1	Всего разделов: 3	Всего листов выписки: 4

25 августа 2020г. № КУВИ-002/2020-14021774	
Кадастровый номер:	77:06:0002006:2785
Номер кадастрового квартала:	77:06:0002006
Дата присвоения кадастрового номера:	06.05.2014
Ранее присвоенный государственный учетный номер:	Инвентарный номер .; Инвентарный номер 2631/26 (02803127:0013)
Адрес:	Москва, пр-кт. 60-летия Октября, д. 10А
Площадь, м2:	47
Назначение:	Нежилое помещение
Наименование:	нежилое помещение
Номер, тип этажа, на котором расположено помещение, машино-место	Этаж №1
Вид жилого помещения:	данные отсутствуют
Кадастровая стоимость, руб:	8360964.89
Кадастровые номера иных объектов недвижимости, в пределах которых расположен объект недвижимости:	77:06:0002006:1027
Виды разрешенного использования:	данные отсутствуют
Сведения об отнесении жилого помещения к определенному виду жилых помещений специализированного жилищного фонда, к жилым помещениям наемного дома социального использования или наемного дома коммерческого использования:	данные отсутствуют
Статус записи об объекте недвижимости:	Сведения об объекте недвижимости имеют статус "актуальные, ранее учтенные"
Особые отметки:	данные отсутствуют
Получатель выписки:	Гаврилова Валерия Валерьевна (представитель заявителя), Заявитель: Общество с ограниченной ответственностью "КСП Капитал Управление Активами", ИНН: 7723627413

Ведущий инженер		Маркова Екатерина Германовна
полное наименование должности	подпись	инициалы, фамилия

М.П.

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объект недвижимости

Сведения о зарегистрированных правах

Помещение
вид объекта недвижимости

Лист №1 Раздел 2	Всего листов раздела 2: 2	Всего разделов: 3	Всего листов выписки: 4

25 августа 2020г. № КУВИ-002/2020-14021774	
Кадастровый номер:	77:06:0002006:2785

1	Правообладатель (правообладатели):		1.1	Владельцы инвестиционных паев Закрытого паевого инвестиционного фонда недвижимости "Саввинские палаты", данные о которых устанавливаются на основании данных лицевых счетов владельцев инвестиционных паев в реестре владельцев инвестиционных паев и счетов депо владельцев инвестиционных паев
2	Вид, номер и дата государственной регистрации права:		2.1	Общая долевая собственность 77:06:0002006:2785-77/015/2017-1 21.08.2017 16:15:49
4	Ограничение прав и обременение объекта недвижимости:			
	4.1	вид:	Доверительное управление	
		дата государственной регистрации:	06.03.2020 18:55:07	
		номер государственной регистрации:	77:06:0002006:2785-77/005/2020-4	
		срок, на который установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	до 31.12.2032	
		лицо, в пользу которого установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	Общество с ограниченной ответственностью "КСП Капитал Управление Активами", ИНН: 7723627413, ОГРН: 1077759966756	
		основание государственной регистрации:	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, Выдан 21.02.2007 Изменения и Дополнения в правила доверительного управления Закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости "Саввинские палаты" под управлением ООО "НРК-Капитал" (ЭССЕТ Менеджмент), № 0754-94119836-17, Выдан 10.02.2020	

Ведущий инженер		Маркова Екатерина Германовна
полное наименование должности	подпись	инициалы, фамилия

М.П.

Лист 3

Помещение
вид объекта недвижимости

Лист №2 Раздел 2	Всего листов раздела 2: 2	Всего разделов: 3	Всего листов выписки: 4

25 августа 2020г. № КУВИ-002/2020-14021774	
Кадастровый номер:	77:06:0002006:2785

5	Сведения о наличии решения об изъятии объекта недвижимости для государственных и муниципальных нужд:	данные отсутствуют
6	Сведения об осуществлении государственной регистрации сделки, права, ограничения права без необходимого в силу закона согласия третьего лица, органа:	данные отсутствуют

Ведущий инженер		Маркова Екатерина Германовна
полное наименование должности	подпись	инициалы, фамилия

М.П.

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объект недвижимости

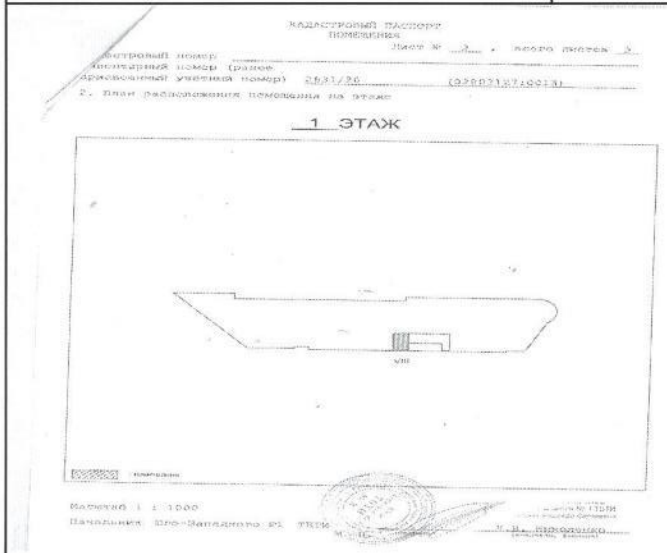
План расположения помещения, машино-места на этаже (плане этажа)

Помещение
вид объекта недвижимости

Лист №1 Раздел 5	Всего листов раздела 5: 1	Всего разделов: 3	Всего листов выписки: 4

25 августа 2020г. № КУВИ-002/2020-14021774	
Кадастровый номер:	77:06:0002006:2785

Кадастровый номер:	Номер этажа (этажей):
77:06:0002006:2785	1



Масштаб 1:	Условные обозначения:		

Ведущий инженер		Маркова Екатерина Германовна
полное наименование должности	подпись	инициалы, фамилия

М.П.

Федеральная служба государственной регистрации, кадастра и картографии
полное наименование органа регистрации прав

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объект недвижимости

Сведения об основных характеристиках объекта недвижимости

На основании запроса от 24.08.2021, поступившего на рассмотрение 24.08.2021, сообщаем, что согласно записям Единого государственного реестра недвижимости:

Раздел 1 Лист 1

Помещение
вид объекта недвижимости

Лист № 1 раздела 1	Всего листов раздела 1: 1	Всего разделов: 3	Всего листов выписки: 4

24.08.2021г. № КУВИ-002/2021-110616869	
Кадастровый номер:	77:06:0002006:2786

Номер кадастрового квартала:	77:06:0002006
Дата присвоения кадастрового номера:	30.05.2014
Ранее присвоенный государственный учетный номер:	Инвентарный номер .
Местоположение:	Москва, Академический, пр-кт. 60-летия Октября, д. 10а
Площадь, м2:	182.7
Назначение:	Нежилое помещение
Наименование:	нежилое помещение
Номер, тип этажа, на котором расположено помещение, машино-место	Этаж № 1
Вид жилого помещения:	данные отсутствуют
Кадастровая стоимость, руб:	30088713.19
Кадастровые номера иных объектов недвижимости, в пределах которых расположен объект недвижимости:	77:06:0002006:1027
Виды разрешенного использования:	данные отсутствуют
Сведения об отнесении жилого помещения к определенному виду жилых помещений специализированного жилищного фонда, к жилым помещениям наемного дома социального использования или наемного дома коммерческого использования:	данные отсутствуют
Статус записи об объекте недвижимости:	Сведения об объекте недвижимости имеют статус "актуальные, ранее учтенные"
Особые отметки:	данные отсутствуют
Получатель выписки:	Новиков Александр Юрьевич, действующий(ая) на основании документа "Доверенность" от имени заявителя Общество с ограниченной ответственностью "КСП Капитал Управление Активами", 7723627413

Ведущий инженер		Кузнецова Е. Г.
полное наименование должности	подпись	инициалы, фамилия

М.П.

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объект недвижимости

Сведения о зарегистрированных правах

Помещение			
вид объекта недвижимости			
Лист № 1 раздела 2	Всего листов раздела 2: 2	Всего разделов: 3	Всего листов выписки: 4
24.08.2021г. № КУВИ-002/2021-110616869			
Кадастровый номер:	77:06:0002006:2786		

1	Правообладатель (правообладатели):		1.1	Владельцы инвестиционных паев Закрытого паевого инвестиционного фонда недвижимости "Саввинские палаты", данные о которых устанавливаются на основании данных лицевых счетов владельцев инвестиционных паев в реестре владельцев инвестиционных паев и счетов депо владельцев инвестиционных паев.
2	Вид, номер, дата и время государственной регистрации права:		2.1	Общая долевая собственность 77:06:0002006:2786-77/015/2017-1 21.08.2017 16:13:38
4	Сведения об осуществлении государственной регистрации сделки, права, ограничения права без необходимого в силу закона согласия третьего лица, органа:		4.1	данные отсутствуют
5	Ограничение прав и обременение объекта недвижимости:			
	5.1	вид:	Доверительное управление	
		дата государственной регистрации:	06.03.2020 18:55:31	
		номер государственной регистрации:	77:06:0002006:2786-77/005/2020-13	
		срок, на который установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	Срок действия с 06.03.2020 по 31.12.2032	
		лицо, в пользу которого установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	Общество с ограниченной ответственностью "КСП Капитал Управление Активами", ИНН: 7723627413, ОГРН: 1077759966756	
		основание государственной регистрации:	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, выдан 21.02.2007 Изменения и Дополнения в правила доверительного управления Закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости "Саввинские палаты" под управлением ООО "НРК-Капитал" (ЭССЕТ Менеджмент), № 0754-94119836-17, выдан 10.02.2020	
		сведения об осуществлении государственной регистрации сделки, права, ограничения права без необходимого в силу закона согласия третьего лица, органа:	данные отсутствуют	

Ведущий инженер		Кузнецова Е. Г.
полное наименование должности	подпись	инициалы, фамилия

М.П.

Помещение вид объекта недвижимости			
Лист № 2 раздела 2	Всего листов раздела 2: 2	Всего разделов: 3	Всего листов выписки: 4
24.08.2021г. № КУВИ-002/2021-110616869			
Кадастровый номер:	77:06:0002006:2786		

	сведения об управляющем залогом и о договоре управления залогом, если такой договор заключен для управления ипотекой:	данные отсутствуют
6	Заявленные в судебном порядке права требования:	данные отсутствуют
7	Сведения о возражении в отношении зарегистрированного права:	данные отсутствуют
8	Сведения о наличии решения об изъятии объекта недвижимости для государственных и муниципальных нужд:	данные отсутствуют
9	Сведения о невозможности государственной регистрации без личного участия правообладателя или его законного представителя:	данные отсутствуют
10	Правопритязания и сведения о наличии поступивших, но не рассмотренных заявлений о проведении государственной регистрации права (перехода, прекращения права), ограничения права или обременения объекта недвижимости, сделки в отношении объекта недвижимости:	отсутствуют

Ведущий инженер		Кузнецова Е. Г.
полное наименование должности	подпись	инициалы, фамилия

М.П.

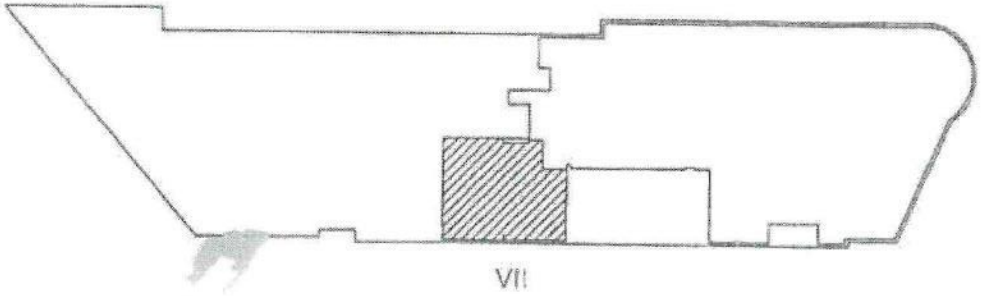
Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объект недвижимости

План расположения помещения, машино-места на этаже (плане этажа)

Помещение
вид объекта недвижимости

Лист № 1 раздела 5	Всего листов раздела 5: 1	Всего разделов: 3	Всего листов выписки: 4

24.08.2021г. № КУВИ-002/2021-110616869	
Кадастровый номер: 77:06:0002006:2786	Номер этажа (этажей): 1



Масштаб 1

Ведущий инженер		Кузнецова Е. Г.
полное наименование должности	подпись	инициалы, фамилия

М.П.

Отчет об оценке №ОКНИП-СО-2165/19-2 от 14.09.2021 г.
для КСП Капитал УА ООО
Д.У. ЗПИФ недвижимости "Саввинские палаты"

Реестра арендаторов в объектах недвижимости по адресу: г. Москва, проспект 60-лет Октября д. 10А на 14 сентября 2021г

№пп	Наименование арендатора	Цель использования помещения	Этаж	Площадь, кв.м.	Этаж	Машиноместа, шт.	Дата передачи объекта	Срок договора аренды	Ежемесячная сумма аренды с коммунальными платежами, руб., (без НДС)
1	ЗАО "МК-Консалтинг"	для осуществления уставной деятельности	2	98,10	-3	2	10.01.2018	11 месяцев с пролонгацией	249 406,00
2	АО "РОСНАНО"	офис	1	16,00	-	-	17.12.2012	11 месяцев с пролонгацией	33 995,00
3	ЗАО "ИНВЕСТГЕОСЕРВИС"	для осуществления уставной деятельности	10	1 596,50	-3	9	01.11.2020	11 месяцев с пролонгацией	3 094 561,25
4	ПАО "МТС"	размещение оборудования связи	-1	4,00	-	-	01.06.2015	11 месяцев с пролонгацией	5 932,00
5	ООО "НРБ-НЕДВИЖИМОСТЬ"	для осуществления уставной деятельности	-3, -1, 1, 2, 10, 11, Антресоль 1, 2, Технический	10 441,22	-3, -1	109 (в т.ч.)	01.05.2020	360 дней с пролонгацией	7 140 000,00
6	ООО "НРК"	для осуществления уставной деятельности	1, 11, Антресоль 1	730,18	-1	30	01.11.2020	11 месяцев с пролонгацией	2 344 293,33

Начальник отдела
ВУиО по ВО ПИФ (Доверенность Д/20/08/18/2 от 18.08.2020г) Н.А. Вяткина

Сумма по полю Сумма, рублей	Названия столбцов							
Названия строк	**янв.21**	**фев.21**	**мар.21**	**апр.21**	**май.21**	**июн.21**	**июл.21**	**Общий итог**
Коммунальные услуги	**2 358 661,8**	**2 353 803,4**	**2 167 949,3**	**2 114 564,6**	**1 883 583,1**	**1 734 196,3**	**1 965 299,8**	**14 578 058,3**
Сброс загрязняющих веществ	42 738,1	34 062,5	30 054,1	47 261,9	35 157,6	26 121,7	30 000,0	245 395,9
Тепловая энергия	936 048,5	972 744,2	983 651,1	779 438,5	430 204,8	133 949,7	36 437,9	4 272 474,7
Электроснабжение	1 379 875,2	1 286 996,7	1 154 244,2	1 257 864,2	1 418 220,7	1 514 124,9	1 868 861,9	9 880 187,7
Вознаграждение агента по коммуналке		60 000,0		30 000,0		60 000,0	30 000,0	180 000,0
Эксплуатационные расходы	**2 501 736,2**	**2 228 607,4**	**4 336 848,7**	**3 277 645,7**	**2 475 528,7**	**6 131 293,6**	**3 762 675,5**	**24 714 335,6**
Коллектор	275,2	275,2	275,2	275,2	275,2	275,2	275,2	1 926,1
Пожарная охрана	150 000,0		300 000,0	150 000,0	150 000,0	150 000,0	150 000,0	1 050 000,0
ТО и эксплуатация общих нежилых помещений и систем здания	1 504 961,0	1 504 961,0	1 504 961,0	1 504 961,0	1 504 961,0	1 504 961,0	1 504 961,0	10 534 727,0
ТЭ и ТО помещений и систем, относящихся к ЗПИФ	589 000,0	589 000,0	589 000,0	589 000,0	589 000,0	589 000,0	589 000,0	4 123 000,0
ТО пожарных систем	100 000,0	130 171,3	106 700,0	100 000,0	100 000,0	100 000,0	640 000,0	1 276 871,3
Пожарная экспертиза	157 500,0		157 500,0					315 000,0
Устранение нарушений пож. безопасности		4 200,0	1 678 412,5	933 409,5	131 292,5	3 787 057,4	34 450,0	6 568 821,9
Ремонт здания и оборудования							843 989,3	843 989,3
Общий итог	**4 860 398,0**	**4 582 410,8**	**6 504 798,0**	**5 392 210,2**	**4 359 111,8**	**7 865 489,9**	**5 727 975,3**	**39 292 393,9**

НАЧАЛЬНИК ОТДЕЛА
ВУиО по ВО ПИФ
Н.А.ВЯТКИНА ПО ДОВ.
№Д/20/38/18/2 ОТ18.08.20

КП.1

КАДАСТРОВЫЙ ПАСПОРТ

помещения

(выписка из государственного кадастра недвижимости)

Лист №	1	Всего листов:	2

"06" мая 2014 г. № 77/501/14-426154	
Кадастровый номер:	77:06:0002006:2785
Номер кадастрового квартала:	77:06:0002006
Характер сведений государственного кадастра недвижимости (статус записи о помещении):	—

Описание объекта недвижимого имущества:

1	Кадастровый номер здания (сооружения), в котором расположено помещение:	
	77:06:0002006:1027	
2	Этаж (этажи), на котором расположено помещение:	
	Этаж № 1	
3	Общая площадь помещения: 47.0	
4	Местоположение: Москва, пр-кт 60-летия Октября, д 10А	
5	Назначение:	Нежилое
		(жилое, нежилое)
6	Вид жилого помещения в многоквартирном доме:	—
		(комната, квартира)
7	Кадастровый номер квартиры, в которой расположена комната:	—
8	Кадастровая стоимость (руб.):	3023712.25
9	Предыдущие кадастровые (условные) номера объекта недвижимого имущества:	77-77-06/121/2009-818, 2631/26 (02803127:0013), этаж 1: помещение VIII - комната 1
10	Особые отметки: Сведения об объекте капитального строительства внесены на основании свидетельства о государственной регистрации права от 07.04.2011 № 77-77-12/002/2011-384 и кадастрового паспорта от 10.12.2010 г. на дату обследования 06.07.2009 г.	
11	Наименование органа кадастрового учета: Филиал ФГБУ "ФКП Росреестра" по Москве	

Инженер 1 категории		О. И. Нефёдов
(полное наименование должности)	(подпись)	(инициалы, фамилия)

М.П.

КП.2

КАДАСТРОВЫЙ ПАСПОРТ

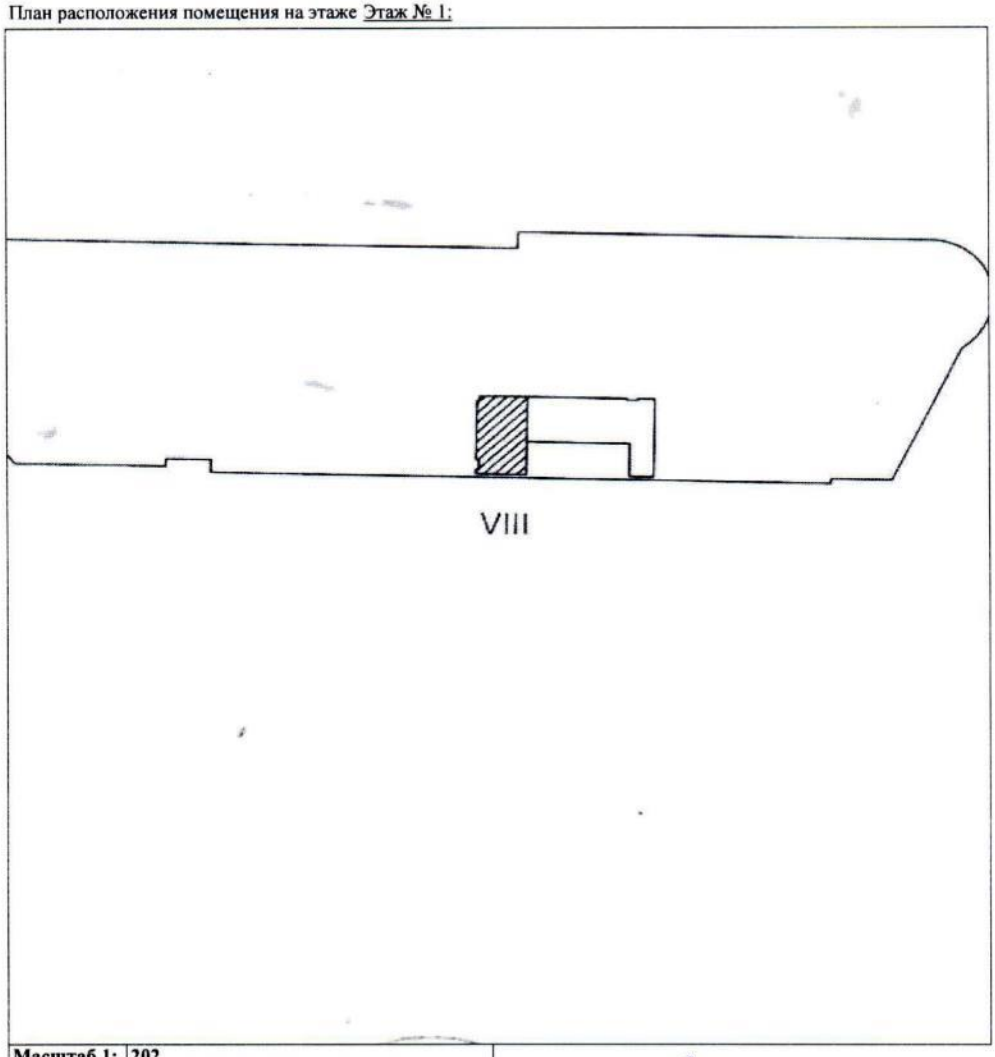
помещения

(выписка из государственного кадастра недвижимости)

Лист №	2	Всего листов:	2

"06" мая 2014 г. № 77/501/14-426154	
Кадастровый номер:	77:06:0002006:2785

План расположения помещения на этаже Этаж № 1:



Масштаб 1:	202

Инженер 1 категории		О. И. Нефёдов
(полное наименование должности)	(подпись)	(инициалы, фамилия)

М.П.

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)

Проверка подлинности:
http://rti77.ru

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

(подпись)

С.Н. Литвинова
(инициалы, фамилия)

М.П.

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)

(подпись)

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) 45:293:002:000199810:0002

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)

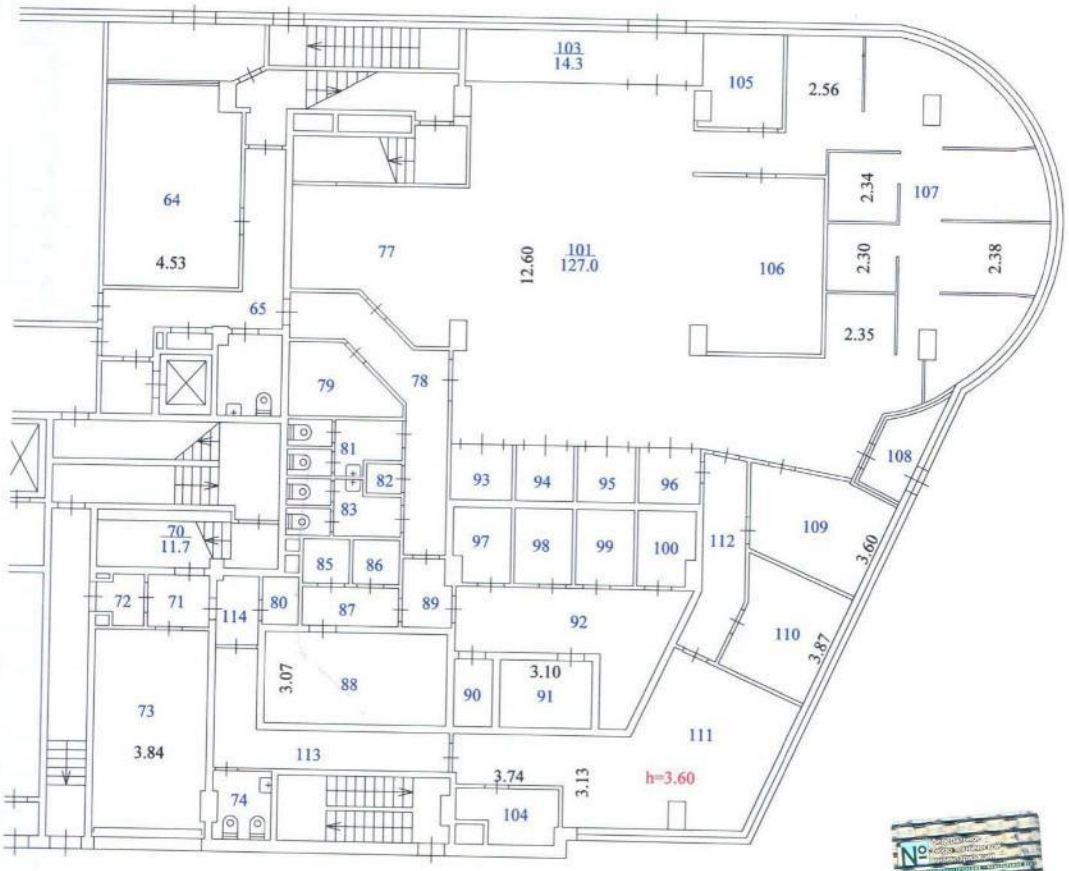
(подпись)

М.П.

С.Н. Литвинова

(инициалы, фамилия)

1-ый этаж



Поэтажный план помещения составлен
по состоянию на 28.09.2011 г.

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

2

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
А	1	IV	64	офис		29,7	29,7		3,60	
А	1	IV	65	коридор		18,0		18,0	3,60	
А	1	IV	70	лестничная клетка		11,7		11,7	3,60	
А	1	IV	71	коридор		7,5		7,5	3,60	
А	1	IV	72	тамбур		2,8		2,8	3,60	
А	1	IV	73	офис		34,5	34,5		3,60	
А	1	IV	74	санузел		4,8		4,8	3,60	
А	1	IV	77	офис		24,1	24,1		3,60	
А	1	IV	78	коридор		38,2		38,2	3,60	
А	1	IV	79	подсобное		7,4		7,4	3,60	
А	1	IV	80	подсобное		2,1		2,1	3,60	
А	1	IV	81	санузел		6,7		6,7	3,60	
А	1	IV	82	подсобное		1,2		1,2	3,60	
А	1	IV	83	санузел		6,7		6,7	3,60	
А	1	IV	85	кабинет		2,4		2,4	3,60	
А	1	IV	86	кабинет		2,4		2,4	3,60	
А	1	IV	87	коридор		4,6		4,6	3,60	
А	1	IV	88	кабинет		18,9	18,9		3,60	
А	1	IV	89	тамбур		3,6		3,6	3,60	
А	1	IV	90	подсобное		2,9		2,9	3,60	
А	1	IV	91	подсобное		7,0		7,0	3,60	
А	1	IV	92	коридор		20,3		20,3	3,60	
А	1	IV	93	подсобное		3,8		3,8	3,60	
А	1	IV	94	подсобное		3,8		3,8	3,60	
А	1	IV	95	подсобное		3,8		3,8	3,60	
А	1	IV	96	подсобное		3,8		3,8	3,60	
А	1	IV	97	кабинет		4,7	4,7		3,60	
А	1	IV	98	кабинет		4,7	4,7		3,60	
А	1	IV	99	кабинет		4,7	4,7		3,60	
А	1	IV	100	кабинет		4,7	4,7		3,60	
А	1	IV	101	офис		127,0	127,0		3,60	
А	1	IV	103	тамбур		14,3		14,3	3,60	
А	1	IV	104	подсобное		5,8		5,8	3,60	
А	1	IV	105	кабинет		8,3	8,3		3,60	
А	1	IV	106	офис		23,0	23,0		3,60	
А	1	IV	107	офис		85,4	85,4		3,60	
А	1	IV	108	тамбур		4,9		4,9	3,60	

3

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

Прошнуровано, пронумеровано, скреплено печатью

11 (Одиннадцать) лист(ов)

Исполнитель _____ Медведенцева С.С.
подпись ФИО

Дата 07.11.2021

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 МосгорБТИ (Юго-Западное ТБТИ)
(наименование органа или организации)
свидетельство об аккредитации N МА-15-06/1 от 14 июля 2005 г.

Начальник Юго-Западного ТБТИ _____ Ю.Н.Цыганкова
(подпись) (инициалы, фамилия)

Юго-Западное ТБТИ № 3

Зам. начальника Юго-Западного ТБТИ
Кинсфатер Евдокия Алексеевна

02 60 11 0045375

КАДАСТРОВЫЙ ПАСПОРТ
ПОМЕЩЕНИЯ

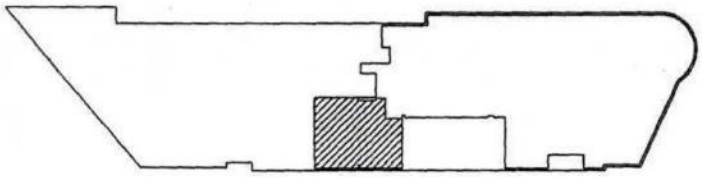
Лист № 2 , всего листов 2

Кадастровый номер

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

2. План расположения помещения на этаже

1 ЭТАЖ



VII

- помещение

Масштаб 1 : 1000

Начальник Юго-Западного ТБТИ

Юго-Западное ТБТИ № 3

М. П.

(подпись)

Зам. начальника Юго-Западного ТБТИ Кинсфатер Евдокия Алексеевна

Ю.Н.Цыганкова
(инициалы, фамилия)

ПОЭТАЖНЫЙ ПЛАН

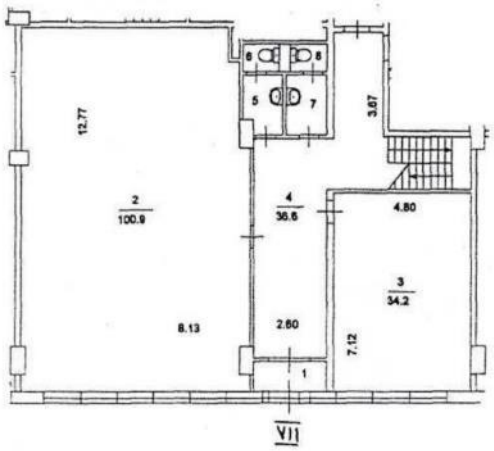
НА ЧАСТЬ 1 этаж КВАР. ПОМЕЩ. № VII

КОРП. (СТР.) № ( ) ДОМ № 10А

ПО (УЛ./ПЕР.) просп. 60-летия Октября

Юго-Западный административный округ г. МОСКВЫ

1 й этаж



Юго-Западное территориальное бюро технической инвентаризации города Москвы

14 60 300912 от 11.08.2011г.

Поэтажный план составлен по состоянию на 6 июля 2009 г.

Исполнитель Боруздова А. К.

Проверил Рукина В. В.

13 сентября 2011 г.

Масштаб 1: 200

Юго-Западное ТБТИ

Э К С П Л И К А Ц И Я

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

стр. 1

Помещение N VII Тип: Учрежденческие ф.25
Последнее обследование 6.07.2009

Этаж	NN комн.	Характеристики комнат и помещений	Общая площадь			Площадь помещений вспомогат. использ. (с коэф.)			Высота
			всего	в т.ч. 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. Учрежденческие			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 Боруздова А.К.

14 60 300912

Рукина
Валентина Владимировна
Руководитель группы

Юго-Западное территориальное бюро технической инвентаризации города Москвы

02 60 11 0045374

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, (тип) 12893.55 (значение) м (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)

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

Начальник группы (полное наименование должности) (подпись) И. В. Раклова (инициалы, фамилия)

М.П.

КОПИЯ ВЕРНА

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, (тип) 592.26 (значение) м (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 (подпись) И. Г. Гранитов

(полное наименование должности) (инициалы, фамилия)

М.П.

КАДАСТРОВЫЙ ПАСПОРТ

Сооружение

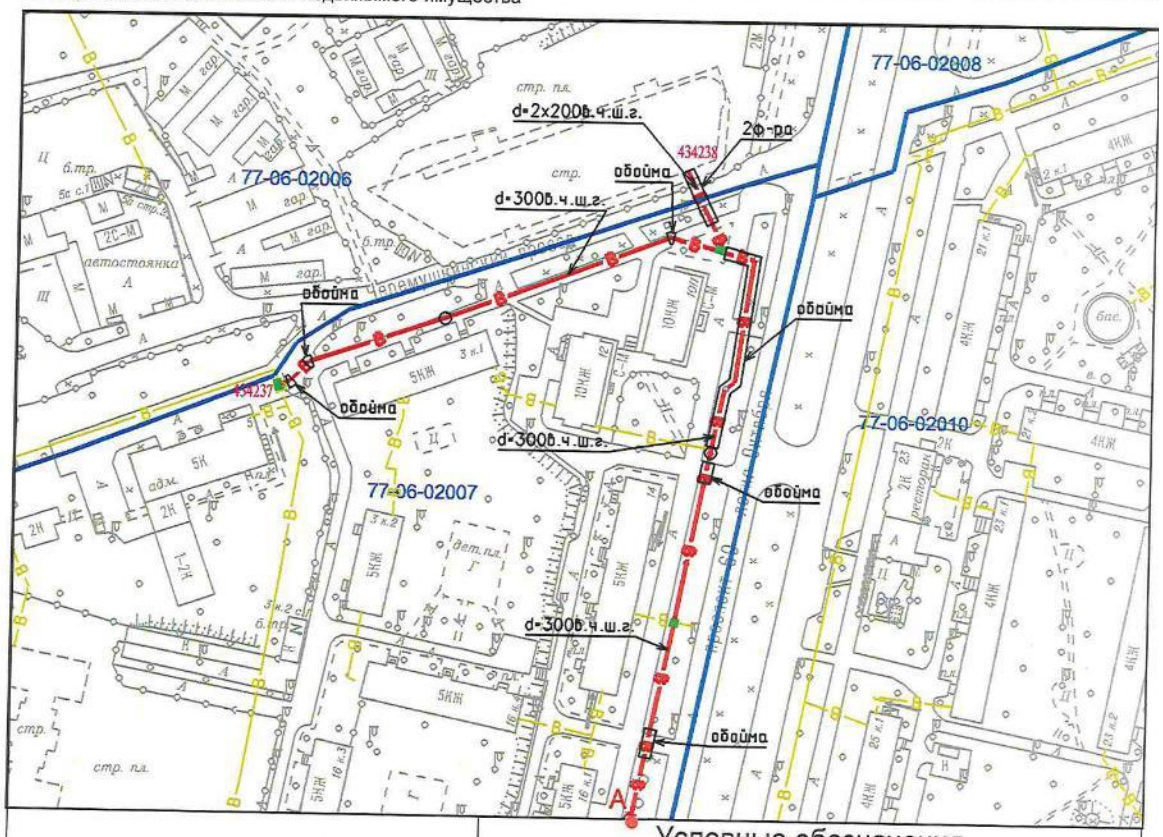
(вид объекта недвижимого имущества)

Лист № 2 , всего листов 3

Кадастровый номер

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

2. Ситуационный план объекта недвижимого имущества



План составлен по материалам Геофонда г. Москвы по состоянию:

топографический план - 14.01.99

подземные инженерные коммуникации - 15.11.00

Масштаб 1:2000

1/2

Заместитель начальника отдела — (подпись) — И. Г. Гранитов

(полное наименование должности) (инициалы, фамилия)

М.П.

КАДАСТРОВЫЙ ПАСПОРТ

Сооружение

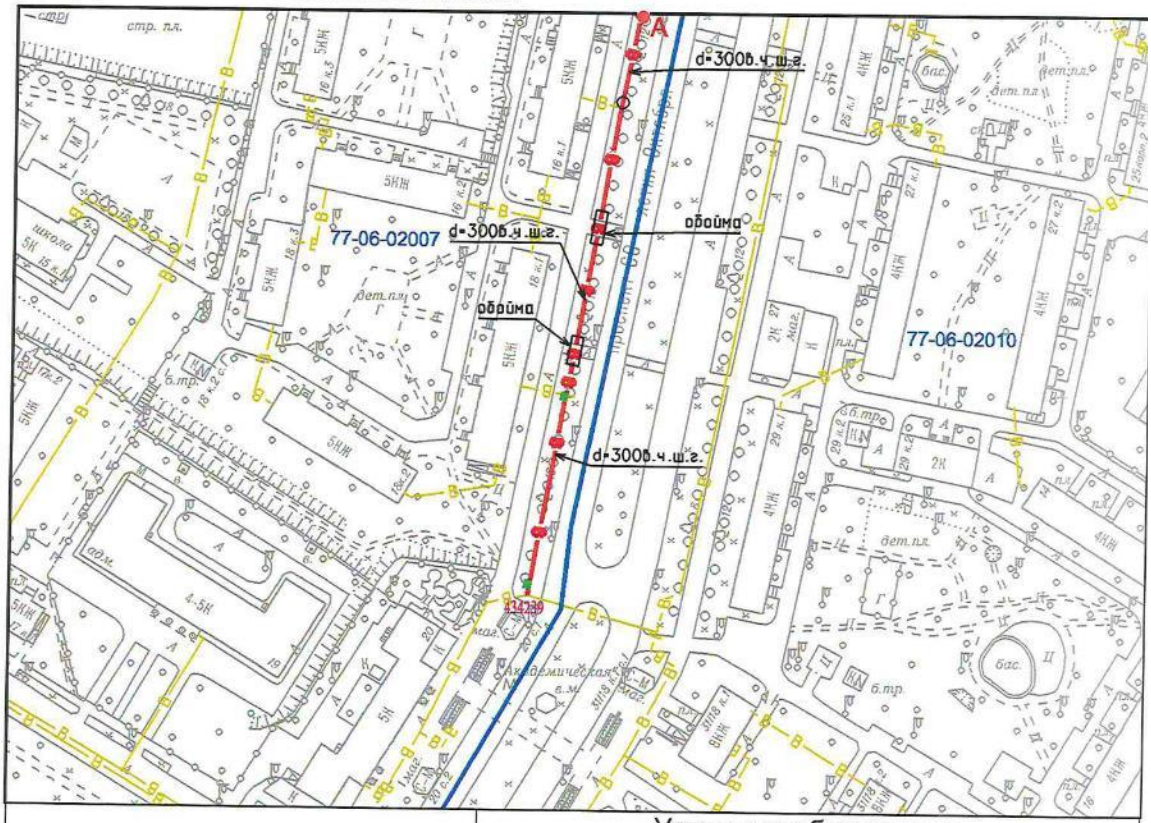
(вид объекта недвижимого имущества)

Лист № 3, всего листов 3

Кадастровый номер

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

2. Ситуационный план объекта недвижимого имущества



План составлен по материалам Геофонда г. Москвы по состоянию:

топографический план - 14.01.99

подземные инженерные коммуникации - 15.11.00

Масштаб 1:2000

1 / 2

Условные обозначения

- Водопровод
- 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

Заместитель начальника отдела

(полное наименование должности)

(подпись)

И. Г. Гранитов

(инициалы, фамилия)

М.П.

"Московский городской трест геодезических и картографических работ" (ГУП "Мосгеотрест")

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	**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** 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)

Проверка подлинности:
http://rti77.ru

Начальник отдела технической инвентаризации производственного Управления Московского городского филиала ФГУП «Ростехинвентаризация – Федеральное БТИ»	(подпись)	С.Н. Литвинова
(полное наименование должности)		(инициалы, фамилия)

М.П.

КАДАСТРОВЫЙ ПАСПОРТ ПОМЕЩЕНИЯ

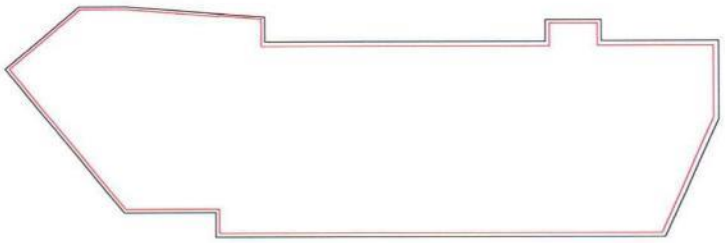
Лист №2, всего листов 6

Кадастровый номер _____

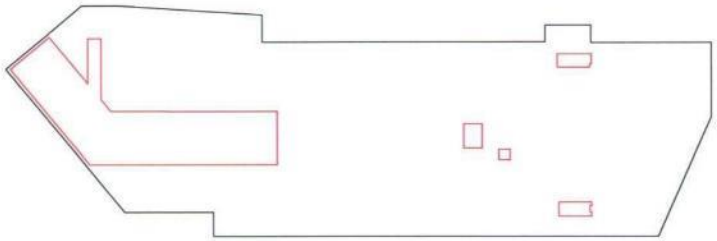
Инвентарный номер (ранее присвоенный учетный номер) 45:293:002:000199810:0003

2. План расположения помещения на этаже

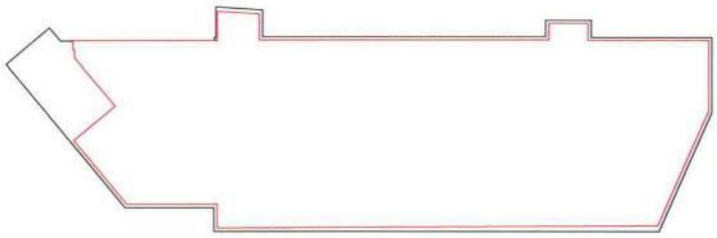
3 подземный этаж



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)

(подпись)

М.П.

С.Н. Литвинова
(инициалы, фамилия)

КАДАСТРОВЫЙ ПАСПОРТ ПОМЕЩЕНИЯ

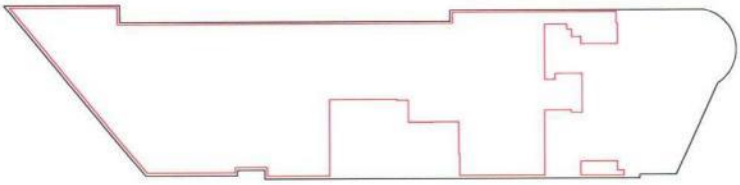
Лист №3, всего листов 6

Кадастровый номер _____

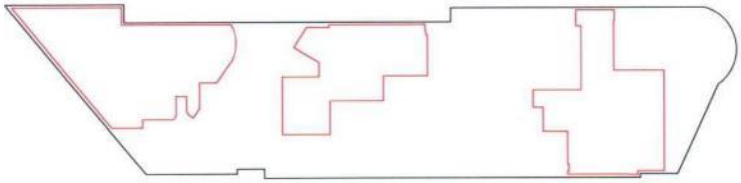
Инвентарный номер (ранее присвоенный учетный номер) 45:293:002:000199810:0003

2. План расположения помещения на этаже

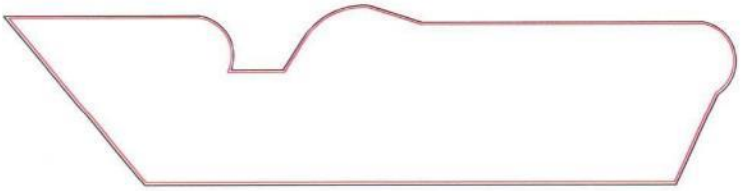
1-ый этаж



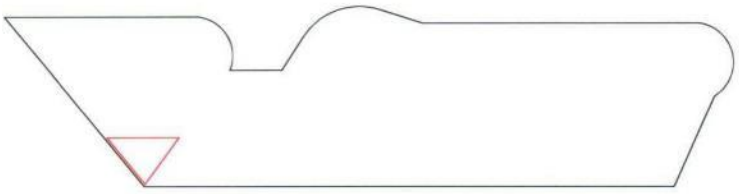
Антресоль 1



2-ой этаж



Антресоль 2



Масштаб 1:1000

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

(подпись)

М.П.

С.Н. Литвинова
(инициалы, фамилия)

КАДАСТРОВЫЙ ПАСПОРТ ПОМЕЩЕНИЯ

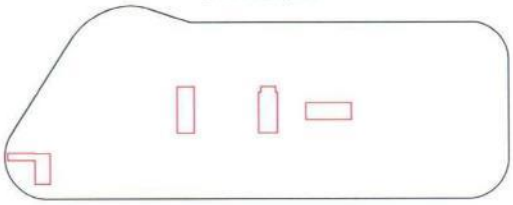
Лист №4, всего листов 6

Кадастровый номер _____

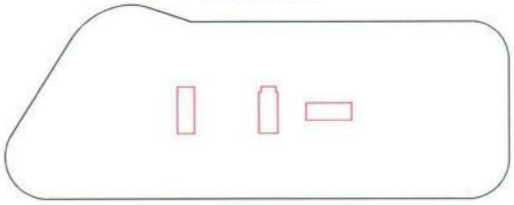
Инвентарный номер (ранее присвоенный учетный номер) 45:293:002:000199810:0003

2. План расположения помещения на этаже

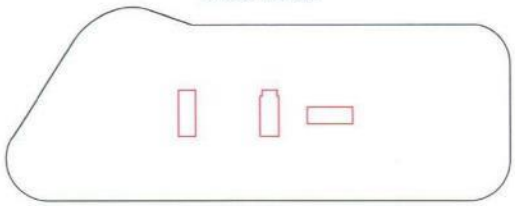
3-ий этаж



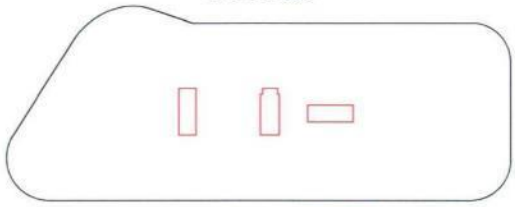
4-ый этаж



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

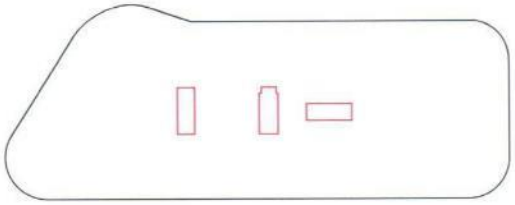
Лист №5, всего листов 6

Кадастровый номер _____

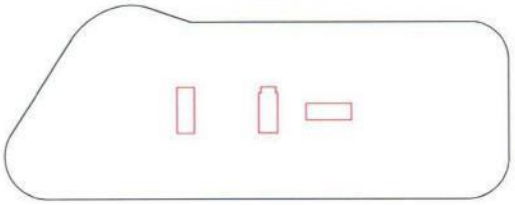
Инвентарный номер (ранее присвоенный учетный номер) 45:293:002:000199810:0003

2. План расположения помещения на этаже

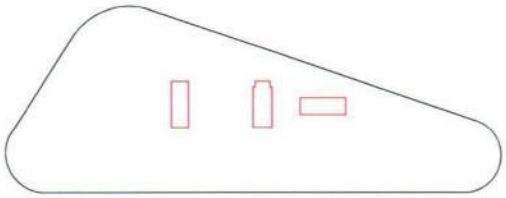
7-ой этаж



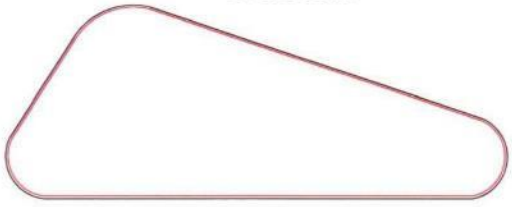
8-ой этаж



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)

(подпись)

М.П.

С.Н. Литвинова
(инициалы, фамилия)

КАДАСТРОВЫЙ ПАСПОРТ ПОМЕЩЕНИЯ

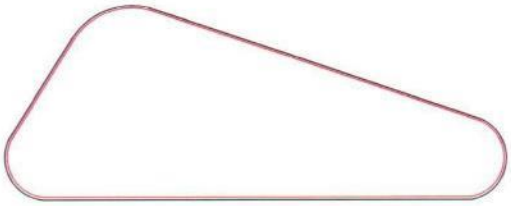
Лист №6, всего листов 6

Кадастровый номер _____

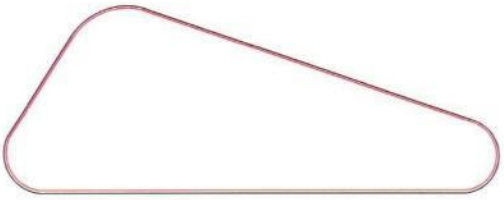
Инвентарный номер (ранее присвоенный учетный номер) 45:293:002:000199810:0003

2. План расположения помещения на этаже

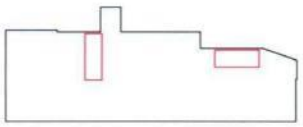
11-ый этаж



Тех. этаж



Надстройка



Масштаб 1:1000

Начальник отдела технической инвентаризации производственного Управления Московского городского филиала ФГУП «Ростехинвентаризация – Федеральное БТИ» (полное наименование должности) (подпись) С.Н. Литвинова (инициалы, фамилия)

М.П.

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)

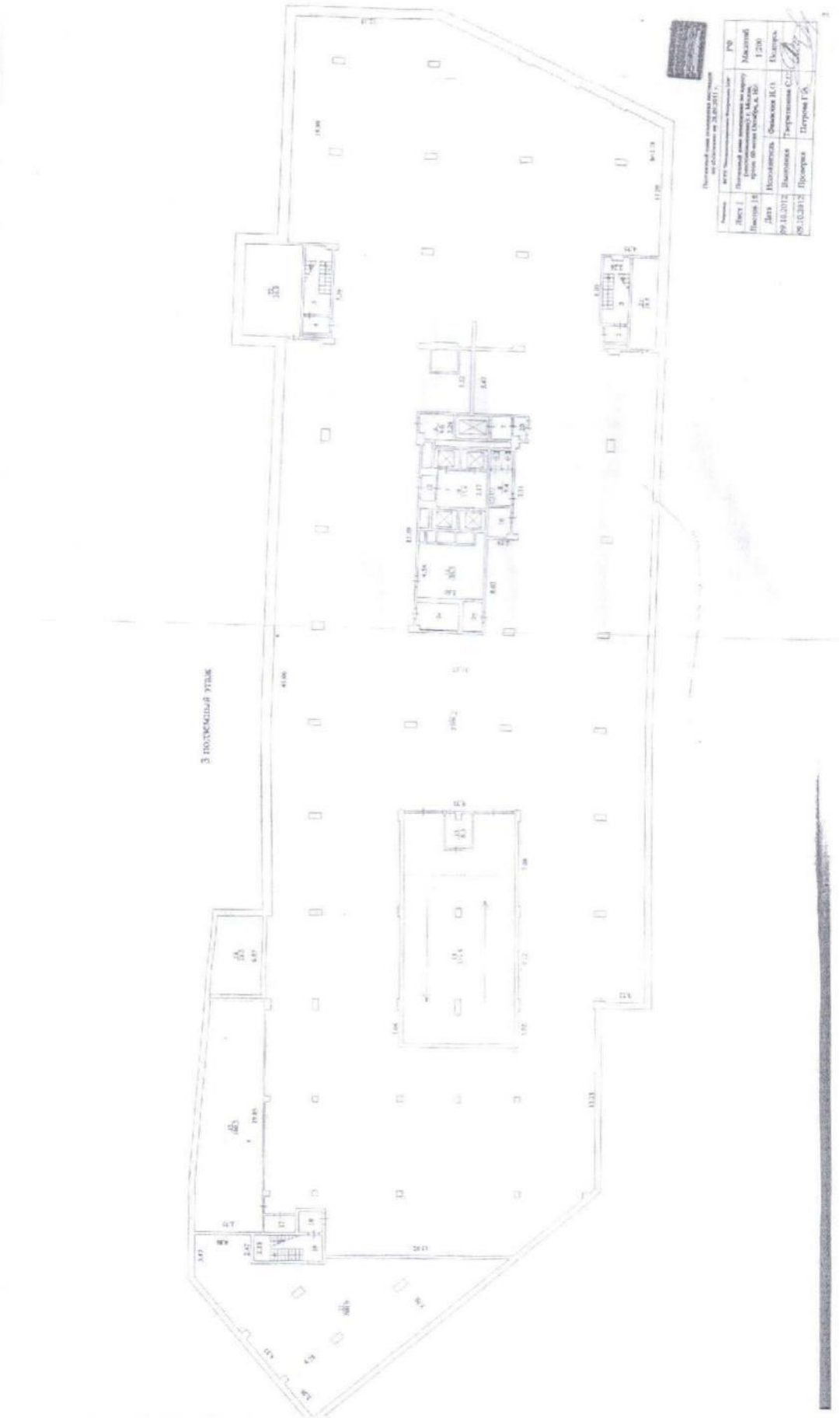
(наименование органа или организации)

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

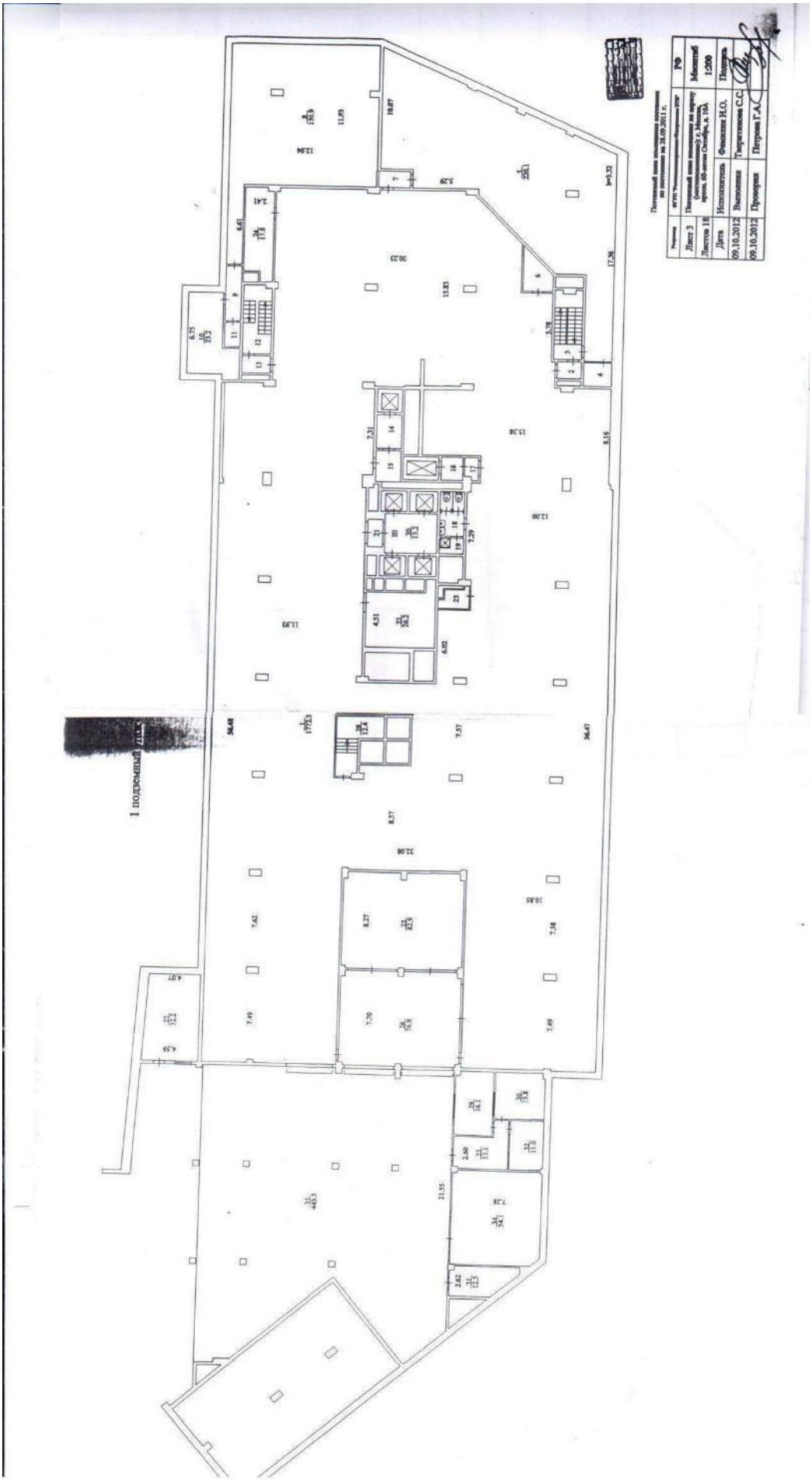
(подпись)

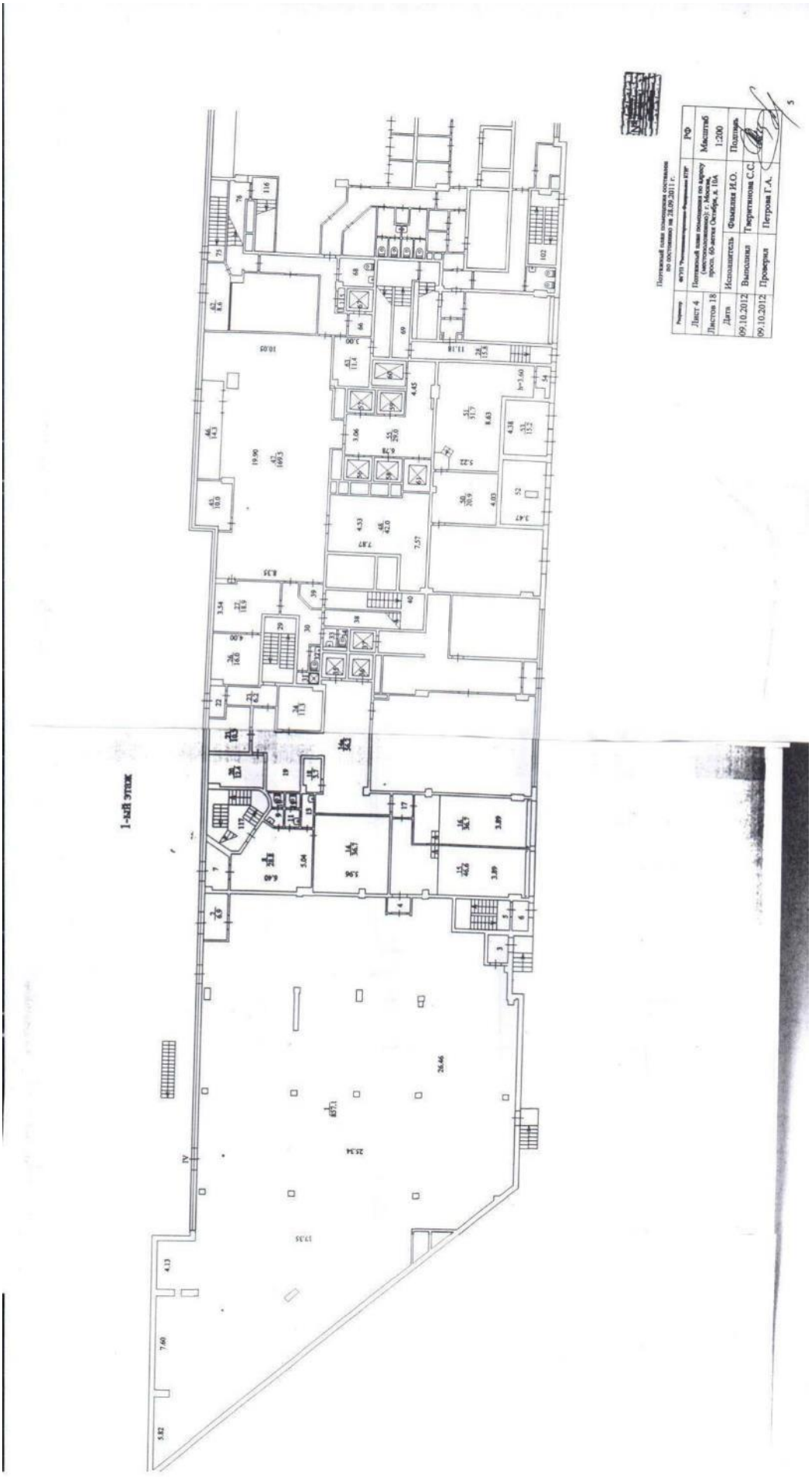
М.П.

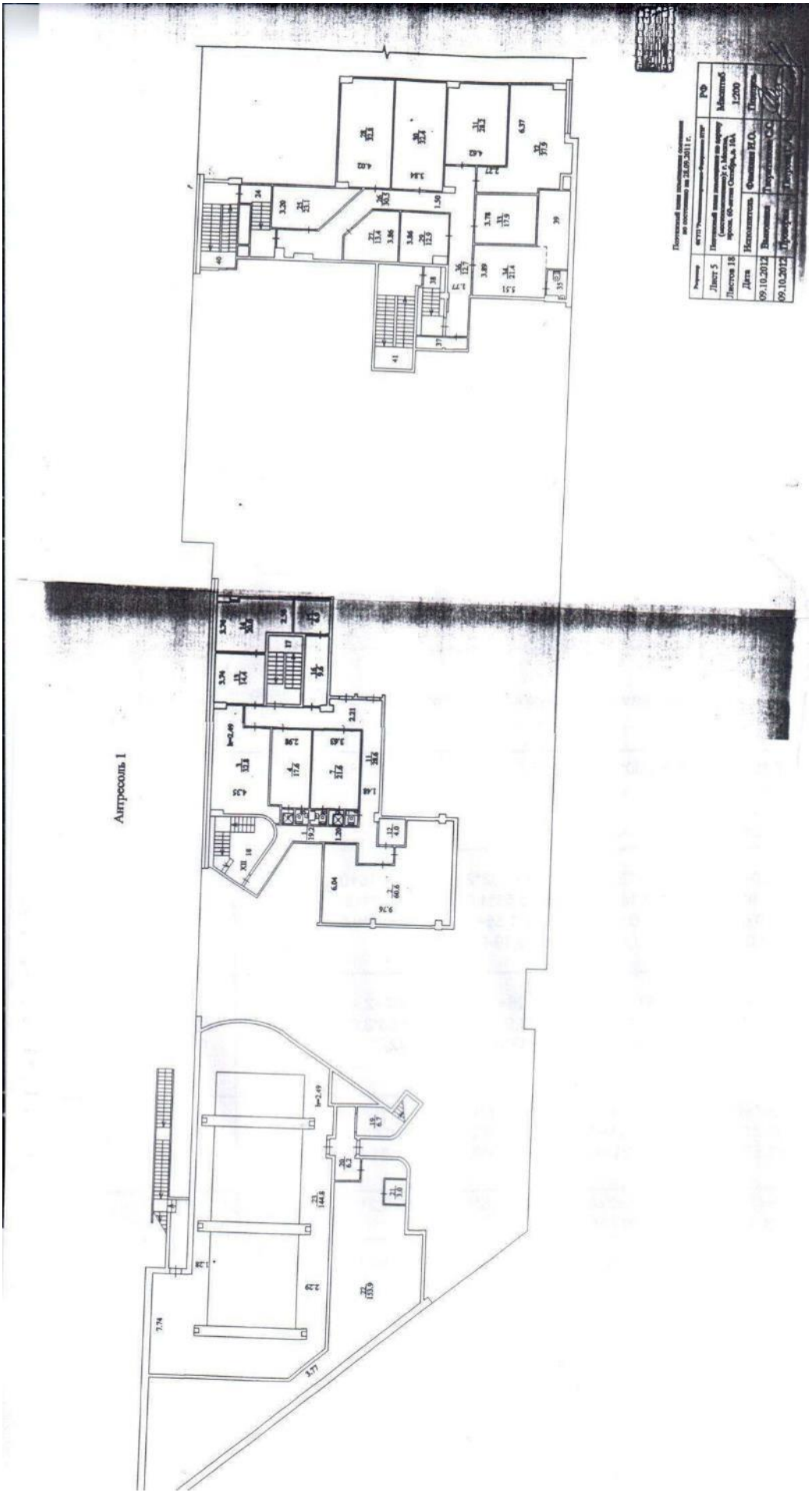
С.Н. Литвинова — (инициалы, фамилия)



2 подземный этаж

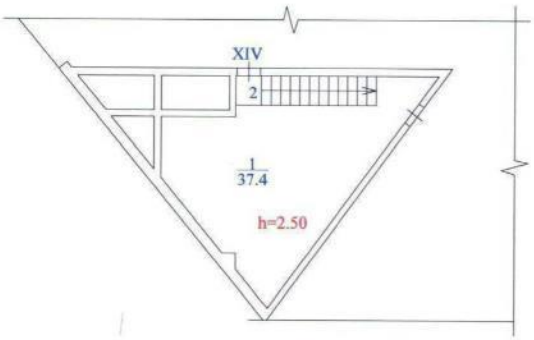

1 подземный


1-ый этаж


Антресоль 1

2-ой этаж

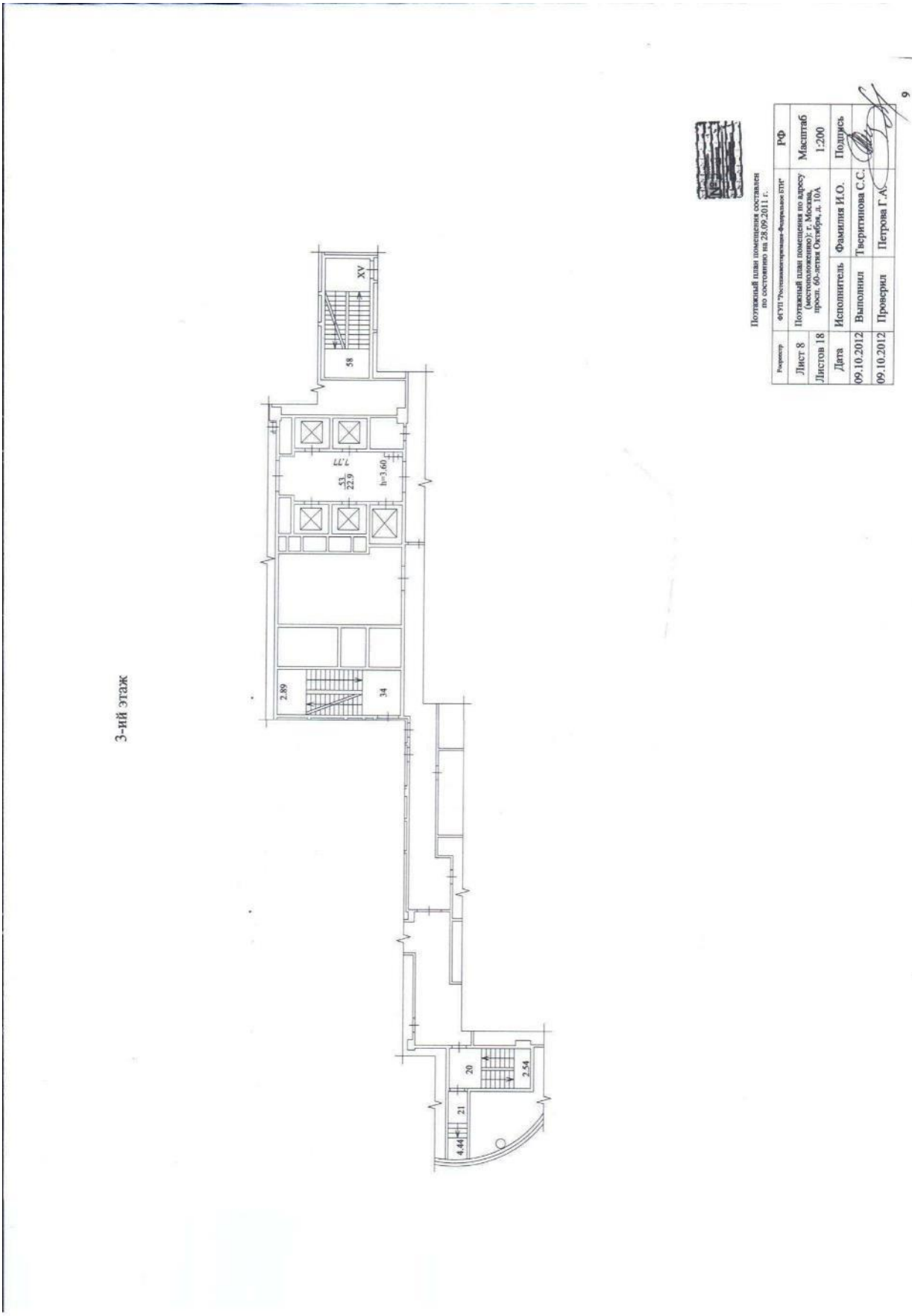
Антресоль 2



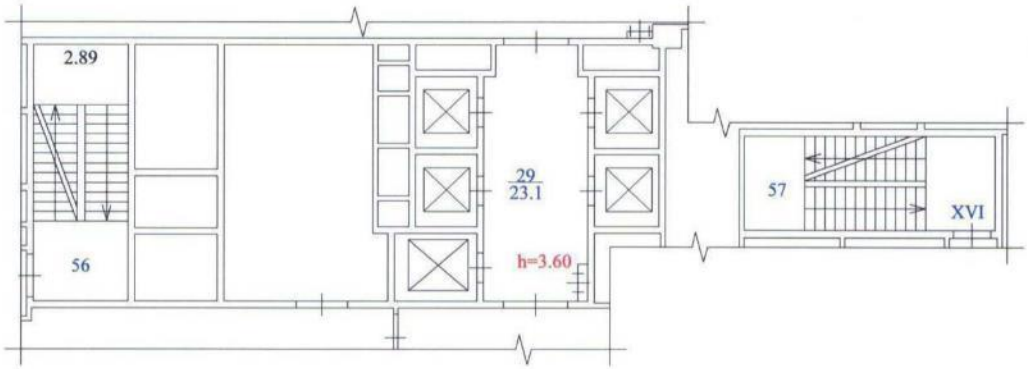
Поэтажный план помещения составлен
по состоянию на 28.09.2011 г.

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

8


Поэтажный план помещения составлен по состоянию на 28.09.2011 г.
ФГУП "Ростехинвентаризация-Федеральное БТИ"
Росреестр
Лист 8
Листов 18
Поэтажный план помещения по адресу (местоположению): г. Москва, просп. 60-летия Октября, д. 10А
Дата
09.10.2012
09.10.2012
Исполнитель
Выполнил
Проверил
Фамилия И.О.
Тверитинова С.С.
Петрова Г.А.
РФ
Масштаб 1:200
Подпись
3-ий этаж
XV
58
7,77
53
22,9
h=3,60
2,89
34
20
2,54
21
4,44

4-ый этаж

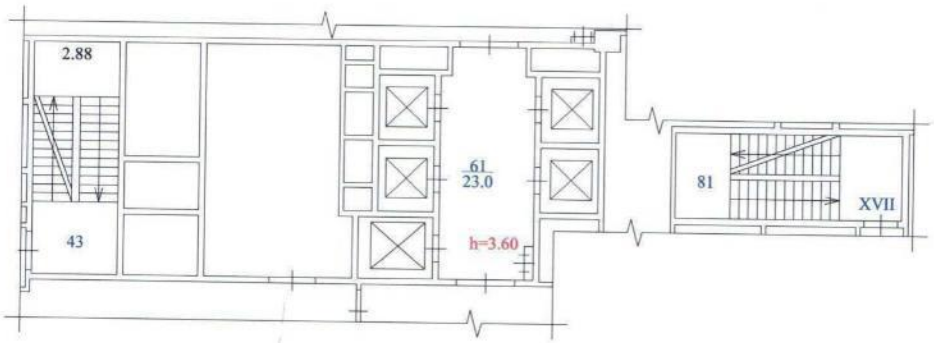


Поэтажный план помещения составлен
по состоянию на 28.09.2011 г.

Росреестр	ФГУП "Ростехинвентаризация-Федеральное БТИ"		РФ
Лист 9	Поэтажный 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

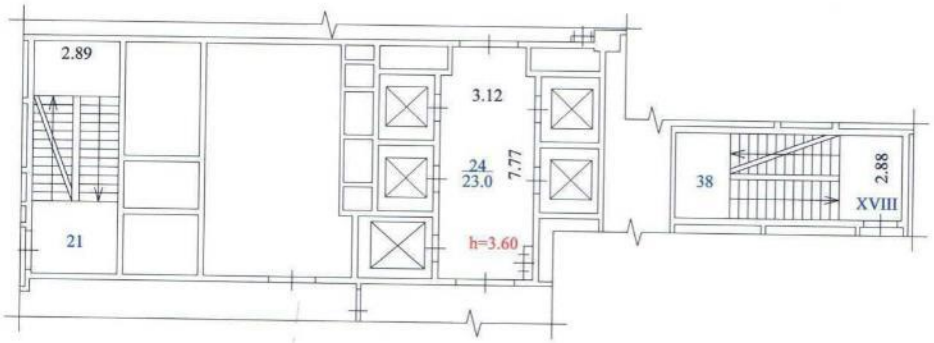


Поэтажный план помещения составлен
по состоянию на 28.09.2011 г.

Росреестр	ФГУП "Ростехинвентаризация-Федеральное БТИ"		РФ
Лист 10	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.	

11

6-ой этаж

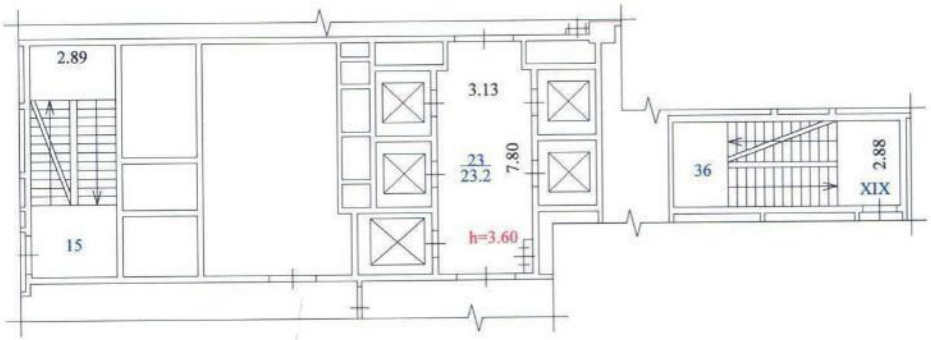


Поэтажный план помещения составлен
по состоянию на 28.09.2011 г.

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

12

7-ой этаж

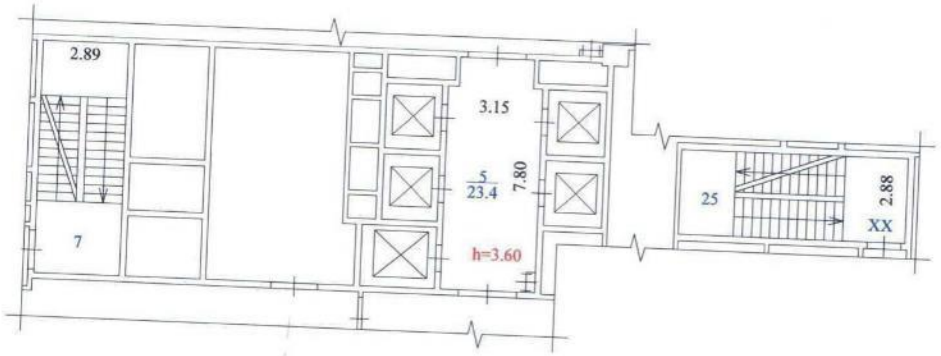


Поэтажный план помещения составлен
по состоянию на 28.09.2011 г.

Росреестр	ФГУП "Ростехинвентаризация-Федеральное БТИ"		РФ
Лист 12	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.	

13

8-ой этаж

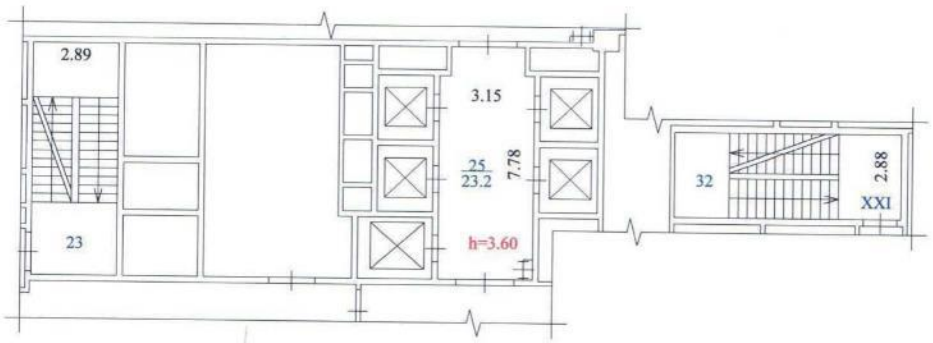


Поэтажный план помещения составлен
по состоянию на 28.09.2011 г.

Росреестр	ФГУП "Ростехинвентаризация-Федеральное БТИ"		РФ
Лист 13	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.	

14

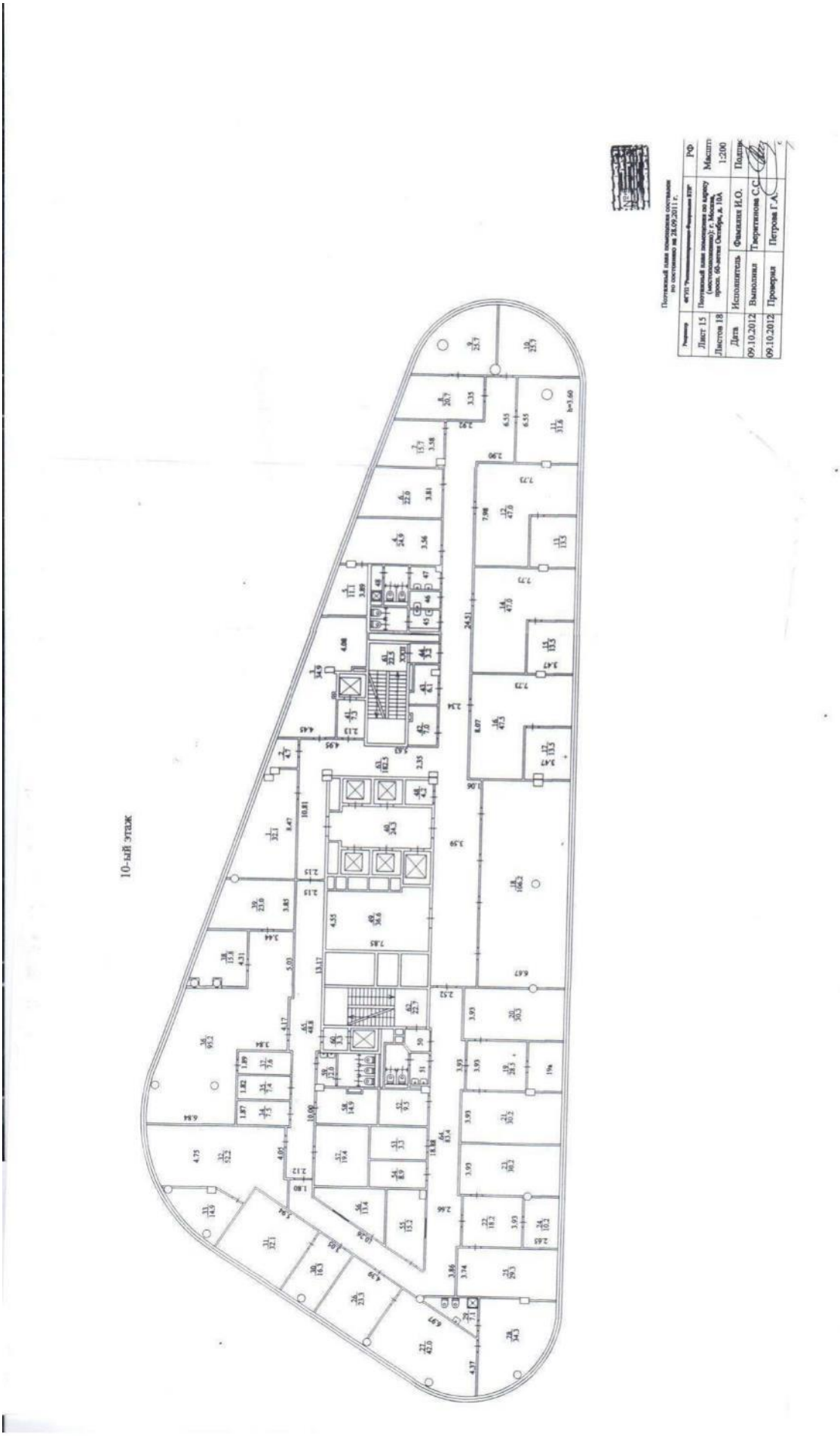
9-ый этаж

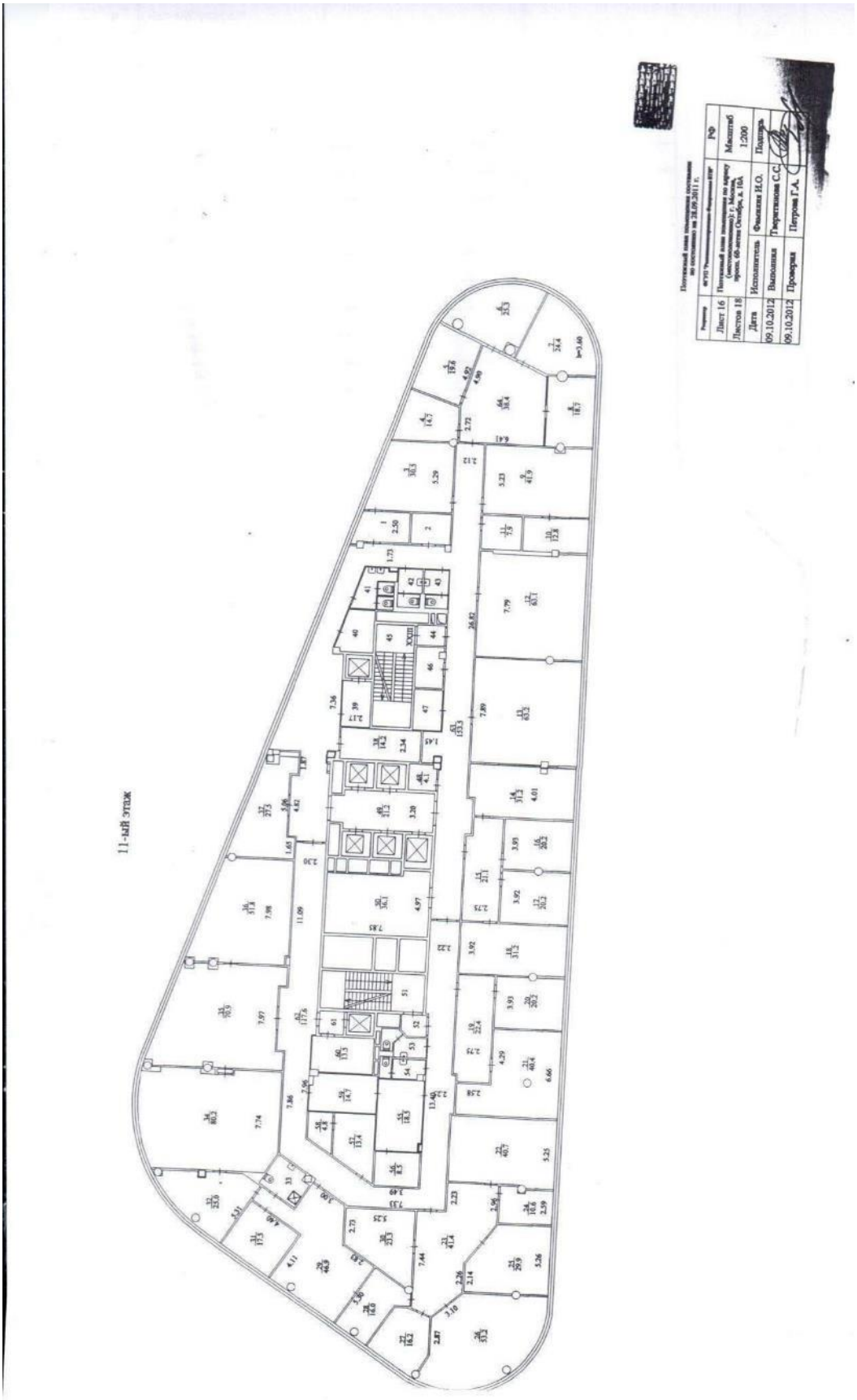


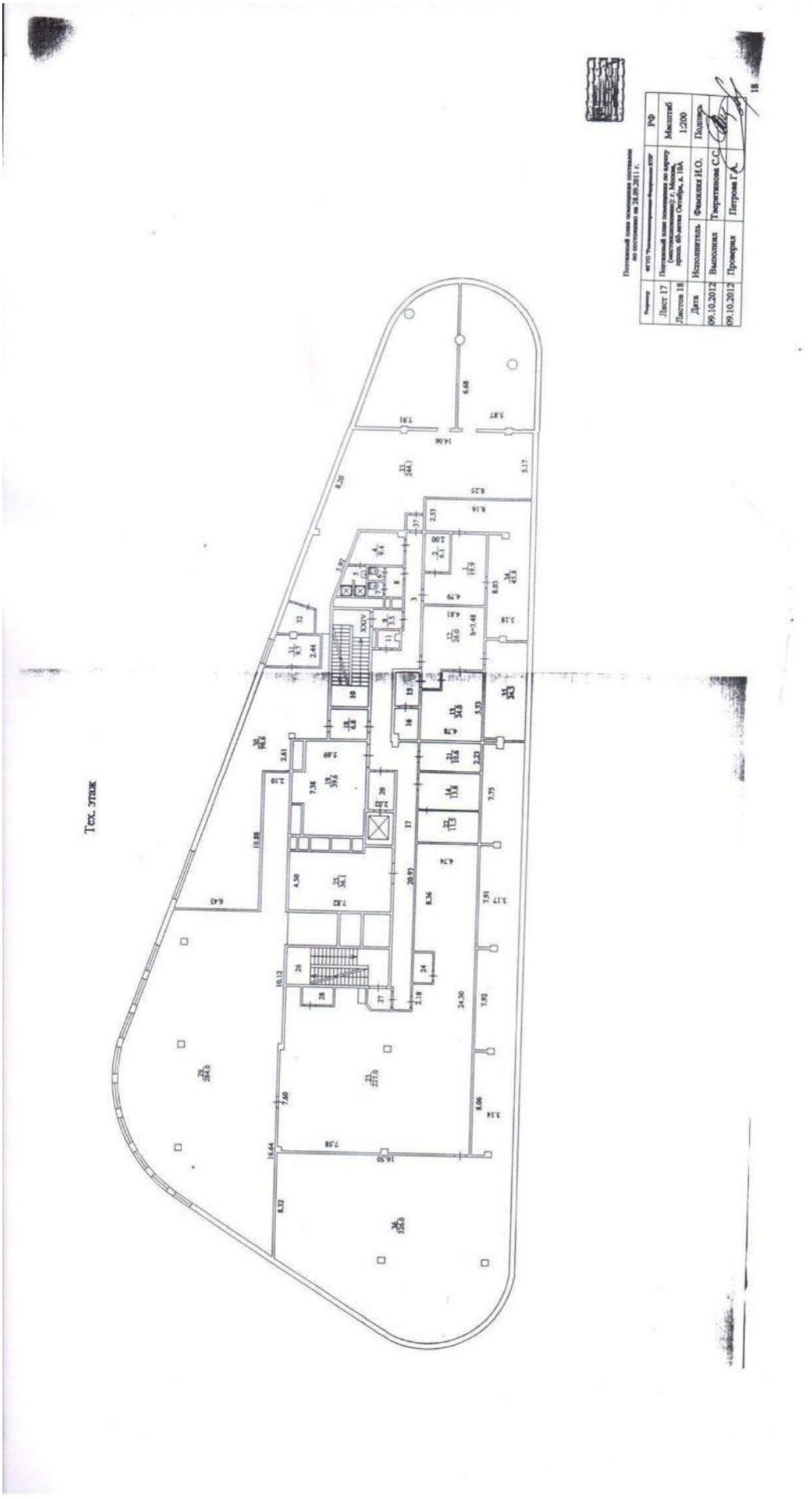
Поэтажный план помещения составлен
по состоянию на 28.09.2011 г.

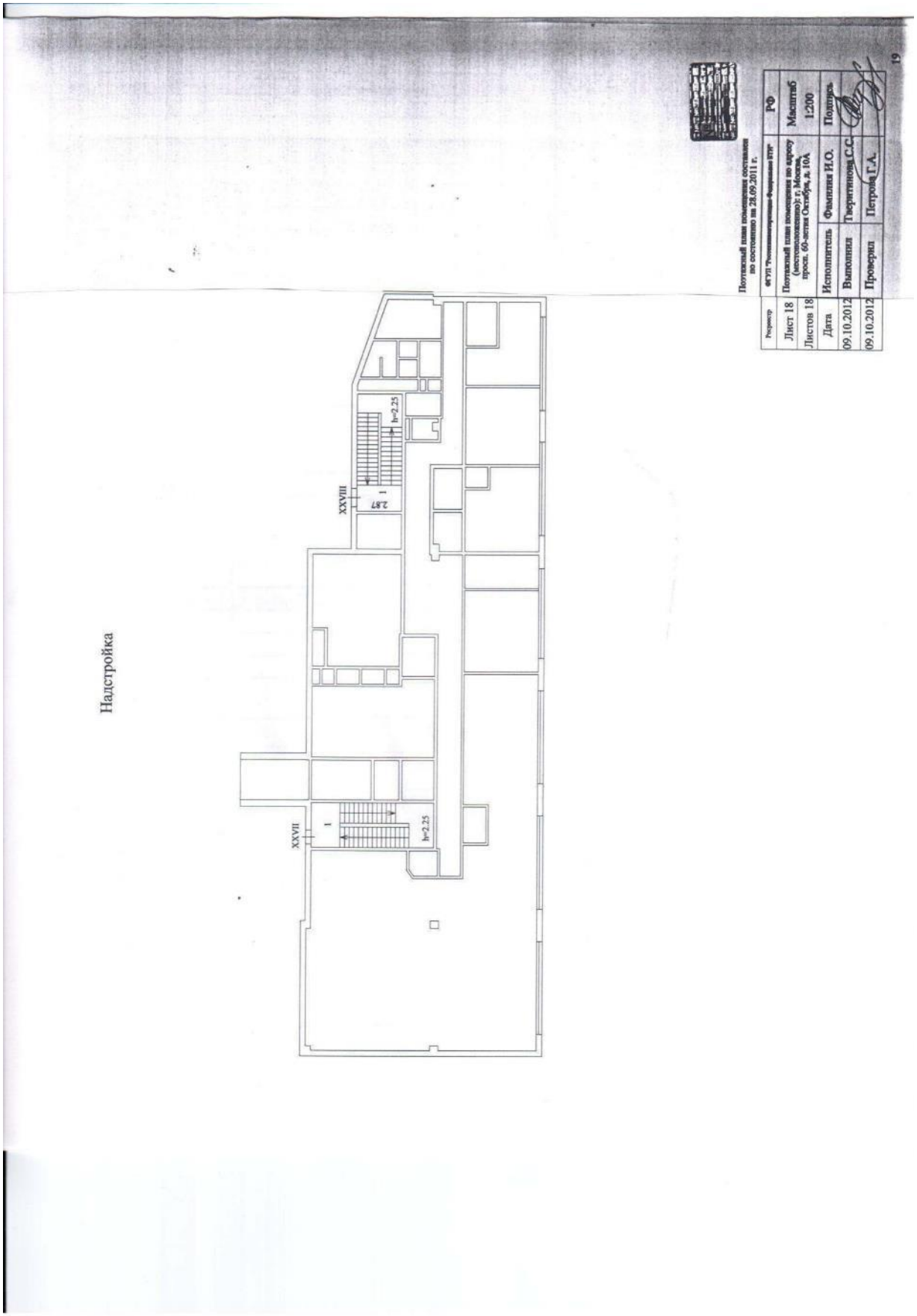
Росреестр	ФГУП "Ростехинвентаризация-Федеральное БТИ"		РФ
Лист 14	Поэтажный план помещения по адресу (местоположению): г. Москва, просп. 60-летия Октября, д. 10А		Масштаб 1:200
Листов 18			
Дата	Исполнитель	Фамилия И.О.	Подпись
09.10.2012	Выполнил	Тверитинова С.С.	
09.10.2012	Проверил	Петрова Г.А.	

15


10-ый этаж
Лист 15
Листов 18
Масштаб 1:200
09.10.2012
09.10.2012


11-ый этаж
Лист 16
Листов 18
Дата
09.10.2012
09.10.2012
Исполнитель
Выполнил
Проверил
Фамилия И.О.
Тверитинова С.С.
Петрова Г.А.
Масштаб
1:200
Подпись


Тех. этаж


Надстройка
XXVIII
XXVII
h=2.25
2.87
Поэтажный план помещения составлен по состоянию на 28.09.2011 г.
Лист 18
Листов 18
Дата
09.10.2012
09.10.2012
Исполнитель
Фамилия И.О.
Подпись
Выполнил
Тверитинова С.С.
Проверил
Петрова Г.А.
РФ
Масштаб
1:200
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
А	3 подземный	I	1	гараж		2709,2	2709,2		2,78	
А	3 подземный	I	2	тамбур		2,6		2,6	2,78	
А	3 подземный	I	3	лестница		12,8		12,8	2,78	
А	3 подземный	I	4	тамбур		3,2		3,2	2,78	
А	3 подземный	I	5	лестница		12,5		12,5	2,78	
А	3 подземный	I	6	подсобное		6,6		6,6	2,78	
А	3 подземный	I	7	тамбур		3,8		3,8	2,78	
А	3 подземный	I	8	санузел		9,4		9,4	2,78	
А	3 подземный	I	9	лифтовой холл		13,4		13,4	2,78	
А	3 подземный	I	10	подсобное		5,2		5,2	2,78	
А	3 подземный	I	11	венткамера		26,3		26,3	2,78	
А	3 подземный	I	12	тамбур		2,8		2,8	2,78	
А	3 подземный	I	13	комната охраны		6,3	6,3		2,78	
А	3 подземный	I	14	пандус		152,8		152,8	2,78	

20

А	3 подземный	I	15	техническое		100,2		100,2	2,78	
А	3 подземный	I	16	техническое		28,0		28,0	2,78	
А	3 подземный	I	17	техническое		3,8		3,8	2,78	
А	3 подземный	I	18	тамбур		3,7		3,7	2,78	
А	3 подземный	I	19	лестница		12,7		12,7	2,78	
А	3 подземный	I	20	тамбур		2,2		2,2	2,78	
А	3 подземный	I	21	техническое		200,9		200,9	2,78	
А	3 подземный	I	22	техническое		39,9		39,9	2,78	
А	3 подземный	I	23	техническое		19,8		19,8	2,78	
А	3 подземный	I	24	техническое		8,2		8,2	2,78	
А	3 подземный	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		
А	2 подземный	II	3	лестница		12,7		12,7	2,82	
А	2 подземный	II	6	лестница		12,1		12,1	2,82	
А	2 подземный	II	10	тамбур		3,5		3,5	2,82	
А	2 подземный	II	13	лифтовой холл		13,5		13,5	2,82	
А	2 подз	II	14	пандус		155,8		155,8	2,82	

21

	емный									
А	2 подземный	II	23	лестница		13,2		13,2	2,82	
А	2 подземный	II	24	тамбур		5,0		5,0	2,82	
А	2 подземный	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		
А	1 подземный	III	1	гараж		1772,5	1772,5		3,32	
А	1 подземный	III	2	тамбур		2,6		2,6	3,32	
А	1 подземный	III	3	лестница		12,6		12,6	3,32	
А	1 подземный	III	4	подсобное		4,6		4,6	3,32	
А	1 подземный	III	5	техническое		220,1		220,1	3,32	
А	1 подземный	III	6	подсобное		6,2		6,2	3,32	
А	1 подземный	III	7	тамбур		4,5		4,5	3,32	
А	1 подземный	III	8	техническое		150,9		150,9	3,32	
А	1 подземный	III	9	тамбур		5,8		5,8	3,32	
А	1 подземный	III	10	техническое		23,2		23,2	3,32	
А	1 подземный	III	11	тамбур		2,5		2,5	3,32	
А	1 подземный	III	12	лестница		12,4		12,4	3,32	

22

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

23

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

А	1	IV	23	коридор		6,2		6,2	3,60	
А	1	IV	24	подсобное		11,3		11,3	3,60	
А	1	IV	26	офис		16,0	16,0		3,60	
А	1	IV	27	офис		18,9	18,9		3,60	
А	1	IV	28	коридор		15,8		15,8	3,60	
А	1	IV	29	лестничная клетка		13,5		13,5	3,60	
А	1	IV	30	коридор		14,1		14,1	3,60	
А	1	IV	31	санузел		1,6		1,6	3,60	
А	1	IV	32	санузел		1,6		1,6	3,60	
А	1	IV	33	санузел		1,6		1,6	3,60	
А	1	IV	34	санузел		1,6		1,6	3,60	
А	1	IV	35	лифт		2,1		2,1	3,60	
А	1	IV	36	лифт		2,1		2,1	3,60	
А	1	IV	37	лифт		1,7		1,7	3,60	
А	1	IV	38	подсобное		5,0		5,0	3,60	
А	1	IV	39	тамбур		2,9		2,9	3,60	
А	1	IV	40	лестничная клетка		12,1		12,1	3,60	
А	1	IV	45	офис		10,0	10,0		3,60	
А	1	IV	46	тамбур		14,3		14,3	3,60	
А	1	IV	47	вестибюль		169,5		169,5	3,60	
А	1	IV	48	венткамера		42,0		42,0	3,60	
А	1	IV	50	электрощитовая		20,9		20,9	3,60	
А	1	IV	51	электрощитовая		51,7		51,7	3,60	
А	1	IV	52	трансформаторная		17,2		17,2	3,60	
А	1	IV	53	трансформаторная		15,2		15,2	3,60	
А	1	IV	54	тамбур		2,1		2,1	3,60	
А	1	IV	55	лифтовой холл		29,0		29,0	3,60	
А	1	IV	56	лифт		2,4		2,4	3,60	
А	1	IV	57	лифт		2,4		2,4	3,60	
А	1	IV	58	лифт		2,4		2,4	3,60	
А	1	IV	59	лифт		2,4		2,4	3,60	
А	1	IV	60	лифт		2,4		2,4	3,60	
А	1	IV	61	лифт		2,0		2,0	3,60	
А	1	IV	62	тамбур		8,6		8,6	3,60	
А	1	IV	63	офис		11,4	11,4		3,60	
А	1	IV	66	лифтовой холл		3,4		3,4	3,60	
А	1	IV	67	лифт		1,5		1,5	3,60	
А	1	IV	68	санузел		5,7		5,7	3,60	
А	1	IV	69	лестничная клетка		22,6		22,6	3,60	
А	1	IV	75	лестничная клетка		9,2		9,2	3,60	
А	1	IV	76	лестничная клетка		12,5		12,5	3,60	
А	1	IV	102	лестничная клетка		12,6		12,6	3,60	
А	1	IV	115	шкаф		1,3		1,3	3,60	

25

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

26

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

27

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

28

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

29

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

30

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

31

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

32

А	10	XXII	64	коридор		83,4		83,4	3,60	
А	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		
А	11	XXIII	1	кабинет		9,5	9,5		3,60	
А	11	XXIII	2	кабинет		7,1	7,1		3,60	
А	11	XXIII	3	кабинет		30,5	30,5		3,60	
А	11	XXIII	4	кабинет		14,7	14,7		3,60	
А	11	XXIII	5	кабинет		19,6	19,6		3,60	
А	11	XXIII	6	кабинет		25,3	25,3		3,60	
А	11	XXIII	7	кабинет		24,4	24,4		3,60	
А	11	XXIII	8	кабинет		18,7	18,7		3,60	
А	11	XXIII	9	кабинет		41,9	41,9		3,60	
А	11	XXIII	10	кабинет		12,8	12,8		3,60	
А	11	XXIII	11	кабинет		7,9	7,9		3,60	
А	11	XXIII	12	кабинет		63,1	63,1		3,60	
А	11	XXIII	13	кабинет		63,2	63,2		3,60	
А	11	XXIII	14	кабинет		31,2	31,2		3,60	
А	11	XXIII	15	кабинет		21,1	21,1		3,60	
А	11	XXIII	16	кабинет		20,2	20,2		3,60	
А	11	XXIII	17	кабинет		20,2	20,2		3,60	
А	11	XXIII	18	кабинет		31,2	31,2		3,60	
А	11	XXIII	19	кабинет		22,4	22,4		3,60	
А	11	XXIII	20	кабинет		20,2	20,2		3,60	
А	11	XXIII	21	кабинет		40,4	40,4		3,60	
А	11	XXIII	22	кабинет		40,7	40,7		3,60	
А	11	XXIII	23	кабинет		41,4	41,4		3,60	
А	11	XXIII	24	кабинет		10,6	10,6		3,60	
А	11	XXIII	25	кабинет		29,9	29,9		3,60	
А	11	XXIII	26	кабинет		53,2	53,2		3,60	
А	11	XXIII	27	кабинет		16,2	16,2		3,60	
А	11	XXIII	28	кабинет		16,0	16,0		3,60	
А	11	XXIII	29	кабинет		46,9	46,9		3,60	
А	11	XXIII	30	кабинет		23,3	23,3		3,60	
А	11	XXIII	31	кабинет		17,5	17,5		3,60	
А	11	XXIII	32	санузел		25,0		25,0	3,60	
А	11	XXIII	33	кабинет		8,3	8,3		3,60	
А	11	XXIII	34	кабинет		80,2	80,2		3,60	
А	11	XXIII	35	кабинет		70,9	70,9		3,60	
А	11	XXIII	36	кабинет		51,8	51,8		3,60	
А	11	XXIII	37	кабинет		27,5	27,5		3,60	
А	11	XXIII	38	подсобное		14,2		14,2	3,60	
А	11	XXIII	39	лифтовой холл		7,5		7,5	3,60	

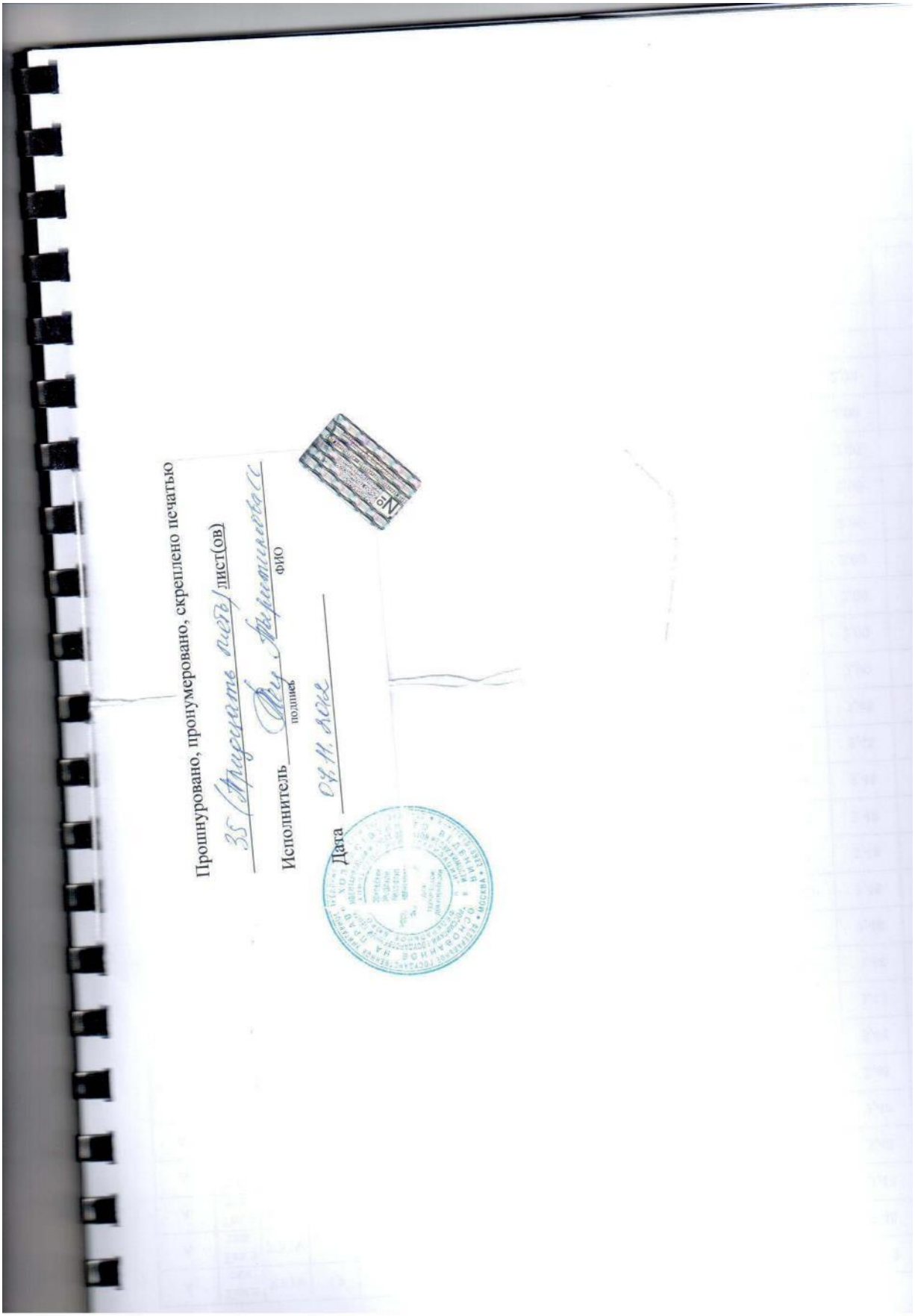
33

А	11	XXIII	40	техническое		8,0		8,0	3,60	
А	11	XXIII	41	санузел		9,1		9,1	3,60	
А	11	XXIII	42	санузел		5,0		5,0	3,60	
А	11	XXIII	43	санузел		5,0		5,0	3,60	
А	11	XXIII	44	тамбур		3,2		3,2	3,60	
А	11	XXIII	45	лестничная клетка		22,3		22,3	3,60	
А	11	XXIII	46	электрощитовая		6,4		6,4	3,60	
А	11	XXIII	47	техническое		6,6		6,6	3,60	
А	11	XXIII	48	подсобное		4,1		4,1	3,60	
А	11	XXIII	49	лифтовой холл		21,2		21,2	3,60	
А	11	XXIII	50	венткамера		36,1		36,1	3,60	
А	11	XXIII	51	лестничная клетка		22,6		22,6	3,60	
А	11	XXIII	52	тамбур		3,0		3,0	3,60	
А	11	XXIII	53	санузел		5,7		5,7	3,60	
А	11	XXIII	54	санузел		5,0		5,0	3,60	
А	11	XXIII	55	подсобное		18,5		18,5	3,60	
А	11	XXIII	56	подсобное		8,5		8,5	3,60	
А	11	XXIII	57	подсобное		13,4		13,4	3,60	
А	11	XXIII	58	подсобное		4,8		4,8	3,60	
А	11	XXIII	59	подсобное		14,7		14,7	3,60	
А	11	XXIII	60	подсобное		13,5		13,5	3,60	
А	11	XXIII	61	лифтовой холл		3,3		3,3	3,60	
А	11	XXIII	62	коридор		117,6		117,6	3,60	
А	11	XXIII	63	коридор		153,5		153,5	3,60	
А	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		
А	Тех.этаж	XXIV	1	комната отдыха		19,9	19,9		3,48	
А	Тех.этаж	XXIV	2	гардеробная		6,1		6,1	3,48	
А	Тех.этаж	XXIV	3	коридор		14,0		14,0	3,48	
А	Тех.этаж	XXIV	4	подсобное		9,4		9,4	3,48	
А	Тех.этаж	XXIV	5	санузел		4,4		4,4	3,48	
А	Тех.этаж	XXIV	6	санузел		1,3		1,3	3,48	
А	Тех.этаж	XXIV	7	санузел		1,3		1,3	3,48	
А	Тех.этаж	XXIV	8	коридор		3,4		3,4	3,48	
А	Тех.этаж	XXIV	9	тамбур		3,5		3,5	3,48	
А	Тех.этаж	XXIV	10	лестничная клетка		22,1		22,1	3,48	
А	Тех.этаж	XXIV	11	электрощитовая		3,2		3,2	3,48	
А	Тех.этаж	XXIV	12	комната охраны		26,0	26,0		3,48	

34

А	Тех.этаж	XXIV	13	подсобное		24,0		24,0	3,48	
А	Тех.этаж	XXIV	14	диспетчерская		13,8	13,8		3,48	
А	Тех.этаж	XXIV	15	подсобное		5,0		5,0	3,48	
А	Тех.этаж	XXIV	16	подсобное		4,7		4,7	3,48	
А	Тех.этаж	XXIV	17	коридор		47,4		47,4	3,48	
А	Тех.этаж	XXIV	18	техническое		6,8		6,8	3,48	
А	Тех.этаж	XXIV	19	венткамера		39,6		39,6	3,48	
А	Тех.этаж	XXIV	20	лифтовой холл		5,9		5,9	3,48	
А	Тех.этаж	XXIV	21	подсобное		10,6		10,6	3,48	
А	Тех.этаж	XXIV	22	диспетчерская		11,5	11,5		3,48	
А	Тех.этаж	XXIV	23	венткамера		227,0		227,0	3,48	
А	Тех.этаж	XXIV	24	венткамера		3,5		3,5	3,48	
А	Тех.этаж	XXIV	25	венткамера		36,1		36,1	3,48	
А	Тех.этаж	XXIV	26	лестничная клетка		22,4		22,4	3,48	
А	Тех.этаж	XXIV	27	тамбур		2,9		2,9	3,48	
А	Тех.этаж	XXIV	28	венткамера		3,0		3,0	3,48	
А	Тех.этаж	XXIV	29	техническое		284,0		284,0	2,00	
А	Тех.этаж	XXIV	30	техническое		98,6		98,6	2,00	
А	Тех.этаж	XXIV	31	техническое		9,7		9,7	2,00	
А	Тех.этаж	XXIV	32	техническое		5,3		5,3	2,00	
А	Тех.этаж	XXIV	33	техническое		244,1		244,1	2,00	
А	Тех.этаж	XXIV	34	техническое		45,8		45,8	2,00	
А	Тех.этаж	XXIV	35	техническое		24,3		24,3	2,00	
А	Тех.этаж	XXIV	36	техническое		326,0		326,0	2,00	
А	Тех.этаж	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		
А	Надстройка	XXVII	1	лестничная клетка		22,6		22,6	2,25	
Итого по помещению XXVII:						22,6		22,6		
А	Надстройка	XXVIII	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		

35


Прошнуровано, пронумеровано, скреплено печатью
35 (Тридцать пять) лист(ов)
Исполнитель
подпись
ФИО
Дата
09.11.2021

ГБУ Московское городское бюро технической инвентаризации

Первое территориальное управление

Адрес: 107061, г. Москва, Преображенская пл., д. 4

Телефон: 8(499) 748-13-54, 8(499) 748-13-60, 8(499) 748-13-73, 8(499) 748-13-78

Действительна в течение 1 года к заказу 04 50 301889 от 21.10.2020 г.

Форма 1а

ВЫПИСКА ИЗ ТЕХНИЧЕСКОГО ПАСПОРТА БТИ НА ЗДАНИЕ (СТРОЕНИЕ)

№ дела БТИ 2631/26 Литер -
по состоянию на 16.11.2020 г.

Информация по зданию (строению) нежилое

Кадастровый номер	-
Предыдущий кадастровый номер	-
Учетный номер объекта	02803127

Адрес (иное описание местоположения)

Субъект Российской Федерации		город Москва			
Административный округ		Юго-Западный административный округ			
Муниципальный округ, поселение		Академический			
Населённый пункт					
Микрорайон, квартал, иное					
Улица (пер., бульв., просп. и др.)		проспект 60-летия Октября			
дом	10А	корпус	-	строение	-
Иное описание местоположения					
Назначение		нежилое			
Функциональное назначение		нежилое (по данным архивных материалов БТИ)			
Общая площадь всего, м2		35134,3	Количество квартир		0

Площадь здания, м2 (в соответствии с Приложением 2 к приказу Минэкономразвития России от 01.03.2016 № 90)	0,0	Материал стен	монолитные (ж-б)
кроме того площади, м2 в т.ч.	0,0	Год постройки	2009
лестничных клеток	0,0	Количество этажей	
технического подполья технического этажа	0,0	Этажность (без учета подземных этажей)	11, кроме того антресоль, надстроенный этаж, технический этаж
вентиляционных камер	0,0	Подземных этажей	3
других помещений	0,0	Инвентаризационная стоимость (руб.)	-
Площадь застройки, м2	3031,2	Объект культурного наследия	нет данных
Жилая площадь жилых помещений, м2	0,0	Нежилая площадь, м2	35134,3
		в т.ч. жилая площадь в нежилых помещениях, м2	0,0

02 50 20 0014809

Описание объекта права: помещения Кадастровый номер -

Наименование правообладателя (ФИО для физического лица)	Владельцы инвестиционных паев Закрытого паевого инвестиционного фонда недвижимости "Саввинские палаты", данные о которых устанавливаются на основании данных лицевых счетов владельцев инвестиционных паев в реестре владельцев инвестиционных паев и счетов депо владельцев инвестиционных паев		
Здание / строение	здание		
Тип помещения: встроенно-пристроенное	встроенное		
пристроенное	-		
Общая площадь, всего, м2	17705.6	Нежилая площадь, м2 в т.ч.	17705.6
Жилая площадь жилых помещений, м2	0,0	жилая площадь в нежилых помещениях, м2	0,0

Характеристики объекта приведены в экспликации к поэтажному плану
Адрес зарегистрирован в Адресном реестре объектов недвижимости города Москвы 09.09.2009 г. № 6008150

Начальник Первого территориального управления Куш А. В.

Исполнитель Алёхина Е. А.

М.П. 16.12.2020 г.

Заместитель начальника Первого территориального управления М.А. Шешин

Первое территориальное Управление №7

Сведениями о соблюдении требований пункта 4 части 17 статьи 51 Градостроительного кодекса Российской Федерации ГБУ МосгорБТИ не располагает

Согласование на фасадные работы не предъявлено

Разрешение на возведение не предъявлено
строен. пристр. № XIIа - XII г (ант. 1)
ГБУ МосгорБТИ
«16» 12 20 20 г.
Исполнитель
Проверил

Руководитель группы по инвентаризации строений и сооружений 1-го территориального отдела Первого ТУ Г.В. Попов

ГБУ Московское городское бюро технической инвентаризации

Первое территориальное управление

Адрес: 107061, г. Москва, Преображенская пл., д. 4

Телефон: 8(499) 748-13-54, 8(499) 748-13-60, 8(499) 748-13-73, 8(499) 748-13-78

к заказу 04 50 301889 от 21.10.2020 г.

ЭКСПЛИКАЦИЯ К ПОЭТАЖНОМУ ПЛАНУ ПОМЕЩЕНИЯ

Адрес (иное описание местоположения):
город Москва, проспект 60-летия Октября, дом 10А

№13 Первое территориальное управление ГБУ МосгорБТИ

ф.25

Помещение № I Тип: Нежилое

Сведениями о соблюдении требований пункта 4 части 17 статьи 51 Градостроительного кодекса Российской Федерации ГБУ МосгорБТИ не располагает (ком.1,7,7а,13,13а,19-22,24,25)

Этаж	№№ комнат	Характеристики комнат и помещений	Площадь общая, кв.м.			Площадь помещений вспомогательного использования (с коэф.), кв.м.			Высота, см.	Примечание
			всего	в том числе		в том числе				Дата обследования
				основн.	вспом.	лоджий	балконов	прочих		
подз.эт. 3	1	гараж	2714.2	2714.2					278	гараж. 16.11.2020 г.
	2	тамбур	2.6		2.6					гараж. 16.11.2020 г.
	3	лестница	12.8		12.8					гараж. 16.11.2020 г.
	4	тамбур	3.2		3.2					гараж. 16.11.2020 г.
	5	лестница	12.5		12.5					гараж. 16.11.2020 г.
	6	помещение подсобное	6.6		6.6					гараж. 16.11.2020 г.
	7	холл лифтовой	2.2		2.2					гараж. 16.11.2020 г.
	7а	тамбур	3.6		3.6					гараж. 16.11.2020 г.
	8	санузел	9.4		9.4					гараж. 16.11.2020 г.
	9	холл лифтовой	13.4		13.4					гараж. 16.11.2020 г.
	10	помещение подсобное	5.2		5.2					гараж. 16.11.2020 г.
	11	венткамера	26.3		26.3					гараж. 16.11.2020 г.
	12	тамбур	2.8		2.8					гараж. 16.11.2020 г.
	13	комната охраны	4.9	4.9						гараж. 16.11.2020 г.
	13а	тамбур	1.1		1.1					гараж. 16.11.2020 г.
	14	пандус	152.8		152.8					гараж. 16.11.2020 г.
	15	прочее	100.2	100.2						гараж. 16.11.2020 г.
	16	прочее	28.0	28.0						гараж. 16.11.2020 г.
	17	помещение техническое	3.8		3.8					гараж. 16.11.2020 г.
	18	тамбур	3.7		3.7					гараж. 16.11.2020 г.
	19	лестница	12.7		12.7					гараж. 16.11.2020 г.
	20	помещение подсобное	17.4		17.4					гараж. 16.11.2020 г.
	21	помещение подсобное	200.9		200.9					гараж. 16.11.2020 г.

02 50 20 0014808

Адрес (иное описание местоположения):
город Москва, проспект 60-летия Октября, дом 10А

	22	помещение подсобное	39.9		39.9					гараж. 16.11.2020 г.
	24	помещение подсобное	8.2		8.2					гараж. 16.11.2020 г.
	25	помещение подсобное	3.6		3.6					гараж. 16.11.2020 г.
Итого по помещению			3392.0	2847.3	544.7					
Нежилые помещения всего			3392.0	2847.3	544.7					
в т.ч. Гаражи			3392.0	2847.3	544.7					

Помещение № II Тип: Нежилое ф.25

Сведениями о соблюдении требований пункта 4 части 17 статьи 51 Градостроительного кодекса Российской Федерации ГБУ МосгорБТИ не располагает (ком.26)

Этаж	№№ комнат	Характеристики комнат и помещений	Площадь общая, кв.м.			Площадь помещений вспомогательного использования (с коэф.), кв.м.			Высота, см.	Примечание
			всего	в том числе		в том числе				Дата обследования
				основн.	вспом.	лоджий	балконов	прочих		
подз.эт. 2	3	лестница	12.7		12.7				282	гараж. 16.11.2020 г.
	6	лестница	12.1		12.1					гараж. 16.11.2020 г.
	10	тамбур	3.5		3.5					гараж. 16.11.2020 г.
	13	холл лифтовой	13.5		13.5					гараж. 16.11.2020 г.
	17	пандус	155.8		155.8					гараж. 16.11.2020 г.
	23	лестница	13.2		13.2					гараж. 16.11.2020 г.
	24	тамбур	5.0		5.0					гараж. 16.11.2020 г.
	26	пандус	126.9		126.9					гараж. 16.11.2020 г.
Итого			342.7		342.7					
Нежилые помещения всего			342.7		342.7					
в т.ч. Гаражи			342.7		342.7					

Помещение № III Тип: Нежилое ф.25

Сведениями о соблюдении требований пункта 4 части 17 статьи 51 Градостроительного кодекса Российской Федерации ГБУ МосгорБТИ не располагает (ком.1,1а,1б,1в,3,5,8,14,27,27а,28-30,32-34)

Этаж	№№ комнат	Характеристики комнат и помещений	Площадь общая, кв.м.			Площадь помещений вспомогательного использования (с коэф.), кв.м.			Высота, см.	Примечание
			всего	в том числе		в том числе				Дата обследования
				основн.	вспом.	лоджий	балконов	прочих		
подз.эт. 1	1	гараж	1772.3	1772.3					332	гараж. 16.11.2020 г.
	1а	лестница	7.1		7.1					гараж. 16.11.2020 г.
	1б	холл лифтовой	3.4		3.4					гараж. 16.11.2020 г.
	1в	лифт	1.5		1.5					гараж. 16.11.2020 г.
	2	тамбур	2.6		2.6					гараж. 16.11.2020 г.
	3	лестница	12.6		12.6					гараж. 16.11.2020 г.
	4	помещение подсобное	4.6		4.6					гараж. 16.11.2020 г.

Адрес (иное описание местоположения):
город Москва, проспект 60-летия Октября, дом 10А

	5	насосная	220.1	220.1						прочая 16.11.2020 г.
	6	помещение подсобное	6.2		6.2					гараж. 16.11.2020 г.
	7	тамбур	4.5		4.5					гараж. 16.11.2020 г.
	8	пункт тепловой	150.9	150.9						прочая 16.11.2020 г.
	9	тамбур	5.8		5.8					гараж. 16.11.2020 г.
	10	прочее	23.2	23.2						гараж. 16.11.2020 г.
	11	тамбур	2.5		2.5					гараж. 16.11.2020 г.
	12	лестница	12.4		12.4					гараж. 16.11.2020 г.
	13	тамбур	3.1		3.1					гараж. 16.11.2020 г.
	14	холл лифтовой	6.0		6.0					гараж. 16.11.2020 г.
	15	тамбур	5.6		5.6					гараж. 16.11.2020 г.
	16	тамбур	3.5		3.5					гараж. 16.11.2020 г.
	17	тамбур	2.2		2.2					гараж. 16.11.2020 г.
	18	уборная	7.0		7.0					гараж. 16.11.2020 г.
	19	душевая	2.5		2.5					гараж. 16.11.2020 г.
	20	холл лифтовой	13.2		13.2					гараж. 16.11.2020 г.
	21	тамбур	2.7		2.7					гараж. 16.11.2020 г.
	22	венткамера	26.2	26.2						прочая 16.11.2020 г.
	23	электрощитовая	3.0	3.0						прочая 16.11.2020 г.
	24	венткамера	17.8	17.8						прочая 16.11.2020 г.
	25	моечная для машин	82.9	82.9						гараж. 16.11.2020 г.
	26	моечная для машин	76.9	76.9						гараж. 16.11.2020 г.
	27	комната персонала	22.2	22.2						гараж. 16.11.2020 г.
	27а	помещение подсобное	9.2		9.2					гараж. 16.11.2020 г.
	28	комната охраны	16.6	16.6						гараж. 16.11.2020 г.
	29	помещение для дежурных	15.1	15.1						гараж. 16.11.2020 г.
	30	кабинет	10.8	10.8						гараж. 16.11.2020 г.
	31	прочее	12.5	12.5						гараж. 16.11.2020 г.
	32	коридор	12.8		12.8					гараж. 16.11.2020 г.
	33	гараж	475.6		475.6					гараж. 16.11.2020 г.
	34	помещение подсобное	52.2		52.2					гараж. 16.11.2020 г.
Итого по помещению			3109.3	2450.5	658.8					
Нежилые помещения всего			3109.3	2450.5	658.8					
в т.ч. Гаражи			2691.3	2032.5	658.8					
Прочие			418.0	418.0						

Адрес (иное описание местоположения):
город Москва, проспект 60-летия Октября, дом 10А

стр. 4

Помещение № **IV** Тип: Нежилое

ф.25

Сведениями о соблюдении требований пункта 4 части 17 статьи 51 Градостроительного кодекса Российской Федерации ГБУ МосгорБТИ не располагает
(ком.1-4,6,7,7а,8-21,25-33,35-38,42,43,45,48,57,58,60-62,64-67,71)
Согласование на фасадные работы не предъявлено

Этаж	№№ комнат	Характеристики комнат и помещений	Площадь общая, кв.м.			Площадь помещений вспомогательного использования (с коэф.), кв.м.			Высота, см.	Примечание
			всего	в том числе		в том числе				Дата обследования
				основн.	вспом.	лоджий	балконов	прочих		
1	1	холл	138.8	138.8					409	прочая 16.11.2020 г.
	2	склад	468.3	468.3					409	торгов. 16.11.2020 г.
	3	склад	44.0	44.0					314	торгов. 16.11.2020 г.
	4	склад	37.4	37.4					314	торгов. 16.11.2020 г.
	5	тамбур	4.4		4.4				314	торгов. 16.11.2020 г.
	6	помещение подсобное	7.7		7.7				314	торгов. 16.11.2020 г.
	7	коридор	104.0		104.0				314	торгов. 16.11.2020 г.
	7а	шкаф	1.3		1.3				409	торгов. 16.11.2020 г.
	8	тамбур	8.9		8.9				314	торгов. 16.11.2020 г.
	9	помещение подсобное	32.5		32.5				314	торгов. 16.11.2020 г.
	10	тамбур	6.8		6.8				314	торгов 16.11.2020 г.
	11	лестница	18.6		18.6				314	торгов. 16.11.2020 г.
	12	холл	32.3	32.3					314	торгов. 16.11.2020 г.
	13	кабинет	39.4	39.4					314	торгов. 16.11.2020 г.
	14	тамбур	2.2		2.2				314	торгов. 16.11.2020 г.
	15	тамбур	2.8		2.8				314	торгов. 16.11.2020 г.
	16	тамбур	3.0		3.0				314	торгов. 16.11.2020 г.
	17	коридор	6.7		6.7				314	торгов. 16.11.2020 г.
	18	уборная	3.7		3.7				314	торгов. 16.11.2020 г.
	19	помещение подсобное	5.5		5.5				314	торгов. 16.11.2020 г.
	20	кафе,кафетерий	56.8	56.8					314	торгов. 16.11.2020 г.
	21	тамбур	2.5		2.5				314	торгов. 16.11.2020 г.
	25	коридор	49.7		49.7				227	торгов. 16.11.2020 г.
	26	помещение подсобное	1.7		1.7				227	торгов. 16.11.2020 г.
	27	постирочная	4.9		4.9				227	торгов. 16.11.2020 г.
	28	уборная	1.4		1.4				227	торгов. 16.11.2020 г.
	29	уборная	2.0		2.0				227	торгов. 16.11.2020 г.
	30	уборная	2.0		2.0				227	торгов. 16.11.2020 г.

Адрес (иное описание местоположения):
город Москва, проспект 60-летия Октября, дом 10А

	31	помещение подсобное	12.1		12.1				227	торгов. 16.11.2020 г.
	32	помещение подсобное	10.2		10.2				227	торгов. 16.11.2020 г.
	33	коридор	8.7		8.7				227	торгов. 16.11.2020 г.
	34	лестница	13.4		13.4				227	торгов. 16.11.2020 г.
	35	раздаточная	11.6		11.6				227	торгов. 16.11.2020 г.
	36	душевая	1.6		1.6				227	торгов. 16.11.2020 г.
	37	уборная	1.2		1.2				227	торгов. 16.11.2020 г.
	38	холл лифтовой	9.0		9.0				227	торгов. 16.11.2020 г.
	39	лифт	2.1		2.1				227	торгов. 16.11.2020 г.
	40	лифт	2.1		2.1				227	торгов. 16.11.2020 г.
	41	уборная	2.8		2.8				227	торгов. 16.11.2020 г.
	42	коридор	10.8		10.8				227	торгов. 16.11.2020 г.
	43	диспетчерская	30.2	30.2					227	торгов. 16.11.2020 г.
	44	тамбур	2.9		2.9				227	торгов. 16.11.2020 г.
	45	помещение подсобное	5.0		5.0				227	торгов. 16.11.2020 г.
	46	лестница	12.1		12.1				227	торгов. 16.11.2020 г.
	47	венткамера	42.0		42.0				227	торгов. 16.11.2020 г.
	48	вестибюль	169.5		169.5				441	торгов. 16.11.2020 г.
	49	кабинет	10.8	10.8					441	торгов. 16.11.2020 г.
	50	тамбур	13.1		13.1				441	торгов. 16.11.2020 г.
	51	лифт	2.4		2.4				441	торгов. 16.11.2020 г.
	52	лифт	2.4		2.4				441	торгов. 16.11.2020 г.
	53	лифт	2.4		2.4				441	торгов. 16.11.2020 г.
	54	холл лифтовой	29.0		29.0				441	торгов. 16.11.2020 г.
	55	лифт	2.4		2.4				441	торгов. 16.11.2020 г.
	56	лифт	2.4		2.4				441	торгов. 16.11.2020 г.
	57	лифт	2.4		2.4				441	торгов. 16.11.2020 г.
	58	серверная	11.2		11.2				441	торгов. 16.11.2020 г.
	60	тамбур	9.3		9.3				379	торгов. 16.11.2020 г.
	61	лестница	31.5		31.5				379	торгов. 16.11.2020 г.
	62	помещение подсобное	5.8		5.8				379	торгов. 16.11.2020 г.
	64	помещение подсобное	5.7		5.7				379	торгов. 16.11.2020 г.
	65	лифт	2.4		2.4				379	торгов. 16.11.2020 г.
	66	шкаф	1.5		1.5				379	торгов. 16.11.2020 г.
	67	холл лифтовой	2.4		2.4				379	торгов. 16.11.2020 г.

Адрес (иное описание местоположения):
город Москва, проспект 60-летия Октября, дом 10А

стр.

	68	лестница	22.6		22.6				379	торгов. 16.11.2020 г.
	71	коридор	16.7		16.7				379	торгов. 16.11.2020 г.
Итого			1613.0	858.0	755.0					
Нежилые помещения всего			1613.0	858.0	755.0					
в т.ч. Торговые			1474.2	719.2	755.0					
Прочие			138.8	138.8						

Помещение № **V** Тип: Нежилое

ф.2

Этаж	№№ комнат	Характеристики комнат и помещений	Площадь общая, кв.м.			Площадь помещений вспомогательного использования (с коэф.), кв.м.			Высота, см.	Примечани
			всего	в том числе		в том числе				Дата обследова ния
				основн.	вспом.	лоджий	балконов	прочих		
1	1	тамбур	3.9		3.9				360	учрежд. 16.11.2020 г.
	2	лестница	11.2		11.2					учрежд. 16.11.2020 г.
Итого по помещению			15.1		15.1					
Нежилые помещения всего			15.1		15.1					
в т.ч. Учрежденческие			15.1		15.1					

Помещение № **VI** Тип: Нежилое

ф.2

Этаж	№№ комнат	Характеристики комнат и помещений	Площадь общая, кв.м.			Площадь помещений вспомогательного использования (с коэф.), кв.м.			Высота, см.	Примечани
			всего	в том числе		в том числе				Дата обследова ния
				основн.	вспом.	лоджий	балконов	прочих		
1	6	лифт	1.7		1.7				234	общепит 16.11.2020 г.
Итого			1.7		1.7					
Нежилые помещения всего			1.7		1.7					
в т.ч. Общественного питания			1.7		1.7					

Помещение № **VIII** Тип: Нежилое

ф.2

Сведениями о соблюдении требований пункта 4 части 17 статьи 51 Градостроительного кодекса Российской Федерации ГБУ МосгорБТИ не располагает (ком.3,4)
Согласование на фасадные работы не предъявлено

Этаж	№№ комнат	Характеристики комнат и помещений	Площадь общая, кв.м.			Площадь помещений вспомогательного использования (с коэф.), кв.м.			Высота, см.	Примечани
			всего	в том числе		в том числе				Дата обследова ния
				основн.	вспом.	лоджий	балконов	прочих		
1	2	электрощитовая	21.2		21.2				286	прочая 16.11.2020 г.
	3	электрощитовая	51.7		51.7				356	прочая 16.11.2020 г.
	4	тамбур	3.0		3.0				356	прочая 16.11.2020 г.
Итого			75.9		75.9					
Нежилые помещения всего			75.9		75.9					

Адрес (иное описание местоположения):
город Москва, проспект 60-летия Октября, дом 10А

стр. 6

стр. 7

в т.ч. Прочие	75.9		75.9						

Помещение № **IX** Тип: Нежилое ф.25

Согласование на фасадные работы не предъявлено

Этаж	№№ комнат	Характеристики комнат и помещений	Площадь общая, кв.м.			Площадь помещений вспомогательного использования (с коэф.), кв.м.			Высота, см.	Примечание
			всего	в том числе		в том числе				Дата обследования
				основн.	вспом.	лоджий	балконов	прочих		
1	1	пункт тепловой	18.0		18.0				360	прочая 16.11.2020 г.
Итого по помещению			18.0		18.0					
Нежилые помещения всего			18.0		18.0					
в т.ч. Прочие			18.0		18.0					

Помещение № **X** Тип: Нежилое ф.25

Согласование на фасадные работы не предъявлено

Этаж	№№ комнат	Характеристики комнат и помещений	Площадь общая, кв.м.			Площадь помещений вспомогательного использования (с коэф.), кв.м.			Высота, см.	Примечание
			всего	в том числе		в том числе				Дата обследования
				основн.	вспом.	лоджий	балконов	прочих		
1	1	пункт тепловой	15.2		15.2				360	прочая 16.11.2020 г.
Итого по помещению			15.2		15.2					
Нежилые помещения всего			15.2		15.2					
в т.ч. Прочие			15.2		15.2					

Помещение № **XI** Тип: Нежилое ф.25

Этаж	№№ комнат	Характеристики комнат и помещений	Площадь общая, кв.м.			Площадь помещений вспомогательного использования (с коэф.), кв.м.			Высота, см.	Примечание
			всего	в том числе		в том числе				Дата обследования
				основн.	вспом.	лоджий	балконов	прочих		
1	1	лестница	12.8		12.8				244	учрежд. 16.11.2020 г.
Итого по помещению			12.8		12.8					
Нежилые помещения всего			12.8		12.8					
в т.ч. Учрежденческие			12.8		12.8					

Помещение № **XII** Тип: Нежилое ф.25

Сведениями о соблюдении требований пункта 4 части 17 статьи 51 Градостроительного кодекса Российской Федерации ГБУ МосгорБТИ не располагает (ком.1-14,16-18,18а)

Этаж	№№ комнат	Характеристики комнат и помещений	Площадь общая, кв.м.			Площадь помещений вспомогательного использования (с коэф.), кв.м.			Высота, см.	Примечание
			всего	в том числе		в том числе				Дата обследования
				основн.	вспом.	лоджий	балконов	прочих		
антрес. 1	1	лестница	19.1		19.1				224	общепит 16.11.2020 г.
	2	кабинет	48.8	48.8						общепит 16.11.2020 г.

Адрес (иное описание местоположения):
город Москва, проспект 60-летия Октября, дом 10А

стр.

	3	кабинет	13.7	13.7						общепит 16.11.2020 г.
	4	венткамера	4.0		4.0					общепит 16.11.2020 г.
	5	уборная	1.6		1.6					общепит 16.11.2020 г.
	6	душевая	1.3		1.3					общепит 16.11.2020 г.
	7	умывальная	1.5		1.5					общепит 16.11.2020 г.
	8	раздевалка	17.1		17.1					общепит 16.11.2020 г.
	9	уборная	1.7		1.7					общепит 16.11.2020 г.
	10	душевая	1.3		1.3					общепит 16.11.2020 г.
	11	раздевалка	15.7		15.7					общепит 16.11.2020 г.
	12	кабинет	34.4	34.4						общепит 16.11.2020 г.
	13	помещение подсобное	14.6		14.6					общепит 16.11.2020 г.
	14	помещение подсобное	20.6		20.6					общепит 16.11.2020 г.
	15	лестница	13.4		13.4					общепит 16.11.2020 г.
	16	помещение подсобное	6.9		6.9					общепит 16.11.2020 г.
	17	помещение подсобное	10.4		10.4					общепит 16.11.2020 г.
	18	коридор	42.0		42.0					общепит 16.11.2020 г.
	18а	коридор	5.3		5.3					общепит 16.11.2020 г.
Итого по помещению			273.4	96.9	176.5					
Нежилые помещения всего			273.4	96.9	176.5					
в т.ч. Общественного питания			273.4	96.9	176.5					

Помещение № **XIIa** Тип: Нежилое

ф.2

Разрешение на возведение объекта не предъявлено

Этаж	№№ комнат	Характеристики комнат и помещений	Площадь общая, кв.м.			Площадь помещений вспомогательного использования (с коэф.), кв.м.			Высота, см.	Примечани
			всего	в том числе		в том числе				Дата обследова ния
				основн.	вспом.	лоджий	балконов	прочих		
антрес. 1	1	лестница	21.8		21.8				214	прочая 16.11.2020 г.
	2	лестница	9.8		9.8				214	прочая 16.11.2020 г.
	3	помещение техническое	3.4		3.4				214	прочая 16.11.2020 г.
	4	тамбур	6.4		6.4				214	прочая 16.11.2020 г.
	5	коридор	9.2		9.2				214	прочая 16.11.2020 г.
	6	помещение подсобное	16.9		16.9				214	прочая 16.11.2020 г.
	7	раздевалка	17.1		17.1				214	прочая 16.11.2020 г.
	8	санузел	4.1		4.1				214	прочая 16.11.2020 г.
	9	помещение подсобное	13.3		13.3				193	прочая 16.11.2020 г.
	10	кабинет	41.1	41.1					214	прочая 16.11.2020 г.

Адрес (иное описание местоположения):
город Москва, проспект 60-летия Октября, дом 10А

стр. 9

	11	кабинет	27.6	27.6					214	прочая 16.11.2020 г.
	12	кабинет	33.4	33.4					214	прочая 16.11.2020 г.
	13	кабинет	29.6	29.6					214	прочая 16.11.2020 г.
	14	коридор	33.2		33.2				214	прочая 16.11.2020 г.
	15	кухня	8.4		8.4				214	прочая 16.11.2020 г.
	16	раздевалка	14.2		14.2				214	прочая 16.11.2020 г.
	17	кабинет	19.1	19.1					214	прочая 16.11.2020 г.
	18	лестница	25.8		25.8				214	прочая 16.11.2020 г.
Итого по помещению			334.4	150.8	183.6					
Нежилые помещения всего			334.4	150.8	183.6					
в т.ч. Прочие			334.4	150.8	183.6					

Помещение № **XIIб** Тип: Нежилое ф.25

Разрешение на возведение объекта не предъявлено

Этаж	№№ комнат	Характеристики комнат и помещений	Площадь общая, кв.м.			Площадь помещений вспомогательного использования (с коэф.), кв.м.			Высота, см.	Примечание
			всего	в том числе		в том числе				Дата обследования
				основн.	вспом.	лоджий	балконов	прочих		
антрес. 1	1	комната отдыха	13.8	13.8					234	прочая 16.11.2020 г.
	2	помещение подсобное	4.4		4.4					прочая 16.11.2020 г.
	3	ванная	3.6		3.6					прочая 16.11.2020 г.
	4	санузел	4.9		4.9					прочая 16.11.2020 г.
Итого по помещению			26.7	13.8	12.9					
Нежилые помещения всего			26.7	13.8	12.9					
в т.ч. Прочие			26.7	13.8	12.9					

Помещение № **XIIв** Тип: Нежилое ф.25

Разрешение на возведение объекта не предъявлено

Этаж	№№ комнат	Характеристики комнат и помещений	Площадь общая, кв.м.			Площадь помещений вспомогательного использования (с коэф.), кв.м.			Высота, см.	Примечание
			всего	в том числе		в том числе				Дата обследования
				основн.	вспом.	лоджий	балконов	прочих		
антрес. 1	1	зал обеденный	28.2	28.2					253	прочая 16.11.2020 г.
	2	помещение подсобное	7.9		7.9					прочая 16.11.2020 г.
	3	помещение техническое	5.0		5.0					прочая 16.11.2020 г.
Итого по помещению			41.1	28.2	12.9					
Нежилые помещения всего			41.1	28.2	12.9					
в т.ч. Прочие			41.1	28.2	12.9					

Адрес (иное описание местоположения):
город Москва, проспект 60-летия Октября, дом 10А

Помещение № **XIIг** Тип: Нежилое ф.25

Разрешение на возведение объекта не предъявлено

Этаж	№№ комнат	Характеристики комнат и помещений	Площадь общая, кв.м.			Площадь помещений вспомогательного использования (с коэф.), кв.м.			Высота, см.	Примечание
			всего	в том числе		в том числе				Дата обследования
				основн.	вспом.	лоджий	балконов	прочих		
антрес. 1	1	коридор	7.9		7.9				246	прочая 16.11.2020 г.
	2	коридор	7.5		7.5					прочая 16.11.2020 г.
	3	венткамера	3.1		3.1					прочая 16.11.2020 г.
	4	венткамера	142.3		142.3					прочая 16.11.2020 г.
	5	помещение техническое	136.5		136.5					прочая 16.11.2020 г.
Итого по помещению			297.3		297.3					
Нежилые помещения всего			297.3		297.3					
в т.ч. Прочие			297.3		297.3					

Помещение № **XIII** Тип: Нежилое ф.25

Сведениями о соблюдении требований пункта 4 части 17 статьи 51 Градостроительного кодекса Российской Федерации ГБУ МосгорБТИ не располагает
(ком.2,9,11,12,20,20а,21-23,30,32,32а,32б,34,34а,36,37,40-43,43а,44,44а,49,51-56,58-65,65а,66-100)

Согласование на фасадные работы не предъявлено

Этаж	№№ комнат	Характеристики комнат и помещений	Площадь общая, кв.м.			Площадь помещений вспомогательного использования (с коэф.), кв.м.			Высота, см.	Примечание
			всего	в том числе		в том числе				Дата обследования
				основн.	вспом.	лоджий	балконов	прочих		
2	1	помещение подсобное	5.8		5.8				360	учрежд. 16.11.2020 г.
	2	зал	103.7		103.7					учрежд. 16.11.2020 г.
	3	тамбур	8.8		8.8					общепит 16.11.2020 г.
	4	лестница	19.8		19.8					общепит 16.11.2020 г.
	5	помещение техническое	4.5		4.5					общепит 16.11.2020 г.
	6	душевая	8.4		8.4					общепит 16.11.2020 г.
	6а	тамбур	0.9		0.9					учрежд. 16.11.2020 г.
	7	сауна	4.3	4.3						общепит 16.11.2020 г.
	8	раздевалка	13.2		13.2					учрежд. 16.11.2020 г.
	9	умывальная	1.4		1.4					учрежд. 16.11.2020 г.
	10	уборная	1.0		1.0					учрежд. 16.11.2020 г.
	11	уборная	1.0		1.0					учрежд. 16.11.2020 г.
	12	умывальная	1.4		1.4					учрежд. 16.11.2020 г.
	13	раздевалка	15.3		15.3					учрежд. 16.11.2020 г.
	14	душевая	8.4		8.4					учрежд. 16.11.2020 г.

Адрес (иное описание местоположения):
город Москва, проспект 60-летия Октября, дом 10А

	14а	тамбур	0.9		0.9					учрежд. 16.11.2020 г.
	15	сауна	4.2	4.2						учрежд. 16.11.2020 г.
	16	умывальная	2.6		2.6					учрежд. 16.11.2020 г.
	17	уборная	1.5		1.5					учрежд. 16.11.2020 г.
	18	помещение подсобное	7.7		7.7					учрежд. 16.11.2020 г.
	19	спортзал	77.5		77.5					культур 16.11.2020 г.
	20	коридор	76.1		76.1					культур 16.11.2020 г.
	20а	раздевалка	9.9		9.9					учрежд. 16.11.2020 г.
	21	холл	68.4		68.4					культур 16.11.2020 г.
	22	уборная	1.2		1.2					культур 16.11.2020 г.
	23	умывальная	1.2		1.2					культур 16.11.2020 г.
	24	раздевалка	12.7		12.7					культур 16.11.2020 г.
	25	душевая	3.7		3.7					культур 16.11.2020 г.
	26	уборная	1.2		1.2					культур 16.11.2020 г.
	27	умывальная	1.2		1.2					культур 16.11.2020 г.
	28	душевая	5.5		5.5					культур 16.11.2020 г.
	29	раздевалка	22.8		22.8					культур 16.11.2020 г.
	30	кабинет	24.7	24.7						культур 16.11.2020 г.
	31	лестница	13.4		13.4					культур 16.11.2020 г.
	32	зал обеденный	315.9	315.9						культур 16.11.2020 г.
	32а	офис	78.8	78.8						учрежд. 16.11.2020 г.
	32б	кабинет	7.3	7.3						учрежд. 16.11.2020 г.
	33	лестница	8.6		8.6					культур 16.11.2020 г.
	34	кухня	37.6		37.6					культур 16.11.2020 г.
	34а	цех заготовительный	21.7	21.7						учрежд. 16.11.2020 г.
	35	лестница	13.2		13.2					культур 16.11.2020 г.
	36	моечная	10.3		10.3					культур 16.11.2020 г.
	37	уборная	1.4		1.4					культур 16.11.2020 г.
	38	холл лифтовой	3.3		3.3					прочая 16.11.2020 г.
	39	тамбур	3.2		3.2					культур 16.11.2020 г.
	40	санузел	5.5		5.5					культур 16.11.2020 г.
	41	санузел	3.5		3.5					культур 16.11.2020 г.
	42	уборная	1.3		1.3					культур 16.11.2020 г.
	43	коридор	67.2		67.2					культур 16.11.2020 г.
	43а	цех заготовительный	32.5	32.5						учрежд. 16.11.2020 г.

Адрес (иное описание местоположения):
город Москва, проспект 60-летия Октября, дом 10А

	44	коридор	51.2		51.2					культур 16.11.2020 г.
	44а	шкаф	1.5		1.5					учрежд. 16.11.2020 г.
	45	кабинет	16.0	16.0						культур 16.11.2020 г.
	46	кабинет	7.3	7.3						культур 16.11.2020 г.
	47	кабинет	7.4	7.4						культур 16.11.2020 г.
	48	кабинет	15.0	15.0						культур 16.11.2020 г.
	49	кабинет	19.1	19.1						культур 16.11.2020 г.
	50	кабинет	19.3	19.3						культур 16.11.2020 г.
	51	кабинет	23.0	23.0						культур 16.11.2020 г.
	52	кабинет	25.0	25.0						культур 16.11.2020 г.
	53	холл лифтовой	21.0		21.0					культур 16.11.2020 г.
	54	кабинет	75.9	75.9						культур 16.11.2020 г.
	55	кабинет	10.2	10.2						культур 16.11.2020 г.
	56	кабинет	12.9	12.9						общепит 16.11.2020 г.
	57	кабинет	52.0	52.0						общепит 16.11.2020 г.
	58	кабинет	29.5	29.5						общепит 16.11.2020 г.
	59	лестница	16.7		16.7					общепит 16.11.2020 г.
	60	коридор	117.8		117.8					общепит 16.11.2020 г.
	61	холл лифтовой	5.0		5.0					общепит 16.11.2020 г.
	62	помещение подсобное	11.5		11.5					общепит 16.11.2020 г.
	63	лестница	22.0		22.0					общепит 16.11.2020 г.
	64	помещение подсобное	9.7		9.7					общепит 16.11.2020 г.
	65	помещение подсобное	2.8		2.8					общепит 16.11.2020 г.
	65а	помещение подсобное	1.3		1.3					учрежд. 16.11.2020 г.
	66	помещение подсобное	2.7		2.7					общепит 16.11.2020 г.
	67	электрощитовая	5.1		5.1					общепит 16.11.2020 г.
	68	тамбур	3.4		3.4					общепит 16.11.2020 г.
	69	кабинет	15.0	15.0						общепит 16.11.2020 г.
	70	кабинет	33.9	33.9						общепит 16.11.2020 г.
	71	кабинет	32.6	32.6						общепит 16.11.2020 г.
	72	кабинет	10.7	10.7						общепит 16.11.2020 г.
	73	кабинет	10.9	10.9						общепит 16.11.2020 г.
	74	кабинет	15.0	15.0						общепит 16.11.2020 г.
	75	кабинет	65.6	65.6						общепит 16.11.2020 г.
	76	кабинет	34.6	34.6						общепит 16.11.2020 г.

Адрес (иное описание местоположения):
город Москва, проспект 60-летия Октября, дом 10А

стр. 13

	77	тамбур	7.7		7.7					общепит 16.11.2020 г.
	78	шкаф	0.8		0.8					общепит 16.11.2020 г.
	79	кабинет	23.3	23.3						общепит 16.11.2020 г.
	80	тамбур	0.5		0.5					общепит 16.11.2020 г.
	81	кабинет	57.7	57.7						общепит 16.11.2020 г.
	82	кабинет	17.0	17.0						общепит 16.11.2020 г.
	83	кабинет	17.3	17.3						общепит 16.11.2020 г.
	84	кабинет	56.1	56.1						общепит 16.11.2020 г.
	85	кабинет	14.5	14.5						общепит 16.11.2020 г.
	86	кабинет	28.9	28.9						общепит 16.11.2020 г.
	87	кабинет	22.4	22.4						общепит 16.11.2020 г.
	88	кабинет	13.3	13.3						общепит 16.11.2020 г.
	89	кабинет	8.6	8.6						общепит 16.11.2020 г.
	90	помещение подсобное	8.7		8.7					общепит 16.11.2020 г.
	91	помещение подсобное	6.2		6.2					общепит 16.11.2020 г.
	92	уборная	7.1		7.1					общепит 16.11.2020 г.
	93	умывальная	3.1		3.1					общепит 16.11.2020 г.
	94	помещение подсобное	1.9		1.9					прочая 16.11.2020 г.
	95	умывальная	3.0		3.0					прочая 16.11.2020 г.
	96	уборная	7.1		7.1					общепит 16.11.2020 г.
	97	венткамера	36.6		36.6					общепит 16.11.2020 г.
	98	лестница	22.1		22.1					учрежд. 16.11.2020 г.
	99	кабинет	10.6	10.6						учрежд. 16.11.2020 г.
	100	бассейн	277.9	277.9						учрежд. 16.11.2020 г.
Итого по помещению			2600.6	1567.9	1032.7					
Нежилые помещения всего			2600.6	1567.9	1032.7					
в т.ч. Учрежденческие			632.6	433.0	199.6					
Общественного питания			892.1	576.1	316.0					
Культпросветительские			1067.7	558.8	508.9					
Прочие			8.2		8.2					

Адрес (иное описание местоположения):
город Москва, проспект 60-летия Октября, дом 10А

стр.

Помещение № **XIV** Тип: Нежилое ф.

Сведениями о соблюдении требований пункта 4 части 17 статьи 51 Градостроительного кодекса Российской Федерации ГБУ МосгорБТИ не располагает

Этаж	№№ комнат	Характеристики комнат и помещений	Площадь общая, кв.м.			Площадь помещений вспомогательного использования (с коэф.), кв.м.			Высота, см.	Примечан
			всего	в том числе		в том числе				Дата обследов ния
				основн.	вспом.	лоджий	балконов	прочих		
антрес. 2	1	помещение подсобное	37.4		37.4				250	культур 16.11.2020
	2	лестница	6.9		6.9					культур 16.11.2020
Итого по помещению			44.3		44.3					
Нежилые помещения всего			44.3		44.3					
в т.ч. Культпросветительские			44.3		44.3					

Помещение № **XV** Тип: Нежилое ф.

Этаж	№№ комнат	Характеристики комнат и помещений	Площадь общая, кв.м.			Площадь помещений вспомогательного использования (с коэф.), кв.м.			Высота, см.	Примечан
			всего	в том числе		в том числе				Дата обследов ния
				основн.	вспом.	лоджий	балконов	прочих		
3	20	лестница	13.2		13.2				360	учрежд. 16.11.2020
	21	коридор	5.7		5.7					учрежд. 16.11.2020
	34	лестница	22.6		22.6					учрежд. 16.11.2020
	53	холл лифтовой	22.9		22.9					учрежд. 16.11.2020
	58	лестница	22.2		22.2					учрежд. 16.11.2020
Итого			86.6		86.6					
Нежилые помещения всего			86.6		86.6					
в т.ч. Учрежденческие			86.6		86.6					

Помещение № **XVI** Тип: Нежилое ф.

Этаж	№№ комнат	Характеристики комнат и помещений	Площадь общая, кв.м.			Площадь помещений вспомогательного использования (с коэф.), кв.м.			Высота, см.	Примечан
			всего	в том числе		в том числе				Дата обследов ния
				основн.	вспом.	лоджий	балконов	прочих		
4	29	холл лифтовой	23.1		23.1				360	учрежд. 16.11.2020
	56	лестница	22.4		22.4					учрежд. 16.11.2020
	57	лестница	22.2		22.2					учрежд. 16.11.2020
Итого			67.7		67.7					
Нежилые помещения всего			67.7		67.7					
в т.ч. Учрежденческие			67.7		67.7					

Адрес (иное описание местоположения):
город Москва, проспект 60-летия Октября, дом 10А

тр. 14 стр. 15

ф.25 Помещение № **XVII** Тип: Нежилое ф.25

Сведениями о соблюдении требований пункта 4 части 17 статьи 51 Градостроительного кодекса Российской Федерации ГБУ МосгорБТИ не располагает (ком.61)

Этаж	№№ комнат	Характеристики комнат и помещений	Площадь общая, кв.м.			Площадь помещений вспомогательного использования (с коэф.), кв.м.			Высота, см.	Примечание
			всего	в том числе		в том числе				Дата обследования
				основн.	вспом.	лоджий	балконов	прочих		
5	43	клетка лестничная	22.4		22.4				360	учрежд. 16.11.2020 г.
	61	холл лифтовой	23.0		23.0					учрежд. 16.11.2020 г.
	81	лестница	22.1		22.1					учрежд. 16.11.2020 г.
Итого			67.5		67.5					
Нежилые помещения всего			67.5		67.5					
в т.ч. Учрежденческие			67.5		67.5					

ф.25 Помещение № **XVIII** Тип: Нежилое ф.25

Сведениями о соблюдении требований пункта 4 части 17 статьи 51 Градостроительного кодекса Российской Федерации ГБУ МосгорБТИ не располагает (ком.24)

Этаж	№№ комнат	Характеристики комнат и помещений	Площадь общая, кв.м.			Площадь помещений вспомогательного использования (с коэф.), кв.м.			Высота, см.	Примечание
			всего	в том числе		в том числе				Дата обследования
				основн.	вспом.	лоджий	балконов	прочих		
6	21	лестница	22.5		22.5				360	учрежд. 16.11.2020 г.
	24	холл лифтовой	23.0		23.0					учрежд. 16.11.2020 г.
	38	клетка лестничная	22.2		22.2					учрежд. 16.11.2020 г.
Итого			67.7		67.7					
Нежилые помещения всего			67.7		67.7					
в т.ч. Учрежденческие			67.7		67.7					

ф.25 Помещение № **XIX** Тип: Нежилое ф.25

Сведениями о соблюдении требований пункта 4 части 17 статьи 51 Градостроительного кодекса Российской Федерации ГБУ МосгорБТИ не располагает (ком.23)

Этаж	№№ комнат	Характеристики комнат и помещений	Площадь общая, кв.м.			Площадь помещений вспомогательного использования (с коэф.), кв.м.			Высота, см.	Примечание
			всего	в том числе		в том числе				Дата обследования
				основн.	вспом.	лоджий	балконов	прочих		
7	15	клетка лестничная	22.5		22.5				360	учрежд. 16.11.2020 г.
	23	холл лифтовой	23.1		23.1					учрежд. 16.11.2020 г.
	36	лестница	22.0		22.0					учрежд. 16.11.2020 г.
Итого			67.6		67.6					
Нежилые помещения всего			67.6		67.6					
в т.ч. Учрежденческие			67.6		67.6					

Адрес (иное описание местоположения):
город Москва, проспект 60-летия Октября, дом 10А

стр.

Помещение № **XX** Тип: Нежилое ф.

Сведениями о соблюдении требований пункта 4 части 17 статьи 51 Градостроительного кодекса Российской Федерации ГБУ МосгорБТИ не располагает (ком.5)

Этаж	№№ комнат	Характеристики комнат и помещений	Площадь общая, кв.м.			Площадь помещений вспомогательного использования (с коэф.), кв.м.			Высота, см.	Примечан
			всего	в том числе		в том числе				Дата обследов ния
				основн.	вспом.	лоджий	балконов	прочих		
8	5	холл лифтовой	23.2		23.2				360	учрежд. 16.11.2020
	7	лестница	22.5		22.5					учрежд. 16.11.2020
	25	лестница	22.2		22.2					учрежд. 16.11.2020
Итого			67.9		67.9					
Нежилые помещения всего			67.9		67.9					
в т.ч. Учрежденческие			67.9		67.9					

Помещение № **XXI** Тип: Нежилое ф.

Этаж	№№ комнат	Характеристики комнат и помещений	Площадь общая, кв.м.			Площадь помещений вспомогательного использования (с коэф.), кв.м.			Высота, см.	Примечан
			всего	в том числе		в том числе				Дата обследов ния
				основн.	вспом.	лоджий	балконов	прочих		
9	23	лестница	22.6		22.6				360	учрежд. 16.11.2020 г
	25	холл лифтовой	23.4		23.4					учрежд. 16.11.2020 г
	32	клетка лестничная	22.2		22.2					учрежд. 16.11.2020 г
Итого			68.2		68.2					
Нежилые помещения всего			68.2		68.2					
в т.ч. Учрежденческие			68.2		68.2					

Помещение № **XXII** Тип: Нежилое ф.

Сведениями о соблюдении требований пункта 4 части 17 статьи 51 Градостроительного кодекса Российской Федерации ГБУ МосгорБТИ не располагает
(ком.1,3,4,6-19,19а,22,23,25-40,46,48,51-57,59,63-65)

Этаж	№№ комнат	Характеристики комнат и помещений	Площадь общая, кв.м.			Площадь помещений вспомогательного использования (с коэф.), кв.м.			Высота, см.	Примечан
			всего	в том числе		в том числе				Дата обследова ния
				основн.	вспом.	лоджий	балконов	прочих		
10	1	кабинет	30.4	30.4					325	учрежд. 16.11.2020 г
	2	архив	3.5		3.5				325	учрежд. 16.11.2020 г
	3	кабинет	37.0	37.0					325	учрежд. 16.11.2020 г
	4	кабинет	25.8	25.8					325	учрежд. 16.11.2020 г
	5	кабинет	11.9	11.9					325	учрежд. 16.11.2020 г
	6	кабинет	21.7	21.7					325	учрежд. 16.11.2020 г
	7	кабинет	16.4	16.4					325	учрежд. 16.11.2020 г

Адрес (иное описание местоположения):
город Москва, проспект 60-летия Октября, дом 10А

	8	кабинет	15.7	15.7					325	учрежд. 16.11.2020 г.
	9	кабинет	24.0	24.0					325	учрежд. 16.11.2020 г.
	10	кабинет	25.1	25.1					325	учрежд. 16.11.2020 г.
	11	кабинет	30.4	30.4					325	учрежд. 16.11.2020 г.
	12	кабинет	48.1	48.1					325	учрежд. 16.11.2020 г.
	13	кабинет	13.7	13.7					325	учрежд. 16.11.2020 г.
	14	кабинет	48.1	48.1					325	учрежд. 16.11.2020 г.
	15	кабинет	13.6	13.6					325	учрежд. 16.11.2020 г.
	16	кабинет	47.4	47.4					360	учрежд. 16.11.2020 г.
	17	кабинет	13.0	13.0					325	учрежд. 16.11.2020 г.
	18	зал заседаний	54.2	54.2					325	учрежд. 16.11.2020 г.
	19	кабинет	15.2	15.2					325	учрежд. 16.11.2020 г.
	19а	кабинет	13.2	13.2					325	учрежд. 16.11.2020 г.
	20	кабинет	30.4	30.4					325	учрежд. 16.11.2020 г.
	21	кабинет	30.8	30.8					325	учрежд. 16.11.2020 г.
	22	кабинет	28.6	28.6					325	учрежд. 16.11.2020 г.
	23	кабинет	30.6	30.6					325	учрежд. 16.11.2020 г.
	25	кабинет	31.2	31.2					325	учрежд. 16.11.2020 г.
	26	кабинет	22.7	22.7					325	учрежд. 16.11.2020 г.
	27	кабинет	40.2	40.2					325	учрежд. 16.11.2020 г.
	28	кабинет	34.3	34.3					325	учрежд. 16.11.2020 г.
	29	санузел	6.8		6.8				325	учрежд. 16.11.2020 г.
	30	кабинет	15.3	15.3					325	учрежд. 16.11.2020 г.
	31	кабинет	30.0	30.0					325	учрежд. 16.11.2020 г.
	32	кабинет	48.2	48.2					325	учрежд. 16.11.2020 г.
	33	кабинет	17.3	17.3					325	учрежд. 16.11.2020 г.
	34	комната приема пищи	6.6	6.6					325	учрежд. 16.11.2020 г.
	35	помещение подсобное	13.5		13.5				325	учрежд. 16.11.2020 г.
	36	кабинет	97.9	97.9					325	учрежд. 16.11.2020 г.
	37	кабинет	52.9	52.9					325	учрежд. 16.11.2020 г.
	38	кабинет	12.5	12.5					325	учрежд. 16.11.2020 г.
	39	кабинет	21.9	21.9					325	учрежд. 16.11.2020 г.
	40	холл лифтовой	21.0		21.0				325	учрежд. 16.11.2020 г.
	41	кроссовая	7.2	7.2					325	прочая 16.11.2020 г.
	42	помещение подсобное	6.1		6.1				325	учрежд. 16.11.2020 г.

Адрес (иное описание местоположения):
город Москва, проспект 60-летия Октября, дом 10А

стр

	43	электрощитовая	6.4		6.4				325	учрежд. 16.11.202
	44	тамбур	3.1		3.1				325	учрежд. 16.11.202
	45	умывальная	3.3		3.3				325	учрежд. 16.11.202
	45а	уборная	4.5		4.5				325	учрежд. 16.11.202
	46	душевая	2.9		2.9				325	учрежд. 16.11.202
	47	умывальная	3.7		3.7				325	прочая 16.11.202
	48	душевая	2.4		2.4				325	учрежд. 16.11.202
	48а	уборная	5.0		5.0				325	учрежд. 16.11.202
	49	венткамера	36.4		36.4				325	учрежд. 16.11.202
	50	тамбур	2.9		2.9				325	учрежд. 16.11.202
	51	умывальная	3.8		3.8				325	учрежд. 16.11.202
	51а	уборная	5.7		5.7				325	учрежд. 16.11.202
	52	кухня	9.5		9.5				325	учрежд. 16.11.202
	53	помещение подсобное	10.6		10.6				325	прочая 16.11.202
	54	серверная	8.7		8.7				325	учрежд. 16.11.202
	55	кабинет	14.4	14.4					325	прочая 16.11.202
	56	кабинет	9.3	9.3					325	прочая 16.11.202
	57	серверная	19.6		19.6				325	учрежд. 16.11.202
	58	серверная	14.7		14.7				325	учрежд. 16.11.202
	59	умывальная	3.7		3.7				325	учрежд. 16.11.202
	59а	уборная	6.7		6.7				325	учрежд. 16.11.202
	60	холл лифтовой	3.2		3.2				325	учрежд. 16.11.202
	61	лестница	22.1		22.1				325	учрежд. 16.11.202
	62	лестница	22.7		22.7				325	учрежд. 16.11.202
	63	коридор	185.5		185.5				325	учрежд. 16.11.202
	64	коридор	87.6		87.6				325	учрежд. 16.11.202
	65	коридор	60.8		60.8				325	учрежд. 16.11.202
	68	помещение подсобное	4.2		4.2				325	учрежд. 16.11.202
Итого по помещению			1677.8	1087.2	590.6					
Нежилые помещения всего			1677.8	1087.2	590.6					
в т.ч. Учрежденческие			1632.6	1056.3	576.3					
Прочие			45.2	30.9	14.3					

Адрес (иное описание местоположения):
город Москва, проспект 60-летия Октября, дом 10А

стр. 19

Помещение № **XXIII** Тип: Нежилое ф.25

Сведениями о соблюдении требований пункта 4 части 17 статьи 51 Градостроительного кодекса Российской Федерации ГБУ МосгорБТИ не располагает
(ком.1-8,8а,9-19,22-25,25а,26-29,29а,30,30а,31-33,35а,37,38,41,53-55,55а,56-60,62,62а,62б,63,63а,64)

Этаж	№№ комнат	Характеристики комнат и помещений	Площадь общая, кв.м.			Площадь помещений вспомогательного использования (с коэф.), кв.м.			Высота, см.	Примечание
			всего	в том числе		в том числе				Дата обследования
				основн.	вспом.	лоджий	балконов	прочих		
11	1	кабинет	9.6	9.6					327	учрежд. 16.11.2020 г.
	2	помещение подсобное	7.0		7.0					учрежд. 16.11.2020 г.
	3	кабинет	30.1	30.1						учрежд. 16.11.2020 г.
	4	кабинет	13.8	13.8						учрежд. 16.11.2020 г.
	5	кабинет	20.6	20.6						учрежд. 16.11.2020 г.
	6	кабинет	18.7	18.7						учрежд. 16.11.2020 г.
	7	кабинет	32.4	32.4						учрежд. 16.11.2020 г.
	8	кабинет	18.0	18.0						учрежд. 16.11.2020 г.
	8а	кабинет	20.3	20.3						учрежд. 16.11.2020 г.
	9	кабинет	41.8	41.8						учрежд. 16.11.2020 г.
	10	кабинет	12.6	12.6						учрежд. 16.11.2020 г.
	11	кабинет	7.9	7.9						учрежд. 16.11.2020 г.
	12	кабинет	51.2	51.2						учрежд. 16.11.2020 г.
	13	кабинет	63.2	63.2						учрежд. 16.11.2020 г.
	14	кабинет	63.0	63.0						учрежд. 16.11.2020 г.
	15	кабинет	10.8	10.8						учрежд. 16.11.2020 г.
	16	кабинет	19.2	19.2						учрежд. 16.11.2020 г.
	17	кабинет	10.3	10.3						учрежд. 16.11.2020 г.
	18	кабинет	29.8	29.8						учрежд. 16.11.2020 г.
	19	коридор	21.3		21.3					учрежд. 16.11.2020 г.
	20	кабинет	20.3	20.3						учрежд. 16.11.2020 г.
	21	кабинет	38.5	38.5						учрежд. 16.11.2020 г.
	22	кабинет	40.2	40.2						учрежд. 16.11.2020 г.
	23	коридор	38.4		38.4					учрежд. 16.11.2020 г.
	24	кабинет	10.3	10.3						учрежд. 16.11.2020 г.
	25	кабинет	24.4	24.4						учрежд. 16.11.2020 г.
	25а	санузел	5.1		5.1					учрежд. 16.11.2020 г.
	26	офис	48.6	48.6						учрежд. 16.11.2020 г.
	27	офис	32.5	32.5						учрежд. 16.11.2020 г.

Адрес (иное описание местоположения):
город Москва, проспект 60-летия Октября, дом 10А

	28	кабинет	16.0	16.0						учрежд. 16.11.20
	29	коридор	18.3		18.3					учрежд. 16.11.20
	29а	кабинет	8.9	8.9						учрежд. 16.11.20
	30	кабинет	15.7	15.7						учрежд. 16.11.20
	30а	санузел	4.7		4.7					учрежд. 16.11.20
	31	кабинет	17.5	17.5						учрежд. 16.11.20
	32	кабинет	24.8	24.8						учрежд. 16.11.202
	32а	коридор	3.7		3.7					учрежд. 16.11.202
	33	санузел	8.0		8.0					учрежд. 16.11.202
	34	кабинет	80.2	80.2						учрежд. 16.11.202
	34а	тамбур	0.4		0.4					учрежд. 16.11.202
	35	кабинет	70.9	70.9						учрежд. 16.11.202
	35а	тамбур	0.3		0.3					учрежд. 16.11.202
	36	кабинет	49.4	49.4						учрежд. 16.11.202
	37	кабинет	32.4	32.4						учрежд. 16.11.202
	38	помещение подсобное	14.1		14.1					учрежд. 16.11.202
	39	холл лифтовой	6.6		6.6					учрежд. 16.11.2020
	40	серверная	7.5		7.5					учрежд. 16.11.2020
	41	санузел	7.8		7.8					учрежд. 16.11.2020
	42	умывальная	3.1		3.1					учрежд. 16.11.2020
	42а	санузел	1.5		1.5					учрежд. 16.11.2020
	43	умывальная	3.2		3.2					учрежд. 16.11.2020
	43а	уборная	1.5		1.5					учрежд. 16.11.2020
	44	тамбур	3.1		3.1					учрежд. 16.11.2020
	45	лестница	22.3		22.3					учрежд. 16.11.2020
	46	электрощитовая	6.4		6.4					учрежд. 16.11.2020
	47	помещение техническое	6.6		6.6					учрежд. 16.11.2020
	48	помещение подсобное	4.2		4.2					учрежд. 16.11.2020
	49	холл лифтовой	21.2		21.2					учрежд. 16.11.2020
	50	венткамера	36.1	36.1						прочая 16.11.2020
	51	лестница	22.6		22.6					учрежд. 16.11.2020
	52	тамбур	3.0		3.0					учрежд. 16.11.2020
	53	умывальная	3.4		3.4					учрежд. 16.11.2020
	53а	уборная	3.6		3.6					учрежд. 16.11.2020
	54	умывальная	3.4		3.4					учрежд. 16.11.2020

Адрес (иное описание местоположения):
город Москва, проспект 60-летия Октября, дом 10А

	54а	уборная	1.4		1.4					учрежд. 16.11.2020 г.
	55	помещение подсобное	10.2		10.2					учрежд. 16.11.2020 г.
	55а	санузел	7.2		7.2					учрежд. 16.11.2020 г.
	56	помещение подсобное	8.5		8.5					учрежд. 16.11.2020 г.
	57	кабинет	13.0	13.0						прочая 16.11.2020 г.
	58	санузел	4.7		4.7					прочая 16.11.2020 г.
	59	помещение подсобное	14.2		14.2					учрежд. 16.11.2020 г.
	60	кухня	12.6		12.6					учрежд. 16.11.2020 г.
	61	холл лифтовой	3.2		3.2					учрежд. 16.11.2020 г.
	62	коридор	69.6		69.6					учрежд. 16.11.2020 г.
	62а	коридор	47.1		47.1					учрежд. 16.11.2020 г.
	62б	коридор	8.5		8.5					учрежд. 16.11.2020 г.
	63	коридор	97.7		97.7					учрежд. 16.11.2020 г.
	63а	коридор	49.0		49.0					учрежд. 16.11.2020 г.
	64	коридор	31.0		31.0					учрежд. 16.11.2020 г.
Итого по помещению			1670.2	1053.0	617.2					
Нежилые помещения всего			1670.2	1053.0	617.2					
в т.ч. Учрежденческие			1616.4	1003.9	612.5					
Прочие			53.8	49.1	4.7					

Помещение № **XXIV** Тип: Нежилое ф.25

Сведениями о соблюдении требований пункта 4 части 17 статьи 51 Градостроительного кодекса Российской Федерации ГБУ МосгорБТИ не располагает (ком.8,13,15,15а,16,22,22а,23,36,39,40)

Этаж	№№ комнат	Характеристики комнат и помещений	Площадь общая, кв.м.			Площадь помещений вспомогательного использования (с коэф.), кв.м.			Высота, см.	Примечание
			всего	в том числе		в том числе				Дата обследования
				основн.	вспом.	лоджий	балконов	прочих		
тех.эт.	1	комната отдыха	19.9	19.9					348	учрежд. 16.11.2020 г.
	2	гардеробная	6.1		6.1				348	учрежд. 16.11.2020 г.
	3	коридор	14.0		14.0				348	учрежд. 16.11.2020 г.
	4	компьютерная	9.4		9.4				348	учрежд. 16.11.2020 г.
	5	душевая	4.4		4.4				348	учрежд. 16.11.2020 г.
	6	уборная	1.3		1.3				348	учрежд. 16.11.2020 г.
	7	уборная	1.3		1.3				348	учрежд. 16.11.2020 г.
	8	умывальная	3.4		3.4				348	учрежд. 16.11.2020 г.
	9	тамбур	3.5		3.5				348	учрежд. 16.11.2020 г.
	10	лестница	22.1		22.1				348	учрежд. 16.11.2020 г.

Адрес (иное описание местоположения):
город Москва, проспект 60-летия Октября, дом 10А

	11	электрощитовая	3.2	3.2					348	прочая 16.11.2020 г.
	12	комната охраны	23.9	23.9					348	учрежд. 16.11.2020 г.
	13	компьютерная	24.0		24.0				348	учрежд. 16.11.2020 г.
	14	коридор	2.1		2.1				348	учрежд. 16.11.2020 г.
	15	прочее	4.7	4.7					348	учрежд. 16.11.2020 г.
	15а	тамбур	0.6		0.6				348	учрежд. 16.11.2020 г.
	16	прочее	3.4	3.4					348	учрежд. 16.11.2020 г.
	17	коридор	47.4		47.4				348	учрежд. 16.11.2020 г.
	18	прочее	6.8	6.8					348	учрежд. 16.11.2020 г.
	19	венткамера	39.6	39.6					348	прочая 16.11.2020 г.
	20	холл лифтовой	5.9		5.9				348	учрежд. 16.11.2020 г.
	21	помещение для хранения	10.6	10.6					348	учрежд. 16.11.2020 г.
	22	диспетчерская	13.6	13.6					348	учрежд. 16.11.2020 г.
	22а	диспетчерская	11.6	11.6					348	учрежд. 16.11.2020 г.
	23	венткамера	224.0	224.0					348	прочая 16.11.2020 г.
	24	венткамера	3.5	3.5					348	прочая 16.11.2020 г.
	25	венткамера	36.1	36.1					348	прочая 16.11.2020 г.
	26	лестница	22.4		22.4				348	учрежд. 16.11.2020 г.
	27	тамбур	2.9		2.9				348	учрежд. 16.11.2020 г.
	28	венткамера	3.0	3.0					348	прочая 16.11.2020 г.
	29	помещение техническое	22.5		22.5				170	учрежд. 16.11.2020 г.
	30	помещение техническое	262.5		262.5				170	учрежд. 16.11.2020 г.
	31	помещение техническое	324.1		324.1				170	учрежд. 16.11.2020 г.
	32	помещение техническое	24.5		24.5				170	учрежд. 16.11.2020 г.
	33	помещение техническое	46.7		46.7				170	учрежд. 16.11.2020 г.
	34	помещение техническое	58.9		58.9				170	учрежд. 16.11.2020 г.
	35	помещение техническое	64.2		64.2				170	учрежд. 16.11.2020 г.
	36	помещение техническое	112.0		112.0				170	учрежд. 16.11.2020 г.
	37	помещение техническое	2.0		2.0				170	учрежд. 16.11.2020 г.
	38	помещение техническое	9.9		9.9				170	учрежд. 16.11.2020 г.
	39	помещение техническое	98.6		98.6				170	учрежд. 16.11.2020 г.
	40	помещение техническое	5.6		5.6				170	учрежд. 16.11.2020 г.
Итого по помещению			1606.2	403.9	1202.3					
Нежилые помещения всего			1606.2	403.9	1202.3					
в т.ч. Учрежденческие			1296.8	94.5	1202.3					

Адрес (иное описание местоположения):
город Москва, проспект 60-летия Октября, дом 10А

стр. 23

Прочие	309.4	309.4						

Помещение № **XXVII** Тип: Нежилое

ф.25

Этаж	№№ комнат	Характеристики комнат и помещений	Площадь общая, кв.м.			Площадь помещений вспомогательного использования (с коэф.), кв.м.			Высота, см.	Примечание
			всего	в том числе		в том числе				Дата обследования
				основн.	вспом.	лоджий	балконов	прочих		
надст.эт.	1	клетка лестничная	22.6		22.6				225	учрежд. 16.11.2020 г.
Итого по помещению			22.6		22.6					
Нежилые помещения всего			22.6		22.6					
в т.ч. Учрежденческие			22.6		22.6					

Помещение № **XXVIII** Тип: Нежилое

ф.25

Этаж	№№ комнат	Характеристики комнат и помещений	Площадь общая, кв.м.			Площадь помещений вспомогательного использования (с коэф.), кв.м.			Высота, см.	Примечание
			всего	в том числе		в том числе				Дата обследования
				основн.	вспом.	лоджий	балконов	прочих		
надст.эт.	1	клетка лестничная	22.1		22.1				225	учрежд. 16.11.2020 г.
Итого по помещению			22.1		22.1					
Нежилые помещения всего			22.1		22.1					
в т.ч. Учрежденческие			22.1		22.1					

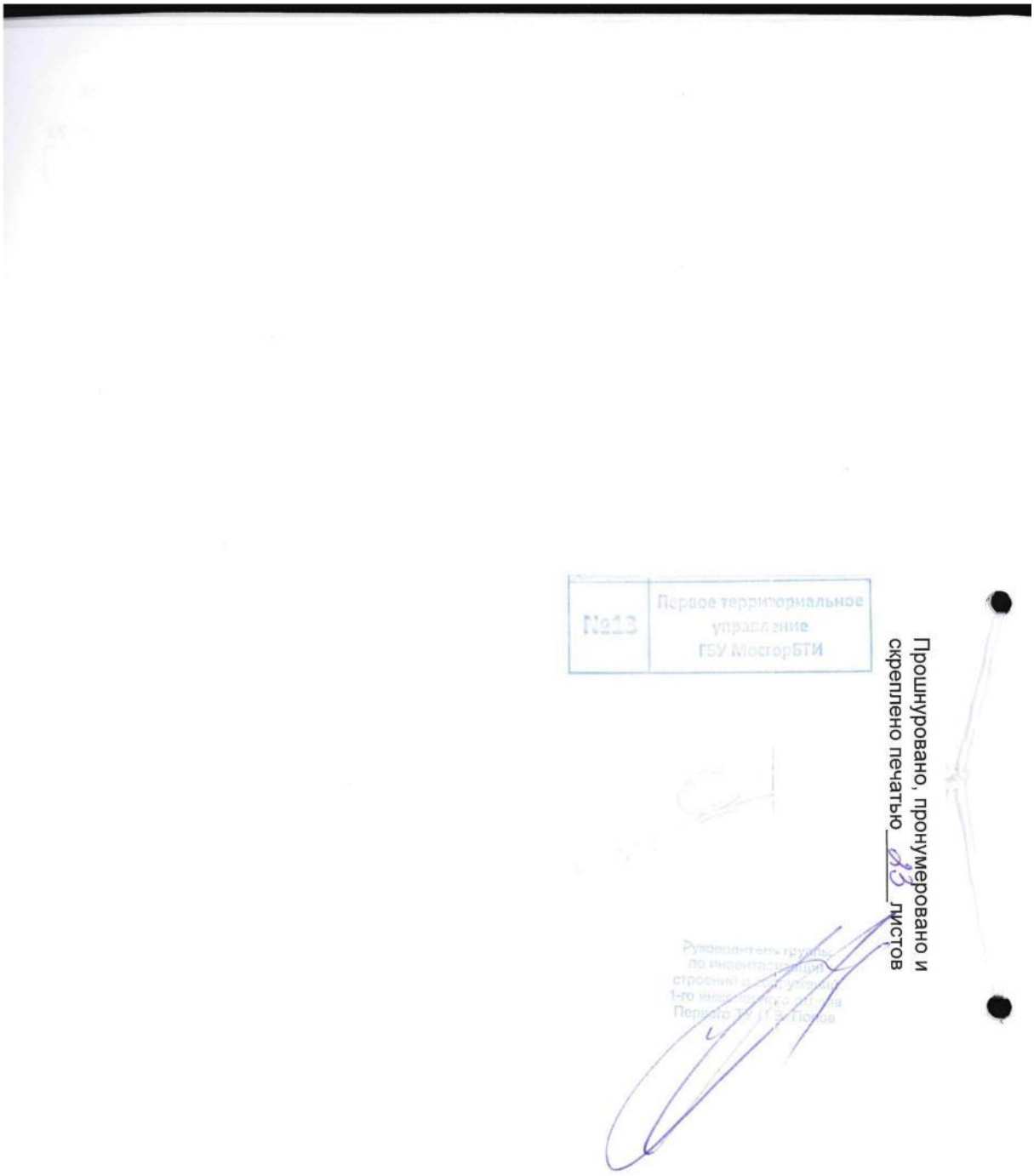
ИТОГО	Площадь общая, кв.м.			Площадь помещений вспомогательного использования (с коэф.), кв.м.			Примечание
	всего	в том числе		в том числе			
		основн.	вспом.	лоджий	балконов	прочих	
Итого	17705.6	10557.5	7148.1				
Нежилые помещения всего	17705.6	10557.5	7148.1				
в т.ч. Торговые	1474.2	719.2	755.0				
Гаражи	6426.0	4879.8	1546.2				
Учрежденческие	5744.2	2587.7	3156.5				
Общественного питания	1167.2	673.0	494.2				
Культпросветительские	1112.0	558.8	553.2				
Прочие	1782.0	1139.0	643.0				

Адрес зарегистрирован в Адресном реестре объектов недвижимости города Москвы 09.09.2009 г. № 6008150

Экспликация на 23 страницах 16.12.2020 г.

Исполнитель Александрина С. А.

Руководитель группы
по инвентаризации
строений и сооружений
1-го инженерного отдела
Первого ТУ П.В. Попов


№13
Первое территориальное управление ГБУ МосгорБТИ
Прошнуровано, пронумеровано и скреплено печатью 83 листов

ГБУ Московское городское бюро технической инвентаризации

Первое территориальное управление

Адрес: 107061, г. Москва, Преображенская пл., д. 4

Телефон: 8(499) 748-13-54, 8(499) 748-13-60, 8(499) 748-13-73, 8(499) 748-13-78

Действительна в течение 1 года к заказу 04 50 301889 от 21.10.2020 г.

Форма 1а

ВЫПИСКА ИЗ ТЕХНИЧЕСКОГО ПАСПОРТА БТИ НА ЗДАНИЕ (СТРОЕНИЕ)

№ дела БТИ 2631/26 Литер -
по состоянию на 16.11.2020 г.

Информация по зданию (строению) нежилое

Кадастровый номер	-
Предыдущий кадастровый номер	-
Учетный номер объекта	02803127

Адрес (иное описание местоположения)

Субъект Российской Федерации		город Москва			
Административный округ		Юго-Западный административный округ			
Муниципальный округ, поселение		Академический			
Населённый пункт					
Микрорайон, квартал, иное					
Улица (пер., бульв., просп. и др.)		проспект 60-летия Октября			
дом	10А	корпус	-	строение	-
Иное описание местоположения					
Назначение		нежилое			
Функциональное назначение		нежилое (по данным архивных материалов БТИ)			
Общая площадь всего, м2		35134,3	Количество квартир		0
Площадь здания, м2 (в соответствии с Приложением 2 к приказу Минэкономразвития России от 01.03.2016 № 90)		0,0	Материал стен		монолитные (ж-б)
кроме того площади, м2 в т.ч.		0,0	Год постройки		2009
лестничных клеток		0,0	Количество этажей		
технического подполья технического этажа		0,0	Этажность (без учета подземных этажей)		11, кроме того антресоль, надстроенный этаж, технический этаж
вентиляционных камер		0,0	Подземных этажей		3
других помещений		0,0	Инвентаризационная стоимость (руб.)		-
Площадь застройки, м2		3031,2	Объект культурного наследия		нет данных
Жилая площадь жилых помещений, м2		0,0	Нежилая площадь, м2		35134,3
			в т.ч. жилая площадь в нежилых помещениях, м2		0,0

02 50 20 0014803

Описание объекта права: помещения Кадастровый номер -

Наименование правообладателя (ФИО для физического лица)	Владельцы инвестиционных паев Закрытого паевого инвестиционного фонда недвижимости "Саввинские палаты", данные о которых устанавливаются на основании данных лицевых счетов владельцев инвестиционных паев в реестре владельцев инвестиционных паев и счетов депо владельцев инвестиционных паев		
Здание / строение	здание		
Тип помещения: встроенно-пристроенное	встроенное		
пристроенное	-		
Общая площадь, всего, м2	182,7	Нежилая площадь, м2 в т.ч.	182,7
Жилая площадь жилых помещений, м2	0,0	жилая площадь в нежилых помещениях, м2	0,0

Характеристики объекта приведены в экспликации к поэтажному плану
Адрес зарегистрирован в Адресном реестре объектов недвижимости города Москвы 09.09.2009 г. № 6008150

Начальник Первого территориального управления Куц А. В.

Исполнитель Алёхина Е. А.

М.П. 16.12.2020 г.

Первое территориальное Управление №7

Сведениями о соблюдении требований пункта 4 части 17 статьи 51 Градостроительного кодекса Российской Федерации ГБУ МосгорБТИ не располагает

Согласование на фасадные работы не предъявлено

ПОЭТАЖНЫЙ ПЛАН

по адресу: проспект 60-летия Октября
(наименование ул. (просп., бульв. и т.д.))

домовл.(вл.) --- дом 10А
(нужное подчеркнуть)

корпус _____ строение (сооружение) _____
(нужное подчеркнуть)

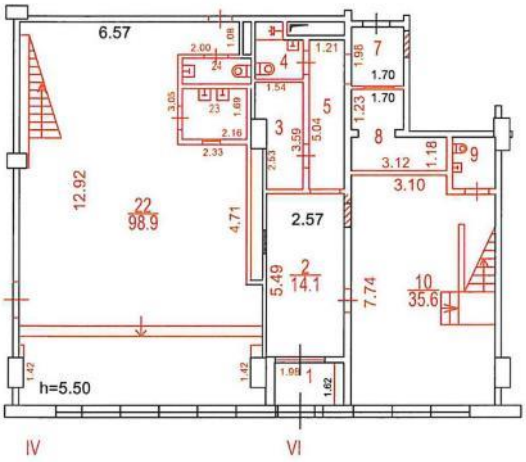
на часть 1 этажа помещ. (квартира) IV, VI

квартал № 2631/26 ЮЗ АО г.Москвы

1 ЭТАЖ

2803127

№113 Первое территориальное управление ГБУ МосгорБТИ



Сведениями о соблюдении требований пункта 4 части 17 статьи 51 Градостроительного кодекса Российской Федерации ГБУ МосгорБТИ не располагает

Согласование на фасадные работы не предъявлено

Руководитель группы по инвентаризации строений и сооружений 1-го инвентаризационного отдела Первого ТУ П.В. Попов

Поэтажный план составлен по состоянию на

" 16 " 11 2020 г.

П/план снял Алехина Е.А.

Проверил Попов П.В.

" 15 " 12 2020 г.

Масштаб 1:200

ГБУ Московское городское бюро технической инвентаризации

№ квартала	2631
№ дела	26
UNOM	2803127
Реестровый №	
02803127 / 000046	

ТЕХНИЧЕСКИЙ ПАСПОРТ ПОМЕЩЕНИЯ

нежилое помещение
(назначение)

-
(вид жилого помещения)

Адрес (иное описание местоположения)

Субъект Российской Федерации	город Москва
Административный округ	Юго-Западный административный округ
Муниципальный округ, поселение	внутригородская территория муниципальный округ Академический
Населённый пункт	
Микрорайон, квартал, иное	
Улица (пер., бульв., просп. и др.)	проспект 60-летия Октября
дом 10А	корпус - строение -
помещение -	
Иное описание местоположения	

Кадастровый номер	-
Этаж	1
Номер помещения на поэтажном плане	1 этаж - пом. IV (ком.22-24), пом. VI (ком.1-5,7-10)
Форма собственности	-
Количество проживающих	-

Регистрация адреса в Адресном реестре объектов недвижимости города Москвы:

Регистрационный № 6008150 Дата регистрации 09.09.2009 г.

Паспорт составлен по состоянию на: 16.11.2020 г.

Дата изготовления паспорта: 16.12.2020 г.

Начальник Первого территориального управления Куш А. В.

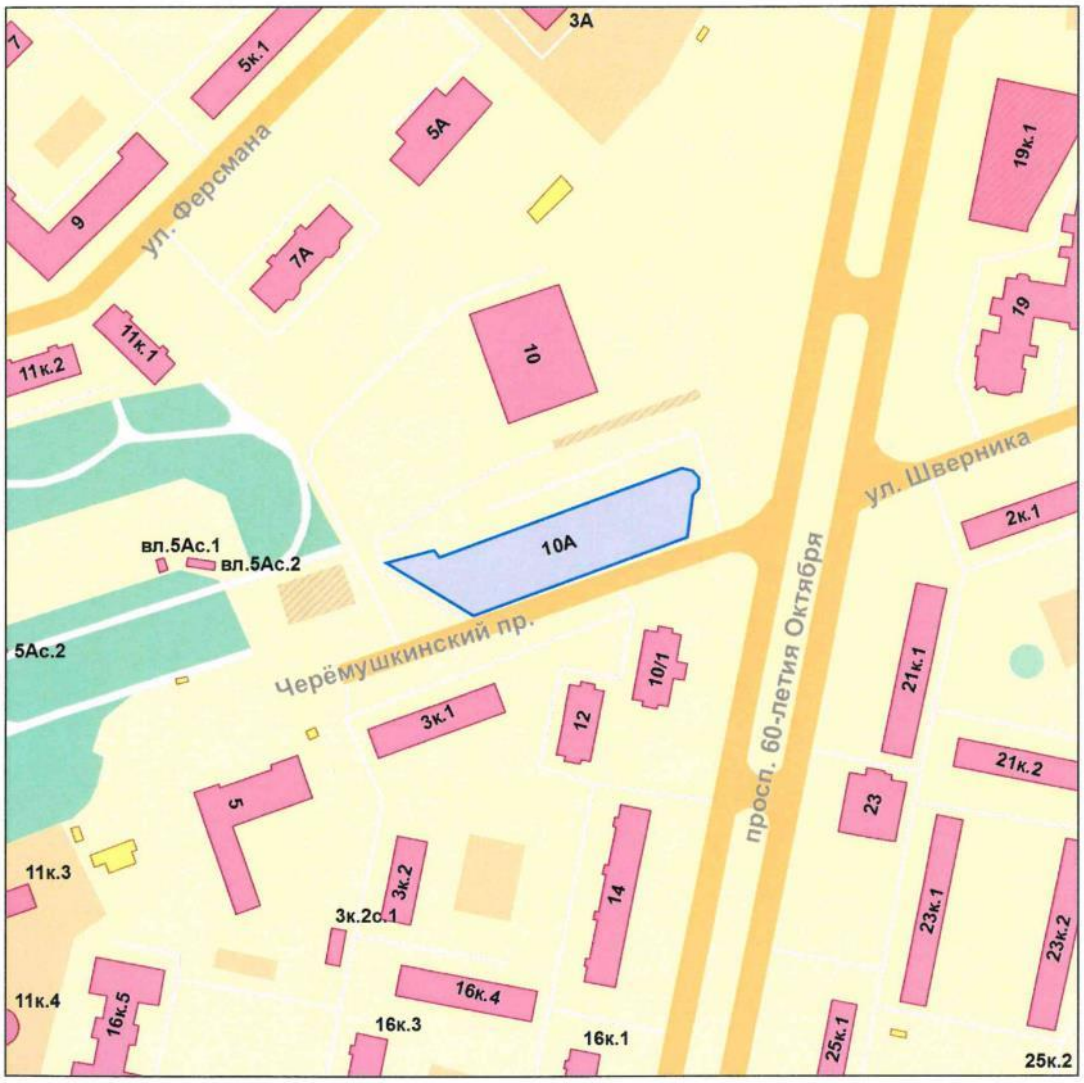
16.12.2020 г.

Заместитель начальника Первого территориального управления М.В. Алешина

Стр. 1

город Москва, проспект 60-летия Октября, дом 10А

I. СИТУАЦИОННЫЙ ПЛАН



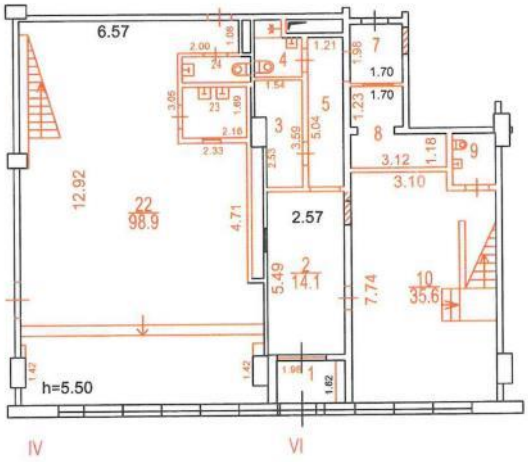
Масштаб 1 : 2000

Контур объекта

II. Поэтажный план помещения

1-й этаж

№13 Первое территориальное управление ГБУ МосгорБТИ



Разрешение на произведенное переоборудование в ГБУ МосгорБТИ не предъявлено

Масштаб 1:200

Стр. 3

III. Экспликация к поэтажному плану помещения

Адрес (иное описание местоположения):
город Москва, проспект 60-летия Октября, дом 10А

Помещение № **IV** Тип: Нежилое ф.25

Сведениями о соблюдении требований пункта 4 части 17 статьи 51 Градостроительного кодекса Российской Федерации ГБУ МосгорБТИ не располагает (ком.22-24)
Согласование на фасадные работы не предъявлено

Этаж	№№ комнат	Характеристики комнат и помещений	Площадь общая, кв.м.			Площадь помещений вспомогательного использования (с коэф.), кв.м.			Высота, см.	Примечание
			всего	в том числе		в том числе				Дата обследования
				основн.	вспом.	лоджий	балконов	прочих		
1	22	ресторан	98,9	98,9					550	торгов. 16.11.2020 г.
	23	моечная	3,7		3,7					торгов. 16.11.2020 г.
	24	уборная	2,0		2,0					торгов. 16.11.2020 г.
Итого			104,6	98,9	5,7					
Нежилые помещения всего			104,6	98,9	5,7					
в т.ч. Торговые			104,6	98,9	5,7					

Помещение № **VI** Тип: Нежилое ф.25

Сведениями о соблюдении требований пункта 4 части 17 статьи 51 Градостроительного кодекса Российской Федерации ГБУ МосгорБТИ не располагает (ком.1-5,7-10)

Этаж	№№ комнат	Характеристики комнат и помещений	Площадь общая, кв.м.			Площадь помещений вспомогательного использования (с коэф.), кв.м.			Высота, см.	Примечание
			всего	в том числе		в том числе				Дата обследования
				основн.	вспом.	лоджий	балконов	прочих		
1	1	тамбур	3,2		3,2				234	общепит 16.11.2020 г.
	2	коридор	14,1		14,1				234	общепит 16.11.2020 г.
	3	прачечная	4,6	4,6					234	общепит 16.11.2020 г.
	4	санузел	2,5		2,5				234	общепит 16.11.2020 г.
	5	коридор	6,1		6,1				234	общепит 16.11.2020 г.
	7	холл лифтовой	3,4		3,4				234	общепит 16.11.2020 г.
	8	помещение подсобное	6,1		6,1				234	общепит 16.11.2020 г.
	9	уборная	2,5		2,5				234	общепит 16.11.2020 г.
	10	комната отдыха	35,6	35,6					500	общепит 16.11.2020 г.
Итого			78,1	40,2	37,9					
Нежилые помещения всего			78,1	40,2	37,9					
в т.ч. Общественного питания			78,1	40,2	37,9					

ИТОГО	Площадь общая, кв.м.			Площадь помещений вспомогательного использования (с коэф.), кв.м.			Примечание
	всего	в том числе		в том числе			
		основн.	вспом.	лоджий	балконов	прочих	
Итого	182,7	139,1	43,6				
Нежилые помещения всего	182,7	139,1	43,6				

в т.ч. Торговые	104,6	98,9	5,7				
Общественного питания	78,1	40,2	37,9				

Экспликация на 2 страницах

IV. Сведения о здании

Год постройки	2009
Год пристройки	
Год надстройки	
Год переоборудования	
Год последнего капитального ремонта	
Этажность	11
Кроме того:	антресоль, надстроенный этаж, технический этаж
Количество подземных этажей	3
В том числе:	
Объём, куб.м.	141992
Количество квартир	-
Функциональное назначение	
Шифр проекта	индивидуальный проект
Материал стен	монолитные (ж-б)
Материал перекрытий	железобетонные
Общий процент износа, %	5
Год установки процента износа	2020 г.
Общая площадь здания, кв.м.	35134,3
Нежилая площадь здания, кв.м.	35134,3
В т.ч. жилая площадь в нежилых помещениях, кв.м.	0,0
Жилая площадь жилых помещений, кв.м.	0,0
Площадь, не входящая в общую площадь здания, кв.м.	0,0
Степень благоустройства здания	Водопровод - централизованный; Канализация - централизованная; Отопление - центральное от ТЭЦ; Горячее водоснабжение - централизованное; Газоснабжение - нет; Электроснабжение - 220 В. Скрытая проводка; Напольные электроплиты - нет; Лифты грузовые - нет; Лифты пассажирские - 10 шт.; Лифты грузопассажирские - нет

V. Сведения о помещении

Оборудование помещений приборами учёта

Вид благоустройства	Количество счётчиков, шт.
Водопровод (холодное водоснабжение)	-
Водопровод (горячее водоснабжение)	-
Отопление	-
Газоснабжение	-
Электроснабжение	-

Ответственный исполнитель _____ Алёхина Е. А. 16.12.2020 г.

Проверил _____

Руководитель группы
по инвентаризации
строений и сооружений
1-го инженерного отдела
Первого ТУ П.В. Попов

Прошнуровано, пронумеровано и скреплено печатью ___6___ листов

ГБУ Московское городское бюро технической инвентаризации

Первое территориальное управление

Адрес: 107061, г. Москва, Преображенская пл., д. 4

Телефон: 8(499) 748-13-54, 8(499) 748-13-60, 8(499) 748-13-73, 8(499) 748-13-78

к заказу 04 50 301889 от 21.10.2020 г.

ЭКСПЛИКАЦИЯ К ПОЭТАЖНОМУ ПЛАНУ ПОМЕЩЕНИЯ

Адрес (иное описание местоположения):
город Москва, проспект 60-летия Октября, дом 10А

№13 Первое территориальное управление ГБУ МосгорБТИ

Помещение № **IV** Тип: Нежилое ф.25

Сведениями о соблюдении требований пункта 4 части 17 статьи 51 Градостроительного кодекса Российской Федерации ГБУ МосгорБТИ не располагает (ком.22-24)
Согласование на фасадные работы не предъявлено

Этаж	№№ комнат	Характеристики комнат и помещений	Площадь общая, кв.м.			Площадь помещений вспомогательного использования (с коэф.), кв.м.			Высота, см.	Примечание
			всего	в том числе		в том числе				Дата обследования
				основн.	вспом.	лоджий	балконов	прочих		
1	22	ресторан	98.9	98.9					550	торгов. 16.11.2020 г.
	23	моечная	3.7		3.7					торгов. 16.11.2020 г.
	24	уборная	2.0		2.0					торгов. 16.11.2020 г.
Итого			104.6	98.9	5.7					
Нежилые помещения всего			104.6	98.9	5.7					
в т.ч. Торговые			104.6	98.9	5.7					

Помещение № **VI** Тип: Нежилое ф.25

Сведениями о соблюдении требований пункта 4 части 17 статьи 51 Градостроительного кодекса Российской Федерации ГБУ МосгорБТИ не располагает (ком.1-5,7-10)

Этаж	№№ комнат	Характеристики комнат и помещений	Площадь общая, кв.м.			Площадь помещений вспомогательного использования (с коэф.), кв.м.			Высота, см.	Примечание
			всего	в том числе		в том числе				Дата обследования
				основн.	вспом.	лоджий	балконов	прочих		
1	1	тамбур	3.2		3.2				234	общепит 16.11.2020 г.
	2	коридор	14.1		14.1				234	общепит 16.11.2020 г.
	3	прачечная	4.6	4.6					234	общепит 16.11.2020 г.
	4	санузел	2.5		2.5				234	общепит 16.11.2020 г.
	5	коридор	6.1		6.1				234	общепит 16.11.2020 г.
	7	холл лифтовой	3.4		3.4				234	общепит 16.11.2020 г.
	8	помещение подсобное	6.1		6.1				234	общепит 16.11.2020 г.
	9	уборная	2.5		2.5				234	общепит 16.11.2020 г.
	10	комната отдыха	35.6	35.6					500	общепит 16.11.2020 г.
Итого			78.1	40.2	37.9					

02 50 20 0014802

Адрес (иное описание местоположения):
город Москва, проспект 60-летия Октября, дом 10А

Нежилые помещения всего	78.1	40.2	37.9					
в т.ч. Общественного питания	78.1	40.2	37.9					

итого	Площадь общая, кв.м.			Площадь помещений вспомогательного использования (с коэф.), кв.м.			Примечание
	всего	в том числе		в том числе			
		основн.	вспом.	лоджий	балконов	прочих	
Итого	182.7	139.1	43.6				
Нежилые помещения всего	182.7	139.1	43.6				
в т.ч. Торговые	104.6	98.9	5.7				
Общественного питания	78.1	40.2	37.9				

Адрес зарегистрирован в Адресном реестре объектов недвижимости города Москвы 09.09.2009 г. № 6008150

Экспликация на 2 страницах 16.12.2020 г.

Исполнитель Алёхина Е. А.

ГБУ Московское городское бюро технической инвентаризации

Первое территориальное управление

Адрес: 107061, г. Москва, Преображенская пл., д. 4

Телефон: 8(499) 748-13-54, 8(499) 748-13-60, 8(499) 748-13-73, 8(499) 748-13-78

Действительна в течение 1 года к заказу 04 50 301889 от 21.10.2020 г.

Форма 1а

ВЫПИСКА ИЗ ТЕХНИЧЕСКОГО ПАСПОРТА БТИ НА ЗДАНИЕ (СТРОЕНИЕ)

№ дела БТИ 2631/26 Литер -
по состоянию на 16.11.2020 г.

Информация по зданию (строению) нежилое

Кадастровый номер	-
Предыдущий кадастровый номер	-
Учетный номер объекта	02803127

Адрес (иное описание местоположения)

Субъект Российской Федерации		город Москва			
Административный округ		Юго-Западный административный округ			
Муниципальный округ, поселение		Академический			
Населённый пункт					
Микрорайон, квартал, иное					
Улица (пер., бульв., просп. и др.)		проспект 60-летия Октября			
дом	10А	корпус	-	строение	-
Иное описание местоположения					
Назначение		нежилое			
Функциональное назначение		нежилое (по данным архивных материалов БТИ)			
Общая площадь всего, м2		35134,3	Количество квартир		0
Площадь здания, м2 (в соответствии с Приложением 2 к приказу Минэкономразвития России от 01.03.2016 № 90)		0,0	Материал стен		монолитные (ж-б)
кроме того площади, м2 в т.ч.		0,0	Год постройки		2009
лестничных клеток		0,0	Количество этажей		
технического подполья технического этажа		0,0	Этажность (без учета подземных этажей)		11, кроме того антресоль, надстроенный этаж, технический этаж
вентиляционных камер		0,0	Подземных этажей		3
других помещений		0,0	Инвентаризационная стоимость (руб.)		-
Площадь застройки, м2		3031,2	Объект культурного наследия		нет данных
Жилая площадь жилых помещений, м2		0,0	Нежилая площадь, м2		35134,3
			в т.ч. жилая площадь в нежилых помещениях, м2		0,0

02 50 20 0014805

Описание объекта права: помещения Кадастровый номер -

Наименование правообладателя (ФИО для физического лица)	Владельцы инвестиционных паев Закрытого паевого инвестиционного фонда недвижимости "Саввинские палаты", данные о которых устанавливаются на основании данных лицевых счетов владельцев инвестиционных паев в реестре владельцев инвестиционных паев и счетов депо владельцев инвестиционных паев		
Здание / строение	здание		
Тип помещения: встроенно-пристроенное	встроенное		
пристроенное	-		
Общая площадь, всего, м2	47,0	Нежилая площадь, м2 в т.ч.	47,0
Жилая площадь жилых помещений, м2	0,0	жилая площадь в нежилых помещениях, м2	0,0

Характеристики объекта приведены в экспликации к поэтажному плану
Адрес зарегистрирован в Адресном реестре объектов недвижимости города Москвы 09.09.2009 г. № 6008150

Начальник Первого территориального управления _____ Куш А. В.

Заместитель начальника Первого территориального управления М.В. Хлешин

Исполнитель _____ Алёхина Е. А.

М.П. 16.12.2020 г.

Согласование на фасадные работы не предъявлено

Руководитель группы по инвентаризации строений, сооружений 1-го инвентаризационного отдела Попов

ПОЭТАЖНЫЙ ПЛАН

по адресу: проспект 60-летия Октября
(наименование ул. (просп., бульв. и т.д.))

домовл.(вл.) --- дом 10А
(нужное подчеркнуть)

корпус _____ строение (сооружение) _____
(нужное подчеркнуть)

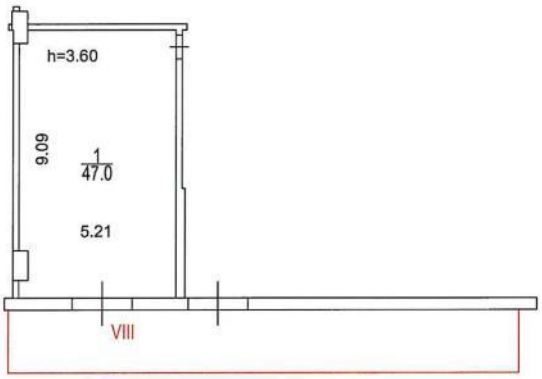
на часть 1 этажа помещ. (квартира) VIII

квартал № 2631/26 ЮЗ АО г.Москвы

2803127

1 ЭТАЖ

№13 Первое территориальное управление ГБУ МосгорБТИ



Согласование на фасадные работы не предъявлено

Руководитель группы по инвентаризации строений и сооружений 1-го инженерного отдела Первого ТУ П.В. Попов

Поэтажный план составлен по состоянию на
"16" 11 2020 г.
П/план снял Алехина Е.А.
Проверил Попов П.В.
"15" 12 2020 г.

Масштаб 1:200

ГБУ Московское городское бюро технической инвентаризации

№ квартала	2631
№ дела	26
UNOM	2803127
Реестровый №	
02803127 / 000047	

ТЕХНИЧЕСКИЙ ПАСПОРТ ПОМЕЩЕНИЯ

нежилое помещение
(назначение)

-
(вид жилого помещения)

Адрес (иное описание местоположения)

Субъект Российской Федерации	город Москва
Административный округ	Юго-Западный административный округ
Муниципальный округ, поселение	внутригородская территория муниципальный округ Академический
Населённый пункт	
Микрорайон, квартал, иное	
Улица (пер., бульв., просп. и др.)	проспект 60-летия Октября
дом 10А	корпус - строение -
помещение -	
Иное описание местоположения	

Кадастровый номер	-
Этаж	1
Номер помещения на поэтажном плане	1 этаж - пом. VIII (ком.1)
Форма собственности	-
Количество проживающих	-

Регистрация адреса в Адресном реестре объектов недвижимости города Москвы:

Регистрационный № 6008150 Дата регистрации 09.09.2009 г.

Паспорт составлен по состоянию на: 16.11.2020 г.

Дата изготовления паспорта: 16.12.2020 г.

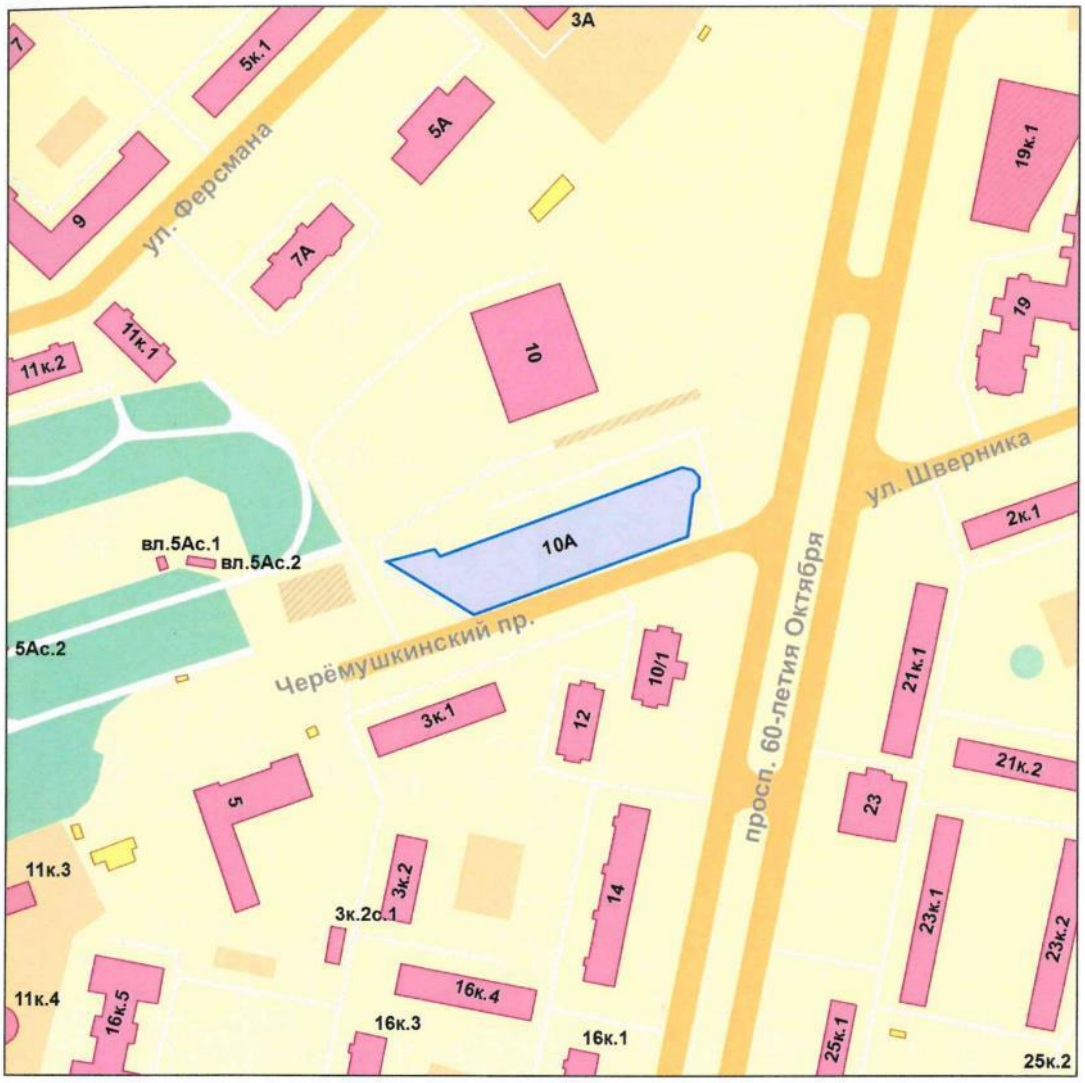
Начальник Первого территориального управления Кущ А. В.

16.12.2020 г.

Стр. 1

город Москва, проспект 60-летия Октября, дом 10А

I. СИТУАЦИОННЫЙ ПЛАН



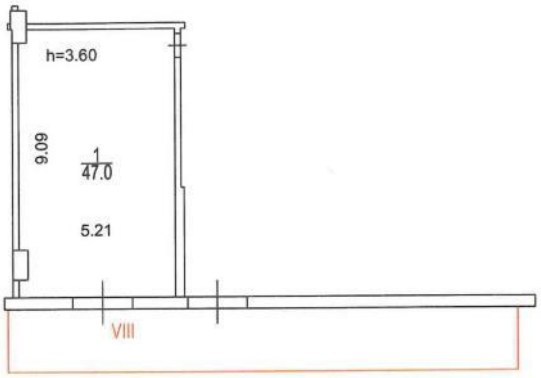
Масштаб 1 : 2000

Контур объекта

II. Поэтажный план помещения

1-й этаж

№13 Первое территориальное управление ГБУ МосгорБТИ



Масштаб 1:200

III. Экспликация к поэтажному плану помещения

Адрес (иное описание местоположения):
город Москва, проспект 60-летия Октября, дом 10А

Помещение № **VIII** Тип: Нежилое ф.25

Согласование на фасадные работы не предъявлено

Этаж	№№ комнат	Характеристики комнат и помещений	Площадь общая, кв.м.			Площадь помещений вспомогательного использования (с коэф.), кв.м.			Высота, см.	Примечание
			всего	в том числе		в том числе				Дата обследования
				основн.	вспом.	лоджий	балконов	прочих		
1	1	электрощитовая	47,0		47,0				286	прочая 16.11.2020 г.
Итого			47,0		47,0					
Нежилые помещения всего			47,0		47,0					
в т.ч. Прочие			47,0		47,0					

Экспликация на 1 странице

IV. Сведения о здании

Год постройки	2009
Год пристройки	
Год надстройки	
Год переоборудования	
Год последнего капитального ремонта	
Этажность	11
Кроме того:	антресоль, надстроенный этаж, технический этаж
Количество подземных этажей	3
В том числе:	
Объём, куб.м.	141992
Количество квартир	-
Функциональное назначение	
Шифр проекта	индивидуальный проект
Материал стен	монолитные (ж-б)
Материал перекрытий	железобетонные
Общий процент износа, %	5
Год установки процента износа	2020 г.
Общая площадь здания, кв.м.	35134,3
Нежилая площадь здания, кв.м.	35134,3
В т.ч. жилая площадь в нежилых помещениях, кв.м.	0,0
Жилая площадь жилых помещений, кв.м.	0,0
Площадь, не входящая в общую площадь здания, кв.м.	0,0
Степень благоустройства здания	Водопровод - централизованный; Канализация - централизованная; Отопление - центральное от ТЭЦ; Горячее водоснабжение - централизованное; Газоснабжение - нет; Электроснабжение - 220 В. Скрытая проводка; Напольные электроплиты - нет; Лифты грузовые - нет; Лифты пассажирские - 10 шт.; Лифты грузопассажирские - нет

V. Сведения о помещении

Оборудование помещений приборами учёта

Вид благоустройства	Количество счётчиков, шт.
Водопровод (холодное водоснабжение)	-
Водопровод (горячее водоснабжение)	-
Отопление	-
Газоснабжение	-
Электроснабжение	-

Ответственный исполнитель _____ Алёхина Е. А. 16.12.2020 г.

Проверил _____

Руководитель группы
по инвентаризации
строений и сооружений
1-го инвентарного отдела
Первого ТУ П.В. Попов

[redacted]

Прошнуровано, пронумеровано и скреплено печатью 5 листов

Заместитель начальника
Первого территориального
управления
М.С. Алешин

ГБУ Московское городское бюро технической инвентаризации

Первое территориальное управление

Адрес: 107061, г. Москва, Преображенская пл., д. 4

Телефон: 8(499) 748-13-54, 8(499) 748-13-60, 8(499) 748-13-73, 8(499) 748-13-78

к заказу 04 50 301889 от 21.10.2020 г.

ЭКСПЛИКАЦИЯ К ПОЭТАЖНОМУ ПЛАНУ ПОМЕЩЕНИЯ

Адрес (иное описание местоположения):
город Москва, проспект 60-летия Октября, дом 10А

№13 Первое территориальное управление ГБУ МосгорБТИ

стр. 1

Помещение № **VIII** Тип: Нежилое

ф.25

Согласование на фасадные работы не предъявлено

Этаж	№№ комнат	Характеристики комнат и помещений	Площадь общая, кв.м.			Площадь помещений вспомогательного использования (с коэф.), кв.м.			Высота, см.	Примечание
			всего	в том числе		в том числе				Дата обследования
				основн.	вспом.	лоджий	балконов	прочих		
1	1	электрощитовая	47,0		47,0				286	прочая 16.11.2020 г.
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 объектов недвижимости города Москвы 09.09.2009 г. № 6008150

Экспликация на 1 странице 16.12.2020 г.

Исполнитель Алёхина Е. А.

Согласование на фасадные работы не предъявлено

Руководитель группы по инвентаризации строений и сооружений 1-го инженерного отдела Первого ТУ Д.В. Попов

02 50 20 0014804

ГБУ Московское городское бюро технической инвентаризации

Первое территориальное управление

Адрес: 107061, г. Москва, Преображенская пл., д. 4

Телефон: 8(499) 748-13-54, 8(499) 748-13-60, 8(499) 748-13-73, 8(499) 748-13-78

Действительна в течение 1 года к заказу 04 50 301889 от 21.10.2020 г.

Форма 1а

ВЫПИСКА ИЗ ТЕХНИЧЕСКОГО ПАСПОРТА БТИ НА ЗДАНИЕ (СТРОЕНИЕ)

№ дела БТИ 2631/26 Литер -
по состоянию на 16.11.2020 г.

Информация по зданию (строению) нежилое

Кадастровый номер	-
Предыдущий кадастровый номер	-
Учетный номер объекта	02803127

Адрес (иное описание местоположения)

Субъект Российской Федерации		город Москва			
Административный округ		Юго-Западный административный округ			
Муниципальный округ, поселение		Академический			
Населённый пункт					
Микрорайон, квартал, иное					
Улица (пер., бульв., просп. и др.)		проспект 60-летия Октября			
дом	10А	корпус	-	строение	-
Иное описание местоположения					
Назначение		нежилое			
Функциональное назначение		нежилое (по данным архивных материалов БТИ)			
Общая площадь всего, м2		35134,3	Количество квартир		0
Площадь здания, м2 (в соответствии с Приложением 2 к приказу Минэкономразвития России от 01.03.2016 № 90)		0,0	Материал стен		монолитные (ж-б)
кроме того площади, м2 в т.ч.		0,0	Год постройки		2009
лестничных клеток		0,0	Количество этажей		
технического подполья технического этажа		0,0	Этажность (без учета подземных этажей)		11, кроме того антресоль, надстроенный этаж, технический этаж
вентиляционных камер		0,0	Подземных этажей		3
других помещений		0,0	Инвентаризационная стоимость (руб.)		-
Площадь застройки, м2		3031,2	Объект культурного наследия		нет данных
Жилая площадь жилых помещений, м2		0,0	Нежилая площадь, м2		35134,3
			в т.ч. жилая площадь в нежилых помещениях, м2		0,0

02 50 20 0014807

Описание объекта права: помещения Кадастровый номер -

Наименование правообладателя (ФИО для физического лица)	Владельцы инвестиционных паев Закрытого паевого инвестиционного фонда недвижимости "Саввинские палаты", данные о которых устанавливаются на основании данных лицевых счетов владельцев инвестиционных паев в реестре владельцев инвестиционных паев и счетов депо владельцев инвестиционных паев		
Здание / строение	здание		
Тип помещения: встроенно-пристроенное	встроенное		
пристроенное	-		
Общая площадь, всего, м2	656,7	Нежилая площадь, м2 в т.ч.	656,7
Жилая площадь жилых помещений, м2	0,0	жилая площадь в нежилых помещениях, м2	0,0

Характеристики объекта приведены в экспликации к поэтажному плану
Адрес зарегистрирован в Адресном реестре объектов недвижимости города Москвы 09.09.2009 г. № 6008150

Начальник Первого территориального управления Кущ А. В.

Исполнитель Алёхина Е. А.

М.П. 16.12.2020 г.

Согласование на фасадные работы не предъявлено

ПОЭТАЖНЫЙ ПЛАН

по адресу: проспект 60-летия Октября
(наименование ул. (просп., бульв. и т.д.))

домовл.(вл.) --- дом 10А
(нужное подчеркнуть)

корпус _____ строение (сооружение) _____
(нужное подчеркнуть)

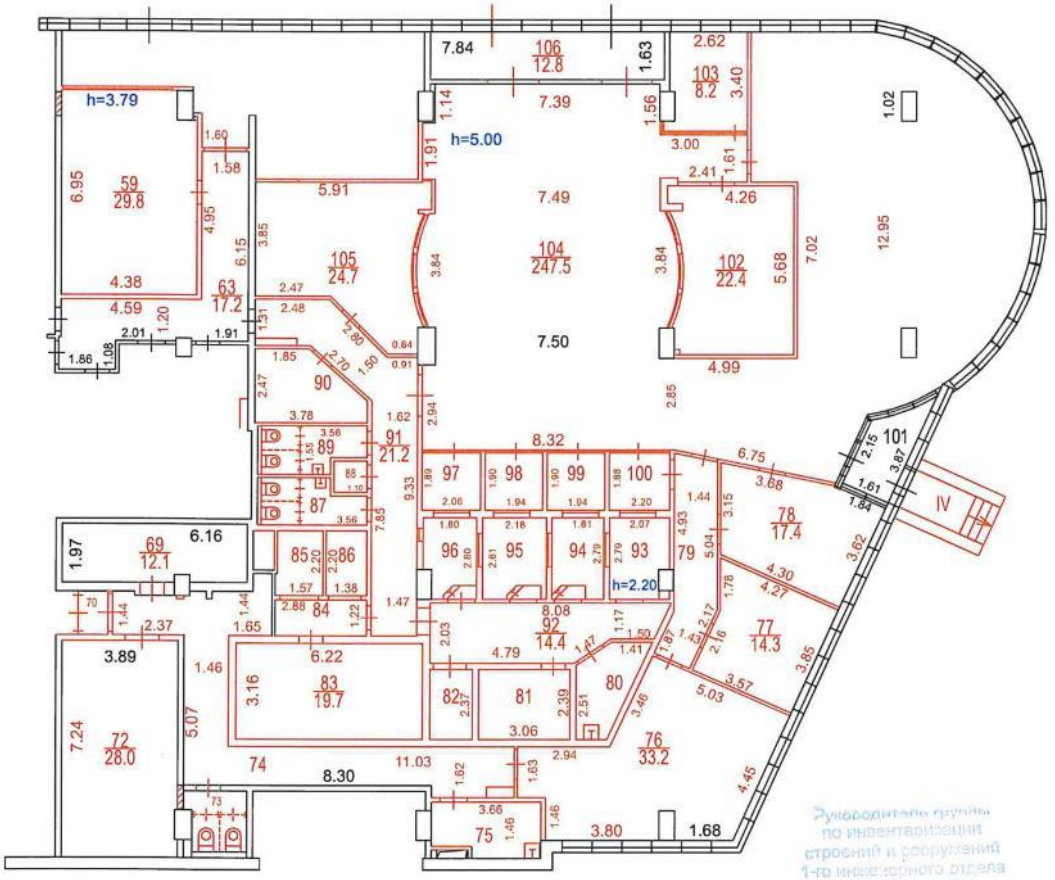
на часть 1 этажа помещ. (квартира) IV

квартал № 2631/26 ЮЗ АО г.Москвы

1 ЭТАЖ

2803127

№13 Первое территориальное управление ГБУ МосгорБТИ



Руководитель группы по инвентаризации строений и сооружений 1-го инженерного отдела Первого ТУ П.В. Попов

Сведениями о соблюдении требований пункта 4 части 17 статьи 51 Градостроительного кодекса Российской Федерации ГБУ МосгорБТИ не располагает

Согласование на фасадные работы не предъявлено

Позтажный план составлен по состоянию на
" 16 " 11 2020 г.

П/план снял Алехина Е.А.

Проверил Попов П.В.

" 15 " 12 2020 г.

Масштаб 1:200

ГБУ Московское городское бюро технической инвентаризации

№ квартала	2631
№ дела	26
UNOM	2803127
Реестровый №	
02803127 / 000045	

ТЕХНИЧЕСКИЙ ПАСПОРТ ПОМЕЩЕНИЯ

нежилое помещение
(назначение)

-
(вид жилого помещения)

Адрес (иное описание местоположения)

Субъект Российской Федерации	город Москва
Административный округ	Юго-Западный административный округ
Муниципальный округ, поселение	внутригородская территория муниципальный округ Академический
Населённый пункт	
Микрорайон, квартал, иное	
Улица (пер., бульв., просп. и др.)	проспект 60-летия Октября
дом 10А	корпус - строение -
помещение -	
Иное описание местоположения	

Кадастровый номер	-
Этаж	1
Номер помещения на поэтажном плане	1 этаж - пом. IV (ком.59,63,69,70,72-106)
Форма собственности	-
Количество проживающих	-

Регистрация адреса в Адресном реестре объектов недвижимости города Москвы:

Регистрационный № 6008150 Дата регистрации 09.09.2009 г.

Паспорт составлен по состоянию на: 16.11.2020 г.

Дата изготовления паспорта: 16.12.2020 г.

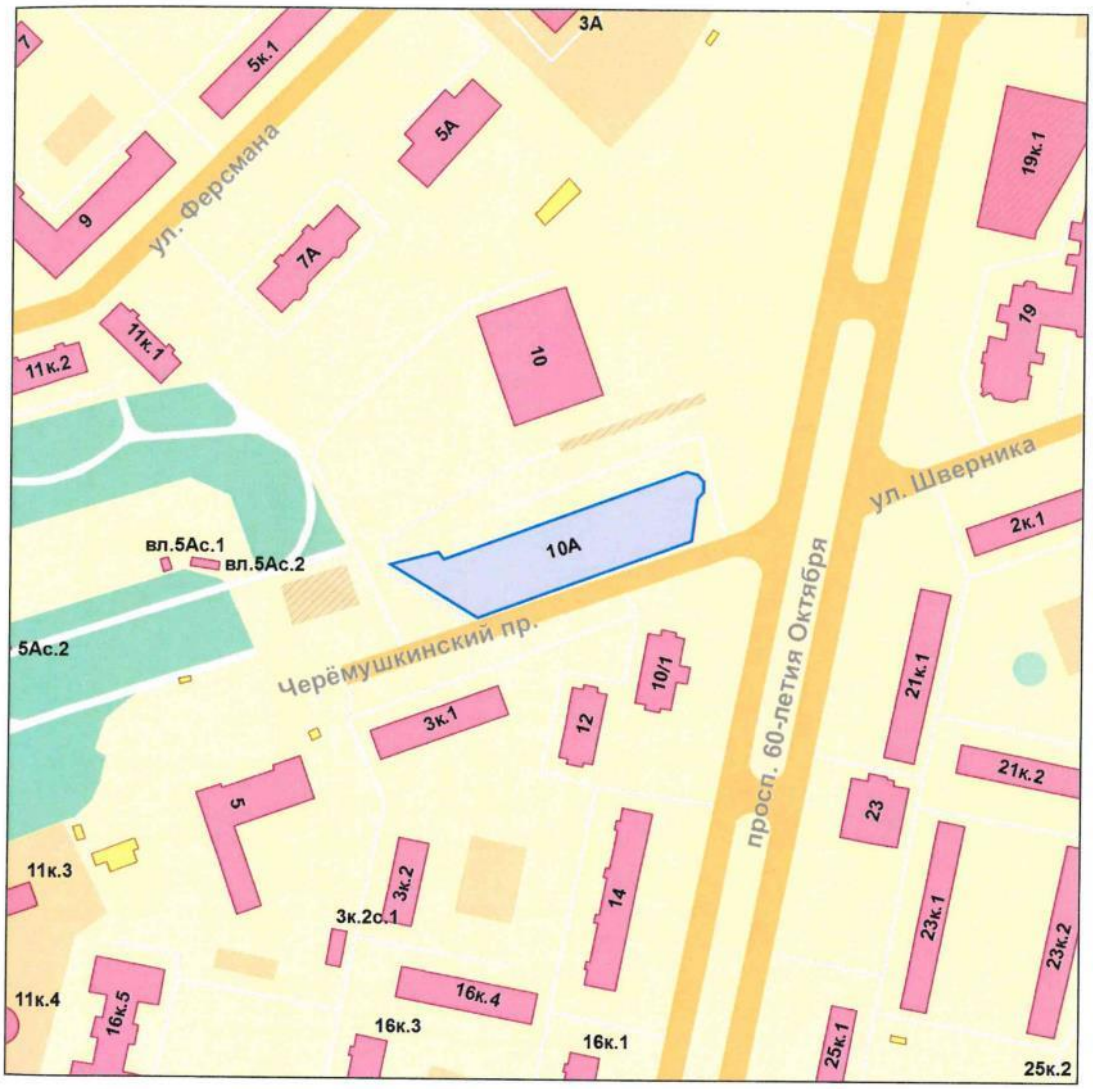
Начальник Первого территориального управления Куш А. В.

Заместитель начальника Первого территориального управления М.В. Алешина 16.12.2020 г.

Стр. 1

город Москва, проспект 60-летия Октября, дом 10А

I. СИТУАЦИОННЫЙ ПЛАН



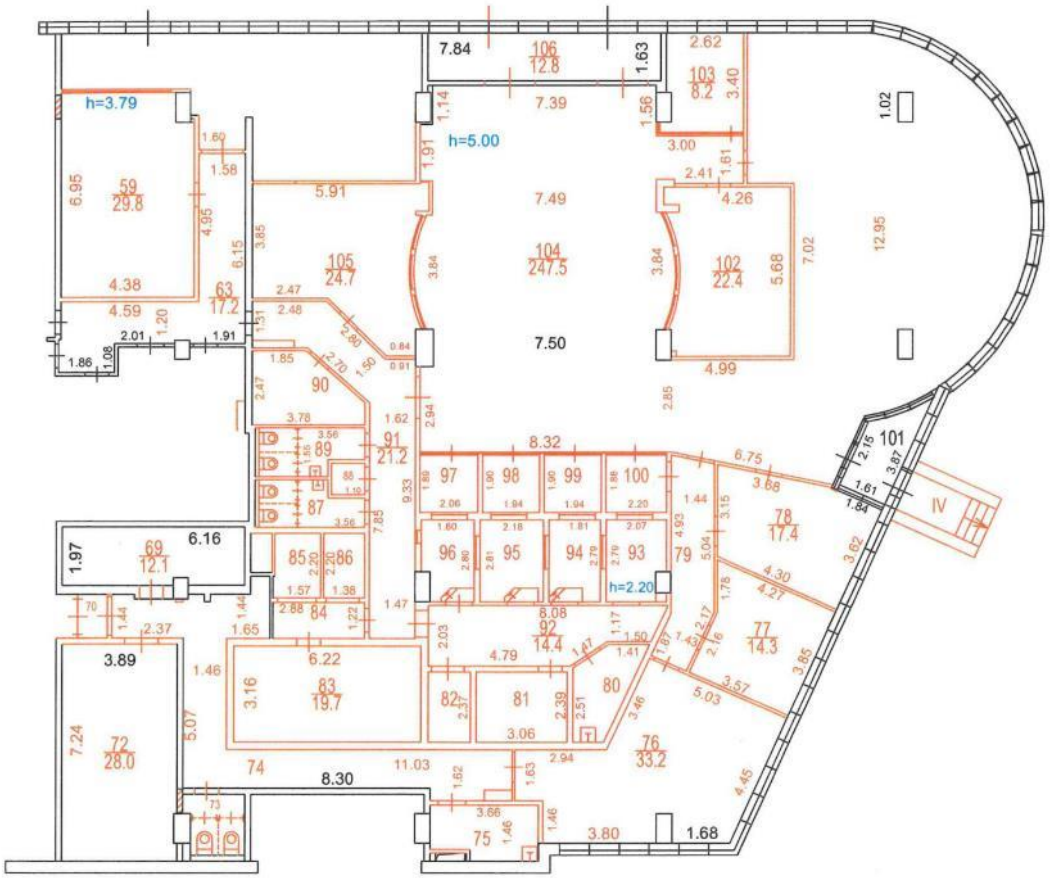
Масштаб 1 : 2000

Контур объекта

II. Поэтажный план помещения

1-й этаж

№13 Первое территориальное управление ГБУ МосгорБТИ



Разрешение на произведенное переоборудование в ГБУ МосгорБТИ не предъявлено

Масштаб 1:200

Стр. 3

III. Экспликация к поэтажному плану помещения

Адрес (иное описание местоположения):
город Москва, проспект 60-летия Октября, дом 10А

Помещение № **IV** Тип: Нежилое ф.25

Сведениями о соблюдении требований пункта 4 части 17 статьи 51 Градостроительного кодекса Российской Федерации ГБУ МосгорБТИ не располагает (ком.59,63,69,70,72-106)
Согласование на фасадные работы не предъявлено

Этаж	№№ комнат	Характеристики комнат и помещений	Площадь общая, кв.м.			Площадь помещений вспомогательного использования (с коэф.), кв.м.			Высота, см.	Примечание
			всего	в том числе		в том числе				Дата обследования
				основн.	вспом.	лоджий	балконов	прочих		
1	59	кабинет	29,8	29,8					379	торгов. 16.11.2020 г.
	63	коридор	17,2		17,2				379	торгов. 16.11.2020 г.
	69	помещение подсобное	12,1		12,1				379	торгов. 16.11.2020 г.
	70	тамбур	1,4		1,4				379	торгов. 16.11.2020 г.
	72	серверная	28,0		28,0				379	торгов. 16.11.2020 г.
	73	санузел	4,0		4,0				379	торгов. 16.11.2020 г.
	74	коридор	28,0		28,0				379	торгов. 16.11.2020 г.
	75	помещение подсобное	4,9		4,9				379	торгов. 16.11.2020 г.
	76	кабинет	33,2	33,2					379	торгов. 16.11.2020 г.
	77	кабинет	14,3	14,3					379	торгов. 16.11.2020 г.
	78	кабинет	17,4	17,4					379	торгов. 16.11.2020 г.
	79	коридор	10,1		10,1				379	торгов. 16.11.2020 г.
	80	помещение подсобное	5,2		5,2				379	торгов. 16.11.2020 г.
	81	помещение подсобное	7,3		7,3				379	торгов. 16.11.2020 г.
	82	помещение подсобное	3,4		3,4				379	торгов. 16.11.2020 г.
	83	прочее	19,7	19,7					379	торгов. 16.11.2020 г.
	84	тамбур	3,5		3,5				379	торгов. 16.11.2020 г.
	85	помещение для хранения	3,4	3,4					379	торгов. 16.11.2020 г.
	86	помещение для хранения	3,0	3,0					379	торгов. 16.11.2020 г.
	87	санузел	4,7		4,7				379	торгов. 16.11.2020 г.
	88	помещение подсобное	1,1		1,1				379	торгов. 16.11.2020 г.
	89	санузел	4,6		4,6				379	торгов. 16.11.2020 г.
	90	помещение подсобное	7,6		7,6				379	торгов. 16.11.2020 г.
	91	коридор	21,2		21,2				379	торгов. 16.11.2020 г.
	92	коридор	14,4		14,4				379	торгов. 16.11.2020 г.
	93	касса	5,4	5,4					230	торгов. 16.11.2020 г.
	94	касса	5,1	5,1					230	торгов. 16.11.2020 г.
	95	касса	6,1	6,1					230	торгов. 16.11.2020 г.
	96	касса	4,7	4,7					230	торгов. 16.11.2020 г.
	97	тамбур	3,9		3,9				230	торгов. 16.11.2020 г.

	98	тамбур	3,7		3,7				230	торгов. 16.11.2020 г.
	99	тамбур	3,7		3,7				230	торгов. 16.11.2020 г.
	100	тамбур	4,1		4,1				230	торгов. 16.11.2020 г.
	101	тамбур	4,9		4,9				314	торгов. 16.11.2020 г.
	102	прочее	22,4	22,4					314	торгов. 16.11.2020 г.
	103	кабинет	8,2	8,2					314	торгов. 16.11.2020 г.
	104	фойе	247,5	247,5					500	торгов. 16.11.2020 г.
	105	прочее	24,7	24,7					314	торгов. 16.11.2020 г.
	106	тамбур	12,8		12,8				409	торгов. 16.11.2020 г.
Итого			656,7	444,9	211,8					
Нежилые помещения всего			656,7	444,9	211,8					
в т.ч. Торговые			656,7	444,9	211,8					

Экспликация на 2 страницах

IV. Сведения о здании

Год постройки	2009
Год пристройки	
Год надстройки	
Год переоборудования	
Год последнего капитального ремонта	
Этажность	11
Кроме того:	антресоль, надстроенный этаж, технический этаж
Количество подземных этажей	3
В том числе:	
Объём, куб.м.	141992
Количество квартир	-
Функциональное назначение	
Шифр проекта	индивидуальный проект
Материал стен	монолитные (ж-б)
Материал перекрытий	железобетонные
Общий процент износа, %	5
Год установки процента износа	2020 г.
Общая площадь здания, кв.м.	35134,3
Нежилая площадь здания, кв.м.	35134,3
В т.ч. жилая площадь в нежилых помещениях, кв.м.	0,0
Жилая площадь жилых помещений, кв.м.	0,0
Площадь, не входящая в общую площадь здания, кв.м.	0,0
Степень благоустройства здания	Водопровод - централизованный; Канализация - централизованная; Отопление - центральное от ТЭЦ; Горячее водоснабжение - централизованное; Газоснабжение - нет; Электроснабжение - 220 В. Скрытая проводка; Напольные электроплиты - нет; Лифты грузовые - нет; Лифты пассажирские - 10 шт.; Лифты грузопассажирские - нет

V. Сведения о помещении

Оборудование помещений приборами учёта

Вид благоустройства	Количество счётчиков, шт.
Водопровод (холодное водоснабжение)	-
Водопровод (горячее водоснабжение)	-
Отопление	-
Газоснабжение	-
Электроснабжение	-

Ответственный исполнитель _____ Алёхина Е. А. 16.12.2020 г.

Проверил _____

Руководитель группы по инвентаризации строений и сооружений 1-го инженерного отдела Первого ТУ П.В. Попов

Заместитель начальника
Первого территориального
управления
М.В. Алешин
Прошнуровано, пронумеровано и
скреплено печатью ___ листов
Первое
территориальное
Управление
№7

ГБУ Московское городское бюро технической инвентаризации

Первое территориальное управление

Адрес: 107061, г. Москва, Преображенская пл., д. 4

Телефон: 8(499) 748-13-54, 8(499) 748-13-60, 8(499) 748-13-73, 8(499) 748-13-78

к заказу 04 50 301889 от 21.10.2020 г.

ЭКСПЛИКАЦИЯ К ПОЭТАЖНОМУ ПЛАНУ ПОМЕЩЕНИЯ

Адрес (иное описание местоположения):
город Москва, проспект 60-летия Октября, дом 10А

№13 Первое территориальное управление ГБУ МосгорБТИ

Помещение № **IV** Тип: Нежилое

ф.25

Сведениями о соблюдении требований пункта 4 части 17 статьи 51 Градостроительного кодекса Российской Федерации ГБУ МосгорБТИ не располагает (ком.59,63,69,70,72-106)
Согласование на фасадные работы не предъявлено

Этаж	№№ комнат	Характеристики комнат и помещений	Площадь общая, кв.м.			Площадь помещений вспомогательного использования (с коэф.), кв.м.			Высота, см.	Примечание
			всего	в том числе		в том числе				Дата обследования
				основн.	вспом.	лоджий	балконов	прочих		
1	59	кабинет	29,8	29,8					379	торгов. 16.11.2020 г.
	63	коридор	17,2		17,2				379	торгов. 16.11.2020 г.
	69	помещение подсобное	12,1		12,1				379	торгов. 16.11.2020 г.
	70	тамбур	1,4		1,4				379	торгов. 16.11.2020 г.
	72	серверная	28,0		28,0				379	торгов. 16.11.2020 г.
	73	санузел	4,0		4,0				379	торгов. 16.11.2020 г.
	74	коридор	28,0		28,0				379	торгов. 16.11.2020 г.
	75	помещение подсобное	4,9		4,9				379	торгов. 16.11.2020 г.
	76	кабинет	33,2	33,2					379	торгов. 16.11.2020 г.
	77	кабинет	14,3	14,3					379	торгов. 16.11.2020 г.
	78	кабинет	17,4	17,4					379	торгов. 16.11.2020 г.
	79	коридор	10,1		10,1				379	торгов. 16.11.2020 г.
	80	помещение подсобное	5,2		5,2				379	торгов. 16.11.2020 г.
	81	помещение подсобное	7,3		7,3				379	торгов. 16.11.2020 г.
	82	помещение подсобное	3,4		3,4				379	торгов. 16.11.2020 г.
	83	прочее	19,7	19,7					379	торгов. 16.11.2020 г.
	84	тамбур	3,5		3,5				379	торгов. 16.11.2020 г.
	85	помещение для хранения	3,4	3,4					379	торгов. 16.11.2020 г.
	86	помещение для хранения	3,0	3,0					379	торгов. 16.11.2020 г.
	87	санузел	4,7		4,7				379	торгов. 16.11.2020 г.
	88	помещение подсобное	1,1		1,1				379	торгов. 16.11.2020 г.
	89	санузел	4,6		4,6				379	торгов. 16.11.2020 г.

02 50 20 0014806

Адрес (иное описание местоположения):
город Москва, проспект 60-летия Октября, дом 10А

стр. 2

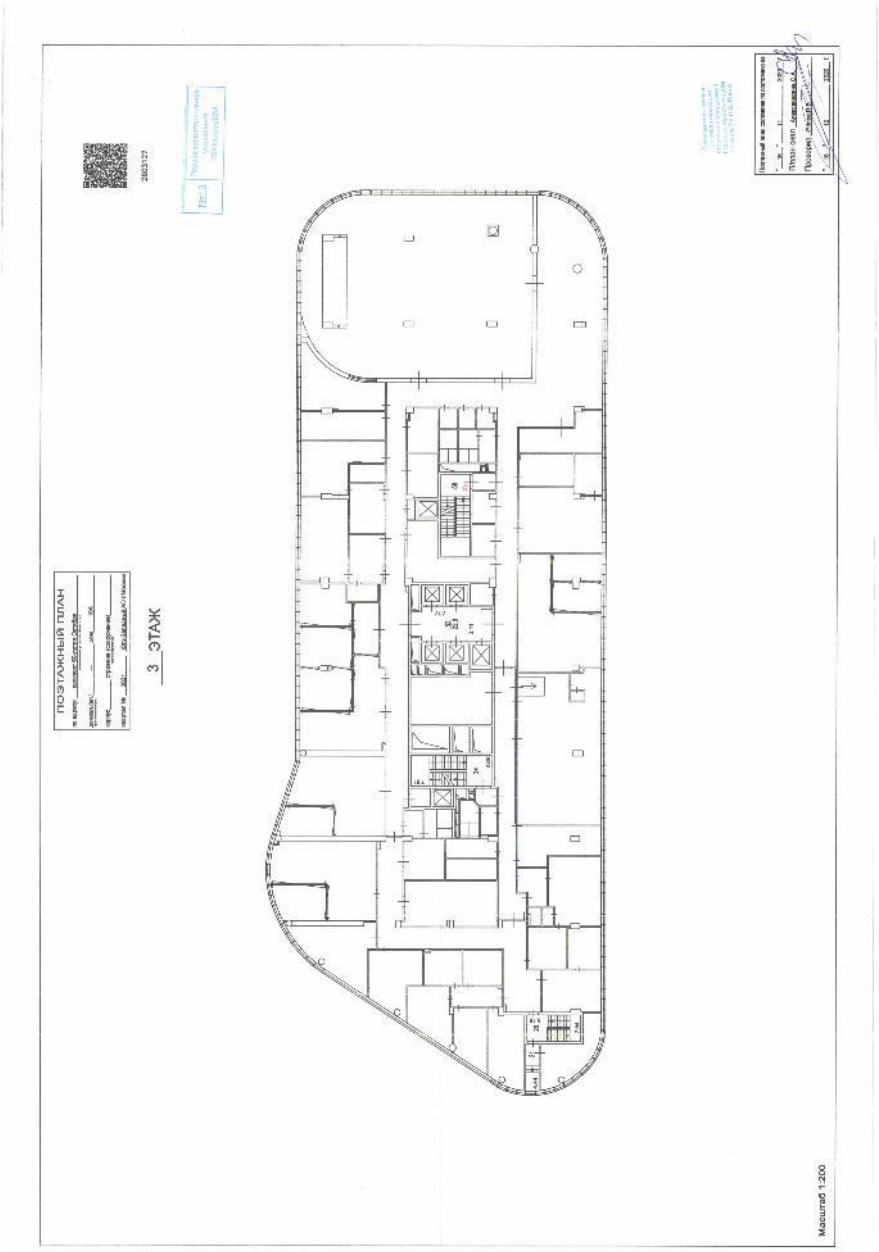
	90	помещение подсобное	7,6		7,6				379	торгов. 16.11.2020 г.
	91	коридор	21,2		21,2				379	торгов. 16.11.2020 г.
	92	коридор	14,4		14,4				379	торгов. 16.11.2020 г.
	93	касса	5,4	5,4					230	торгов. 16.11.2020 г.
	94	касса	5,1	5,1					230	торгов. 16.11.2020 г.
	95	касса	6,1	6,1					230	торгов. 16.11.2020 г.
	96	касса	4,7	4,7					230	торгов. 16.11.2020 г.
	97	тамбур	3,9		3,9				230	торгов. 16.11.2020 г.
	98	тамбур	3,7		3,7				230	торгов. 16.11.2020 г.
	99	тамбур	3,7		3,7				230	торгов. 16.11.2020 г.
	100	тамбур	4,1		4,1				230	торгов. 16.11.2020 г.
	101	тамбур	4,9		4,9				314	торгов. 16.11.2020 г.
	102	прочее	22,4	22,4					314	торгов. 16.11.2020 г.
	103	кабинет	8,2	8,2					314	торгов. 16.11.2020 г.
	104	фойе	247,5	247,5					500	торгов. 16.11.2020 г.
	105	прочее	24,7	24,7					314	торгов. 16.11.2020 г.
	106	тамбур	12,8		12,8				409	торгов. 16.11.2020 г.
Итого			656,7	444,9	211,8					
Нежилые помещения всего			656,7	444,9	211,8					
в т.ч. Торговые			656,7	444,9	211,8					

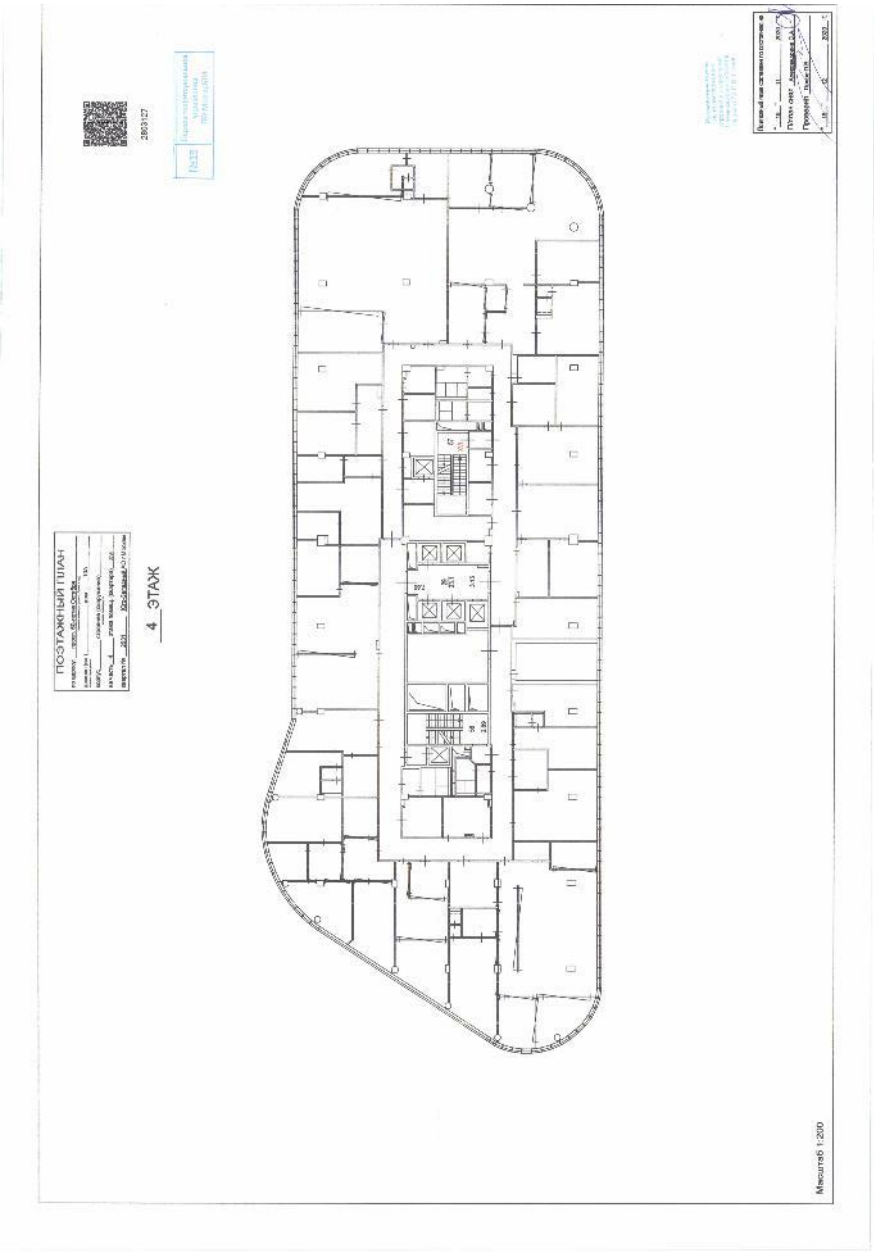
Адрес зарегистрирован в Адресном реестре объектов недвижимости города Москвы 09.09.2009 г. № 6008150

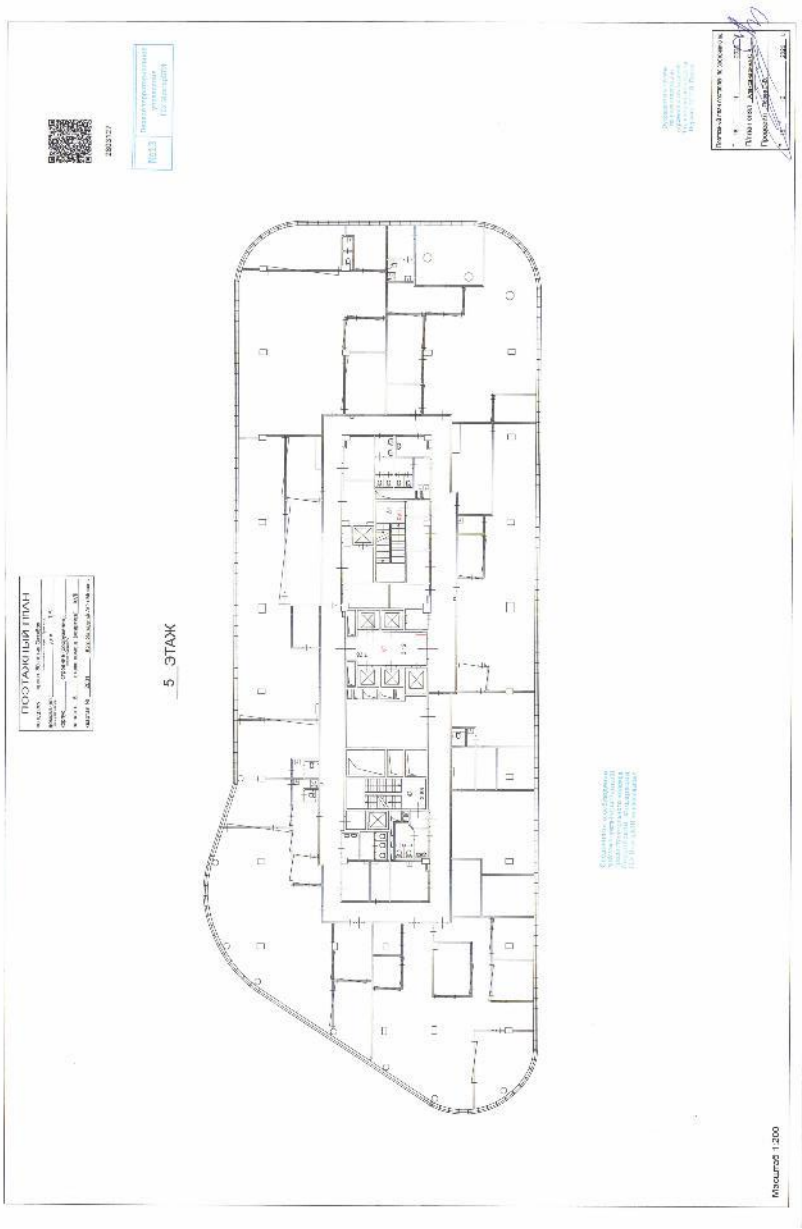
Экспликация на 2 страницах 16.12.2020 г.

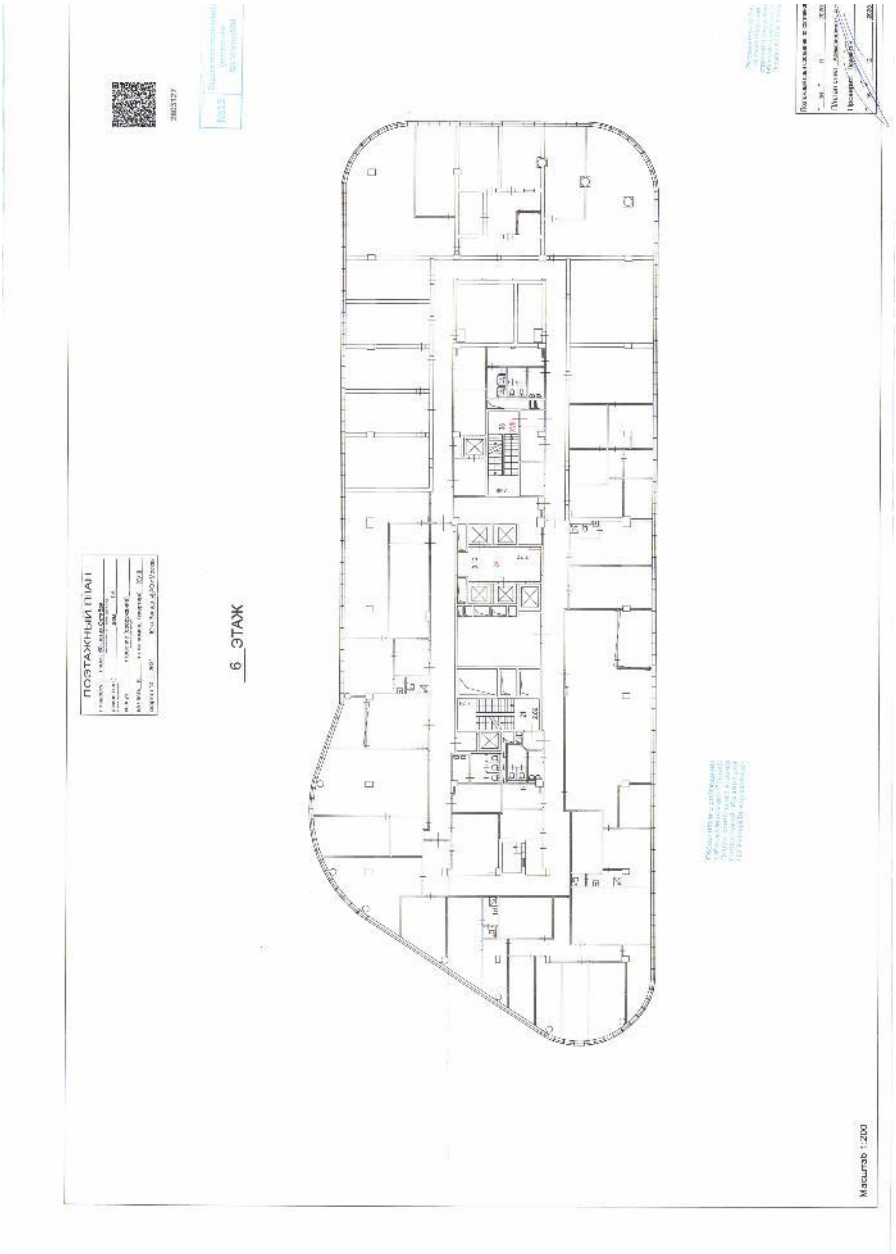
Исполнитель _____ Алёхина Е. А.

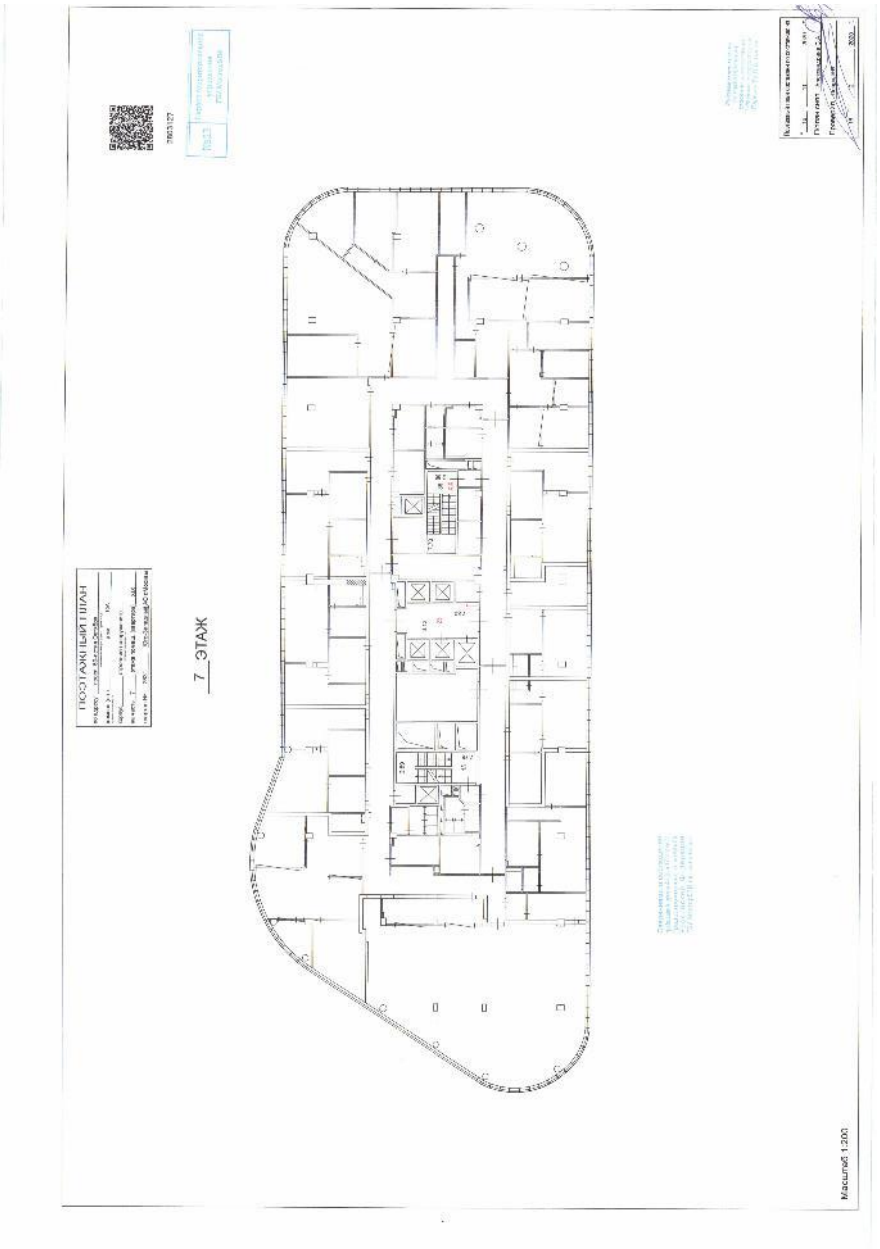
Руководитель группы
по инвентаризации
строений и сооружений
1-го инженерного отдела
Первого ГУПТИ В. Попов


ПОЭТАЖНЫЙ ПЛАН
3 ЭТАЖ
Масштаб 1:200

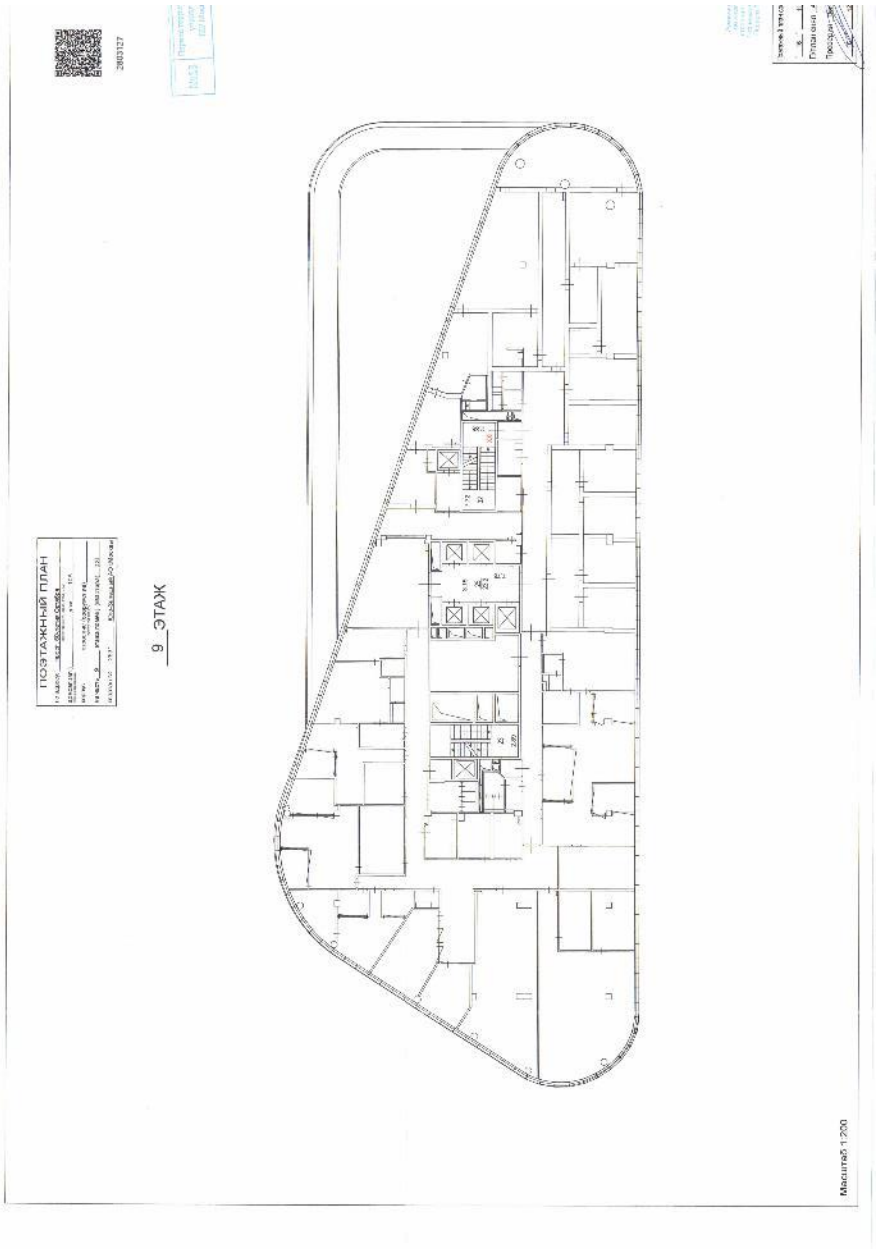

ПОЭТАЖНЫЙ ПЛАН
4 ЭТАЖ
Масштаб 1:200

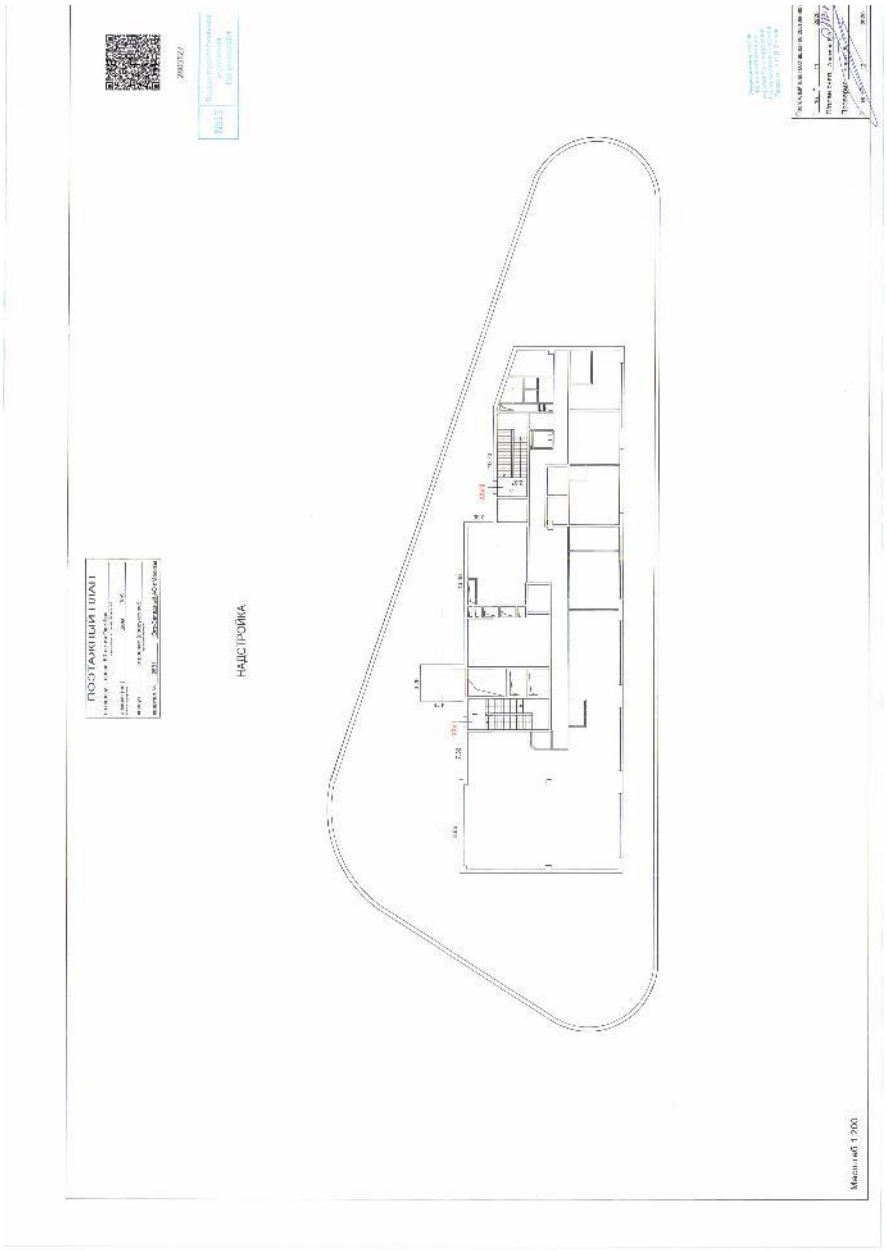

ПЛАН
5 ЭТАЖ
Масштаб 1:200

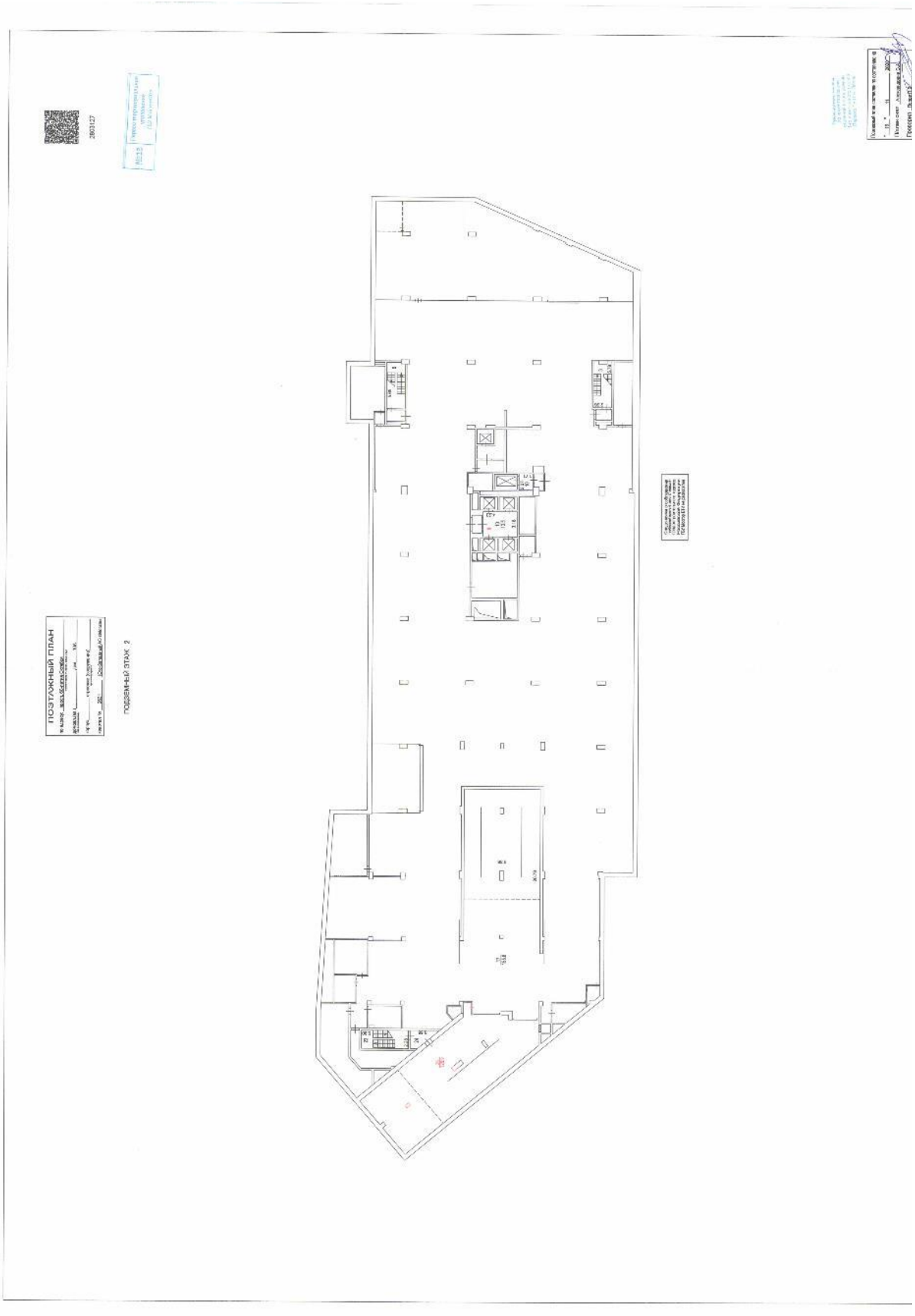

ПОЭТАЖНЫЙ ПЛАН
6_ЭТАЖ
Масштаб 1:200


ПЛАН ЭТАЖА
7 ЭТАЖ
Масштаб 1:200

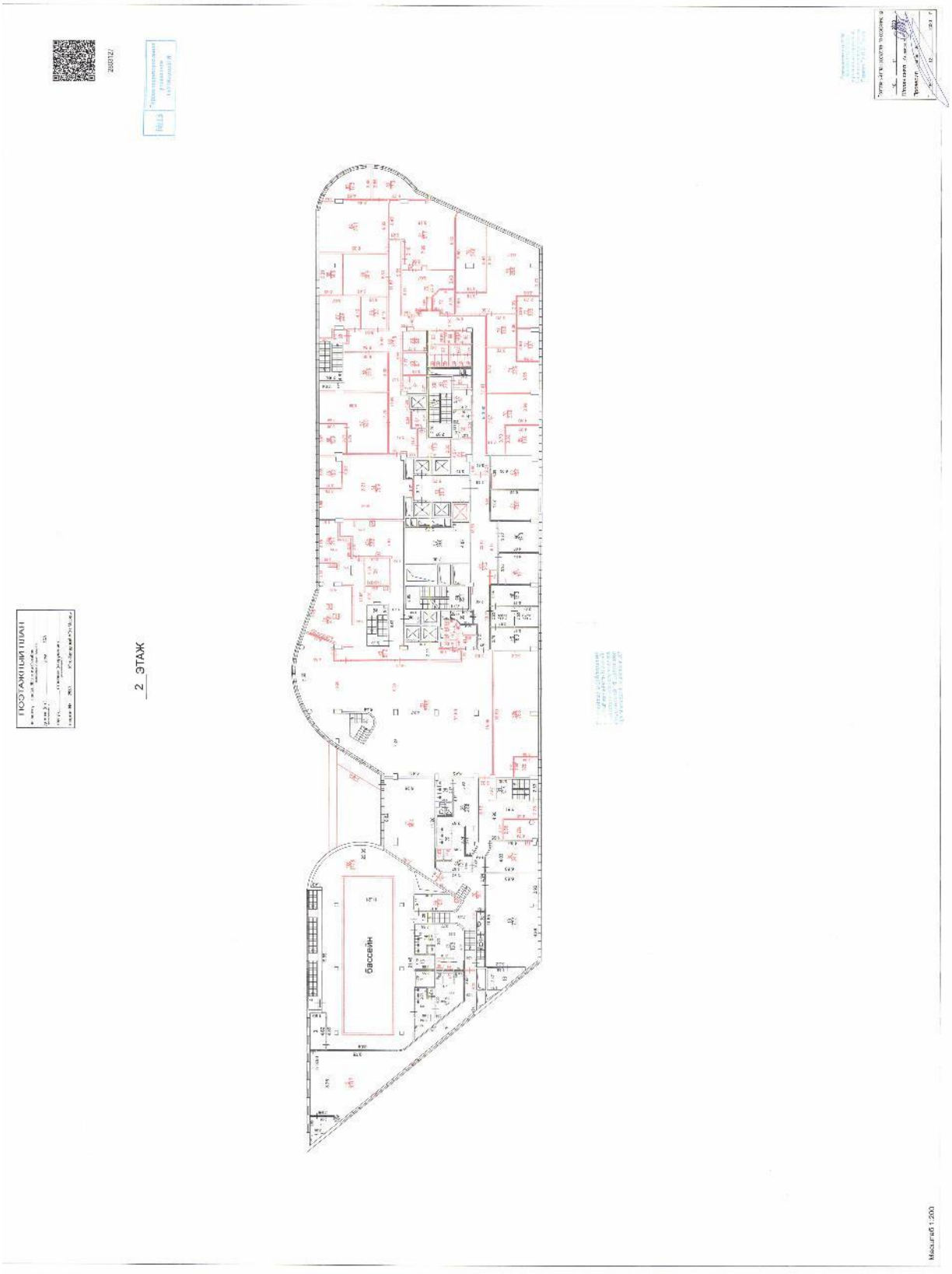
ПОЭТАЖНЫЙ ПЛАН
8 ЭТАЖ
Масштаб 1:200

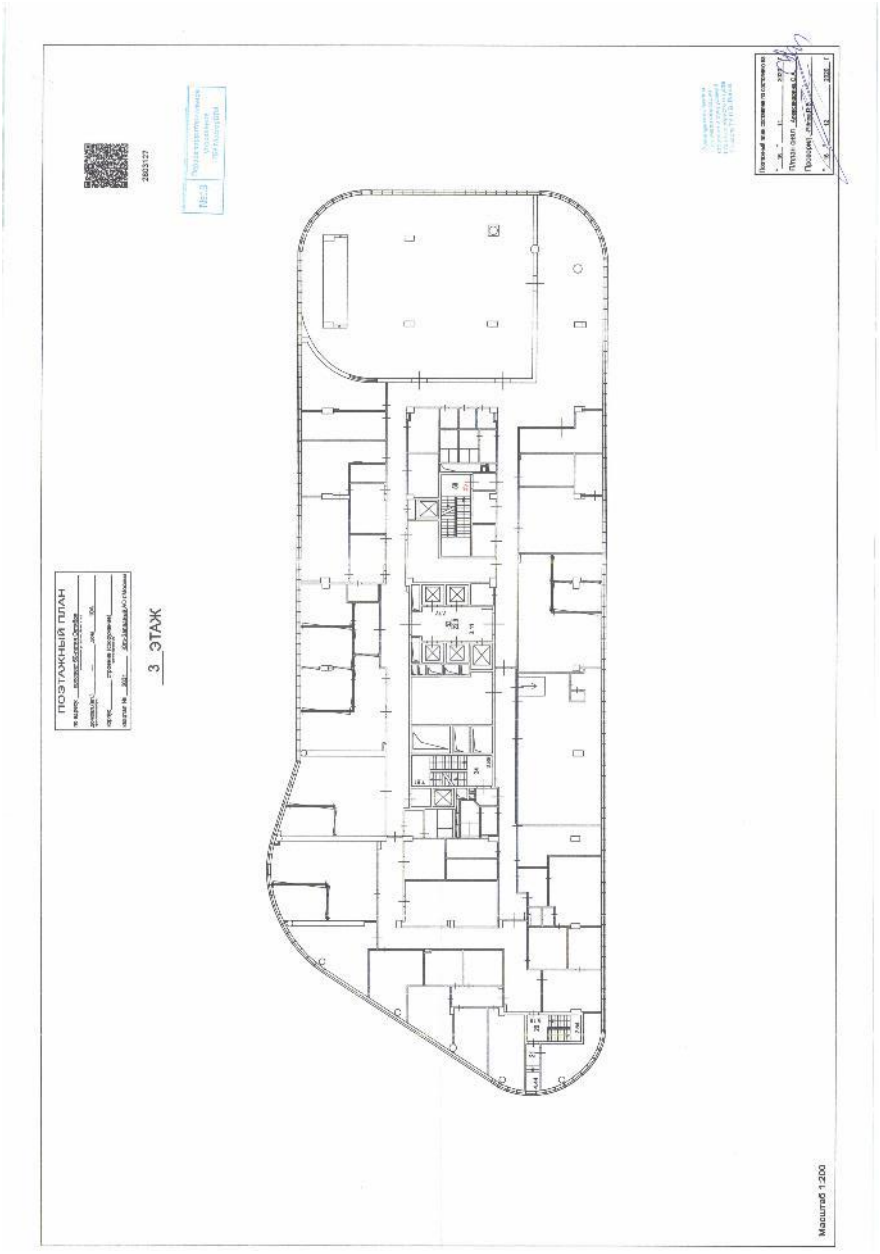

ПОЭТАЖНЫЙ ПЛАН
9 ЭТАЖ
Масштаб 1:200

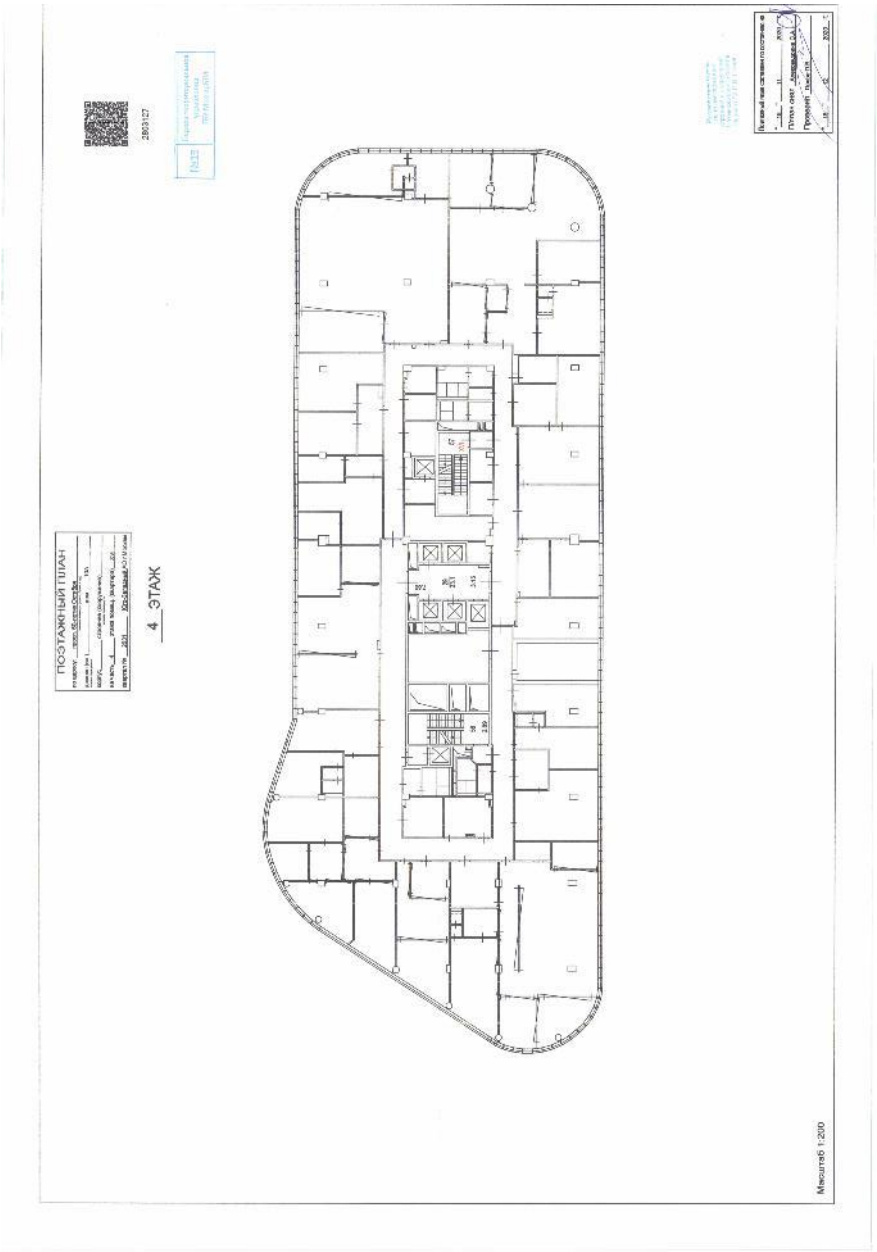

НАДСТРОЙКА

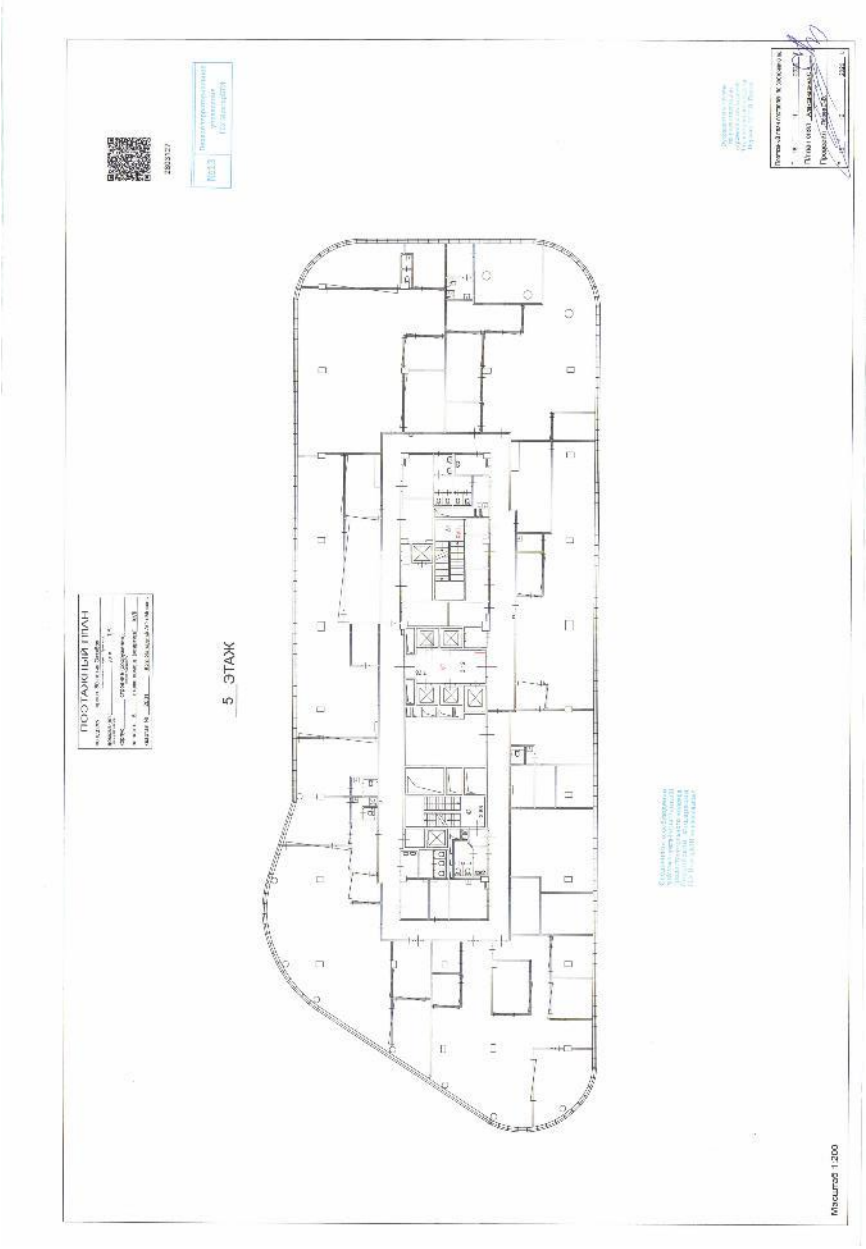

ПОДЗЕМНЫЙ ЭТАЖ -2

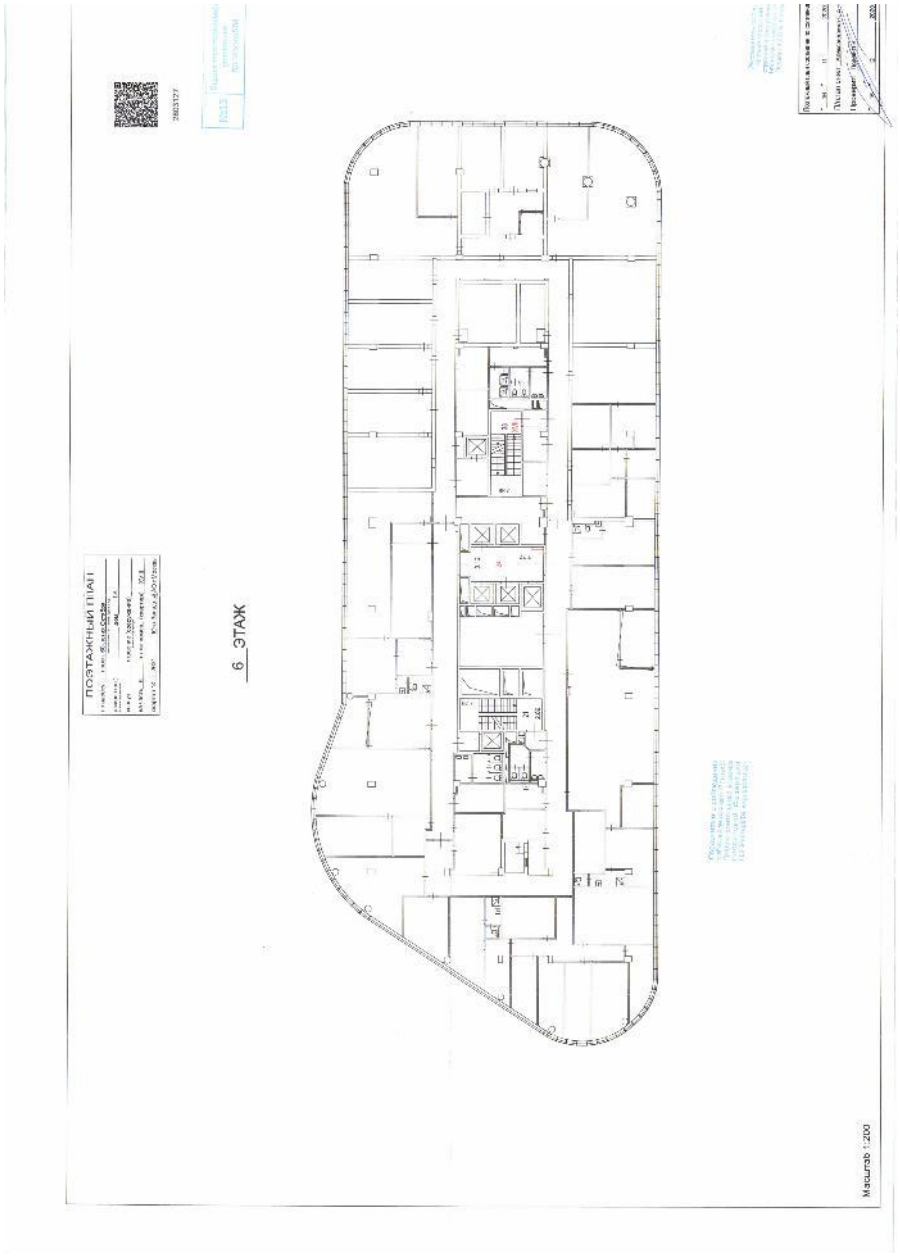
ПОЭТАЖНЫЙ ПЛАН
1 ЭТАЖ

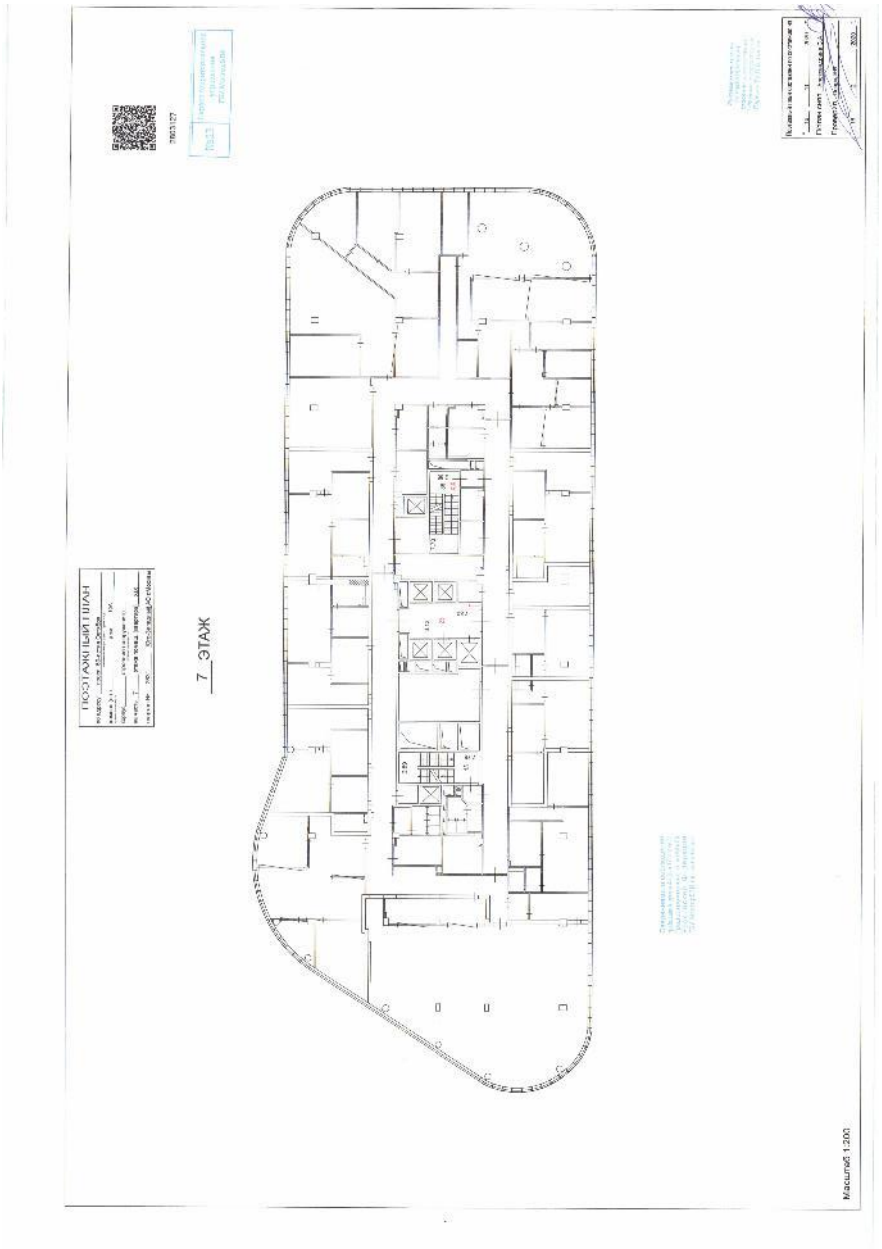

2_ЭТАЖ
бассейн


ПОЭТАЖНЫЙ ПЛАН
3 ЭТАЖ
Масштаб 1:200

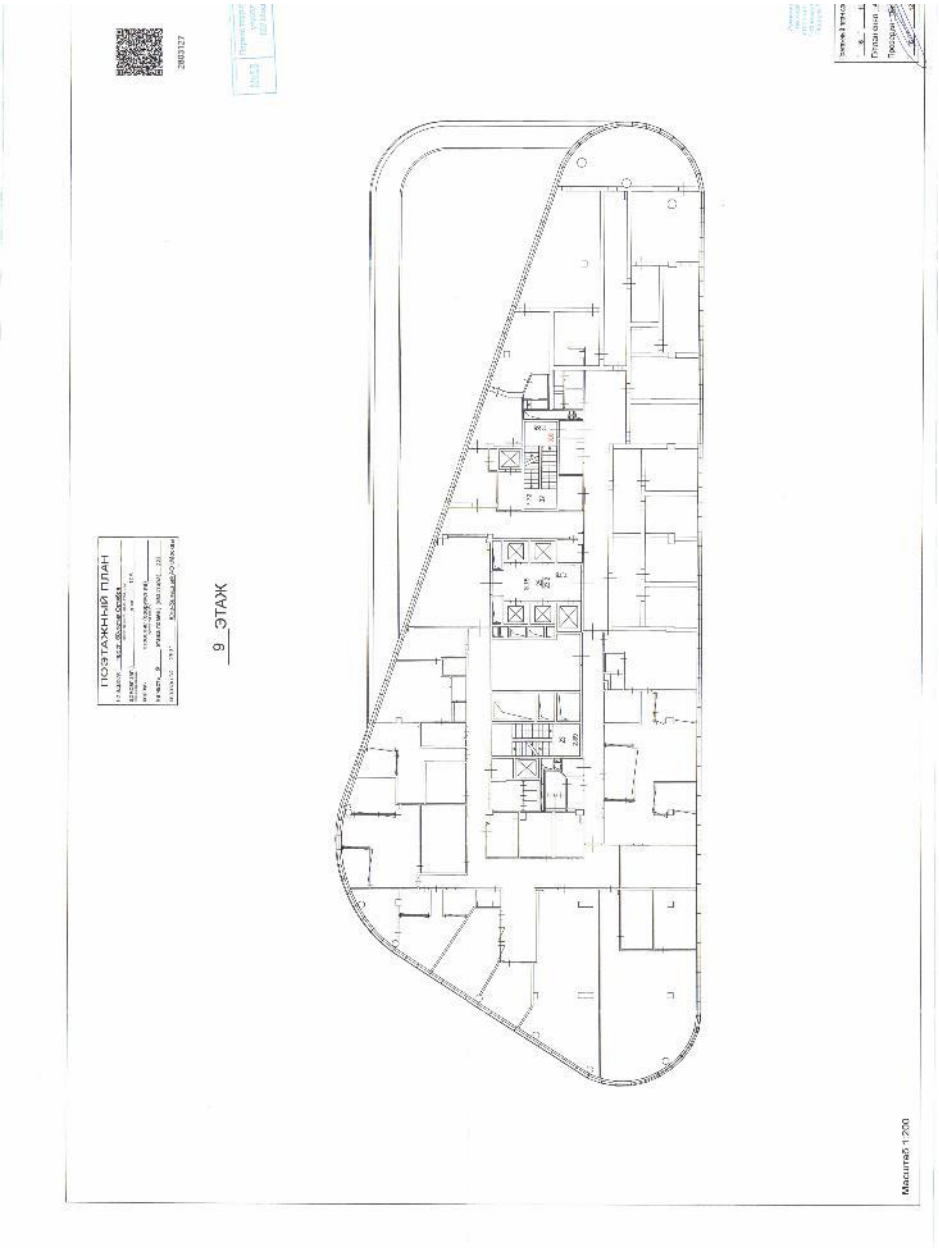

ПОЭТАЖНЫЙ ПЛАН
4 ЭТАЖ
Масштаб 1:200

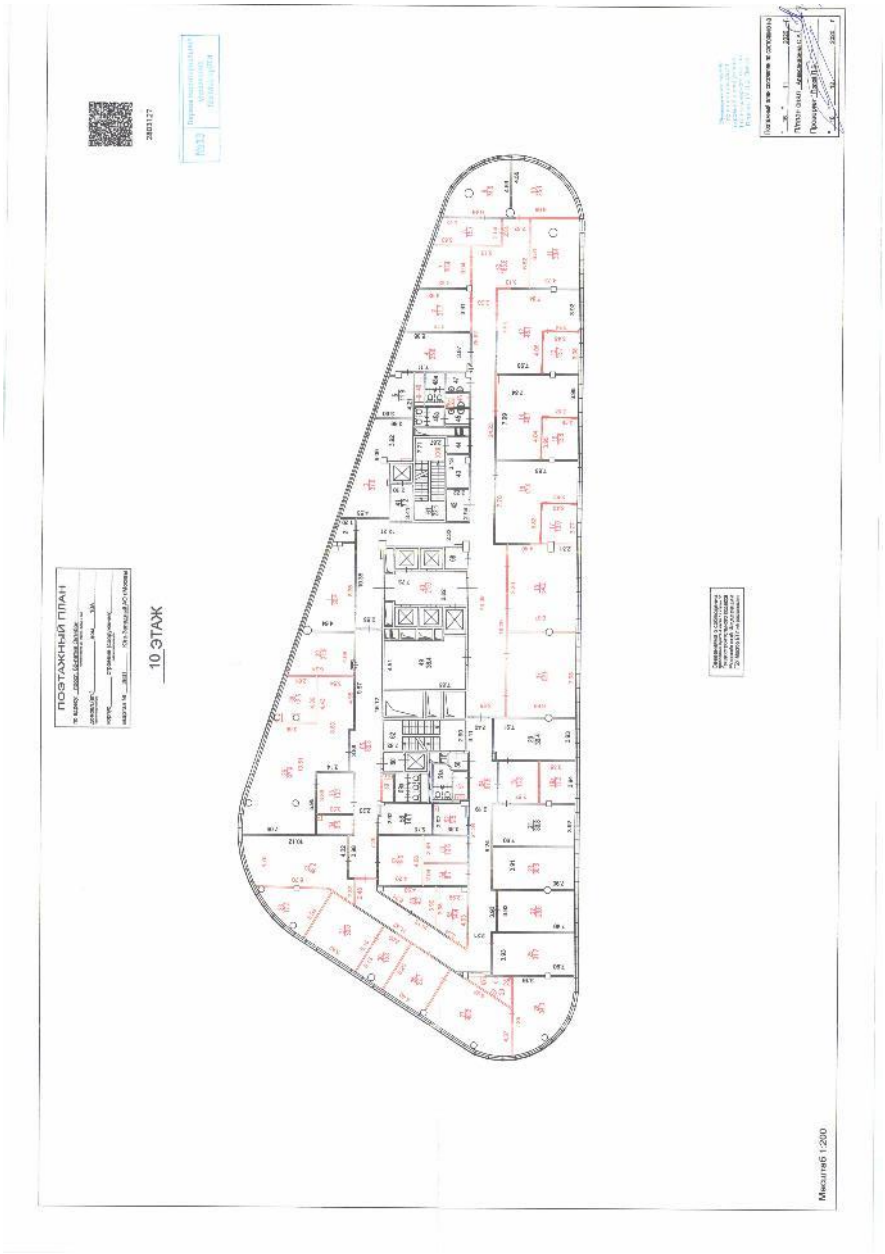

ПЛАН
5 ЭТАЖ
Масштаб 1:200

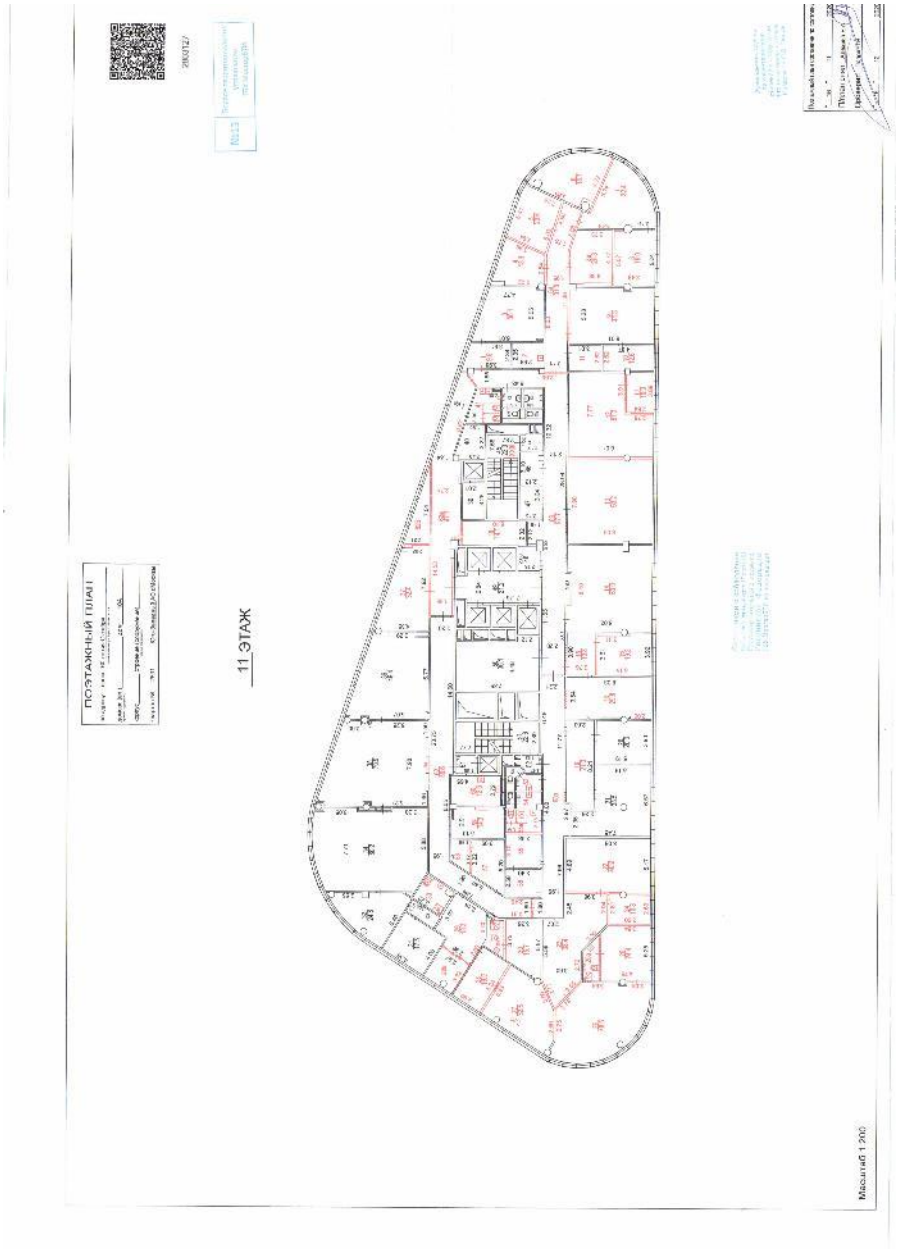

ПОЭТАЖНЫЙ ПЛАН
6_ЭТАЖ
Масштаб 1:200


ПОЭТАЖНЫЙ ПЛАН
7_ЭТАЖ
Масштаб 1:200

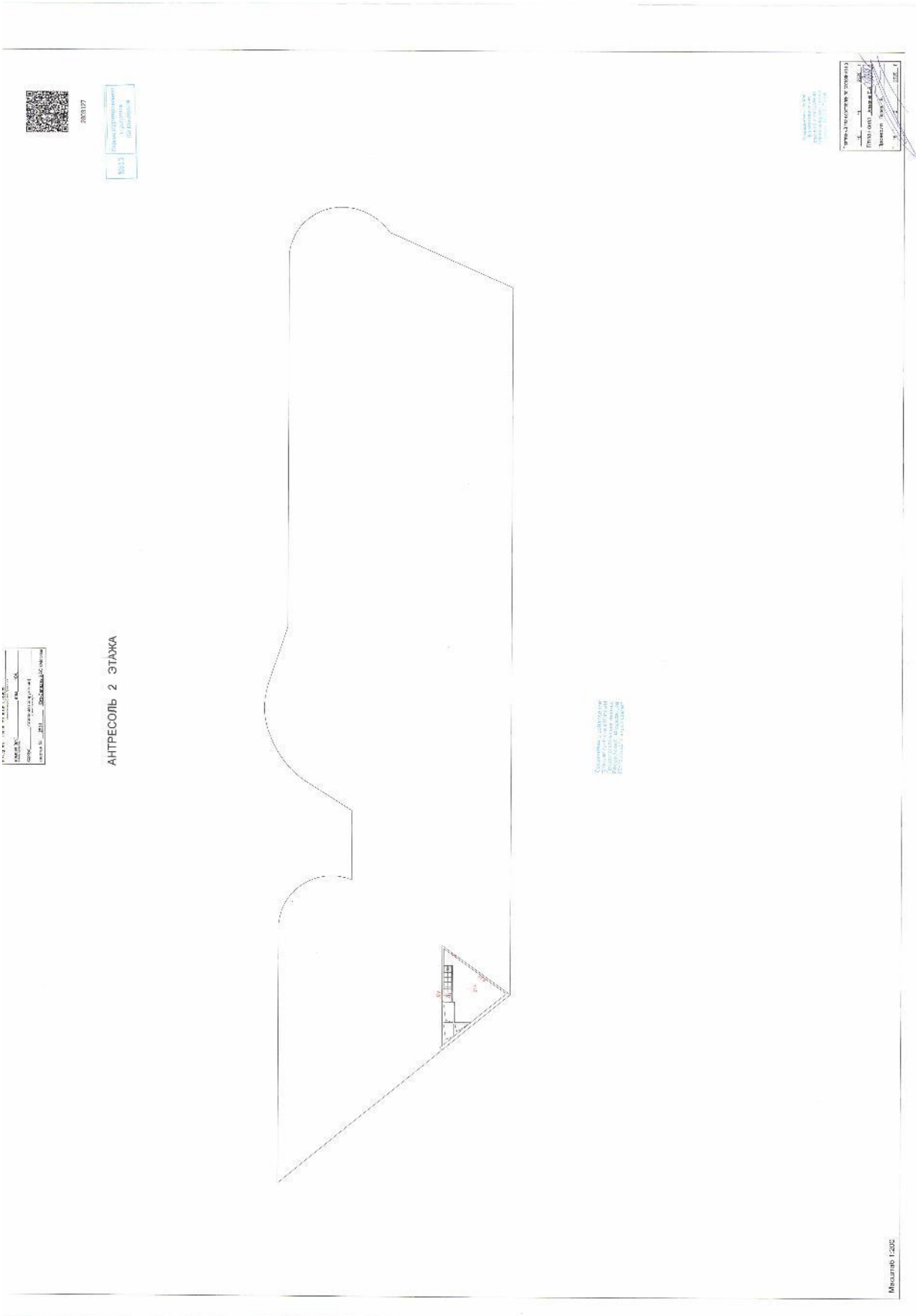
ПОЭТАЖНЫЙ ПЛАН
8 ЭТАЖ
Масштаб 1:200

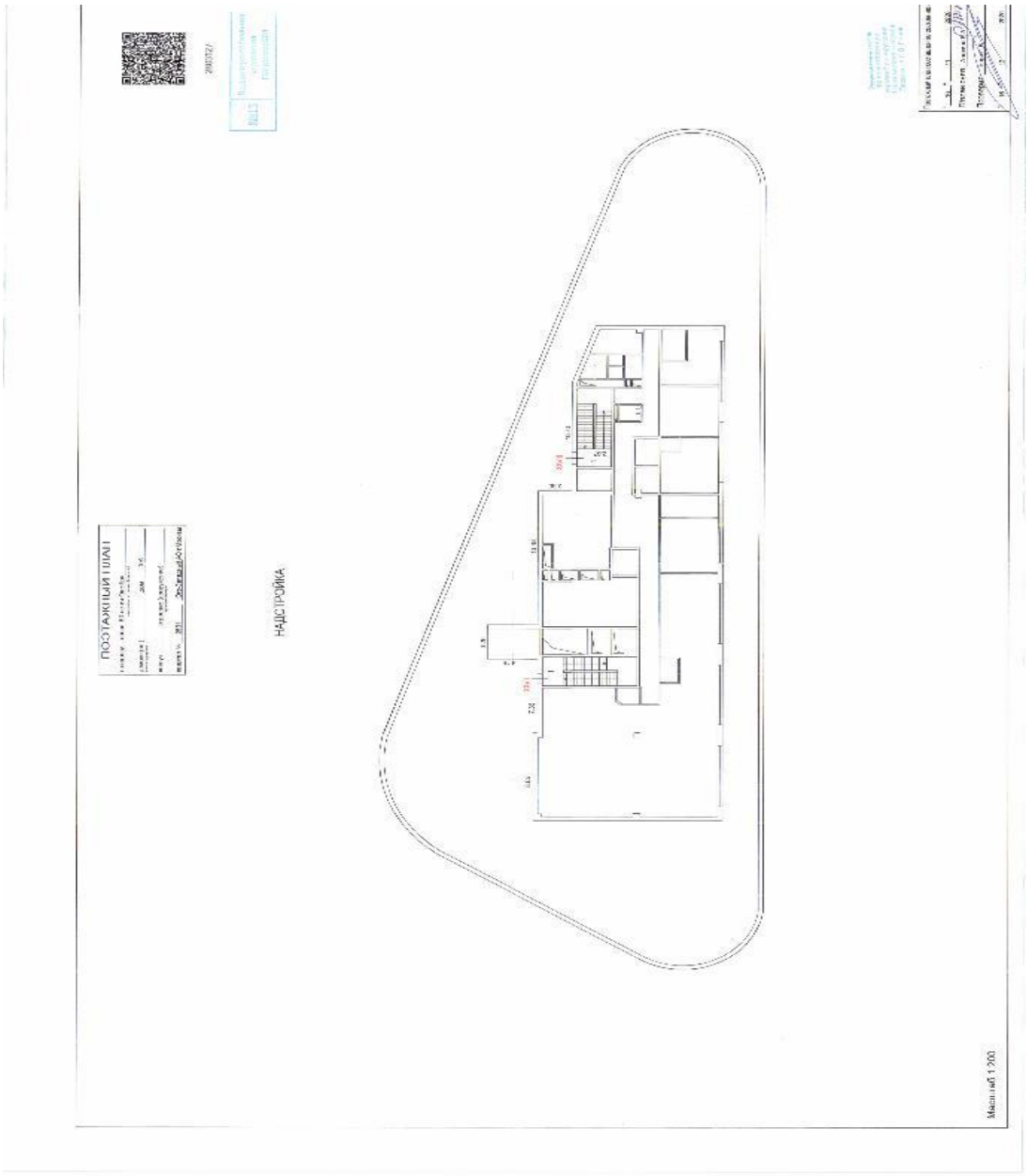

ПЛАН ЭТАЖНЫЙ
9 ЭТАЖ
Масштаб 1:200

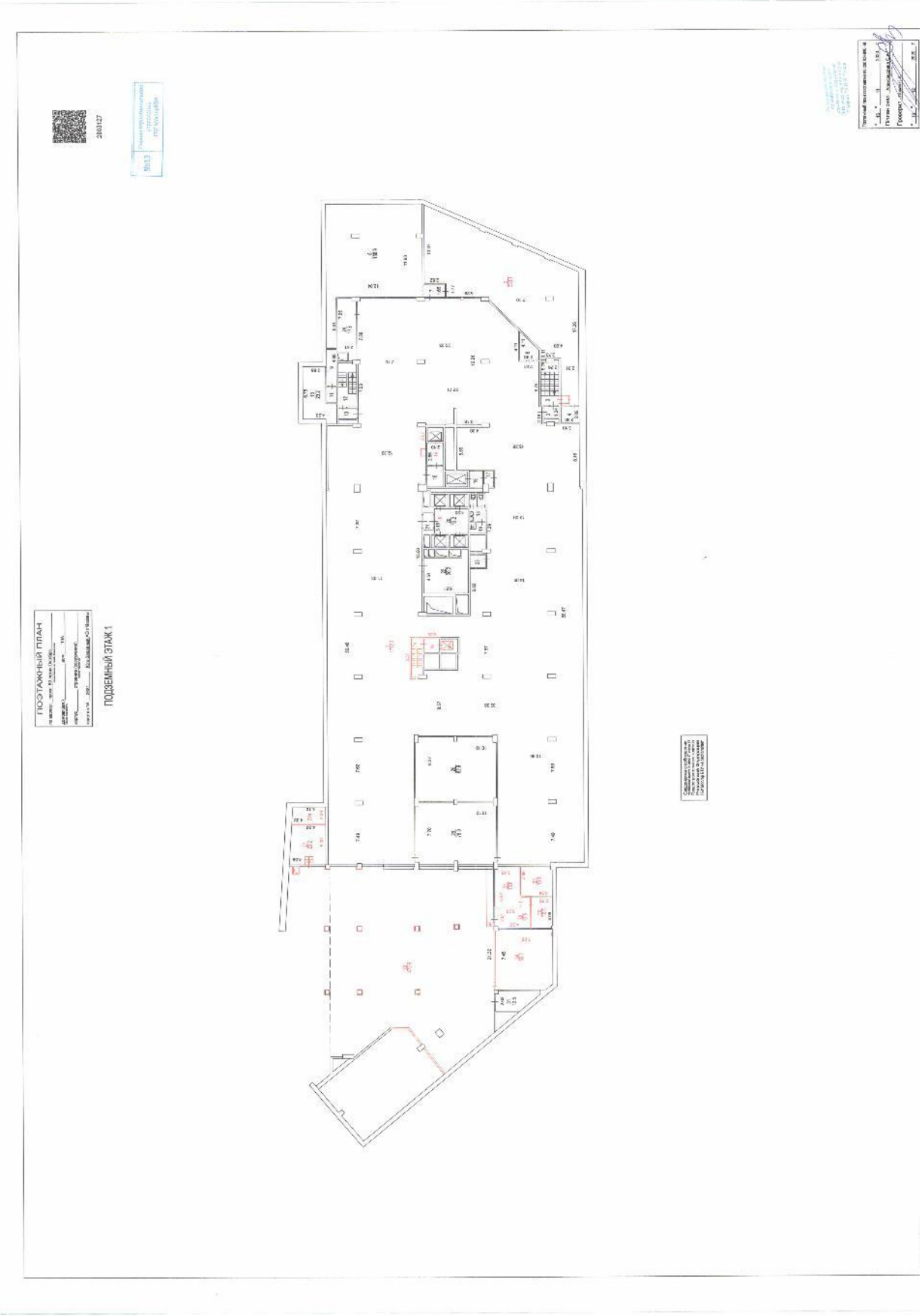

ПОЭТАЖНЫЙ ПЛАН
10 ЭТАЖ
Масштаб 1:200

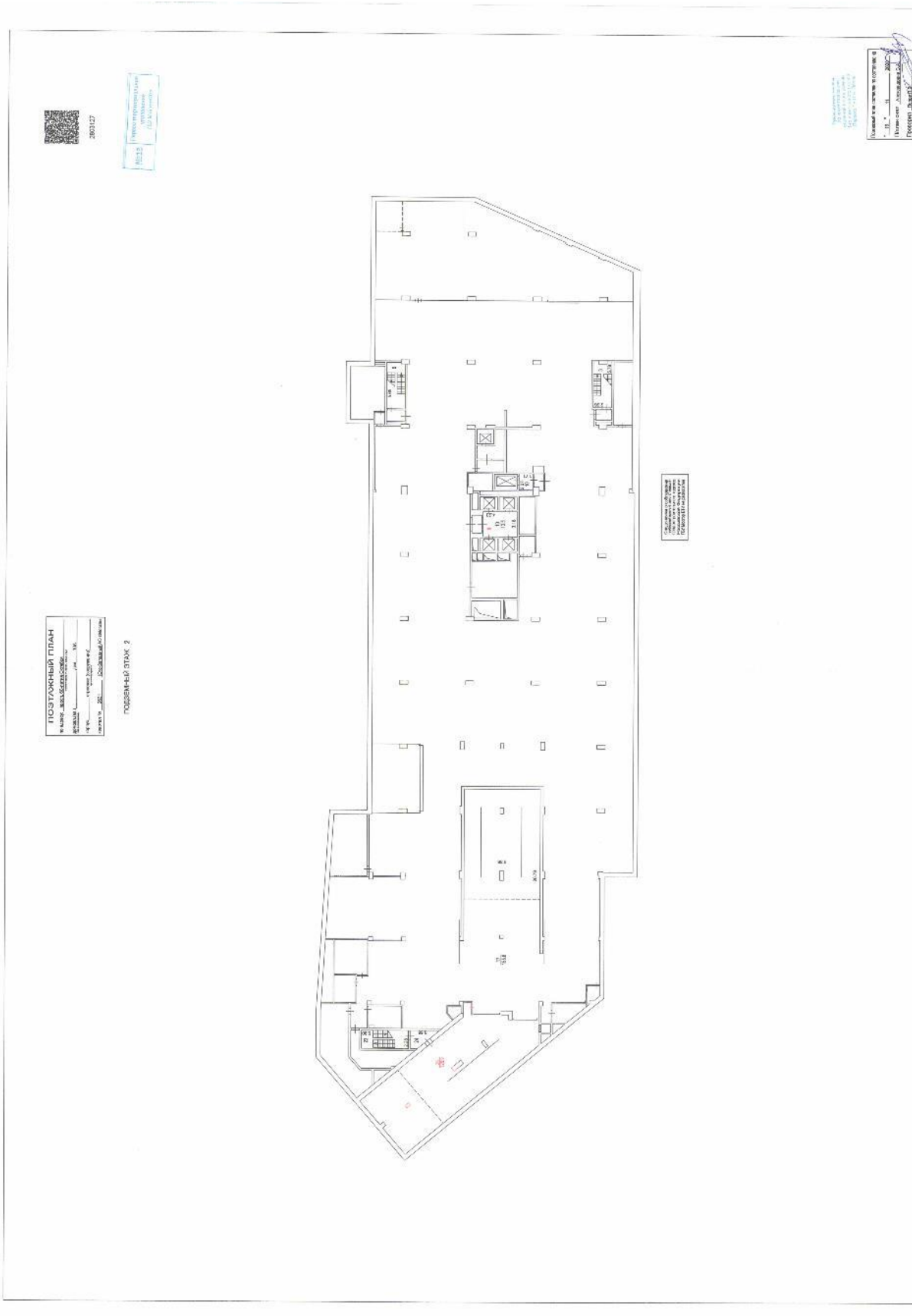

ПОЭТАЖНЫЙ ПЛАН
11 ЭТАЖ
Масштаб 1:200

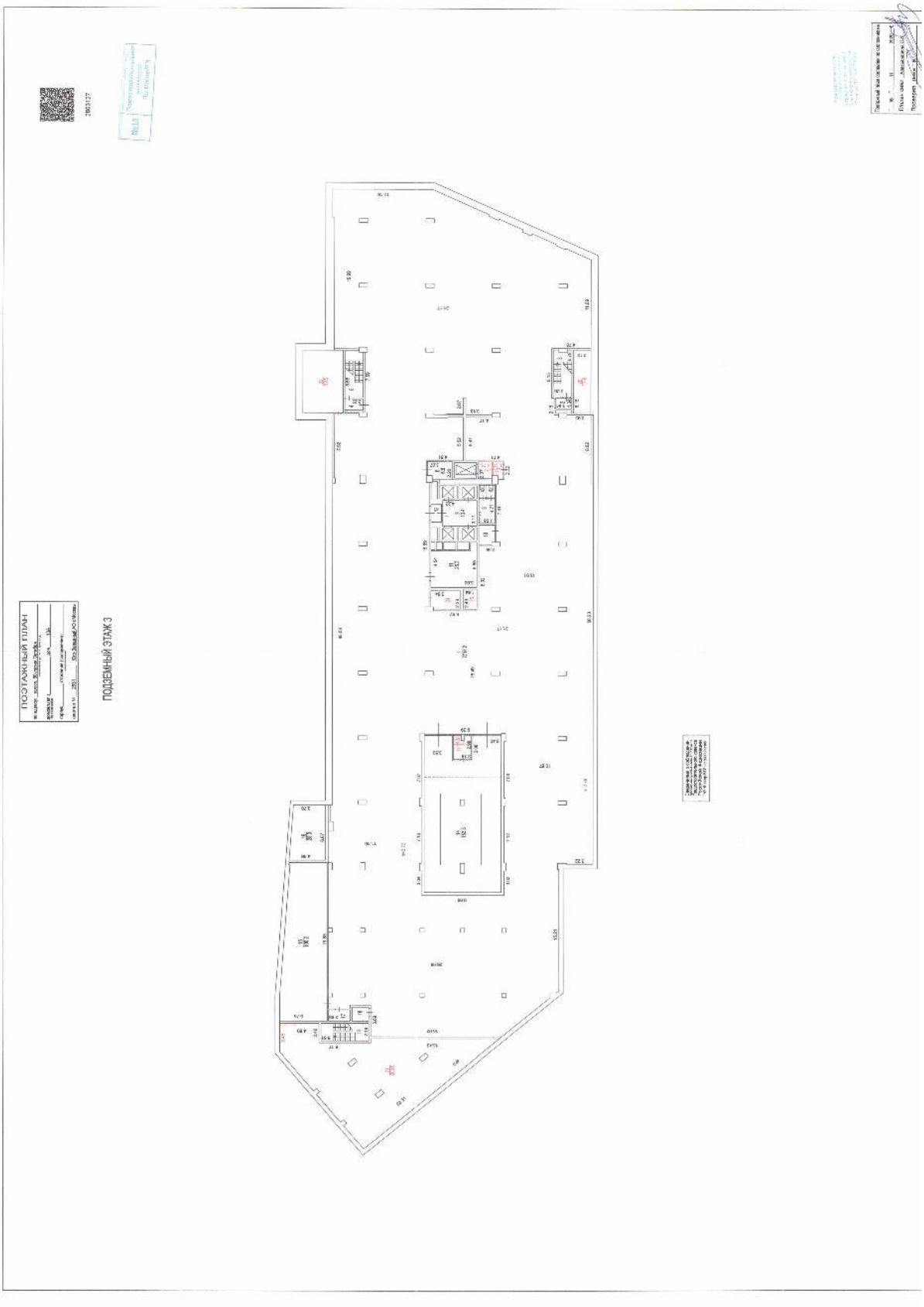
ПОЭТАЖНЫЙ ПЛАН
АНТРЕСОЛЬ 1 ЭТАЖА
Масштаб 1:200

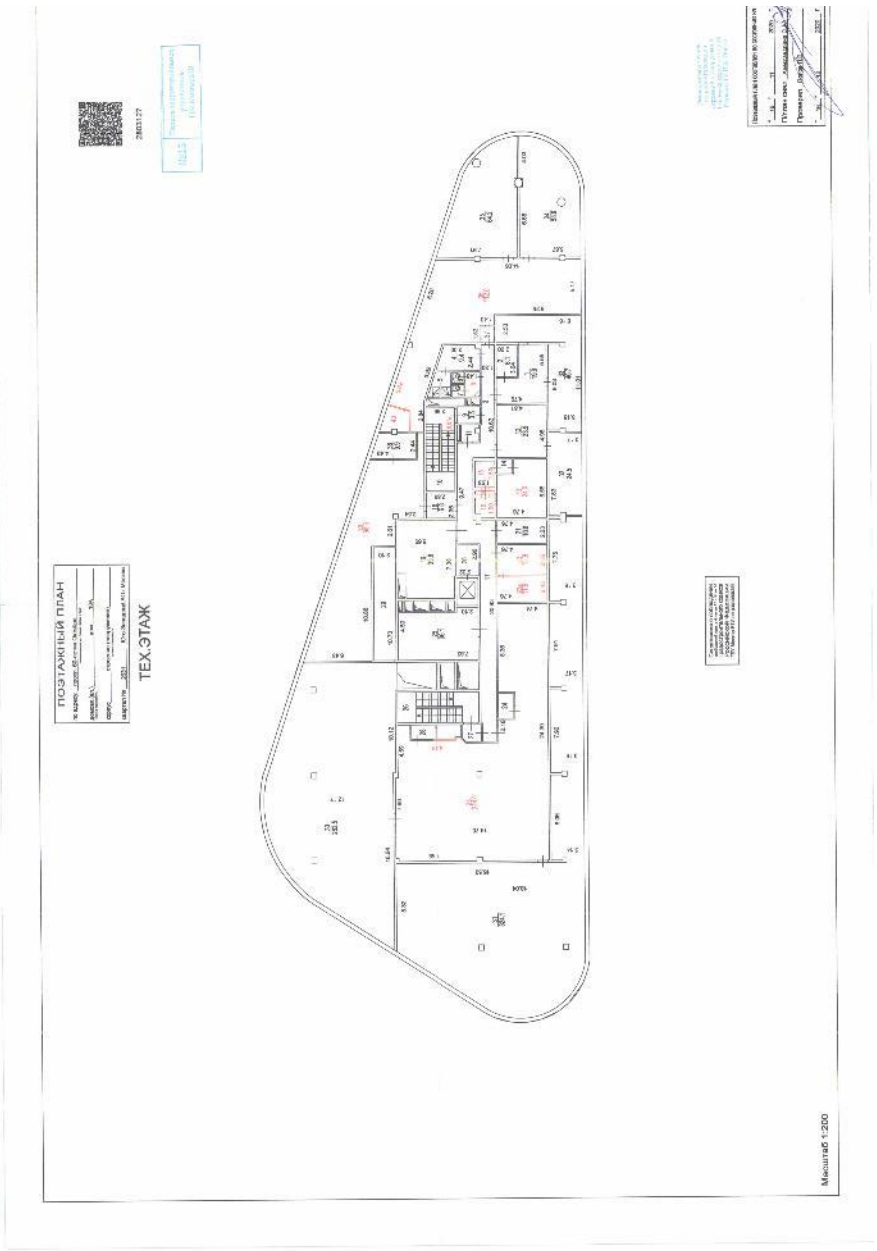

АНТРЕСОЛЬ 2 ЭТАЖА


ПОЭТАЖНЫЙ ПЛАН
НАДСТРОЙКА
Масштаб 1:200


ПОЭТАЖНЫЙ ПЛАН
ПОДЗЕМНЫЙ ЭТАЖ 1


ПОДЗЕМНЫЙ ЭТАЖ -2


ПОЭТАЖНЫЙ ПЛАН
ПОДЗЕМНЫЙ ЭТАЖ 3


ПОЭТАЖНЫЙ ПЛАН
ТЕХ.ЭТАЖ
Масштаб 1:200

КСП КАПИТАЛ
УПРАВЛЕНИЕ
АКТИВАМИ

№ СП/2021/03/17/2 **Для АО «НЭО Центр»**

На №_____ от _____

Настоящим письмом КСП Капитал УА ООО Д.У. ЗПИФ недвижимости «Саввинские палаты» направляет информацию о технических сооружениях, а также величине расходов от эксплуатации помещений недвижимого имущества, расположенного по адресу: г. Москва, просп. 60-Летия Октября, д. 10А.

Таблица 1. Информация о технических характеристиках сооружений, входящих в состав недвижимого имущества фонда

№ п/п	Наименование основного средства	Основные технические характеристики объекта
	сооружение – водопровод протяженностью 592,3 м (инв. № 77-06-02007-000-Д100000020), кадастровый номер: 77:06:0002007:2407, в том числе:	
	водопровод протяженностью 562,62 м	Магистраль: диаметр 300мм, длина 562,62 м, материал трубы - чугунная ВЧШГ. Глубина заложения 2,8 м
	водопровод протяженностью 29,68 м	Ввод в здание (2 ввода) от последнего колодца: диаметр 200мм, Длина 29,68 м, Материал - труба чугунная ВЧШГ. Глубина заложения 2,8 м
	сооружение – кабельная линия протяженностью 12 894 м (инв. № 77-06-02006-000-А100000028),	Кабельная линия 10кВ АСБ-10 3х240 кв.мм. Подземная прокладка. Глубина заложения кабельной линии от 0,8 м до 1,2 м

Таблица 2. Расходы, связанные с содержанием и эксплуатацией помещений, факт по итогу 2020 г.

Статья затрат	Величина по итогам 2020 г., руб.
Эксплуатационные расходы	
Вознаграждение агента	
Коллектор	
Обслуживание бассейна	
Охрана	
Прочие	
Сервисное обслуживание	
ТО водоснабжения	
ТО пожарная охрана	
ТЭ и ТО систем здания	
Эксплуатация и ТО здания в т.ч. автоматических систем дымоудаления и водяного пожаротушения	
Коммунальные услуги	
Сброс загрязняющих веществ	
Тепловая энергия	
Электроснабжение	

Заместитель начальника
Отдел ВУиО по ВО ПИФ **Кангазеева Е.А**
По доверенности № Д/20/10/06/1 от 06.10.2020

КСП КАПИТАЛ УА ООО 119435, Москва, Большой Саввинский переулок, д.12, стр.16 +7 495 649 88 37 info@kspcapital-am.ru kspcapital-am.ru

ПРИЛОЖЕНИЕ 3

ОСНОВНЫЕ МЕТОДОЛОГИЧЕСКИЕ ПОЛОЖЕНИЯ ОЦЕНКИ

Заказчик:

КСП Капитал УА ООО Д.У. ЗПИФ недвижимости "Саввинские палаты"

Исполнитель:

АО "НЭО Центр"

ОСНОВНЫЕ МЕТОДОЛОГИЧЕСКИЕ ПОЛОЖЕНИЯ ОЦЕНКИ

Общие понятия, используемые в процессе оценки

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

Единый объект недвижимости (ЕОН) – под единым объектом недвижимости понимается объект, который сформирован совокупностью земельного участка и улучшений, расположенных на участке.

Цена объекта оценки — денежная сумма, предлагаемая, запрашиваемая или уплаченная за объект оценки участниками в результате совершенной или предполагаемой сделки[123].

Стоимость объекта оценки — наиболее вероятная расчетная величина цены объекта оценки, определенная на дату оценки в соответствии с выбранным видом стоимости[124]. Совершение сделки с объектом оценки не является необходимым условием для установления его стоимости.

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

Итоговая стоимость объекта оценки – стоимость объекта оценки, рассчитанная при использовании подходов к оценке и обоснованного оценщиком согласования (обобщения) результатов, полученных в рамках применения различных подходов к оценке[125]..

Подход к оценке представляет собой совокупность методов оценки, объединенных общей методологией.

Методом оценки является последовательность процедур, позволяющая на основе существенной для данного метода информации определить стоимость объекта оценки в рамках одного из подходов к оценке[126].

Датой оценки (датой проведения оценки, датой определения стоимости) является дата, по состоянию на которую определяется стоимость объекта оценки[127].

Информация о событиях, произошедших после даты оценки, может быть использована для определения стоимости объекта оценки только для подтверждения тенденций, сложившихся на дату оценки, в том случае, когда такая информация соответствует сложившимся ожиданиям рынка на дату оценки.

Допущение – предположение, принимаемое как верное и касающееся фактов, условий или обстоятельств, связанных с объектом оценки или подходами к оценке, которые не требуют проверки оценщиком в процессе оценки[128].

Объект-аналог – объект, сходный объекту оценки по основным экономическим, материальным, техническим и другим характеристикам, определяющим его стоимость[129].

Анализ наиболее эффективного использования. 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.

[123] Федеральный стандарт оценки "Общие понятия оценки, подходы и требования к проведению оценки" (ФСО №1), п. 4.

[124] Федеральный стандарт оценки "Общие понятия оценки, подходы и требования к проведению оценки" (ФСО №1), п. 5.

[125] Федеральный стандарт оценки "Общие понятия оценки, подходы и требования к проведению оценки" (ФСО №1), п. 6.

[126] Федеральный стандарт оценки "Общие понятия оценки, подходы и требования к проведению оценки" (ФСО №1), п. 7.

[127] Федеральный стандарт оценки "Общие понятия оценки, подходы и требования к проведению оценки" (ФСО №1), п. 8.

[128] Федеральный стандарт оценки "Общие понятия оценки, подходы и требования к проведению оценки" (ФСО №1), п. 9.

[129] Федеральный стандарт оценки "Общие понятия оценки, подходы и требования к проведению оценки" (ФСО №1), п. 10.

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

Согласно методическим рекомендациям АРБ[130] предполагается, что в срок экспозиции не включается время, необходимое для формального закрепления (оформление, регистрация) сделки купли-продажи, т. е. срок экспозиции — это типичное время с момента размещения публичного предложения о продаже объекта до принятия продавцом и покупателем решения о совершении сделки.

Затратами на воспроизводство объекта оценки являются затраты, необходимые для создания точной копии объекта оценки с использованием применявшихся при создании объекта оценки материалов и технологий.

Затратами на замещение объекта оценки являются затраты, необходимые для создания аналогичного объекта с использованием материалов и технологий, применяющихся на дату оценки.

Улучшения земельного участка — здания, строения, сооружения, объекты инженерной инфраструктуры, расположенные в пределах земельного участка, а также результаты работ и иных воздействий (изменение рельефа, внесение удобрений и т. п.), изменяющих качественные характеристики земельного участка [131].

Физический износ — износ имущества, связанный со снижением его стоимости в результате утраты своих физических свойств (прочность, внешний вид и т. п.) путем естественного физического старения в процессе использования данного объекта имущества[132].

Устранимым физическим износом считается такой износ, издержки на устранение которого экономически целесообразны, т. е. издержки меньше вклада в рыночную стоимость объекта из-за устранения этого износа.

Неустранимый физический износ — износ, издержки на устранение которого экономически нецелесообразны.

Функциональное устаревание — потеря стоимости объектом вследствие изменения во вкусах, предпочтениях, технических инновациях или рыночных стандартах. О функциональном устаревании свидетельствуют избыточные капитальные затраты и избыточные операционные затраты. Может быть устранимым и неустранимым. Также называется техническим устареванием.

Экономическое (внешнее) устаревание — потеря стоимости, обусловленная факторами, внешними по отношению к рассматриваемому активу (окружающей средой или местоположением). Оно считается неустранимым, так как расходы на устранение проблемы нецелесообразны.

- Действительный возраст — это возраст, соответствующий состоянию и полезности здания и исчисляемый как разность срока их экономической службы и оставшегося срока их экономической службы.
- Срок экономической службы — это период времени, в течение которого здание вносит вклад в стоимость объекта собственности.

Хронологический возраст определяется как разность между датой оценки и датой ввода в эксплуатацию объекта недвижимости (датой постройки).

Накопленный износ — общая потеря объектом оценки рыночной стоимости, обусловленная физическим износом, а также функциональным и внешним устареваниями[133].

[130] Рекомендовано к применению решением Комитета АРБ по оценочной деятельности (протокол от 25.11.2011 г.).

[131] http://www.ocenchik.ru/docs/423.htm

[132] https://ru.wikipedia.org/

[133] С. В. Грибовский "Оценка стоимости недвижимости". — М.: "Маросейка", 2009. С. 309

Издержки — выраженные в денежной форме затраты, обусловленные расходованием разных видов экономических ресурсов (сырья, материалов, труда, основных средств, услуг, финансовых ресурсов) в процессе производства и обращения продукции, товаров[134].

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.

Операционные расходы — это расходы, необходимые для обеспечения нормального функционирования объекта недвижимости и воспроизводства действительного валового дохода[135].

Аренда — форма имущественного договора, при которой собственность передается во временное владение и пользование (или только во временное пользование) арендатору за арендную плату. Плоды, продукция и доходы, полученные арендатором в результате использования арендованного имущества в соответствии с договором, являются его собственностью[136].

Арендная плата — денежная оплата права пользования арендуемым имуществом. Величина арендной платы определяется договором об аренде[137].

Типы арендной платы по условиям заключения договора аренды:

- **Рыночная арендная плата —** расчетная денежная сумма, за которую имущество было бы сдано в аренду на дату оценки в коммерческой сделке по аренде на надлежащих условиях между заинтересованным арендодателем и заинтересованным арендатором после надлежащего маркетинга, в которой каждая сторона действовала бы будучи хорошо осведомленной, расчетливо и без принуждения[138].
- **Договорная арендная плата** — арендная плата, выплачиваемая в соответствии с условиями фактической аренды. Она может быть фиксированной на весь срок аренды или переменной. Частота пересмотров арендной платы и принципы ее пересчета будут фиксироваться в договоре аренды, и соответствующие условия должны быть уяснены оценщиком для определения общих выгод, получаемых арендодателем и обязательств арендатора[139].
- **Арендная плата от оборота,** или арендная плата с участием, — любая форма соглашения об арендной плате, при которой арендодатель получает некую форму арендной платы, основанной на доходах арендатора. Примером арендной платы от оборота является арендная плата на основе процента.

Типы арендной платы по структуре арендной платы[140]:

- **Валовая арендная плата,** при которой все операционные расходы лежат на собственнике объекта.

[134] http://slovari.yandex.ru/dict/economic

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

[136] https://ru.wikipedia.org/wiki/%D0%90%D1%80%D0%B5%D0%BD%D0%B4%D0%B0

[137] http://www.glossary.ru/

[138] Определения МСО, МСО 2011. — М: Саморегулируемая общероссийская общественная организация "Российское общество оценщиков", 2013. – 188 с.

[139] МСО 230, МСО 2011. — М: Саморегулируемая общероссийская общественная организация "Российское общество оценщиков", 2013. – 188 с.

[140] Оценка доходной недвижимости, С. В. Грибовский. – СПб.: "Питер", 2001, стр. 97.

- **Чистая арендная плата,** при которой все операционные расходы, за исключением расходов, связанных с налоговыми платежами, страховкой, управлением и внешним ремонтом объекта, лежат на арендаторе.
- **Абсолютно чистая арендная плата,** при которой арендатор платит за все, за исключением расходов, связанных с управлением объектом недвижимости.

Ставка арендной платы — объем выплат на период, указанный в договоре аренды[141].

Потенциальный валовой доход (ПВД) — доход, который можно получить от сдачи в аренду недвижимости при 100%-ном ее использовании без учета всех потерь и расходов[142].

Чистый операционный доход (ЧОД) — действительный валовой доход (ДВД) за минусом операционных расходов (ОР).

Операционные расходы (ОР) — это расходы, необходимые для обеспечения нормального функционирования объекта недвижимости и воспроизводства действительного валового дохода[143].

Коэффициент (ставка) капитализации (К) — любой делитель (обычно выражаемый в процентах), который используется для конверсии дохода в капитальную стоимость. Процентная ставка или доходность, по которой капитализируется годовой чистый доход от инвестиции для установления ее капитальной стоимости на заданную дату[144].

Терминальная ставка капитализации (для остаточной стоимости (доходность при реверсии)) — ставка капитализации, используемая для преобразования дохода в показатель предполагаемой стоимости имущества к концу периода владения или в стоимость имущества при перепродаже[145].

Ставка дисконтирования — ставка отдачи, используемая для преобразования денежной суммы, подлежащей получению или выплате в будущем, в приведенную стоимость. Теоретически она должна отражать альтернативные издержки привлечения капитала, т. е. ставку отдачи, которую капитал может принести, если будет вложен в другие варианты использования с сопоставимым уровнем риска[146].

Реверсия — остаточная стоимость актива после прекращения поступления доходов[147].

Анализ наиболее эффективного использования объекта оценки[148]

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

Наиболее эффективное использование объекта недвижимости может соответствовать его фактическому использованию или предполагать иное использование, например ремонт (или реконструкцию) имеющихся на земельном участке объектов капитального строительства.

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

[141] http://www.glossary.ru/

[142] Оценка недвижимости под ред. А. Г. Грязновой, М. А. Федотовой. — М: "Финансы и статистика", 2007, стр. 121.

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

[144] http://www.interstoimost.ru/ocenka/glossary/c.html

[145] http://www.interstoimost.ru/ocenka/glossary/t.html

[146] http://www.interstoimost.ru/ocenka/glossary/c.html

[147] http://www.ocenchik.ru/vocabulary/s?id=321

[148] Раздел составлен на основании Федерального стандарта оценки "Оценка недвижимости" (ФСО №7), раздел VI п. 12-21.

руководствуется результатами этого анализа для выбора подходов и методов оценки объекта оценки и выбора сопоставимых объектов недвижимости при применении каждого подхода.

Анализ наиболее эффективного использования объекта оценки проводится, как правило, по объемно-планировочным и конструктивным решениям:

1. Для объектов оценки, включающих в себя земельный участок и объекты капитального строительства, наиболее эффективное использование определяется с учетом имеющихся объектов капитального строительства. При этом такой анализ выполняется путем проведения необходимых для этого вычислений либо без них, если представлены обоснования, не требующие расчетов.
2. Анализ наиболее эффективного использования частей объекта недвижимости, например встроенных жилых и нежилых помещений, проводится с учетом фактического использования других частей этого объекта. Наиболее эффективное использование объекта недвижимости, оцениваемого в отдельности, может отличаться от его наиболее эффективного использования в составе оцениваемого комплекса объектов недвижимости.
3. Анализ наиболее эффективного использования части реконструируемого или подлежащего реконструкции объекта недвижимости проводится с учетом наиболее эффективного использования всего реконструируемого объекта недвижимости.
4. Анализ наиболее эффективного использования объекта недвижимости для сдачи в аренду выполняется с учетом условий использования этого объекта, устанавливаемых договором аренды или проектом такого договора.
5. Рыночная стоимость земельного участка, застроенного объектами капитального строительства, или объектов капитального строительства для внесения этой стоимости в государственный кадастр недвижимости оценивается исходя из вида фактического использования оцениваемого объекта. При этом застроенный земельный участок оценивается как незастроенный, предназначенный для использования в соответствии с видом его фактического использования.

При определении вариантов наиболее эффективного использования объекта недвижимости 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 их наиболее эффективного использования 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 этого же участка, но с существующими улучшениями.

ЗАТРАТНЫЙ ПОДХОД

Затратный подход – совокупность методов оценки стоимости объекта оценки, основанных на определении затрат, необходимых для приобретения, воспроизводства либо замещения объекта оценки с учетом износа и устареваний[149].

Затратный подход преимущественно применяется в тех случаях, когда существует достоверная информация, позволяющая определить затраты на приобретение, воспроизводство либо замещение объекта оценки[150].

При применении затратного подхода необходимо учитывать следующие положения[151]:

- затратный подход рекомендуется применять для оценки объектов недвижимости – земельных участков, застроенных объектами капитального строительства, или объектов капитального строительства, но не их частей, например, жилых и нежилых помещений;
- затратный подход целесообразно применять для оценки недвижимости, если она соответствует наиболее эффективному использованию земельного участка как незастроенного и есть возможность корректной оценки физического износа, а также функционального и внешнего (экономического) устареваний объектов капитального строительства;
- затратный подход рекомендуется использовать при низкой активности рынка, когда недостаточно данных, необходимых для применения сравнительного и доходного подходов к оценке, а также для оценки недвижимости специального назначения и использования (например, линейных объектов, гидротехнических сооружений, водонапорных башен, насосных станций, котельных, инженерных сетей и другой недвижимости, в отношении которой рыночные данные о сделках и предложениях отсутствуют);
- в общем случае стоимость объекта недвижимости, определяемая с использованием затратного подхода, рассчитывается в следующей последовательности:
  - определение стоимости прав на земельный участок как незастроенный;
  - расчет затрат на создание (воспроизводство или замещение) объектов капитального строительства;
  - определение прибыли предпринимателя;
  - определение износа и устареваний;
  - определение стоимости объектов капитального строительства путем суммирования затрат на создание этих объектов и прибыли предпринимателя и вычитания их физического износа и устареваний;
  - определение стоимости объекта недвижимости как суммы стоимости прав на земельный участок и стоимости объектов капитального строительства;
- для целей определения рыночной стоимости объекта недвижимости с использованием затратного подхода земельный участок оценивается как незастроенный в предположении его наиболее эффективного использования;
- расчет затрат на создание объектов капитального строительства производится на основании:
  - данных о строительных контрактах (договорах) на возведение аналогичных объектов;
  - данных о затратах на строительство аналогичных объектов из специализированных справочников;
  - сметных расчетов;

[149] Федеральный стандарт оценки "Общие понятия оценки, подходы и требования к проведению оценки" (ФСО №1), п. 18.

[150] Федеральный стандарт оценки "Общие понятия оценки, подходы и требования к проведению оценки" (ФСО №1), п. 19.

[151] Федеральный стандарт оценки "Оценка недвижимости" (ФСО №7), п. 24.

- информации о рыночных ценах на строительные материалы;
- других данных;

- затраты на создание объектов капитального строительства определяются как сумма издержек, входящих в состав, строительно-монтажных работ, непосредственно связанных с созданием этих объектов, и издержек, сопутствующих их созданию, но не включаемых в состав строительно-монтажных работ;
- для целей оценки рыночной стоимости недвижимости величина прибыли предпринимателя определяется на основе рыночной информации методами экстракции, экспертных оценок или аналитических моделей с учетом прямых, косвенных и вмененных издержек, связанных с созданием объектов капитального строительства и приобретением прав на земельный участок;
- величина износа и устареваний определяется как потеря стоимости недвижимости в результате физического износа, функционального и внешнего (экономического) устареваний. При этом износ и устаревания относятся к объектам капитального строительства, относящимся к оцениваемой недвижимости.

Таким образом, стоимость объекта оценки, являющегося недвижимым имуществом (здание, сооружение), в рамках затратного подхода определяется как сумма стоимости земельного участка, относящегося к зданию (сооружению), как свободного в предположении его наиболее эффективного использования и стоимости строительства идентичного (затраты на воспроизводство) или аналогичного (затраты на замещение) здания (сооружения) с учетом совокупного износа на дату оценки.

В общем виде расчет стоимости здания (сооружения) в рамках затратного подхода производится по формуле:

$$\mathbf{С_{ЗП} = ЗЗ\ (ЗВ) + ПП - НИ + С_{зем.уч.},}$$

где:

$С_{ЗП}$ — стоимость объекта оценки, определенная в рамках затратного подхода;

ЗЗ (ЗВ) — затраты на замещение (воспроизводство);

ПП — прибыль предпринимателя (применяется, как правило, для объектов непроизводственного характера коммерческого назначения (магазин, офис, склад и т. п.)[152]);

НИ — накопленный износ;

$С_{зем.уч.}$ — стоимость земельного участка, относящегося к оцениваемому зданию (сооружению).

Методы определения затрат на замещение (воспроизводство) недвижимого имущества

В рамках затратного подхода применяются различные методы, основанные на определении затрат на создание точной копии объекта оценки или объекта, имеющего аналогичные полезные свойства. Критерии признания объекта точной копией объекта оценки или объектом, имеющим сопоставимые полезные свойства, определяются федеральными стандартами оценки, устанавливающими требования к проведению оценки отдельных видов объектов оценки и (или) для специальных целей[153].

[152] Оценка для целей залога: теория, практика, рекомендации. М. А. Федотова, В. Ю. Рослов, О. Н. Щербакова, А. И. Мышанов. — М.: "Финансы и статистика", 2008. С. 288, 289.

[153] Федеральный стандарт оценки "Общие понятия оценки, подходы и требования к проведению оценки" (ФСО №1), п. 20.

К основным методам расчета затрат на замещение (воспроизводство) недвижимого имущества относятся[154]:

- метод сравнительной единицы;
- модульный метод (метод разбивки по компонентам);
- метод единичных расценок;
- метод аналогов.

Метод сравнительной единицы — метод оценки затрат на строительство здания (сооружения) путем определения полной стоимости 1 кв. м (или другой единицы сравнения) базового сооружения, взятого в целом[155].

Модульный метод (метод разбивки по компонентам) оценки затрат заключается в расчленении всего строительно-монтажных работ на крупные разделы (модули): земляные работы, фундаменты, стены, перекрытия, кровля, перегородки, окна, двери, отделочные работы и т. п.

Метод аналогов — метод расчета затрат, основанный на использовании информации о затратах на строительство в целом аналогичных зданий, строений или сооружений и корректировке этой информации на отличия объекта оценки от объекта-аналога по своим техническим характеристикам и на время строительства.

Метод единичных расценок заключается в разработке полной сметы на строительство оцениваемого объекта с применением единичных расценок или анализа и переработки оценщиком существующих смет на оцениваемое здание. Основой применения метода являются подробные сводки объемов строительно-монтажных работ. Различают следующие разновидности метода единичных расценок:

- ресурсный;
- базисно-индексный метод (метод долгосрочной индексации балансовой стоимости).

Ресурсный метод — это метод расчета затрат, основанный на определении объемов или массы основных элементов зданий и сооружений, расхода строительных материалов, на расчете стоимости материалов в текущих региональных рыночных ценах с последующим добавлением стоимости оплаты труда, эксплуатации машин и механизмов, прочих работ и затрат.

Базисно-индексный метод (метод долгосрочной индексации балансовой стоимости) — метод расчета затрат, в соответствии с которым показатели (удельные показатели), взятые в ценах базисного года, пересчитываются по коэффициентам (индексам) на дату оценки.

Метод сравнительной единицы

Метод сравнительной единицы основан на использовании стоимости строительства сравнительной единицы (1 кв. м, 1 куб. м, 1 пог. м и др.). Затраты на замещение объекта недвижимости определяются путем умножения стоимости единицы сравнения на количество единиц сравнения (площадь, объем, протяженность и др.). Общая формула расчета стоимости:

$$\mathbf{ЗЗ} = \mathbf{С_{ср.ед.}} \times \mathbf{V},$$

где:

ЗЗ — затраты на замещение (воспроизводство), руб.;

$\mathbf{С_{ср.ед.}}$ — стоимость сравнительной единицы (1 кв. м, 1 куб. м, 1 пог. м, 1 шт. и др.), руб./ср. ед.;

V — количество сравнительных единиц (1 кв. м, 1 куб. м, 1 пог. м, 1 шт. и др.).

Показатель количества сравнительной единицы **(V)** определялся на основе данных Заказчика о технических параметрах оцениваемой недвижимости.

[154] С. В. Грибовский "Оценка стоимости недвижимости". — М.: "Маросейка", 2009. С. 299.

[155] http://www.ocenchik.ru/vocabulary/v?id=216

Показатель стоимости сравнительной единицы здания или сооружения **($C_{ср.ед.}$)** определялся на основе данных об укрупненных показателях стоимости строительства, представленных в справочниках оценщика "Укрупненные показатели стоимости строительства" (ООО "КО-ИНВЕСТ").

Алгоритм расчета затрат на замещение/воспроизводство зданий по справочникам КО-ИНВЕСТ

1-й этап. Анализ данных на полноту и качество

Получив от Заказчика данные с техническими параметрами зданий (или технических паспортов), Исполнитель провел анализ указанных данных на полноту и качество, необходимые для использования определенного справочника КО-ИНВЕСТ.

Для зданий Исполнитель запросил у Заказчика и использовал в расчетах следующие параметры:

- адрес местонахождения;
- данные свидетельства о регистрации права для недвижимого имущества;
- тип здания;
- литер по БТИ;
- высота здания;
- строительный объем;
- общая площадь;
- количество этажей;
- материал фундамента;
- материал перекрытия;
- материал стен;
- наличие и материал каркаса;
- дата постройки.

2-й этап. Подбор объекта-аналога по справочнику

Подбор аналогов в соответствующем справочнике КО-ИНВЕСТ (используемый справочник отражается в расчетных таблицах в столбце "Источник информации") производился следующим образом:

- Проводится поиск отрасли, а также поиск объекта — представителя данной отрасли, наиболее близкого по функциональным параметрам к оцениваемому объекту.
- В случае отсутствия подходящего объекта — представителя данной отрасли используется информация о сопоставимых по конструктивным и функциональным параметрам объектах — представителях других отраслей или об объектах межотраслевого применения.
- В расчетных таблицах результаты указанного выше подбора отражаются в столбце "Справочная стоимость[156] 1 ед. измерения объекта без учета НДС на дату составления сборника для Московской обл., руб.".
- В расчетных таблицах в столбце "Код по справочнику" указывается код отобранного аналога (для справочников КО-ИНВЕСТ), в столбцах "Дата источника", "Сравнительная единица", "Количество сравнительных единиц аналога" отражаются соответствующие показатели.

[156] Используется терминология справочника КО-ИНВЕСТ®.

3-й этап. Внесение корректировок к справочной стоимости 1 ед. измерения

На следующем этапе к справочной стоимости 1 ед. измерения объекта в расчетных таблицах вносились корректировки (поправки), учитывающие неполное соответствие оцениваемого объекта объекту-аналогу по объемно-планировочным, конструктивным параметрам, качеству применяемых материалов, конструкций, типам инженерных систем, регионально-экономическим, природно-климатическим и местным условиям осуществления строительства. При этом введение поправок осуществлялось как в абсолютном выражении, так и в виде корректирующих коэффициентов, в результате чего корректировалась величина стоимости как в целом по зданию, так и в разрезе отдельных основных конструктивных элементов, видов работ и инженерных систем здания.

4-й этап. Определение прибыли предпринимателя

Для получения обоснованной стоимости затрат на замещение (воспроизводство) необходимо определить величину прибыли предпринимателя.

Таким образом, расчет затрат на замещение (воспроизводство) зданий и сооружений методом сравнительной единицы с использованием справочников КО-ИНВЕСТ производится по формуле:

$$ЗЗ = С_б \times К_1 \times К_2 \times К_3 \times К_4 \times К_5 \times К_6 \times (1+П_{ПР}\%) \times V(S),$$

где:

ЗЗ — затраты на замещение (воспроизводство), руб.;

$С_б$ — стоимость строительства за единицу измерения в базовых ценах на дату составления справочника;

$К_1$ — регионально-климатический коэффициент;

$К_2$ — корректирующий коэффициент на различие в сейсмичности;

$К_3$ — региональный коэффициент по классам конструктивных систем;

$К_4$ — корректирующий коэффициент на различие в объеме или площади;

$К_5$ — корректирующий коэффициент на изменение цен в строительстве с базовой даты справочника до даты оценки;

$К_6$ — корректирующий коэффициент на различие в конструктивных элементах;

$П_{пр}\%$ — прибыль предпринимателя, %;

V — количество сравнительных единиц (1 куб. м, 1 кв. м и др.).

Описание корректировок (поправок), вносимых к справочной стоимости сравнительной единицы

Регионально-климатический коэффициент ($К_1$) применялся для учета различий в затратах на строительство в рассматриваемом регионе от условий строительства в Московской области, обусловленных различиями климатических условий регионов. Данные о величине $К_1$ приведены в разделе справочника КО-ИНВЕСТ "Корректирующие коэффициенты и справочные данные".

Корректирующий коэффициент на различие в сейсмичности ($К_2$)

Применялся для учета различий в затратах на строительство в рассматриваемом регионе от условий строительства в Московской области, обусловленных различиями в сейсмической обстановке регионов. Данные о величине $К_2$ приведены в разделе справочника КО-ИНВЕСТ "Корректирующие коэффициенты и справочные данные".

Региональный коэффициент по классам конструктивных систем ($К_3$)

Применялся для устранения различий в условиях строительства для Московской области и рассматриваемого региона. Определяется по данным справочника оценщика "Межрегиональный информационно-аналитический бюллетень "Индексы цен в строительстве" КО-ИНВЕСТ.

Корректирующий коэффициент на различие в объеме или площади ($К_4$)

Поправка на разницу в объеме или площади между оцениваемым зданием/сооружением и ближайшим параметром из справочника определяется с помощью коэффициентов, представленных в таблицах раздела "Рекомендации по использованию".

Корректирующий коэффициент на изменение цен в строительстве по сравнению с датой справочника КО-ИНВЕСТ® ($К_5$)

Является корректирующим коэффициентом на изменение цен в строительстве после базовой даты уровня цен справочников КО-ИНВЕСТ®. Данный коэффициент приводит уровень цен Московской области с даты выпуска справочника к фактическим ценам на дату оценки для Московской области. Данный коэффициент рассчитывается в зависимости от даты выпуска справочника.

Значение коэффициента определяется на основании межрегионального информационно-аналитического бюллетеня "Индексы цен в строительстве" (Москва, КО-ИНВЕСТ®, табл. "Изменение индексов цен на СМР по характерным КС для зданий и сооружений в региональном разрезе по РФ").

Корректирующий коэффициент на различие в конструктивных элементах ($К_6$)

Принимается в тех случаях, когда техническое решение конструктивного элемента оцениваемого объекта отличается от технического решения этого же элемента аналога, подобранного в справочниках КО-ИНВЕСТ®.

Стоимость оцениваемого конструктивного элемента рассчитывается по формуле:

$$Со = Са \times Фо / Фа,$$

где:

Со — стоимость конструктивного элемента оцениваемого здания (сооружения);

Са — стоимость конструктивного элемента, подобранного в справочниках КО-ИНВЕСТ® аналога здания (сооружения);

Фо — стоимостный коэффициент элемента для рассматриваемого конструктивного элемента оцениваемого объекта;

Фа — стоимостный коэффициент элемента для рассматриваемого конструктивного элемента, подобранного в справочниках КО-ИНВЕСТ® аналога.

Метод долгосрочной индексации балансовой стоимости

Данный метод (так называемое "индексирование", "индексный метод") применялся для зданий и сооружений, по которым было недостаточно информации для использования других методов (сравнительной единицы, модульного метода, метода разбивки по компонентам).

Сущность данного метода заключается в пересчете (индексировании) первоначальной стоимости оцениваемого имущества с применением определенного коэффициента (индекса) пересчета. Полученный результат принимается как затраты на воспроизводство оцениваемого имущества. Исходными данными для расчета затрат на воспроизводство методом долгосрочной индексации балансовой стоимости являются:

- первоначальная балансовая стоимость;
- дата последней переоценки (при условии ее проведения);
- дата оценки;
- дата ввода в эксплуатацию.[157]

Затраты на воспроизводство (ЗВ) в рамках метода рассчитываются по следующей формуле:

$$ЗВ = С_б \times К,$$

где:

$С_б$ – первоначальная балансовая стоимость инвентарной позиции основных средств, руб.;

К – коэффициент (индекс), учитывающий изменение стоимости с даты ввода (даты последней переоценки) оцениваемого объекта до даты оценки.

[157]Для переоцененных инвентарных позиций за дату ввода в эксплуатацию принимается дата последней переоценки.

Допущение. В процессе применения данного метода Исполнитель указывает на ряд допущений:

- индекс изменения цен имеет усредненное значение;
- не всегда надежна первоначальная балансовая стоимость объектов.

Показатель первоначальной балансовой стоимости **$С_б$**, дата ввода (последней переоценки) определяются по данным бухгалтерского учета Заказчика.

Значение коэффициента (индекса), учитывающего изменение стоимости с даты ввода (даты последней переоценки) до даты оценки, определяется по данным Межрегионального информационно-аналитического бюллетеня "Индексы цен в строительстве", издаваемого ежеквартально компанией КО-ИНВЕСТ®.

Методы определения прибыли предпринимателя

Прибыль предпринимателя (ПП) — это установленная рынком цифра, отражающая сумму, которую предприниматель ожидает получить в виде премии за использование своего капитала, инвестированного в строительный проект[158].

Величина прибыли предпринимателя определяется на основе рыночной информации следующими методами[159]:

- метод аналогов;
- метод экспертного опроса;
- метод вмененных издержек.

Метод аналогов — метод оценки прибыли предпринимателя путем вычитания из рыночной стоимости недавно проданных аналогичных объектов недвижимости затрат на создание улучшений и стоимости земли.

Метод экспертного опроса — метод оценки прибыли предпринимателя путем опроса представлений инвесторов о рисках инвестирования в оцениваемый проект.

Метод вмененных издержек — это метод оценки прибыли предпринимателя, основанный на оценке вмененных издержек, связанных с инвестициями в оцениваемый объект недвижимости. Вмененные издержки — это условно рассчитываемые издержки (например, проценты, которые можно было бы получить на данную денежную сумму, если бы она не была потрачена на приобретение товаров).

Метод вмененных издержек

Издержки — выраженные в денежной форме затраты, обусловленные расходованием разных видов экономических ресурсов (сырья, материалов, труда, основных средств, услуг, финансовых ресурсов) в процессе производства и обращения продукции, товаров[160].

Исходя из принципов, которых должен придерживаться оценщик при составлении отчета, а именно принципа существенности и однозначности, Исполнитель считает необходимым представить в методике рассуждения в отношении понимания экономического смысла понятия "издержки на финансирование капитальных вложений" **($И_ф$).**

Издержки на финансирование **($И_ф$),** в частности строительства объектов недвижимости, отражают плату за использование заемных денежных средств. Большинство организаций в процессе хозяйственной деятельности привлекают заемные средства как один из источников финансирования своей деятельности. Привлеченные заемные средства безусловно являются платными, так как требуют затрат на их обслуживание. При этом финансовые затраты по привлеченным средствам необходимо отображать в финансовой отчетности.

[158] Тарасевич Е. И. "Оценка недвижимости". — СПб.: "Издательство СПбГТУ", 1997. С. 151.

[159] С. В. Грибовский "Оценка недвижимости". — М.: "Маросейка", 2009. С. 306

[160] http://slovari.yandex.ru/dict/economic

В зависимости от сложившейся практики издержки на финансирование капиталовложений оценивают как процент от суммы прямых и косвенных издержек. Тогда формула затрат на замещение объекта недвижимости примет вид:

$$\mathbf{ЗЗ = (И_п + И_к) \times (1 + И_{ф\%}),}$$

где:

$И_{ф\%}$ — издержки на финансирование капиталовложений, выраженные в процентах от затрат на строительство;

$И_п$ — прямые издержки на строительство;

$И_к$ — косвенные издержки на строительство.

Вследствие достаточной продолжительности строительства оцениваемых объектов недвижимости при определении издержек на финансирование капиталовложений возникает необходимость учета периода привлечения заемных средств.

Таким образом, расчет величины затрат на замещение можно представить следующей формулой:

$$\mathbf{ЗЗ = (И_п + И_к) \times (1 + И_{ф\%})^n,}$$

где:

n — период привлечения заемных средств.

На практике инвестирование строительства идет периодически в течение срока строительства, согласно технологической необходимости, и формула расчета издержек на финансирование капиталовложений примет вид:

$$И_{ф\%} = \sum_{i=1}^{n}\left[K_i \times (1+R)^{n}\right] - 1,$$

где:

i — порядковый номер периода осуществления инвестиции;

K_i — доля стоимости нового строительства **($С_{стр}$)** в i-том периоде инвестирования;

n_i — продолжительность периода времени от осуществления инвестиции в момент i до окончания строительства;

R — значение годового показателя издержек на финансирование капитальных вложений в строительство объекта недвижимости.

Значение годового показателя издержек на финансирование капитальных вложений в строительство объекта недвижимости **(R)** рассчитывается по формуле:

$$\mathbf{R = R_{сс} \times Д_{сс} + R_{зс} \times Д_{зс},}$$

где:

R — значение годового показателя издержек на финансирование капитальных вложений;

$R_{сс}$ — доходность собственных средств;

$Д_{сс}$ — доля собственных средств в общих затратах на строительство;

$R_{зс}$ — стоимость заемных средств (проценты по инвестиционным кредитам);

$Д_{зс}$ — доля заемных средств в общих затратах на строительство.

Определение доли собственных ($Д_{сс}$) и доли заемных средств ($Д_{зс}$) в общих затратах на строительство

Исходя из анализа рынка, при строительстве новых объектов, проведении реконструкции и модернизации на дату оценки доля собственных средств составляет 40%, заемных — 60%. Таким образом, в формуле расчета годового показателя издержек на финансирование капитальных вложений принимаются следующие значения указанных выше показателей:

$Д_{сс}$ = 0,4;

$Д_{зс}$ = 0,6.

Определение стоимости заемных средств ($R_{зс}$) (процентов по инвестиционным кредитам)

При определении стоимости заемного капитала **$R_{зс}$** необходимо учитывать, что в общем виде затраты по займам представляют собой затраты, понесенные компанией в связи с привлечением и обслуживанием заемных средств. С учетом конкретной ситуации они могут включать:

- процент по банковским овердрафтам и краткосрочным и долгосрочным ссудам;
- амортизацию скидок или премий, связанных со ссудами;
- амортизацию дополнительных затрат, понесенных в связи с организацией получения ссуды;
- платежи в отношении финансового лизинга;
- курсовые разницы, возникающие в результате займов в иностранной валюте, в той мере, в какой они считаются корректировкой затрат на выплату процентов.

Основной способ учета затрат по займам предполагает, что они должны признаваться текущими расходами в полном объеме в период, к которому они относятся. Например, если компания берет ссуду на приобретение материалов, то проценты по ней списываются на затраты вместе со стоимостью этих материалов. Данное требование реализуется независимо от механизма привлечения средств.

Альтернативный способ учета предполагает капитализацию процентов по займам в стоимости актива. Такое решение может быть принято, когда затраты непосредственно связаны с приобретением, созданием или производством активов, подготовка которых к запланированному использованию или продаже обязательно требует значительного времени. Такими активами являются производственные предприятия, объекты по производству энергии, материально-производственные запасы, требующие значительного времени на доведение их до состояния, в котором они могут быть проданы. Не относятся к данным активам материально-производственные ценности, производимые компанией в больших количествах на постоянной основе в течение непродолжительного цикла, а также объекты, готовые к использованию по прямому назначению или продаже при их приобретении.

Таким образом, оценщику необходимо понимать, капитализируются или нет проценты по займам на предприятии. Как правило, при получении кредита затраты капитализируются.

Стоимость заемных средств **$R_{зс}$** определяется исходя из средневзвешенной процентной ставки по кредитам в рублях, предоставляемым нефинансовым организациям под строительство объектов недвижимости на дату оценки.

Определение доходности на собственные средства ($R_{сс}$)

Расчет доходности собственного капитала **($R_{сс}$)** производился методом кумулятивного построения, то есть суммированием безрисковой ставки дохода и премии за риск вложения средств в данный проект по формуле:

$$R_{сс} = БС + Р,$$

где:

БС — безрисковая ставка дохода,

Р — премия за риск строительства объекта.

Безрисковая ставка дохода (БС)

Для потенциального инвестора безрисковая ставка представляет собой альтернативную ставку дохода, которая характеризуется отсутствием риска или его минимальным значением.

В качестве безрисковой ставки в расчетах принята средневзвешенная эффективная ставка дохода по облигациям федерального займа. Срок погашения выбирается исходя из условия, что он сопоставим со сроком строительства объектов недвижимости.

Премия за риск строительства объекта (Р)

Премия за данный вид риска, определяется экспертно. Данное допущение основано на том факте, что "Риск определяется субъективным мнением оценщика на основе анализа различных факторов риска инвестирования"[161]. "При наличии развитого рынка недвижимости в качестве основного метода определения поправок к базовой ставке используется метод экспертных оценок. Оценка риска должна приводить к определению соответствующей премии за риск. Такое определение проводится экспертно. В условиях развитого рынка, для которого характерна осведомленность экспертов о рынке недвижимости, метод кумулятивного построения дает достаточно хорошие результаты"[162].

По данным различных оценочных изданий, диапазон **премий (надбавок) за риски может составлять от 0 до 5%**[163].

В процессе реализации инвестиционного проекта могут возникать следующие виды рисков[164]:

- финансовые риски;
- маркетинговые риски;
- технологические риски;
- риски участников проекта;
- политические риски;
- юридические риски;
- экологические риски;
- строительные риски;
- специфические риски;
- обстоятельства непреодолимой силы или "форс-мажор".

Перечисленные виды рисков и таблица расчета премии (надбавки) за риск строительства объекта **(Р)** методом взвешенной оценки рисков приведены в таблице ниже. Алгоритм расчета премии за риск строительства объекта:

- Оценивается каждый риск в баллах. Чем выше уровень влияния рассматриваемого фактора на стоимость, тем выше значение риска:
  - низкое значение — 1%;
  - значение ниже среднего — 2%;
  - среднее значение — 3%;
  - значение выше среднего — 4%;
  - высокое значение — 5%.
- Определяется количество наблюдений как сумма рисков в количественном выражении по каждому столбцу "Вид и наименование риска строительных работ" (ni).
- Определяется взвешенный итог по каждому столбцу "Вид и наименование риска строительных работ" как произведение суммы рисков на балльную оценку (ki=ni x балл).

[161] Статья доцента, к. э. н. Синогейкиной Е. Г. "Общая характеристика процесса оценки бизнеса", стр. 35, http://www.euroexpert.ru/download/stand_07_11_2005_.pdf.

[162] Учебник для ВУЗов "Оценка бизнеса", В. Есипов, Г. Маховикова, В. Терехова. — СПб.: "Питер", 2001, стр. 75.

[163] Статья доцента, к. э. н. Синогейкиной Е. Г. "Общая характеристика процесса оценки бизнеса", стр. 35, http://www.euroexpert.ru/download/stand_07_11_2005_.pdf.

[164] В. Баринов (www.inventech.ru/lib/business-plan/plan-0055).

- Определяется сумма факторов как сумма всех взвешенных итогов (k=∑ki).
- Определяется средневзвешенное значение балла как частное от деления суммы факторов (k) на количество факторов (рисков). Затем полученное значение выражается в процентах, цена одного балла — 1%.

Таблица 12.1. Расчет премии за риск строительства объекта

№ п/п	Вид и наименование риска строительных работ	1,0	1,5	2,0	2,5	3,0	3,5	4,0	4,5	5,0
Финансовые риски										
1	Экономическая нестабильность в стране									
2	Инфляция									
3	Сложившаяся ситуация неплатежей в отрасли									
4	Дефицит бюджетных средств									
5	Невыход на проектную мощность									
6	Работа не на полную мощность									
7	Выпуск продукции низкого качества									
8	Ошибки в проектировании									
9	Недостатки технологии и неправильный выбор оборудования									
10	Ошибочное определение мощности									
11	Недостатки в управлении									
12	Нехватка квалифицированной рабочей силы									
13	Отсутствие опыта работы с импортным оборудованием у местного персонала									
14	Срыв поставок сырья, стройматериалов, комплектующих									
15	Срыв сроков строительных работ подрядчиками (субподрядчиками)									
16	Повышение цен на сырье, энергию и комплектующие									
17	Увеличение стоимости оборудования									
18	Невыполнение обязательств кредиторами									
19	Принудительное изменение валюты кредита									
20	Сокращение лимита валюты									
21	Приостановление (прекращение) использования кредита									
22	Ужесточение (сокращение) сроков возврата кредита и выплаты процентов									
23	Изменение торгово-политического режима и таможенной политики									
24	Изменения в налоговой системе, валютном регулировании, регулировании внешнеполитической деятельности РФ									
25	Изменения в системах экспортного финансирования									
26	Социально-экономическая нестабильность РФ									
27	Опасность национализации и экспроприации									
28	Изменение законодательства (например, закона об иностранных инвестициях)									

№ п/п	Вид и наименование риска строительных работ	1,0	1,5	2,0	2,5	3,0	3,5	4,0	4,5	5,0
29	Сложность с репатриацией прибыли									
30	Геополитические риски									
31	Социальные риски									
32	Несовершенства законодательства									
33	Неправильное оформление документов, контрактов, например фиксирующих права собственности, аренды и т. п.									
34	Изменение законодательства в части требований к окружающей среде									
35	Аварии									
36	Изменение отношения к проекту властей и общественности									
Строительные риски категории "А"										
37	Задержки в строительстве									
38	Невыполнение обязательств поставщиком, дефекты в оборудовании, технологии									
39	Срывы сроков строительства (монтажа) по вине подрядчика									
Строительные риски категории "Б"										
40	Снижение качества продукции									
41	Некомпетентность менеджмента									
42	Экспортно-импортные риски									
43	Юридический форс-мажор									
44	Физический ущерб									
45	Транспортные риски									
46	Риски снабжения									
47	Несовместимость оборудования									
48	Специфические риски проекта									
49	Обстоятельства непреодолимой силы									
Итоги:										
Количество наблюдений		ni								
Взвешенный итог		ki								
Итого:										K
Количество факторов										49
Премия за риск строительства объекта, %										**%**

Источник: www.inventech.ru/lib/business-plan

Методы оценки накопленного износа

К основным методам определения накопленного износа недвижимого имущества, описанным в оценочной литературе, относятся[165]:

- метод экономического возраста;
- метод рыночной экстракции;

[165] С. В. Грибовский "Оценка недвижимости". — М.: "Маросейка", 2009. С. 309

- метод оценки накопленного износа по его составляющим (метод разбивки).

Два первых метода позволяют рассчитать накопленный износ в целом, а третий метод — по трем составляющим: физическому износу, функциональному и внешнему устареванию.

Метод экономического возраста — метод прямого изменения накопленного износа, основанный на сравнении действительного возраста улучшений и срока экономической службы улучшений.

Действительный возраст — это возраст, соответствующий состоянию и полезности здания и исчисляемый как разность срока их экономической службы и оставшегося срока их экономической службы. В зависимости от особенностей эксплуатации объекта действительный возраст может отличаться от хронологического в большую или меньшую сторону. В частности, здание с возрастом в 5 лет может иметь эффективный возраст в 10 лет из-за плохого содержания здания, и наоборот.

Срок экономической службы — это период времени, в течение которого здание вносит вклад в стоимость объекта собственности.

Величина накопленного износа методом экономического возраста производится по формуле:

$$\text{НИ} = \text{ДВ}/\text{СЭС} \times (\text{СУ}-\text{УФИ}),$$

где:

НИ — накопленный износ;

ДВ — действительный возраст, лет;

СЭС — срок экономической службы, лет;

СУ — стоимость улучшений;

УФИ — устранимый физический износ.

Метод рыночной экстракции — метод прямого измерения накопленного износа, основанный на изучении цен недавно проданных объектов недвижимости, при котором для оценки накопленного износа из цены продажи аналогичного объекта недвижимости сначала вычитается рыночная стоимость земельного участка, а затем — стоимость воспроизводства или замещения здания.

Метод разбивки — метод оценки совокупного (накопленного) износа путем последовательной оценки физического износа, функционального и внешнего устареваний.

Накопленный износ недвижимого имущества определяется по формуле:

$$\text{НИ} = 1 - (1 - \text{И}_{\text{физ.}}) \times (1 - \text{И}_{\text{функ.устар.}}) \times (1 - \text{И}_{\text{экон.устар.}}),$$

где:

НИ — накопленный износ;

$\text{И}_{\text{физ.}}$ — физический износ;

$\text{И}_{\text{функ.устар.}}$ — функциональное устаревание;

$\text{И}_{\text{экон.устар.}}$ — экономическое (внешнее) устаревание.

Методы определения физического износа недвижимого имущества

К составляющим физического износа объекта недвижимости относят[166]:

- устранимый физический износ (отложенный ремонт);
- неустранимый физический износ.

[166] Стандарты и правила оценочной деятельности Саморегулируемой межрегиональной ассоциации оценщиков (СМАО). "Оценка недвижимости", п. 4.4.3, http://smao.ru/ru/news/smao/article_3018.html

Методы определения физического износа[167]:

- метод экономического возраста;
- экспертно-нормативный метод.

Метод экономического возраста (метод срока жизни)

Данный метод применяется для зданий и сооружений, которые на протяжении своего жизненного цикла эксплуатировались с соблюдением всех норм и правил, с проведением текущих ремонтов. Расчет физического износа методом экономического возраста производится по формуле:

$$\mathbf{И_{физ.} = ХВ * СПС * 100\%,}$$

где:

$И_{физ.}$ – физический износ, %

ХВ – хронологический возраст, лет.

СПС – срок полезной службы, лет.

Хронологический возраст определяется как разность между датой оценки и датой ввода в эксплуатацию объекта недвижимости (датой постройки).

Срок полезной службы (срок полезного использования) — период времени, в течение которого, как предполагается, актив будет доступен для использования, либо количество продукции (или аналогичных показателей), которое предприятие ожидает получить от использования актива[168].

Под сроком службы производственных основных фондов следует понимать тот период времени, в течение которого они функционируют в производстве в соответствии со своим первоначальным назначением. Этот срок службы не совпадает с периодом возможного физического существования машин и оборудования, который практически безграничен. Не совпадает он и с периодом их технически возможного функционирования в качестве средств труда, т. к. путем систематической замены изношенных деталей и целых узлов новыми можно заставить машину работать сотни лет. Вопрос лишь в том, насколько целесообразно экономически бесконечно удлинять срок службы машин и других элементов основных фондов[169]. При определении срока полезной службы объекта оценки Исполнитель проанализировал ряд информационных источников:

- Постановление Правительства РФ №1 от 01.01.2002 г. "О классификации основных средств, включаемых в амортизационные группы";
- Постановление Совета Министров СССР №1072 от 22.10.1990 г. "О единых нормах амортизационных отчислений на полное восстановление основных фондов народного хозяйства СССР";
- справочник фирмы Marshall & Swift (Marshall Valuation Service, Marshall & Swift, 1617 Beverly Boulevard, PO Box 26307, Los Angeles, CA 90026);
- экспертные мнения специалистов Заказчика, Исполнителя.

В таблице ниже приведен срок полезной службы для некоторых объектов недвижимого имущества.

[167] С. В. Грибовский "Оценка недвижимости". — М.: "Маросейка", 2009. С. 312, 313.

[168] Международный стандарт финансовой отчетности (IAS) 16 "Основные средства" (ред. от 18.07.2012) (введен в действие на территории Российской Федерации Приказом Минфина России от 25.11.2011 №160н)

[169] Кантор Е. Л., Гинзбург А. И., Кантор В. Е.. Основные фонды промышленных предприятий. Учеб. пособие. — М., 2002. — С. 61.

Таблица 12.2. Значение срока полезной службы зданий

Наименование подкласса	Дополнительное деление	По Постановлению №1 от 01.01.2002г. ОКОФ (в ред. Постановлений Правительства РФ от 09.07.2003 №415, от 08.08.2003 №476, от 18.11.2006 №697, от 12.09.2008 №676, от 24.02.2009 №165, от 10.12.2010 №1011, от 06.07.2015 №674)	По Постановлению СМ СССР №1072 от 22.10.1990 г., (ЕНАО)	По данным справочника Marshall&Swift (США)	Сроки полезной службы основных средств, среднее арифметическое, лет
Здания	КС-1	100	83	60	85
Здания	КС-2	80	83	55	75
Здания	КС-3	65	59	50	59
Здания	КС-4	65	-	45	53
Здания	КС-5	-	-	40	45
Здания	КС-6	-	-	35	40
Здания	КС-7	20	20	30	26
Здания	КС-11	20	20	30	26
Здания мобильные	Здания мобильные	15	15	15	15
Здания модульные быстровозводимые, сборно-разборные	**Здания модульные быстровозводимые, сборно-разборные**	**20**	**20**	**35**	**26**

Источник: анализ АО "НЭО Центр"

Экспертно-нормативный метод

При экспертно-нормативном методе по ряду признаков обветшания, выявленных в процессе натурного осмотра строительных конструкций объекта, им присваивается соответствующая величина износа. При оценке физического износа используются: "Методика определения аварийности строений", разработанная институтом МосжилНИИпроект в соответствии с постановлением Правительства Москвы от 23 августа 1997 г. №643 по договору с Управлением городского заказа, "Методика определения физического износа гражданский зданий", утвержденная Приказом МинКомХоза РСФСР от 27.10.1970 г. №404, ведомственные строительные нормы (ВСН 53-86р) "Правила оценки физического износа жилых зданий", утвержденные Приказом Государственного комитета по гражданскому строительству и архитектуре при Госстрое СССР от 24.12. 1986 г. №446, ведомственные строительные нормы (ВСН 58-88р) "Положение об организации и проведении реконструкции, ремонта и технического обслуживания зданий, объектов коммунального и социально-культурного назначения", утвержденные приказом Государственного комитета по архитектуре и градостроительству при Госстрое СССР от 23 ноября 1988 г. №312.

Величина физического износа определялся на основании шкалы экспертных оценок, представленной в таблице ниже.

Таблица 12.3. Шкала экспертных оценок физического состояния объектов недвижимости

Состояние недвижимости	Характеристика физического состояния	Коэффициент износа
Хорошее	Повреждений и деформаций нет. Имеются отдельные, устраняемые при текущем ремонте, мелкие дефекты, не влияющие на эксплуатацию конструктивного элемента. Капитальный ремонт производится лишь на отдельных участках, имеющих относительно повышенный износ	0-20%
Удовлетворительное	Конструктивные элементы в целом пригодны для эксплуатации, но требуют некоторого капитального ремонта, который наиболее целесообразен именно на данной стадии	21-40%
Неудовлетворительное	Эксплуатация конструктивных элементов возможна лишь при условии значительного капитального ремонта	41-60%

Состояние недвижимости	Характеристика физического состояния	Коэффициент износа
Ветхое	Состояние несущих конструктивных элементов аварийное, а не несущих весьма ветхое. Ограниченное выполнение конструктивными элементами своих функций возможно лишь по проведении охранных мероприятий или полной смены конструктивного элемента	61-80%
Негодное	Конструктивные элементы - находятся в разрушенном состоянии. При износе 100% остатки конструктивного элемента полностью ликвидированы	81-100%

Источник: "Методика определения аварийности строений", разработанная институтом МосжилНИИпроект в соответствии с постановлением Правительства Москвы от 23 августа 1997 г. №643 по договору с Управлением городского заказа

Методы определения функционального износа недвижимого имущества

К составляющим функционального износа (устаревания) объекта недвижимости относят[170]:

- устранимое функциональное устаревание;
- неустранимое функциональное устаревание.

Методы определения **устранимого** функционального устаревания[171]:

- метод суммирования затрат на устранение:
  - недостатков, требующих добавления элементов;
  - недостатков, требующих замены или модернизации элементов;
  - сверхулучшений.

Примечание. В учебнике по оценке недвижимости данный метод описан как последовательность и характеристика действий по определению величины показателя. Также метод (в различных вариантах наименования и описания) представлен в других оценочных изданиях[172].

Методы определения **неустранимого** функционального устаревания[173]:

- капитализация потерь в арендной плате;
- капитализация избыточных эксплуатационных затрат, необходимых для содержания здания в надлежащем порядке.

Примечание. Также данные методы (в различных вариантах наименования и описания) представлены в других оценочных изданиях[174].

[170] Стандарты и правила оценочной деятельности Саморегулируемой межрегиональной ассоциации оценщиков (СМАО). "Оценка недвижимости", п. 4.4.3, http://smao.ru/ru/news/smao/article_3018.html

[171] Оценка недвижимости: учебник/под ред. А. Г. Грязновой, М. А. Федотовой. — 2-е изд., перераб. и доп. — М.: "Финансы и статистика", 2008. — 560 с.: ил. С. 215.

[172] Например, в следующих изданиях: "Ценообразование в строительстве": Александров В. Г. — СПб.: "Питер". 2001. — 352 с.: ил. (Серия "Ключевые вопросы"). С. 87–91. Оценка рыночной стоимости недвижимости. Серия "Оценочная деятельность". Учебное и практическое пособие. — М.: "Дело", 1998. — 384 с. — стр. 287. Методы оценки и технической экспертизы недвижимости: Симонова Н. Е., Шеина С. Г. Учебное пособие — М.: ИКЦ "МарТ"; Ростов н/Д: издательский центр "МарТ", 2006. — 448 с. (Серия "Экономика и управления"). С. 10.

[173] Метод описан: Оценка недвижимости: учебник/под ред. А. Г. Грязновой, М. А. Федотовой. — 2-е изд., перераб. и доп. — М.: "Финансы и статистика", 2008. — 560 с.: ил. С. 217.

[174] Например, в следующих изданиях: Ценообразование в строительстве: Александров В. Г. — СПб: "Питер". 2001. — 352 с.: ил. (Серия "Ключевые вопросы"). С. 91; Методы оценки и технической экспертизы недвижимости: Симонова Н. Е., Шеина С. Г. Учебное пособие — М.: ИКЦ "МарТ"; Ростов н/Д: Издательский центр "МарТ", 2006. — 448 с. (Серия "Экономика и управления"). С. 11.

Методы определения внешнего (экономического) износа недвижимого имущества

Основными методами определения величины внешнего (экономического) износа недвижимого имущества являются[175]:

- метод капитализации потерь в арендной плате;
- метод сравнительных продаж (парных продаж);
- метод срока экономической жизни.

Примечание. Также указанные методы (в различных вариантах наименования и описания) представлены в других оценочных изданиях[176]. При этом в данных изданиях метод срока экономической жизни не приводится.

Методы определения стоимости земельного участка

При наличии развитого (активного) рынка земельных участков применяются подходы и методы оценки земельных участков, закрепленные в документах Минимущества РФ, а именно:

- "Методические рекомендации по определению рыночной стоимости земельных участков" (в ред. распоряжения Минимущества РФ от 31.07.2002 г. №2314-р);
- "Методические рекомендации по определению рыночной стоимости права аренды земельных участков" (утверждены распоряжением Минимущества РФ от 10.04.2003 г. №1102-р).

Сравнительный подход, реализуемый следующими методами:

- метод сравнения продаж;
- метод выделения;
- метод распределения.

Доходный подход, реализуемый следующими методами:

- метод капитализации дохода;
- метод остатка;
- метод предполагаемого использования.

Элементы затратного подхода в части расчета затрат на замещение (воспроизводство) улучшений земельного участка используются в методе остатка и методе выделения.

Метод сравнения продаж

Метод применяется для оценки земельных участков, занятых зданиями, строениями и (или) сооружениями (далее — застроенных земельных участков), так и земельных участков, не занятых зданиями, строениями и (или) сооружениями (далее — незастроенных земельных участков). Условие применения метода — наличие информации о ценах сделок с земельными участками, являющимися аналогами оцениваемого. При отсутствии информации о ценах сделок с земельными участками допускается использование цен предложения (спроса).

Метод предполагает следующую последовательность действий:

- определение элементов, по которым осуществляется сравнение объекта оценки с объектами-аналогами (далее — элементов сравнения);

[175] Метод описан: Оценка недвижимости: учебник/под ред. А. Г. Грязновой, М. А. Федотовой. — 2-е изд., перераб. и доп. — М.: "Финансы и статистика", 2008. — 560 с.: ил. С. 218.

[176] Например, в следующих изданиях: Ценообразование в строительстве: Александров В. Г. — СПб: "Питер". 2001. — 352 с.: ил. (Серия "Ключевые вопросы"). С. 96; Оценка рыночной стоимости недвижимости. Серия "Оценочная деятельность". Учебное и практическое пособие. — М.: Дело, 1998. — 384 с. С. 294; Методы оценки и технической экспертизы недвижимости: Симонова Н. Е., Шеина С. Г. Учебное пособие — М.: ИКЦ "МарТ"; Ростов н/Д: Издательский центр "МарТ", 2006. — 448 с. (Серия "Экономика и управления"). С. 12.

- определение по каждому из элементов сравнения характера и степени отличий каждого аналога от оцениваемого земельного участка;
- определение по каждому из элементов сравнения корректировок цен аналогов, соответствующих характеру и степени отличий каждого аналога от оцениваемого земельного участка;
- корректировка по каждому из элементов сравнения цен каждого аналога, сглаживающая их отличия от оцениваемого земельного участка;
- расчет рыночной стоимости земельного участка путем обоснованного обобщения скорректированных цен аналогов.

К элементам сравнения относятся факторы стоимости объекта оценки (факторы, изменение которых влияет на рыночную стоимость объекта оценки) и сложившиеся на рынке характеристики сделок с земельными участками.

Наиболее важными факторами стоимости, как правило, являются:

- местоположение и окружение;
- целевое назначение, разрешенное использование, права иных лиц на земельный участок;
- физические характеристики (рельеф, площадь, конфигурация и др.);
- транспортная доступность;
- инфраструктура (наличие или близость инженерных сетей и условия подключения к ним, объекты социальной инфраструктуры и т. п.).

К характеристикам сделок с земельными участками, в том числе, относятся:

- условия финансирования сделок с земельными участками (соотношение собственных и заемных средств, условия предоставления заемных средств);
- условия платежа при совершении сделок с земельными участками (платеж денежными средствами, расчет векселями, взаимозачеты, бартер и т. п.);
- обстоятельства совершения сделки с земельными участками (был ли земельный участок представлен на открытый рынок в форме публичной оферты, аффилированность покупателя и продавца, продажа в условиях банкротства и т. п.);
- изменение цен на земельные участки за период с даты заключения сделки с аналогом до даты проведения оценки.

Характер и степень отличий аналога от оцениваемого земельного участка устанавливаются в разрезе элементов сравнения путем прямого сопоставления каждого аналога с объектом оценки. При этом предполагается, что сделка с объектом оценки будет совершена исходя из сложившихся на рынке характеристик сделок с земельными участками.

Корректировки цен аналогов по элементам сравнения могут быть определены как для цены единицы измерения аналога (например, гектар, квадратный метр), так и для цены аналога в целом. Корректировки цен могут рассчитываться в денежном или процентном выражении.

Величины корректировок цен, как правило, определяются следующими способами:

- прямым попарным сопоставлением цен аналогов, отличающихся друг от друга только по одному элементу сравнения, и определением на базе полученной таким образом информации корректировки по данному элементу сравнения;
- прямым попарным сопоставлением дохода двух аналогов, отличающихся друг от друга только по одному элементу сравнения, и определения путем капитализации разницы в доходах корректировки по данному элементу сравнения;
- корреляционно — регрессионным анализом связи между изменением элемента сравнения и изменением цен аналогов (цен единиц измерения аналогов) и определением уравнения связи между значением элемента сравнения и величиной рыночной стоимости земельного участка;
- определением затрат, связанных с изменением характеристики элемента сравнения, по которому аналог отличается от объекта оценки;

- экспертным обоснованием корректировок цен аналогов.

В результате определения и внесения корректировок цены аналогов (единицы измерения аналогов), как правило, должны быть близки друг к другу. В случае значительных различий скорректированных цен аналогов целесообразно выбрать другие аналоги/элементы, по которым проводится сравнение/значения корректировок.

Метод выделения

Метод применяется для оценки застроенных земельных участков. Условия применения метода:

- наличие информации о ценах сделок с едиными объектами недвижимости, аналогичными единому объекту недвижимости, включающему в себя оцениваемый земельный участок. При отсутствии информации о ценах сделок допускается использование цен предложения (спроса);
- соответствие улучшений земельного участка его наиболее эффективному использованию.

Метод предполагает следующую последовательность действий:

- определение элементов, по которым осуществляется сравнение единого объекта недвижимости, включающего в себя оцениваемый земельный участок, с объектами-аналогами;
- определение по каждому из элементов сравнения характера и степени отличий каждого аналога от единого объекта недвижимости, включающего в себя оцениваемый земельный участок;
- определение по каждому из элементов сравнения корректировок цен аналогов, соответствующих характеру и степени отличий каждого аналога от единого объекта недвижимости, включающего в себя оцениваемый земельный участок;
- корректировка по каждому из элементов сравнения цен каждого аналога, сглаживающая их отличия от единого объекта недвижимости, включающего в себя оцениваемый земельный участок;
- расчет рыночной стоимости единого объекта недвижимости, включающего в себя оцениваемый земельный участок, путем обоснованного обобщения скорректированных цен аналогов;
- расчет стоимости замещения или стоимости воспроизводства улучшений оцениваемого земельного участка;
- расчет рыночной стоимости оцениваемого земельного участка путем вычитания из рыночной стоимости единого объекта недвижимости, включающего в себя оцениваемый земельный участок, стоимости замещения или стоимости воспроизводства улучшений земельного участка.

Метод распределения

Метод применяется для оценки застроенных земельных участков. Условия применения метода:

- наличие информации о ценах сделок с едиными объектами недвижимости, аналогичными единому объекту недвижимости, включающему в себя оцениваемый земельный участок; при отсутствии информации о ценах сделок допускается использование цен предложения (спроса);
- наличие информации о наиболее вероятной доле земельного участка в рыночной стоимости единого объекта недвижимости;
- соответствие улучшений земельного участка его наиболее эффективному использованию.

Метод предполагает следующую последовательность действий:

- определение элементов, по которым осуществляется сравнение единого объекта недвижимости, включающего в себя оцениваемый земельный участок, с объектами-аналогами;
- определение по каждому из элементов сравнения характера и степени отличий каждого аналога от единого объекта недвижимости, включающего в себя оцениваемый земельный участок;
- определение по каждому из элементов сравнения корректировок цен аналогов, соответствующих характеру и степени отличий каждого аналога от единого объекта недвижимости, включающего в себя оцениваемый земельный участок;

- корректировка по каждому из элементов сравнения цен каждого аналога, сглаживающая их отличия от единого объекта недвижимости, включающего в себя оцениваемый земельный участок;
- расчет рыночной стоимости единого объекта недвижимости, включающего в себя оцениваемый земельный участок, путем обоснованного обобщения скорректированных цен аналогов;
- расчет рыночной стоимости оцениваемого земельного участка путем умножения рыночной стоимости единого объекта недвижимости, включающего в себя оцениваемый земельный участок, на наиболее вероятное значение доли земельного участка в рыночной стоимости единого объекта недвижимости.

Метод капитализации земельной ренты

Метод применяется для оценки застроенных и незастроенных земельных участков. Условие применения метода — возможность получения земельной ренты от оцениваемого земельного участка.

Метод предполагает следующую последовательность действий:

- расчет земельной ренты, создаваемой земельным участком;
- определение величины соответствующего коэффициента капитализации земельной ренты;
- расчет рыночной стоимости земельного участка путем капитализации земельной ренты.

Под капитализацией земельной ренты понимается определение на дату проведения оценки стоимости всех будущих равных между собой или изменяющихся с одинаковым темпом величин земельной ренты за равные периоды времени. Расчет производится путем деления величины земельной ренты за первый после даты проведения оценки период на определенный оценщиком соответствующий коэффициент капитализации.

В рамках данного метода величина земельной ренты может рассчитываться как доход от сдачи в аренду земельного участка на условиях, сложившихся на рынке земли.

Основными способами определения коэффициента капитализации являются:

- деление величины земельной ренты по аналогичным земельным участкам на цену их продажи;
- увеличение безрисковой ставки отдачи на капитал на величину премии за риск, связанный с инвестированием капитала в оцениваемый земельный участок.

При этом под безрисковой ставкой отдачи на капитал понимается ставка отдачи при наименее рискованном инвестировании капитала (например, ставка доходности по депозитам банков высшей категории надежности или ставка доходности к погашению по государственным ценным бумагам).

Метод остатка

Метод применяется для оценки застроенных и незастроенных земельных участков. Условие применения метода — возможность застройки оцениваемого земельного участка улучшениями, приносящими доход.

Метод предполагает следующую последовательность действий:

- расчет стоимости воспроизводства или замещения улучшений, соответствующих наиболее эффективному использованию оцениваемого земельного участка;
- расчет чистого операционного дохода от единого объекта недвижимости за определенный период времени на основе рыночных ставок арендной платы;
- расчет чистого операционного дохода, приходящегося на улучшения, за определенный период времени как произведения стоимости воспроизводства или замещения улучшений на соответствующий коэффициент капитализации доходов от улучшений;
- расчет величины земельной ренты как разности чистого операционного дохода от единого объекта недвижимости за определенный период времени и чистого операционного дохода, приходящегося на улучшения за соответствующий период времени;
- расчет рыночной стоимости земельного участка путем капитализации земельной ренты.

Метод допускает также следующую последовательность действий:

- расчет стоимости воспроизводства или замещения улучшений, соответствующих наиболее эффективному использованию оцениваемого земельного участка;
- расчет чистого операционного дохода от единого объекта недвижимости за определенный период времени на основе рыночных ставок арендной платы;
- расчет рыночной стоимости единого объекта недвижимости путем капитализации чистого операционного дохода за определенный период времени;
- расчет рыночной стоимости земельного участка путем вычитания из рыночной стоимости единого объекта недвижимости стоимости воспроизводства или замещения улучшений.

Чистый операционный доход равен разности действительного валового дохода и операционных расходов. При этом из действительного валового дохода вычитаются только те операционные расходы, которые, как правило, несет арендодатель.

Действительный валовой доход равен разности потенциального валового дохода и потерь от простоя помещений и потерь от неплатежей за аренду.

Потенциальный валовой доход равен доходу, который можно получить от сдачи всей площади единого объекта недвижимости в аренду при отсутствии потерь от невыплат арендной платы. При оценке земельного участка арендные ставки за пользование единым объектом недвижимости рассчитываются на базе рыночных ставок арендной платы (наиболее вероятных ставок арендной платы, по которым объект оценки может быть сдан в аренду на открытом рынке в условиях конкуренции, когда стороны сделки действуют разумно, располагая всей необходимой информацией, а на величине ставки арендной платы не отражаются какие-либо чрезвычайные обстоятельства).

Для пустующих и используемых собственником для собственных нужд помещений также используются рыночные ставки арендной платы. В потенциальный доход включаются и другие доходы, получаемые за счет неотделимых улучшений недвижимости, но не включенные в арендную плату.

Величина операционных расходов определяется исходя из рыночных условий сдачи в аренду единых объектов недвижимости. Операционные расходы подразделяются на постоянные (не зависящие от уровня заполняемости единого объекта недвижимости), переменные (зависящие от уровня заполняемости единого объекта недвижимости) и расходы на замещение элементов улучшений со сроком использования меньше, чем срок использования улучшений в целом (далее — элементов с коротким сроком использования). В состав операционных расходов не входят амортизационные отчисления по недвижимости и расходы по обслуживанию долговых обязательств по недвижимости.

Расчет расходов на замещение элементов улучшений с коротким сроком использования производится путем деления суммы затрат на создание данных элементов улучшений на срок их использования. В процессе выполнения данных расчетов целесообразно учитывать возможность процентного наращивания денежных средств для замены элементов с коротким сроком использования.

Управленческие расходы включаются в состав операционных расходов независимо от того, кто управляет объектом недвижимости — собственник или управляющий.

При расчете коэффициента капитализации для улучшений земельного участка следует учитывать наиболее вероятный темп изменения дохода от улучшений и наиболее вероятное изменение стоимости улучшений (например, при уменьшении стоимости улучшений — учитывать возврат капитала, инвестированного в улучшения).

Метод предполагаемого использования

Метод применяется для оценки застроенных и незастроенных земельных участков.

Условие применения метода — возможность использования земельного участка способом, приносящим доход.

Метод предполагает следующую последовательность действий:

- определение суммы и временной структуры расходов, необходимых для использования земельного участка в соответствии с вариантом его наиболее эффективного использования (например, затрат на создание улучшений земельного участка или затрат на разделение земельного участка на отдельные части, отличающиеся формами, видом и характером использования);
- определение величины и временной структуры доходов от наиболее эффективного использования земельного участка;
- определение величины и временной структуры операционных расходов, необходимых для получения доходов от наиболее эффективного использования земельного участка;
- определение величины ставки дисконтирования, соответствующей уровню риска инвестирования капитала в оцениваемый земельный участок;
- расчет стоимости земельного участка путем дисконтирования всех доходов и расходов, связанных с использованием земельного участка.

При этом под дисконтированием понимается процесс приведения всех будущих доходов и расходов к дате проведения оценки по определенной оценщиком ставке дисконтирования. Для приведения всех будущих доходов и расходов к дате проведения оценки используются ставки дисконтирования, получаемые на основе анализа ставок отдачи на капитал аналогичных по уровню рисков инвестиций. Источником доходов может быть сдача в аренду, хозяйственное использование земельного участка или единого объекта недвижимости либо продажа земельного участка или единого объекта недвижимости в наиболее вероятные сроки по рыночной стоимости.

Расчет доходов в варианте сдачи недвижимости в аренду должен предусматривать учет дохода от продажи единого объекта недвижимости в конце прогнозного периода.

В условиях неразвитого (пассивного) рынка земельных участков в практике российской оценки применяется так называемый **нормативный метод**[177] определения стоимости земли.

[177] "Экономика недвижимости. Конспект лекций" — С. В. Гриненко. — Таганрог: Изд-во ТРТУ, 2004.

СРАВНИТЕЛЬНЫЙ ПОДХОД

Сравнительный подход — совокупность методов оценки, основанных на получении стоимости объекта оценки путем сравнения оцениваемого объекта с объектами-аналогами[178]. Объектом-аналогом объекта оценки для целей оценки признается объект, сходный с объектом оценки по основным экономическим, материальным, техническим и другим характеристикам, определяющим его стоимость.[179]

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.[180]

В рамках сравнительного подхода применяются различные методы, основанные как на прямом сопоставлении оцениваемого объекта и объектов-аналогов, так и методы, основанные на анализе статистических данных и информации о рынке объекта оценки.[181]

При применении сравнительного подхода к оценке недвижимости оценщик необходимо учитывать следующие положения[182]:

- сравнительный подход применяется для оценки недвижимости, когда можно подобрать достаточное для оценки количество объектов-аналогов с известными ценами сделок и (или) предложений;
- в качестве объектов-аналогов используются объекты недвижимости, которые относятся к одному с оцениваемым объектом сегменту рынка и сопоставимы с ним по ценообразующим факторам. При этом для всех объектов недвижимости, включая оцениваемый, ценообразование по каждому из указанных факторов должно быть единообразным;
- при проведении оценки должны быть описаны объем доступных оценщику рыночных данных об объектах-аналогах и правила их отбора для проведения расчетов. Использование в расчетах лишь части доступных оценщику объектов-аналогов должно быть обосновано в отчете об оценке;
- для выполнения расчетов используются типичные для аналогичного объекта сложившиеся на рынке оцениваемого объекта удельные показатели стоимости (единицы сравнения), в частности цена или арендная плата за единицу площади или единицу объема;
- в зависимости от имеющейся на рынке исходной информации в процессе оценки недвижимости могут использоваться качественные методы оценки (относительный сравнительный анализ, метод экспертных оценок и другие методы), количественные методы оценки (метод регрессионного анализа, метод количественных корректировок и другие методы), а также их сочетания.
- При применении качественных методов оценка недвижимости выполняется путем изучения взаимосвязей, выявляемых на основе анализа цен сделок и (или) предложений с объектами-аналогами или соответствующей информации, полученной от экспертов, и использования этих взаимосвязей для проведения оценки в соответствии с технологией выбранного для оценки метода.
- При применении метода корректировок каждый объект-аналог сравнивается с объектом оценки по ценообразующим факторам (элементам сравнения), выявляются различия объектов по этим факторам и цена объекта-аналога или ее удельный показатель корректируется по выявленным различиям с целью дальнейшего определения стоимости объекта оценки. При этом

[178] Федеральный стандарт оценки "Общие понятия оценки, подходы и требования к проведению оценки" (ФСО №1), п. 12.

[179] Федеральный стандарт оценки "Общие понятия оценки, подходы и требования к проведению оценки" (ФСО №1), п. 10.

[180] Федеральный стандарт оценки "Общие понятия оценки, подходы и требования к проведению оценки" (ФСО №1), п. 13.

[181] Федеральный стандарт оценки "Общие понятия оценки, подходы и требования к проведению оценки" (ФСО №1), п. 14.

[182] Федеральный стандарт оценки "Оценка недвижимости" (ФСО №7), п. 22.

корректировка по каждому элементу сравнения основывается на принципе вклада этого элемента в стоимость объекта.

- При применении методов регрессионного анализа оценщик, используя данные сегмента рынка оцениваемого объекта, конструирует модель ценообразования, соответствующую рынку этого объекта, по которой определяет расчетное значение искомой стоимости;
- для сравнения объекта оценки с другими объектами недвижимости, с которыми были совершены сделки или которые представлены на рынке для их совершения, обычно используются следующие элементы сравнения:
  - передаваемые имущественные права, ограничения (обременения) этих прав;
  - условия финансирования состоявшейся или предполагаемой сделки (вид оплаты, условия кредитования, иные условия);
  - условия продажи (нетипичные для рынка условия, сделка между аффилированными лицами, иные условия);
  - условия рынка (изменения цен за период между датами сделки и оценки, скидки к ценам предложений, иные условия);
  - вид использования и (или) зонирование;
  - местоположение объекта;
  - физические характеристики объекта, в том числе свойства земельного участка, состояние объектов капитального строительства, соотношение площади земельного участка и площади его застройки, иные характеристики;
  - экономические характеристики (уровень операционных расходов, условия аренды, состав арендаторов, иные характеристики);
  - наличие движимого имущества, не связанного с недвижимостью;
  - другие характеристики (элементы), влияющие на стоимость;
- помимо стоимости, сравнительный подход может использоваться для определения других расчетных показателей, например арендных ставок, износа и устареваний, ставок капитализации и дисконтирования.

В рамках сравнительного подхода для оценки недвижимого имущества могут использоваться следующие методы[183]:

- метод прямого сравнительного анализа продаж;
- метод валового рентного мультипликатора;
- метод общего коэффициента капитализации.

Метод прямого сравнительного анализа продаж предполагает последовательное внесение в цены отобранных аналогичных объектов недвижимости корректировок, обусловленных различиями в экономических и физических параметрах, влияющих на цену[184].

Метод валового рентного мультипликатора основывается на том, что величина дохода, приносимого недвижимостью, является ценообразующим фактором, и анализ соотношения цены и дохода по аналогичным объектам дает основание для использования усредненных результатов этого анализа при оценке конкретного объекта недвижимости.

Метод общего коэффициента капитализации. Общая ставка капитализации применяется к чистому операционному доходу объекта недвижимости. Ставка определяется на основании анализа отношений чистых операционных доходов аналогов к их ценам.

[183] Оценка недвижимости/Под ред. М. А. Федотовой. — М.: "Финансы и статистика", 2008. С. 171–181.

[184] Оценка стоимости недвижимости: учебное пособие/Е. Н. Иванова. — 3-е изд., стер. — М.: "КРОНУС", 2009. С. 212.

Методы сравнительного подхода применимы к оценке любых объектов, аналоги которых представлены на рынке в достаточном для их применения количестве. Для уникальных объектов и на пассивных рынках указанные методы, как правило, не применяются.

Метод прямого сравнительного анализа продаж

Метод прямого сравнительного анализа продаж для оценки недвижимого имущества используется в том случае, когда на рынке имеется достаточное количество публичной информации о ценах сделок (предложений) по аналогичным объектам.

Метод прямого сравнительного анализа продаж включает несколько этапов:

- анализ рыночной ситуации и сбор информации об объектах-аналогах;
- определение единицы сравнения из числа типичных для рынка объекта оценки удельных показателей;
- выделение необходимых элементов сравнения (ценообразующие факторы);
- формирование репрезентативной (представительной) выборки объектов-аналогов;
- анализ различия в уровнях элементов сравнения (ценообразующих факторов);
- расчет стоимости значения единицы сравнения для объекта оценки;
- определение значения стоимости (или иной расчетной величины) исходя из полученного значения стоимости единицы сравнения и соответствующего ей показателя (площади, объема и т. п.) для объекта оценки.

Единицы сравнения определяются из числа типичных для рынка объекта оценки удельных показателей (например, цена за единицу площади или объема, отношение единицы дохода к цене и т. п.).

Выбор единиц сравнения обосновывается. На различных сегментах рынка недвижимости используются различные единицы сравнения.

Единицы сравнения земельных участков: цена за 1 га; цена за 1 сотку (100 кв. м); цена за 1 кв. м.

Единицы сравнения застроенных участков: цена за 1 кв. м общей площади; цена за 1 фронтальный метр; цена за 1 кв. м чистой площади, подлежащей сдаче в аренду; цена за 1 кв. м.

Выделяются необходимые **элементы сравнения.**

Элементы сравнения — характеристики объектов недвижимости и сделок, которые оказывают существенное влияние на изменение цен по выборке объектов-аналогов[185].

Среди элементов сравнения, как правило, анализируются следующие элементы сравнения:

- состав передаваемых прав на объект;
- условия финансирования состоявшейся или предполагаемой сделки;
- условия продажи (предложения);
- различия между ценами предложения/спроса и сделок (торг);
- период между датами сделок (предложений) и оценки;
- характеристики месторасположения объекта;
- физические характеристики объекта;
- экономические характеристики использования объекта;
- компоненты стоимости, не связанные с недвижимостью.

[185] Стандарты и правила оценочной деятельности Саморегулируемой межрегиональной ассоциации оценщиков (СМАО). "Оценка недвижимости", п. 4.4.1, http://smao.ru/ru/news/smao/article_3018.html

Применяя сравнительный подход, оценщик корректирует значения единицы сравнения для объектов-аналогов по каждому элементу в зависимости от соотношения характеристик объекта оценки и объекта-аналога по данному элементу.

Классификация и суть корректировок (поправок)

Классификация вводимых поправок основана на учете разных способов расчета и внесения корректировок на различия, имеющиеся между оцениваемым объектом и сопоставимым аналогом.

Корректировки (поправки) делятся:

- на процентные (коэффициентные) поправки;
- стоимостные (денежные) поправки.

Процентные (коэффициентные) поправки вносятся путем умножения цены продажи объекта-аналога или его единицы сравнения на коэффициент (поправку), отражающий степень различий в характеристиках объекта-аналога и оцениваемого объекта. Если оцениваемый объект лучше сопоставимого аналога, то к цене последнего вносится повышающий коэффициент, если хуже — понижающий коэффициент. К процентным поправкам можно отнести, например, поправки на местоположение, износ, время продажи.

Приведенная стоимость объекта-аналога с учетом процентной поправки рассчитывается по формуле:

$$С_{ед.\ ср.} = С_{ед.\ ср.\ до} \times (1 + П_{\%}),$$

где:

$С_{ед.\ ср.}$ — стоимость объекта-аналога;

$С_{ед.\ ср.до}$ — стоимость объекта-аналога до учета поправки;

$П_{\%}$ — величина процентной поправки.

Стоимостные (денежные) поправки, вносимые к единице сравнения, изменяют цену проданного объекта-аналога на определенную сумму, в которую оценивается различие в характеристиках объекта-аналога и оцениваемого объекта. Поправка вносится положительная, если оцениваемый объект лучше сопоставимого аналога, если хуже, применяется отрицательная поправка. К денежным поправкам, вносимым к единице сравнения, можно отнести поправки на качественные характеристики, а также поправки, рассчитанные статистическими методами. Приведенная стоимость аналога с учетом стоимостной (денежной) поправки рассчитывается по формуле:

$$С_{ед.\ ср.} = С_{ед.\ ср.\ до} + П_{ст.},$$

где:

$С_{ед.\ ср.}$ — стоимость объекта-аналога;

$С_{ед.\ ср.\ до}$ — стоимость объекта-аналога до учета поправки;

$П_{ст.}$ — величина стоимостной (денежной) поправки.

Расчет и внесение поправок

Для расчета и внесения поправок, как правило, можно выделить следующие методы:

- методы, основанные на анализе парных продаж;
- экспертные методы расчета и внесения поправок;
- статистические методы.

Под парной продажей подразумевается продажа двух объектов, в идеале являющихся точной копией друг друга, за исключением одного параметра (например, местоположения), наличием которого и объясняется разница в цене этих объектов.

Основу экспертных методов расчета и внесения поправок, обычно процентных, составляет субъективное мнение эксперта-оценщика о том, насколько оцениваемый объект хуже или лучше сопоставимого аналога.

Экспертными методами расчета и внесения поправок обычно пользуются, когда невозможно рассчитать достаточно точные денежные поправки, но есть рыночная информация о процентных различиях.

Статистические методы расчета поправок сводятся к применению метода корреляционно-регрессионного анализа, который заключается в допустимой формализации зависимости между изменениями цен объектов недвижимости и изменениями каких-либо его характеристик.

На заключительном этапе сравнительного подхода оценщик согласовывает результаты корректирования значений единицы сравнения по выбранным объектам-аналогам. Оценщик обосновывает схемы согласования.

Метод валового рентного мультипликатора

Валовой рентный мультипликатор (ВРМ) — это отношение продажной цены или к потенциальному валовому доходу (ПВД), или к действительному валовому доходу (ДВД).

Для применения метода ВРМ необходимо:

- оценить рыночный валовой (действительный) доход, генерируемый объектом;
- определить отношение валового (действительного) дохода к цене продажи по сопоставимым продажам аналогов;
- умножить валовой (действительный) доход от оцениваемого объекта на усредненное (средневзвешенное) значение ВРМ по аналогам.

Метод общего коэффициента капитализации

Метод общего коэффициента капитализации включает в себя несколько этапов:

- рассчитывается чистый операционный доход оцениваемого объекта недвижимости;
- на основе анализа рынка формируется репрезентативная выборка аналогов оцениваемого объекта, по которым имеется достаточная информация о цене продажи и величине чистого операционного дохода;
- вносятся необходимые корректировки, учитывающие сопоставимость аналогов с оцениваемым объектом;
- по каждому объекту рассчитывается ставка капитализации;
- определяется итоговое значение общего коэффициента капитализации как средняя или средневзвешенная величина расчетных значений ставок по всем аналогам;
- определяется рыночная стоимость объекта как отношение чистого операционного дохода оцениваемого объекта к итоговому значению общей ставки капитализации.

ДОХОДНЫЙ ПОДХОД

Доходный подход — совокупность методов оценки стоимости объекта оценки, основанных на определении ожидаемых доходов от использования объекта оценки[186].

Доходный подход рекомендуется применять, когда существует достоверная информация, позволяющая прогнозировать будущие доходы, которые объект оценки способен приносить, а также связанные с объектом оценки расходы[187].

В рамках доходного подхода применяются различные методы, основанные на дисконтировании денежных потоков и капитализации дохода[188].

При применении доходного подхода для оценки недвижимого имущества необходимо учитывать следующие положения[189]:

- доходный подход применяется для оценки недвижимости, генерирующей или способной генерировать потоки доходов;
- в рамках доходного подхода стоимость недвижимости может определяться методом прямой капитализации, методом дисконтирования денежных потоков или методом 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. Определение стоимости объектов недвижимости с использованием данного метода выполняется путем деления соответствующего рынку годового дохода от объекта на общую ставку капитализации, которая при этом определяется на основе анализа рыночных данных о соотношениях доходов и цен объектов недвижимости, аналогичных оцениваемому объекту;
- метод дисконтирования денежных потоков применяется для оценки недвижимости, генерирующей или способной генерировать потоки доходов с произвольной динамикой их изменения во времени путем дисконтирования их по ставке, соответствующей доходности инвестиций в аналогичную недвижимость;
- метод капитализации по расчетным моделям применяется для оценки недвижимости, генерирующей регулярные потоки доходов с ожидаемой динамикой их изменения. Капитализация таких доходов проводится 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;
- структура (учет налогов, возврата капитала, темпов изменения доходов и стоимости актива) используемых ставок дисконтирования и (или) капитализации должна соответствовать структуре дисконтируемого (капитализируемого) дохода;
- для недвижимости, которую можно сдавать в аренду, в качестве источника доходов следует рассматривать арендные платежи;
- оценка недвижимости, предназначенной для ведения определенного вида бизнеса (например, гостиницы, рестораны, автозаправочные станции), может проводиться на основании информации об операционной деятельности этого бизнеса путем выделения из его стоимости составляющих, не относящихся к оцениваемой недвижимости.

[186] Федеральный стандарт оценки "Общие понятия оценки, подходы и требования к проведению оценки" (ФСО №1), п. 15.

[187] Федеральный стандарт оценки "Общие понятия оценки, подходы и требования к проведению оценки" (ФСО №1), п. 16.

[188] Федеральный стандарт оценки "Общие понятия оценки, подходы и требования к проведению оценки" (ФСО №1), п. 17.

[189] Федеральный стандарт оценки "Оценка недвижимости" (ФСО №7), п. 23.

Данный подход для недвижимого и движимого имущества реализуется следующими методами:

- метод прямой капитализации дохода;
- метод дисконтированных денежных потоков;
- методы, использующие другие формализованные модели.

Метод прямой капитализации дохода

Метод прямой капитализации доходов предназначен для оценки действующих объектов, текущее использование которых соответствует их наиболее эффективному использованию. Оценка стоимости недвижимого имущества с использованием данного метода выполняется путем деления типичного годового дохода на ставку капитализации.

$$C = \frac{ЧОД}{К},$$

где:

С — стоимость, определенная методом прямой капитализации дохода;

ЧОД — чистый операционный доход;

К — коэффициент капитализации.

Метод капитализации доходов используется, если[190]:

- потоки доходов стабильны длительный период времени, представляют собой значительную положительную величину;
- потоки доходов возрастают устойчивыми, умеренными темпами.

Алгоритм расчета методом капитализации:

- определение величины потенциального валового дохода;
- определение величины действительного валового дохода;
- определение величины операционных расходов;
- определение величины чистого операционного дохода;
- определение коэффициента капитализации;
- определение рыночной стоимости объекта оценки в рамках метода капитализации.

Потенциальный валовой доход (ПВД) — доход, который можно получить от сдачи в аренду недвижимости при 100%-ном ее использовании без учета всех потерь и расходов[191]. Расчет производится по формуле:

$$ПВД = S \times С_{1\ кв.\ м},$$

где:

S — арендуемая площадь объекта оценки, кв. м;

$С_{1\ кв.\ м}$ — ставка арендной платы за кв. м.

[190] Оценка недвижимости под ред. А. Г. Грязновой, М. А. Федотовой. — М.: "Финансы и статистика", 2007. С. 121.

[191] Оценка недвижимости под ред. А. Г. Грязновой, М. А. Федотовой. — М.: "Финансы и статистика", 2007. С. 121.

Величина действительного валового дохода (ДВД) определяется путем внесения к значению ПВД поправки на загрузку помещений и недосбор арендной платы.

ДВД = ПВД x (1 – Па) x (1 – Пнд) + Дпр,

где:

ДВД — действительный валовой доход;

ПВД — потенциальный валовой доход;

$П_а$ — потери при сборе арендной платы;

$П_{нд}$ — потери от недоиспользования площадей;

Дпр — прочие доходы.

Потери арендной платы от вакансий и недосбора платежей — это среднегодовая величина потерь дохода, например, вследствие смены арендаторов, нарушения графика арендных платежей, неполной занятости площадей и т. п.

Существуют следующие способы определения показателя потерь[192]:

- потери могут рассчитываться по ставке, определяемой для типичного уровня управления на данном сегменте рынка, то есть за основу берется рыночный показатель;
- на основе ретроспективных и текущих данных по оцениваемому объекту, то есть анализируются арендные договоры по срокам действия, частота их перезаключения, величина периодов между окончанием действия одного договора и заключения другого и т. п.

При эффективном менеджменте, большой площади объекта оценки и текущем состоянии рынка коммерческой недвижимости остается вероятность того, что часть площадей не будет сдана в аренду или не будет собрана арендная плата с арендуемых площадей.

На основании мониторинга рынка типичным условием при заключении договоров аренды является внесение арендной платы авансовыми платежами и страхового взноса, поэтому при сборе арендной платы Исполнитель принимает потери равными 0%.

Операционные расходы — это расходы, необходимые для обеспечения нормального функционирования объекта недвижимости и воспроизводства действительного валового дохода[193].

Операционные расходы делятся[194]:

- на условно-постоянные;
- условно-переменные, или эксплуатационные;
- расходы на замещение.

К **условно-постоянным** относятся расходы, размер которых не зависит от степени эксплуатационной загруженности объекта и уровня предоставленных услуг, а именно:

- налог на имущество;
- платежи за земельный участок (земельный налог или арендная плата);
- страховые взносы (платежи по страхованию имущества);

[192] Оценка недвижимости под ред. А. Г. Грязновой, М. А. Федотовой. — М.: "Финансы и статистика", 2007, стр. 123.

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

[194] Оценка недвижимости под ред. А. Г. Грязновой, М. А. Федотовой. — М.: "Финансы и статистика", 2007, стр. 125.

- заработная плата (в том числе налоги) обслуживающего персонала (если она фиксирована вне зависимости от загрузки).

К **условно-переменным** относятся расходы, размер которых зависит от степени эксплуатационной загруженности объекта и уровня предоставляемых услуг, а именно:

- расходы на управление;
- расходы на заключение договоров аренды;
- заработная плата (в том числе налоги) обслуживающего персонала;
- коммунальные расходы;
- расходы на уборку;
- расходы на эксплуатацию и ремонт;
- на содержание территории и автостоянки;
- расходы по обеспечению безопасности и т. д.

На рынке аренды коммерческой недвижимости используется понятие, аналогичное понятию "операционные условно-переменные расходы", именуемое "эксплуатационные расходы"[195]. Данный показатель в денежном выражении может быть, как включен в ставку арендной платы, так и оплачиваться отдельно.

Величина налога на имущество

В соответствии с главой 30 Налогового Кодекса РФ "Налог на имущество организаций" объектом налогообложения по налогу на имущество, начиная с 01.04.2004 г., признается движимое и недвижимое имущество, учитываемое на балансе в качестве объектов основных средств, в соответствии с установленным порядком ведения бухгалтерского учета. Налоговая база определяется как среднегодовая стоимость имущества, признаваемого объектом налогообложения.

Согласно Закону г. Москвы от 26 ноября 2014 г. №56 "О внесении изменений в Закон города Москвы от 5 ноября 2003 года №64 "О налоге на имущество организаций" и статью 1 Закона города Москвы от 7 мая 2014 года №25 "О внесении изменений в статьи 1.1 и 2 Закона города Москвы от 5 ноября 2003 года №64 "О налоге на имущество организаций", налоговая база как кадастровая стоимость объектов недвижимого имущества определяется в отношении:

- административно-деловых центров и торговых центров (комплексов) общей площадью свыше 3 000 кв. метров и помещений в них (кроме помещений, находящихся в оперативном управлении органов государственной власти, автономных, бюджетных и казенных учреждений), если соответствующие здания (строения, сооружения), за исключением многоквартирных домов, расположены на земельных участках, один из видов разрешенного использования которых предусматривает размещение офисных зданий делового, административного и коммерческого назначения, торговых объектов, объектов общественного питания и (или) бытового обслуживания.

Ставки налога на имущества для Москвы и Московской области представлены в таблице ниже.

[195] Оценка для целей залога: теория, практика, рекомендации, М. А. Федотова, В. Ю. Рослова, О. Н. Щербакова, А. И. Мышанов. — М.: "Финансы и статистика", 2008, стр. 310.

Таблица 12.4. Ставки налога на имущество

Год	Ставка налога на имущество для г. Москвы	Ставка налога на имущество для Московской области
2019	1,60%	2,00%
2020	1,70%	2,00%
2021	1,80%	2,00%
2022	1,90%	2,00%
2023 и далее	2,00%	2,00%

Источник: Закон г. Москвы №63 от 20 ноября 2013 г., Закон г. Москвы №64 от 05.11.2003 г. "О налоге на имущество организаций" (с изменениями на 20.11.2019 г.), Закон Московской области № 137/2013-ОЗ от 15 ноября 2013 г.

Для остальных объектов недвижимого имущества величина налога на имущество принимается Исполнителем в размере 2,2% от среднегодовой остаточной балансовой стоимости объекта оценки на следующий год после даты оценки. Величина амортизационных отчислений принята на уровне 3,33% (срок амортизации объекта составляет 30 лет) по сложившейся практике для объектов аналогичного класса.

В качестве остаточной балансовой стоимости на дату оценки принята стоимость, полученная в рамках доходного подхода. Это обусловлено тем, что использование данных бухгалтерии об остаточной балансовой стоимости, а также инвентаризационной стоимости в российской действительности зачастую неприемлемо, так как она может отличаться от рыночной в несколько раз.

По мнению Исполнителя, необходимым условием получения достоверного результата является использование метода последовательных приближений, позволяющего определить итерационным путем справедливую базу для налогообложения, которая соответствует рыночной стоимости объекта оценки, определенной в рамках доходного подхода, за вычетом стоимости земельного участка.

Плата за земельный участок[196]

Плата за землю – общее название для всех видов обязательных платежей, уплачиваемых в связи с правом частной собственности и иных вещных прав на землю.

Выделяют следующие основные формы платы за использование земельными участками:

- земельный налог (до введения в действие налога на недвижимость);
- арендная плата.

Земельный налог уплачивается собственниками земли, землевладельцами и землепользователями, кроме арендаторов. Последние вносят арендную плату.

Порядок исчисления и уплаты земельного налога устанавливается законодательством Российской Федерации о налогах и сборах (гл. 31 НК РФ).

Земельный налог устанавливается и вводится в действие НК РФ и нормативными правовыми актами представительных органов муниципальных образований и обязателен к уплате на территориях этих муниципальных образований.

Налоговая база определяется как кадастровая стоимость земельных участков, признаваемых объектом налогообложения.

Налогоплательщиками признаются (ст. 388 НК РФ):

- организации и физические лица, обладающие земельными участками, признаваемыми объектом налогообложения в соответствии со статьей 389 Кодекса, на праве собственности, праве

[196] http://jurkom74.ru/materialy-dlia-ucheby/poniatie-i-vidy-platy-za-zemliu, https://ru.wikipedia.org

постоянного (бессрочного) пользования или праве пожизненного наследуемого владения, если иное не установлено настоящим пунктом.

В отношении земельных участков, входящих в имущество, составляющее паевой инвестиционный фонд, налогоплательщиками признаются управляющие компании. При этом налог уплачивается за счет имущества, составляющего этот паевой инвестиционный фонд.

Не признаются налогоплательщиками организации и физические лица в отношении земельных участков:

- находящихся на праве безвозмездного срочного пользования;
- переданных по договору аренды.

Налоговые ставки устанавливаются нормативными правовыми актами представительных органов муниципальных образований (законами городов федерального значения Москвы и Санкт-Петербурга) и не могут превышать:

- 0,3% от кадастровой стоимости в отношении земельных участков:
  - отнесенных к землям сельскохозяйственного назначения или к землям в составе зон сельскохозяйственного использования в поселениях и используемых для сельскохозяйственного производства;
  - занятых жилищным фондом и объектами инженерной инфраструктуры жилищно-коммунального комплекса (за исключением доли в праве на земельный участок, приходящейся на объект, не относящийся к жилищному фонду и к объектам инженерной инфраструктуры жилищно-коммунального комплекса) или предоставленных для жилищного строительства;
  - предоставленных для личного подсобного хозяйства, садоводства, огородничества или животноводства;
- 1,5% от кадастровой стоимости в отношении прочих земельных участков.

Арендная плата

Согласно ст. 65 ЗК РФ за земли, переданные в аренду, взимается арендная плата.

Порядок определения размера арендной платы, порядок, условия и сроки внесения арендной платы за земли, находящиеся в собственности Российской Федерации, субъектов Российской Федерации или муниципальной собственности, устанавливаются соответственно:

- Правительством Российской Федерации,
- органами государственной власти субъектов Российской Федерации,
- органами местного самоуправления.

Размер арендной платы является существенным условием договора аренды земельного участка.

Порядок, условия и сроки внесения арендной платы за земельные участки, находящиеся в частной собственности, устанавливаются договорами аренды земельных участков.

Расходы на страхование — это стоимость по договору страхования. Как правило, стоимость по договору страхования принимается из расчета остаточной балансовой стоимости объекта или стоимости замещения с учетом износа. Четких критериев по величине страховых отчислений законодательством РФ не установлено. Возмещение убытков происходит исходя из стоимости и застрахованных рисков, указанных в договоре страхования. Норма ежегодных страховых отчислений, в соответствии с типовым договором страхования таких компаний, как ОАО "СК ГАЙДЕ", открытое страховое акционерное общество (ОСАО) "Ингосстрах", группа "АльфаСтрахование", РЕСО "Гарантия", ГСК "Югория", ЗАО "ГУТА-Страхование" и др., находится в диапазоне 0,03–1,75% от страховой стоимости[197]. В данном случае под стоимостью страхования понимается балансовая стоимость.

[197] Информационно-аналитический бюллетень рынка недвижимости RWAY №238, январь 2015 г., стр. 103.

Таблица 12.5. Базовые тарифы по страхованию имущества юридических лиц (здания, сооружения)

Компания	Тариф, в % от страховой суммы
ОАО "СК ГАЙДЕ"	0,05-0,35
ОАО "АльфаСтрахование"	0,07-0,32
ГСК "Югория"	0,09-1,75
ЗАО "ГУТА-Страхование"	
производственные здания	0,05-0,30
офисные здания	0,03-0,20
торговые здания	0,04-0,25

Источник: Информационно-аналитический бюллетень рынка недвижимости RWAY №238, январь 2015 г., стр. 103.

Затраты на замещение (резерв на капитальный ремонт)

Капитальным ремонтом зданий является такой ремонт, при котором производится усиление или смена изношенных конструкций, оборудования, замена их более прочными, долговечными и экономичными, улучшающими их эксплуатационные качества, за исключением полной замены основных конструкций, к которым относятся все виды стен, каркасы, каменные и бетонные фундаменты и т. п. При капитальном ремонте снижается износ зданий и сооружений. Он может быть выборочным (ремонт отдельных конструкций) или комплексным.

Резерв по капитальному ремонту представляет собой сумму денежных средств, которые вменяются собственнику в качестве периодически откладываемых из текущих доходов от эксплуатации здания для образования фонда финансирования расходов по капитальному ремонту данного здания.

Комплексный капитальный ремонт, охватывающий здание в целом, является основным видом данного ремонта. Он включает обычно замену изношенных частей, перепланировку, повышение благоустройства. Выборочный капитальный ремонт производится в зданиях, которые в целом находятся в удовлетворительном состоянии, однако некоторые их конструкции и оборудование изношены, пришли в неудовлетворительное состояние и нуждаются в усилении или замене. Ремонт таких конструкций проводится в первую очередь.

Расчет резерва по капитальному ремонту может быть рассчитан следующими способами:

- расчет резерва на замещение в % от восстановительной стоимости объекта;
- расчет резерва на замещение в зависимости от долговечности зданий;
- расчет резерва на замещение с учетом периодической замены быстроизнашивающихся улучшений.

Расчет резерва на замещение в % от восстановительной стоимости объекта

При данном способе расчета резерва на капитальный ремонт усредненная периодичность капитального ремонта определяется системой ППР (планово-предупредительных ремонтов), а укрупненные ежегодные расходы на него составляют в среднем около 2% восстановительной стоимости зданий. За счет средств, предназначенных для капитального ремонта, оплачиваются проектные работы, СМР, а также работы по замене изношенного оборудования[198].

В качестве первоначальной стоимости СМР может быть принята величина затрат на замещение (воспроизводство) объекта оценки по состоянию на дату оценки, рассчитанная в рамках затратного подхода (методика расчета затрат на замещение (воспроизводство) приведена в разделе 1.4 настоящего Приложения).

[198] http://inf-remont.ru/buildrules/rul114/

Расчет резерва на замещение в зависимости от долговечности зданий

Усредненная периодичность капитального ремонта определена системой ППР (планово-предупредительных ремонтов), а норматив ежегодных отчислений в % от сметной стоимости конструкции определялся на основании МРР 3.2.23-97 "Методические рекомендации по экономическому обоснованию применения конструктивных элементов и технологий, обеспечивающих повышение эффективности инвестиций за счет снижения эксплуатационных затрат, повышения долговечности зданий и сооружений, сокращения продолжительности строительства и других эффективных решений при повышении единовременных затрат при проектировании и строительстве и одновременном росте сметной стоимости"[199].

Норматив ежегодных отчислений зависит от срока службы объекта (таблица ниже).

Таблица 12.6. Нормативы на восстановление строительных конструкций зданий в зависимости от долговечности

Долговечность в годах	Норматив ежегодных отчислений в % от сметной стоимости конструкции	Долговечность в годах	Норматив ежегодных отчислений в % от сметной стоимости конструкции
2	50,00%	48	2,10%
4	25,00%	50	2,00%
6	16,70%	52	1,90%
8	12,50%	54	1,80%
10	10,00%	56	1,79%
12	8,30%	58	1,72%
14	7,10%	60	1,65%
16	6,20%	62	1,61%
18	5,60%	64	1,56%
20	5,00%	66	1,52%
22	4,50%	68	1,47%
24	4,20%	70	1,43%
26	3,80%	72	1,40%
28	3,60%	74	1,35%
30	3,30%	76	1,30%
32	3,10%	78	1,28%
34	2,90%	80	1,25%
36	2,70%	85	1,10%
38	2,60%	90	1,11%
40	2,50%	95	1,05%
42	2,40%	100	1,00%
44	2,30%	125	0,80%
46	2,20%	150	0,67%

Источник: http://ohranatruda.ru/ot_biblio/normativ/data_normativ/5/5390/#i831042

В качестве первоначальной стоимости СМР может быть принята величина затрат на замещение (воспроизводство) объекта оценки по состоянию на дату оценки, рассчитанная в рамках затратного подхода (методика расчета затрат на замещение (воспроизводство) приведена в разделе 1.4 настоящего Приложения).

[199] http://ohranatruda.ru/ot_biblio/normativ/data_normativ/5/5390/#i831042

Расчет резерва на замещение с учетом периодической замены быстроизнашивающихся улучшений

К расходам на замещение относятся расходы на периодическую замену быстроизнашивающихся улучшений (кровля, покрытие пола, сантехническое оборудование, электроарматура). Предполагается, что денежные средства резервируются на счете. Резерв на замещение рассчитывается с учетом стоимости быстроизнашивающихся активов, продолжительности срока их полезной службы, а также процентов, начисляемых на аккумулируемые на счете средства[200].

Резерв по капитальному ремонту представляет собой сумму денежных средств, которые вменяются собственнику в качестве периодически откладываемых из текущих доходов от эксплуатации здания для образования фонда финансирования расходов по капитальному ремонту данного здания. Согласно характеристикам объекта оценки, капитальный ремонт будет проводиться[201] один раз в 20 лет. Расчет величины резерва по капитальному ремонту учитывает стоимость денег во времени.

Расчет расходов на создание резерва по капитальному ремонту производится исходя из следующих предпосылок:

- затраты на капитальный ремонт составляют около 50% (удельный вес короткоживущих элементов) от инвестиционного бюджета строительства объекта (Дкэ);
- доля короткоживущих элементов, подлежащих восстановлению при капитальном ремонте здания, составляет около 30% (Дкв);
- периодичность проведения капитальных ремонтов здания;
- увеличение стоимости короткоживущих элементов предусматривается на уровне инфляции рубля;
- накопление происходит по безрисковой ставке, принятой в рамках отчета равной эффективной доходности к погашению по государственным облигациям.

Для расчета суммы ежегодных платежей в резервный фонд применяется формула фактора фонда возмещения (SFF), показывающая величину равновеликих платежей, которые бы аккумулировали на счете к концу срока аннуитета одну денежную единицу:

$$SFF = \frac{i}{(1+i)^n - 1},$$

где:

i — ставка дисконтирования;

n — период дисконтирования (соответствует периодичности проведения капитального ремонта).

Сумма ежегодных отчислений в резервный фонд (РФ) определяется по формуле:

$$РФ = SFF \times FV(Зс) \times Дкэ \times Дкв,$$

где:

FV(Зс) — стоимость короткоживущих элементов на прогнозную дату проведения капитального ремонта;

Дкэ — доля короткоживущих элементов;

Дкв — доля короткоживущих элементов, подлежащих восстановлению при капитальном ремонте здания.

[200] Оценка недвижимости под ред. А. Г. Грязновой, М. А. Федотовой. — М.: "Финансы и статистика", 2007, стр. 125.

[201] Приложение 2 к ВСН 58-88 (р).

$$FV\ (Зс) = PV\ (Зс) \times Кув,$$

где:

PV(Зс) — стоимость строительства аналогичного объекта;

Кув — коэффициент увеличения стоимости короткоживущих элементов за счет роста инфляции.

Расчет значения **Кув** основывался на прогнозе инфляции, при составлении которого были проанализированы данные информационного агентства "Росбизнесконсалтинг", агентства "Bloomberg" и "Концепции долгосрочного социально-экономического развития РФ на период до 2020 г.", разработанной Министерством экономического развития и торговли РФ. Расчет коэффициента увеличения стоимости короткоживущих элементов за счет роста инфляции приведен таблице.

Расходы на управление объектом

В рамках текущих затрат, связанных с эксплуатацией объекта, принято выделять расходы, связанные вознаграждением управляющей компании.

Услуги управляющей компании включают в себя:

- анализ эффективности деятельности объекта;
- определение приоритетных направлений деятельности, стратегии развития;
- мероприятия по работе с персоналом;
- маркетинговые мероприятия, направленные на увеличение уровня загрузки/заполняемости и доходности объекта.

Размер вознаграждения управляющей компании определяется перечнем и содержанием услуг.

Согласно данным профессиональных участников рынка[202], специализирующихся на рынке коммерческой недвижимости Московского региона и предоставляющих услуги по комплексному управлению зданиями, эксплуатации и сопровождению проектов, стандартная схема при исчислении оплаты за услуги управляющей компании в среднем составляет 0,5–10% от действительного валового дохода, при управлении торговым центром эта планка выше – 25-30%.

Существует несколько методик подсчета вознаграждения, например:

- на гарантированном доходе собственника;
- на проценте от выручки.

Типичный размер вознаграждения управляющей компании в % от выручки приведен в таблице ниже.

Таблица 12.7. Размер вознаграждения управляющей компании объектов коммерческой недвижимости

Характеристики	Значение, % от выручки
Наиболее характерное значение	1-3%
Для небольших объектов	5-10%
Для объектов площадью свыше 100 тыс. кв. м	0,5-1%

Источник: Информационно-аналитический бюллетень рынка недвижимости RWAY №234, сентябрь 2014 г., стр. 123

[202] "ДОТ Менеджмент", "Цеппелин" (Zeppelin), "МАТОРИН", New Life Group, "Мой Дом", Clearlink, "Сервисные технологии", ОАО "УК "Манежная площадь", "Фрагра" (Fragra), Colliers International FM, "Стандарт-сервис", Sawatzky Property Management, "РосинвестОтель", "Фэсилити Сервисиз Рус" – представительство ISS,"ХСГ Цандер РУС" (M+W Zander), Placon property management, BlackStone Keeping Company, Forum Property Management, IFK Hotel Management, "MPM Group-управление недвижимостью".

Определение расходов на брокеридж (агентское вознаграждение)

Комиссионные расходы представляют собой расходы, которые несет собственник, оплачивая услуги риелторов по организации ими реализации и сдачи в аренду построенных площадей. Комиссионные расходы по сдаче торговых площадей комплекса в аренду определены на основе среднерыночного уровня комиссионных расходов, который составляет от 7 до 9% от годовой арендной платы, взимаемой с арендаторов.

Уровень комиссионных расходов был принят Исполнителем как одномесячная арендная плата от сданных площадей и равен 8,33% от годовой арендной платы.

Чистый операционный доход (ЧОД) — действительный валовой доход (ДВД) за минусом операционных расходов (ОР).

Расчет производится по формуле:

$$ЧОД = ДВД - ОР,$$

где:

ДВД — действительный валовой доход при эксплуатации объекта;

ОР — операционные расходы.

Для определения ставки капитализации/дисконтирования, как правило, применяются следующие методы:

- метод мониторинга рыночных данных (экстракции);
- метод сравнения альтернативных инвестиций;
- метод кумулятивного построения.

Метод определения ставки капитализации (дисконтирования) должен быть согласован с видом используемого денежного потока.

Определение ставки капитализации методом рыночной экстракции

Величина коэффициента капитализации **К** определяется по следующей формуле:

$$К = (ДВД-ОР)/Ц,$$

где:

ДВД — действительный валовой доход при эксплуатации объекта;

ОР — операционные расходы;

Ц — цена объекта (полученная путем корректировки цены предложения на торг).

Определение ставки капитализации методом кумулятивного построения

Метод кумулятивного построения предусматривает расчет ставки капитализации с использованием безрисковой ставки в качестве базовой, к которой прибавляются рисковые надбавки.

Расчет коэффициента капитализации К предполагает определение ставки дохода (On) и нормы возврата капитала (Of).

$$К = On + Of$$

Определение ставки дохода

Ставка дохода On отражает требуемую норму прибыли на капиталовложения со сравнимым риском. Ставка On (или ставка дохода на инвестиционный капитал), рассчитывается по следующей формуле:

$$On = БС + Р + Л + М,$$

где:

БС — безрисковая ставка дохода;

Р — премия за риск, соответствующая риску вложения в данный актив (премия за риск инвестирования);

Л — премия за низкую ликвидность объекта;

М — премия за инвестиционный менеджмент.

Определение безрисковой ставки

Для потенциального инвестора безрисковая ставка представляет собой альтернативную ставку дохода, которая характеризуется отсутствием риска или его минимальным значением. В качестве безрисковой ставки, как правило, используется норма доходности по правительственным облигациям.

Безрисковая ставка компенсирует стоимость денег во времени при практически нулевом уровне риска. Обычно под безрисковой ставкой понимают норму сложного процента, которую в виде прибыли можно получить при вложении денег в абсолютно надежные финансовые активы. К таким вложениям относятся инвестиции в государственные долговые обязательства.

В рамках одной страны трудно найти какой-либо иной инвестиционный объект, дающий больше гарантий получения фиксированного дохода, по сравнению с правительственными облигациями. Таким образом, безрисковое вложение приносит, как правило, какой-то минимальный уровень дохода, достаточный для покрытия уровня инфляции в стране и риска, связанного с вложением в данную страну.

В качестве безрисковой ставки Исполнителем принята среднесрочная ставка государственных ценных бумаг (облигаций федерального займа):

- Вид облигаций: ГКО-ОФЗ.
- Срок – среднесрочная, % годовых.
- Источник информации: http://www.cbr.ru/hd_base/gkoofz_mrprint.asp.

Определение премии за риск инвестирования

Все инвестиции, за исключением инвестиций в государственные ценные бумаги, имеют более высокую степень риска, зависящую от особенностей оцениваемого вида недвижимости. Чем больше риск, тем выше должна быть величина процентной ставки, чтобы инвестор мог взять на себя риск по какому-либо инвестиционному проекту.

Премия за риск вложений определена методом взвешенной оценки рисков. Данный метод разделяет риски на систематические и несистематические, а также на статичные и динамические.

Систематические риски — это риски, затрагивающие всех участников инвестиционного рынка и не связанные с конкретным объектом.

Несистематические риски — это риски, присущие конкретному оцениваемому объекту недвижимости и независимые от рисков, распространяющиеся на другие объекты.

Статичный риск — это риск, который можно рассчитать и переложить на страховые компании.

Динамический риск — это риск потери предпринимательского шанса и экономической конкуренции.

Алгоритм расчета премии за риск инвестирования:

- Оценивается каждый риск в баллах. Чем выше уровень влияния рассматриваемого фактора на стоимость, тем выше значение риска.
  - низкое значение — до 2%;
  - значение ниже среднего — до 4%;
  - среднее значение — до 6%;
  - значение выше среднего — до 8%;
  - высокое значение — свыше 8%.
- Определяется количество наблюдений как сумма рисков в количественном выражении по каждому столбцу "Категории риска" (ni).

- Определяется взвешенный итог по каждому столбцу "Категория риска" как произведение суммы рисков на балльную оценку (ki=ni x балл).
- Определяется сумма факторов как сумма всех взвешенных итогов (k=∑ki).
- Определяется средневзвешенное значение балла как частное от деления суммы факторов (k) на количество факторов (рисков). Затем полученное значение выражается в процентах, цена одного балла — 1%.

Таблица 12.8. Расчет премии за риск инвестирования в объект

№ п/п	Вид и наименование риска	Категория риска	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10
	Систематический риск											
1	Ухудшение общей экономической ситуации	динамичный										
2	Тенденции развития экономики в регионе	динамичный										
3	Изменение федерального или местного законодательства	динамичный										
	Несистематический риск											
4	Природные и чрезвычайные антропогенные ситуации	статичный										
5	Ускоренный износ здания	статичный										
6	Неполучение арендных платежей	динамичный										
7	Неэффективный менеджмент	динамичный										
8	Сложности обеспечения инженерной инфраструктурой	динамичный										
9	Ухудшение транспортной доступности объекта	динамичный										
10	Неправильное оформление договоров аренды	динамичный										
	Количество наблюдений		ni									
	Взвешенный итог		ki									
	Сумма факторов	k										
	Количество факторов	10										
	Средневзвешенное значение балла	k/10										
	Величина поправки за риск (1 балл = 1%)											

Источник: http://dom-khv.ucoz.ru/index/premija_za_risk_vlozhenija_investirovanija/0-359

Определение премии за низкую ликвидность

Инвесторы, вкладывающие свой капитал в объект недвижимости, больше озабочены отсутствием ликвидности, чем инвесторы, вкладывающие свой капитал в ценные бумаги. Для заключения надежной сделки по продаже объекта недвижимости может понадобиться более длительное время (несколько месяцев). Продавец, который хочет продать недвижимость в течение определенного времени, обычно вынужден соглашаться на более низкую цену или на менее выгодные условия.

Фактор ликвидности имеет большое значение при продаже недвижимости с ограниченным сроком экспозиции. Имея возможность продавать недвижимость по рыночной цене, которая определяется при нормальном сроке экспозиции (после адекватного маркетинга), собственник получит деньги в течение этого нормального срока продажи. Кроме того, у владельца имеется возможность делать скидку с рыночной цены продажи для того, чтобы осуществить продажу в более короткий срок.

Премия за низкую ликвидность рассчитывается исходя из среднерыночного срока экспозиции по следующей формуле:

Л = безрисковая ставка х срок экспозиции (месяцев)/12.

Определение премии за инвестиционный менеджмент

Риск управления недвижимостью отражает потенциальную возможность неэффективного управления собственностью, что может привести к снижению ее стоимости. Чем специализированнее собственность, тем выше риск управления.

Премия за инвестиционный менеджмент определяется рискованностью и сложностью конкретного инвестиционного решения. Величина данной премии в подавляющем большинстве случаев рассчитывается экспертно или на основании ранжирования риска по пятибалльной шкале:

- низкое значение — 1%;
- значение ниже среднего — 2%;
- среднее значение — 3%;
- значение выше среднего — 4%;
- высокое значение — 5%.

Величина премии определяется сложностью управления объектом, наличием кадровых резервов профессиональных управленцев и реальной возможностью влияния инвестиционного менеджера на доходность объекта. При определении размера премии необходимо учитывать, что инвестиционный менеджер отвечает за своевременное перепрофилирование объекта, выбранный способ финансирования сделки в момент приобретения недвижимости, изменение условий финансирования в целях обеспечения нормальной доходности собственного капитала, а также за принятие решения о продаже недвижимости (чем более рискованны и сложны инвестиции, тем более компетентного управления они требуют).

В таблице ниже приведена шкала премий за риск инвестирования в недвижимость.

Таблица 12.9. Шкала премий за инвестиционный менеджмент

Премия за риск вложения в оцениваемый объект	Премия за степень ликвидности	Премия за инвестиционный менеджмент
Низкое значение (1%)		
Риски застрахованы в страховых компаниях высокого уровня надежности с позитивными перспективами (класс А++, класс ААА, соответствующий рейтингу, составленному рейтинговым агентством "Эксперт-Ра")	Объект относится к коммерческой собственности, пользующейся устойчиво высоким спросом, имеющей незначительный срок экспозиции. Например, стандартное жилье, небольшие офисные помещения, имеющие стандартный набор рыночных характеристик	Управление объектом осуществляет управляющая компания, которой делегируются функции оперативного управления объектом, а именно: разработка стратегии и программы управления объектом, контроль за его содержанием, выбор эксплуатирующих организаций, заключение с ними договоров, привлечение арендаторов, сопровождение договоров аренды, страхование и управление рисками, обеспечение безопасности
Значение ниже среднего (2%)		
Риски застрахованы в страховых компаниях высокого уровня надежности (класс А, А+, соответствующий рейтингу, составленному рейтинговым агентством "Эксперт-Ра")	Объект относится к коммерческой собственности, пользующейся спросом, продажа которой не требует длительного времени и дополнительных затрат на маркетинг	Объект предназначен для сдачи в аренду. Управление объектом осуществляется собственником с привлечением консультантов, обладающих профессиональными знаниями в области управления. Однако выбор эксплуатирующих организаций, заключение с ними договоров на содержание, обслуживание и предоставление коммунальных услуг, коммерческое использование объекта (привлечение арендаторов, контроль выполнения условий заключенных контрактов и т. п.), организация процессов развития объекта является проблемой собственника
Среднее значение (3%)		
Риски застрахованы в страховых компаниях приемлемого уровня надежности(класс В, В+, В++, соответствующий рейтингу, составленному рейтинговым агентством ("Эксперт- Ра")	Объект относится к неспециализированной недвижимости, т. е. предназначенной для длительного использования в том виде, как она задействована на момент оценки	Объект предназначен для сдачи в аренду. Управление собственник осуществляет самостоятельно. Для данного объекта характерны: ограниченный набор управленческих решений, отсутствие четких критериев для принятия решений, длительность и сложность процедуры принятия решений, перегруженность собственника объектами, находящимися в сфере

Премия за риск вложения в оцениваемый объект	Премия за степень ликвидности	Премия за инвестиционный менеджмент
		прямого управления, отсутствие системы делегирования функций управления от собственника к специализированным управляющим организациям, отсутствие единых апробированных стандартов и методик управления недвижимостью, нехватка квалифицированного
Значение выше среднего (4%)		
Застрахована часть рисков	Объект относится к недвижимости с ограниченным рынком, которая из-за особых условий рынка, своих специфических характеристик или в силу других обстоятельств на данный момент привлекает относительно небольшое число потенциальных покупателей. Отличительной чертой такого объекта является не невозможность ее продажи на открытом рынке, а более длительный период экспозиции по сравнению с объектами, пользующимися наиболее высоким спросом	Собственник сдает в аренду не используемые им самим площади. При этом собственник самостоятельно определяет условия аренды и ставки арендной платы. Для таких объектов характерны плохо поставленная работа с клиентами, растянутая во времени процедура заключения договора аренды, невнимательное отношение к арендаторам, которые рассматриваются как временное явление

Источник: http://edu.dvgups.rU/METDOC/ITS/EKON_S/EKON_NEDV/METOD/UP/frame/4.htm

Определение нормы возврата

Определение нормы возврата (Of), а следовательно, и ставки капитализации (К), зависит от условий формирования фонда возмещения потери стоимости.

При расчете ставки капитализации с корректировкой на изменение стоимости актива, выделяют три основных метода определения нормы возврата: метод Инвуда, метод Хоскольда, метод Ринга.

Метод Инвуда

Аннуитетный метод возврата инвестиций. В условиях постоянного и стабильного во времени денежного потока фонд возмещения формируется по ставке процента, равной норме прибыли (i = On), т. е.:

$$O_f = \frac{O_n}{(1 + O_n)^n - 1}.$$

Применяется в случаях, когда по экспертному заключению Исполнителя ожидается получение постоянного дохода за оставшийся период владения объектом оценки.

Метод Хоскольда

Аннуитетный метод возврата инвестиций. Ставка дохода, приносимого объектом, высока, и ее трудно достичь в случае реинвестирования. Чтобы обезопасить возврат средств, вложенных в объект недвижимости, инвестор формирует фонд возмещения по минимальной (безрисковой) ставке.

$$O_f = \frac{БС}{(1 + БС)^n - 1},$$

где:

БС — безрисковая ставка (ставка безрискового финансирования) — норма дохода по безрисковым вложениям.

Применяется в случаях, когда, по мнению Исполнителя, получение постоянных доходов связано с повышенным риском уменьшения или прекращения прогнозируемого денежного потока.

Метод Ринга

Линейный метод возврата капитала (инвестиций). Этот метод предполагает возврат капитала равными частями в течение срока владения активом. Норма возврата в этом случае представляет собой ежегодную долю первоначального капитала, отчисляемую в беспроцентный фонд возмещения. Эта доля при 100%-ном возмещении капитала равна 1/n.

$$O_r = \frac{1}{n},$$

где:

n — время амортизации объекта (остаточный срок экономической жизни) в годах.

Применяется при оценке старых или сильно изношенных объектов, для которых характерна тенденция снижения дохода (уменьшение арендной платы, увеличение расходов на ремонт и восстановление) за оставшийся период владения объектом.

Поскольку рынок недвижимости вступил в стадию стабилизации, в данной работе в качестве метода расчета нормы возврата использовано формирование фонда возмещения по ставке дисконта методом Инвуда.

Определение рыночной стоимости недвижимости методом дисконтированных денежных потоков выполняется в следующей последовательности:

- определение периода прогнозирования (под периодом прогнозирования понимается период в будущем, на который от даты оценки производится прогнозирование значений факторов, влияющих на величину будущих доходов);
- исследование способности объекта оценки приносить доход в течение периода прогнозирования, а также в период после его окончания; прогнозирование будущих доходов и расходов, соответствующих наиболее эффективному использованию объекта недвижимости;
- определение ставки дисконтирования (капитализации), отражающей доходность вложений в сопоставимые с объектом оценки по уровню риска и периоду владения объекты инвестирования;
- преобразование (приведение) будущих доходов в стоимость на дату оценки с помощью методов капитализации.

Метод дисконтирования денежных потоков

Метод дисконтирования денежных потоков пересчитывает будущие прогнозируемые доходы от недвижимости в приведенную к дате оценки стоимость по рыночной ставке дисконтирования, соответствующей риску инвестиций в недвижимость. Расчет стоимости объекта недвижимости методом ДДП производится по формуле:

$$C = \sum_{i=1}^{n} \frac{CFn}{(1+i)^{n-0.5}} + TV,$$

где:

C — стоимость, определенная методом дисконтирования денежных потоков;

CF — денежный поток периода n;

n — период;

i — ставка дисконтирования денежного потока периода n;

TV — текущая стоимость постпрогнозного периода.

Метод дисконтирования денежных потоков используется, если[203]:

- предполагается, что будущие денежные потоки будут существенно отличаться от текущих;
- имеются данные, позволяющие обосновать размер будущих потоков денежных средств от недвижимости;
- потоки доходов и расходов носят сезонный характер;
- оцениваемая недвижимость – крупный многофункциональный коммерческий объект;
- объект недвижимости строится или только что построен и вводится (или введен в действие).

При расчете рыночной стоимости объекта данным методом применялся следующий алгоритм расчета:

1. Определение длительности прогнозного периода, а также выбор вида денежного потока, который будет использоваться в качестве базы для оценки.
2. Определение величины потенциального валового дохода в прогнозном периоде.
3. Определение величины действительного валового дохода в прогнозном периоде.
4. Определение величины операционных расходов в прогнозном периоде.
5. Определение величины чистого операционного дохода в прогнозном периоде.
6. Расчет ставки дисконтирования.
7. Расчет текущей стоимости будущих денежных потоков в прогнозном и постпрогнозном периодах.
8. Определение рыночной стоимости объекта в рамках доходного подхода.

Методика расчета величину чистого операционного дохода аналогична описанной в разделе 1.9.1 (метод прямой капитализации дохода).

Расчет текущей стоимости будущих денежных потоков в прогнозном и постпрогнозном периодах

Прогнозный период

В рамках метода дисконтирования денежного потока стоимость объекта оценки определяется путем дисконтирования всех доходов и расходов, связанных с использованием объекта коммерческой недвижимости.

При дисконтировании денежного потока расчет фактора текущей стоимости осуществляется по формуле:

$$F = \frac{1}{(1+R)^n},$$

где:

F — фактор текущей стоимости;

R — ставка дисконта;

n — период дисконтирования.

Осуществляя дисконтирование спрогнозированного потока, следует учитывать тот факт, что инвестор получает доходы и осуществляет расходы равномерно в течение периода (квартала), поэтому дисконтирование потоков должно быть произведено для состояния середины периода.

[203] http://www.e-reading.by/chapter.php/99479/28/Shevchuk_-_Pokupka_doma_i_uchastka.html

Расчет периода дисконтирования осуществлялся следующим образом:

$$n = 0,5 \times K_i + \Sigma K_i,$$

где:

K_i — длительность одного периода прогнозирования (в годовом исчислении);

t — период прогнозирования, для которого рассчитывается фактор текущей стоимости.

Далее определенные таким образом факторы текущей стоимости умножаются на величину денежного потока в прогнозном периоде за соответствующий период.

Постпрогнозный период

Расчет терминальной стоимости по модели Гордона

Расчет текущей стоимости реверсии объекта был произведен по модели Гордона. Суть модели заключается в том, что стоимость объекта на конец прогнозного периода будет равна величине капитализированного денежного потока терминального периода (то есть текущей стоимости бесконечного аннуитета).

Текущая стоимость в постпрогнозном периоде определялась по следующей формуле:

$$TV = \frac{CF_{n+1}}{(O_n - g)} x \left(\frac{1}{(1+O_n)^{-0,5}} - \frac{(1+g)^n}{(1+O_n)^{n-0,5}} \right) \times \frac{1}{(1+O_n)^n},$$

где:

TV — текущая стоимость объекта в постпрогнозный период;

CF_{n+1} — денежный поток в первый год постпрогнозного периода;

On — ставка дисконтирования;

g — ожидаемые темпы прироста денежного потока в терминальном периоде;

n — период прогнозирования.

Расчет терминальной стоимости методом прямой капитализации

Расчет терминальной стоимости объекта может быть определен методом прямой капитализации.

Стоимость реверсии в конце прогнозного периода с использованием данного метода выполняется путем деления чистого операционного дохода в постпрогнозном периоде на ставку капитализации, прогнозируемую для постпрогнозного периода.

$$C = \frac{ЧОД}{К},$$

где:

С — стоимость реверсии, определенная методом прямой капитализации дохода;

ЧОД — чистый операционный доход в постпрогнозном периоде;

К — коэффициент капитализации в постпрогнозном периоде.

Метод капитализации доходов используется, если[204]:

- потоки доходов стабильны длительный период времени, представляют собой значительную положительную величину;
- потоки доходов возрастают устойчивыми, умеренными темпами.

[204] Оценка недвижимости под ред. А. Г. Грязновой, М. А. Федотовой, — М.; "Финансы и статистика", 2007, стр. 121.

Для определения ставки дисконтирования, отражающей доходность вложений в сопоставимые с объектом оценки по уровню риска объекты инвестирования, используются те же методы, что и при расчете ставки капитализации, описанные выше.

Метод применяется к потокам с любым законом их изменения во времени и определяет текущую стоимость будущих потоков дохода, каждый из которых дисконтируется по соответствующей ставке дисконтирования или с использованием единой ставки, учитывающей все ожидаемые в будущем периоде экономической жизни объекта выгоды, включая поступления при его продаже в конце периода владения.

Методы, использующие другие формализованные модели

Методы, использующие другие формализованные модели, применяются для постоянных или регулярно изменяющихся потоков дохода. Капитализация таких доходов производится по ставке капитализации, конструируемой на основе единой ставки дисконтирования, принимаемой в расчет модели возврата капитала, а также ожидаемых изменений дохода и стоимости недвижимости в будущем.

В качестве денежного потока, капитализируемого в стоимость, как правило, используется чистый операционный доход, который генерирует или способен генерировать объект оценки с учетом рисков неполучения данного дохода.

Для определения ставки дисконтирования используются те же методы, что и при расчете ставки капитализации, описанные выше.

СОГЛАСОВАНИЕ РЕЗУЛЬТАТОВ

В соответствии с п. 8 ФСО №3 в отчете об оценке должно содержаться "описание процедуры согласования результатов оценки и выводы, полученные на основании проведенных расчетов по различным подходам, а также при использовании разных методов в рамках применения каждого подхода, с целью определения итоговой величины стоимости, либо признание в качестве итоговой величины стоимости результата одного из подходов[205].

Согласно п. 24 ФСО №1: "Оценщик вправе самостоятельно определять необходимость применения тех или иных подходов к оценке и конкретных методов оценки в рамках применения каждого из подходов".

Также в соответствии с п. 8 ФСО №3 "Требования к отчету об оценке" в качестве итоговой величины стоимости может быть признан результат одного из подходов[206].

Согласно п. 25 ФСО №1: "В случае использования нескольких подходов к оценке, а также использования в рамках какого-либо из подходов к оценке нескольких методов оценки выполняется предварительное согласование их результатов с целью получения промежуточного результата оценки объекта оценки данным подходом. При согласовании существенно отличающихся промежуточных результатов оценки, полученных различными подходами или методами, в отчете необходимо отразить проведенный анализ и установленную причину расхождений. Существенным признается такое отличие, при котором результат, полученный при применении одного подхода (метода), находится вне границ указанного оценщиком диапазона стоимости, полученной при применении другого подхода (методов) (при наличии)".

После проведения процедуры согласования оценщик помимо указания в отчете об оценке итоговой величины стоимости объекта оценки имеет право приводить свое суждение о возможных границах интервала, в котором, по его мнению, может находиться эта стоимость, если в задании на оценку не указано иное[207].

Итоговая величина стоимости объекта оценки должна быть выражена в рублях Российской Федерации[208].

Согласование результатов Исполнитель проводит с помощью анализа достоинств и недостатков используемых подходов оценки.

Краткая характеристика сравнительного подхода

Сравнительный подход при оценке оказывает большое влияние на итоговое согласование стоимости, если имеется рыночная информация по сделкам с объектами, аналогичными оцениваемому. Продажи сопоставимых объектов позволяют оценить отличия объекта оценки от сопоставимых объектов и получить оцененную рыночную стоимость рассматриваемого объекта недвижимости. Сравнительный подход имеет следующие преимущества:

- это единственный подход, базирующийся на рыночных ценах недвижимости;
- данный подход отражает текущую реальную практику сделок на рынке недвижимости.

Краткая характеристика доходного подхода

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

[205] Федеральный стандарт оценки "Требования к отчету об оценке (ФСО № 3)", п. 8, подпункт И.

[206] Федеральный стандарт оценки "Требования к отчету об оценке (ФСО № 3)", п. 8, подпункт К.

[207] Федеральный стандарт оценки "Общие понятия оценки, подходы и требования к проведению оценки (ФСО № 1)", п. 26.

[208] Федеральный стандарт оценки "Общие понятия оценки, подходы и требования к проведению оценки (ФСО № 1)", п. 27.

в сложности определения обоснованного годового денежного потока, учете всех возможных доходов и расходов и их размеров в будущем.

Краткая характеристика затратного подхода

Затратный подход к оценке имущества применяется преимущественно в случаях, когда не имеется достаточной информации о сделках купли-продажи аналогичных объектов, в связи с чем трудно получить информацию об их стоимости на вторичном рынке. Затратный подход отражает текущий уровень цен восстановления аналогичного оборудования, недвижимости и других активов, входящих в состав объекта оценки, и их накопленный износ. Преимущество данного подхода состоит в достаточной точности и достоверности информации о реальных активах. Это устраняет определенную абстрактность, присущую доходному и сравнительному подходам. В современных российских условиях затратный подход имеет наиболее полную и достоверную информационную базу для расчетов, а также традиционные для российской экономики затратные методы определения стоимости имущества. Основным недостатком данного метода является то, что в рамках затратного подхода не учитывается способность имущества приносить доход. Этот метод также не учитывает в полной мере рыночную конъюнктуру региона.

При использовании более одного подхода к оценке согласование результатов оценки производится с помощью одного из способов согласования.

При использовании одного подхода (при условии мотивированного отказа от других двух подходов) полученному результату присваивается вес 100%.

Анализируя используемые и опубликованные в научных статьях способы согласования результатов расчетов, можно сделать заключение, что они относятся к одной из следующих групп[209]:

- прямое экспертное назначение весов;
- определение нескольких критериев назначения весов, по которым математически выводятся веса для согласования результатов расчета;
- дополнительное экспертное определение компетентности экспертов (назначение весов группой экспертов);
- применение метода агрегированной иерархии (МАИ) Т. Саати.

Прямое экспертное назначение весов

Как правило, исходя из своих субъективных соображений, оценщик самостоятельно назначает веса результатам, полученным по каждому подходу.

Определение нескольких критериев назначения весов

Впервые методика опубликована в 2002 году А. Шаскольским.

Автором предложены четыре критерия, по которым оценщиком оцениваются результаты, полученные по каждому подходу:

1. Достоверность и достаточность информации;
2. Способность подхода учитывать структуру ценообразующих факторов, специфичных для объекта;
3. Способность подхода отразить мотивацию, действительные намерения типичного участника сделки;
4. Соответствие подхода виду рассчитываемой стоимости.

Исполнителем было принято решение дополнить перечень следующими критериями:

5. достоверность и достаточность информации, используемой в расчетах;
6. достоверность и достаточность информации об объектах-аналогах, используемых в расчетах;

[209] http://smao.ru/files/magazine/2008/01/1_63-66.pdf

7. соответствие использованных расчетных методов объему доступной рыночной информации;
8. соответствие типу объекта и характеру его использования;
9. соответствие цели и назначению оценки, а также используемому стандарту (базе) стоимости;
10. способность учитывать действительные намерения покупателя;
11. способность учитывать конъюнктуру рынка;
12. соответствие полученного подходом результата данным анализа рынка;
13. способность учитывать текущее техническое состояние.

Расчет "весов" использованных методов проводится в несколько этапов:

- строится матрица факторов, в которой каждому подходу присваиваются баллы (соответствует – 1, не соответствует – 0);
- определяется сумма баллов каждого подхода;
- по отношению суммы баллов подхода к этой сумме определяется расчетный вес подхода;
- расчетные веса округляются так, чтобы сумма равнялась 100%;
- далее проводится согласование результатов расчета.

Назначение весов группой экспертов

Методика определения значений весовых коэффициентов с учетом компетентности привлекаемых экспертов.

Целью данной разработанной методики является повышение объективности и степени доверия к результатам методики, которая учитывает уровень компетентности экспертов, определенный на основе их самооценки и оценки степени их знакомства с областью знаний, к которой относится оценка, соответствующими руководителями.

Сущностью методики является анкетирование, а затем и обработка результатов, которая проводится с учетом показателей компетентности и весомости привлекаемых экспертов.

Для этого разработаны специальные анкеты:

- по 10-балльной шкале, соответствующей (семи) показателям, расставляются баллы для каждого подхода;
- каждый эксперт оценивает показатель степени личной уверенности в том, что значения, определенные по 10-бальной шкале, соответствуют действительности;
- осуществляется самооценка степени влияния различных источников аргументации на ответ эксперта.

Согласование результатов оценки методом анализа иерархий (МАИ)

МАИ представляет собой метод согласования результатов, полученных с использованием различных методов оценки, основанный на декомпозиции проблемы согласования результатов и ее представления в виде иерархии. Для целей согласования результатов используются трехуровневые иерархии.

Рисунок 12.1. Структурирование проблемы согласования результатов в виде иерархии

Источник: http://www.appraiser.ru

На рисунке представлено:

- верхний уровень — цель (например, определение рыночной стоимости);
- промежуточный уровень — критерии согласования;
- нижний уровень — набор альтернатив (например, результаты, полученные различными методами оценки).

Например, для оценки результатов, полученных различными методами оценки рыночной стоимости, возможно применение следующих критериев:

- возможность отразить действительные намерения потенциального инвестора и продавца;
- тип, качество, обширность, данных, на основе которых проводится анализ;
- способность параметров используемых методов учитывать конъюнктурные колебания;
- способность учитывать специфические особенности объекта, влияющие на его стоимость (местонахождение, размер, потенциальная доходность).

Для расчета веса каждого из подходов в итоговой рыночной стоимости необходимо построить матрицу сравнения и рассчитать значения весов критериев, по которым сравнивались подходы.

Затем попарно сравниваются критерии по отношению к их воздействию на общую для них цель. Система парных сравнений приводит к результату, который может быть представлен в виде обратно симметричной матрицы.

Элементом матрицы a (1, j) является интенсивность проявления элемента иерархии 1 относительно элемента иерархии j, оцениваемая по шкале интенсивности от 1 до 9, где балльные оценки имеют следующий смысл:

- 1 — равная важность;
- 3 — умеренное превосходство одного над другим;
- 5 — существенное превосходство;
- 7 — значительное превосходство;
- 9 — очень сильное превосходство;
- 2, 4, 6, 8 — промежуточные значения.

Если при сравнении одного фактора 1 с другим j получено a (j, 1) = b, то при сравнении второго фактора с первым получается: a (j, 1) = 1/b.

Пусть A1…An — множество из n элементов, тогда W1.\Wn соотносятся следующим образом:

	A1	A2	…	An
A1	1	W1/W2	…	W1/Wn
A2	W2/W1	1	…	W2/Wn
…	…	…	…	
An	Wn/W1	Wn/W2	…	1

Источник: http://www.appraiser.ru

Оценка весов критериев и оценка весов альтернатив по каждому критерию согласования происходит по схеме:

	A1	A2	…	An		
A1	1	W1/W2	…	W1/Wn	X1=(1×(W1/W2) ×…× (W1/Wn))1/n	ВЕС(A1)=X1/Сумма
A2	W2/W1	1	…	W2/Wn		…
…	…	…	…			…
An	Wn/W1	Wn/W2	…	1	Xn=((Wn/W1) × (Wn/W2) ×…×1)1/n	ВЕС(An)=Xn/Сумма
					Сумма	Σ = 1

Источник: http://www.appraiser.ru

Определение итогового значения весов каждой альтернативы

Приоритеты синтезируются, начиная со второго уровня вниз. Локальные приоритеты перемножаются на приоритет соответствующего критерия на вышестоящем уровне и суммируются по каждому элементу в соответствии с критериями, на которые воздействует элемент.

Итоговое согласование результатов

Итоговый результат веса равен сумме произведений весов альтернатив на соответствующие величины альтернатив.

Таблица 12.10. Определение итогового значения весов каждой альтернативы

Параметр	Вес критерия A1	Вес критерия A2		Вес критерия An	Итоговое значение веса для каждой альтернативы
Вес альтернативы 1	Альт. 1.1	Альт. 1.2	…	Альт. 1 .n	Вес(Альт1)=Альт.1.1×Вес(A1)+…+Альт. 1.n× Вес (An)
Вес альтернативы 2		Альт.2.2	…	Альт.2.n	Вес(Альт2)=Альт.2.1×Вес(A1)+…+Альт. 2.n× Вес (An)
…	…	…	…	…	
Вес альтернативы k	Альт. k.1	Альт.k.2	…	Альт.k.n	Вес(Альт.k:)=Альт.k.1×Вес(A1)+… +Альт.k.n× Вес (An)
Сумма			…		1

Источник: http://www.appraiser.ru

Полученные таким образом величины и представляют собой итоговое значение весов каждого из критериев.

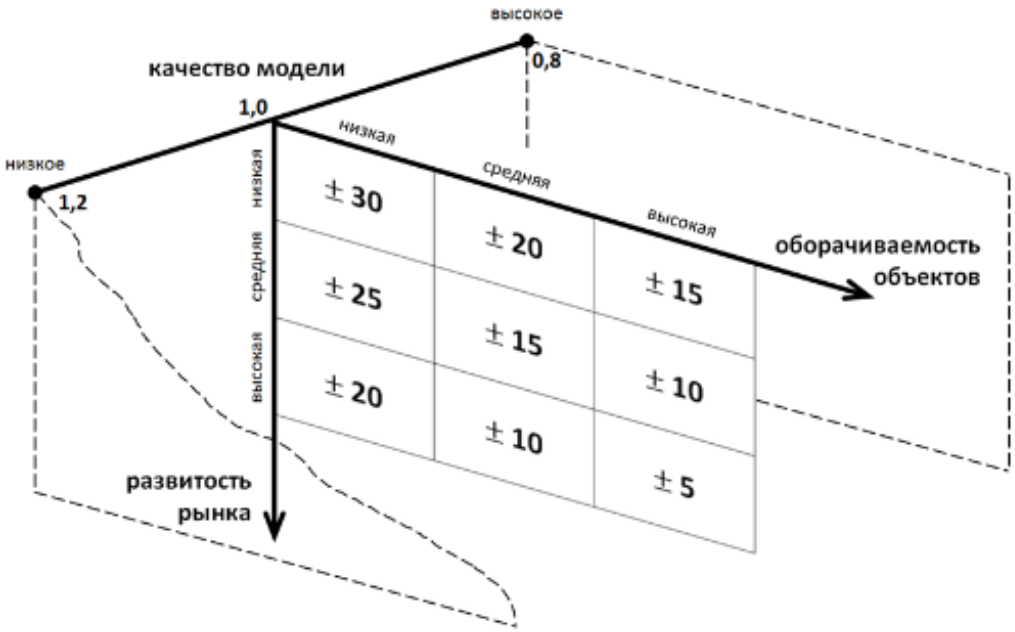
Результаты расчета весовых коэффициентов для определения рыночной стоимости оцениваемых объектов приведены в таблице "Расчет весовых коэффициентов для определения рыночной стоимости объекта оценки" данного отчета.

ОПРЕДЕЛЕНИЕ ИНТЕРВАЛА ИТОГОВОЙ РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА

Согласно п. 30 ФСО №7 после проведения процедуры согласования Исполнитель, помимо указания в отчете об оценке итогового результата оценки стоимости недвижимости, приводит свое суждение о возможных границах интервала, в котором может находиться эта стоимость.

Интервал, в котором может находиться итоговая величина стоимости объекта оценки может быть определен с использованием модифицированной 3D-матрицы интервалов (диапазонов) стоимости, опубликованной на сайте НП "СРОО "Экспертный совет"[210] и приведенной на рис. ниже.

Рисунок 12.2. Модифицированная 3D-матрица интервалов (диапазонов) стоимости, %[211]



Источник: http://srosovet.ru/press/news/prakticheskie-rekomendacii-po-ustanovleniyu-diapazonov-stoimosti-poluchennoj-razlichnymi-podhodami-ili-metodami/

Характеристика развитости рынка:

- низкая – депрессивные регионы; объекты на значительном удалении от региональных центров;
- средняя – региональные центры;
- высокая – города-миллионники, крупные городские агломерации.

Характеристика оборачиваемости объектов:

- низкая – крупные объекты коммерческой недвижимости, объекты с уникальными характеристиками;
- средняя – коммерческая недвижимость среднего масштаба;
- высокая – стандартные квартиры и коммерческие объекты малого масштаба.

[210] http://srosovet.ru/press/news/prakticheskie-rekomendacii-po-ustanovleniyu-diapazonov-stoimosti-poluchennoj-razlichnymi-podhodami-ili-metodami/

[211] Матрица составлена на основе анализа значительного массива отчетов об оценке недвижимости, выполненных в 2002 – 2015 гг.

Качество модели является интегральным показателем, зависящим от следующих основных аспектов:

- качества исходной информации по параметрам расчета – информация может быть фактической (например, площадь объекта по данным документов технического учета), оценочной (например, среднее значение операционных расходов по аналитическим данным для объектов подобного класса) и прогнозной;
- количества параметров в расчетной модели;
- характера взаимного влияния параметров расчета в расчетной модели (аддитивное, мультипликативное влияние и пр.).

Величина данного показателя определяется Исполнителем экспертно на основе анализа указанных качественных показателей. Проведенный анализ показывает, что в большинстве случаев значение показателя "качество модели" лежит в диапазоне 0,8 – 1,2.

Таблица 12.11. Диапазон стоимости по критерию 1 и 2 (развитость рынка, оборачиваемость объектов – d $_{1,2}$), %

Оборачиваемость объекта / Развитость рынка	Низкая	Средняя	Высокая
Низкая	+/-30%	+/-20%	+/-15%
Средняя	+/-25%	+/-15%	+/-10%
Высокая	+/-20%	+/-10%	+/-5%

Источник: анализ АО "НЭО Центр", http://srosovet.ru/press/news/prakticheskie-rekomendacii-po-ustanovleniyu-diapazonov-stoimosti-poluchennoj-razlichnymi-podhodami-ili-metodami/

Таблица 12.12. Показатель качества модели (k), ед.

Качество модели	Значение	Характеристика
Высокое качество	0,80	Качество исходной информации - фактические и оценочные показатели; Количество параметров в расчетных моделях - малое; Характер взаимного влияния параметров расчета в расчетной модели - специфика не выявлена (при использовании в оценке сравнительного и/или затратного подходов)
Среднее качество	1,00	Качество исходной информации - фактические, оценочные и прогнозные показатели; Количество параметров в расчетных моделях - среднее; Характер взаимного влияния параметров расчета в расчетной модели - мультипликативный эффект при использовании доходного подхода к оценке и специфика не выявлена при использовании сравнительного и/или затратного подходов (при оценке объектов в рамках двух (СП и ДП) и трех (СП, ДП и ЗП) подходов
Низкое качество	1,20	Качество исходной информации - прогнозные показатели; Количество параметров в расчетных моделях - большое; Характер взаимного влияния параметров расчета в расчетной модели - явно выражен мультипликативный эффект (при использовании в оценке только доходного подхода (например, при оценки ТЦ, ТРЦ, гостиниц, МФК, ЖК и пр.))

Источник: анализ АО "НЭО Центр", http://srosovet.ru/press/news/prakticheskie-rekomendacii-po-ustanovleniyu-diapazonov-stoimosti-poluchennoj-razlichnymi-podhodami-ili-metodami/

Итоговый диапазон определяется по следующим формулам:

$$d_{\%} = d_{1,2} * k,$$

где:

d$_{\%}$ – диапазон стоимости, %;

d $_{1,2}$ – диапазон стоимости по критерию 1 и 2 (развитость рынка, оборачиваемость объектов), % (табл. 11);

k – показатель качества модели, ед. (экспертно, лежит в диапазоне 0,8–1,2).

$$C_{min\ (max)} = C * (1 +/- d\%/100\%),$$

где:

$C_{min\ (max)}$ – минимальная (максимальная) величина стоимости (нижняя или верхняя граница диапазона), руб.;

C – итоговая рыночная стоимость, руб.;

$d_{\%}$ – диапазон стоимости, %.

Итоговый алгоритм определения границ диапазонов стоимости:

- Шаг 1. Определение диапазона стоимости, зависящего от развитости рынка и оборачиваемости объекта оценки.
- Шаг 2. Определение показателя качества модели.
- Шаг 3. Определение диапазона стоимости.
- Шаг 4. Определение границ диапазона стоимости.
- Шаг 5. Анализ и установление причин расхождения (при необходимости).

ПРИЛОЖЕНИЕ 4

ИНФОРМАЦИОННО-АНАЛИТИЧЕСКИЕ МАТЕРИАЛЫ

Заказчик:

КСП Капитал УА ООО Д.У. ЗПИФ недвижимости "Саввинские палаты"

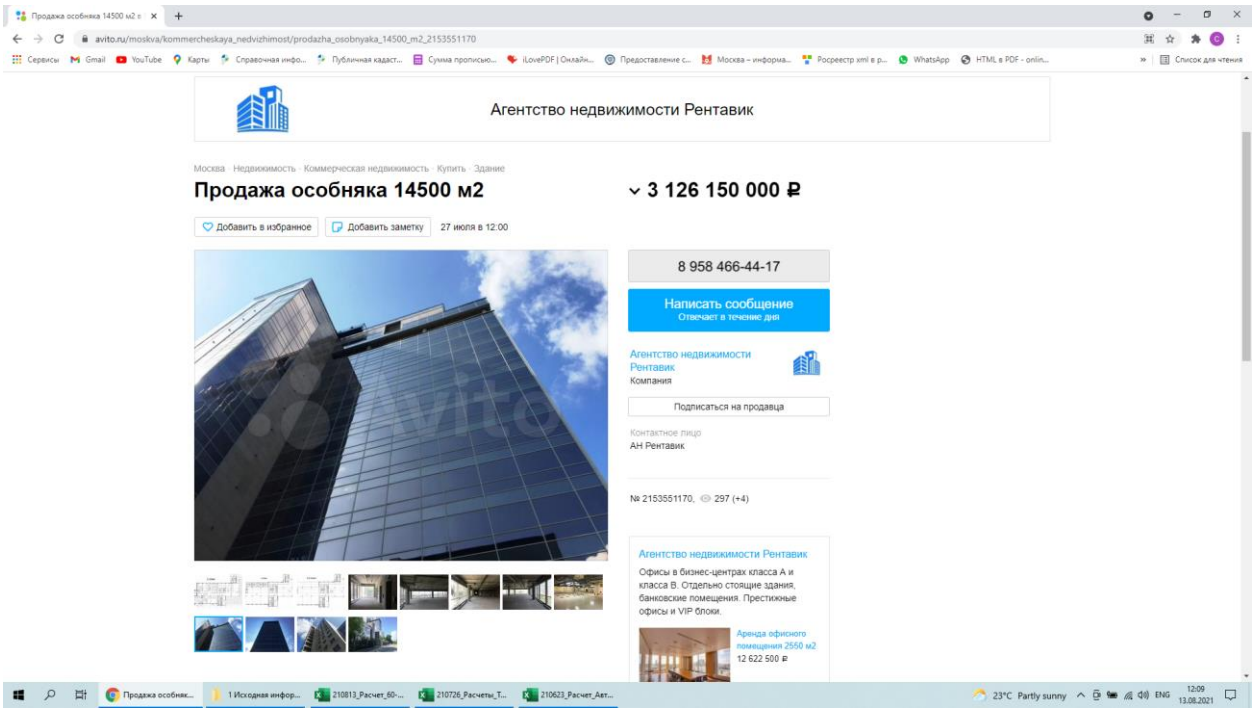
Исполнитель:

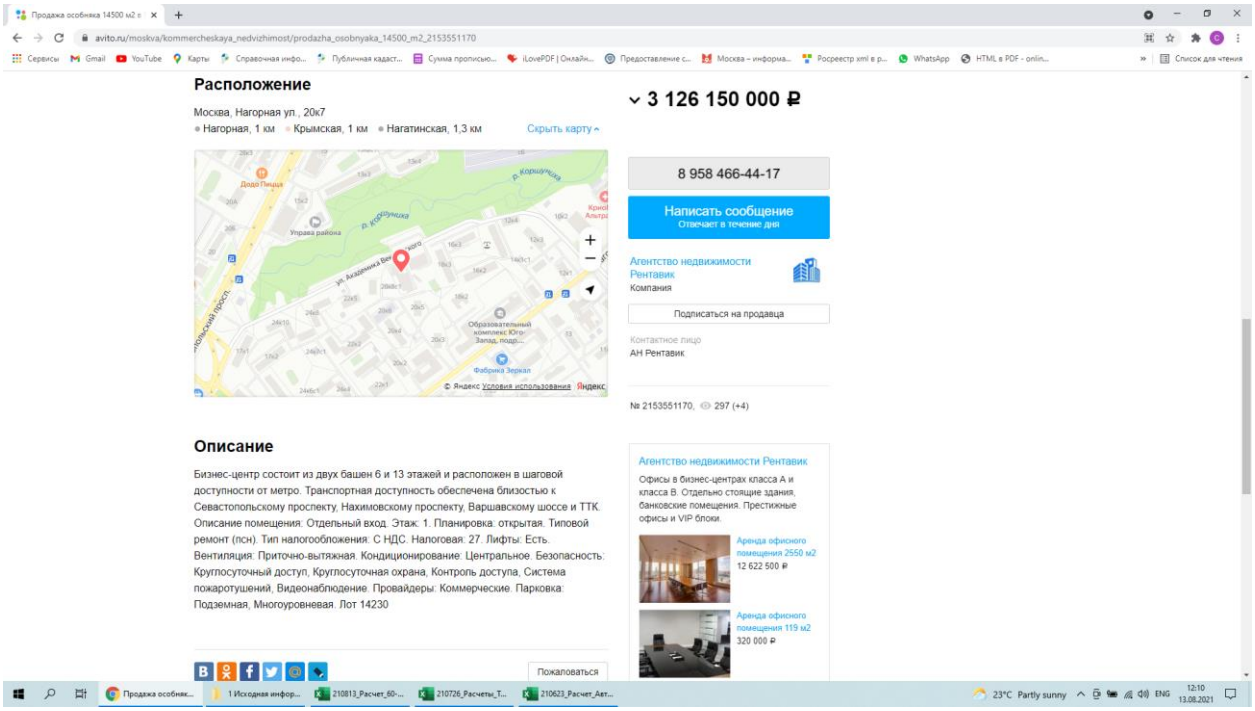
АО "НЭО Центр"

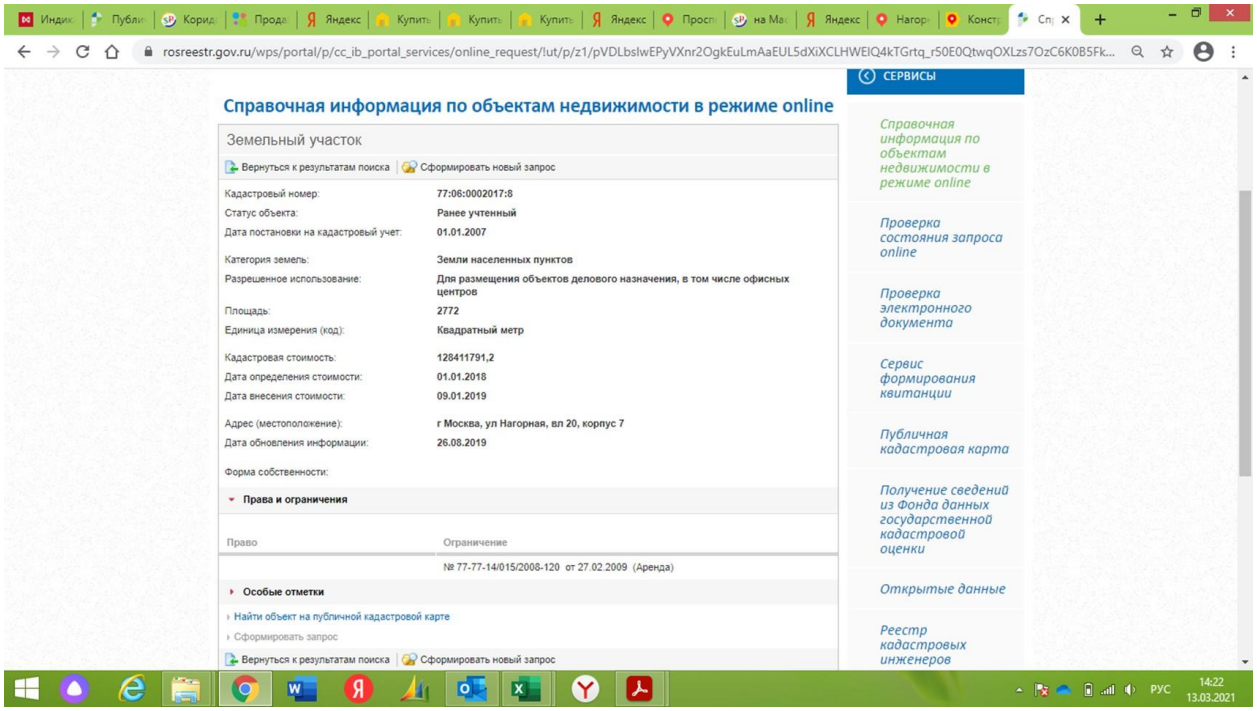
Аналоги, используемые в сравнительном подходе

Аналог 1

https://www.avito.ru/moskva/kommercheskaya_nedvizhimost/prodazha_osobnyaka_14500_m2_2153551170

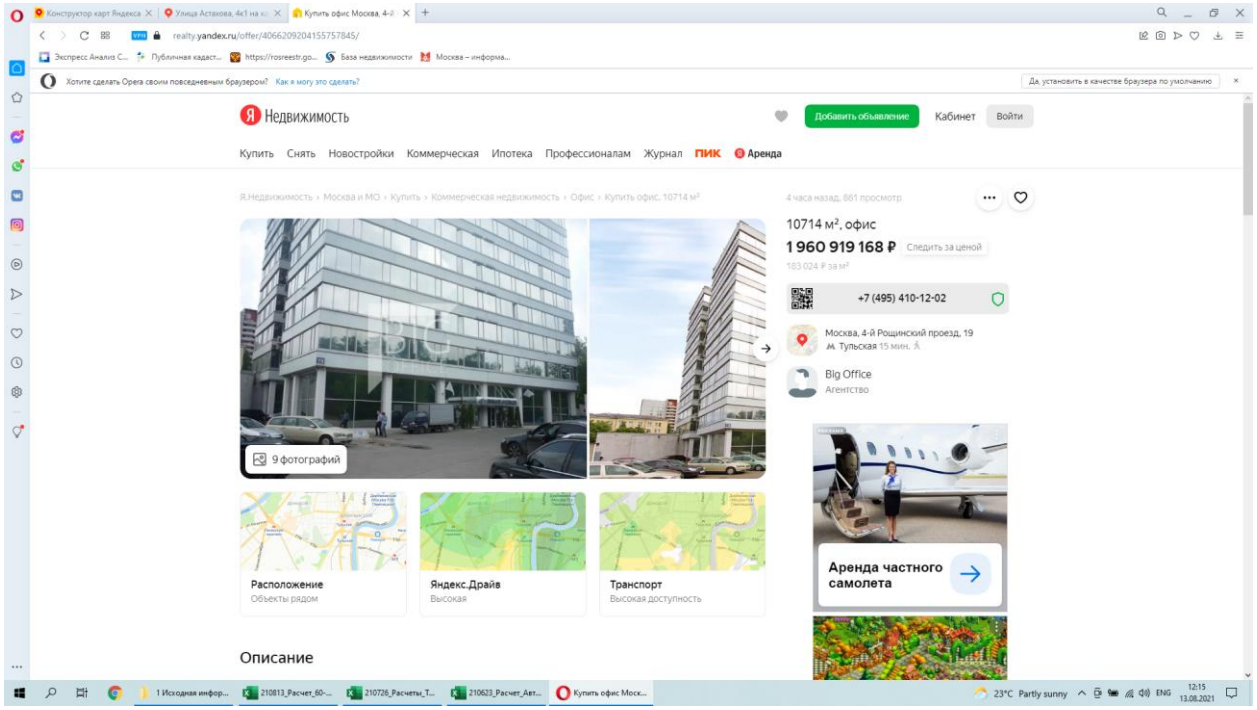


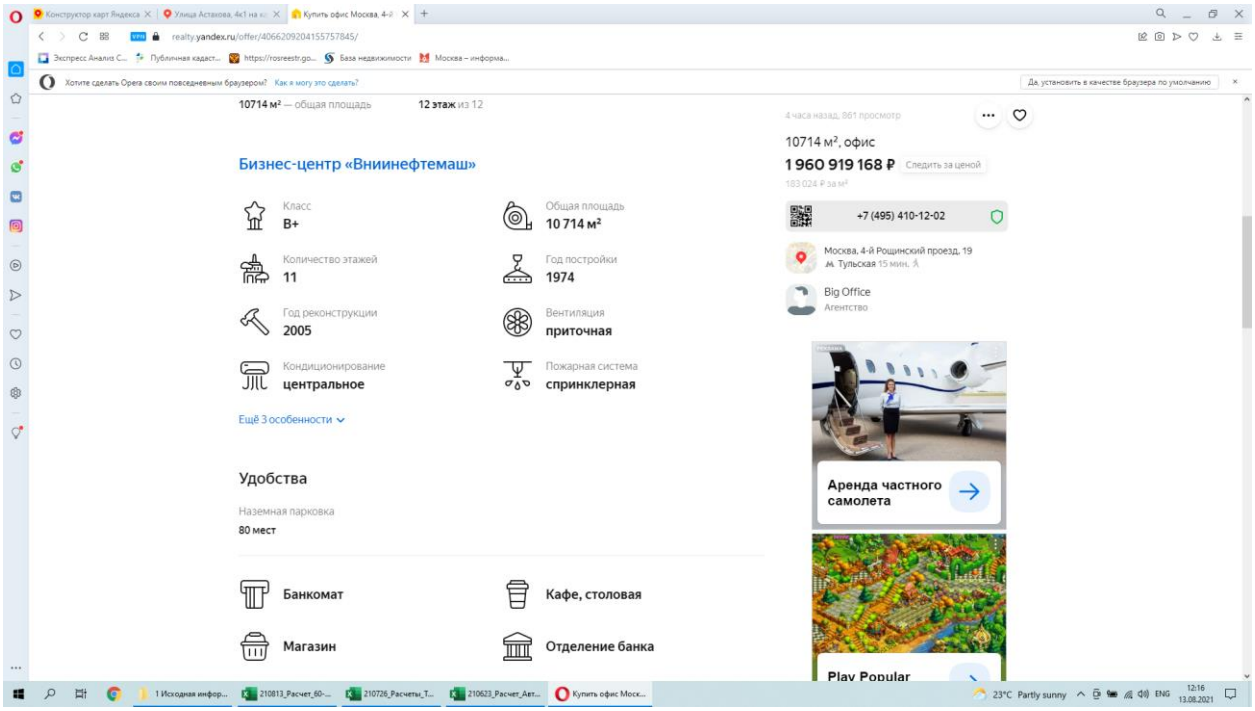


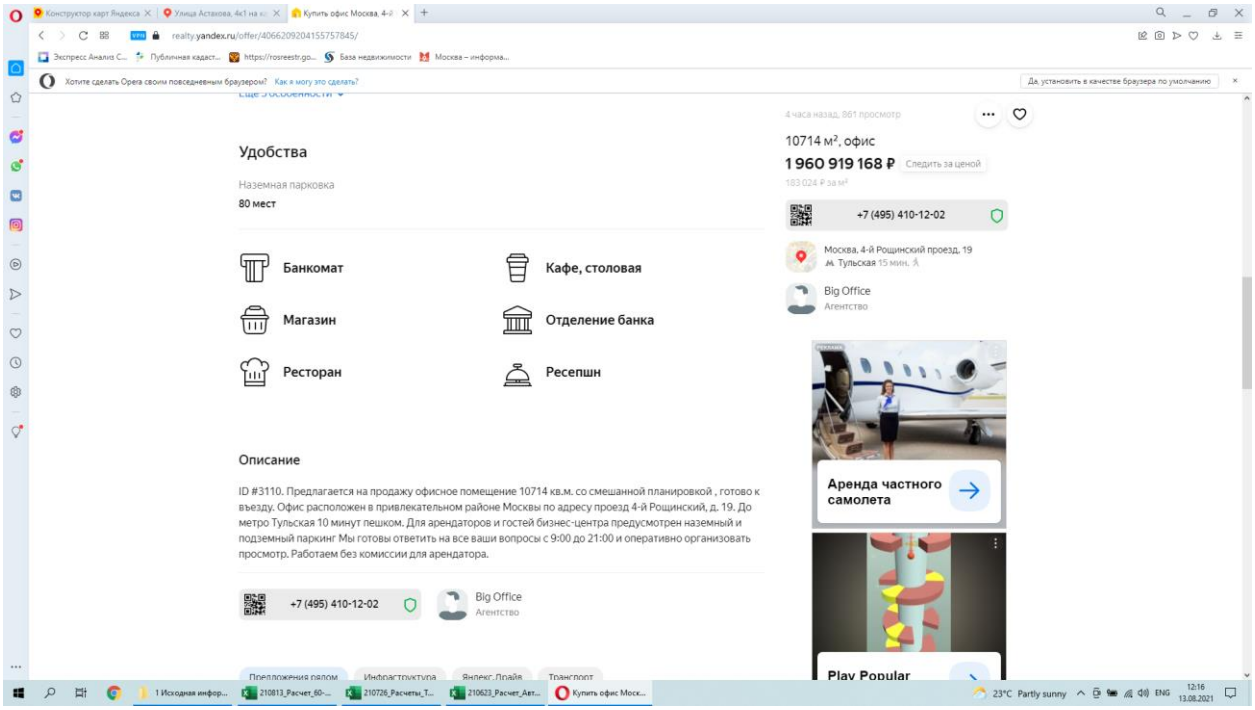


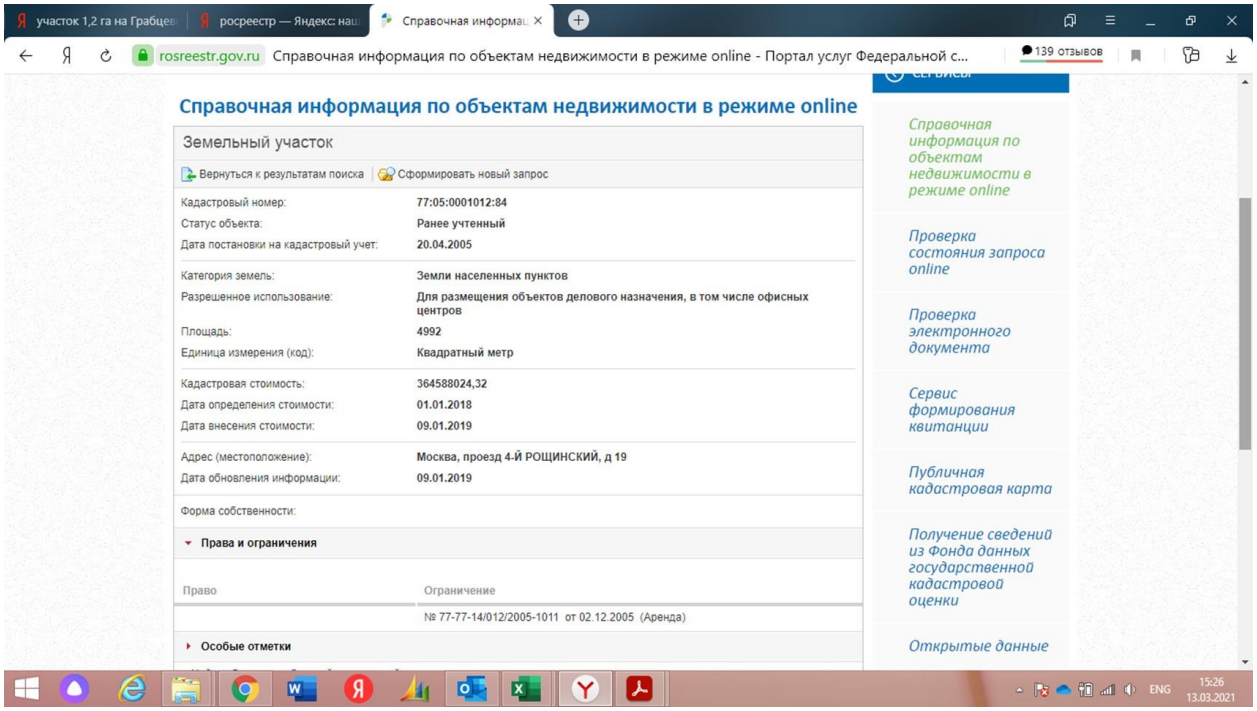
Аналог 2

https://realty.yandex.ru/offer/4066209204155757845/



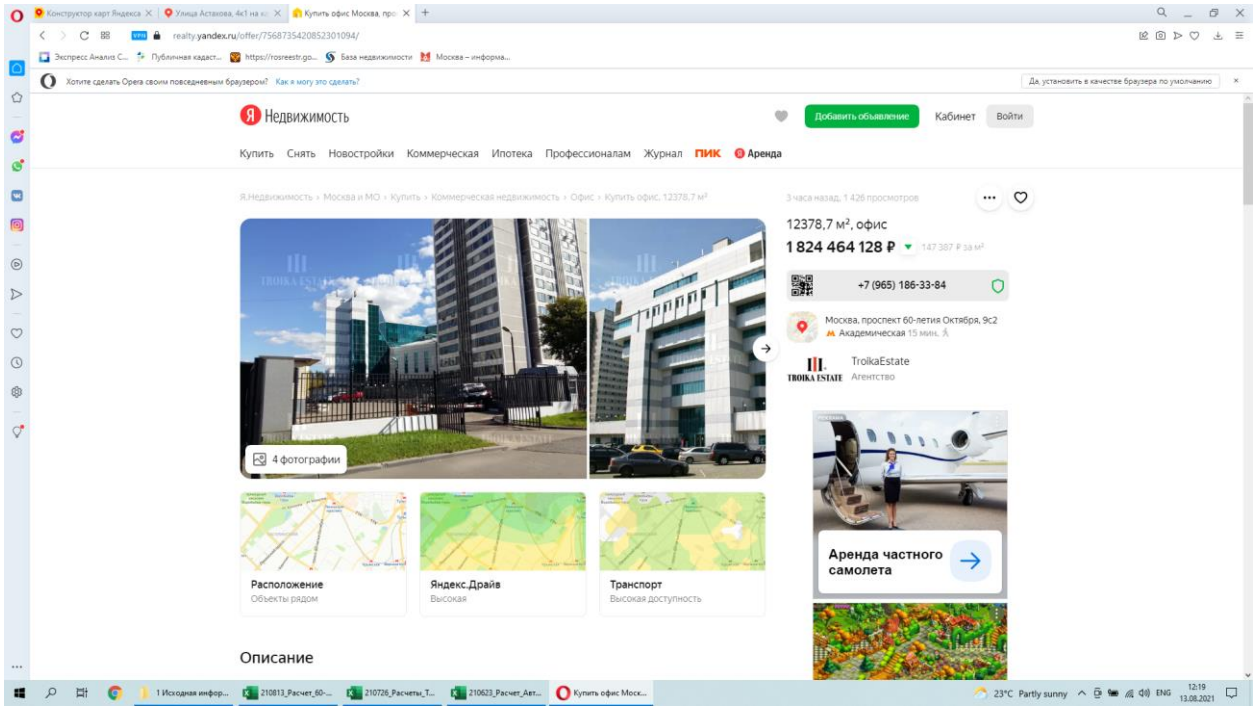

10714 м² — общая площадь
12 этаж из 12
Бизнес-центр «Вниинефтемаш»
Класс
B+
Общая площадь
10 714 м²
Количество этажей
11
Год постройки
1974
Год реконструкции
2005
Вентиляция
приточная
Кондиционирование
центральное
Пожарная система
спринклерная
Ещё 3 особенности
Удобства
Наземная парковка
80 мест
Банкомат
Кафе, столовая
Магазин
Отделение банка
10714 м², офис
1 960 919 168 ₽
+7 (495) 410-12-02
Москва, 4-й Рощинский проезд, 19
Big Office
Агентство
Аренда частного самолета
Play Popular

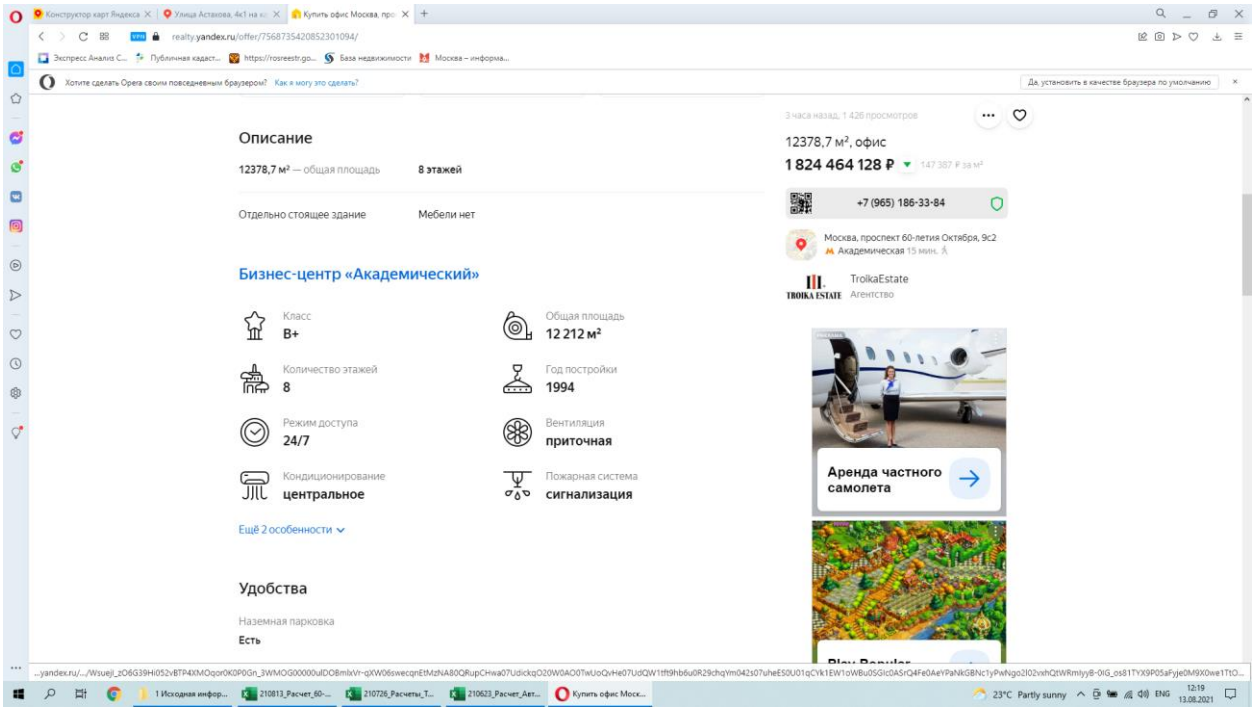

Удобства
Наземная парковка
80 мест
Банкомат
Кафе, столовая
Магазин
Отделение банка
Ресторан
Ресепшн
Описание
ID #3110. Предлагается на продажу офисное помещение 10714 кв.м. со смешанной планировкой , готово к въезду. Офис расположен в привлекательном районе Москвы по адресу проезд 4-й Рощинский, д. 19. До метро Тульская 10 минут пешком. Для арендаторов и гостей бизнес-центра предусмотрен наземный и подземный паркинг Мы готовы ответить на все ваши вопросы с 9:00 до 21:00 и оперативно организовать просмотр. Работаем без комиссии для арендатора.
+7 (495) 410-12-02
Big Office
Агентство
10714 м², офис
1 960 919 168 ₽
Аренда частного самолета
Play Popular

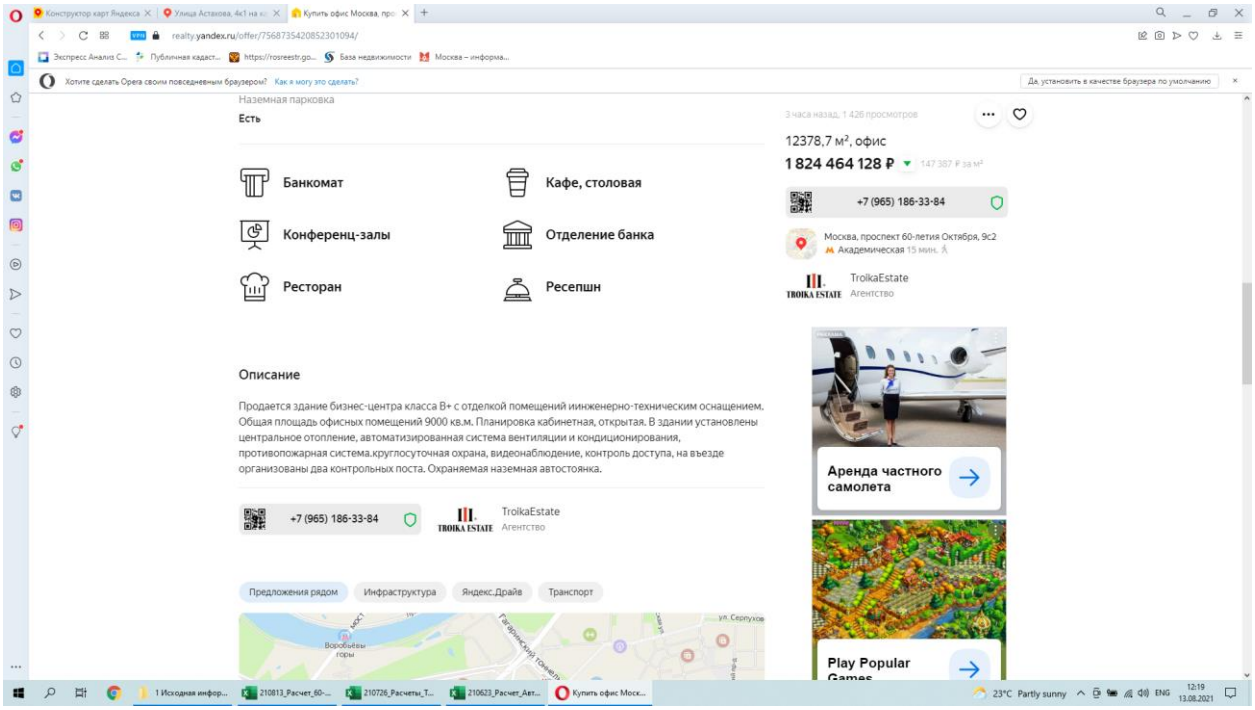


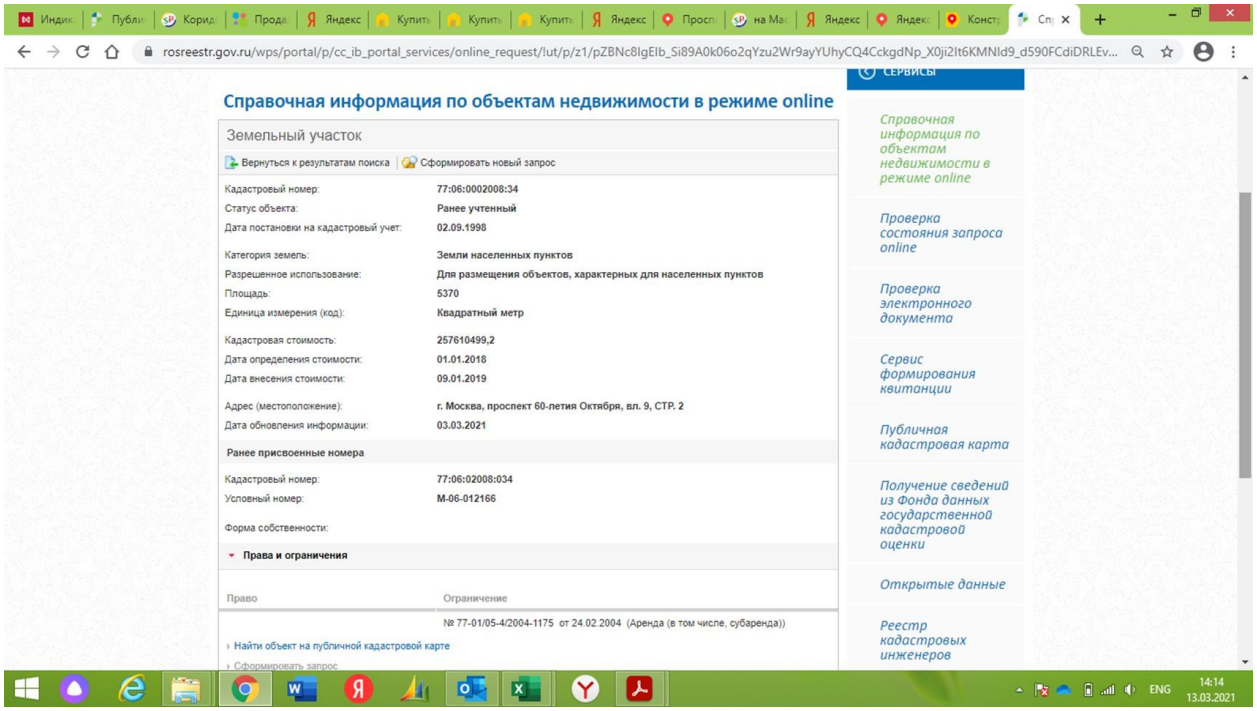
Аналог 3

https://realty.yandex.ru/offer/7568735420852301094/



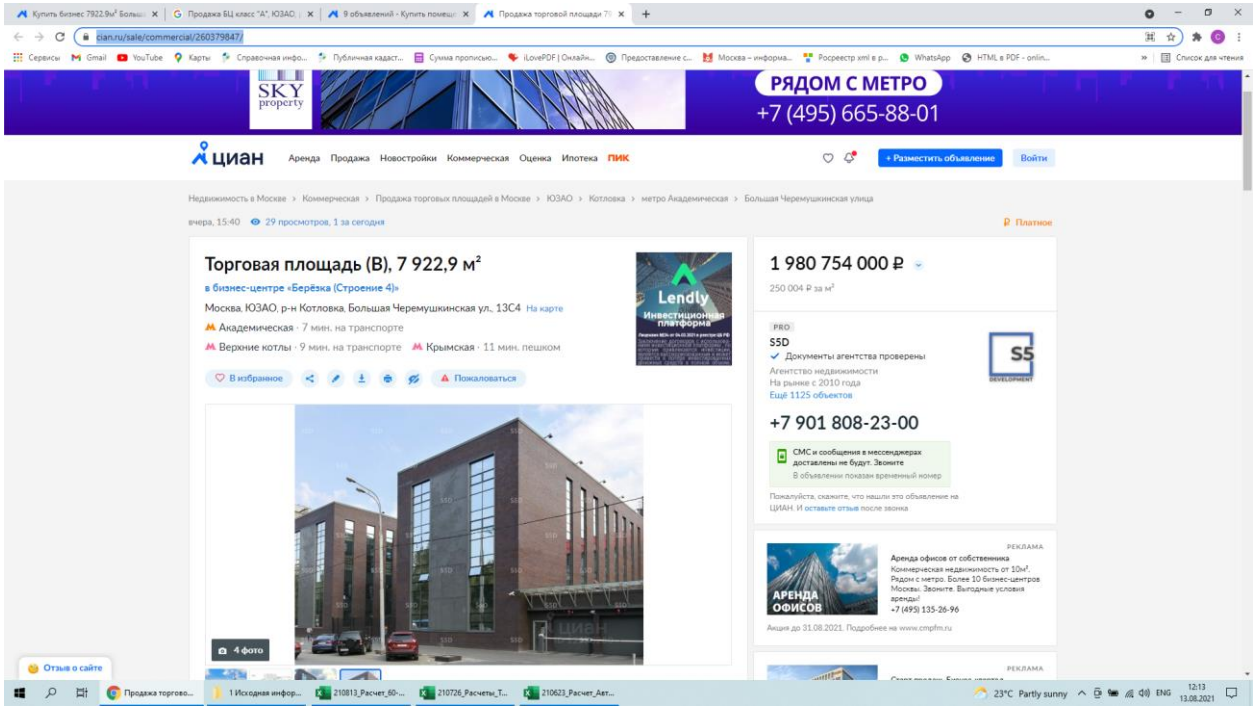

Описание
12378,7 м² — общая площадь
8 этажей
Отдельно стоящее здание
Мебели нет
Бизнес-центр «Академический»
Класс
B+
Общая площадь
12 212 м²
Количество этажей
8
Год постройки
1994
Режим доступа
24/7
Вентиляция
приточная
Кондиционирование
центральное
Пожарная система
сигнализация
Ещё 2 особенности
Удобства
Наземная парковка
Есть
12378,7 м², офис
1 824 464 128 ₽
+7 (965) 186-33-84
Москва, проспект 60-летия Октября, 9с2
Академическая 15 мин.
TroikaEstate
Агентство
Аренда частного самолета
Play Popular

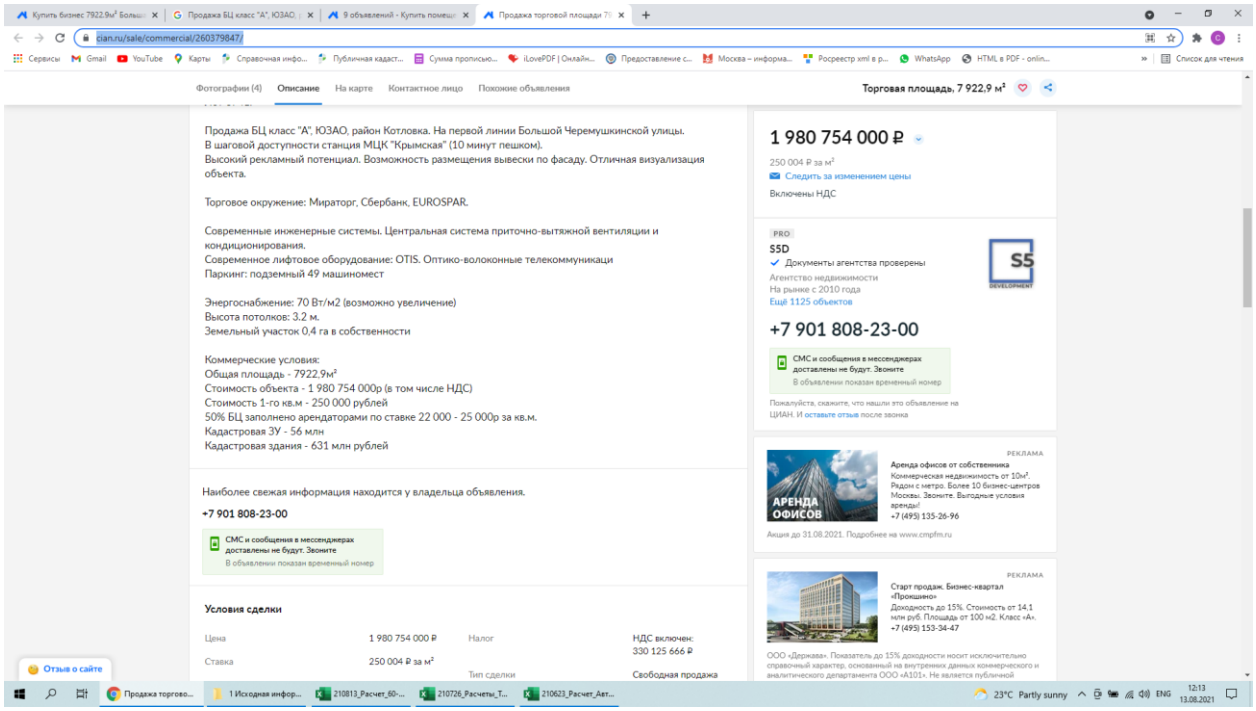

Наземная парковка
Есть
Банкомат
Кафе, столовая
Конференц-залы
Отделение банка
Ресторан
Ресепшн
Описание
Продается здание бизнес-центра класса B+ с отделкой помещений иинженерно-техническим оснащением. Общая площадь офисных помещений 9000 кв.м. Планировка кабинетная, открытая. В здании установлены центральное отопление, автоматизированная система вентиляции и кондиционирования, противопожарная система.круглосуточная охрана, видеонаблюдение, контроль доступа, на въезде организованы два контрольных поста. Охраняемая наземная автостоянка.
+7 (965) 186-33-84
TroikaEstate
Агентство
Предложения рядом
Инфраструктура
Яндекс.Драйв
Транспорт
12378,7 м², офис
1 824 464 128 ₽
+7 (965) 186-33-84
Москва, проспект 60-летия Октября, 9с2
Академическая 15 мин.
TroikaEstate
Агентство
Аренда частного самолета
Play Popular

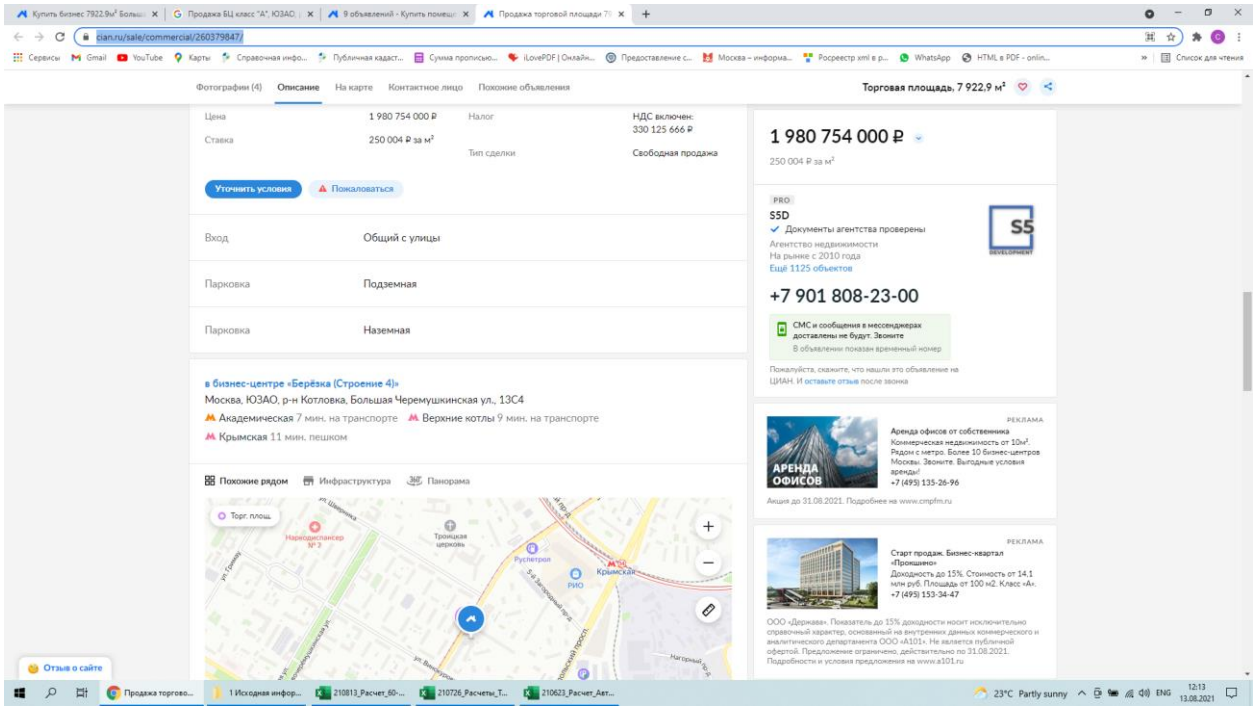


Аналог 4

https://www.cian.ru/sale/commercial/260379847/



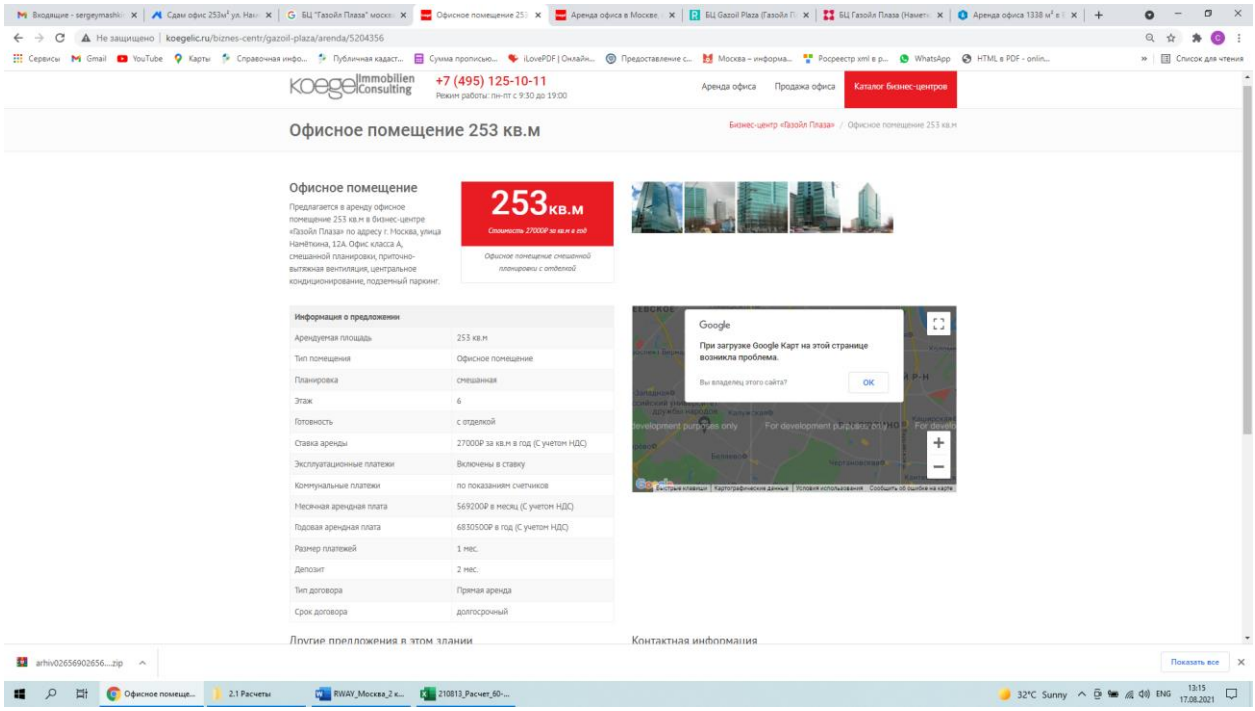

Фотографии (4)
Описание
На карте
Контактное лицо
Похожие объявления
Торговая площадь, 7 922,9 м²
Продажа БЦ класс "А", ЮЗАО, район Котловка. На первой линии Большой Черемушкинской улицы.
В шаговой доступности станция МЦК "Крымская" (10 минут пешком).
Высокий рекламный потенциал. Возможность размещения вывески по фасаду. Отличная визуализация объекта.
Торговое окружение: Мираторг, Сбербанк, EUROSPAR.
Современные инженерные системы. Центральная система приточно-вытяжной вентиляции и кондиционирования.
Современное лифтовое оборудование: OTIS. Оптико-волоконные телекоммуникаци
Паркинг: подземный 49 машиномест
Энергоснабжение: 70 Вт/м2 (возможно увеличение)
Высота потолков: 3.2 м.
Земельный участок 0,4 га в собственности
Коммерческие условия:
Общая площадь - 7922,9м²
Стоимость объекта - 1 980 754 000р (в том числе НДС)
Стоимость 1-го кв.м - 250 000 рублей
50% БЦ заполнено арендаторами по ставке 22 000 - 25 000р за кв.м.
Кадастровая ЗУ - 56 млн
Кадастровая здания - 631 млн рублей
Наиболее свежая информация находится у владельца объявления.
+7 901 808-23-00
СМС и сообщения в мессенджерах доставлены не будут. Звоните
В объявлении показан временный номер
Условия сделки
Цена
1 980 754 000 ₽
Налог
НДС включен: 330 125 666 ₽
Ставка
250 004 ₽ за м²
Тип сделки
Свободная продажа
1 980 754 000 ₽
250 004 ₽ за м²
Следить за изменением цены
Включены НДС
PRO
S5D
Документы агентства проверены
Агентство недвижимости
На рынке с 2010 года
Ещё 1125 объектов
+7 901 808-23-00
СМС и сообщения в мессенджерах доставлены не будут. Звоните
В объявлении показан временный номер
Пожалуйста, скажите, что нашли это объявление на ЦИАН. И оставьте отзыв после звонка
РЕКЛАМА
Аренда офисов от собственника
Коммерческая недвижимость от 10м². Рядом с метро. Более 10 бизнес-центров Москвы. Звоните. Выгодные условия аренды!
+7 (495) 135-26-96
Акция до 31.08.2021. Подробнее на www.cmpfm.ru
АРЕНДА ОФИСОВ
РЕКЛАМА
Старт продаж. Бизнес-квартал «Прокшино»
Доходность до 15%. Стоимость от 14,1 млн руб. Площадь от 100 м2. Класс «А».
+7 (495) 153-34-47
ООО «Держава». Показатель до 15% доходности носит исключительно справочный характер, основанный на внутренних данных коммерческого и аналитического департамента ООО «А101». Не является публичной
Отзыв о сайте


Фотографии (4)
Описание
На карте
Контактное лицо
Похожие объявления
Торговая площадь, 7 922,9 м²
Цена
1 980 754 000 ₽
Налог
НДС включен: 330 125 666 ₽
Ставка
250 004 ₽ за м²
Тип сделки
Свободная продажа
Уточнить условия
Пожаловаться
Вход
Общий с улицы
Парковка
Подземная
Парковка
Наземная
в бизнес-центре «Берёзка (Строение 4)»
Москва, ЮЗАО, р-н Котловка, Большая Черемушкинская ул., 13С4
Академическая 7 мин. на транспорте
Верхние котлы 9 мин. на транспорте
Крымская 11 мин. пешком
Похожие рядом
Инфраструктура
Панорама
Торг. площ.
Троицкая церковь
Руспетрол
РИО
Крымская
1 980 754 000 ₽
250 004 ₽ за м²
PRO
S5D
Документы агентства проверены
Агентство недвижимости
На рынке с 2010 года
Ещё 1125 объектов
+7 901 808-23-00
СМС и сообщения в мессенджерах доставлены не будут. Звоните
В объявлении показан временный номер
Пожалуйста, скажите, что нашли это объявление на ЦИАН. И оставьте отзыв после звонка
РЕКЛАМА
Аренда офисов от собственника
Коммерческая недвижимость от 10м². Рядом с метро. Более 10 бизнес-центров Москвы. Звоните. Выгодные условия аренды!
+7 (495) 135-26-96
Акция до 31.08.2021. Подробнее на www.cmpfm.ru
АРЕНДА ОФИСОВ
РЕКЛАМА
Старт продаж. Бизнес-квартал «Прокшино»
Доходность до 15%. Стоимость от 14,1 млн руб. Площадь от 100 м2. Класс «А».
+7 (495) 153-34-47
ООО «Держава». Показатель до 15% доходности носит исключительно справочный характер, основанный на внутренних данных коммерческого и аналитического департамента ООО «А101». Не является публичной офертой. Предложение ограничено, действительно по 31.08.2021. Подробности и условия предложения на www.a101.ru
Отзыв о сайте

Аналоги, используемые в доходном подходе при расчете арендной ставки нежилых помещений

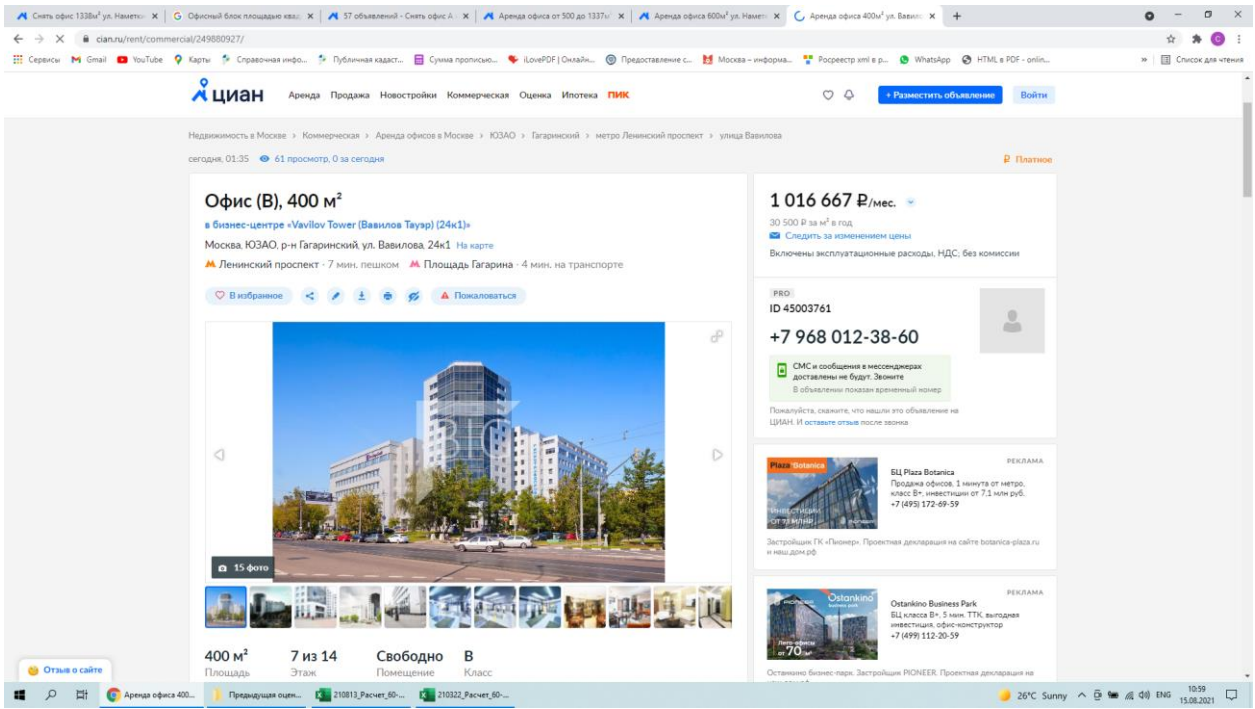
Аналог 1

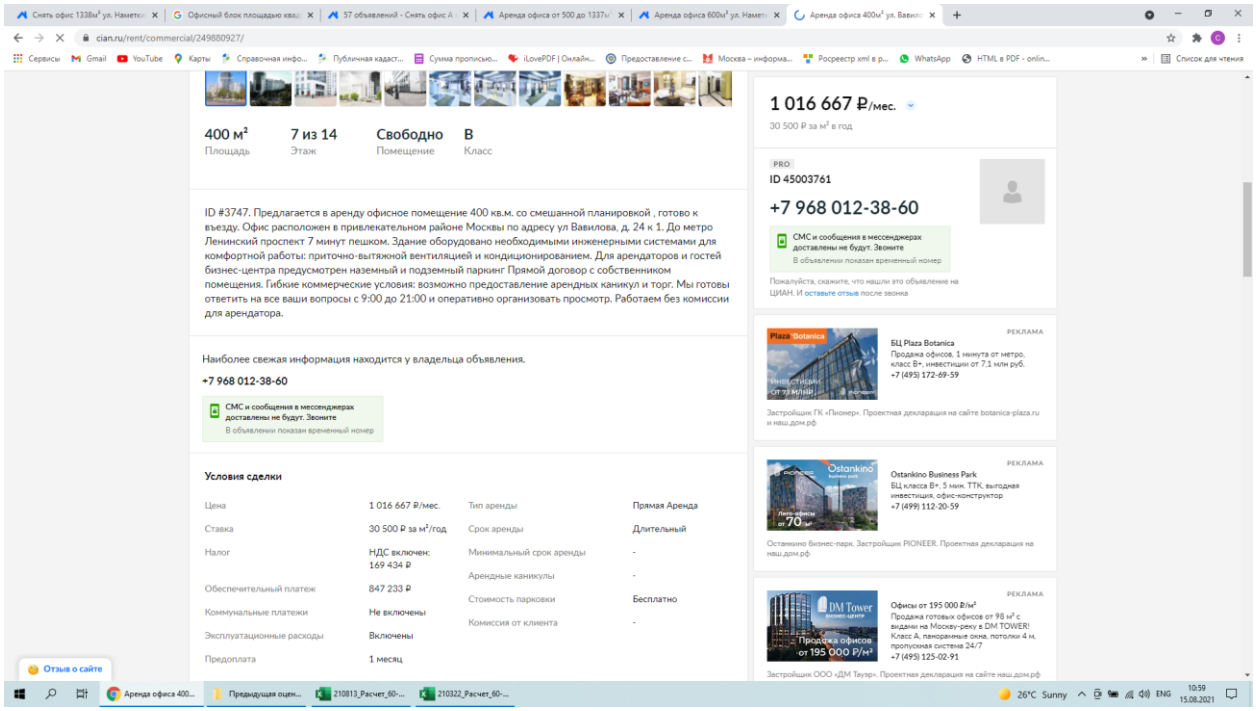
http://koegelic.ru/biznes-centr/gazoil-plaza/arenda/5204356

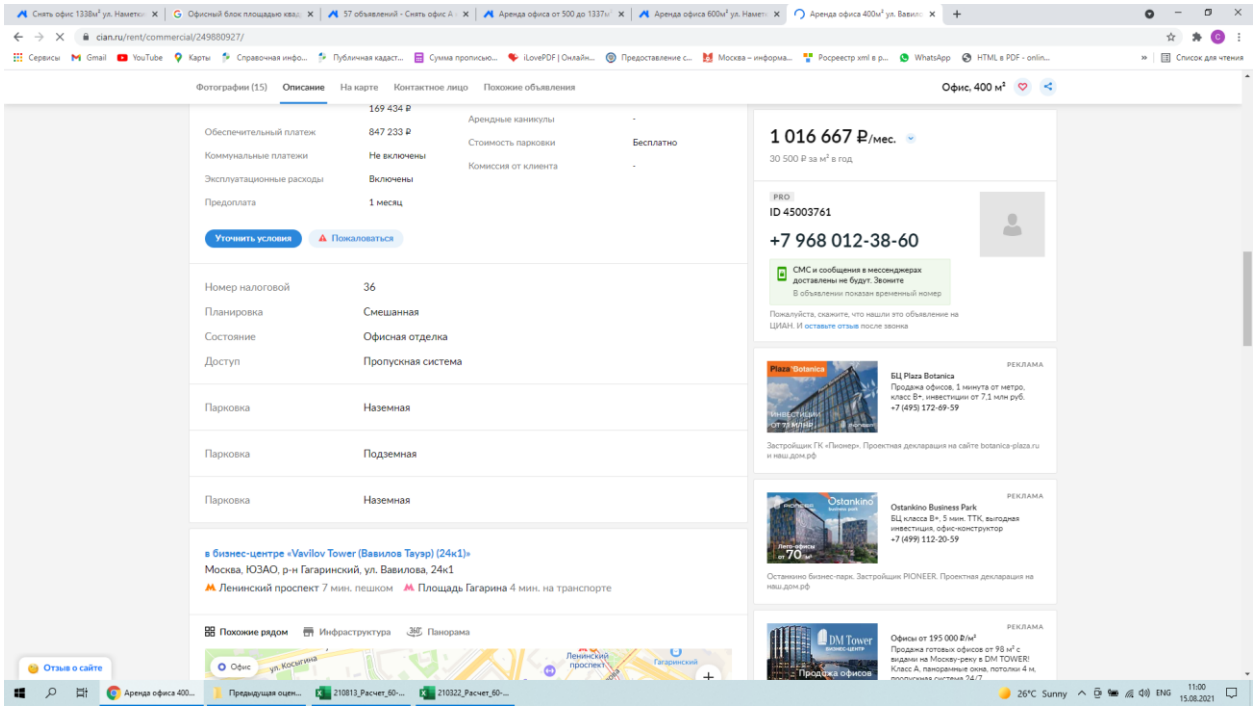


Аналог 2

https://www.cian.ru/rent/commercial/249880927/

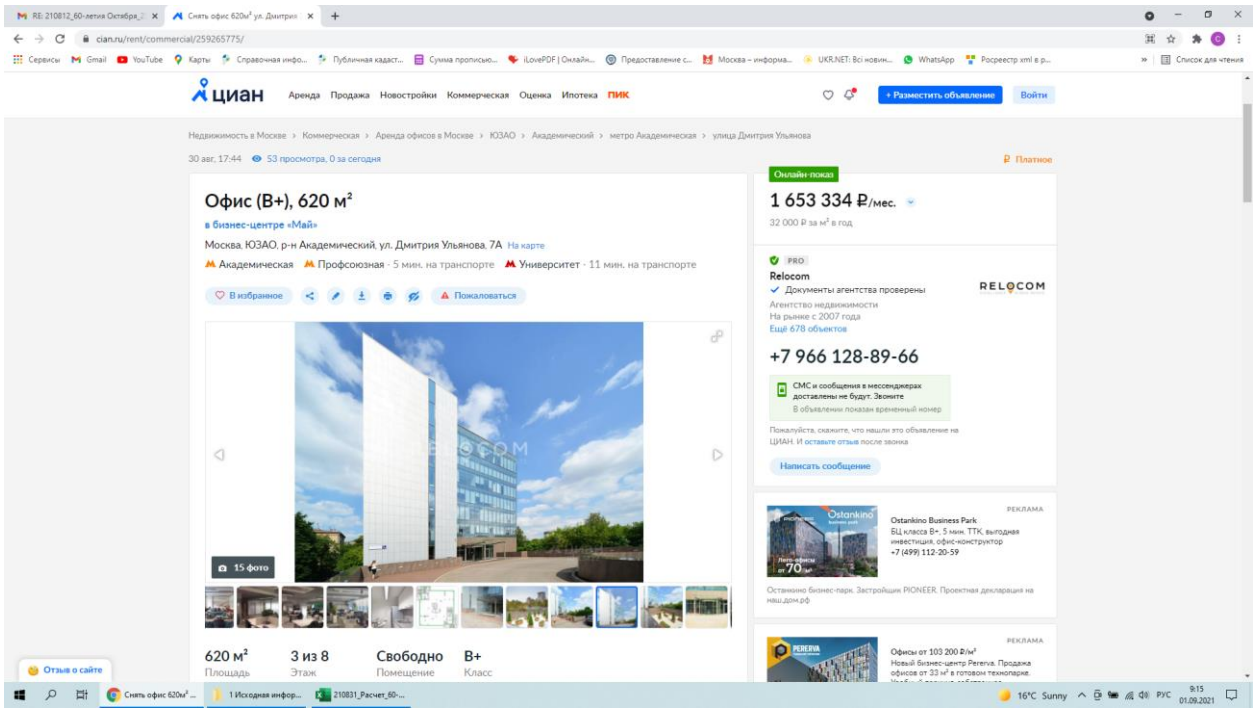


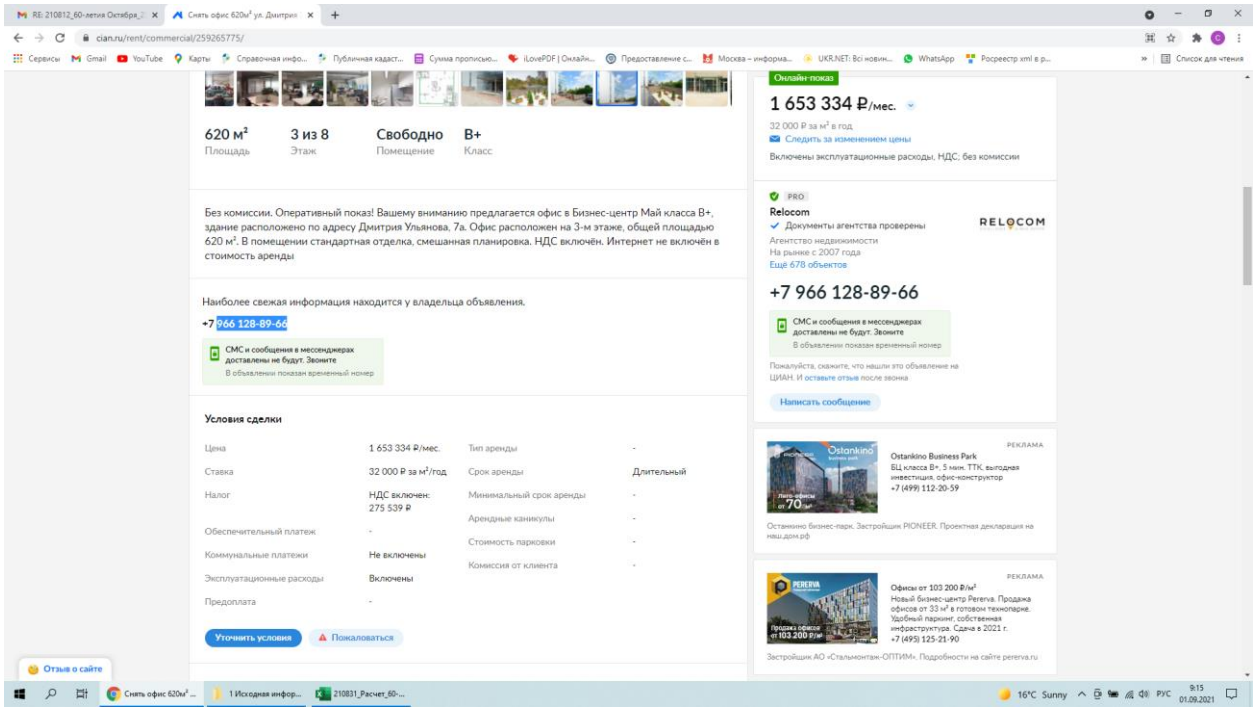

400 м²
Площадь
7 из 14
Этаж
Свободно
Помещение
В
Класс
1 016 667 ₽/мес.
30 500 ₽ за м² в год
ID 45003761
+7 968 012-38-60
Условия сделки
Цена
1 016 667 ₽/мес.
Ставка
30 500 ₽ за м²/год
Налог
НДС включен: 169 434 ₽
Обеспечительный платеж
847 233 ₽
Коммунальные платежи
Не включены
Эксплуатационные расходы
Включены
Предоплата
1 месяц
Тип аренды
Прямая Аренда
Срок аренды
Длительный
Минимальный срок аренды
Арендные каникулы
Стоимость парковки
Бесплатно
Комиссия от клиента


Фотографии (15)
Описание
На карте
Контактное лицо
Похожие объявления
Офис, 400 м²
Уточнить условия
Пожаловаться
Номер налоговой
36
Планировка
Смешанная
Состояние
Офисная отделка
Доступ
Пропускная система
Парковка
Наземная
Парковка
Подземная
Парковка
Наземная
в бизнес-центре «Vavilov Tower (Вавилов Тауэр) (24к1)»
Москва, ЮЗАО, р-н Гагаринский, ул. Вавилова, 24к1
Ленинский проспект 7 мин. пешком
Площадь Гагарина 4 мин. на транспорте
Похожие рядом
Инфраструктура
Панорама

Аналог 3

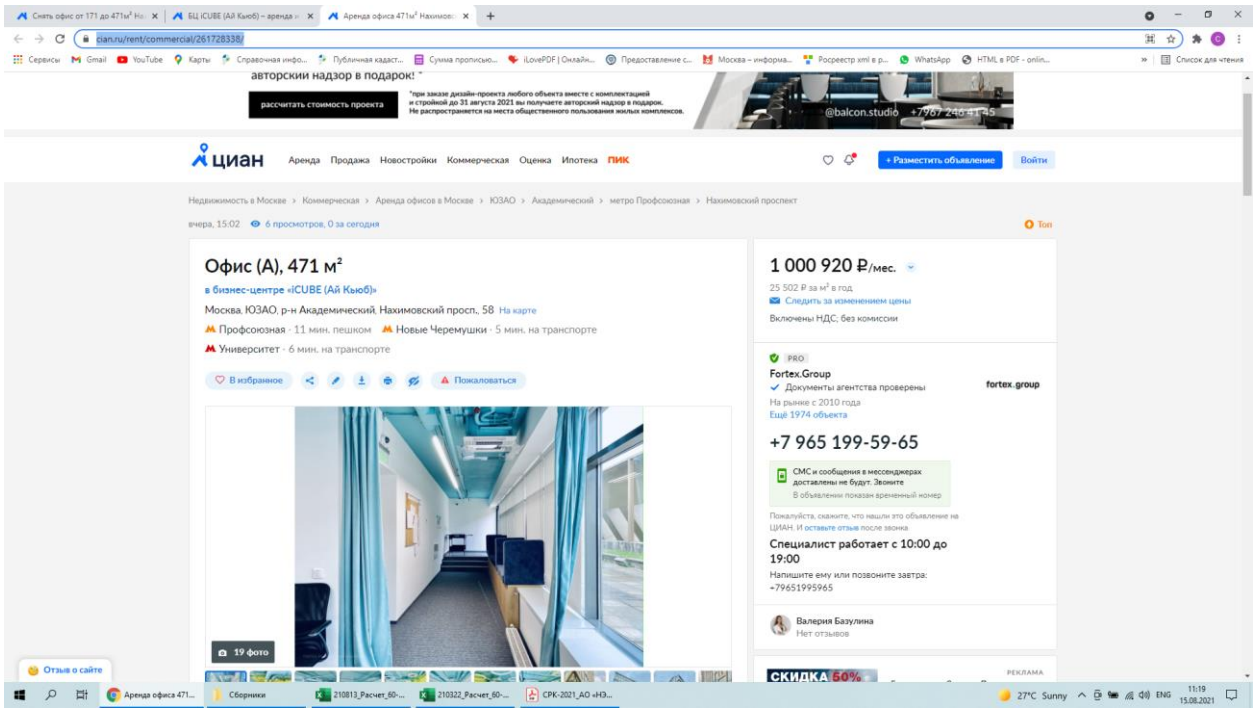
https://www.cian.ru/rent/commercial/259265775/

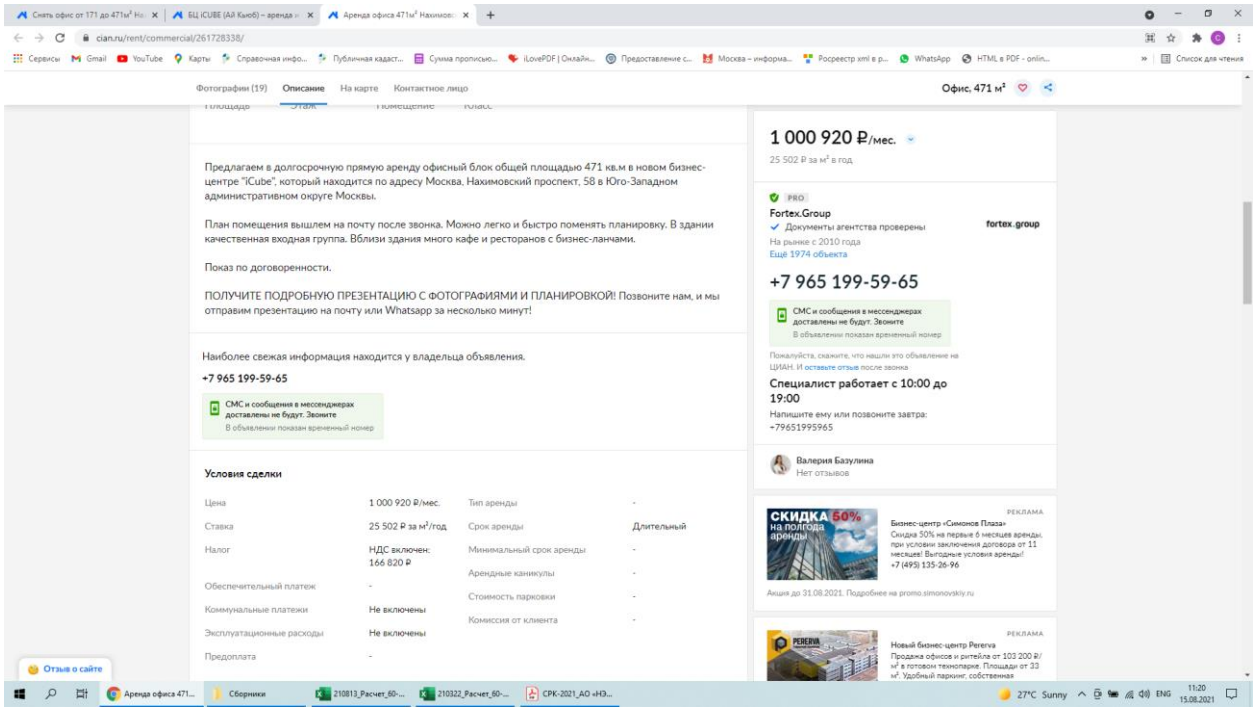


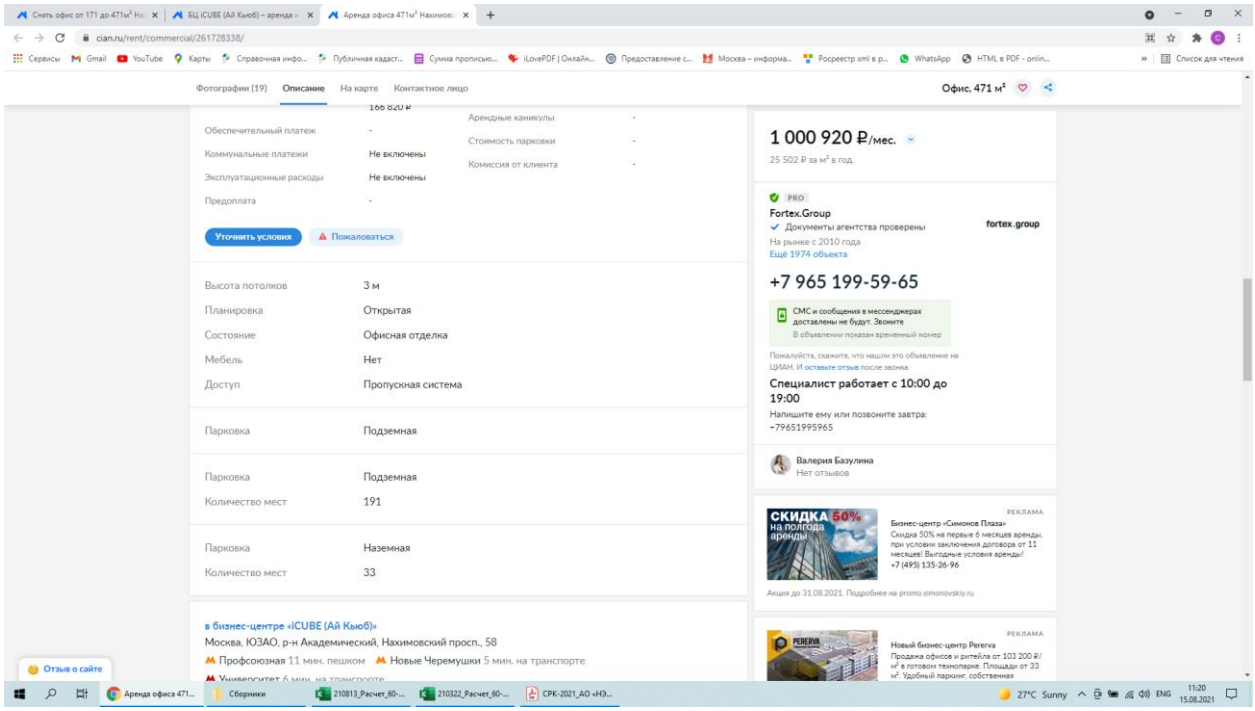


Аналог 4

https://www.cian.ru/rent/commercial/261728338/



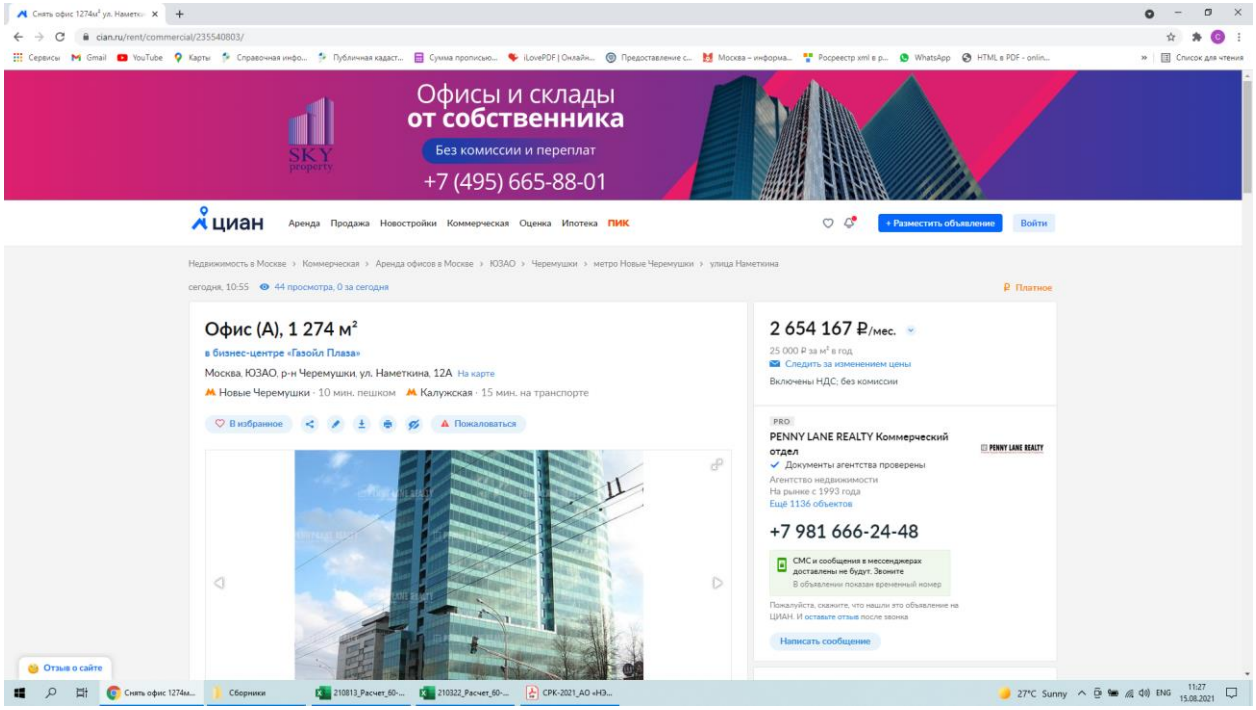


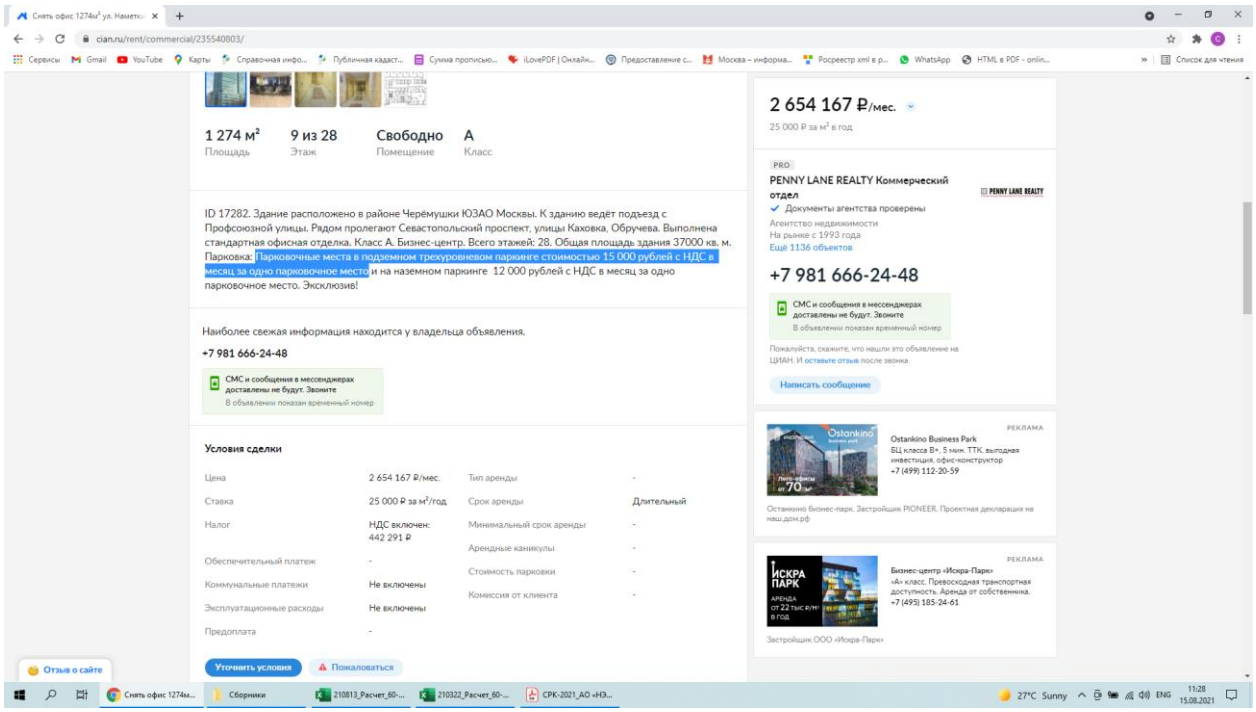

Фотографии (19)
Описание
На карте
Контактное лицо
Офис, 471 м²
1 000 920 ₽/мес.
25 502 ₽ за м² в год
Fortex.Group
Документы агентства проверены
На рынке с 2010 года
Ещё 1974 объекта
+7 965 199-59-65
Специалист работает с 10:00 до 19:00
Напишите ему или позвоните завтра:
+79651995965
Валерия Базулина
Нет отзывов
Уточнить условия
Пожаловаться
Высота потолков 3 м
Планировка Открытая
Состояние Офисная отделка
Мебель Нет
Доступ Пропускная система
Парковка Подземная
Количество мест 191
Парковка Наземная
Количество мест 33
в бизнес-центре «iCUBE (Ай Кьюб)»
Москва, ЮЗАО, р-н Академический, Нахимовский просп., 58
Профсоюзная 11 мин. пешком
Новые Черемушки 5 мин. на транспорте
Отзыв о сайте

Аналоги, используемые в доходном подходе при расчете арендной ставки машино-мест

Аналог 1

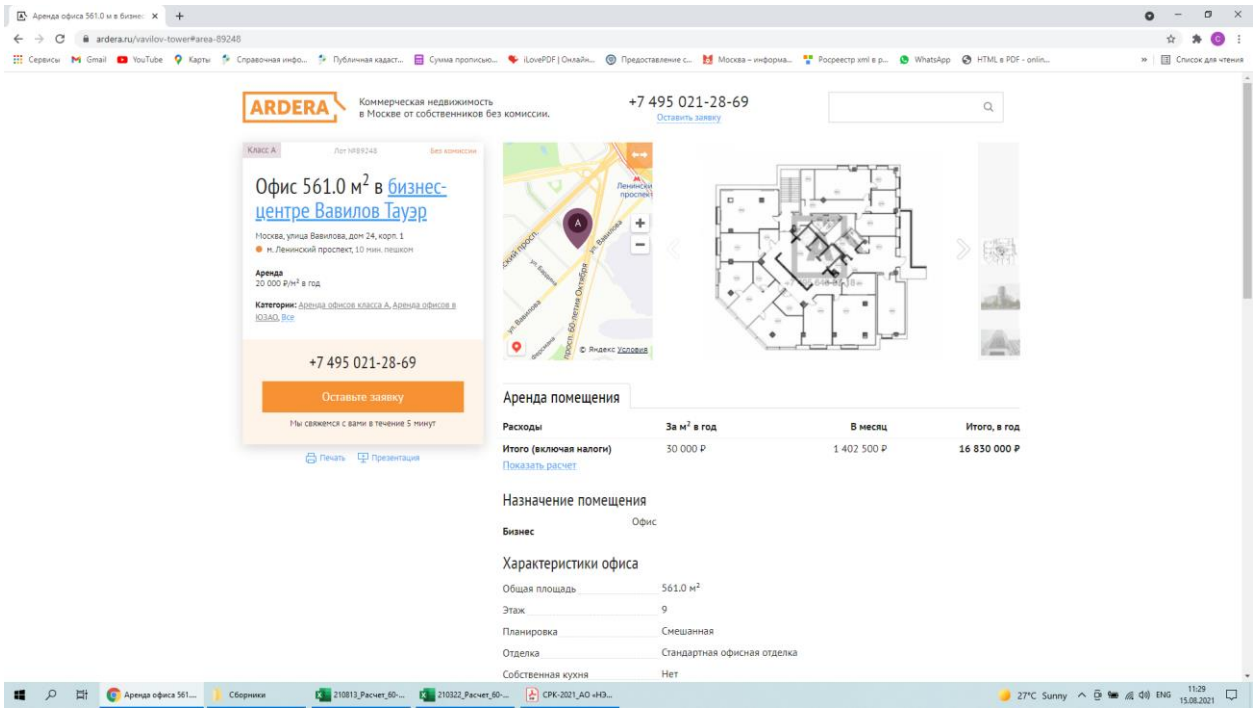
https://www.cian.ru/rent/commercial/235540803/

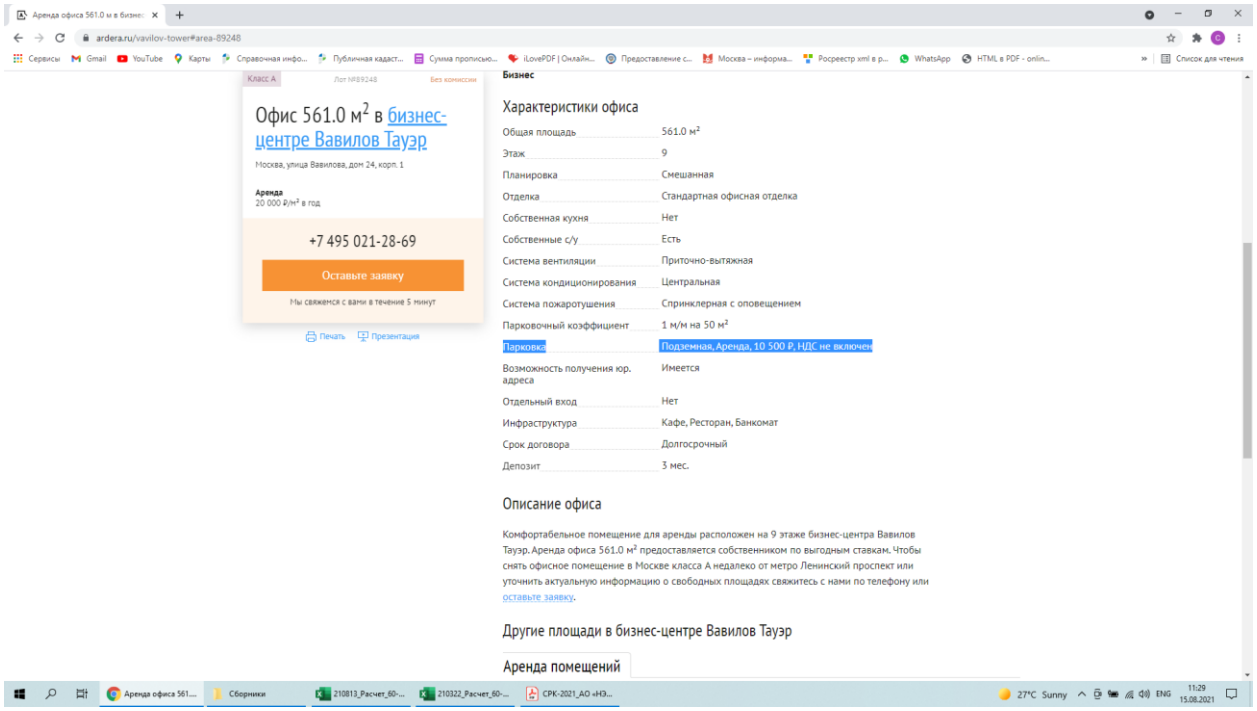




Аналог 2

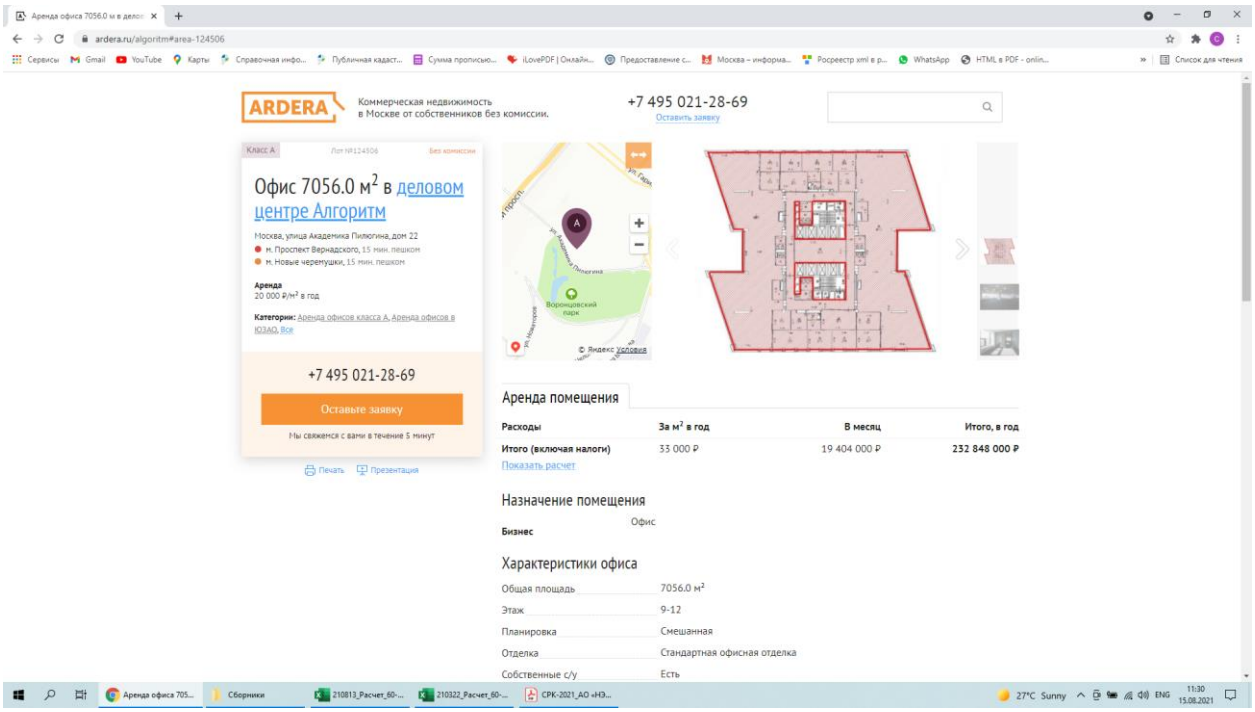
https://ardera.ru/vavilov-tower#area-89248

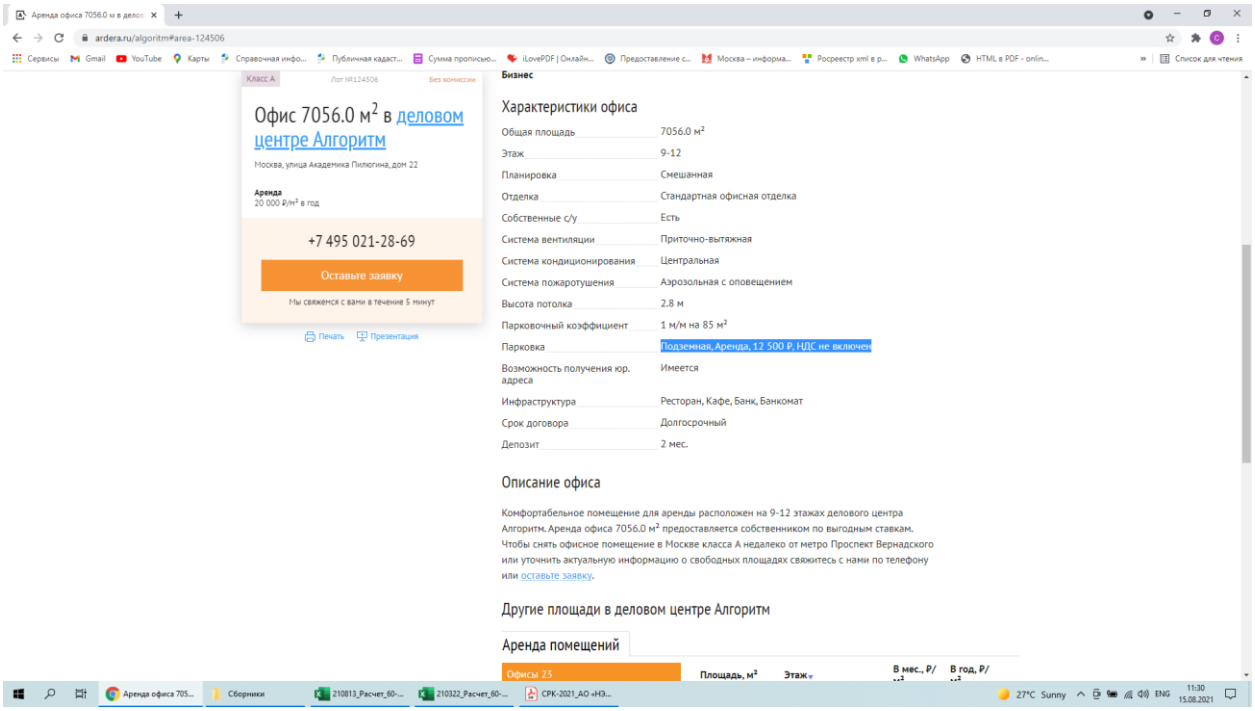




Аналог 3

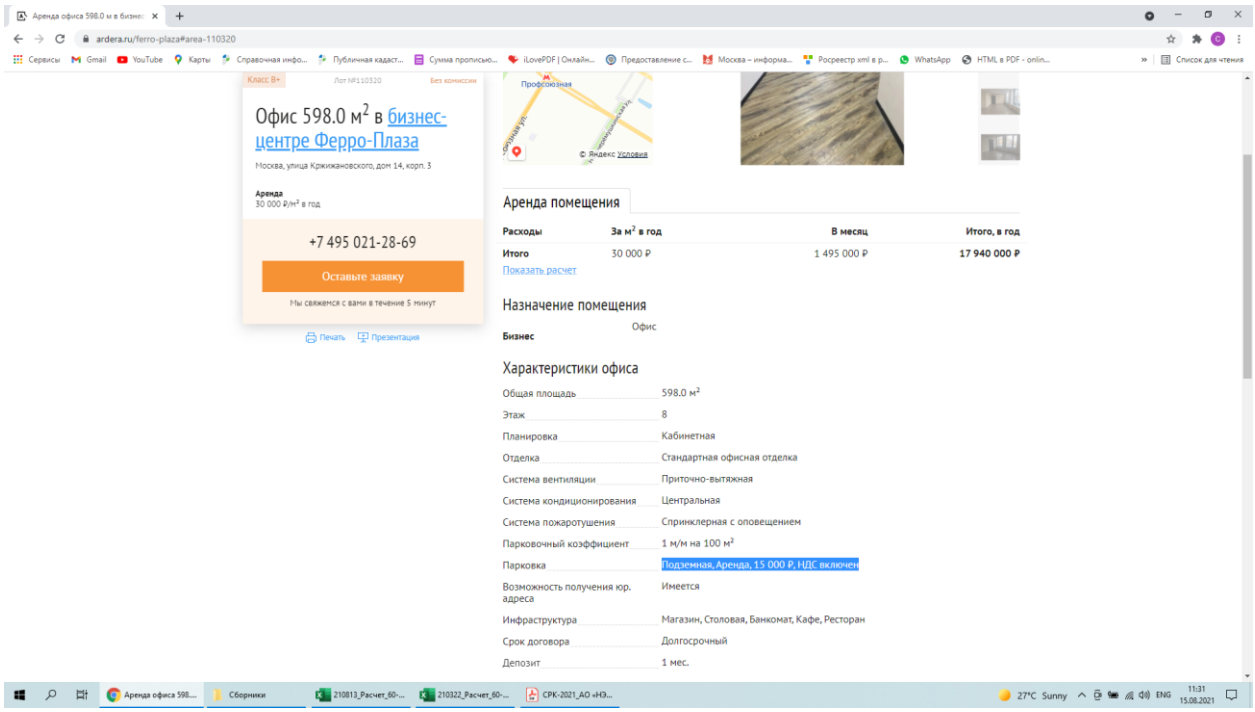
https://ardera.ru/algoritm#area-124506





Аналог 4

https://ardera.ru/ferro-plaza#area-110320



Корректировки, используемые для расчета справедливой стоимости

Корректировка на права на земельный участок в едином объекте недвижимости

Справочник расчетных данных для оценки и консалтинга, СРК-2021, 2021 г.

1.2.5. РАЗНИЦА В СТОИМОСТИ КОММЕРЧЕСКОЙ НЕДВИЖИМОСТИ С ПРАВАМИ СОБСТВЕННОСТИ И С ПРАВАМИ АРЕНДЫ НА ЗЕМЕЛЬНЫЕ УЧАСТКИ

Использование: Корректировка вводится к общей стоимости объектов коммерческой недвижимости, она связана с реакцией рынка купли – продажи на различие прав для земельных участков (право собственности и право аренды), передаваемых в составе общих прав на ЗУ и улучшения. Применяется в условиях прямой корректировки аналога и объекта оценки с различными правами на ЗУ.

В ниже приведенной таблице представлены соотношения между рыночной стоимостью объектов коммерческой недвижимости, реализуемым на рынке с правами собственности и правами долгосрочной аренды на ЗУ.

Таблица 24. Средние соотношения между стоимостью коммерческой недвижимости с правами собственности и правами аренды землю в городах РФ

№ п/п	Город	Назначение объекта	Расстояние от центра, км.	РСсобств/РСаренда
1	Москва			
1.1.		Торговое	до 5	1,117
1.2.		Торговое	5-10	1,098
1.3.		Офисное	до 3	1,123
1.4.		Офисное	5...8	1,105
1.5.		Офисное	10...14	1,108
1.6.		Производственно-складское	8...12	1,059
1.7.		Производственно-складское	12...18	1,066

Корректировка на торг

Справочник расчетных данных для оценки и консалтинга, СРК-2021, 2021 г.

1.11. СКИДКИ НА УТОРГОВАНИЕ ДЛЯ НЕДВИЖИМОСТИ ПО ГОРОДАМ РФ

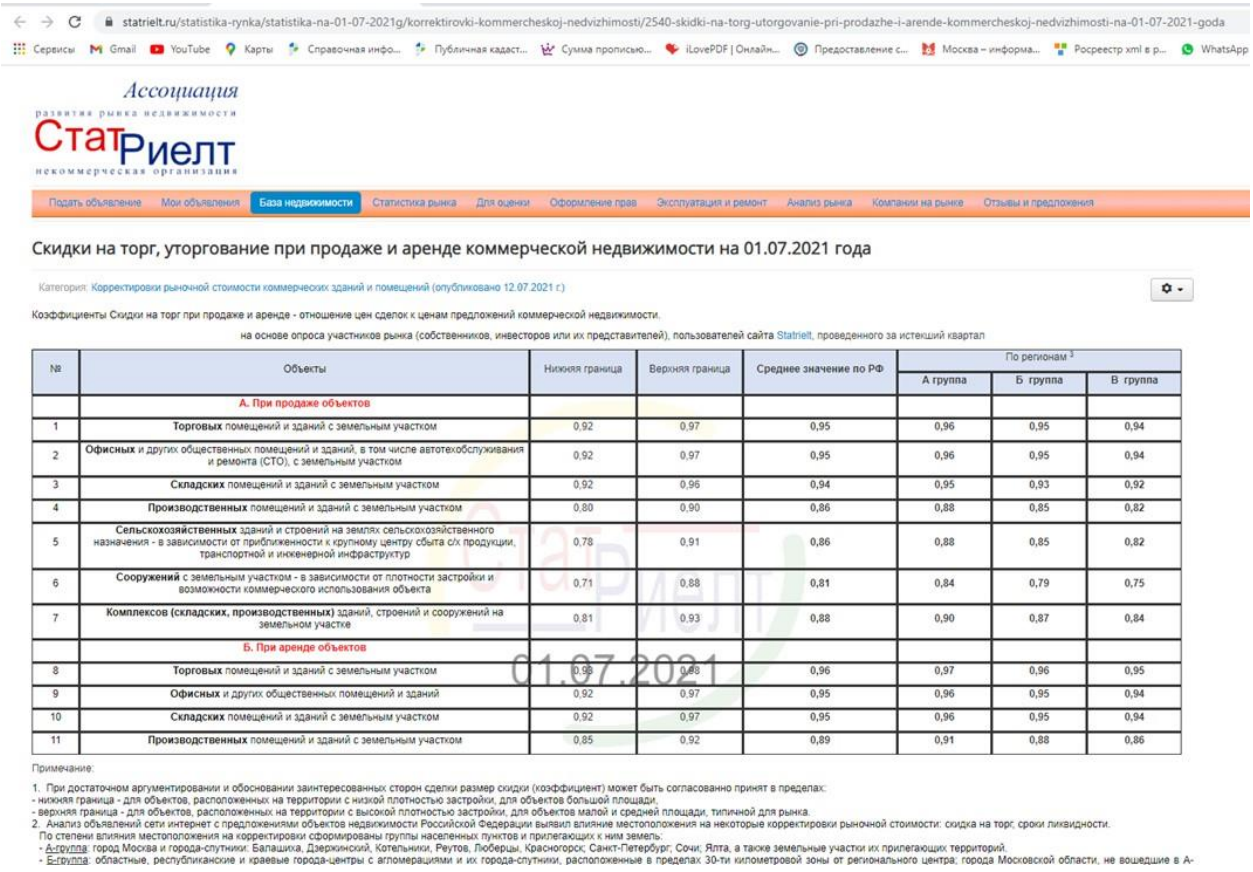
Таблица 70. Значения корректировок на уторгование для объектов недвижимости в различных городах РФ на март 2021 г., %

Населенный пункт	Жилая		Торговая		Офисная		Производственно-складская		Земельные участки
	Аренда	Продажа	Аренда	Продажа	Аренда	Продажа	Аренда	Продажа	Продажа
Крупные города									
Воронеж	2-3 (2,5)	3-5 (4)	3-6 (4,5)	6-8 (7)	4-5 (4,5)	5-9 (7)	4-7 (5,5)	7-10 (8,5)	8–9 (8,5)
Екатеринбург	2-4 (3)	4-6 (5)	3-6 (4,5)	5-8 (6,5)	3-5 (4)	6-9 (7,5)	4-6 (5)	8-11 (10,5)	8-12 (10)
Краснодар	2-4 (3)	4-6 (5)	3-4 (3,5)	6-9 (7,5)	3-5 (4)	6-9 (7,5)	5-6 (5,5)	8-10 (9)	9-11 (10)
Москва	2-3 (2,5)	4-6 (5)	4-5 (4,5)	8-9 (8,5)	5-6 (5,5)	8-10 (9)	4-6 (5)	8-11 (9,5)	8-10 (9)
Новосибирск	1-3 (1,5)	4-6 (5)	4-5 (4,5)	6-9 (7,5)	4-6 (5)	8-11 (9,5)	4-6 (5)	8-12 (10)	7-10 (8,5)
Ростов-на-Дону	1-3 (2)	5-7 (6)	4-6 (5)	8-10 (9)	4-6 (5)	7-10 (8,5)	5-7 (6)	9-10 (9,5)	10-12 (11)
С.- Петербург	1-4 (2,5)	3-6 (4,5)	4-7 (5,5)	6-9 (7,5)	3-5 (4)	8-10 (9)	6-8 (7)	8-12 (10)	8-12 (10)
Среднее по крупным городам в марте 2021 г.	**2,4**	**4,9**	**4,6**	**7,6**	**4,6**	**8,3**	**5,6**	**9,6**	**9,6**
Средние города									
Владивосток	2-4 (3)	5-7 (6)	3-6 (4,5)	6-8 (7)	4-6 (5)	6-10 (8)	4-6 (5)	8-10 (10)	8-12 (10)
Омск	3-4 (3,5)	4-6 (5)	4-6 (5)	8-10 (9)	4-6 (5)	8-10 (9)	5-7 (6)	8-12 (10)	9-11 (10)
Севастополь	4-5 (4,5)	6-10 (8)	-	6-8 (7)	-	6-10 (8)	-	9-12 (10,5)	10-12 (11)
Ставрополь	2-3 (2,5)	4-8 (6)	4-5 (4,5)	6-8 (7)	4-6 (5)	7-10 (8,5)	4-8 (6)	9-11 (10)	8-10 (9)
Тамбов	3-6 (4,5)	5-7 (7)	4-6 (5)	8-10 (9)	4-6 (5)	8-10 (9)	6-8 (7)	8-10 (9)	10-12 (11)
Тверь	2-4 (3)	4-7 (5,5)	4-6 (5)	8-10 (9)	4-6 (5)	8-10 (9)	6-8 (7)	10-12 (11)	10-11 (10,5)
Среднее по средним городам в марте 2021 г.	**3,5**	**6,2**	**4,8**	**8,0**	**5,0**	**8,6**	**6,2**	**10,1**	**10,2**
Небольшие города и населенные пункты									
Московская область в марте 2021 г.	2-4 (3)	5-7 (6)	4-8 (6)	9-11 (10)	6-8 (7)	9-11 (10)	6-8 (7)	10-12 (11)	9-12 (10,5)

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.

Для ознакомления с правообладателем АО «НЭО»

https://statrielt.ru/statistika-rynka/statistika-na-01-07-2021g/korrektirovki-kommercheskoj-nedvizhimosti/2540-skidki-na-torg-utorgovanie-pri-prodazhe-i-arende-kommercheskoj-nedvizhimosti-na-01-07-2021-goda



Ассоциация развития рынка недвижимости СтатРиелт некоммерческая организация

Подать объявление | Мои объявления | База недвижимости | Статистика рынка | Для оценки | Оформление прав | Эксплуатация и ремонт | Анализ рынка | Компании на рынке | Отзывы и предложения

Скидки на торг, уторгование при продаже и аренде коммерческой недвижимости на 01.07.2021 года

Категория: Корректировки рыночной стоимости коммерческих зданий и помещений (опубликовано 12.07.2021 г.)

Коэффициенты Скидки на торг при продаже и аренде - отношение цен сделок к ценам предложений коммерческой недвижимости.

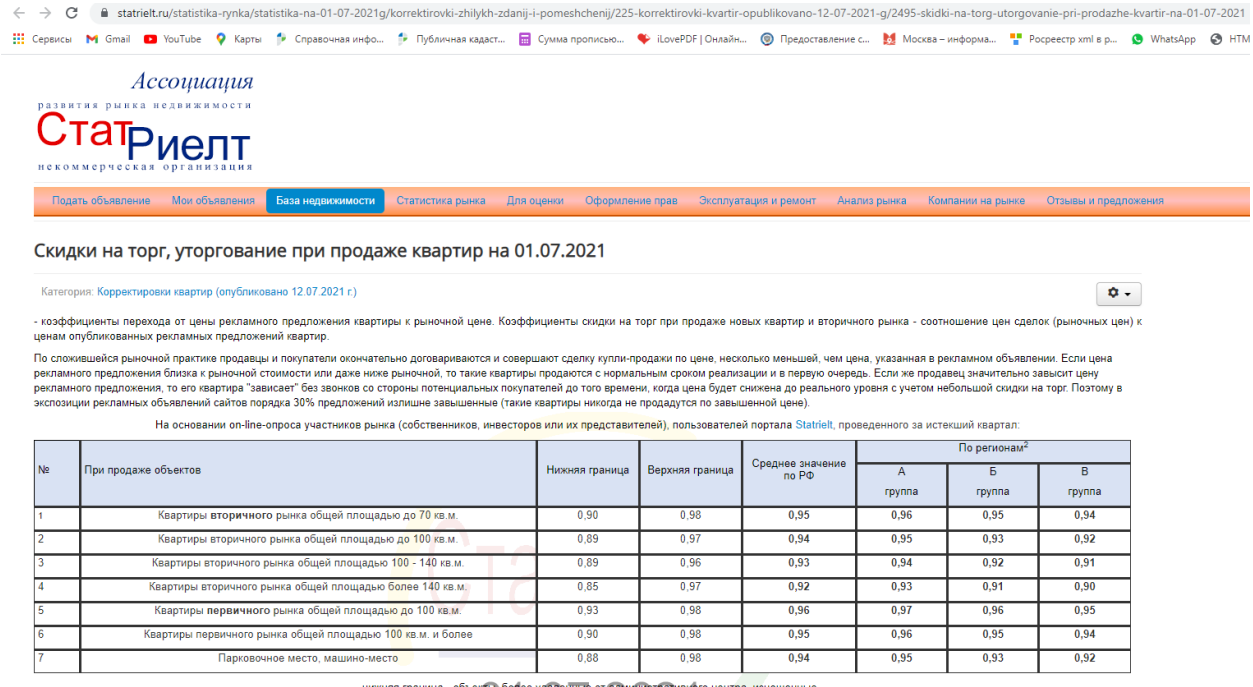
на основе опроса участников рынка (собственников, инвесторов или их представителей), пользователей сайта Statrielt, проведенного за истекший квартал

№	Объекты	Нижняя граница	Верхняя граница	Среднее значение по РФ	По регионам [3]		
					А группа	Б группа	В группа
	А. При продаже объектов						
1	**Торговых** помещений и зданий с земельным участком	0,92	0,97	0,95	0,96	0,95	0,94
2	**Офисных** и других общественных помещений и зданий, в том числе автотехобслуживания и ремонта (СТО), с земельным участком	0,92	0,97	0,95	0,96	0,95	0,94
3	**Складских** помещений и зданий с земельным участком	0,92	0,96	0,94	0,95	0,93	0,92
4	**Производственных** помещений и зданий с земельным участком	0,80	0,90	0,86	0,88	0,85	0,82
5	**Сельскохозяйственных** зданий и строений на землях сельскохозяйственного назначения - в зависимости от приближенности к крупному центру сбыта с/х продукции, транспортной и инженерной инфраструктур	0,78	0,91	0,86	0,88	0,85	0,82
6	**Сооружений** с земельным участком - в зависимости от плотности застройки и возможности коммерческого использования объекта	0,71	0,88	0,81	0,84	0,79	0,75
7	**Комплексов (складских, производственных)** зданий, строений и сооружений на земельном участке	0,81	0,93	0,88	0,90	0,87	0,84
	Б. При аренде объектов						
8	**Торговых** помещений и зданий с земельным участком	0,93	0,98	0,96	0,97	0,96	0,95
9	**Офисных** и других общественных помещений и зданий	0,92	0,97	0,95	0,96	0,95	0,94
10	**Складских** помещений и зданий с земельным участком	0,92	0,97	0,95	0,96	0,95	0,94
11	**Производственных** помещений и зданий с земельным участком	0,85	0,92	0,89	0,91	0,88	0,86

Примечание:

1. При достаточном аргументировании и обосновании заинтересованных сторон сделки размер скидки (коэффициент) может быть согласованно принят в пределах:
- нижняя граница - для объектов, расположенных на территории с низкой плотностью застройки, для объектов большой площади;
- верхняя граница - для объектов, расположенных на территории с высокой плотностью застройки, для объектов малой и средней площади, типичной для рынка.
2. Анализ объявлений сети интернет с предложениями объектов недвижимости Российской Федерации выявил влияние местоположения на некоторые корректировки рыночной стоимости: скидка на торг, сроки ликвидности.
По степени влияния местоположения на корректировки сформированы группы населенных пунктов и прилегающих к ним земель:
- А-группа: город Москва и города-спутники: Балашиха, Дзержинский, Котельники, Реутов, Люберцы, Красногорск; Санкт-Петербург; Сочи; Ялта, а также земельные участки их прилегающих территорий.
- Б-группа: областные, республиканские и краевые города-центры с агломерациями и их города-спутники, расположенные в пределах 30-ти километровой зоны от регионального центра; города Московской области, не вошедшие в А-

Аналитичский портал "Statrielt", https://statrielt.ru/statistika-rynka/statistika-na-01-07-2021g/korrektirovki-zhilykh-zdanij-i-pomeshchenij/225-korrektirovki-kvartir-opublikovano-12-07-2021-g/2495-skidki-na-torg-utorgovanie-pri-prodazhe-kvartir-na-01-07-2021



Ассоциация развития рынка недвижимости СтатРиелт некоммерческая организация

Подать объявление | Мои объявления | База недвижимости | Статистика рынка | Для оценки | Оформление прав | Эксплуатация и ремонт | Анализ рынка | Компании на рынке | Отзывы и предложения

Скидки на торг, уторгование при продаже квартир на 01.07.2021

Категория: Корректировки квартир (опубликовано 12.07.2021 г.)

- коэффициенты перехода от цены рекламного предложения квартиры к рыночной цене. Коэффициенты скидки на торг при продаже новых квартир и вторичного рынка - соотношение цен сделок (рыночных цен) к ценам опубликованных рекламных предложений квартир.

По сложившейся рыночной практике продавцы и покупатели окончательно договариваются и совершают сделку купли-продажи по цене, несколько меньшей, чем цена, указанная в рекламном объявлении. Если цена рекламного предложения близка к рыночной стоимости или даже ниже рыночной, то такие квартиры продаются с нормальным сроком реализации и в первую очередь. Если же продавец значительно завысит цену рекламного предложения, то его квартира "зависает" без звонков со стороны потенциальных покупателей до того времени, когда цена будет снижена до реального уровня с учетом небольшой скидки на торг. Поэтому в экспозиции рекламных объявлений сайтов порядка 30% предложений излишне завышенные (такие квартиры никогда не продадутся по завышенной цене).

На основании on-line-опроса участников рынка (собственников, инвесторов или их представителей), пользователей портала Statrielt, проведенного за истекший квартал:

№	При продаже объектов	Нижняя граница	Верхняя граница	Среднее значение по РФ	По регионам[2]		
					А группа	Б группа	В группа
1	Квартиры **вторичного** рынка общей площадью до 70 кв.м.	0,90	0,98	0,95	0,96	0,95	0,94
2	Квартиры вторичного рынка общей площадью до 100 кв.м.	0,89	0,97	0,94	0,95	0,93	0,92
3	Квартиры вторичного рынка общей площадью 100 - 140 кв.м.	0,89	0,96	0,93	0,94	0,92	0,91
4	Квартиры вторичного рынка общей площадью более 140 кв.м.	0,85	0,97	0,92	0,93	0,91	0,90
5	Квартиры **первичного** рынка общей площадью до 100 кв.м.	0,93	0,98	0,96	0,97	0,96	0,95
6	Квартиры первичного рынка общей площадью 100 кв.м. и более	0,90	0,98	0,95	0,96	0,95	0,94
7	Парковочное место, машино-место	0,88	0,98	0,94	0,95	0,93	0,92

- нижняя граница - объекты, более удаленные от административного центра, изношенные,

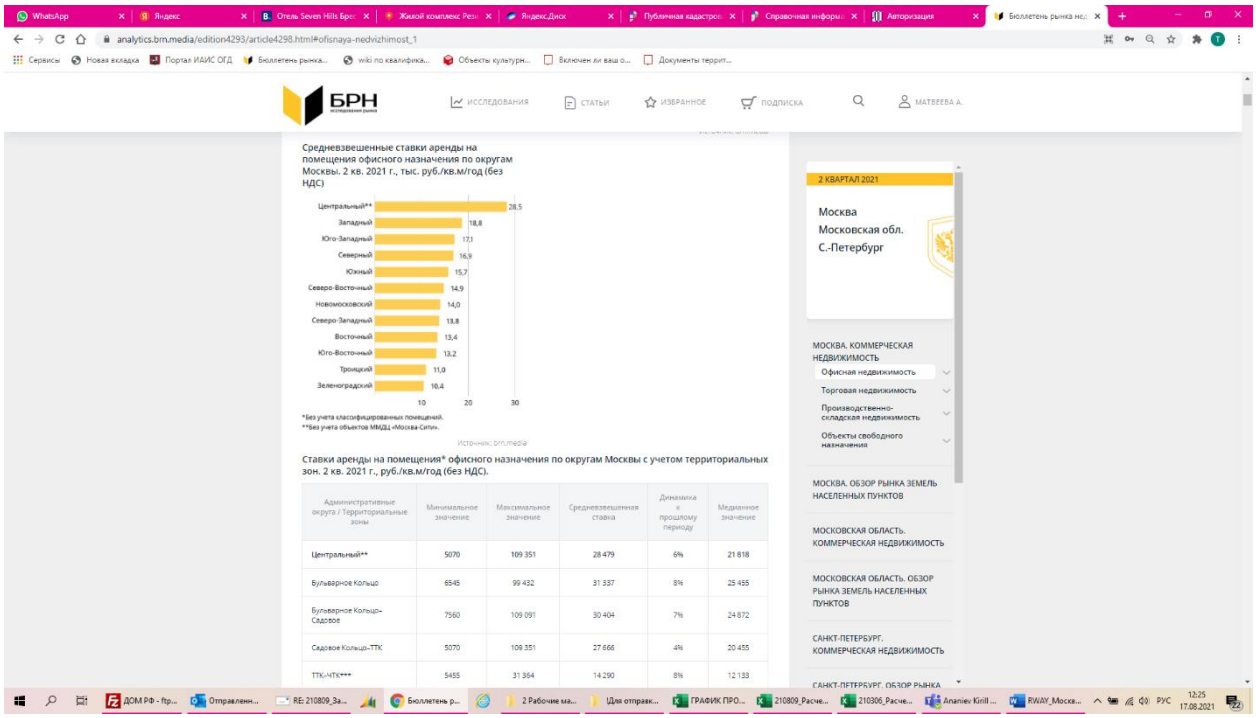
- верхняя граница - объекты, приближенные к административному центру, в хорошем техническом состоянии.

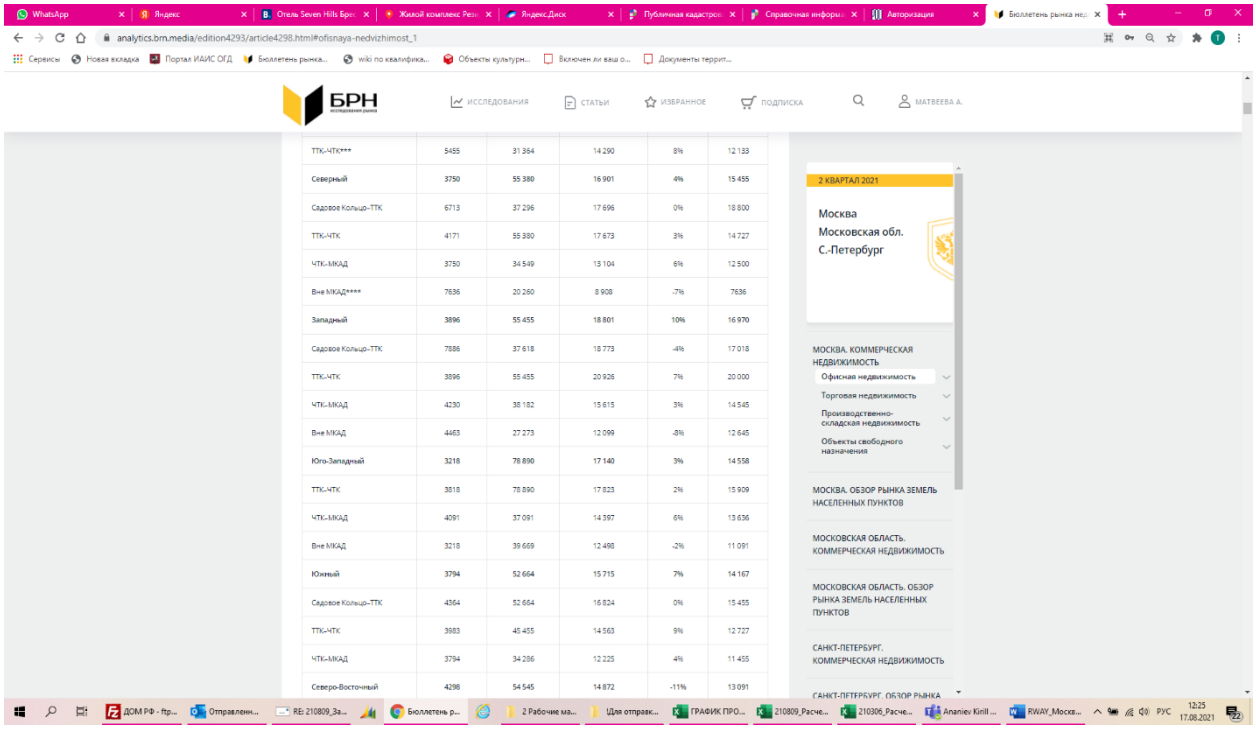
Примечание:

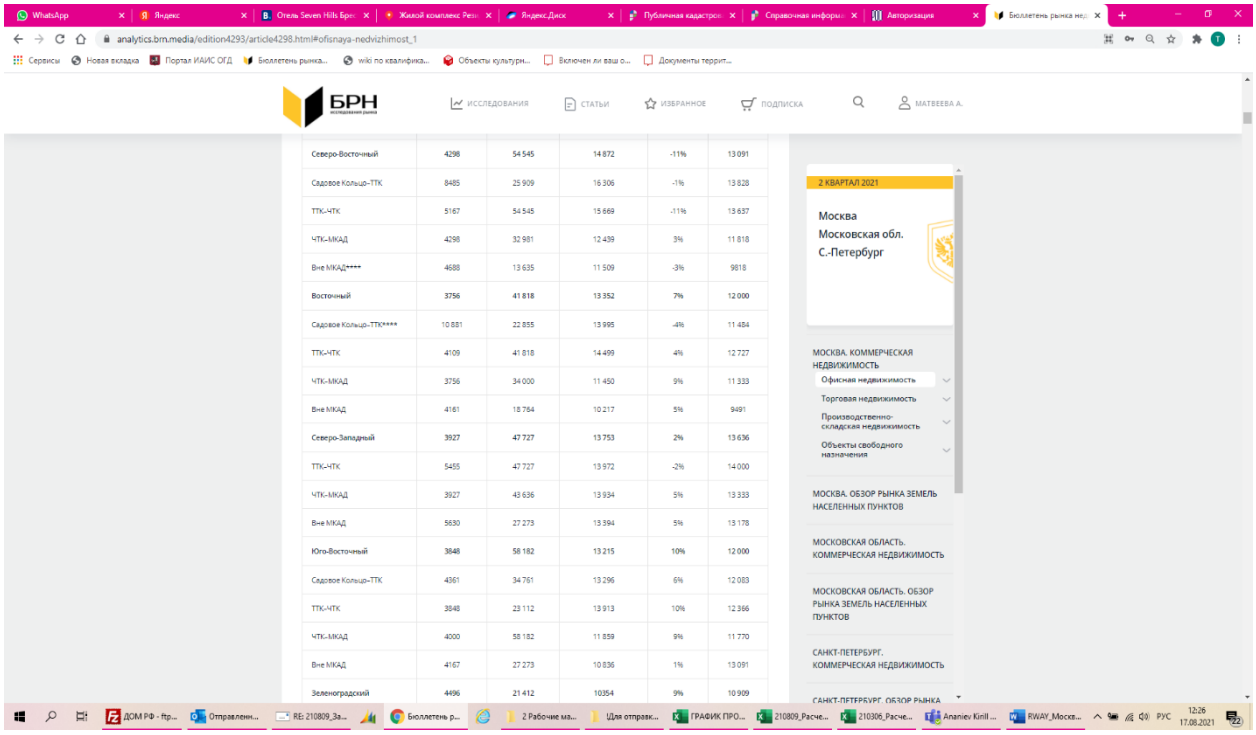
1. При достаточном аргументировании и обосновании заинтересованных сторон сделки размер скидки (коэффициент) может быть согласованно принят в пределах:
2. Анализ объявлений сети интернет с предложениями объектов недвижимости Российской Федерации выявил влияние местоположения на некоторые корректировки рыночной стоимости: скидка на торг, сроки ликвидности...

Корректировка на местоположение

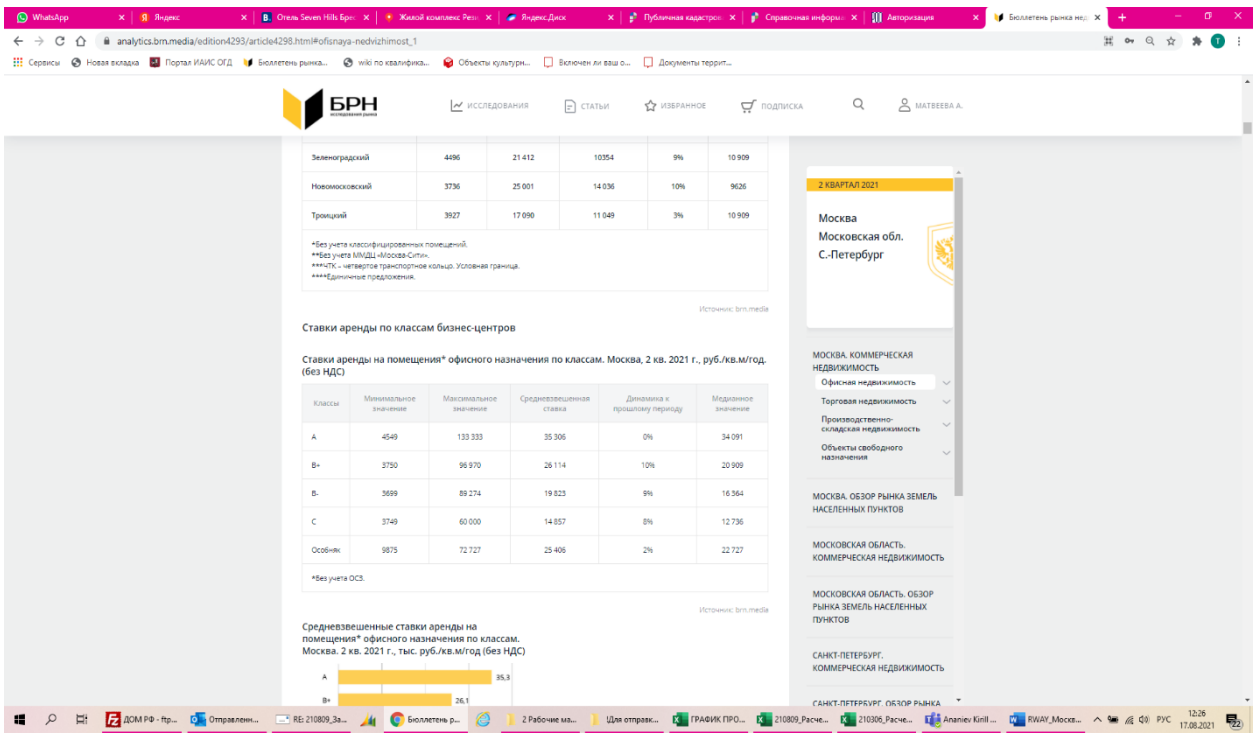
https://analytics.brn.media/edition4293/article4298.html#ofisnaya-nedvizhimost_1







Северо-Восточный	4298	54 545	14 872	-11%	13 091
Садовое Кольцо–ТТК	8485	25 909	16 306	-1%	13 828
ТТК–ЧТК	5167	54 545	15 669	-11%	13 637
ЧТК–МКАД	4298	32 981	12 439	3%	11 818
Вне МКАД****	4688	13 635	11 509	-3%	9818
Восточный	3756	41 818	13 352	7%	12 000
Садовое Кольцо–ТТК****	10 881	22 855	13 995	-4%	11 484
ТТК–ЧТК	4109	41 818	14 499	4%	12 727
ЧТК–МКАД	3756	34 000	11 450	9%	11 333
Вне МКАД	4161	18 784	10 217	5%	9491
Северо-Западный	3927	47 727	13 753	2%	13 636
ТТК–ЧТК	5455	47 727	13 972	-2%	14 000
ЧТК–МКАД	3927	43 636	13 934	5%	13 333
Вне МКАД	5630	27 273	13 394	5%	13 178
Юго-Восточный	3848	58 182	13 215	10%	12 000
Садовое Кольцо–ТТК	4361	34 761	13 296	6%	12 083
ТТК–ЧТК	3848	23 112	13 913	10%	12 366
ЧТК–МКАД	4000	58 182	11 859	9%	11 770
Вне МКАД	4167	27 273	10 836	1%	13 091
Зеленоградский	4496	21 412	10354	9%	10 909



Зеленоградский	4496	21 412	10354	9%	10 909
Новомосковский	3736	25 001	14 036	10%	9626
Троицкий	3927	17 090	11 049	3%	10 909

*Без учета классифицированных помещений.
**Без учета МКДЦ «Москва-Сити».
***ЧТК – четвертое транспортное кольцо. Условная граница.
****Единичные предложения.

Источник: brn.media

Ставки аренды по классам бизнес-центров

Ставки аренды на помещения* офисного назначения по классам. Москва, 2 кв. 2021 г., руб./кв.м/год. (без НДС)

Классы	Минимальное значение	Максимальное значение	Средневзвешенная ставка	Динамика к прошлому периоду	Медианное значение
A	4549	133 333	35 306	0%	34 091
B+	3750	95 970	26 114	10%	20 909
B-	3699	89 274	19 823	9%	16 364
C	3749	60 000	14 857	8%	12 736
Особняк	9875	72 727	25 406	2%	22 727

*Без учета ОСЗ.

Источник: brn.media

Средневзвешенные ставки аренды на помещения* офисного назначения по классам. Москва. 2 кв. 2021 г., тыс. руб./кв.м/год (без НДС)

Корректировка на удаленность от метро

Экономический научный журнал "Оценка инвестиций". Справочник типовых рыночных корректировок для рынка недвижимости г. Москвы и Московской области. Выпуск №3. Под редакцией - к.э.н. Лекаркиной Н.К. Дата выпуска - 2020 г.

Корректировка на местоположение для г. Москвы. Выпуск 3

Перейти к списку корректировок

Экономический научный журнал «Оценка инвестиций»
Справочник типовых рыночных корректировок для рынка недвижимости г. Москвы и Московской области
Выпуск №3

Автор - Барамзин Н.К.
Под редакцией - к.э.н. Лекаркиной Н.К.
Дата выпуска - 2020 г.
Период применения корректировки - 2020 г.
Регион применимости: г. Москва
Область применения - для коммерческой недвижимости и земельных участков
Возможность модификации - допускается

Расположение объектов в пределах городов существенно влияет на их стоимость. Фактически это учет престижности и востребованности того или иного района города, оценка его удаленности от административных центров и других центров притяжения, а также учет ряда неочевидных характеристик локаций, которые в совокупности оказывают значительное влияние на рынке недвижимости.

Местоположение объектов недвижимости в Москве, как правило, может определяться с использованием следующих данных:

1. *нахождением объектов в территориально-ценовых зонах:*
   - *принадлежностью к административному округу, району и т.п.;*
   - *удаленностью от центра города (обычно за центр Москвы принимается, так называемый, нулевой километр);*
   - *другие формы выделения значимости городских локаций.*
2. *нахождением объектов внутри территориально-ценовых зон:*
   - *удаленностью от станций метрополитена;*
   - *удаленностью от ж/д станций;*
   - *другие формы выделения значимости городских локаций внутри территориально-ценовых зонах.*

Для расчета корректировки на местоположение используются различные методы и аналитические данные: метод парных продаж; данные аналитических агентств; метод ранжирования факторов; метод соотношения кадастровых стоимостей и др. Применение того или иного метода обосновывается оценщиком в каждом конкретном случае в зависимости от особенностей сегмента рынка объекта оценки и характеристик оцениваемого объекта.

В общем случае корректировка на местоположение представляет собой произведение двух составляющих:

$$K_{мест} = K_{терр} \times K_{удаление}, \text{ где}$$

$K_{терр}$ – *корректировка на местоположение (на нахождение объектов в территориально-ценовых зонах);*
$K_{удаление}$ – *корректировка на местоположение (нахождением объектов внутри территориально-ценовых зон).*

Корректировка на местоположение (на нахождение объектов в территориально-ценовых зонах).

Для определения $K_{терр}$ для условий г. Москвы автором были разработаны Ценовые индексы, соответствующие местоположению станций метрополитена (далее ЦИС – ценовой индекс станции метро), сформированные в процессе аналитической работы с базами данных недвижимости различных типов. Индексы станций метрополитена отражают ценовую характеристику приближенной к конкретной станции городской локации. Ценовые индексы представлены ниже в табл. 1.

Автор рекомендует выбирать ближайшую станцию метро (для этого следует использовать картографические сервисы и измерять расстояние до станции метро в режиме построения маршрутов пешим ходом). Если объект оценки или объект аналог расположены на равнозначном удалении от нескольких станций метрополитена (что характерно для центральной части города), а их индексы значительно отличаются, то целесообразно использовать средневзвешенный индекс нескольких ближайших станций.

Рекомендуемая схема применения поправки на местоположение на основе индексов.

1. Выбирается индекс ближайшей к объекту оценки и к объектам аналогам станции метрополитена из табл. 1.
2. Рассчитывается корректировка по формуле:

$$K_{терр} = И_{оо} \div И_{оа}, \text{ где}$$

$K_{терр}$ – *корректировка на местоположение, рассчитанная по индексу станции метро;*
$И_{оо}$ – *индекс станции метро ближайшей к объекту оценки;*
$И_{оа}$ - *индекс станции метро ближайшей к объекту аналогу.*

Корректировка на местоположение (на удаленность от станций метрополитена).

Корректировка $K_{метро}$ на удаление от метро рассчитывается с использованием данных, приведенных в табл.2. Для определения времени пешего хода следует использовать картографические сервисы и измерять расстояние до станций метро в режиме построения маршрутов пешим ходом, которые учитывают наличие таких препятствий на пути, как пешеходные переходы, светофоры и т.п. В диапазоне 15 минут используются заданные значения корректировки. В случае если, удаленность от метро превышает 15 минут пешего хода, применяется расчетная формула:

$$K_{метро} = 0{,}90 - (0{,}005 \times T_{доп}), \text{ где}$$

$K_{метро}$ – *корректировка на удаление от станции метрополитена;*
$T_{доп}$ – *число дополнительных минут пешего хода до станции метрополитена свыше 15 минут.**

*Представляется, что разумное удаление для пешей доступности объектов недвижимости от станций метро должно ограничиваться 30-35 минутами.

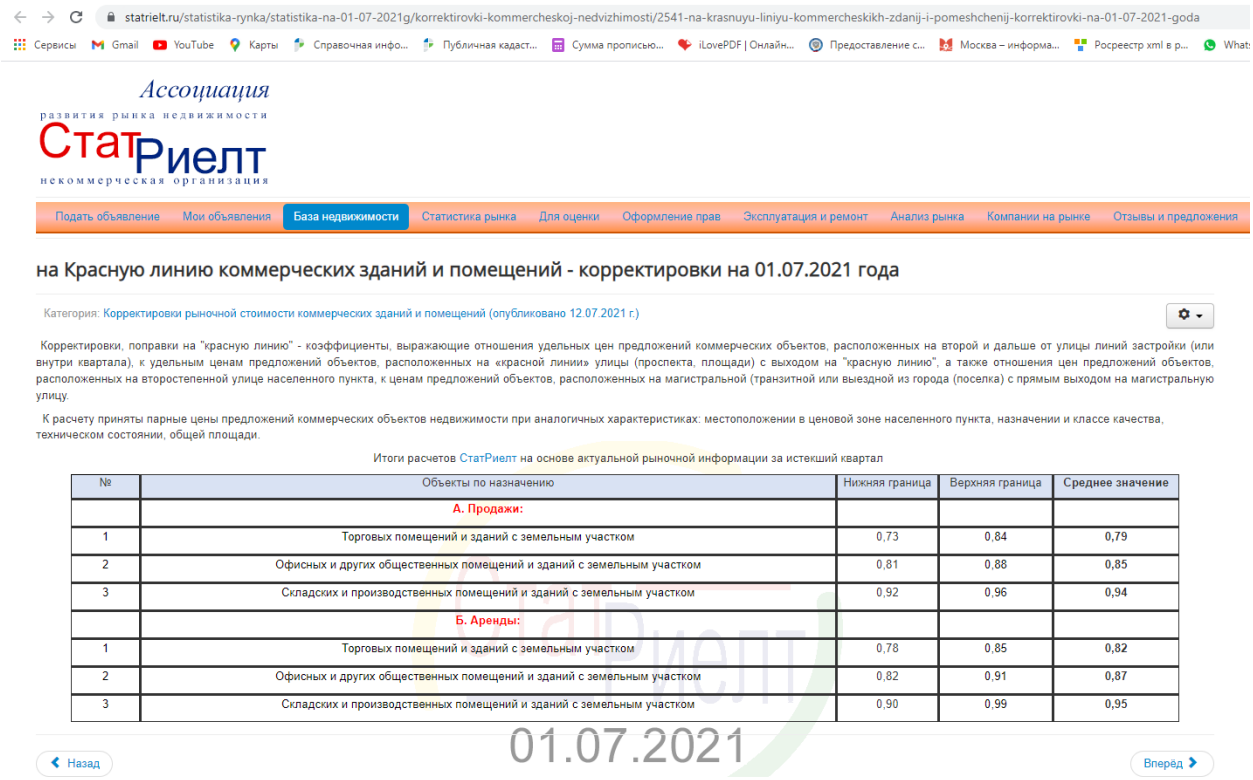
Таблица 2

Корректировка на удаленность от станции метрополитена

Удаление	Коэффициент
<5 минут пешего хода	1,00
5 – 10 минут пешего хода	0,95
10 – 15 минут пешего хода	0,90
>15 минут пешего хода	Кум = 0,90 – (0,005×Тдм)

Корректировка на линию расположения

https://statrielt.ru/statistika-rynka/statistika-na-01-07-2021g/korrektirovki-kommercheskoj-nedvizhimosti/2541-na-krasnuyu-liniyu-kommercheskikh-zdanij-i-pomeshchenij-korrektirovki-na-01-07-2021-goda



Корректировка на площадь

Справочник оценщика недвижимости-2020. "Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов. Корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода г. Москва и Московская обл.". Нижний Новгород, 2020 г. Лейфер Л.А.

Справочник оценщика недвижимости-2020. Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов. Корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода г. Москва и Московская обл. по состоянию на июнь 2020 г.

Корректирующие коэффициенты на фактор масштаба для цен и арендных ставок объектов офисно-торгового назначения, расположенных в г. Москва

Таблица 43

г. Москва (цены)							
Площадь, кв.м		аналог					
		<50	50-125	125-300	300-750	750-1500	>1500
объект оценки	<50	**1,00**	1,41	1,53	1,60	1,68	1,73
	50-125	0,71	**1,00**	1,09	1,14	1,19	1,23
	125-300	0,65	0,92	**1,00**	1,05	1,09	1,13
	300-750	0,62	0,88	0,96	**1,00**	1,05	1,08
	750-1500	0,60	0,84	0,91	0,96	**1,00**	1,03
	>1500	0,58	0,81	0,88	0,92	0,97	**1,00**

Таблица 44

г. Москва (арендные ставки)							
Площадь, кв.м		аналог					
		<50	50-125	125-300	300-750	750-1500	>1500
объект оценки	<50	**1,00**	1,16	1,33	1,53	1,59	1,77
	50-125	0,86	**1,00**	1,15	1,32	1,37	1,53
	125-300	0,75	0,87	**1,00**	1,15	1,19	1,33
	300-750	0,65	0,76	0,87	**1,00**	1,04	1,16
	750-1500	0,63	0,73	0,84	0,96	**1,00**	1,11
	>1500	0,56	0,65	0,75	0,86	0,90	**1,00**

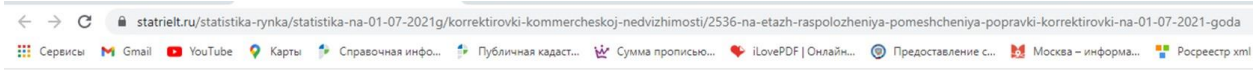
Важная информация. *Не рекомендуется использовать приведенные коэффициенты и зависимости для приведения цен арендных ставок объектов-аналогов к объектам оценки, если они существенно различаются по площади. Выделенные в матрицах серым цветом значения корректировок следует использовать в крайних случаях и с особой осторожностью.*

191/20 ООО "ПЛ-Консалт"

84

Корректировка на распределение помещений на этажах (уровнях)

https://statrielt.ru/statistika-rynka/statistika-na-01-07-2021g/korrektirovki-kommercheskoj-nedvizhimosti/2536-na-etazh-raspolozheniya-pomeshcheniya-popravki-korrektirovki-na-01-07-2021-goda



на Этаж расположения помещения - поправки - корректировки на 01.07.2021 года

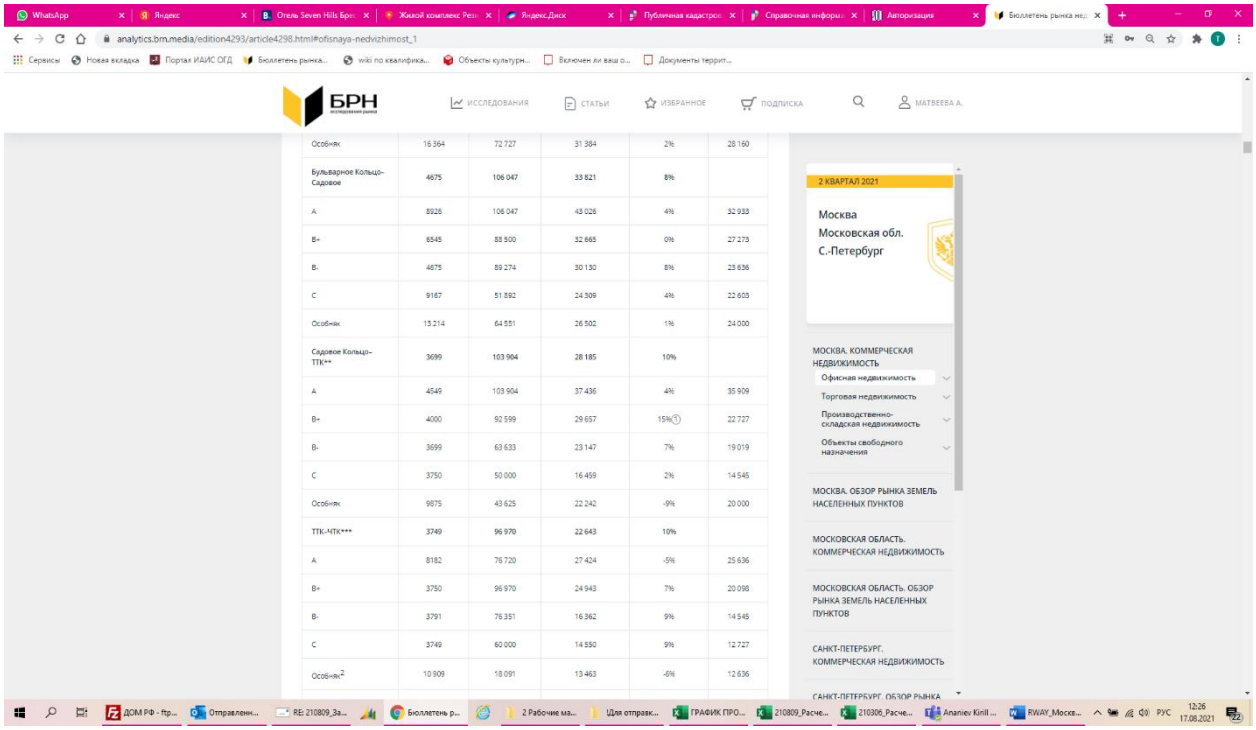
Итоги расчетов СтатРиелт на основе актуальной рыночной информации за истекший квартал

№	Объекты	Нижняя граница	Верхняя граница	Среднее значение
	А. При продаже объектов			
1.	**Торговых помещений:**			
1.1.	Подвальные помещения по отношению к помещениям 1 этажа	0,69	0,78	0,73
1.2.	Цокольные помещения по отношению к помещениям 1 этажа	0,74	0,96	0,84
1.3.	Помещения 2 этажа по отношению к помещениям 1 этажа	0,82	0,93	0,87
1.4.	Помещения 3 этажа и выше по отношению к помещениям 1 этажа	0,78	0,89	0,83
2.	**Офисных и других общественных помещений:**			
2.1.	Подвальные помещения по отношению к помещениям 1 этажа	0,74	0,96	0,84
2.2.	Цокольные помещения по отношению к помещениям 1 этажа	0,84	1,09	0,95
2.3.	Помещения 2 этажа по отношению к помещениям 1 этажа	0,92	1,19	1,04
2.4.	Помещения 3 этажа и выше по отношению к помещениям 1 этажа	0,87	1,13	0,99
3.	**Складских и производственных помещений:**			
1.1.	Подвальные и цокольные помещения по отношению к помещениям 1 этажа	0,79	1,03	0,90
1.2.	Помещения 2 этажа по отношению к помещениям 1 этажа	0,67	1,13	0,88
1.3.	Помещения 3 этажа и выше по отношению к помещениям 1 этажа	0,75	0,97	0,85
	Б. При аренде объектов:			
1.	**Торговых помещений:**			
1.1.	Подвальные и цокольные помещения по отношению к помещениям 1 этажа	0,70	0,87	0,78
1.2.	Помещения 2 этажа по отношению к помещениям 1 этажа	0,84	0,93	0,88
1.3.	Помещения 3 этажа и выше по отношению к помещениям 1 этажа	0,81	0,90	0,85
2.	**Офисных и других общественных помещений:**			
2.1.	Подвальные и цокольные помещения по отношению к помещениям 1 этажа	0,77	0,96	0,86
2.2.	Помещения 2 этажа по отношению к помещениям 1 этажа	0,94	1,16	1,04
2.3.	Помещения 3 этажа и выше по отношению к помещениям 1 этажа	0,89	1,11	0,99
3.	**Складских и производственных помещений:**			
1.1.	Подвальные и цокольные помещения по отношению к помещениям 1 этажа	0,87	0,95	0,91
1.2.	Помещения 2 этажа по отношению к помещениям 1 этажа	0,74	1,07	0,89
1.3.	Помещения 3 этажа и выше по отношению к помещениям 1 этажа	0,78	0,97	0,87

СтатРиелт
01.07.2021

Корректировка на класс объекта

https://analytics.brn.media/



Корректировка на тип помещения

Справочник оценщика недвижимости-2020. "Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов. Корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода для г. Москва и Московской области". Нижний Новгород, июнь 2020 г. Лейфер Л.А.

Рис. 49

Значения корректировок в г. Москва и границы расширенного интервала

Таблица 47

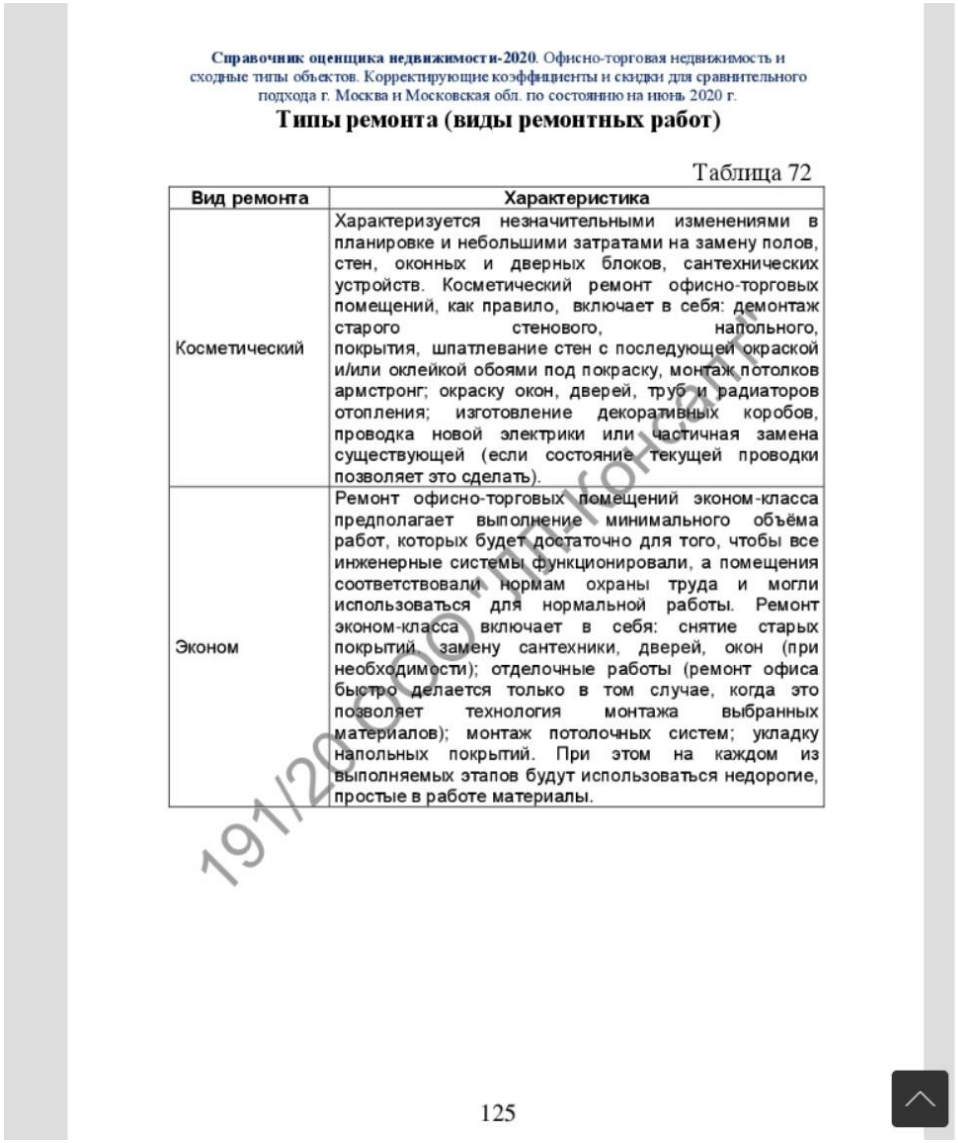
Наименование коэффициента	Среднее значение	Расширенный интервал	
Удельная цена			
Отношение удельной цены встроенного помещения к удельной цене такого же отдельно стоящего объекта с земельным участком в пределах площади застройки	0,90	0,87	0,94
Удельная арендная ставка			
Отношение удельной арендной ставки встроенного помещения к удельной арендной ставке такого же отдельно стоящего объекта с земельным участком в пределах площади застройки	0,92	0,89	0,95

95

Справочник оценщика недвижимости-2020. Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов. Корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода г. Москва и Московская обл. по состоянию на июнь 2020 г.

Корректировка на состояние внутренней отделки

Справочник оценщика недвижимости - 2020 г. "Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов. Корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода для г. Москва и Московской обл.", под редакцией Л. А. Лейфера, 2020 г.



Справочник оценщика недвижимости-2020. Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов. Корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода г. Москва и Московская обл. по состоянию на июнь 2020 г.

Типы ремонта (виды ремонтных работ)

Таблица 72

Вид ремонта	Характеристика
Косметический	Характеризуется незначительными изменениями в планировке и небольшими затратами на замену полов, стен, оконных и дверных блоков, сантехнических устройств. Косметический ремонт офисно-торговых помещений, как правило, включает в себя: демонтаж старого стенового, напольного, покрытия, шпатлевание стен с последующей окраской и/или оклейкой обоями под покраску, монтаж потолков армстронг; окраску окон, дверей, труб и радиаторов отопления; изготовление декоративных коробов, проводка новой электрики или частичная замена существующей (если состояние текущей проводки позволяет это сделать).
Эконом	Ремонт офисно-торговых помещений эконом-класса предполагает выполнение минимального объёма работ, которых будет достаточно для того, чтобы все инженерные системы функционировали, а помещения соответствовали нормам охраны труда и могли использоваться для нормальной работы. Ремонт эконом-класса включает в себя: снятие старых покрытий, замену сантехники, дверей, окон (при необходимости); отделочные работы (ремонт офиса быстро делается только в том случае, когда это позволяет технология монтажа выбранных материалов); монтаж потолочных систем; укладку напольных покрытий. При этом на каждом из выполняемых этапов будут использоваться недорогие, простые в работе материалы.

191/2020 от 14.09.2020

125

Справочник оценщика недвижимости-2020. Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов. Корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода г. Москва и Московская обл. по состоянию на июнь 2020 г.

Вид ремонта	Характеристика
Стандарт	Класс ремонта «Стандарт» включает в себя намного больший объем выполняемых работ по сравнению с ремонтом класса «Эконом». Данный класс ремонта относится к капитальному ремонту помещений. Сюда относятся такие работы, как перепланировка помещений, монтаж разно-уровневых потолков и полов, либо разборка существующих, монтаж новых перегородок. Помимо этого может (при необходимости) производиться полная замена электрических проводов, электрики, водопроводных, отопительных и канализационных труб, оштукатуривание, шпатлевка поверхностей, окраска либо оклейка обоями, выравнивание полов, облицовка поверхностей керамической плиткой и многие другие работы также входят в состав ремонта.
Премиум	Премиум представляет собой комплексные работы по реализации проекта реконструкции и отделки помещений. В его разработке, как правило, принимает участие профессиональный дизайнер, который сможет учесть все тонкости и особенности работы офисно-торгового объекта, пожелания клиента, внести изменения в оформление помещения в соответствии с изменениями в корпоративной политике компании. Премиум ремонт класса включает в себя всё, от зонирования помещений до изменения формы оконных проемов, всё, что может потребоваться для создания эффективно работающих систем, надёжных конструкций и оригинального интерьера.

191/20 ООО "ЛП-Консалт"

Стоимость ремонта складывается из общей стоимости материалов и сметной стоимости отделочных работ по установке и монтажу этих материалов.

В таблицах 73-75 приведены:

- удельная стоимость ремонта без стоимости материалов (стоимость ремонтных работ);
- стоимость материалов (в процентах от стоимости ремонтных работ);
- удельная стоимость ремонта, включая стоимость материалов.

126

Расчет стоимости проведения ремонта, руб./кв. м

Таблица 75

Тип ремонта	Стоимость работ, руб./кв. м	Стоимость материалов, руб./кв. м	Стоимость ремонта (работа+ материалы), руб./ кв. м
Косметический	1 450	725	2 175
Эконом	2 717	1 359	4 076
Стандарт	4 120	2 060	6 180
Премиум	7 667	3 834	11 501

Как отмечалось выше, для определения корректировки на уровень отделки к ценам предложений к продаже аналогов предлагается использовать аддитивную поправку, равную разности стоимостей ремонта объекта оценки и объекта-аналога. В таблице 76 приведены значения аддитивных корректировок, относящихся к одному квадратному метру площади помещений, представленные в виде матрицы. Обращаем внимание, что приведенные корректировки соответствуют случаю, когда ремонт в одном из объектов (объект оценки и объект - аналог) полностью отсутствует.

Корректировка на тип ремонта, руб./кв. м

Таблица 76

Тип ремонта		аналог				
		Без отделки	Косметический	Эконом	Стандарт	Премиум
объект оценки	Без отделки	0	-2175	-4076	-6180	-11501
	Косметический	2175	0	-1901	-4005	-9326
	Эконом	4076	1901	0	-2105	-7425
	Стандарт	6180	4005	2105	0	-5321
	Премиум	11501	9326	7425	5321	0

Корректировка на функциональное назначение

Справочник оценщика недвижимости-2020. "Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов. Корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода". Нижний Новгород, 2020 г. Лейфер Л.А.

торговых объектов к арендным ставкам за площади, предназначенные под размещение терминалов/банкоматов и под размещение вендинговых аппаратов.

Кроме того, в данном разделе приведены корректирующие коэффициенты, отражающие отношение удельных арендных ставок за вспомогательные помещения к удельным арендным ставкам за основные площади. К вспомогательным помещениям обычно относят венткамеры, помещения обслуживания лифтов, котельные, технические этажи и др. Приведенные коэффициенты будут полезны при определении дифференцированных арендных ставок (за основные и за вспомогательные площади) объектов недвижимости, сдаваемых блоками.

Значения корректирующих коэффициентов, усредненные по городам России, и границы доверительных интервалов

Таблица 48

Наименование коэффициента	Среднее значение	Доверительный интервал	
Удельная арендная ставка			
Отношение арендных ставок за площади под терминалы, банкоматы к удельным арендным ставкам за основные площади	2,69	2,51	2,87
Отношение арендных ставок за площади под вендинговые аппараты к удельным арендным ставкам за основные площади	2,47	2,29	2,66
Отношение удельных арендных ставок за площади помещений, сдаваемые в виде блоков, к удельным арендным ставкам за основные площади	0,84	0,83	0,85
Отношение ставок за вспомогательные помещения и места общего пользования к ставкам за основные площади	0,68	0,65	0,71

97

Справочник оценщика недвижимости-2020. Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов. Корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода г. Москва и Московская обл. по состоянию на июнь 2020 г.

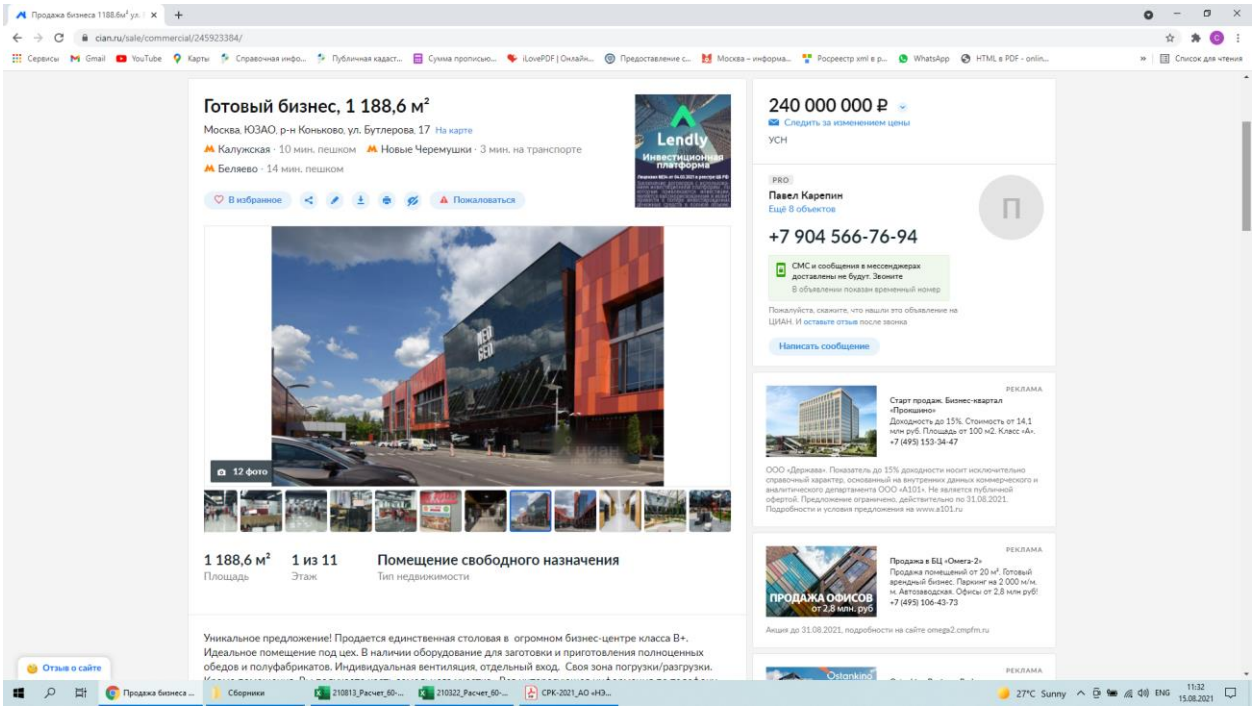
Границы расширенного интервала значений корректирующих коэффициентов

Таблица 49

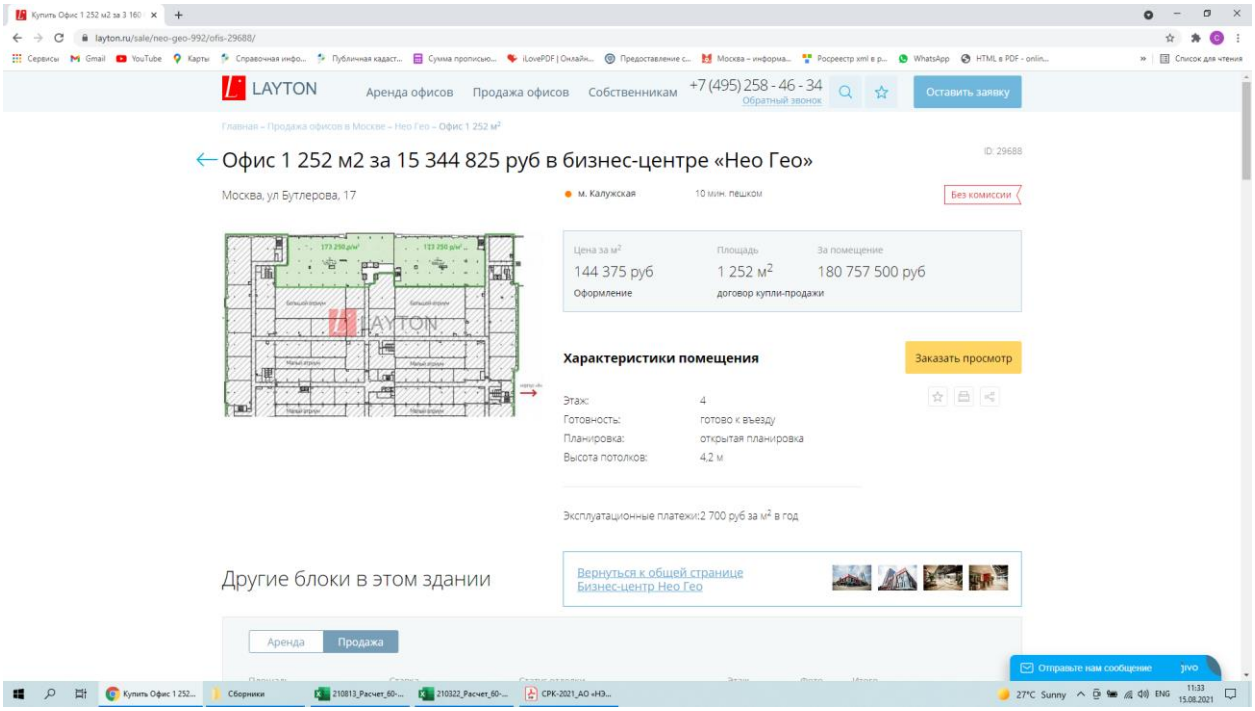
Наименование коэффициента	Среднее значение	Расширенный интервал	
Удельная арендная ставка			
Отношение арендных ставок за площади под терминалы, банкоматы к удельным арендным ставкам за основные площади	2,69	1,86	3,52
Отношение арендных ставок за площади под вендинговые аппараты к удельным арендным ставкам за основные площади	2,47	1,68	3,26
Отношение удельных арендных ставок за площади помещений, сдаваемые в виде блоков, к удельным арендным ставкам за основные площади	0,84	0,77	0,91
Отношение ставок за вспомогательные помещения и места общего пользования к ставкам за основные площади	0,68	0,50	0,88

191/20 ООО "ЛЛ-Консалт"

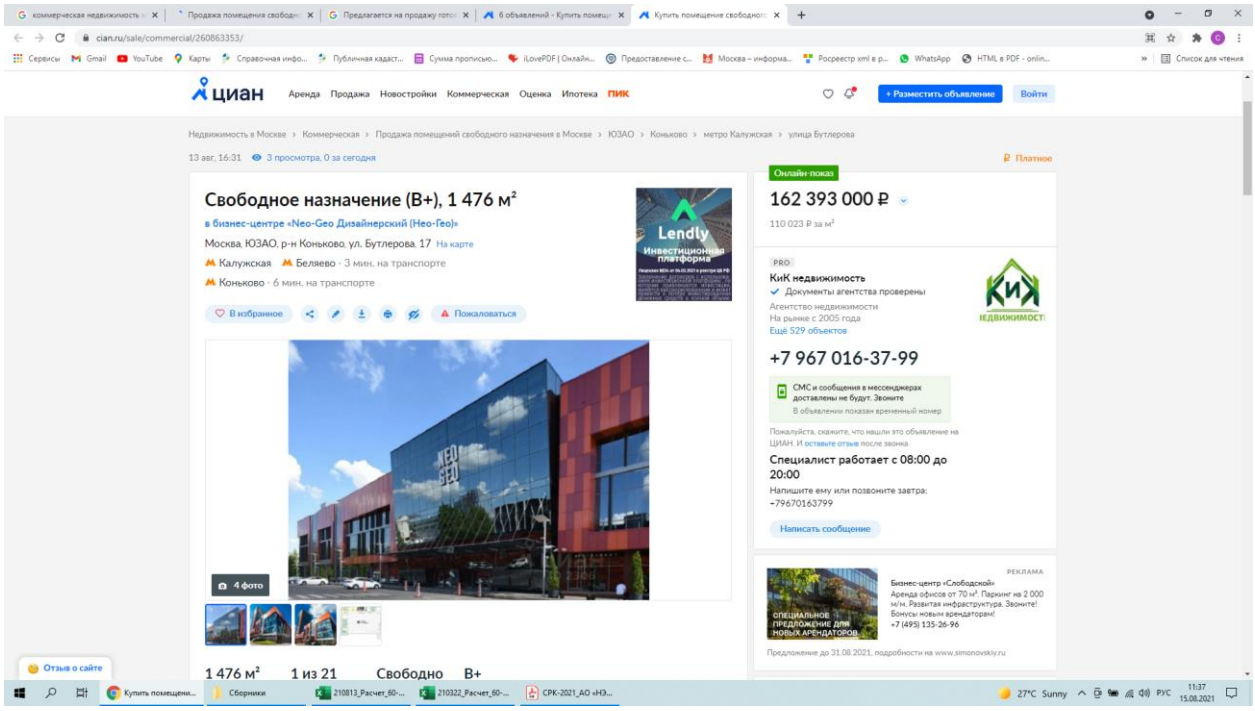
https://www.cian.ru/sale/commercial/245923384/

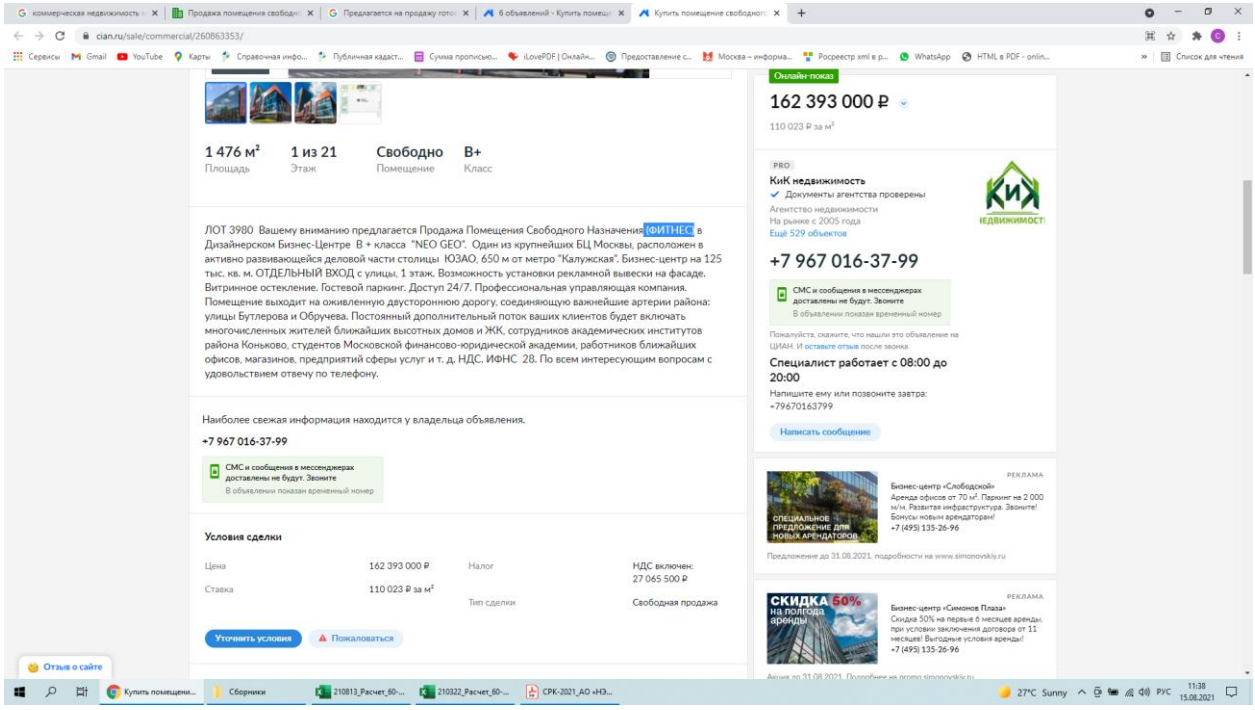


https://www.layton.ru/sale/neo-geo-992/ofis-29688/



https://www.cian.ru/sale/commercial/260863353/





Корректировка на наличие отдельного входа

Справочник оценщика недвижимости-2020. "Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов. Корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода". Нижний Новгород, 2020 г. Лейфер Л.А.

Справочник оценщика недвижимости-2020. Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов. Корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода г. Москва и Московская обл. по состоянию на июнь 2020 г.

Значения корректирующих коэффициентов, усредненные по городам России, и границы доверительных интервалов

Таблица 54

Наименование коэффициента	Среднее значение	Доверительный интервал	
Удельная цена			
Отношение удельной цены объекта без отдельного входа к удельной цене такого же объекта с отдельным входом	0,86	0,85	0,87
Удельная арендная ставка			
Отношение удельной арендной ставки объекта без отдельного входа к удельной арендной ставке такого же объекта с отдельным входом	0,86	0,85	0,87

Границы расширенного интервала значений корректирующих коэффициентов

Таблица 55

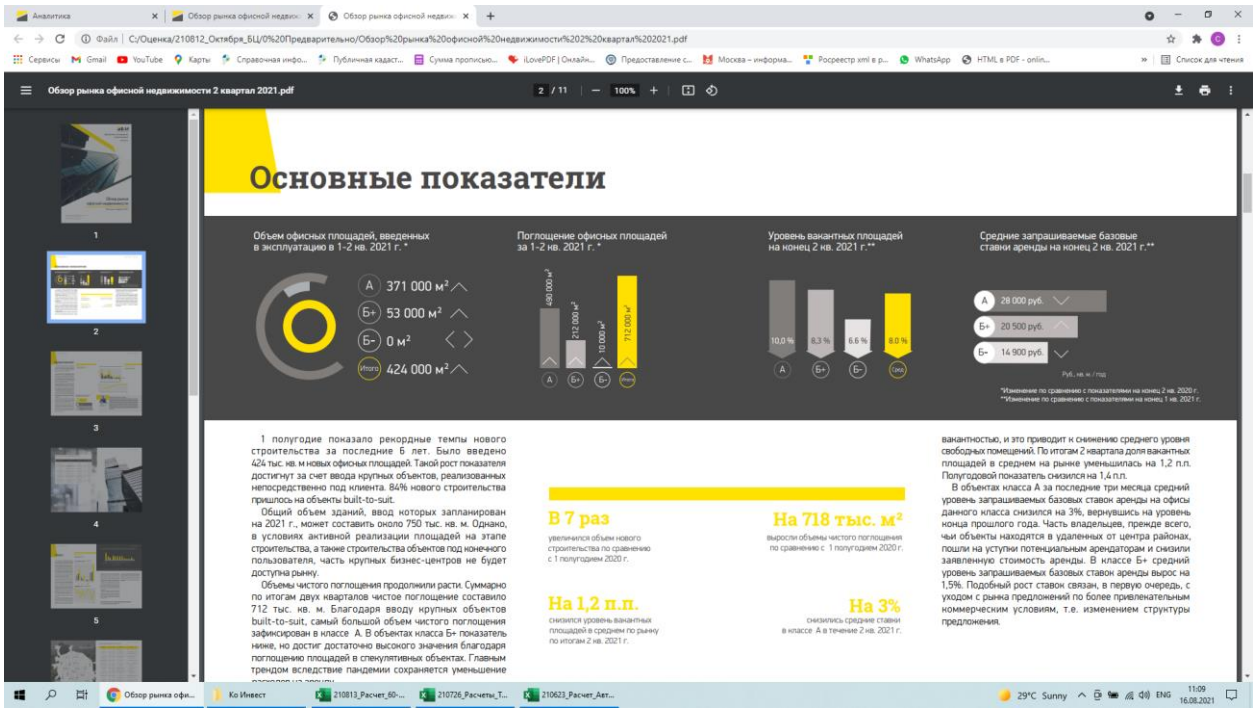
Наименование коэффициента	Среднее значение	Расширенный интервал	
Удельная цена			
Отношение удельной цены объекта без отдельного входа к удельной цене такого же объекта с отдельным входом	0,86	0,80	0,91
Удельная арендная ставка			
Отношение удельной арендной ставки объекта без отдельного входа к удельной арендной ставке такого же объекта с отдельным входом	0,86	0,79	0,92

Копия ООО "ЦП-Консалт"

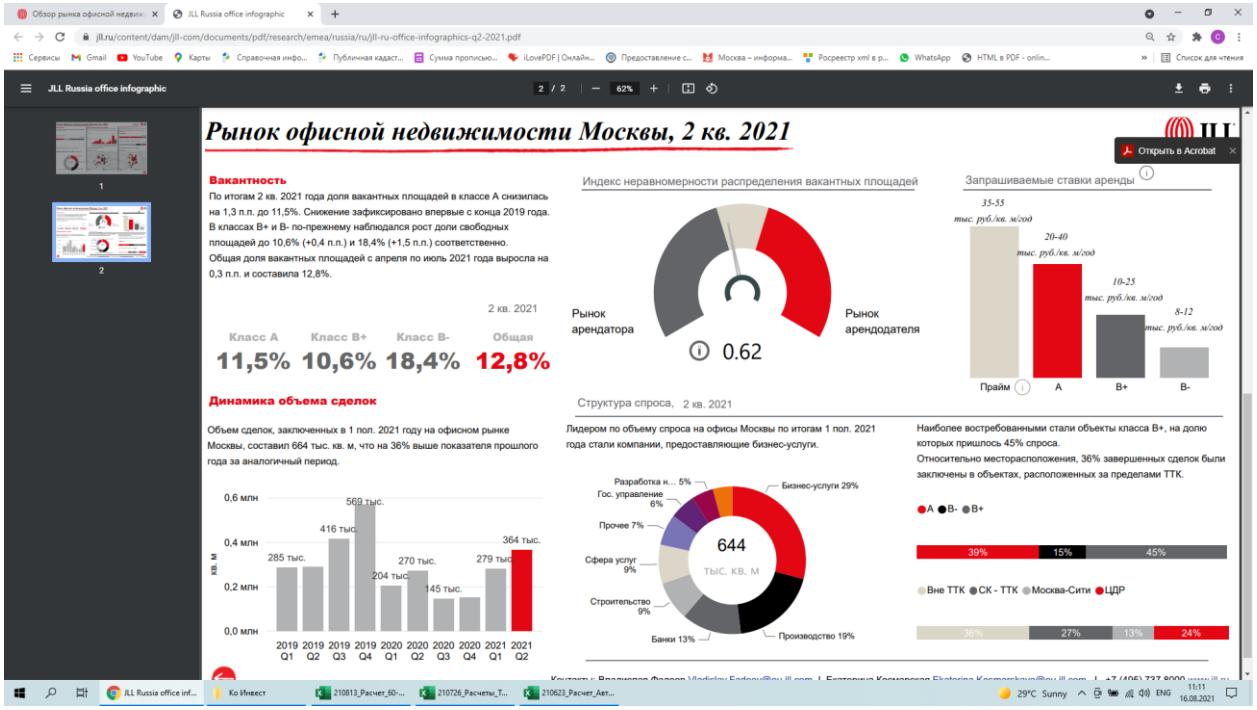
105

Недозагрузка помещений

https://ilm.ru/reviews-wound/obzor-rynka-ofisnoy-nedvizhimosti-2-kvartal-2021



https://www.jll.ru/ru/%D0%B0%D0%BD%D0%B0%D0%BB%D0%B8%D1%82%D0%B8%D0%BA%D0%B0-%D0%B8-%D1%82%D1%80%D0%B5%D0%BD%D0%B4%D1%8B/%D0%B8%D1%81%D1%81%D0%BB%D0%B5%D0%B4%D0%BE%D0%B2%D0%B0%D0%BD%D0%B8%D1%8F/moscow-office-real-estate-market-overview-for-the-2nd-quarter-of-2021



https://www.cwrussia.ru/cwiq/reviews/obzory-rynka-rossii/marketbeat/

Офисная недвижимость

#MARKETBEAT

ПРЕДЛОЖЕНИЕ СВОБОДНЫХ ОФИСНЫХ ПЛОЩАДЕЙ

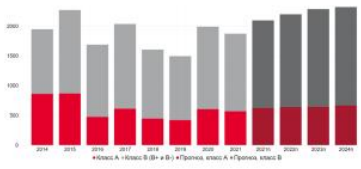
Временное снижение уровня вакансии связано с одновременным вводом большого объема built-to-suit объектов. К концу года показатель вернётся на уровень конца 2020 года.

10,1%
Доля свободных помещений
Июль 2021 г.
Класс А и В

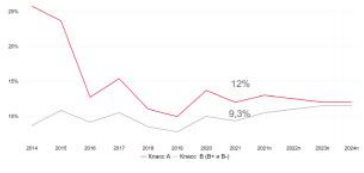
11,1%
Доля свободных помещений
Прогноз на конец 2021 г.
Класс А и В

Источник: Cushman & Wakefield

Свободные помещения*



Доля свободных помещений*



Доля свободных площадей на конец июля составила 10,1%. По сравнению с результатами 2020 года показатель снизился на 1,7 п.п. в классе А и на 0,7 п.п. в классе В. На динамику показателя оказали влияние следующие факторы:

1) Сохранение активности со стороны арендаторов.
2) Снятие жестких ограничений в начале года, которое привело к тому, что многие сотрудники вернулись в офис или перешли к гибридному графику работы вместо 100% удаленной работы. Компании стали менее активно предлагать свои площади в субаренду.
3) Одновременный ввод крупного объема BTS проектов в сочетании со сдержанным спекулятивным строительством.

**Данные по 2021 году:*
2021 – актуальные данные за 7 месяцев ; 2021п – прогноз на конец года

https://www.cbre.ru/ru-ru/research-and-reports/II---2021

CBRE | MARKETVIEW | ОФИСНЫЙ РЫНОК МОСКВЫ, II КВАРТАЛ 2021

Доля свободных площадей вернулась к уровню до пандемии

Объем нового предложения ▲ *
446 300 кв. м

Доля свободных площадей ▼ *
9,2 %

Объем новых сделок ▼ *
611 000 кв. м

Чистое поглощение ▲ *
672 400 кв. м

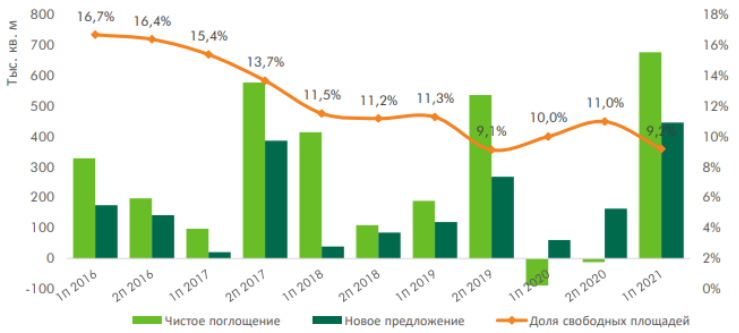
* По сравнению с 1 полугодием 2020 г.

II квартал 2021

«Рекордные объемы ввода по факту не влияют на увеличение предложения для пользователей: новые объекты либо строятся для конкретных компаний, либо площади контрактуются на этапе строительства. Эта тенденция будет только усиливаться. Для средних и крупных запросов практически нет альтернативных опций высококачественных офисных площадей. В связи с отсутствием продукта мы продолжаем наблюдать увеличение сделок продления. Такое состояние рынка будет усугубляться, так как спекулятивное строительство сохраняется на низком уровне. Таким образом, объем сделок в 2022–2023 годах будет ограничен доступным предложением и сделками build-to-suit».

Елена Денисова,
Старший директор, Руководитель отдела офисных помещений

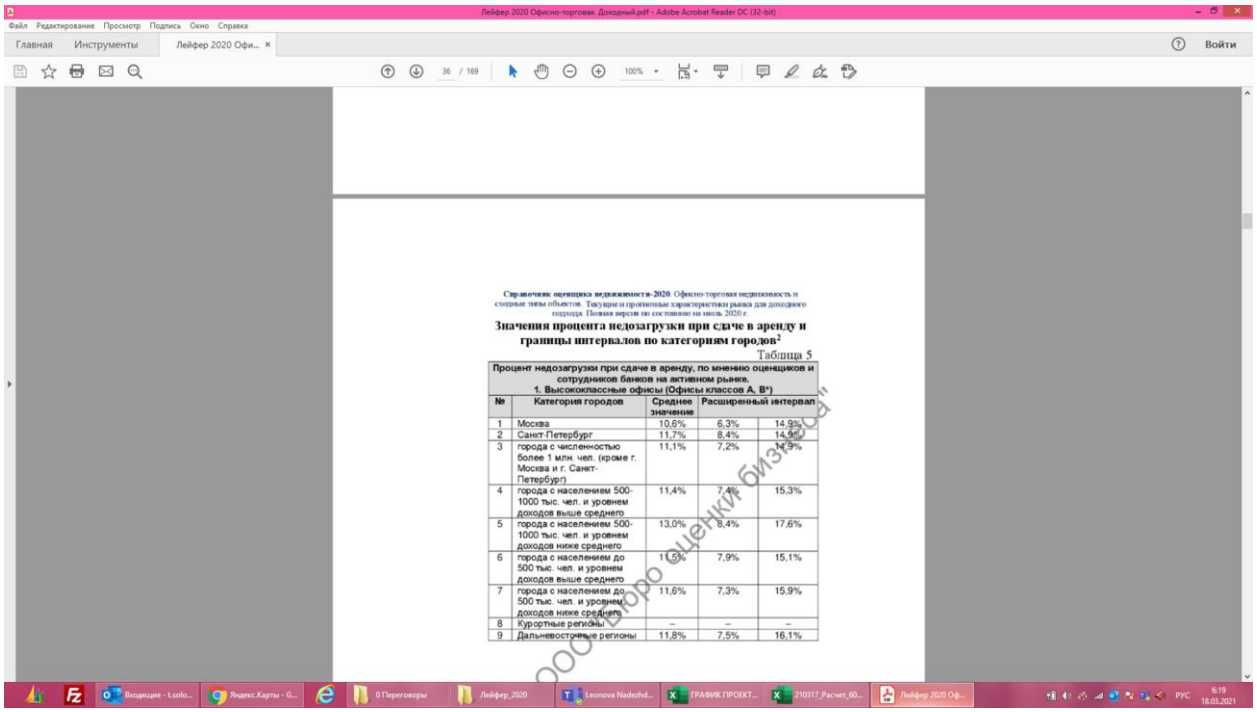
График 1. Динамика объема нового предложения, чистого поглощения и доли свободных площадей



Источник: CBRE, II кв. 2021

© ООО «Си Би Ричард Эллис» 2021

Справочник оценщика недвижимости-2020. "Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов. Корректирующие коэффициенты и скидки для доходного подхода". Нижний Новгород, 2020 г. Лейфер Л.А.



Справочник оценщика недвижимости-2020. Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов. Текущие и прогнозные характеристики рынка для доходного подхода. Полная версия по состоянию на июль 2020 г.

Значения процента недозагрузки при сдаче в аренду и границы интервалов по категориям городов[2]

Таблица 5

Процент недозагрузки при сдаче в аренду, по мнению оценщиков и сотрудников банков на активном рынке. 1. Высококлассные офисы (Офисы классов А, В*)				
№	Категория городов	Среднее значение	Расширенный интервал	
1	Москва	10,6%	6,3%	14,9%
2	Санкт-Петербург	11,7%	8,4%	14,9%
3	города с численностью более 1 млн. чел. (кроме г. Москва и г. Санкт-Петербург)	11,1%	7,2%	14,9%
4	города с населением 500-1000 тыс. чел. и уровнем доходов выше среднего	11,4%	7,4%	15,3%
5	города с населением 500-1000 тыс. чел. и уровнем доходов ниже среднего	13,0%	8,4%	17,6%
6	города с населением до 500 тыс. чел. и уровнем доходов выше среднего	11,5%	7,9%	15,1%
7	города с населением до 500 тыс. чел. и уровнем доходов ниже среднего	11,6%	7,3%	15,9%
8	Курортные регионы	–	–	–
9	Дальневосточные регионы	11,8%	7,5%	16,1%

ООО "Бюро оценки бизнеса"

Себестоимость строительства

Укрупненные нормативы цен строительства НЦС 81-02-02-2017 Сборник №2 к Приказу Министерства строительства и жилищно-коммунального хозяйства РФ от 13 июня 2017 г. (https://files.stroyinf.ru/Data2/1/4293744/4293744696.pdf)

Приложение к приказу Министерства
строительства и жилищно-коммунального
хозяйства Российской Федерации
от «10» октября 2017 г. № 1444/пр

«Приложение к приказу Министерства
строительства и жилищно-коммунального
хозяйства Российской Федерации
от «13» июня 2017 г. № 868/пр
(в редакции приказа Минстроя России
от «10» октября 2017 г. № 1444/пр)

УКРУПНЕННЫЕ НОРМАТИВЫ ЦЕНЫ СТРОИТЕЛЬСТВА

НЦС 81-02-02-2017

СБОРНИК № 02. Административные здания

ТЕХНИЧЕСКАЯ ЧАСТЬ

1. Общие указания

1. Укрупнённые нормативы цены строительства (далее – НЦС), приведенные в настоящем сборнике, предназначены для определения потребности в денежных средствах, необходимых для создания единицы мощности строительной продукции, для планирования (обоснования) инвестиций (капитальных вложений) в объекты капитального строительства, и иных целей, установленных законодательством Российской Федерации, административных зданий, строительство которых финансируется с привлечением средств бюджетов бюджетной системы Российской Федерации, средств юридических лиц, созданных Российской Федерацией, субъектами Российской Федерации, муниципальными образованиями, юридических лиц, доля в уставных (складочных) капиталах которых Российской Федерации, субъектов Российской Федерации, муниципальных образований составляет более 50 процентов.

2. Показатели НЦС рассчитаны в уровне цен по состоянию на 01.01.2017 для базового района (Московская область).

3. Показатели НЦС представляют собой объем денежных средств, необходимый и достаточный для возведения административных зданий, рассчитанный на установленную единицу измерения (1 м² общей площади, 1 машино-место, 1 место).

Общая площадь здания определяется как сумма площадей всех этажей (включая технический, мансардный, цокольный и подвальный), антресолей, галерей, балконов зрительных и других залов; веранд; наружных застекленных лоджий и галерей

Главная | Реформа Ж | Росреестр | О доме улица Покр | Система управления | «Атлант Оценка» | Н | HBR

19. Показателями НЦС не учтены затраты, связанные со строительством и оборудованием: подземных автостоянок, подземных стрелковых тиров.

20. Показатели таблицы 02-01-001 «Административные здания» предназначены для определения стоимости объектов капитального строительства в городах с численностью населения менее 500 тыс. человек.

Показатели таблицы 02-02-001 «Здания суда» предназначены для определения стоимости строительства зданий районных и равных им судов общей юрисдикции.

Показатели Таблицы 02-02-002 «Здания полиции» предназначены для определения стоимости строительства:

- зданий отделений полиции в районах – НЦС 02-02-002-01 «Здания полиции на 200 м2»
- зданий отделов внутренних дел в городах без районного деления (районах, районах в городах) - НЦС 02-02-002-02÷04 «Здания полиции на 2 300 м2 - 8 600 м2».

Показатель Таблицы 02-03-001 «Пожарное депо» предназначен для определения стоимости строительства объектов пожарной охраны V типа.

21. Показателем НЦС 02-01-001-06 предусмотрены работы по наружной отделке здания: вентилируемый фасад с облицовкой плитами из керамогранита по металлическому каркасу и устройством теплоизоляционного слоя (без учета стоимости керамогранита, металлического каркаса и теплоизоляционного материала), с установкой и разборкой наружных инвентарных лесов. В случае изменения типа отделки фасада, предусмотренной показателями НЦС, допускается использовать данные о стоимости отделки фасада, полученные расчетным путем с использованием сметных нормативов, сведения о которых включены в федеральный реестр сметных нормативов, по принимаемым проектным решениям или по данным объектов, аналогичных по назначению, проектной мощности, природным и иным условиям территории, на которой планируется осуществлять строительство с корректировкой стоимости показателя НЦС путем исключения из него на каждый 1 м2 общей площади здания 1,3 тыс. руб.

22. Показателем НЦС 02-02-001-02 предусмотрена наружная отделка здания: штукатурный слой по утеплителю толщиной 100 мм и облицовкой цоколя керамической плиткой. В случае изменения типа отделки фасадов, предусмотренной показателем НЦС, допускается использовать данные о стоимости отделки фасада, полученные расчетным путем с использованием сметных нормативов, сведения о которых включены в федеральный реестр сметных нормативов, по принимаемым проектным решениям или по данным объектов, аналогичных по назначению, проектной мощности, природным и иным условиям территории, на которой планируется осуществлять строительство с корректировкой стоимости показателя НЦС путем исключения из него на каждый 1 м2 общей площади здания 1,9 тыс. руб.

23. Показателем НЦС 02-02-002-02 предусмотрена наружная облицовка поверхности стен металлосайдингом в вертикальном исполнении с пароизоляционным слоем по металлическому каркасу. В случае изменения типа отделки фасада, предусмотренной показателями НЦС, допускается использовать данные о стоимости отделки фасада, полученные расчетным путем с использованием сметных нормативов, сведения о которых включены в федеральный реестр сметных нормативов, по принимаемым проектным решениям или по данным объектов, аналогичных по назначению, проектной мощности, природным и иным условиям территории, на которой планируется осуществлять строительство с корректировкой стоимости показателя НЦС путем исключения из него на каждый 1 м2 общей площади здания 1,5 тыс. руб.

24. В городах с численностью населения более 500 тысяч человек допускается применять следующие коэффициенты:

- коэффициент, учитывающий применение противопожарных дверей и дверных блоков усиленной конструкции, обусловленное необходимостью выполнения требований нормативных документов в области пожарной безопасности и антитеррористической защиты зданий: 1,02 – для показателя 02-02-001-02; 1,04- для показателя 02-02-002-02;
- коэффициент, учитывающий увеличение количества и мощности электропотребляющего оборудования, наличие дополнительных систем автоматизации объектов, относительно учтенных показателями НЦС, обусловленное требованиями действующих нормативных документов: 1,07 - для показателя 02-02-002-02; 1,11 - для показателя 02-02-001-02;
- коэффициент, учитывающий сложную конфигурацию системы вентиляции, относительно учтенной показателями НЦС, обусловленную требованиями действующих нормативных документов: 1,01 – для показателя 02-02-001-02; 1,04- для показателя 02-02-002-02; 1,01 – для показателя 02-04-001-01;
- коэффициент, учитывающий сложную систему кондиционирования в связи с нетиповой конфигурацией зданий, относительно учтенной показателями НЦС, обусловленную требованиями действующих нормативных документов: 1,02 – для показателя 02-02-001-02;
- коэффициент, учитывающий увеличение площади остекления и применение витражей и оконных блоков с двухкамерными стеклопакетами, относительно учтенной показателями НЦС, обусловленное требованиями действующих нормативных документов: 1,04- для показателя 02-02-001-02; 1,03 – для показателя 02-04-001-01.

25. При строительстве объектов в условиях стесненной городской застройки к показателям НЦС применяется коэффициент 1,06.

26. Показатели приведены без учета налога на добавленную стоимость.

Отдел 1. ПОКАЗАТЕЛИ НОРМАТИВА ЦЕНЫ СТРОИТЕЛЬСТВА

Код показателя	Наименование показателя, единица измерения	Норматив цены строительства на 01.01.2017, тыс. руб.

РАЗДЕЛ 1. АДМИНИСТРАТИВНЫЕ ЗДАНИЯ, ОФИСНЫЕ ЗДАНИЯ, ЗДАНИЯ УЧРЕЖДЕНИЙ И ОБЩЕСТВЕННЫХ ОРГАНИЗАЦИЙ

Таблица 02-01-001 Административные здания

Измеритель: 1 м² общей площади

02-01-001-01	Административные здания на 500 м²	48,19
02-01-001-02	Административные здания на 1000 м²	45,93
02-01-001-03	Административные здания на 1 500 м²	41,56
02-01-001-04	Административные здания на 2 500 м²	41,07
02-01-001-05	Административные здания на 5 000 м²	37,23
02-01-001-06	Административные здания на 5 700 м²	36,10
02-01-001-07	Административные здания на 10 000 м2	31,49

РАЗДЕЛ 2. ЗДАНИЯ ПРАВОСУДИЯ

Таблица 02-02-001 Здания суда

Измеритель: 1 м² общей площади

02-02-001-01	Здания суда на 1 000 м²	39,91
02-02-001-02	Здания суда на 4 000 м²	38,44

Таблица 02-02-002 Здания полиции

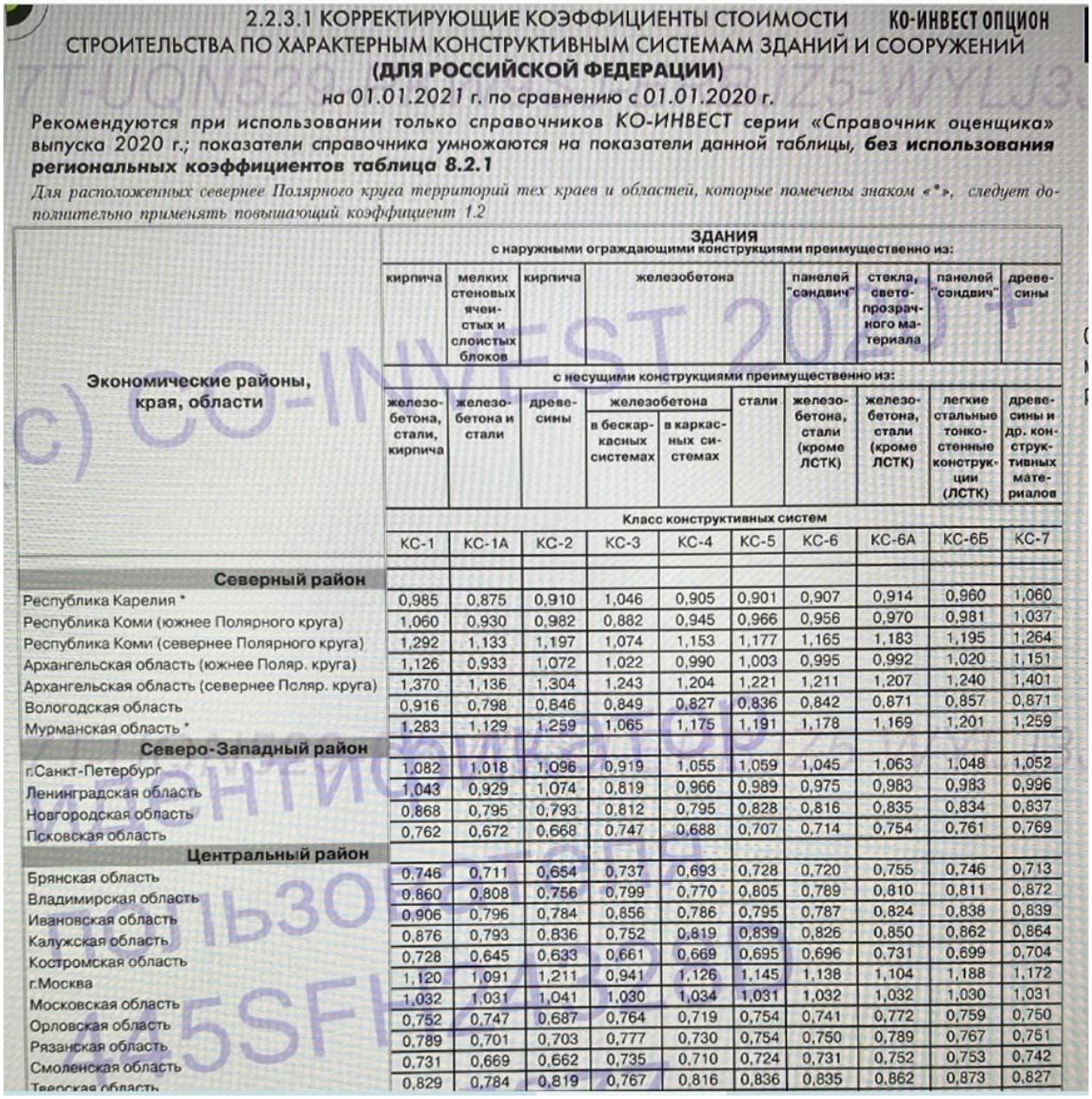
Измеритель: 1 м² общей площади

02-02-002-01	Здания полиции на 200 м²	60,26
02-02-002-02	Здания полиции на 2 300 м²	30,26
02-02-002-03	Здания полиции на 5 500 м²	27,38
02-02-002-04	Здания полиции на 8 600 м²	24,33

6

Региональный коэффициент

Сборник КО_ИНВЕСТ № 114, стр. 69, Таблица 2.2.3.1.



2.2.3.1 КОРРЕКТИРУЮЩИЕ КОЭФФИЦИЕНТЫ СТОИМОСТИ СТРОИТЕЛЬСТВА ПО ХАРАКТЕРНЫМ КОНСТРУКТИВНЫМ СИСТЕМАМ ЗДАНИЙ И СООРУЖЕНИЙ **(ДЛЯ РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ)**

КО-ИНВЕСТ ОПЦИОН

на 01.01.2021 г. по сравнению с 01.01.2020 г.

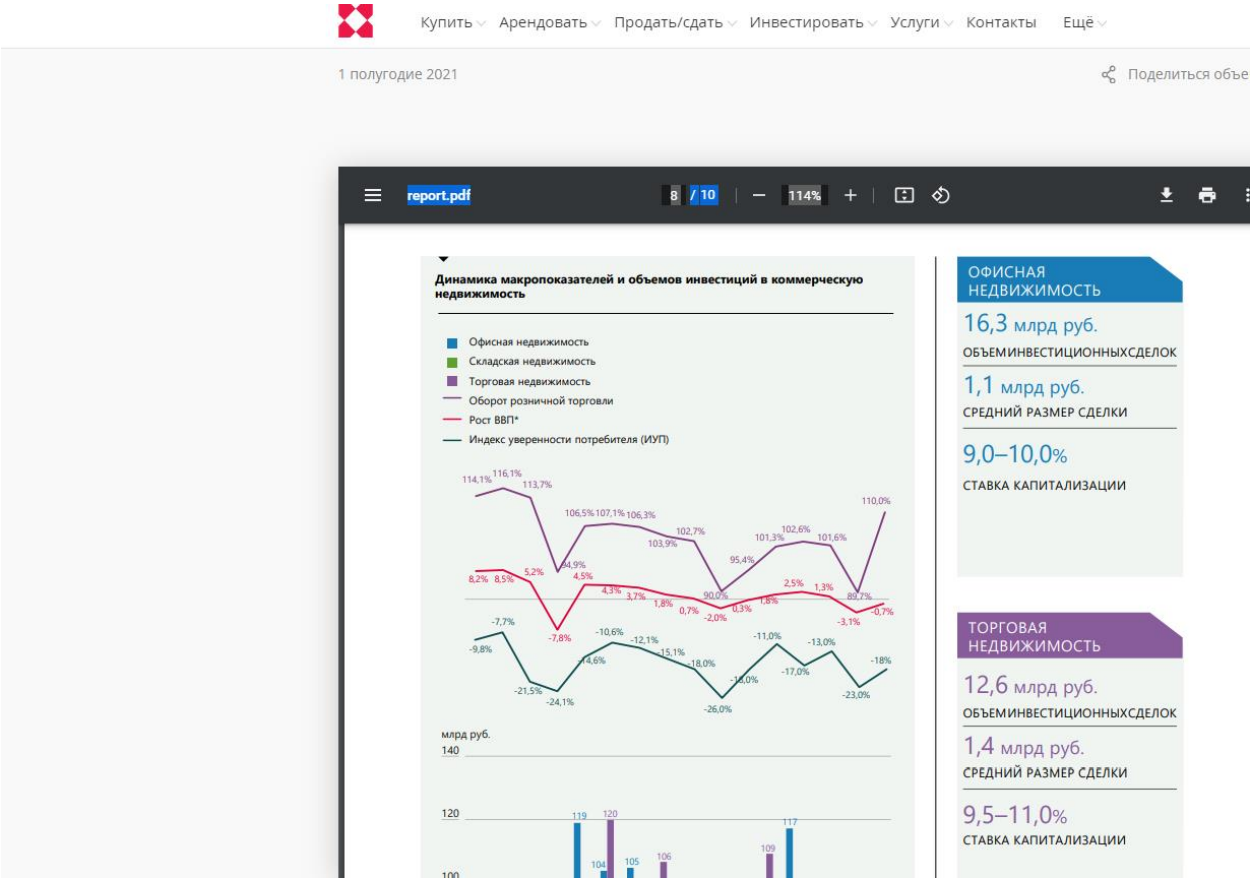
Рекомендуются при использовании только справочников КО-ИНВЕСТ серии «Справочник оценщика» выпуска 2020 г.; показатели справочника умножаются на показатели данной таблицы, без использования региональных коэффициентов таблица 8.2.1

Для расположенных севернее Полярного круга территорий тех краев и областей, которые помечены знаком «», следует дополнительно применять повышающий коэффициент 1.2*

Экономические районы, края, области	ЗДАНИЯ с наружными ограждающими конструкциями преимущественно из: кирпича	мелких стеновых ячеистых и слоистых блоков	кирпича	железобетона		панелей "сэндвич"	стекла, светопрозрачного материала	панелей "сэндвич"	древесины
	с несущими конструкциями преимущественно из: железобетона, стали, кирпича	железобетона и стали	древесины	железобетона: в бескаркасных системах	железобетона: в каркасных системах	стали	железобетона, стали (кроме ЛСТК)	железобетона, стали (кроме ЛСТК)	легкие стальные тонкостенные конструкции (ЛСТК)	древесины и др. конструктивных материалов
	Класс конструктивных систем									
	КС-1	КС-1А	КС-2	КС-3	КС-4	КС-5	КС-6	КС-6А	КС-6Б	КС-7
Северный район										
Республика Карелия *	0,985	0,875	0,910	1,046	0,905	0,901	0,907	0,914	0,960	1,060
Республика Коми (южнее Полярного круга)	1,060	0,930	0,982	0,882	0,945	0,966	0,956	0,970	0,981	1,037
Республика Коми (севернее Полярного круга)	1,292	1,133	1,197	1,074	1,153	1,177	1,165	1,183	1,195	1,264
Архангельская область (южнее Поляр. круга)	1,126	0,933	1,072	1,022	0,990	1,003	0,995	0,992	1,020	1,151
Архангельская область (севернее Поляр. круга)	1,370	1,136	1,304	1,243	1,204	1,221	1,211	1,207	1,240	1,401
Вологодская область	0,916	0,798	0,846	0,849	0,827	0,836	0,842	0,871	0,857	0,871
Мурманская область *	1,283	1,129	1,259	1,065	1,175	1,191	1,178	1,169	1,201	1,259
Северо-Западный район										
г.Санкт-Петербург	1,082	1,018	1,096	0,919	1,055	1,059	1,045	1,063	1,048	1,052
Ленинградская область	1,043	0,929	1,074	0,819	0,966	0,989	0,975	0,983	0,983	0,996
Новгородская область	0,868	0,795	0,793	0,812	0,795	0,828	0,816	0,835	0,834	0,837
Псковская область	0,762	0,672	0,668	0,747	0,688	0,707	0,714	0,754	0,761	0,769
Центральный район										
Брянская область	0,746	0,711	0,654	0,737	0,693	0,728	0,720	0,755	0,746	0,713
Владимирская область	0,860	0,808	0,756	0,799	0,770	0,805	0,789	0,810	0,811	0,872
Ивановская область	0,906	0,796	0,784	0,856	0,786	0,795	0,787	0,824	0,838	0,839
Калужская область	0,876	0,793	0,836	0,752	0,819	0,839	0,826	0,850	0,862	0,864
Костромская область	0,728	0,645	0,633	0,661	0,669	0,695	0,696	0,731	0,699	0,704
г.Москва	1,120	1,091	1,211	0,941	1,126	1,145	1,138	1,104	1,188	1,172
Московская область	1,032	1,031	1,041	1,030	1,034	1,031	1,032	1,032	1,030	1,031
Орловская область	0,752	0,747	0,687	0,764	0,719	0,754	0,741	0,772	0,759	0,750
Рязанская область	0,789	0,701	0,703	0,777	0,730	0,754	0,750	0,789	0,767	0,751
Смоленская область	0,731	0,669	0,662	0,735	0,710	0,724	0,731	0,752	0,753	0,742
Тверская область	0,829	0,784	0,819	0,767	0,816	0,836	0,835	0,862	0,873	0,827

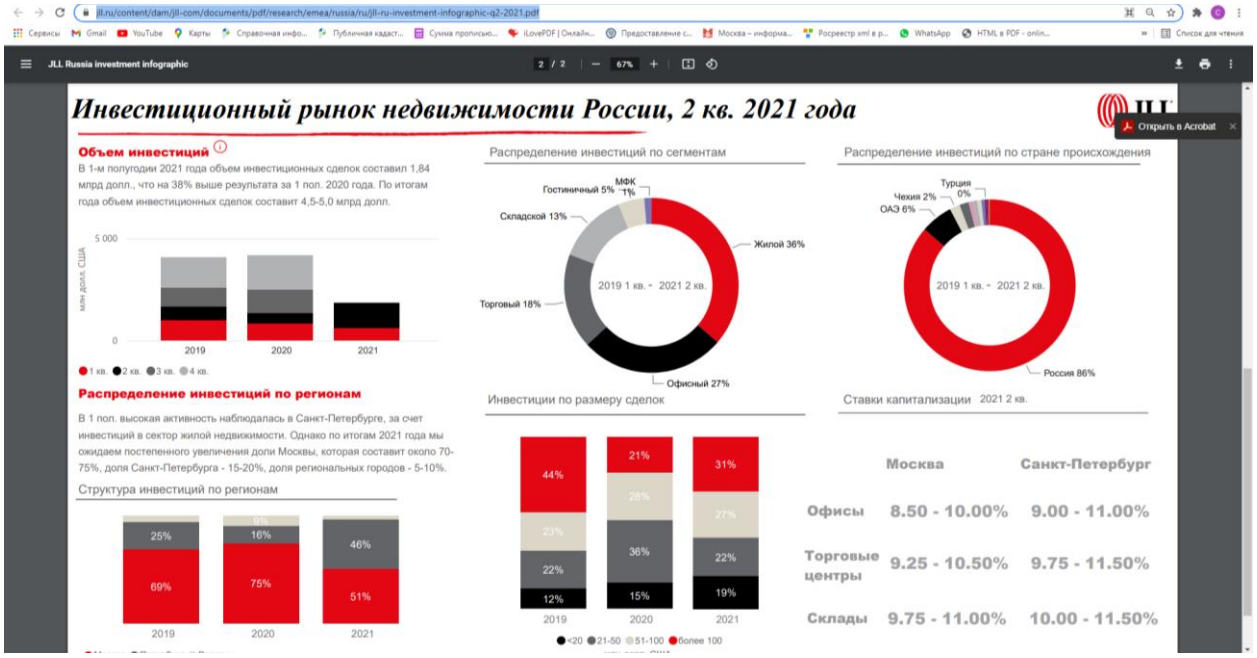
Коэффициент капитализации

https://kf.expert/publish/rynok-investicij-rossiya-1-polugodie-2021



https://www.cwrussia.ru/cwiq/reviews/obzory-rynka-rossii/marketbeat/

https://www.jll.ru/content/dam/jll-com/documents/pdf/research/emea/russia/ru/jll-ru-investment-infographic-q2-2021.pdf



Инвестиционный рынок недвижимости России, 2 кв. 2021 года

Объем инвестиций

В 1-м полугодии 2021 года объем инвестиционных сделок составил 1,84 млрд долл., что на 38% выше результата за 1 пол. 2020 года. По итогам года объем инвестиционных сделок составит 4,5-5,0 млрд долл.

Распределение инвестиций по сегментам

Распределение инвестиций по стране происхождения

Распределение инвестиций по регионам

В 1 пол. высокая активность наблюдалась в Санкт-Петербурге, за счет инвестиций в сектор жилой недвижимости. Однако по итогам 2021 года мы ожидаем постепенного увеличения доли Москвы, которая составит около 70-75%, доля Санкт-Петербурга - 15-20%, доля региональных городов - 5-10%.

Структура инвестиций по регионам

Инвестиции по размеру сделок

Ставки капитализации 2021 2 кв.

	Москва	Санкт-Петербург
Офисы	8.50 - 10.00%	9.00 - 11.00%
Торговые центры	9.25 - 10.50%	9.75 - 11.50%
Склады	9.75 - 11.00%	10.00 - 11.50%

https://www.cbre.ru/ru-ru/research-and-reports/II---20210

CBRE MARKETVIEW | ИНВЕСТИЦИИ В НЕДВИЖИМОСТЬ

Вложения в участки под жилье – основной драйвер рынка инвестиций

Объем инвестиций в недвижимость (руб.) в 1П 2021 году ▲+50%*
188 млрд

Объем инвестиций в сегменты коммерческой недвижимости (руб.) в 1П 2021 году ▼-9% *
69 млрд

Средний размер сделки с объектами коммерческой недвижимости в 1П 2021 году ▼ в 2,4 раза*
0,9 млрд

Ставки капитализации
Офисы – 9,25% ▶**
Ритейл – 10% ▶**
Склады – 10,25% ▼-25 б.п.**

Объем инвестиций в недвижимость России по итогам 1 полугодия 2021 года увеличился на 50% и составил 188 млрд руб. против 125 млрд руб. в января-июне 2020 года. Рост по сравнению со значением в 1 полугодии 2019 года (94 млрд руб.) еще более существенный – в 2 раза. По итогам II квартала 2021 года объем инвестиций составил 117 млрд руб., что является максимальным квартальным значением за 3,5 года с конца 2017 года и в 2 раза превосходит показатель в аналогичном периоде прошлого года.

Сегмент жилой недвижимости является основным драйвером высокого уровня объема инвестиций и второй квартал подряд бьет рекорд. По итогам 1 полугодия 2021 года в участки под жилое строительство было вложено 119 млрд руб., что является максимальным значением за всю историю рынка и на 23% превосходит показатель за весь 2020 год. На жилой сегмент пришлось 67% объема инвестиций (62% объема всех инвестиций в Москве и 70% объема инвестиций в Петербурге).

График 1: Динамика объемов инвестиций в недвижимость России, млрд руб.

Коммерческая недвижимость ■ Жилая недвижимость

* Изменение по сравнению с 1П 2020 г.
** Изменение по сравнению с IV кв. 2020 г.

II квартал 2021

© ООО «Си Би Ричард Эллис» 2021

https://www.colliers.com/ru-ru/research/moscow/h1-investment-2021

Таблица 1
Основные индикаторы рынка

Источник: Colliers

	П1 2019	П1 2020	П1 2021
Общий объем инвестиций, $ млн	474,7	839,5	743
Ставки капитализации в Москве, «прайм», %			
Офисная недвижимость	9,5–10,5	9-10	9–9,5
Торговая недвижимость	9,5–10,5	9-10	9-10
Складская недвижимость	12-13	11,5–12,5	10,5–11,5

Операционные и эксплуатационные расходы

https://kf.expert/publish/rynok-ofisnoj-nedvizhimosti-moskvy-q1-2021

Мария Зимина
Директор департамента офисной недвижимости, Knight Frank

«Несмотря на пессимистичные ожидания игроков рынка относительно результатов 2020 года, сейчас наблюдается постепенное восстановление строительной активности и спроса. Результат ввода I квартала 2021 года превысил совокупный результат не только кризисного 2020 года, но также 2018 года, который в целом был стабильным для рынка. Волна пересогласований и оптимизации пространств арендаторов фактически прекратилась в конце прошлого года, что вылилось в преобладание таких сделок в общей структуре спроса – их доля составила около 65–70%. В 2021 году мы ожидаем увеличение объема новых сделок, однако, учитывая тенденцию к уменьшению потребности в площадях, поглощение офисов может оказаться на минимальном уровне прошлого года. Более того, арендаторам все еще предлагаются площади, которые в прошлом году вышли на рынок субаренды, что дополнительно влияет на низкие показатели вымывания площадей».

Основные выводы

- Совокупный объем ввода офисов в I кв. 2021 г. составил 309,5 тыс. м², на 38% больше совокупного результата 2020 года.
- Доля вакантных площадей на конец I кв. 2021 г. достигла уровня 12,0% в офисах класса А и 6,0% в офисах класса В.
- Запрашиваемые ставки аренды по итогам I кв. 2021 г. составили 25 911 руб./м²/год в классе А и 16 998 руб./м²/год в классе В.

Основные показатели. Динамика*

		2020	I кв. 2021
Общий объем предложения качественных площадей, тыс. м²		16 998	17 307
в том числе:	Класс А	4 594	4 802
	Класс В	12 404	12 505
Введено в эксплуатацию с начала года, тыс. м²		224	309,5
в том числе:	Класс А	129,7	207,7
	Класс В	94,7	101,8
Доля свободных площадей,	Класс А	11,7	12,0
	Класс В	6,1	6,0
Средневзвешенные запрашиваемые ставки аренды, руб./м²/год**	Класс А	25 391	25 911
	Класс В	16 854	16 998
Средневзвешенные ставки операционных расходов, руб./м²/год**	Класс А	7 100	7 100
	Класс В	4 800	4 800

* По сравнению со IV кварталом 2020
** Без учета операционных расходов и НДС (20%).
Источник: Knight Frank Research, 2021

RWAY №270, сентябрь 2017 г., стр. 63

Структура операционных расходов для бизнес-центров Москвы. I полугодие 2017 г.[1]

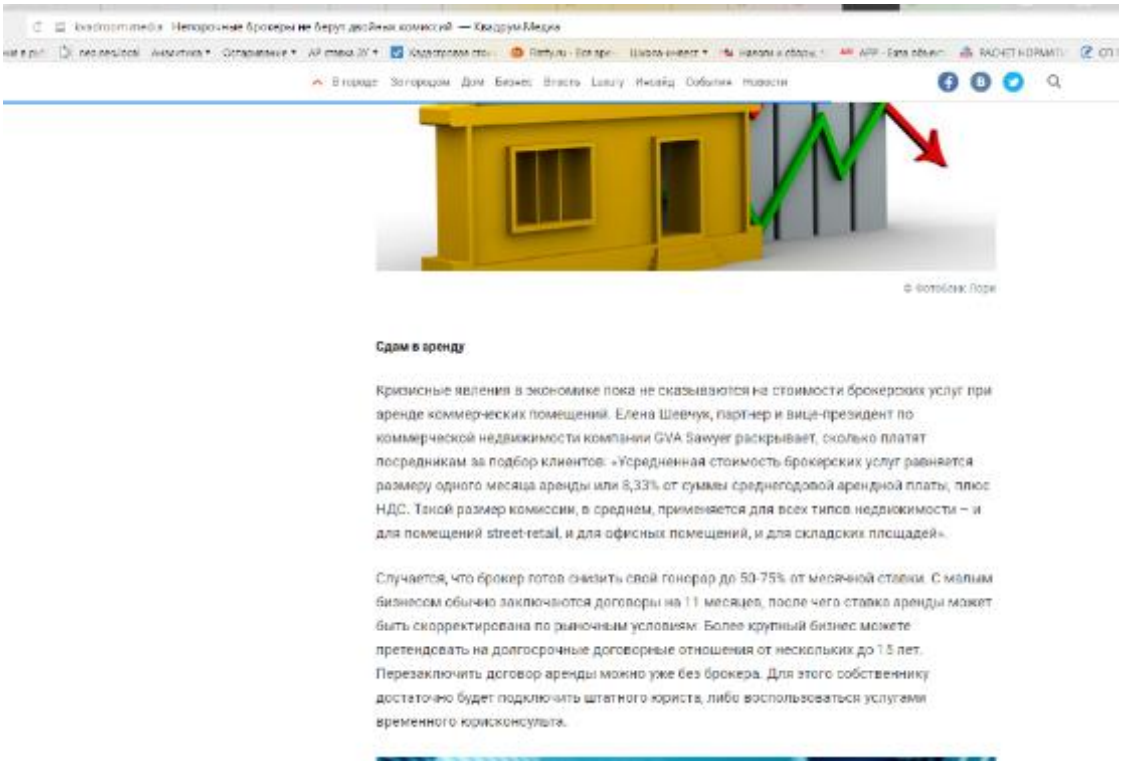
Доля статьи расходов в общей величине OPEX[2]	БЦ класса «А»	БЦ класса «В»	БЦ класса «С»
Расходы на содержание (без учета ФОТ), в т.ч.:	**20–25%**	**19–24%**	**18–23%**
Техническое обслуживание инженерных систем здания (вентиляция, лифты и т.д.)	5–7%	4–6,5%	5,5–6,5%
Обеспечение пожарной безопасности	1–2%	1–2%	1–2%
Текущий ремонт	1–4%	1–3%	1,5–2,5%
Уборка мест общего пользования	4%	3–4%	2–4%
Уборка прилегающей территории	0%	0%	0%
Сезонные работы (вывоз снега, мытье фасадов и т.д.)	3%	3%	2–3%
Вывоз мусора	1%	1%	1%
Охрана	2%	2%	1,5–2%
Прочие расходы (например, обслуживание паркинга)	3%	3%	3%
Расходы на содержание (FM УК)	**6–7,5%**	**6,5–7,5%**	**6–7%**
Коммунальные платежи	**33%**	**31%**	**39%**
Реклама, маркетинг (marketing fee)	**1%**	**1%**	**0%**
Юридические услуги	**1%**	**1%**	**0%**
ФОТ обслуживающего персонала + начисления с ФОТ, в т.ч. по статьям расходов:	**31–36%**	**34–37%**	**31–33%**
Техническое обслуживание инженерных систем здания (вентиляция, лифты и т.д.)	16–19%	17–20%	16–19%
Уборка мест общего пользовани	2%	3%	2%
Уборка прилегающей территории	1%	1%	1%
Прочие расходы (например, обслуживание паркинга, служба приема посетителей, доп.сервисы)	4%	4%	4%
Охрана	8–10%	8–10%	8–11%
Итого OPEX:	**100,0%**	**100,0%**	**100,0%**

[1] В состав операционных расходов не входят амортизационные отчисления по недвижимости, расходы по обслуживанию долга и налог на прибыль.
[2] Для бизнес-центров, эксплуатируемых от 3-х лет.

Источник: PRO Realty

Агентское вознаграждение

http://kvadroom.media/archive/43609/



Сдам в аренду

Кризисные явления в экономике пока не сказываются на стоимости брокерских услуг при аренде коммерческих помещений. Елена Шевчук, партнер и вице-президент по коммерческой недвижимости компании GVA Sawyer раскрывает, сколько платят посредникам за подбор клиентов: «Усредненная стоимость брокерских услуг равняется размеру одного месяца аренды или 8,33% от суммы среднегодовой арендной платы, плюс НДС. Такой размер комиссии, в среднем, применяется для всех типов недвижимости – и для помещений street-retail, и для офисных помещений, и для складских площадей».

Случается, что брокер готов снизить свой гонорар до 50-75% от месячной ставки. С малым бизнесом обычно заключаются договоры на 11 месяцев, после чего ставка аренды может быть скорректирована по рыночным условиям. Более крупный бизнес может претендовать на долгосрочные договорные отношения от нескольких до 15 лет. Перезаключить договор аренды можно уже без брокера. Для этого собственнику достаточно будет подключить штатного юриста, либо воспользоваться услугами временного юрисконсульта.

Управляющая компания

Информационно-аналитический бюллетень рынка недвижимости Rway №234, сентябрь 234 (стр.123)

Размер вознаграждения* УК объектов КН (property management). Москва. Август 2014 г., *в % от арендной ставки*

Наиболее характерное значение	1–3
Для небольших объектов	5–10
Для объектов площадью свыше 100 тыс. кв.м	0,5–1

** Чем изношеннее здание или ниже его класс, тем выше вознаграждение УК, а если арендаторов мало или он вообще один, якорный – то и % УК минимален. При управлении ТЦ часто встречается вознаграждение в виде фиксированного процента от оборота.*

Источник: CBRE

Страхование

Информационно-аналитический бюллетень рынка недвижимости Rway №238, январь 2015 г. (стр.103)

Базовые страховые тарифы[1] по страхованию имущества юридических лиц (здания, сооружения) в Москве при сроке страхования – 1 год. Декабрь 2014 г.

Компания	Тариф, *в % от страховой суммы*
ОАО «СК ГАЙДЕ»	0,05 – 0,35
ОАО «АльфаСтрахование»	0,07 – 0,32[2]
ГСК «Югория»	0,09 – 1,75
ЗАО «ГУТА-Страхование»	
Производственные здания	0,05–0,3
Офисные здания	0,03–0,2
Торговые здания	0,04–0,25

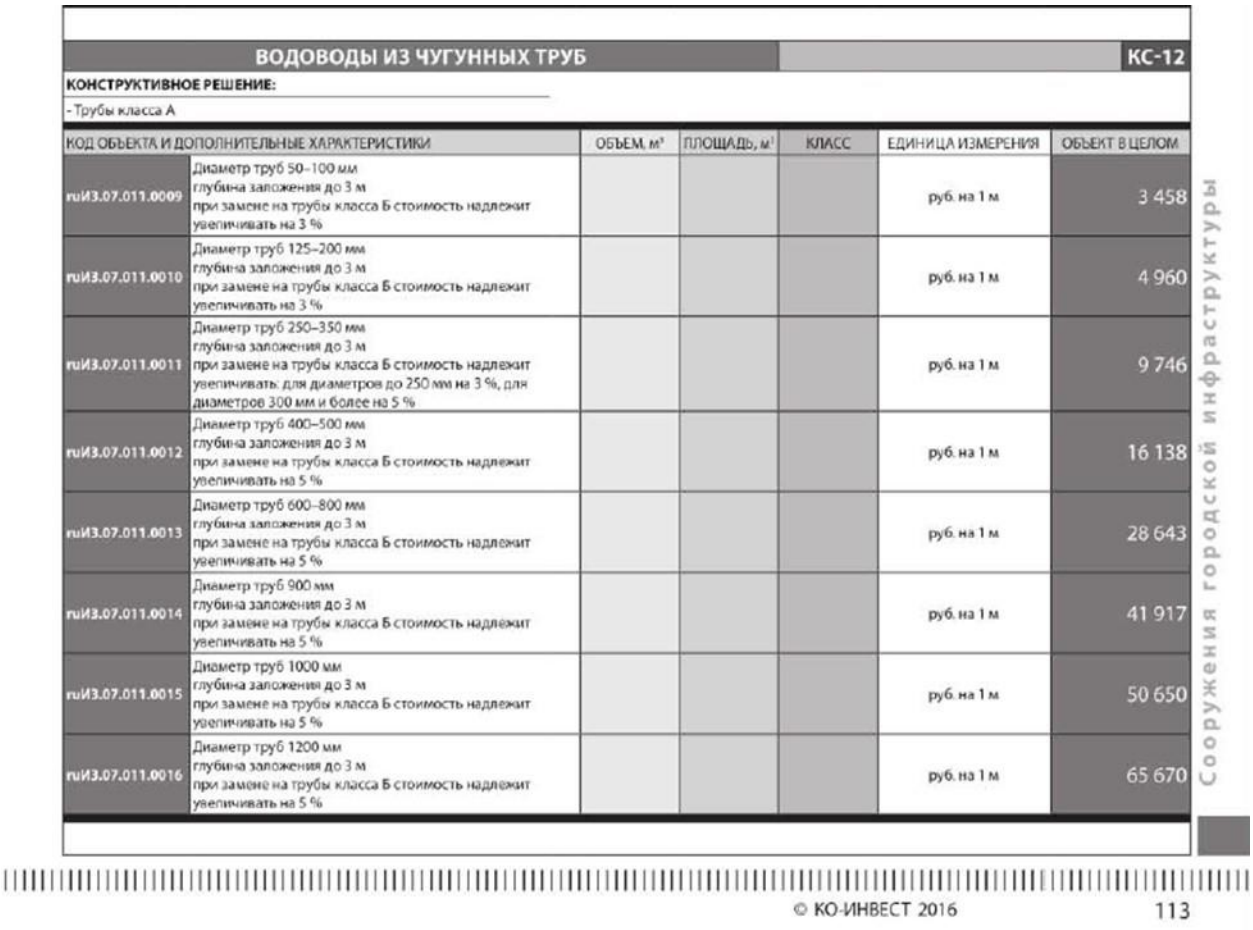
[1] *Страховые риски могут быть различными, как правило, это пожар, удар молнии, взрыв, стихийные бедствия, повреждения водой, постороннее воздействие, хищение, повреждение третьими лицами, бой стекла, терроризм.*
[2] *Включая отделку.*

RWAY по данным компаний

№238 · ЯНВАРЬ · 2015 **103** БЮЛЛЕТЕНЬ · RWAY

Аналоги, используемые в затратном подходе

С. А.Табакова, А. В. Дидковская. Сооружения городской инфраструктуры. Укрупненные показатели стоимости строительства. Серия "Справочник оценщика".-М.: ООО "КО-ИНВЕСТ", 2016



ВОДОВОДЫ ИЗ ЧУГУННЫХ ТРУБ — КС-12

КОНСТРУКТИВНОЕ РЕШЕНИЕ:

- Трубы класса А

КОД ОБЪЕКТА И ДОПОЛНИТЕЛЬНЫЕ ХАРАКТЕРИСТИКИ		ОБЪЕМ, м³	ПЛОЩАДЬ, м²	КЛАСС	ЕДИНИЦА ИЗМЕРЕНИЯ	ОБЪЕКТ В ЦЕЛОМ
ruИ3.07.011.0009	Диаметр труб 50–100 мм глубина заложения до 3 м при замене на трубы класса Б стоимость надлежит увеличивать на 3 %				руб. на 1 м	3 458
ruИ3.07.011.0010	Диаметр труб 125–200 мм глубина заложения до 3 м при замене на трубы класса Б стоимость надлежит увеличивать на 3 %				руб. на 1 м	4 960
ruИ3.07.011.0011	Диаметр труб 250–350 мм глубина заложения до 3 м при замене на трубы класса Б стоимость надлежит увеличивать: для диаметров до 250 мм на 3 %, для диаметров 300 мм и более на 5 %				руб. на 1 м	9 746
ruИ3.07.011.0012	Диаметр труб 400–500 мм глубина заложения до 3 м при замене на трубы класса Б стоимость надлежит увеличивать на 5 %				руб. на 1 м	16 138
ruИ3.07.011.0013	Диаметр труб 600–800 мм глубина заложения до 3 м при замене на трубы класса Б стоимость надлежит увеличивать на 5 %				руб. на 1 м	28 643
ruИ3.07.011.0014	Диаметр труб 900 мм глубина заложения до 3 м при замене на трубы класса Б стоимость надлежит увеличивать на 5 %				руб. на 1 м	41 917
ruИ3.07.011.0015	Диаметр труб 1000 мм глубина заложения до 3 м при замене на трубы класса Б стоимость надлежит увеличивать на 5 %				руб. на 1 м	50 650
ruИ3.07.011.0016	Диаметр труб 1200 мм глубина заложения до 3 м при замене на трубы класса Б стоимость надлежит увеличивать на 5 %				руб. на 1 м	65 670

Сооружения городской инфраструктуры

© КО-ИНВЕСТ 2016

ruИ3.10.003.0477	Марка АСБ, сечение 3 × 35				руб. на 1 км	1 611 750
ruИ3.10.003.0478	Марка АСБ, сечение 3 × 50				руб. на 1 км	1 651 046
ruИ3.10.003.0479	Марка АСБ, сечение 3 × 70				руб. на 1 км	1 732 737
ruИ3.10.003.0480	Марка АСБ, сечение 3 × 95				руб. на 1 км	1 811 328
ruИ3.10.003.0481	Марка АСБ, сечение 3 × 120				руб. на 1 км	1 839 248
ruИ3.10.003.0482	Марка АСБ, сечение 3 × 150				руб. на 1 км	1 957 132
ruИ3.10.003.0483	Марка АСБ, сечение 3 × 185				руб. на 1 км	2 048 132
ruИ3.10.003.0484	Марка АСБ, сечение 3 × 240				руб. на 1 км	2 128 789

КАБЕЛИ СИЛОВЫЕ С БУМАЖНОЙ ИЗОЛЯЦИЕЙ И АЛЮМИНИЕВОЙ ЖИЛОЙ, В ГРУНТЕ С УСТРОЙСТВОМ ТРАНШЕЙ, НАПРЯЖЕНИЕ 10 КВ — КС-14

КОД ОБЪЕКТА И ДОПОЛНИТЕЛЬНЫЕ ХАРАКТЕРИСТИКИ		ОБЪЕМ, м³	ПЛОЩАДЬ, м²	КЛАСС	ЕДИНИЦА ИЗМЕРЕНИЯ	ОБЪЕКТ В ЦЕЛОМ
ruИ3.10.003.0485	Марка АСБ, сечение 3 × 35				руб. на 1 км	1 671 727
ruИ3.10.003.0486	Марка АСБ, сечение 3 × 50				руб. на 1 км	1 709 988
ruИ3.10.003.0487	Марка АСБ, сечение 3 × 70				руб. на 1 км	1 805 123
ruИ3.10.003.0488	Марка АСБ, сечение 3 × 95				руб. на 1 км	1 873 373
ruИ3.10.003.0489	Марка АСБ, сечение 3 × 120				руб. на 1 км	1 904 394
ruИ3.10.003.0490	Марка АСБ, сечение 3 × 150				руб. на 1 км	2 027 450
ruИ3.10.003.0491	Марка АСБ, сечение 3 × 185				руб. на 1 км	2 136 028
ruИ3.10.003.0492	Марка АСБ, сечение 3 × 240				руб. на 1 км	2 281 832

КАБЕЛИ СИЛОВЫЕ С БУМАЖНОЙ ИЗОЛЯЦИЕЙ И АЛЮМИНИЕВОЙ ЖИЛОЙ, В ГРУНТЕ С УСТРОЙСТВОМ ТРАНШЕЙ, НАПРЯЖЕНИЕ 1 КВ — КС-14

КОД ОБЪЕКТА И ДОПОЛНИТЕЛЬНЫЕ ХАРАКТЕРИСТИКИ		ОБЪЕМ, м³	ПЛОЩАДЬ, м²	КЛАСС	ЕДИНИЦА ИЗМЕРЕНИЯ	ОБЪЕКТ В ЦЕЛОМ
ruИ3.10.003.0493	Марка АСБл, сечение 3 × 25				руб. на 1 км	1 525 961
ruИ3.10.003.0494	Марка АСБл, сечение 3 × 35				руб. на 1 км	1 559 663
ruИ3.10.003.0495	Марка АСБл, сечение 3 × 50				руб. на 1 км	1 598 012
ruИ3.10.003.0496	Марка АСБл, сечение 3 × 70				руб. на 1 км	1 664 252
ruИ3.10.003.0497	Марка АСБл, сечение 3 × 95				руб. на 1 км	1 742 113
ruИ3.10.003.0498	Марка АСБл, сечение 3 × 120				руб. на 1 км	1 819 974
ruИ3.10.003.0499	Марка АСБл, сечение 3 × 150				руб. на 1 км	1 898 998
ruИ3.10.003.0500	Марка АСБл, сечение 3 × 185				руб. на 1 км	2 000 101
ruИ3.10.003.0501	Марка АСБл, сечение 3 × 240				руб. на 1 км	2 130 257

одской инфраструктуры

Корректировка на сейсмичность

С. А. Табакова, А. В. Дидковская. Промышленные здания. Укрупненные показатели стоимости строительства. В уровне цен на 01.01.2016 г., для условий строительства в Московской области, Россия. Серия "Справочник оценщика". Издание восьмое, переработанное и дополненное. – М.: ООО "КО-ИНВЕСТ", 2016, стр. 1015

территории Российской Федерации
ОСР-97

ПРОМЫШЛЕННЫЕ ЗДАНИЯ 2016

для условий строительства в Московской области, Россия
в уровне цен на **01.01.2016**

Название субъектов РФ и населенных пунктов	Карты ОСР-97		
	А	В	С
Сусуман	8	8	10
Талая	8	8	9
Талон	7	8	8
Таскан	7	8	9
Тауйск	7	8	8
Тахтоямск	8	8	9
Тополовка	7	8	9
Уптар	8	8	9
Усть-Хакчан	9	9	10
Усть-Омчуг	7	8	9
Усть-Среднекан	7	8	0
Холодный	8	8	10
Чайбуха	7	8	9
Широкий	8	9	10
Штурмовой	8	8	9
Эвенск	7	7	8
Эльген	7	8	9
Ягодное	8	8	9
Московская область			
Бакшеево	-	-	6
Керва	-	-	6
Мишеронский	-	-	6
Рошаль	-	-	6
Туголесский бор	-	-	6
Черусти	-	-	6

Название субъектов РФ и населенных пунктов	Карты ОСР-97		
	А	В	С
Большое Козино	-	-	6
Большое Мурашкино	-	-	6
Большое Пикино	-	6	7
Бор	-	6	7
Варнавино	-	6	7
Васильсурск	6	6	7
Вахтан	-	-	7
Ветлуга	-	-	7
Ветлужский	-	6	7
Володарск	-	-	6
Воротынец	-	6	7
Воскресенское	-	6	7
Гавриловка	-	-	6
Гидроторф	-	-	6
Горбатовка	-	-	6
Городец	-	6	6
Желнино	-	-	6
Заволжье	-	-	6
Зеленый Город	7	8	8
Ильиногорск	-	-	6
Имени Калинина	-	-	6
Катунки	-	-	6
Керженец	-	6	7
Княгинино	-	-	6
Ковернино	-	-	7
Красная Горка	-	-	6
Красные Баки	-	6	7

Регионально экономический коэффициент

С. А.Табакова, А. В. Дидковская. Сооружения городской инфраструктуры. Укрупненные показатели стоимости строительства. Серия "Справочник оценщика".-М.: ООО "КО-ИНВЕСТ", 2016, стр. 298, 299

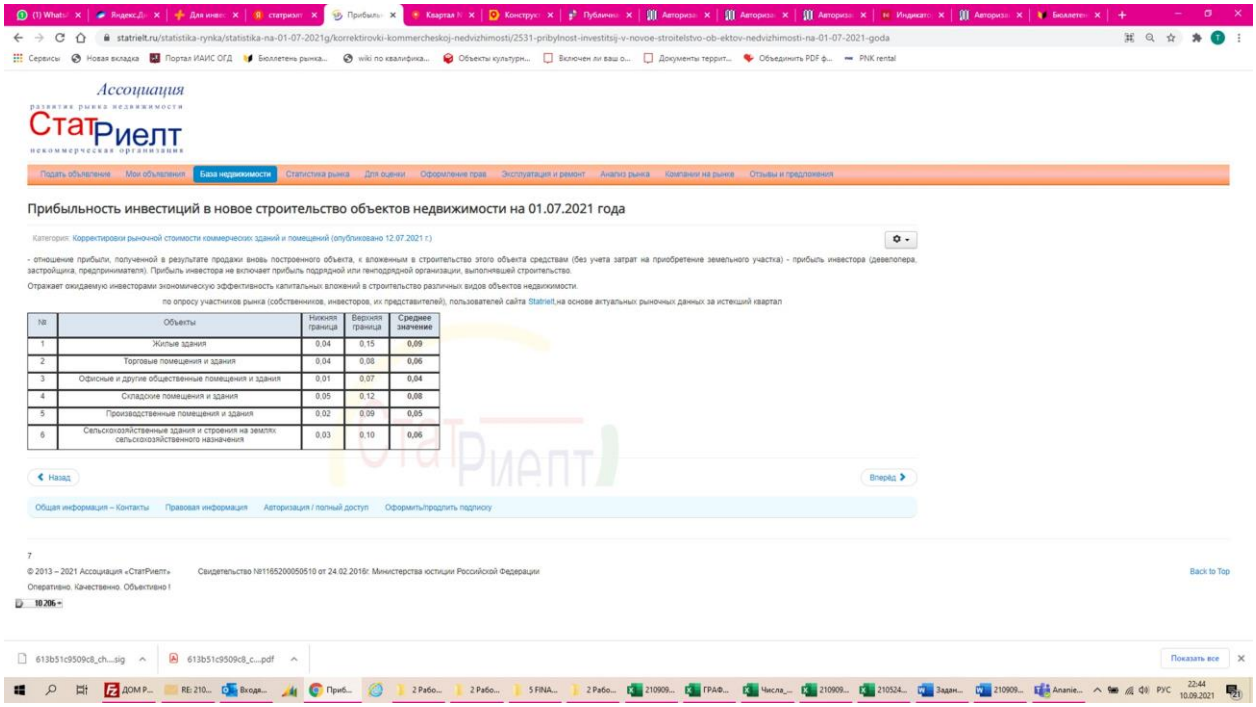
ПО ХАРАКТЕРНЫМ КОНСТРУКТИВНЫМ СИСТЕМАМ ЗДАНИЙ И СООРУЖЕНИЙ на 01.01.2016 года

Экономические районы, края, области	ЗДАНИЯ с наружными ограждающими конструкциями преимущественно из: кирпича	мелких стеновых ячеистых и слоистых блоков	кирпича	железобетона		панелей «сэндвич»	витраж-ных конструкций	панелей «сэндвич»	древесины
	с несущими конструкциями преимущественно из: железобетона и стали	железобетона и стали	древесины	железобетона: в бескаркасных системах	в каркасных системах	стали	стали и железобетона	железобетона и стали	легкие стальные тонкостенные конструкции	древесины
	Класс конструктивных систем: КС-1	КС-1А	КС-2	КС-3	КС-4	КС-5	КС-6	КС-6А	КС-6Б	КС-7
Северный район										
Республика Карелия *	0,991	0,913	0,957	1,025	0,950	0,953	0,956	0,951	1,014	1,081
Республика Коми (южнее Полярного круга)	1,117	1,004	1,099	0,894	1,029	1,057	1,044	1,048	1,069	1,109
Республика Коми (север. Полярного круга)	1,361	1,224	1,339	1,089	1,254	1,288	1,273	1,277	1,303	1,352
Архангельская область (южнее Поляр. круга)	1,097	0,918	1,057	1,034	0,973	0,990	0,982	0,979	1,016	1,145
Архангельская область (север. Поляр. круга)	1,335	1,117	1,286	1,259	1,184	1,205	1,195	1,191	1,237	1,394
Вологодская область	0,904	0,795	0,855	0,846	0,832	0,843	0,848	0,878	0,855	0,867
Мурманская область *	1,337	1,210	1,400	1,080	1,270	1,288	1,285	1,251	1,310	1,326
Северо-Западный район										
г. Санкт-Петербург	1,029	0,985	1,063	0,885	1,020	1,030	1,010	1,034	1,034	1,018
Ленинградская область	1,124	1,049	1,247	0,863	1,097	1,124	1,119	1,102	1,122	1,084
Новгородская область	0,919	0,883	0,912	0,838	0,893	0,931	0,919	0,925	0,938	0,903
Псковская область	0,821	0,749	0,773	0,772	0,767	0,789	0,788	0,830	0,848	0,834
Центральный район										
Брянская область	0,791	0,771	0,734	0,760	0,754	0,784	0,772	0,806	0,797	0,755
Владимирская область	0,850	0,829	0,786	0,762	0,793	0,842	0,821	0,835	0,840	0,870
Ивановская область	0,925	0,840	0,832	0,864	0,834	0,853	0,830	0,866	0,890	0,870
Калужская область	0,861	0,791	0,829	0,750	0,816	0,842	0,824	0,854	0,850	0,862
Костромская область	0,777	0,707	0,719	0,681	0,733	0,759	0,745	0,788	0,760	0,761
г. Москва	1,161	1,175	1,339	0,934	1,218	1,235	1,245	1,188	1,297	1,222
Московская область	1,000	1,000	1,000	1,000	1,000	1,000	1,000	1,000	1,000	1,000
Орловская область	0,808	0,833	0,806	0,752	0,812	0,847	0,828	0,851	0,858	0,814
Рязанская область	0,813	0,738	0,753	0,798	0,770	0,791	0,780	0,824	0,802	0,781

Экономические районы, края, области	СООРУЖЕНИЯ с преимущественным применением: нерудных и бетона	монолитного железобетона	сборного железобетона	конструкционной стали	стальных труб	древесины	кабелей и проводов	благоустройство прилегающей территории (озеленение)
	Класс конструктивных систем: КС-8	КС-9	КС-10	КС-11	КС-12	КС-13	КС-14	КС-15
Северный район								
Республика Карелия *	0,905	1,004	0,954	1,014	0,911	1,081	0,949	0,846
Республика Коми (южнее Полярного круга)	1,006	1,091	0,972	1,096	1,031	1,109	1,026	0,948
Республика Коми (север. Полярного круга)	1,226	1,330	1,185	1,337	1,257	1,352	1,251	1,155
Архангельская область (южнее Поляр. круга)	0,984	1,069	0,990	1,017	0,986	1,145	1,004	0,960
Архангельская область (север. Поляр. круга)	1,198	1,301	1,205	1,238	1,200	1,394	1,222	1,168
Вологодская область	0,817	0,901	0,792	0,906	0,821	0,867	0,817	0,788
Мурманская область *	1,321	1,327	1,243	1,197	1,197	1,326	1,313	1,234
Северо-Западный район								
г. Санкт-Петербург	0,973	1,018	0,967	1,051	0,983	1,018	1,083	1,020
Ленинградская область	1,079	1,087	1,046	1,127	1,079	1,084	1,193	1,151
Новгородская область	0,869	0,996	0,839	0,982	0,896	0,903	0,891	0,822
Псковская область	0,756	0,867	0,728	0,909	0,775	0,834	0,724	0,662
Центральный район								
Брянская область	0,758	0,812	0,738	0,847	0,770	0,755	0,730	0,674
Владимирская область	0,739	0,842	0,793	0,895	0,831	0,870	0,795	0,703
Ивановская область	0,766	0,864	0,790	0,906	0,832	0,870	0,815	0,708
Калужская область	0,764	0,870	0,813	0,938	0,820	0,862	0,827	0,701
Костромская область	0,722	0,793	0,732	0,815	0,748	0,761	0,715	0,666
г. Москва	1,227	1,155	1,201	1,238	1,206	1,222	1,314	1,362
Московская область	1,000	1,000	1,000	1,000	1,000	1,000	1,000	1,000
Орловская область	0,804	0,848	0,807	0,884	0,894	0,814	0,836	0,762
Рязанская область	0,735	0,876	0,731	0,851	0,766	0,781	0,769	0,665
Смоленская область	0,812	0,825	0,813	0,869	0,776	0,800	0,779	0,700

Прибыль предпринимателя

https://statrielt.ru/statistika-rynka/statistika-na-01-07-2021g/korrektirovki-kommercheskoj-nedvizhimosti/2531-pribylnost-investitsij-v-novoe-stroitelstvo-ob-ektov-nedvizhimosti-na-01-07-2021-goda



Ассоциация
развитие рынка недвижимости
СтатРиелт
некоммерческая организация

Прибыльность инвестиций в новое строительство объектов недвижимости на 01.07.2021 года

Категория: Корректировки рыночной стоимости коммерческих зданий и помещений (опубликовано 12.07.2021 г.)

- отношение прибыли, полученной в результате продажи вновь построенного объекта, к вложенным в строительство этого объекта средствам (без учета затрат на приобретение земельного участка) - прибыль инвестора (девелопера, застройщика, предпринимателя). Прибыль инвестора не включает прибыль подрядной или генподрядной организации, выполнявшей строительство.

Отражает ожидаемую инвесторами экономическую эффективность капитальных вложений в строительство различных видов объектов недвижимости.

по опросу участников рынка (собственников, инвесторов, их представителей), пользователей сайта Statrielt,на основе актуальных рыночных данных за истекший квартал

№	Объекты	Нижняя граница	Верхняя граница	Среднее значение
1	Жилые здания	0,04	0,15	0,09
2	Торговые помещения и здания	0,04	0,08	0,06
3	Офисные и другие общественные помещения и здания	0,01	0,07	0,04
4	Складские помещения и здания	0,05	0,12	0,08
5	Производственные помещения и здания	0,02	0,09	0,05
6	Сельскохозяйственные здания и строения на землях сельскохозяйственного назначения	0,03	0,10	0,06

Назад Вперёд

Общая информация – Контакты | Правовая информация | Авторизация / полный доступ | Оформить/продлить подписку

7

© 2013 – 2021 Ассоциация «СтатРиелт» Свидетельство №1165200050510 от 24.02.2016г. Министерства юстиции Российской Федерации

Оперативно. Качественно. Объективно !

Back to Top

ПРИЛОЖЕНИЕ 5

АКТ ОСМОТРА

Заказчик:

КСП Капитал УА ООО Д.У. ЗПИФ недвижимости "Саввинские палаты"

Исполнитель:

АО "НЭО Центр"

ПЛАТФОРМА РЕШЕНИЙ ДЛЯ БИЗНЕСА

АКТ ОСМОТРА ОБЪЕКТОВ НЕДВИЖИМОГО ИМУЩЕСТВА

"20" августа 2021 г.

В соответствии с Заданием на оценку №2 к Договору №ОКНИП-СО-2165/19 от 27 декабря 2019 г. на оказание услуг по оценке имущества, составляющего Закрытый паевой инвестиционный фонд недвижимости "Саввинские палаты", между ООО "КСП Капитал Управление Активами" ЗПИФ недвижимости "Саввинские палаты" и АО "НЭО Центр"

я, Шумилин Денис Владимирович, представитель АО "НЭО Центр", совместно с представленным ниже представителем на объекте

Зам. нач. НЭО

(должность)

Бочаров Игорь Анатольевич

(фамилия, инициалы)

произвела осмотр недвижимого имущества, расположенного по адресу: г. Москва, просп. 60-Летия Октября, д. 10А, в составе:

1. нежилое помещение общей площадью 656,7 кв. м, кадастровый номер: 77:06:0002006:2636, выписка из ЕГРН от 14.08.2020 г.;
2. нежилое помещение общей площадью 17 705,6 кв. м, кадастровый номер: 77:06:0002006:2635, выписка из ЕГРН от 14.08.2020 г.;
3. нежилое помещение общей площадью 182,7 кв. м, кадастровый номер: 77:06:0002006:2786, выписка из ЕГРН №КУВИ-002/2020-35086520 от 04.11.2020 г.;
4. нежилое помещение общей площадью 47 кв. м (номера на поэтажном плане: этаж 1, помещение VIII – комната 1), кадастровый номер: 77:06:0002006:2785, выписка из ЕГРН №КУВИ-002/2020-14021774 от 25.08.2020 г.;
5. сооружение – водопровод протяженностью 592,3 м (инв. № 77-06-02007-000-Д100000020), кадастровый номер: 77:06:0002007:2407, выписка из ЕГРН от 14.08.2020 г.;
6. сооружение – кабельная линия протяженностью 12 894 м (инв. № 77-06-02006-000-А100000028), кадастровый номер: 77:06:0002006:2702, выписка из ЕГРН от 14.08.2020 г.

Стороны:

Представитель _____ / Шумилин Д.В. **АО "НЭО Центр"**

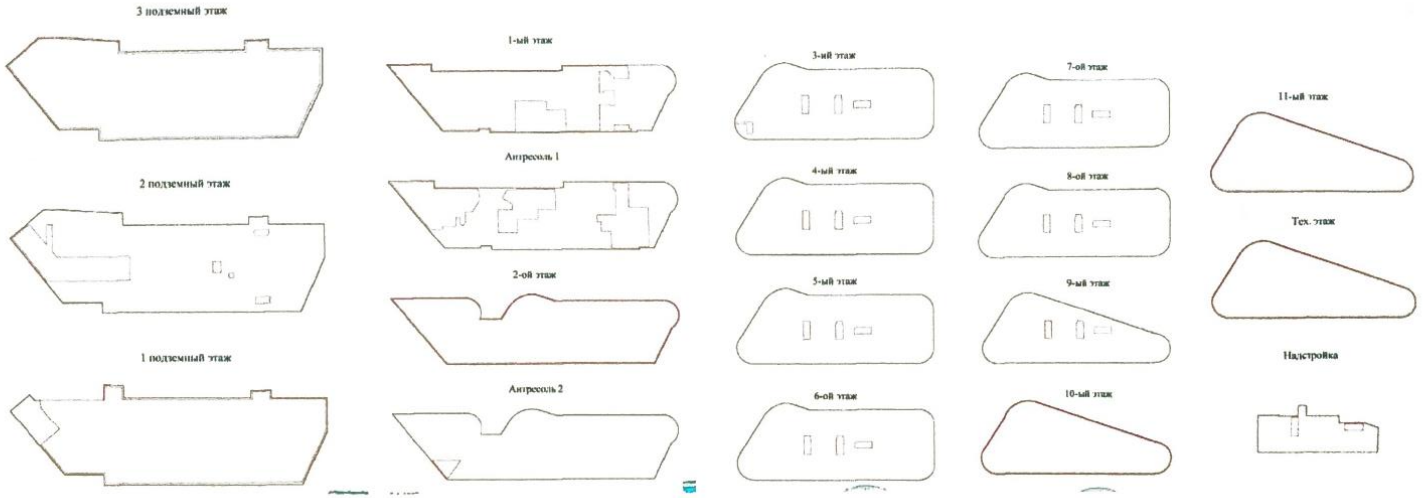
Представитель _____ / Бочаров И.А. **на объекте**

Перечень помещений, входящих в состав объекта оценки

№ п/п	Объекты оценки	Тип объекта	Местоположение	Кадастровый номер	Площадь, кв. м	Протяженность, м	Примечание
1	нежилое помещение общей площадью 656,7 кв. м, кадастровый номер: 77:06:0002006:2636	Нежилое помещение	г. Москва, проспект 60-летия Октября, д. 10А	77:06:0002006:2636	656,70	-	
2	нежилое помещение общей площадью 17 705,6 кв. м, кадастровый номер: 77:06:0002006:2635	Нежилое помещение	г. Москва, проспект 60-летия Октября, д. 10А	77:06:0002006:2635	17 705,60	-	
3	нежилое помещение общей площадью 182,7 кв. м, кадастровый номер: 77:06:0002006:2786	Нежилое помещение	г. Москва, проспект 60-летия Октября, д. 10А	77:06:0002006:2786	182,70	-	
4	нежилое помещение общей площадью 47 кв. м, кадастровый номер: 77:06:0002006:2785,	Нежилое помещение	г. Москва, проспект 60-летия Октября, д. 10А	77:06:0002006:2785	47,00	-	
5	сооружение – водопровод протяженностью 592,3 м (инв. № 77-06-02007-000-Д100000020), кадастровый номер: 77:06:0002007:2407	Сооружение	г. Москва, проспект 60-летия Октября, д. 10А	77:06:0002007:2407	-	592,00	
6	сооружение – кабельная линия протяженностью 12 894 м (инв. № 77-06-02006-000-А100000028),	Сооружение	г. Москва, проспект 60-летия Октября, д. 10А	77:06:0002006:2702	-	12 894,00	
ИТОГО					**18 592,00**	**13 486,00**	

WE ARE AN INDEPENDENT MEMBER OF THE GLOBAL ADVISORY AND ACCOUNTING NETWORK

77:06:0002006:2635 - 17 705,60 кв. м (границы, отмеченные красным цветом относятся к объекту оценки)



+7 (495) 739-39-77 | info@neoconsult.ru
119435, Россия, Москва, Большой Саввинский пер., д. 12, стр. 8
www.neoconsult.ru

WE ARE AN INDEPENDENT MEMBER OF THE GLOBAL ADVISORY AND ACCOUNTING NETWORK

ПРИЛОЖЕНИЕ 6

ФОТОГРАФИИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

Заказчик:

КСП Капитал УА ООО Д.У. ЗПИФ недвижимости "Саввинские палаты"

Исполнитель:

АО "НЭО Центр"

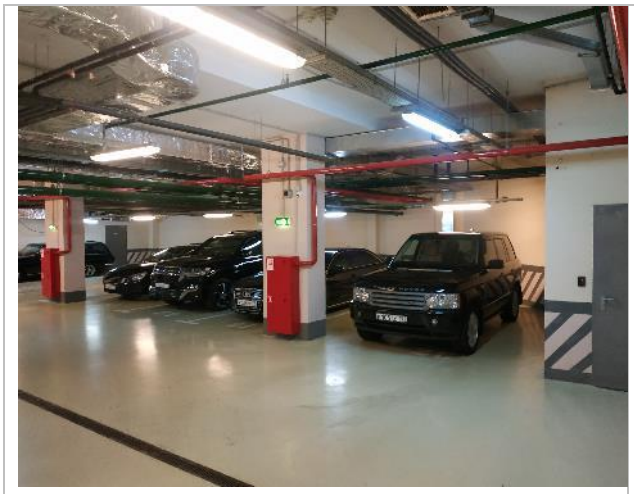


Фото 1. Фрагменты внутренних помещений 1 подземного этажа

Фото 2. Фрагменты внутренних помещений 1 подземного этажа

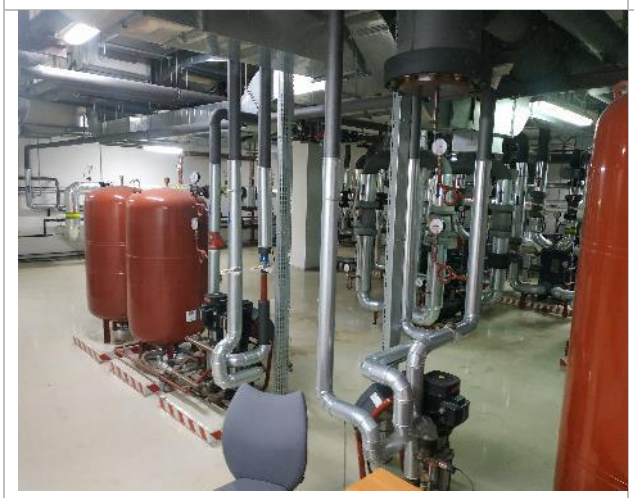


Фото 3. Фрагменты внутренних помещений 1 подземного этажа

Фото 4. Фрагменты внутренних помещений 1 подземного этажа

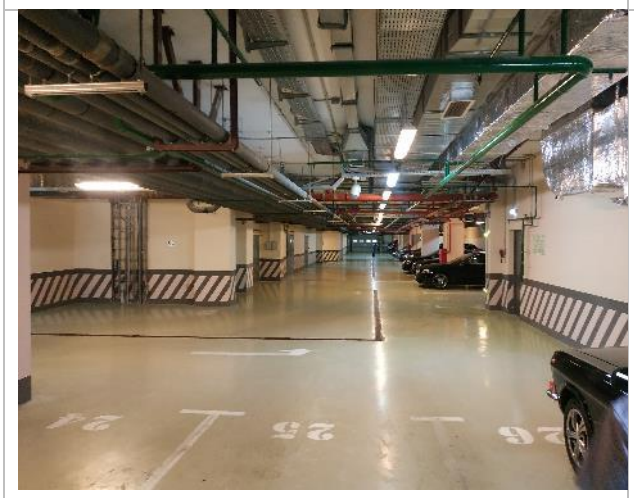


Фото 5. Фрагменты внутренних помещений 1 подземного этажа

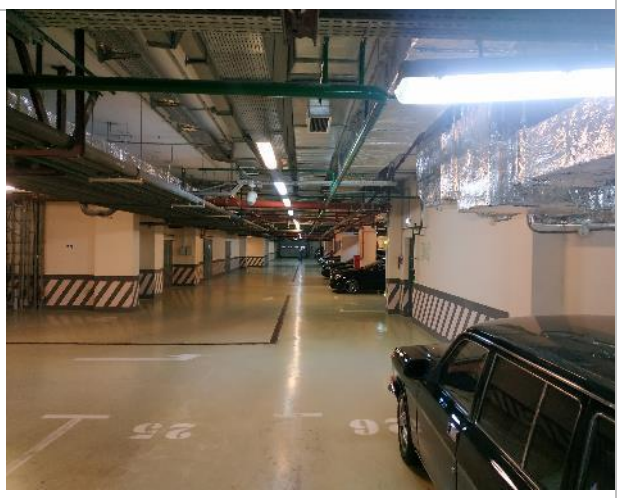


Фото 6. Фрагменты внутренних помещений 1 подземного этажа

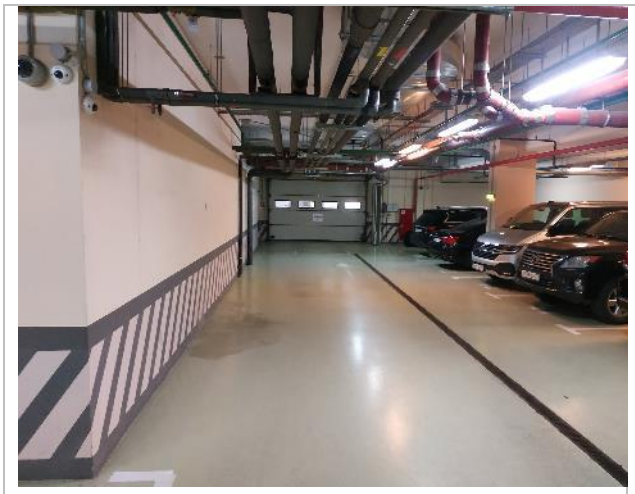


Фото 7. Фрагменты внутренних помещений 1 подземного этажа

Фото 8. Фрагменты внутренних помещений 1 подземного этажа

Фото 9. Фрагменты внутренних помещений 1 подземного этажа

Фото 10. Фрагменты внутренних помещений 1 подземного этажа

Фото 11. Фрагменты внутренних помещений 1 подземного этажа

Фото 12. Фрагменты внутренних помещений 1 подземного этажа

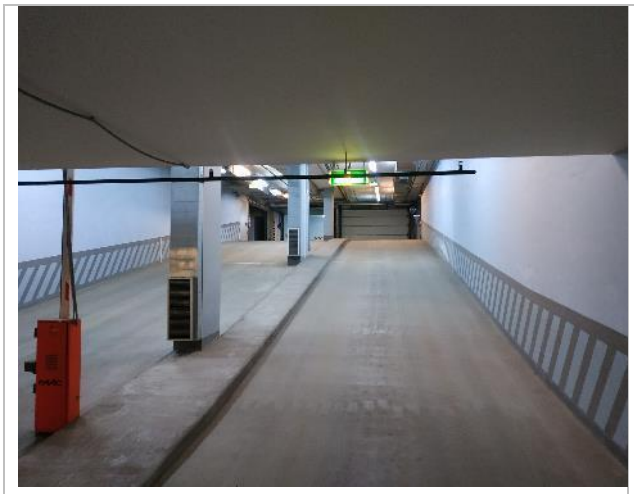


Фото 13. Фрагменты внутренних помещений 2 подземного этажа

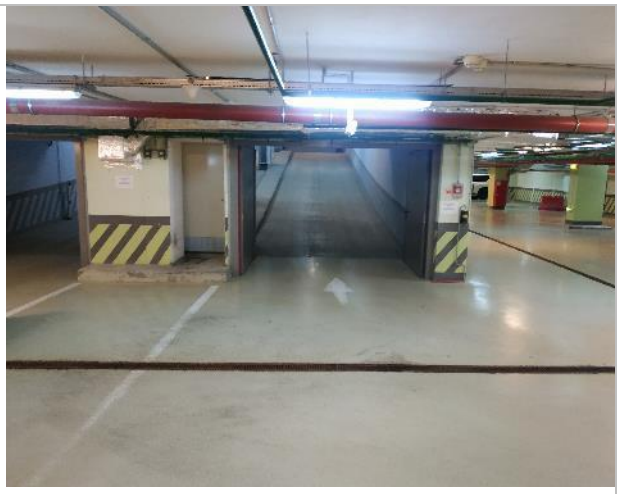


Фото 14. Фрагменты внутренних помещений 2 подземного этажа

Фото 15. Фрагменты внутренних помещений 2 подземного этажа

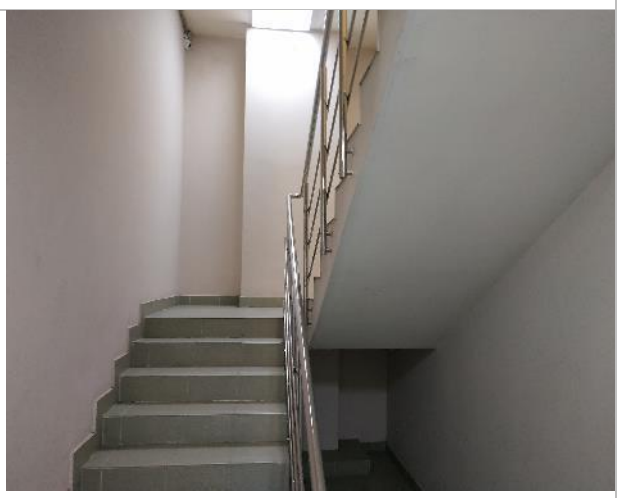


Фото 16. Фрагменты внутренних помещений 2 подземного этажа

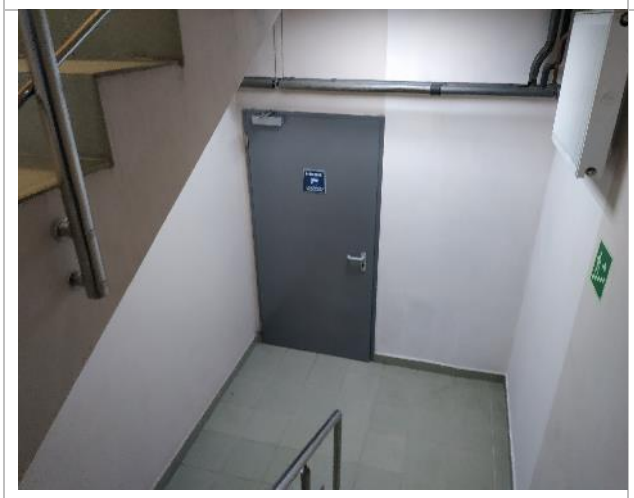


Фото 17. Фрагменты внутренних помещений 2 подземного этажа

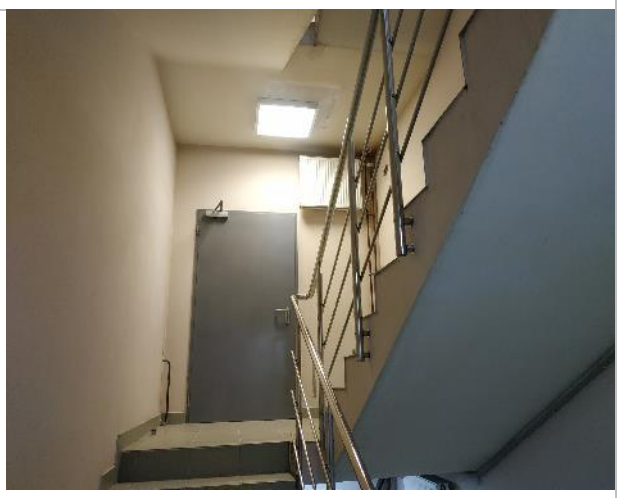


Фото 18. Фрагменты внутренних помещений 2 подземного этажа

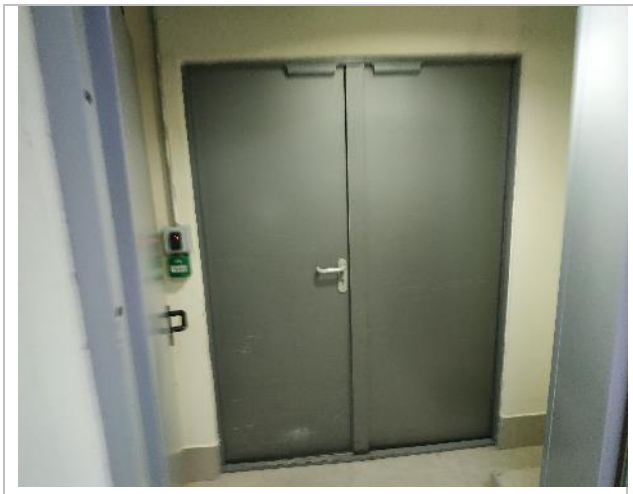


Фото 19. Фрагменты внутренних помещений 3 подземного этажа

Фото 20. Фрагменты внутренних помещений 3 подземного этажа

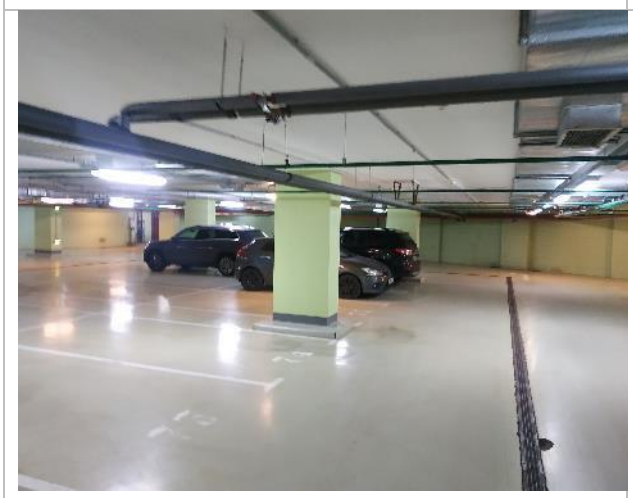


Фото 21. Фрагменты внутренних помещений 3 подземного этажа

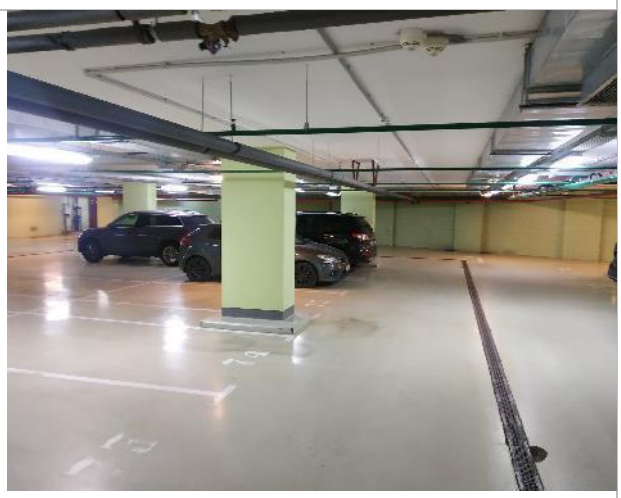


Фото 22. Фрагменты внутренних помещений 3 подземного этажа

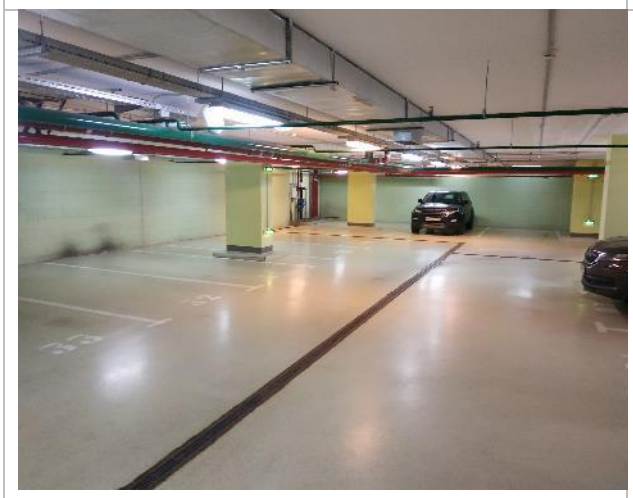


Фото 23. Фрагменты внутренних помещений 3 подземного этажа

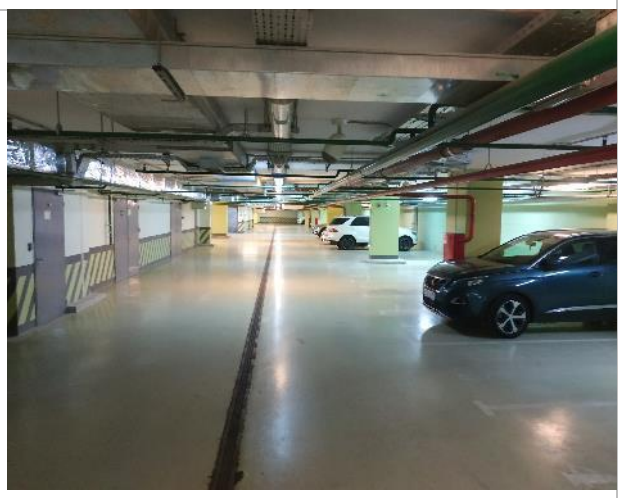


Фото 24. Фрагменты внутренних помещений 3 подземного этажа

Фото 25. Фрагменты внутренних помещений 3 подземного этажа

Фото 26. Фрагменты внутренних помещений 3 подземного этажа

Фото 27. Фрагменты внутренних помещений 3 подземного этажа

Фото 28. Фрагменты внутренних помещений 3 подземного этажа

Фото 29. Фрагменты внутренних помещений 1 этажа

Фото 30. Фрагменты внутренних помещений 1 этажа

Фото 31. Фрагменты внутренних помещений 1 этажа

Фото 32. Фрагменты внутренних помещений 1 этажа

Фото 33. Фрагменты внутренних помещений 1 этажа

Фото 34. Фрагменты внутренних помещений 1 этажа

Фото 35. Фрагменты внутренних помещений 1 этажа

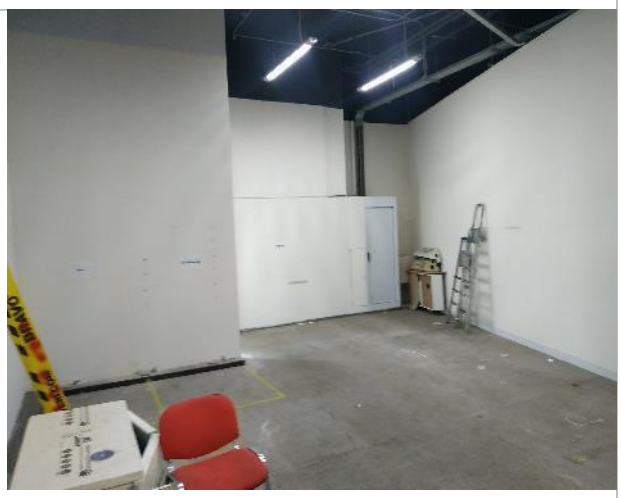


Фото 36. Фрагменты внутренних помещений 1 этажа

Фото 37. Фрагменты внутренних помещений 1 этажа

Фото 38. Фрагменты внутренних помещений 1 этажа

Фото 39. Фрагменты внутренних помещений 1 этажа

Фото 40. Фрагменты внутренних помещений 1 этажа

Фото 41. Фрагменты внутренних помещений 1 этажа

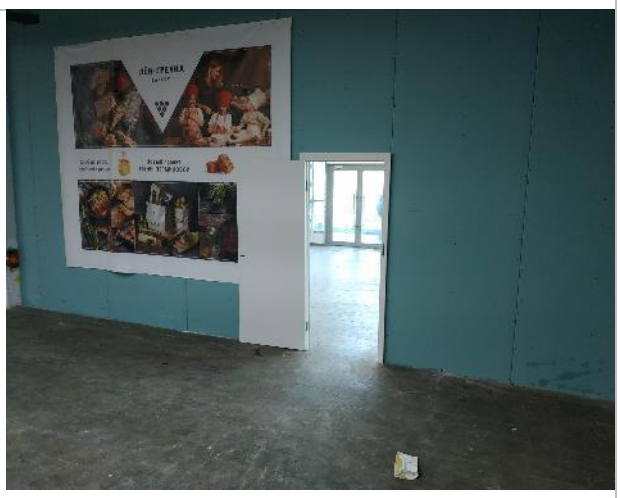


Фото 42. Фрагменты внутренних помещений 1 этажа

Фото 43. Фрагменты внутренних помещений 1 этажа

Фото 44. Фрагменты внутренних помещений 1 этажа

Фото 45. Фрагменты внутренних помещений 1 этажа

Фото 46. Фрагменты внутренних помещений 1 этажа

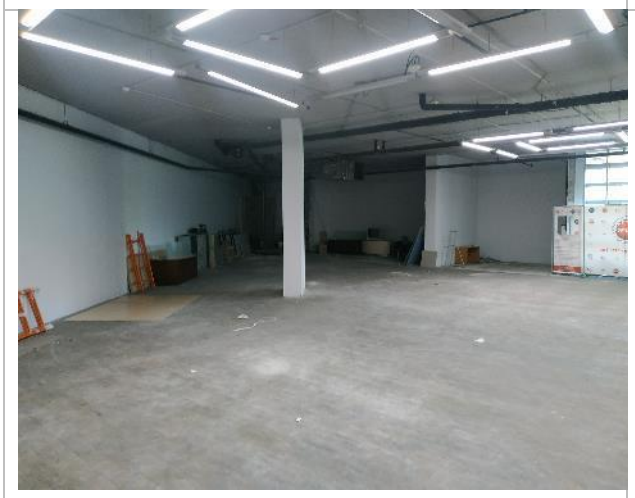


Фото 47. Фрагменты внутренних помещений 1 этажа

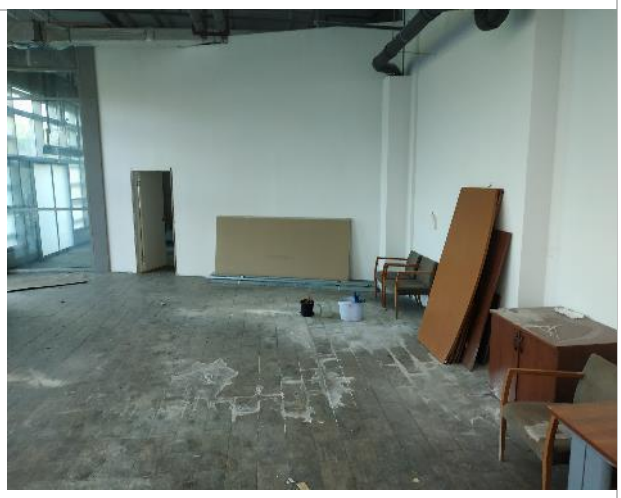


Фото 48. Фрагменты внутренних помещений 1 этажа

Фото 49. Фрагменты внутренних помещений 1 этажа

Фото 50. Фрагменты внутренних помещений 1 этажа

Фото 51. Фрагменты внутренних помещений 1 этажа

Фото 52. Фрагменты внутренних помещений 1 этажа

Фото 53. Фрагменты внутренних помещений 1 этажа (антресоль 1)

Фото 54. Фрагменты внутренних помещений 1 этажа (антресоль 1)

Фото 55. Фрагменты внутренних помещений 1 этажа (антресоль 1)

Фото 56. Фрагменты внутренних помещений 1 этажа (антресоль 1)

Фото 57. Фрагменты внутренних помещений 1 этажа (антресоль 1)

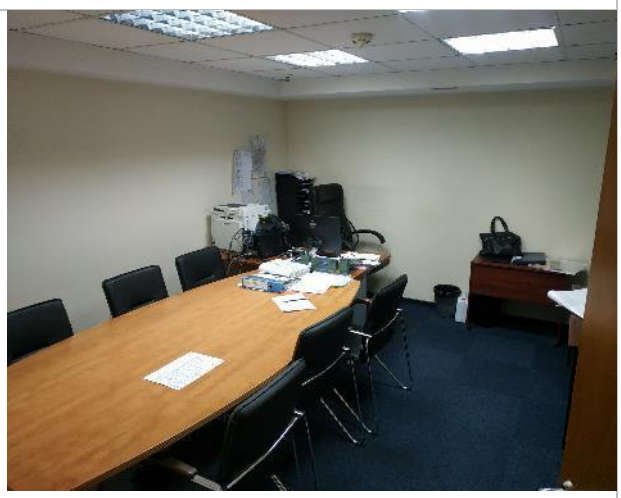


Фото 58. Фрагменты внутренних помещений 1 этажа (антресоль 1)

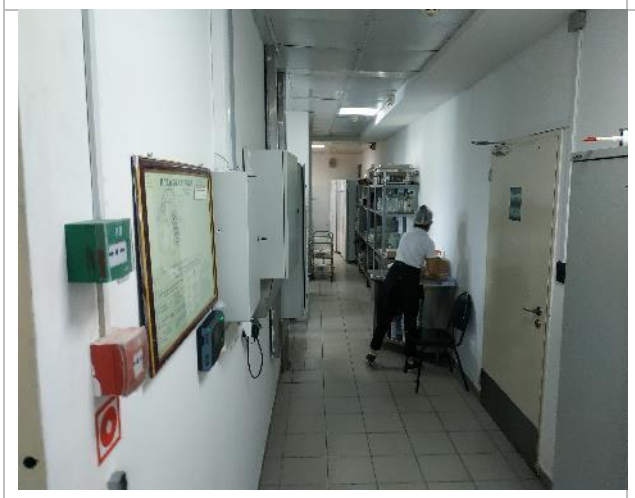


Фото 59. Фрагменты внутренних помещений 1 этажа (антресоль 2)

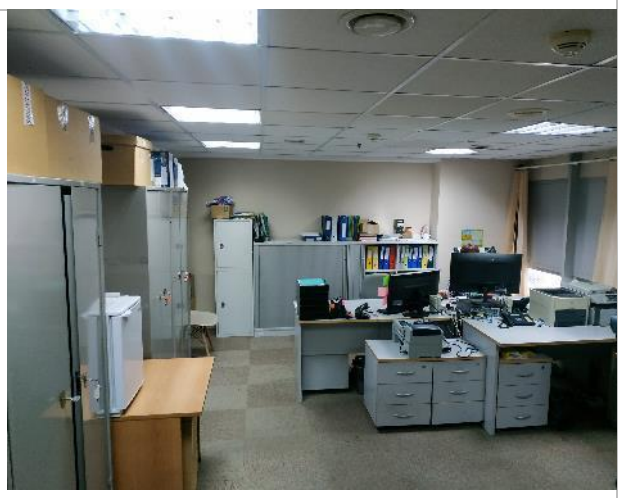


Фото 60. Фрагменты внутренних помещений 1 этажа (антресоль 2)

Фото 61. Фрагменты внутренних помещений 1 этажа (антресоль 2)

Фото 62. Фрагменты внутренних помещений 1 этажа (антресоль 2)

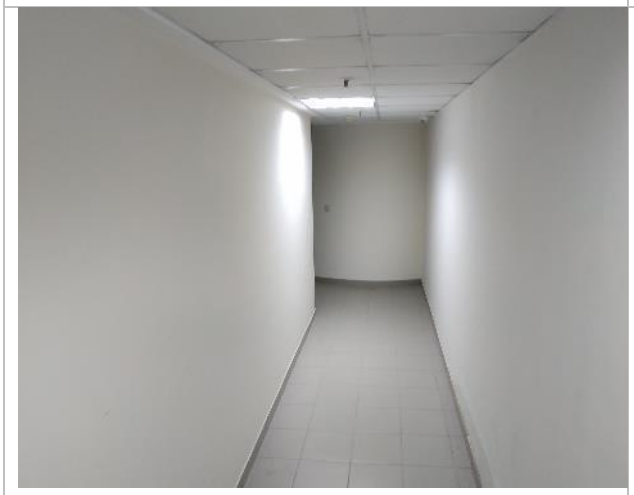


Фото 63. Фрагменты внутренних помещений 1 этажа (антресоль 2)

Фото 64. Фрагменты внутренних помещений 1 этажа (антресоль 2)

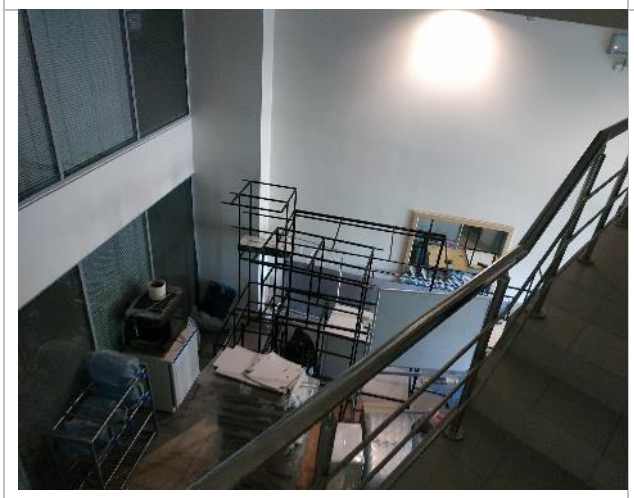


Фото 65. Фрагменты внутренних помещений 1 этажа (антресоль 2)

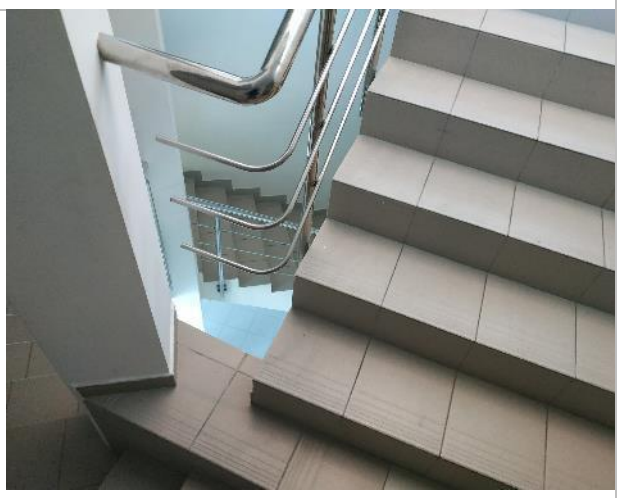


Фото 66. Фрагменты внутренних помещений 1 этажа (антресоль 2)

Фото 67. Фрагменты внутренних помещений 1 этажа (антресоль 3)

Фото 68. Фрагменты внутренних помещений 1 этажа (антресоль 3)

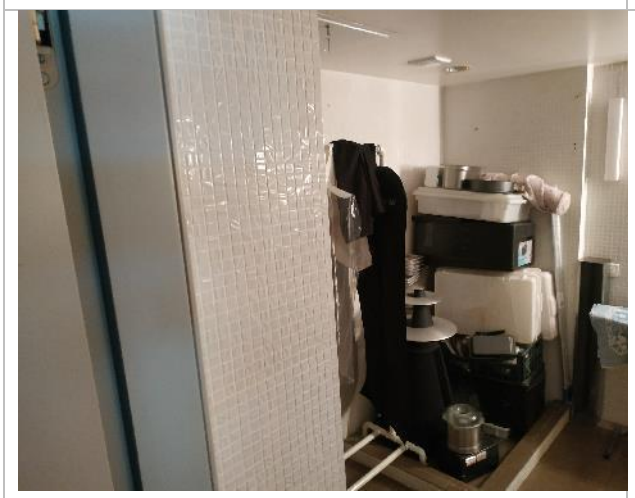


Фото 69. Фрагменты внутренних помещений 1 этажа (антресоль 3)

Фото 70. Фрагменты внутренних помещений 1 этажа (антресоль 3)

Фото 71. Фрагменты внутренних помещений 10 этажа

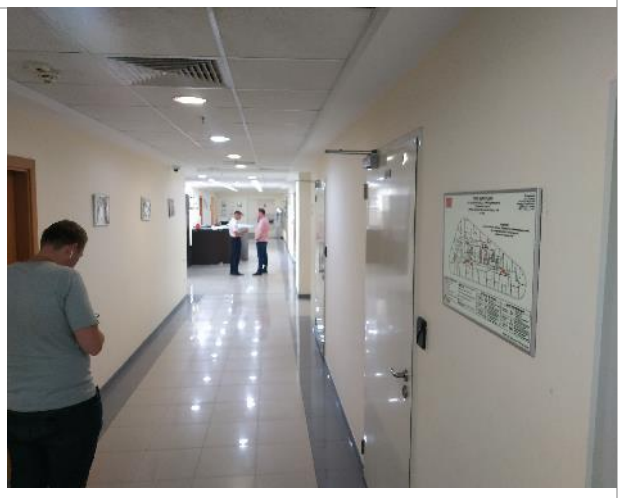


Фото 72. Фрагменты внутренних помещений 10 этажа

Фото 73. Фрагменты внутренних помещений 10 этажа

Фото 74. Фрагменты внутренних помещений 10 этажа

Фото 75. Фрагменты внутренних помещений 10 этажа

Фото 76. Фрагменты внутренних помещений 10 этажа

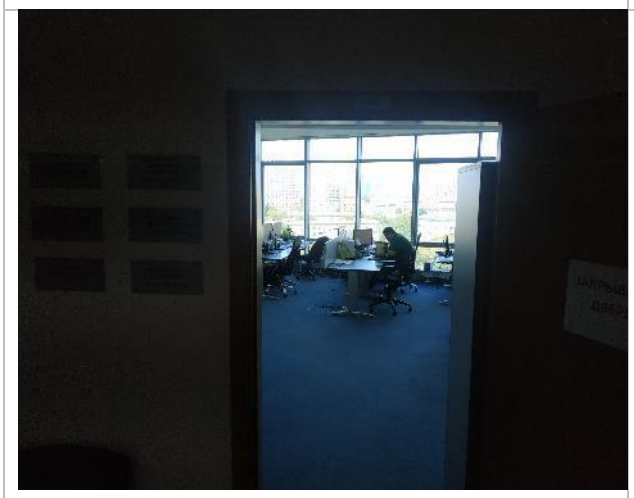


Фото 77. Фрагменты внутренних помещений 10 этажа

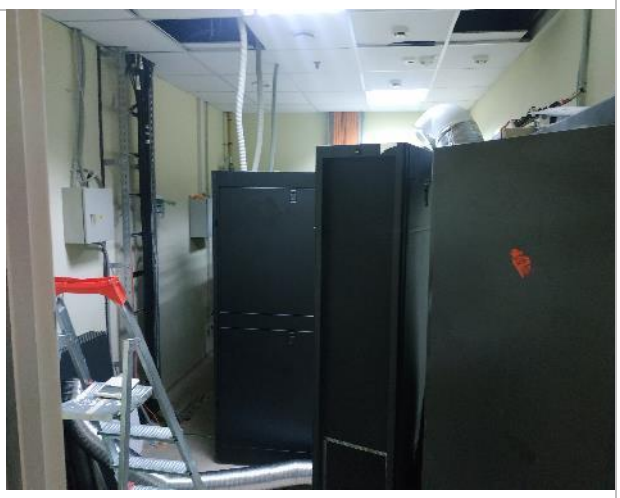


Фото 78. Фрагменты внутренних помещений 10 этажа

Фото 79. Фрагменты внутренних помещений 10 этажа

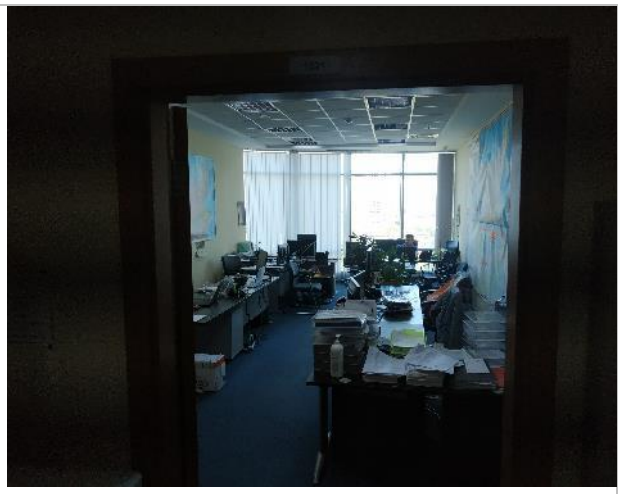


Фото 80. Фрагменты внутренних помещений 10 этажа

Фото 81. Фрагменты внутренних помещений 10 этажа

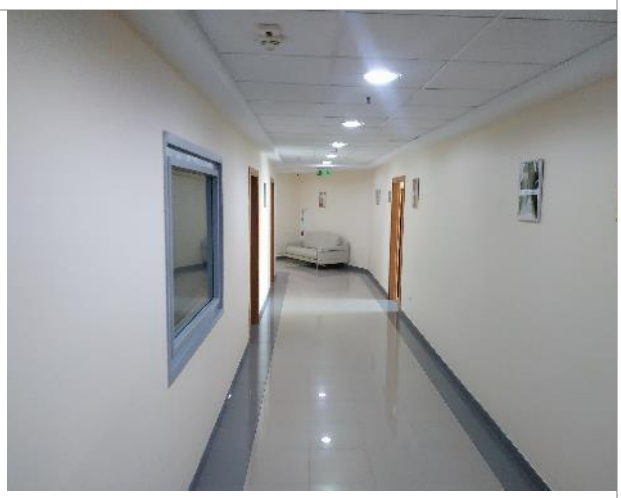


Фото 82. Фрагменты внутренних помещений 10 этажа

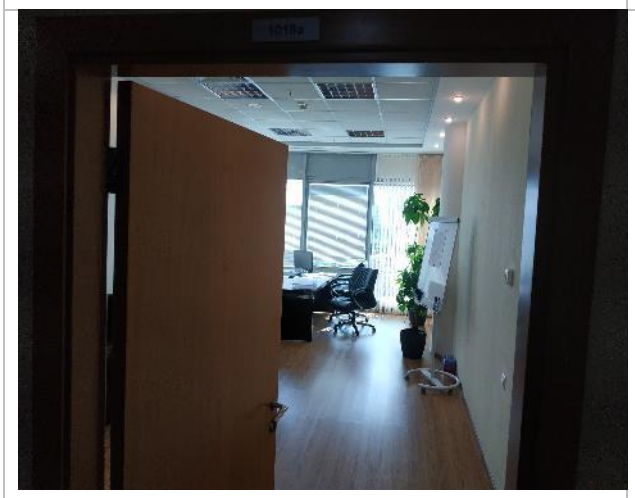


Фото 83. Фрагменты внутренних помещений 10 этажа

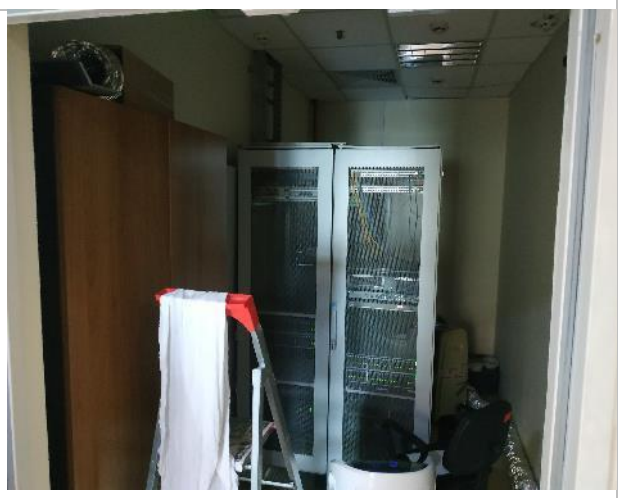


Фото 84. Фрагменты внутренних помещений 10 этажа

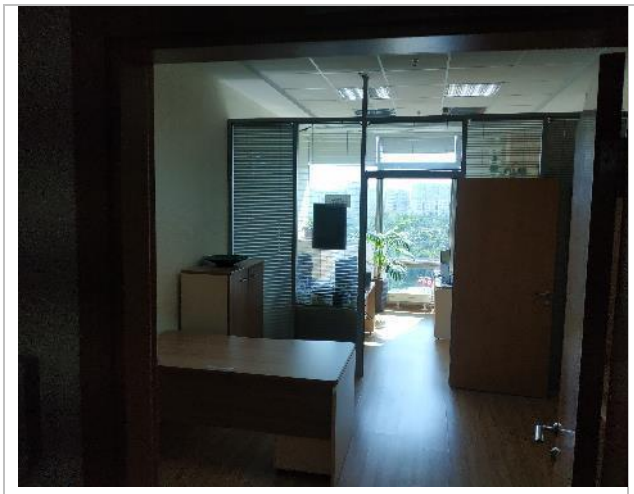


Фото 85. Фрагменты внутренних помещений 10 этажа

Фото 86. Фрагменты внутренних помещений 10 этажа

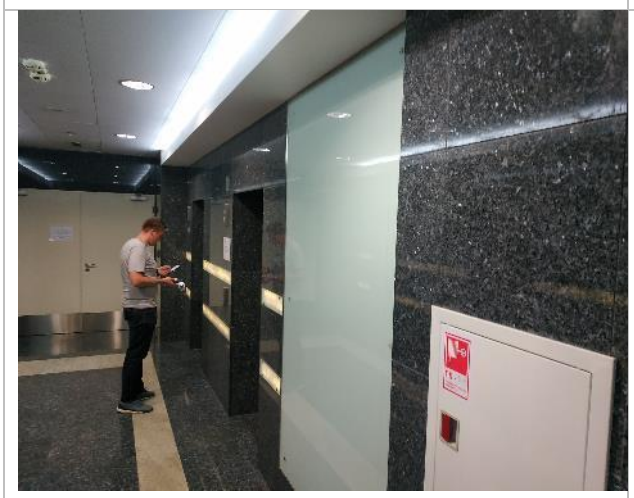


Фото 87. Фрагменты внутренних помещений 10 этажа

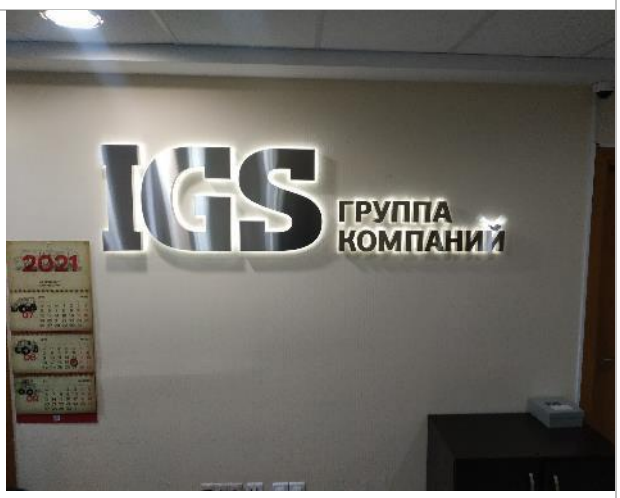


Фото 88. Фрагменты внутренних помещений 10 этажа

Фото 89. Фрагменты внутренних помещений 11 этажа

Фото 90. Фрагменты внутренних помещений 11 этажа

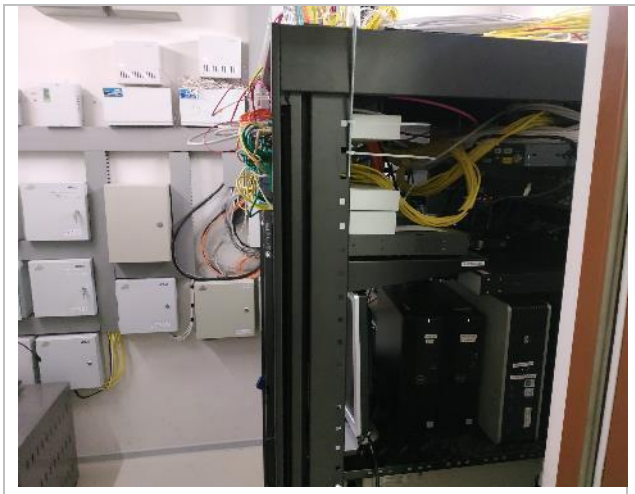


Фото 91. Фрагменты внутренних помещений 11 этажа

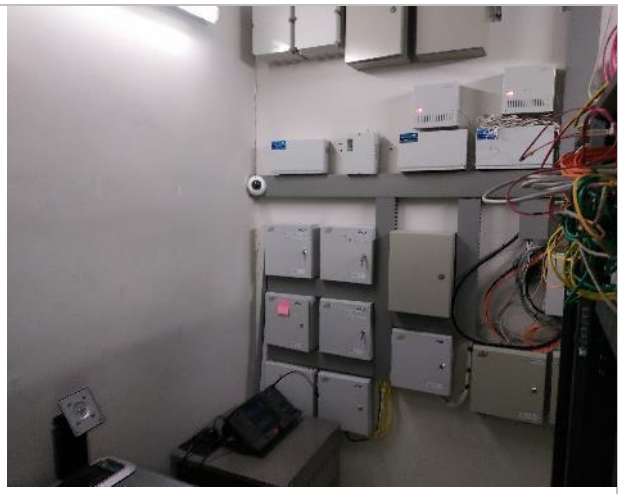


Фото 92. Фрагменты внутренних помещений 11 этажа

Фото 93. Фрагменты внутренних помещений 11 этажа

Фото 94. Фрагменты внутренних помещений 11 этажа

Фото 95. Фрагменты внутренних помещений 11 этажа

Фото 96. Фрагменты внутренних помещений 11 этажа

Фото 97. Фрагменты внутренних помещений 11 этажа

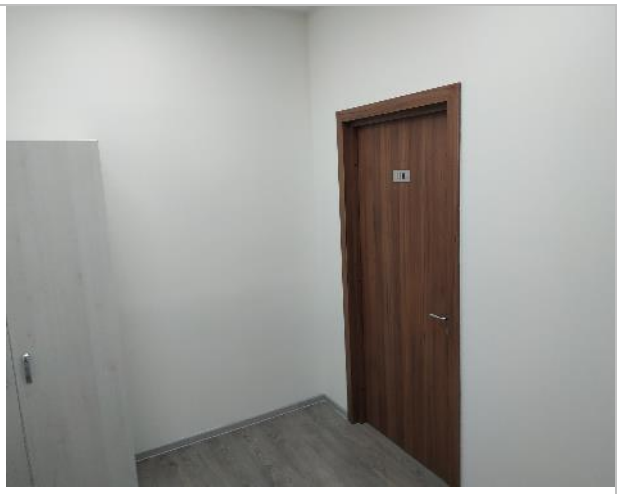


Фото 98. Фрагменты внутренних помещений 11 этажа

Фото 99. Фрагменты внутренних помещений 11 этажа

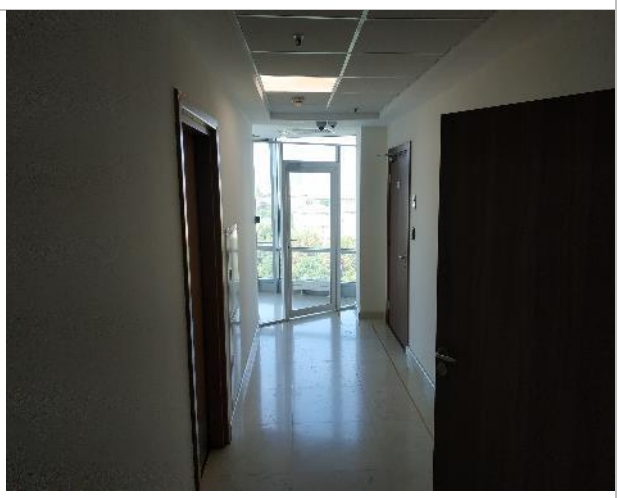


Фото 100. Фрагменты внутренних помещений 11 этажа

Фото 101. Фрагменты внутренних помещений 11 этажа

Фото 102. Фрагменты внутренних помещений 11 этажа

Фото 103. Фрагменты внутренних помещений 11 этажа

Фото 104. Фрагменты внутренних помещений 11 этажа

Фото 105. Фрагменты внутренних помещений 2 этажа

Фото 106. Фрагменты внутренних помещений 2 этажа

Фото 107. Фрагменты внутренних помещений 2 этажа

Фото 108. Фрагменты внутренних помещений 2 этажа

Фото 109. Фрагменты внутренних помещений 2 этажа

Фото 110. Фрагменты внутренних помещений 2 этажа

Фото 111. Фрагменты внутренних помещений 2 этажа

Фото 112. Фрагменты внутренних помещений 2 этажа

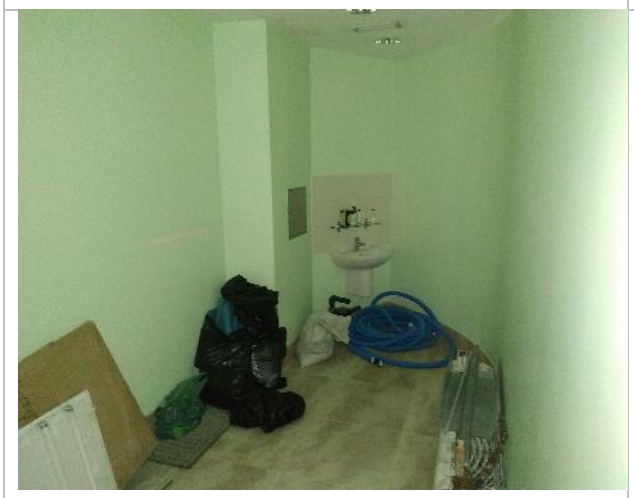


Фото 113. Фрагменты внутренних помещений 2 этажа

Фото 114. Фрагменты внутренних помещений 2 этажа

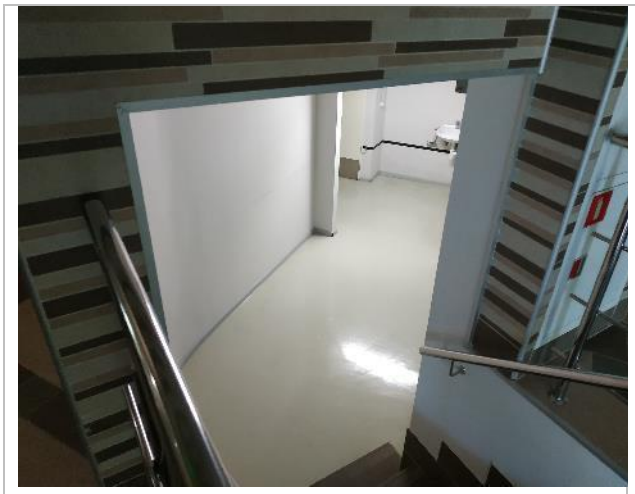


Фото 115. Фрагменты внутренних помещений 2 этажа

Фото 116. Фрагменты внутренних помещений 2 этажа

Фото 117. Фрагменты внутренних помещений 2 этажа

Фото 118. Фрагменты внутренних помещений 2 этажа

Фото 119. Фрагменты внутренних помещений 2 этажа

Фото 120. Фрагменты внутренних помещений 2 этажа

Фото 121. Фрагменты внутренних помещений 2 этажа

Фото 122. Фрагменты внутренних помещений 2 этажа

Фото 123. Фрагменты внутренних помещений 2 этажа

Фото 124. Фрагменты внутренних помещений 2 этажа

Фото 125. Фрагменты внутренних помещений 2 этажа

Фото 126. Фрагменты внутренних помещений 2 этажа

Фото 127. Фрагменты внутренних помещений 2 этажа

Фото 128. Фрагменты внутренних помещений 2 этажа

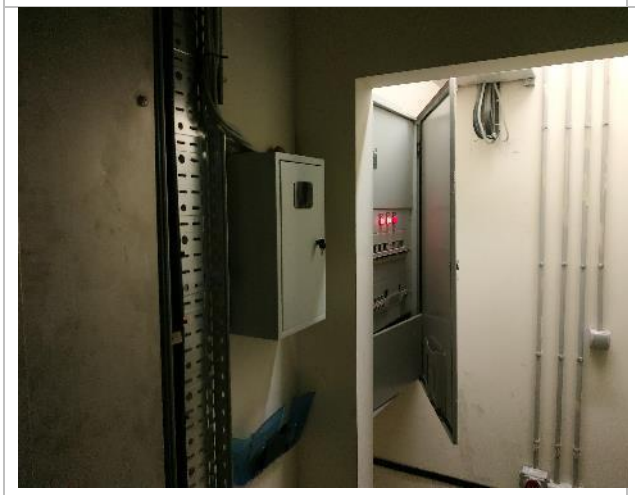


Фото 129. Фрагменты внутренних помещений 2 этажа

Фото 130. Фрагменты внутренних помещений 2 этажа

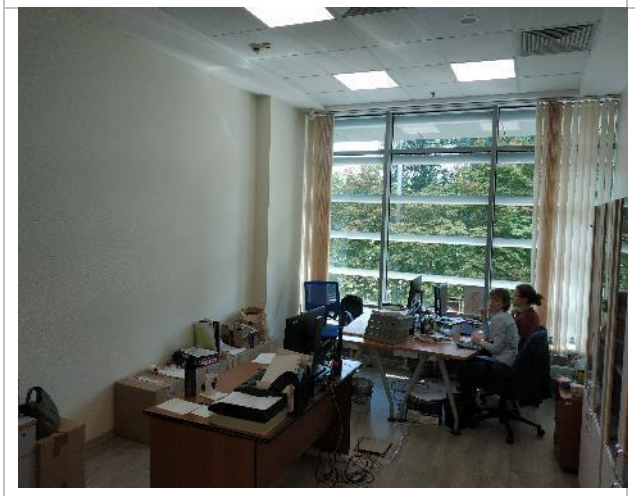


Фото 131. Фрагменты внутренних помещений 2 этажа

Фото 132. Фрагменты внутренних помещений 2 этажа

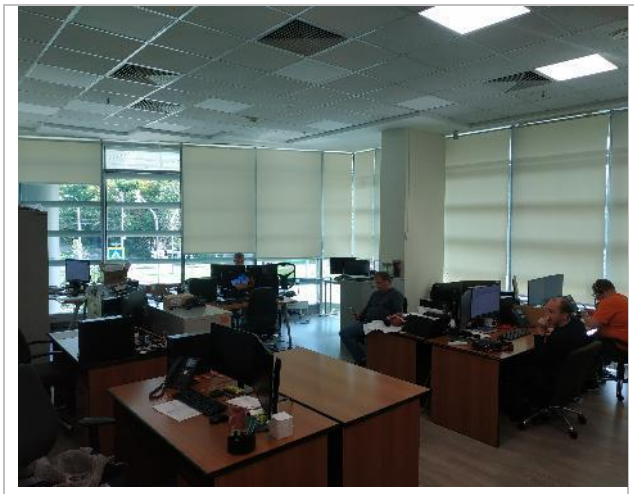


Фото 133. Фрагменты внутренних помещений 2 этажа

Фото 134. Фрагменты внутренних помещений 2 этажа

Фото 135. Фрагменты внутренних помещений 2 этажа

Фото 136. Фрагменты внутренних помещений 2 этажа

Фото 137. Фрагменты внутренних помещений 2 этажа

Фото 138. Фрагменты внутренних помещений 2 этажа

Фото 139. Фрагменты внутренних помещений 2 этажа

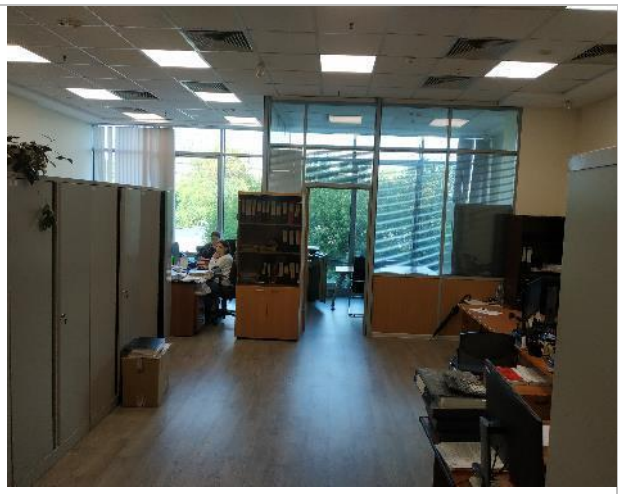


Фото 140. Фрагменты внутренних помещений 2 этажа

Фото 141. Фрагменты внутренних помещений 2 этажа (антресоль)

Фото 142. Фрагменты внутренних помещений 2 этажа (антресоль)

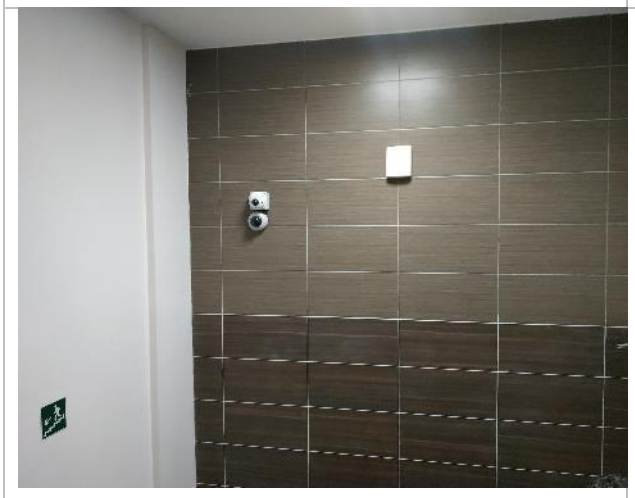


Фото 143. 3-9-й этажи межэтажные лестницы

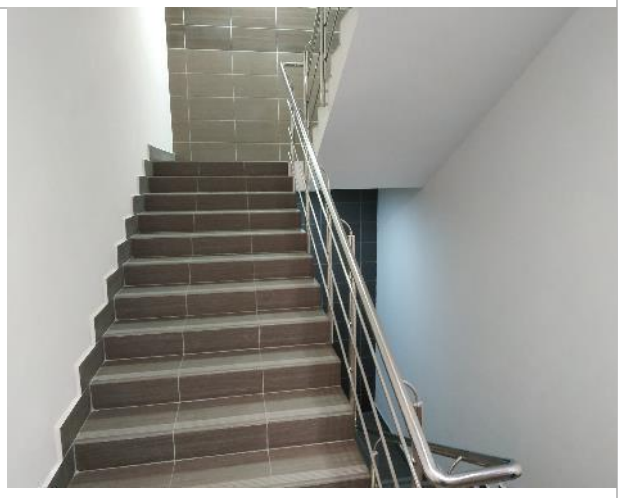


Фото 144. 3-9-й этажи межэтажные лестницы

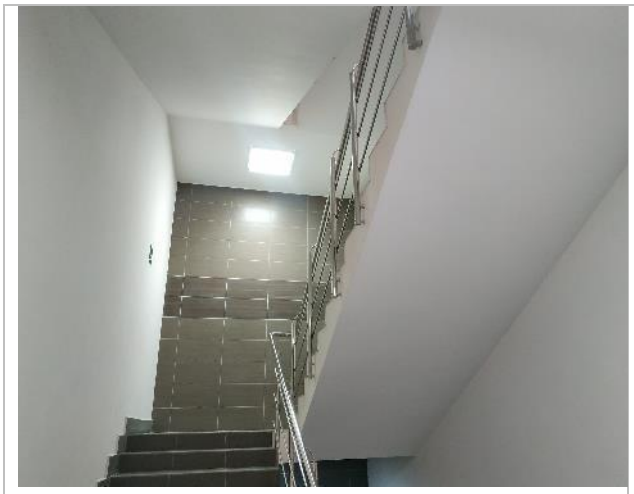


Фото 145. 3-9-й этажи межэтажные лестницы

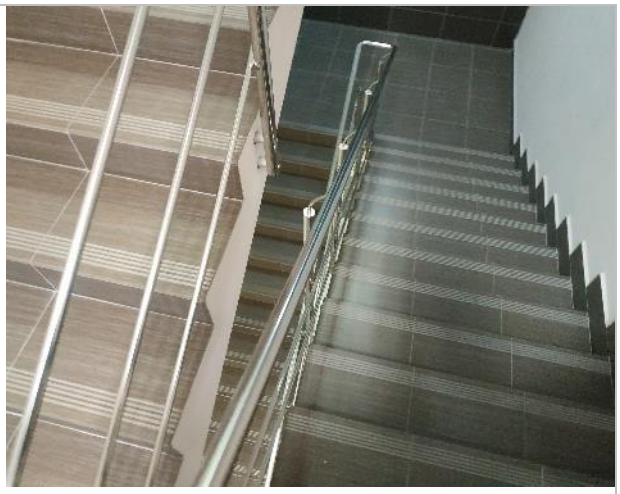


Фото 146. 3-9-й этажи межэтажные лестницы

Фото 147. 3-9-й этажи межэтажные лестницы

Фото 148. 3-9-й этажи межэтажные лестницы

Фото 149. 3-9-й этажи межэтажные лестницы

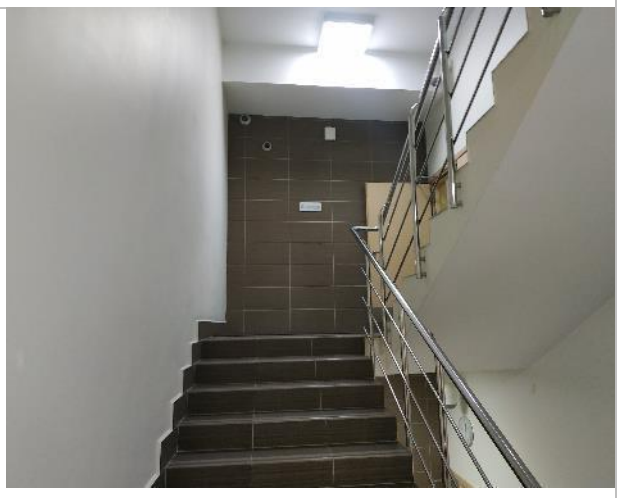


Фото 150. 3-9-й этажи межэтажные лестницы

Фото 151. 3-9-й этажи межэтажные лестницы

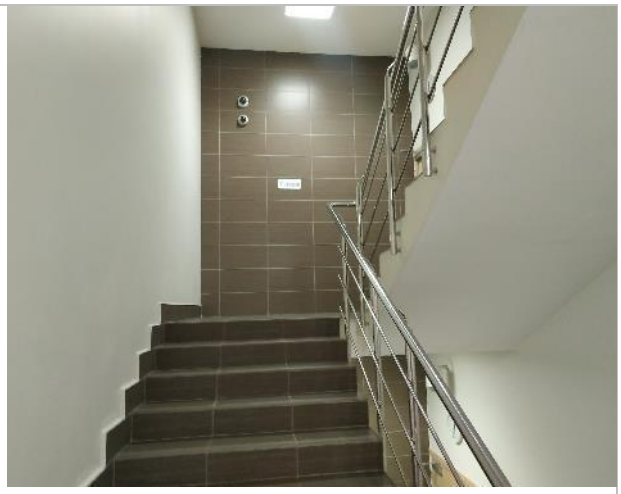


Фото 152. 3-9-й этажи межэтажные лестницы

Фото 153. 3-9-й этажи межэтажные лестницы

Фото 154. 3-9-й этажи межэтажные лестницы

Фото 155. 3-9-й этажи межэтажные лестницы

Фото 156. 3-9-й этажи межэтажные лестницы

Фото 157. 3-9-й этажи межэтажные лестницы

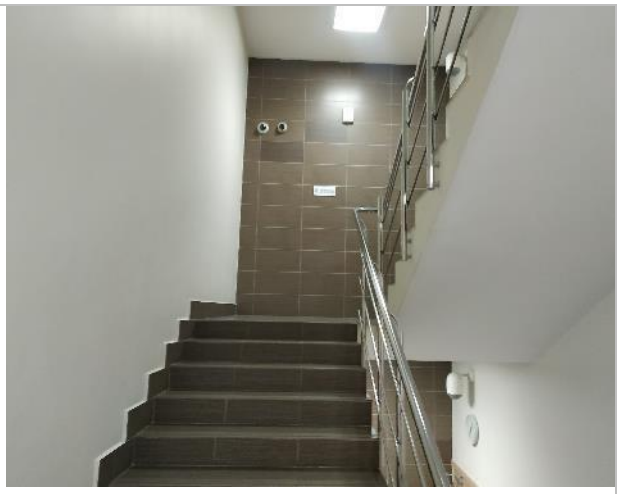


Фото 158. 3-9-й этажи межэтажные лестницы

Фото 159. 3-9-й этажи межэтажные лестницы

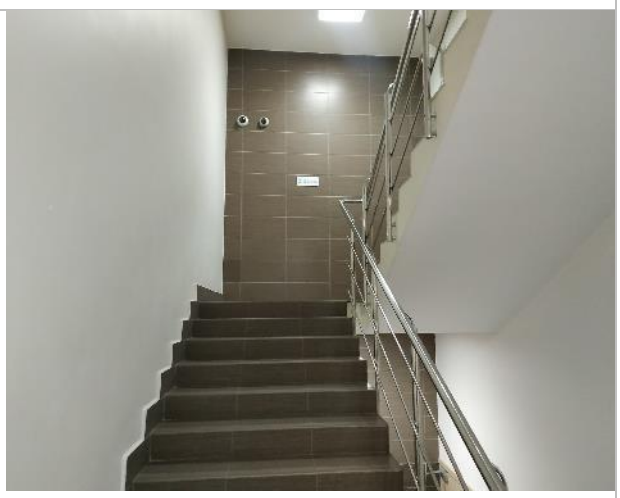


Фото 160. 3-9-й этажи межэтажные лестницы

Фото 161. Фрагменты помещений надстройки

Фото 162. Фрагменты помещений надстройки

Фото 163. Фрагменты помещений надстройки

Фото 164. Фрагменты помещений надстройки

Фото 165. Фрагменты помещений надстройки

Фото 166. Фрагменты помещений надстройки

Фото 167. Фрагменты помещений надстройки

Фото 168. Фрагменты помещений надстройки

Фото 169. Фрагменты помещений надстройки

Фото 170. Фрагменты помещений технического этажа

Фото 171. Фрагменты помещений технического этажа

Фото 172. Фрагменты помещений технического этажа

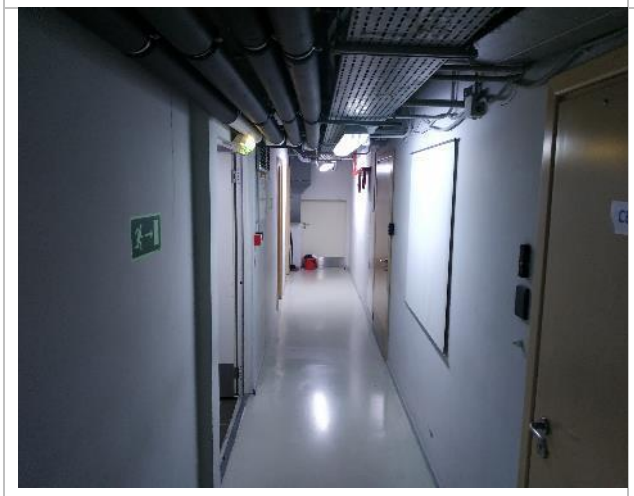


Фото 173. Фрагменты помещений технического этажа

Фото 174. Фрагменты помещений технического этажа

Фото 175. Фрагменты помещений технического этажа

Фото 176. Фрагменты помещений технического этажа

Фото 177. Фрагменты помещений технического этажа

Фото 178. Фрагменты помещений технического этажа

Фото 179. Фрагменты помещений технического этажа

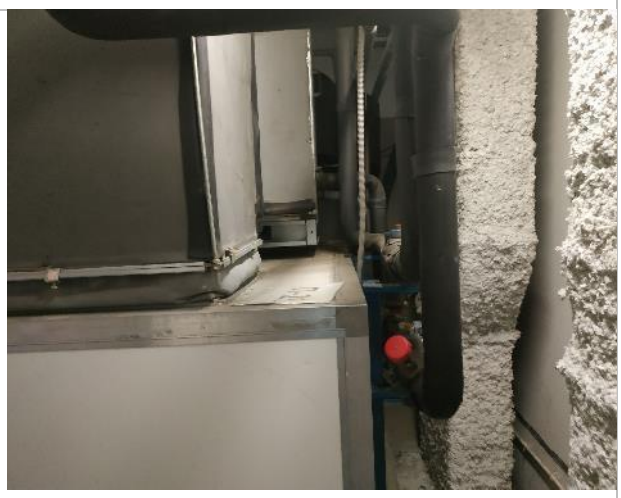


Фото 180. Фрагменты помещений технического этажа

Фото 181. Фрагменты помещений технического этажа

Фото 182. Фрагменты помещений технического этажа

Фото 183. Фрагменты помещений технического этажа

Фото 184. Фрагменты помещений технического этажа

Фото 185. Фрагменты помещений технического этажа

Фото 186. Фрагменты помещений технического этажа

Фото 187. Фрагменты помещений технического этажа

Фото 188. Фрагменты помещений технического этажа

Фото 189. Фрагменты помещений технического этажа

Фото 190. Фрагменты помещений технического этажа

Фото 191. Фрагменты помещений технического этажа

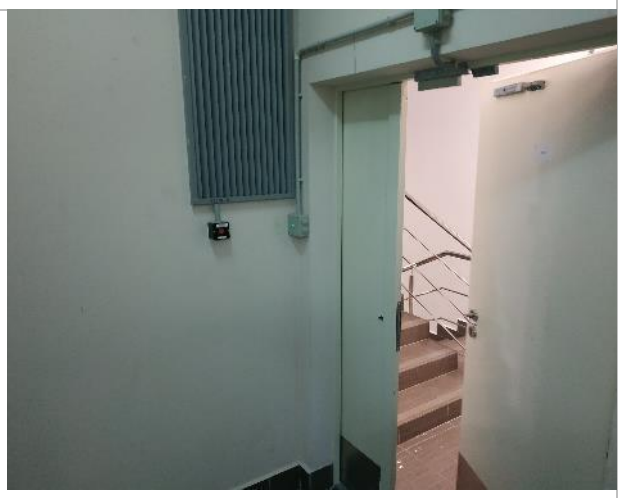


Фото 192. Фрагменты помещений технического этажа

Фото 193. Фасад здания

Фото 194. Подъездные пути

Фото 195. Подъездные пути

Фото 196. Фасад здания

Фото 197. Фасад здания

Фото 198. Подъездные пути

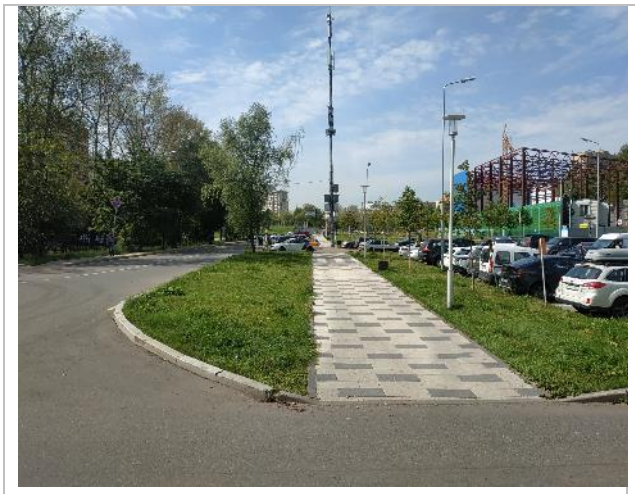


Фото 199. Подъездные пути

Фото 201. Подъездные пути

Фото 201. Подъездные пути

Фото 202. Подъездные пути

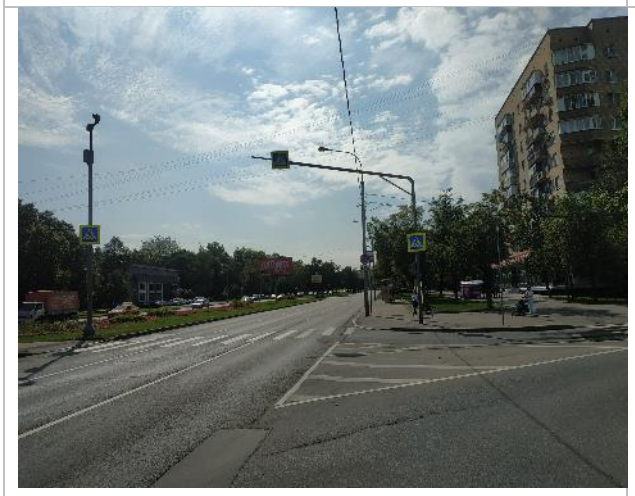


Фото 203. Подъездные пути

Фото 204. Подъездные пути

Фото 205. Фасад здания

Фото 206. Подъездные пути

Фото 207. Подъездные пути

Фото 208. Подъездные пути

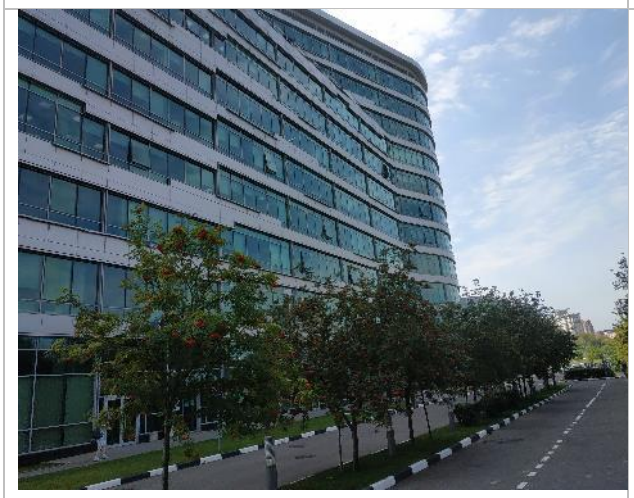


Фото 209. Фасад здания

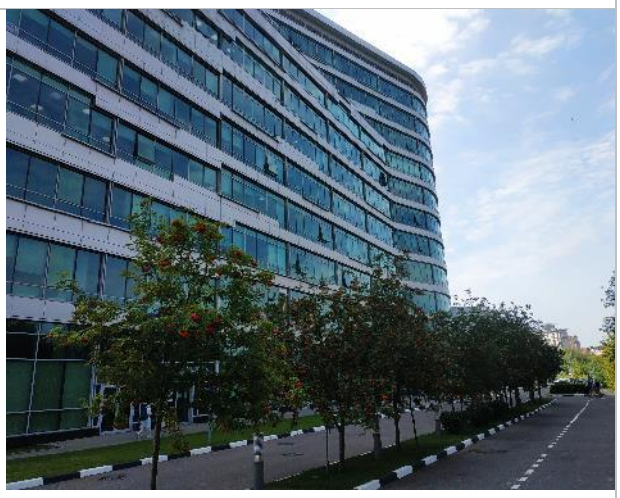


Фото 210. Фасад здания

Источник: данные визуального осмотра Исполнителя