



Управленческое
консультирование

Инжиниринг

Оценка и
финансовое
консультирование

Привлечение
финансирования

Юридическое
и налоговое
сопровождение

ОТЧЕТ ОБ ОЦЕНКЕ №ОКНИП-СО-2165/19-3 ОТ 10.03.2022 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"

Закрытый Паевой Инвестиционный Фонд Недвижимости "Саввинские палаты" под управлением общества с ограниченной ответственностью "КСП Капитал Управление Активами», (номер регистрации 0754-94119836, дата регистрации 21.02.2007 г.), лицензия на осуществление деятельности по управлению инвестиционными фондами, паевыми инвестиционными фондами и негосударственными пенсионными фондами №21-000-1-00565.

ЗПИФ недвижимости "Саввинские палаты" (Правила Фонда зарегистрированы Банком России за №0754-94119836 от 21.02.2007).

Получить информацию о паевом инвестиционном фонде и ознакомиться с Правилами доверительного управления паевым инвестиционным фондом, с иными документами, предусмотренными Федеральным законом "Об инвестиционных фондах" и нормативными актами в сфере финансовых рынков, можно на сайте в сети Интернет по адресу: <http://www.ksrcapital-am.ru>, а также по адресу: 119435, г. Москва, Большой Саввинский переулок, дом 12, строение 16, по телефону +7 (495) 649-88-37.

Стоимость инвестиционных паев/акций может увеличиваться и уменьшаться, результаты инвестирования в прошлом не определяют доходы в будущем, государство не гарантирует доходность инвестиций в паевые инвестиционные фонды. Прежде чем приобрести инвестиционный пай/акции, следует внимательно ознакомиться с Правилами доверительного управления паевым инвестиционным фондом, Уставом инвестиционного фонда, его инвестиционной декларацией, проспектом эмиссий акций.

Исполнитель:

АО "НЭО Центр"

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	43
3.5. Определение срока полезной службы, оставшегося срока полезной службы	43
3.6. Описание процесса осмотра объекта оценки	45
3.7. Результаты анализа ликвидности имущества	45
РАЗДЕЛ 4. АНАЛИЗ НАИБОЛЕЕ ЭФФЕКТИВНОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ ..	46
РАЗДЕЛ 5. АНАЛИЗ РЫНКА ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ	49
5.1. Мнения специалистов рынка недвижимости о возможных вариантах развития событий на рынке коммерческой недвижимости на фоне проведения спецоперации вооруженными силами	49
5.2. Анализ влияния общей политической и социально-экономической обстановки в стране и регионе.....	51
5.3. Анализ рынка инвестиций России по итогам 2021 г.	53
5.4. Анализ сегмента рынка объекта оценки	56
5.5. Анализ рынка офисной недвижимости г. Москвы по итогам 2021 г.	58
5.6. Анализ рынка парковочных мест г. Москвы.....	78
РАЗДЕЛ 6. ОПИСАНИЕ ПРОЦЕССА ОЦЕНКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ	86
6.1. Основные положения и терминология	86
6.2. Классификация основных средств	88
6.3. Методология определения срока полезной службы имущества	90
6.4. Методология определения справедливой стоимости основных средств	91
6.5. Этапы проведения оценки.....	93
6.6. Характеристика подходов к оценке	94
6.7. Обоснование выбора подходов и методов оценки.....	100
РАЗДЕЛ 7. РЕЗУЛЬТАТЫ ОЦЕНКИ ЧАСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ, ПРОВОДИМОЙ В РАМКАХ ЗАТРАТНОГО ПОДХОДА.....	102
7.1. Применяемые методы определения затрат на замещение (воспроизводство) сооружений .	102
РАЗДЕЛ 8. РЕЗУЛЬТАТЫ ОЦЕНКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ, ПРОВОДИМОЙ В РАМКАХ СРАВНИТЕЛЬНОГО ПОДХОДА.....	112
8.1. Описание последовательности определения стоимости объекта оценки, проводимого в рамках выбранного метода	112

8.2. Определение справедливой стоимости объекта оценки в рамках выбранного метода	112
РАЗДЕЛ 9. РЕЗУЛЬТАТЫ ОЦЕНКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ, ПРОВОДИМОЙ В РАМКАХ ДОХОДНОГО ПОДХОДА	142
9.1. Описание последовательности определения стоимости объекта оценки, проводимого в рамках выбранного метода	142
9.2. Этап 8. Определение справедливой стоимости объекта в рамках доходного подхода	181
РАЗДЕЛ 10. СОГЛАСОВАНИЕ РЕЗУЛЬТАТОВ	184
10.1. Общие сведения о порядке согласования результатов	184
10.2. Определение итоговой величины справедливой стоимости объекта оценки	185
РАЗДЕЛ 11. ДЕКЛАРАЦИЯ КАЧЕСТВА ОЦЕНКИ	188
РАЗДЕЛ 12. СПИСОК ИСТОЧНИКОВ ИНФОРМАЦИИ	189
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

	<p>Объекты недвижимого имущества, расположенные по адресу: г. Москва, просп. 60-Летия Октября, д. 10А, в составе:</p> <ol style="list-style-type: none"> 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-002/2020-35086520 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.
<p>Объект оценки (состав объекта оценки с указанием сведений, достаточных для идентификации каждой из его частей)</p>	
<p>Основание для оказания услуг Исполнителем</p>	<p>Задание на оценку №3 от 24.02.2022 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"</p>
<p>Дата составления Отчета</p>	<p>10.03.2022 г.</p>
<p>Порядковый номер Отчета</p>	<p>№ОКНИП-СО-2165/19-3</p>
<p>Балансовая (остаточная) стоимость объекта оценки (без учета НДС (20%))¹</p>	<p>2 043 197 000 (Два миллиарда сорок три миллиона сто девяносто семь тысяч) руб.</p>

¹ В качестве балансовой стоимости принята справедливая стоимость, определенная по состоянию на 14.09.2021 г.

Результат оценки части стоимости объекта оценки, полученный при применении затратного подхода (без учета НДС (20%))²	22 365 000 (Двадцать два миллиона триста шестьдесят пять тысяч) руб.
Результат оценки стоимости объекта оценки, полученный при применении сравнительного подхода (без учета НДС (20%))	2 250 490 000 (Два миллиарда двести пятьдесят миллионов четыреста девяносто тысяч) руб.
Результат оценки стоимости объекта оценки, полученный при применении доходного подхода (без учета НДС (20%))	1 624 907 000 (Один миллиард шестьсот двадцать четыре миллиона девятьсот семь тысяч) руб.
Итоговая величина справедливой стоимости объекта оценки на дату оценки (без учета НДС (20%))³	2 000 257 000 (Два миллиарда двести пятьдесят 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)	<p>Объекты недвижимого имущества, расположенные по адресу: г. Москва, просп. 60-Летия Октября, д. 10А, в составе:</p> <ol style="list-style-type: none"> 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-002/2020-35086520 от 04.11.2020 г.; 4. нежилое помещение общей площадью 47 кв. м (номера на поэтажном плане: этаж 1, помещение VIII – комната 1),
---	---

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

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

	<p>кадастровый номер: 77:06:0002006:2785, выписка из ЕГРН №КУВИ-002/2020-14021774 от 25.08.2020 г.;</p> <p>5. сооружение – водопровод протяженностью 592,3 м (инв. № 77-06-02007-000-Д10000020), кадастровый номер: 77:06:0002007:2407, выписка из ЕГРН от 14.08.2020 г.;</p> <p>6. сооружение – кабельная линия протяженностью 12 894 м (инв. № 77-06-02006-000-А10000028), кадастровый номер: 77:06:0002006:2702, выписка из ЕГРН от 14.08.2020 г.</p>
Цель оценки	Определение справедливой стоимости
Предполагаемое использование результатов оценки и связанные с этим ограничения	<p>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".</p> <p>Заказчик не может использовать Отчет (или любую его часть) для других целей</p>
Вид определяемой стоимости	Справедливая стоимость в соответствии с Международным стандартом финансовой отчетности (IFRS) 13 "Оценка справедливой стоимости"
Дата оценки	10.03.2022 г.
Срок проведения оценки	24.02.2022 г. — 10.03.2022 г.
Допущения и ограничения, на которых должна основываться оценка:	
<ol style="list-style-type: none"> 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	<p>Объекты недвижимого имущества, расположенные по адресу: г. Москва, просп. 60-Летия Октября, д. 10А, в составе:</p> <ol style="list-style-type: none"> 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-002/2020-35086520 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.

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.

Характеристики Объекта оценки и его оцениваемых частей или ссылки на доступные для оценщика документы, содержащие такие характеристики

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, аренда
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", ИНН/КПП - 7706519810/772901001, ОГРН - 1047796002451 от 5 января 2004 г.) (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 №08305/776/500508/21 от 10.12.2021 г. Срок действия полиса: с 01.01.2022 г. по 31.12.2022 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 оценщика АО "АльфаСтрахование" №08305/776/0000009/21-01 от 13.12.2021 г. Срок действия: с 05.06.2021 г. по 31.12.2024 г. Страховая сумма: 30 000 000 (Тридцать миллионов) руб.

<p>Сведения о получении Оценщиком профессиональных знаний</p>	<p>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";</p> <p>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.;</p> <p>Свидетельство о повышении квалификации; Московский государственный университет технологии и управления по программе "Оценочная деятельность", рег. №2921 от 18.10.2010 г.;</p> <p>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.;</p> <p>Удостоверение о повышении квалификации; Негосударственное образовательное учреждение Дополнительного профессионального образования "Институт профессионального образования" по дополнительной профессиональной программе "Международные стандарты оценки", 772413062977, рег. №001289/2021 от 25.03.2021 г.</p>
<p>Сведения, подтверждающие сдачу квалификационного экзамена в области оценочной деятельности</p>	<p>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.</p>
<p>Стаж работы в оценочной деятельности</p>	<p>14 лет</p>
<p>Сведения о трудовом договоре между Исполнителем и Оценщиком</p>	<p>Трудовой договор между Соломенниковой Т.А. и ООО "НЭО Центр" №2/08 от 09.01.2008 г.</p>
<p>Информация об отсутствии дисциплинарных взысканий у Оценщика, который произвел оценку</p>	<p>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 оценщиков⁴.</p> <p>Стаж оценочной деятельности составляет не менее трех лет, а именно 14 лет</p>
<p>Информация обо всех привлекаемых к проведению оценки и подготовке отчета об оценке специалистах</p>	<p>Иные специалисты не привлекались</p>
<p>Заказчик</p>	<p>КСП Капитал УА ООО Д.У. ЗПИФ недвижимости "Саввинские палаты" (ОГРН 1077759966756, дата присвоения ОГРН: 10.09.2007 г. ИНН/КПП: 7723627413/770401001)</p>
<p>Место нахождения Заказчика</p>	<p>Местонахождение: 119435, г. Москва, Большой Саввинский переулок, дом 12, стр. 16 Почтовый адрес: 119435, г. Москва, Большой Саввинский переулок, дом 12, стр. 16</p>

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

1.4. Применяемые стандарты оценочной деятельности

Применяемые стандарты оценки⁵	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**

**Партнер,
Департамент финансового
консультирования и оценки**



Т. А. Соломенникова

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	161 959 000
2	нежилое помещение общей площадью 17 705,6 кв. м, кадастровый номер: 77:06:0002006:2635	Нежилое помещение	77:06:0002006:2635	1 765 091 000
3	нежилое помещение общей площадью 182,7 кв. м, кадастровый номер: 77:06:0002006:2786	Нежилое помещение	77:06:0002006:2786	45 058 000
4	нежилое помещение общей площадью 47 кв. м, кадастровый номер: 77:06:0002006:2785,	Нежилое помещение	77:06:0002006:2785	5 784 000
5	сооружение – водопровод протяженностью 592,3 м (инв. № 77-06-02007-000-Д100000020), кадастровый номер: 77:06:0002007:2407	Сооружение	77:06:0002007:2407	4 759 000
6	сооружение – кабельная линия протяженностью 12 894 м (инв. № 77-06-02006-000-А100000028), кадастровый номер: 77:06:0002006:2702	Сооружение	77:06:0002006:2702	17 606 000
ИТОГО				2 000 257 000

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 дестабилизацией ситуации на фоне проведения спецоперации вооруженными силами. 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 25.02.2022 г. находилась на уровне 11,2117⁶%.
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 01.03.2022 г., справедливая стоимость рассчитана по состоянию на 10.03.2022 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.

⁶ <https://www.moex.com/ru/marketdata/indices/state/g-curve/>

11. В соответствии с выписками из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости у оцениваемого здания существует ограничение (обременение) права: 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 значениям⁷, 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.

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

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 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. В рамках настоящего Отчета Исполнитель исходил из допущения, что в случае перехода прав на оцениваемое имущество, расположенное по адресу: г. Москва, просп. 60-Летия Октября, д. 10А, от одного правообладателя к другому имущество будет реализовываться как единый комплекс в силу восприятия рынком аналогичной недвижимости, поскольку оцениваемые помещения представляют собой часть здания. Большая часть помещений сдана в аренду по договорам аренды нескольким арендаторам, один из арендаторов занимает помещения частично в помещении с кадастровым номером 77:06:0002006:2635, частично в помещении с кадастровым номером 77:06:0002006:2636, без детализации платежей по помещениям. В связи с этим, максимальная экономическая эффективность будет достигаться при эксплуатации его как единого объекта недвижимости. В качестве объектов-аналогов в рамках сравнительного подхода Исполнитель принимал нежилые отдельно стоящие здания/части зданий сопоставимого с объектом оценки функционального назначения и общей площади. Таким образом, итоговая справедливая стоимость рассчитывалась по общей площади оцениваемых помещений, распределение справедливой стоимости по оцениваемым помещениям производилось прямо пропорционально общей площади, этажу расположения и функциональному назначению помещений.
20. 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.
21. 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 представляют собой часть зданий и имеют большую долю мест общего пользования и паркинга (рассчитанных на все здание), расчет в рамках сравнительного подхода проводился по полезной (арендопригодной) площади помещений без учета арендопригодной площади подземного паркинга⁸. 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 9 630,00 кв. м без учета площадей подземного паркинга (что составляет 0,83 от надземной площади помещений (без учета подземных паркингов), что соответствует среднерыночным значениям – 0,83-0,89⁹). Наличие подземного паркинга дополнительно учитывалось при проведении расчетов путем внесения соответствующих корректировок.
22. Более частные предположения, допущения и ограничивающие обстоятельства приведены в тексте Отчета.

⁸ Учет подземного паркинга был произведен с учетом обеспеченности машино-местами и типом паркинга

⁹ <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 №3 от 24.02.2022 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 являются 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 47,0 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"¹⁰.

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.

¹⁰ Класс здания принят на основании данных открытых источников: <https://www.cian.ru/biznes-centr-principal-plaza-moskva-5930/>; <https://fortexgroup.ru/bc/principal-plaza/>; <http://printsipal-plaza.bcmsk.ru/>

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.		77:06:0002006:2636	107 324 126,38	
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	2 366 080 950,82	
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.	Владельцы инвестиционных паев Закрытого паевого инвестиционного фонда недвижимости "Саввинские палаты", данные о которых устанавливаются на основании данных лицевого счета владельца инвестиционных паев в реестре владельцев инвестиционных паев и счетов депо владельцев инвестиционных паев	77:06:0002006:2786	32 286 060,70	
4	нежилое помещение общей площадью 47 кв. м, кадастровый номер: 77:06:0002006:2785,	Нежилое помещение	г. Москва, проспект 60-летия Октября, д. 10А	Выписка из ЕГРН № КУВИ-002/2020-14021774 от 25.08.2020 г.		77:06:0002006:2785	9 023 988,25	
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	926 262,43	
6	сооружение – кабельная линия протяженностью 12 894 м (инв. № 77-06-02006-000-А100000028), кадастровый номер: 77:06:0002006:2702	Сооружение	г. Москва, проспект 60-летия Октября, д. 10А	Выписка из ЕГРН б/н от 14.08.2020 г.		77:06:0002006:2702	27 048 580,89	
ИТОГО							2 542 689 969,47	

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. ¹¹	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), кадастровый номер: 77:06:0002006:2702	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

¹¹ В качестве балансовой стоимости принята справедливая стоимость, определенная 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 округа¹²

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.

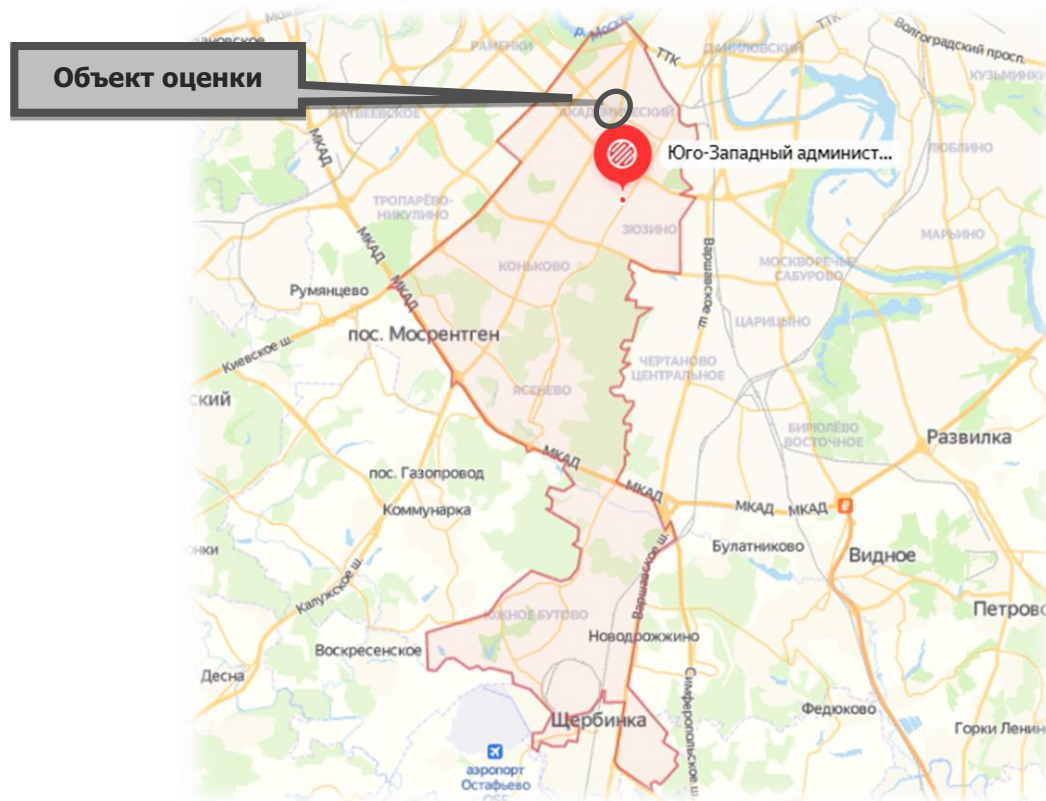
Основная линия метро в округе — Калужско-Рижская, идущая вдоль трассы Профсоюзной улицы. В районах Южное и Северное Бутово проходит Бутовская линия метро: станция "Битцевский парк", станция "Улица Старокачаловская", станция "Улица Скобелевская", станция "Бульвар Адмирала Ушакова", станция "Улица Горчакова" 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 изготавливает 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.

¹² [https://ru.wikipedia.org/wiki/Юго-Западный_административный_округ_\"Москва\"](https://ru.wikipedia.org/wiki/Юго-Западный_административный_округ_\);
<https://www.moscowmap.ru/okruga/yuzao.html>

Рисунок 3.1. Карта Юго-Западного административного округа



Источник: <http://maps.yandex.ru>

Краткая характеристика Академического района¹³

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.

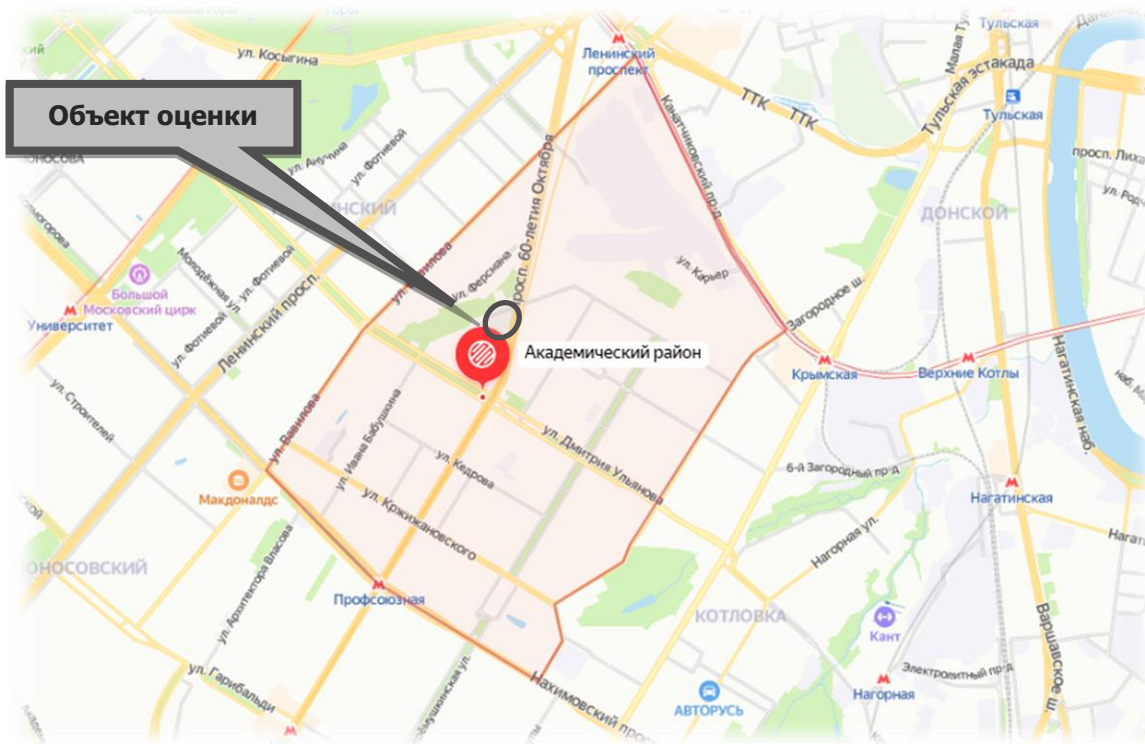
¹³ [https://ru.wikipedia.org/wiki/Академический_район_\(Москва\)](https://ru.wikipedia.org/wiki/Академический_район_(Москва)); <https://www.moscowmap.ru/okruga/yuzao/akademicheskyy.html>

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.

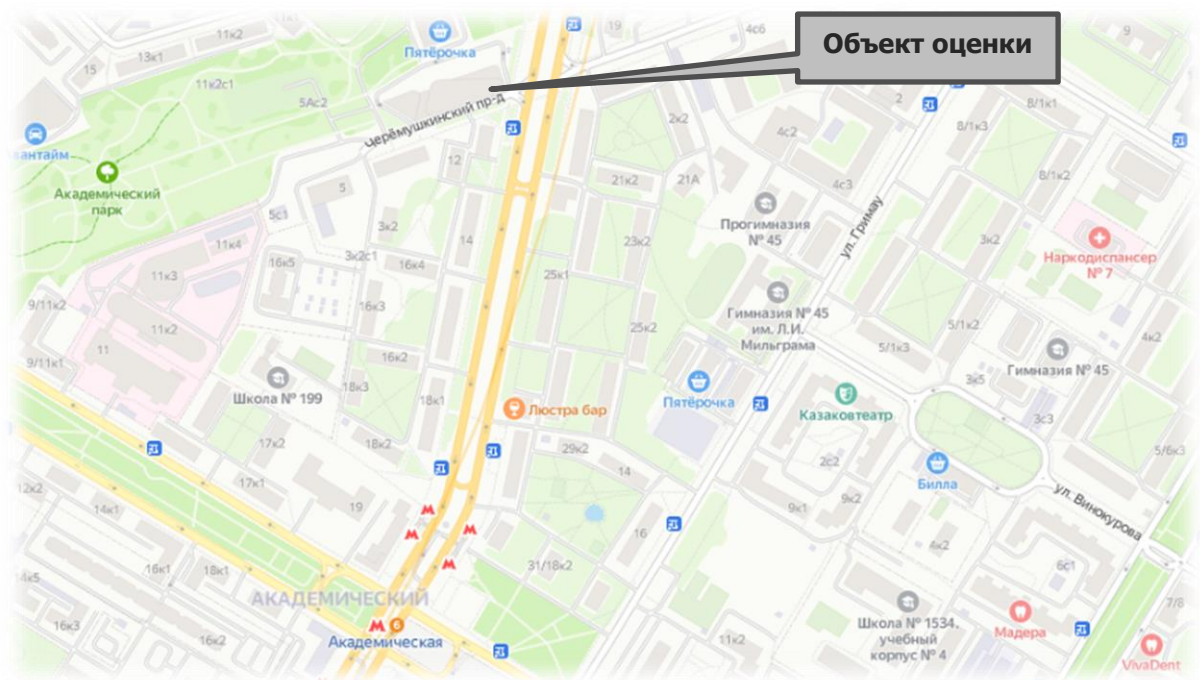
Таблица 3.2. Характеристики местоположения объекта оценки

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

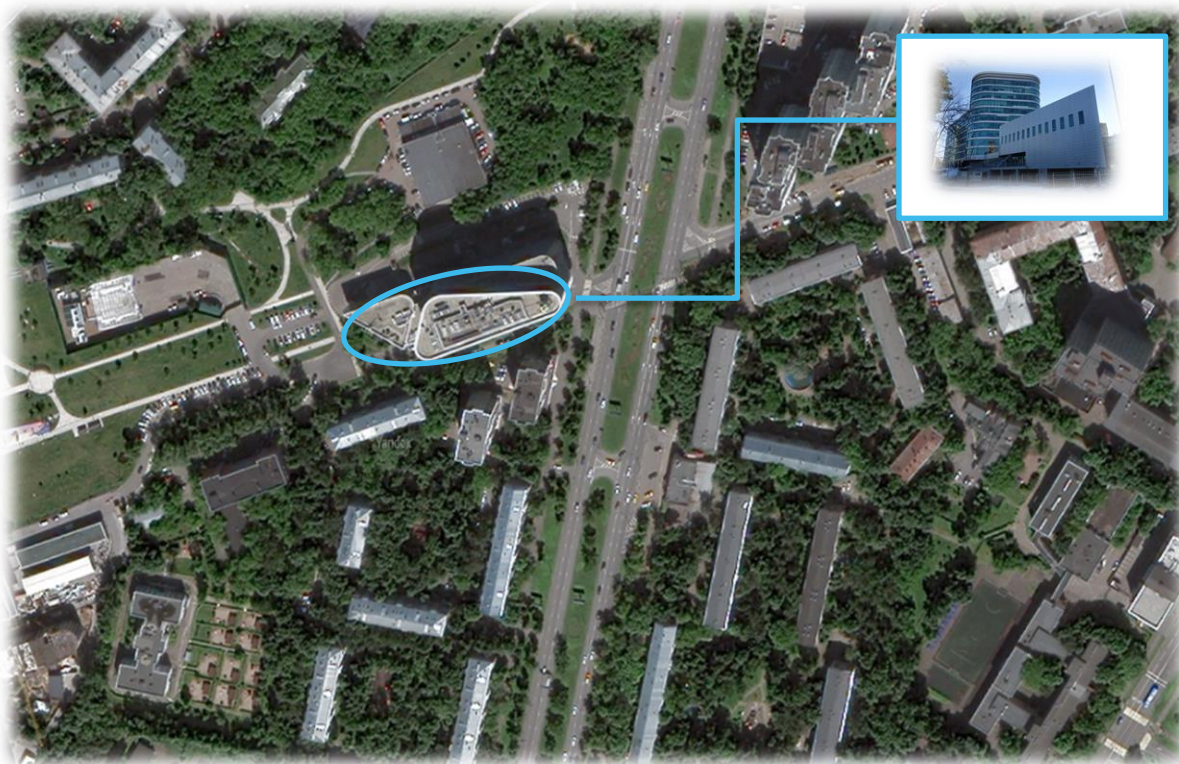
Наименование	Характеристика
Состояние окружающей среды (локальное)	Загрязненность воздуха и водоемов на уровне средних показателей по Москве, уровень шума допустимый
Социальная инфраструктура	Район обеспечен всеми объектами социальной инфраструктуры
Социальная репутация	Район отличается умеренным уровнем 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 выписки из ЕГРН б/н от 14.08.2020 г. на помещение площадью 17 705,6 кв. м;
- копию выписки 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 выписки из ЕГРН № КУВИ-002/2020-14021774 от 25.08.2020 г.;
- копию выписки из ЕГРН б/н от 14.08.2020 г. на сооружение водопровода;
- копию выписки 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.¹⁴

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 анализа¹⁵, 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.

¹⁴ Более подробная информация об имеющихся ограничениях в Таблица 3.1 Раздела 3 Отчета

¹⁵ Анализ арендных ставок приведен в разделе 5 Отчета, табл. 5.13.

Таблица 3.3. Состояние оцениваемых помещений¹⁶



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 подземного этажа



Фотография 3.6. Внутреннее состояние помещений подземного этажа

¹⁶ См. п. 20 Раздела 2 Отчета



Фотография 3.7. Внутреннее состояние помещений 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 1 этажа



Фотография 3.12. Внутреннее состояние помещений 1 этажа



Фотография 3.13. Внутреннее состояние помещений антресоли



Фотография 3.14. Внутреннее состояние помещений 10-11 этажей



Фотография 3.15. Внутреннее состояние помещений 10-11 этажей



Фотография 3.16. Внутреннее состояние помещений 10-11 этажей



Фотография 3.17. Внутреннее состояние помещений 10-11 этажей



Фотография 3.18. Внутреннее состояние помещений 10-11 этажей



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 ¹⁷			
Год постройки	2009			
Срок полезной службы, лет ¹⁸	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			
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	–	–	–

¹⁷ <https://www.cian.ru/biznes-centr-principal-plaza-moskva-5930/>

¹⁸ 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 оценки¹⁹				
– 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

¹⁹ 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"

Таблица 3.6. Распределение полезной площади по функциональному назначению без учета площадей подземного паркинга

Свод по помещениям	77:06:0002006:2635	77:06:0002006:2636	77:06:0002006:2786	77:06:0002006:2685	Итого полезная площадь, кв. м (без учета паркинга)
Офисные	4 452,68	0,00	0,00	0,00	4 452,68
Торговые	1 142,74	656,70	104,60	0,00	1 904,04
Общественного питания	904,77	0,00	78,10	0,00	982,87

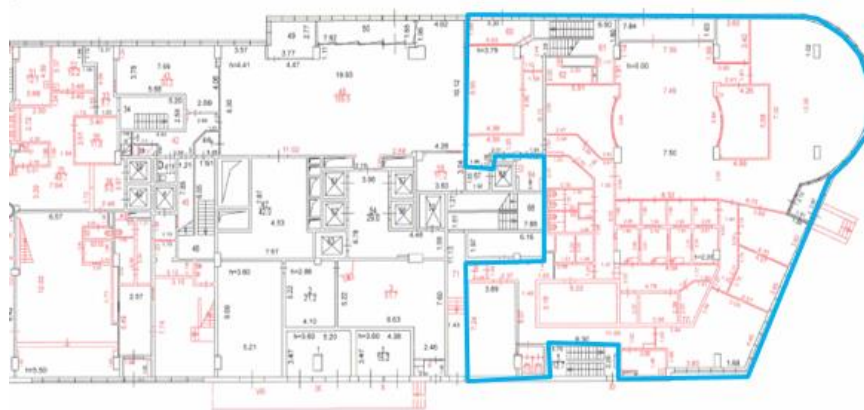
Свод по помещениям	77:06:0002006:2635	77:06:0002006:2636	77:06:0002006:2786	77:06:0002006:2685	Итого полезная площадь, кв. м (без учета паркинга)
ФОК (фитнес)	861,98	0,00	0,00	0,00	861,98
Прочие	1 381,34	0,00	0,00	47,00	1 428,34
Итого:	8 743,50	656,70	182,70	47,00	9 629,90

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

Допущение. 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 представляют собой часть зданий и имеют большую долю мест общего пользования и паркинга (рассчитанных на все здание), расчет в рамках сравнительного подхода проводился по полезной (арендопригодной) площади помещений без учета арендопригодной площади подземного паркинга²⁰. 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 9 630,00 кв. м без учета площадей подземного паркинга (что составляет 0,83 от надземной площади помещений (без учета подземных паркингов), что соответствует среднерыночным значениям – 0,83-0,89²¹). Наличие подземного паркинга дополнительно учитывалось при проведении расчетов путем внесения соответствующих корректировок.

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

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

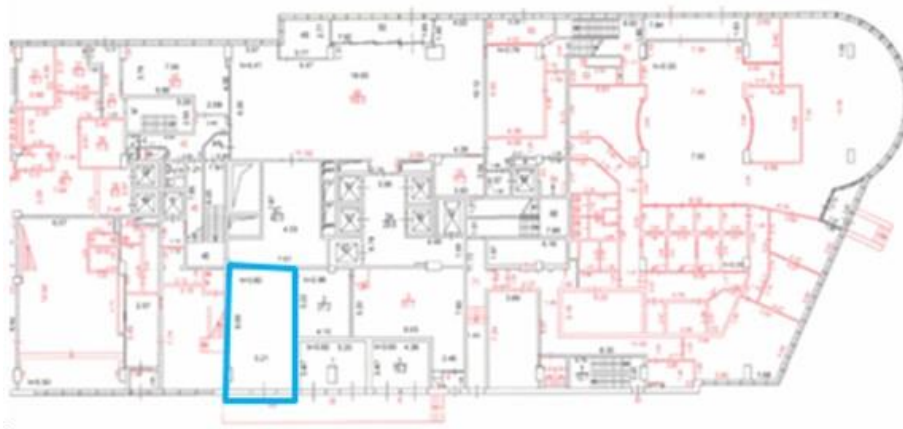


Источник: данные Заказчика; копия экспликации к поэтажному плану помещения от 16.12.2020 г.

²⁰ Учет подземного паркинга был произведен с учетом обеспеченности машино-местами и типом паркинга

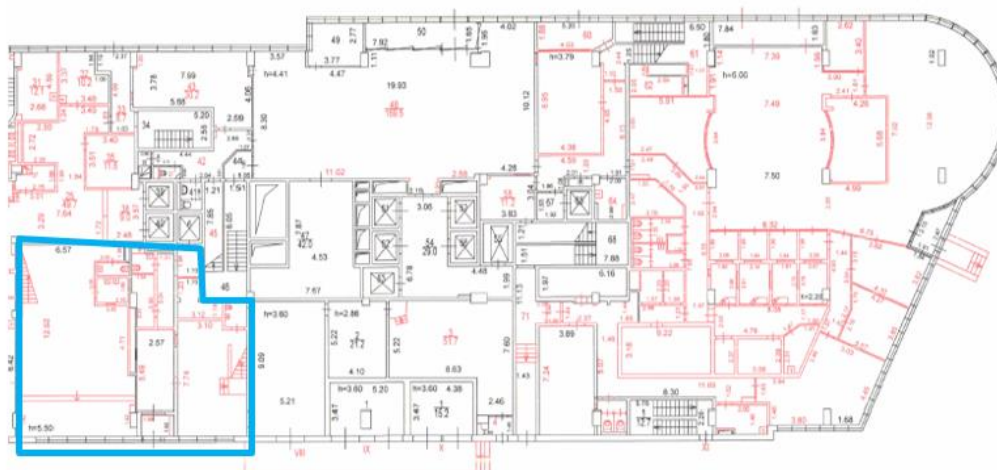
²¹ <https://statrielt.ru/index.php/ocenka/57-stati-po-teme-otsenki-nedvizhimosti/666>

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



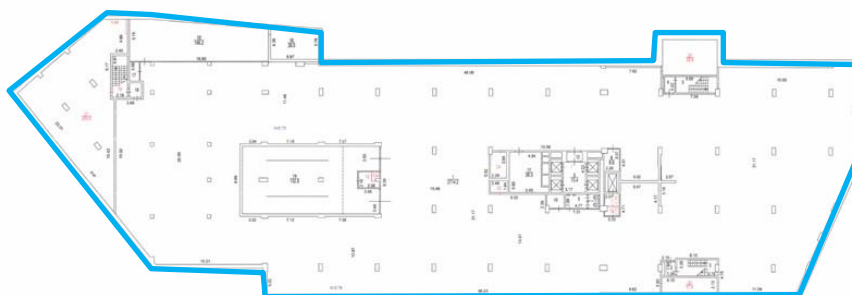
Источник: данные Заказчика; копия экспликации к поэтажному плану помещения от 16.12.2020 г.

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)



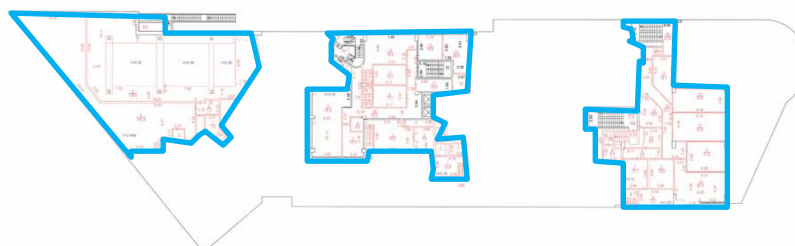
Источник: данные Заказчика; копия экспликации к поэтажному плану помещения от 16.12.2020 г.

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)



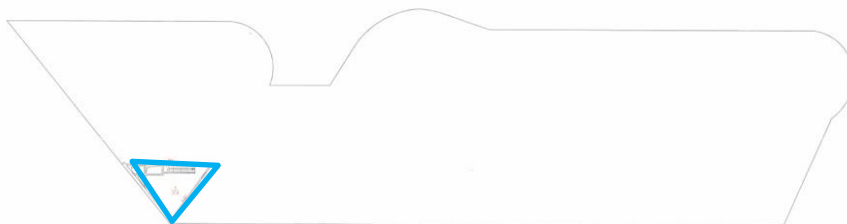
Источник: данные Заказчика; копия экспликации к поэтажному плану помещения от 16.12.2020 г.

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)



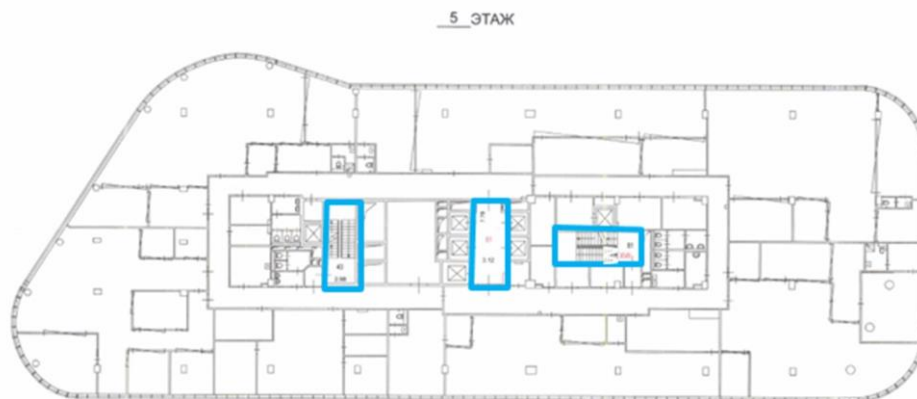
Источник: данные Заказчика; копия экспликации к поэтажному плану помещения от 16.12.2020 г.

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



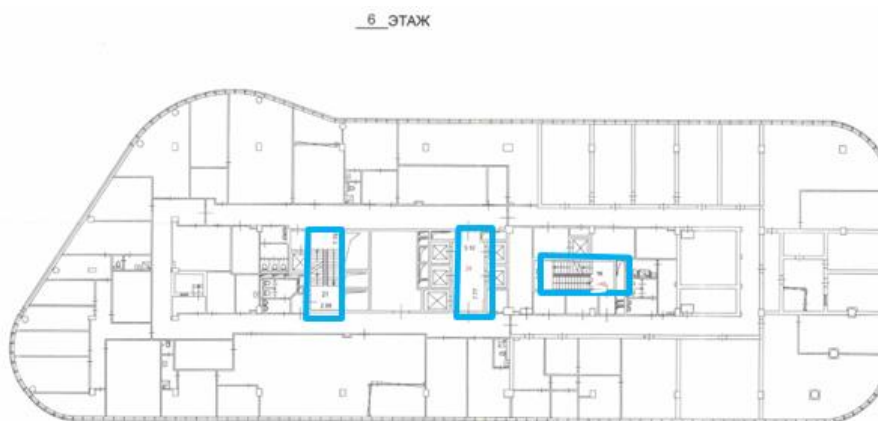
Источник: данные Заказчика; копия экспликации к поэтажному плану помещения от 16.12.2020 г.

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)



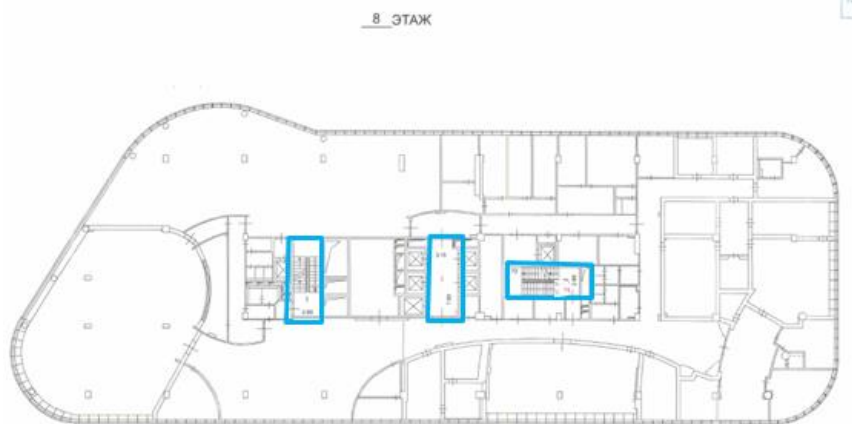
Источник: данные Заказчика; копия экспликации к поэтажному плану помещения от 16.12.2020 г.

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



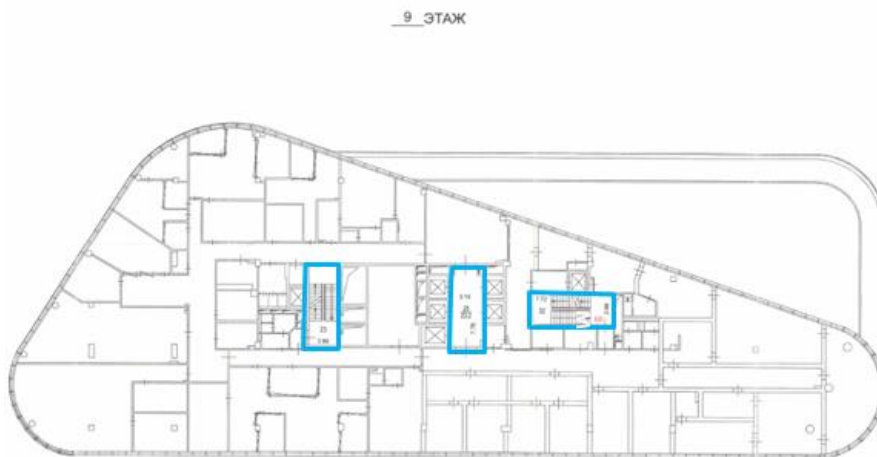
Источник: данные Заказчика; копия экспликации к поэтажному плану помещения от 16.12.2020 г.

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



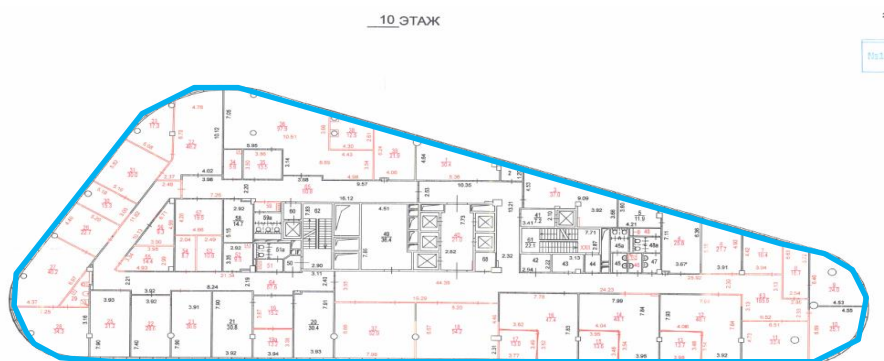
Источник: данные Заказчика; копия экспликации к поэтажному плану помещения от 16.12.2020 г.

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



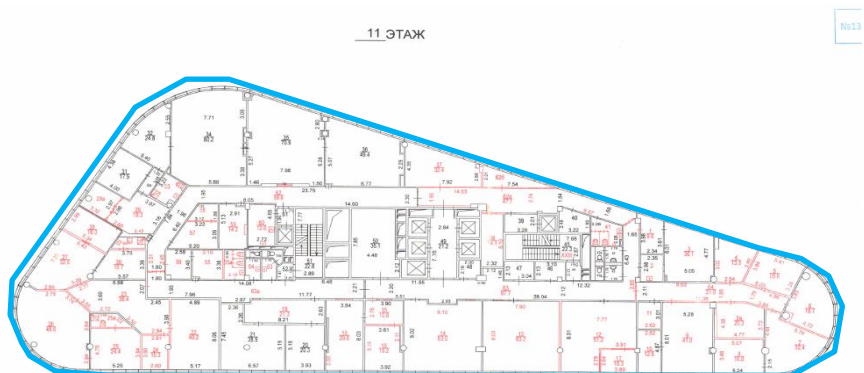
Источник: данные Заказчика; копия экспликации к поэтажному плану помещения от 16.12.2020 г.

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



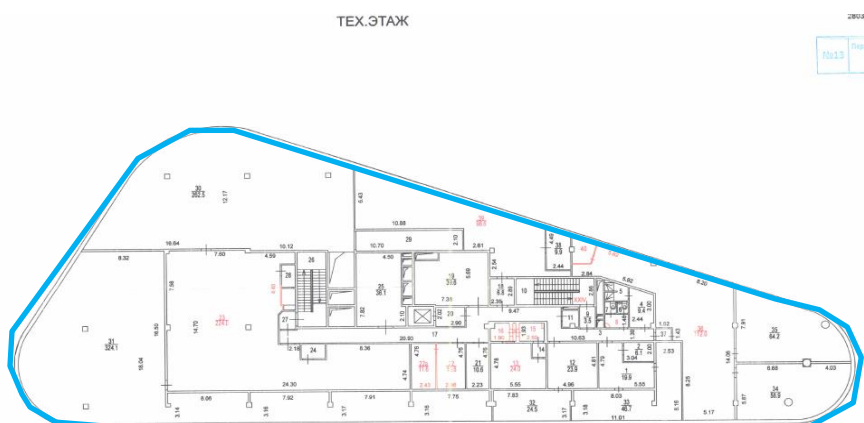
Источник: данные Заказчика; копия экспликации к поэтажному плану помещения от 16.12.2020 г.

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



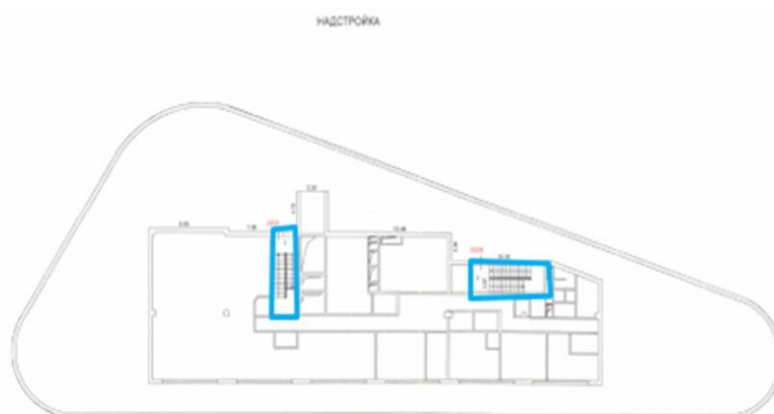
Источник: данные Заказчика; копия экспликации к поэтажному плану помещения от 16.12.2020 г.

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 3.7. 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,

№ п/п	Наименование основного средства	Основные технические характеристики объекта
		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 По данным Заказчика (Информационное письмо КСП Капитал УА ООО №СП/2022/03/02/01 от 02.03.2022 г. "Об оценке кабельной линии"), кабельная линия имеет повреждения и для восстановления электроснабжения требуется проведение ремонтных работ. Количество поврежденных участков более 5.

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 АРБ²² 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 соответствии 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 разделения 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 значениям²³, определение справедливой стоимости производилось на основании рыночных данных.

Примечание. Средневзвешенная арендная ставка по всем оцениваемым помещениям составляет 11 983,41 руб./кв. м/год без НДС и с учетом эксплуатационных расходов и коммунальных платежей. На основании анализа ранка, приведенного в разделе 5.4 Отчета, Исполнитель сделал вывод, что средневзвешенная арендная ставка для офисных помещений в ЮЗАО в районе ТТК-ЧТК составляет 17 296 руб./кв. м/год без НДС (среднее значение для всех классов помещений) (Таблица 5.11); средняя арендная ставка для помещений класса "А" в районе расположения ТТК-ЧТК составляет 26 871 руб./кв. м/год без НДС (Таблица 5.13). Также средняя величина аренной ставки офисных помещений на основании фактических цен предложений в районе расположения Объекта оценки составила 31,7 тыс. руб./кв. м/год с учетом НДС (диапазон от 25 до 47 тыс. руб./кв. м/год), или 26,4 тыс. руб./кв. м/год без учета НДС (диапазон от 20,8 до 39,2 тыс. руб./кв. м/год) (Таблица 5.18). 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.

²² Ассоциации российских банков, <http://www.ocenchik.ru/docs/1069.html>

²³ Анализ рынка объекта оценки приведен в Разделе 5 Отчета, табл. 5.12-5.17.

Таблица 3.8. 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/2020/1/01/1 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 от 01.05.2020 г., ДС 1,2,3,4,5,6	-3, -1, 1, 2, 10, 11, Антре соль 1, 2, Технически й			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
			-3	I	чк 1 (в т.ч. 80 мм), 15-17, 21-23	2 932,60	80				
			-1	III	чк 1 (в т.ч. 29 мм), 6, 10, 25, 27, 29, 30, 32-34	1 607,10	29				
			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.			антре соль	XII	1, чк 2, 4-11, 13-16, 25-36, 39, 40; 1, 2	488,30					
6	Арендатор 6	Договор аренды №СП/ДП/2020/1 1/01/2 от 01.11.2020 г.	1, 11, Антре соль 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.			антре соль	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 участвуют в операционной деятельности, соответственно, оцениваемые помещения могут быть отнесены 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:

$$\text{ОСПИ} = (\text{HMS} - \text{Хв}) \times \text{V}_{\text{MS}} + (\text{H}_{\text{ОКОС}} - \text{Хв}) \times \text{V}_{\text{ОКОС}} + (\text{H}_{\text{ЕНАО}} - \text{Хв}) \times \text{V}_{\text{ЕНАО}}$$

где:

ОСПИ — оставшийся срок полезного использования анализируемых зданий и помещений;

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

Хв — хронологический возраст анализируемых объектов;

H_{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";

H_{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 3.9. 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	13
Нормативный срок полезного использования по данным Marshal & Swift	60
Оставшийся срок полезного использования по данным Marshal & Swift	47
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"	87
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"	70
Сроки полезной службы основных средств, среднее арифметическое, лет	81
Оставшийся срок полезного использования, среднее арифметическое, лет	68

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 частично 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 01.03.2022 г., справедливая стоимость рассчитана по состоянию на 10.03.2022 г. и верна при условии соответствия состояния объекта оценки на дату оценки состоянию на дату осмотра.

Таблица 3.10. Описание процесса осмотра объекта оценки

Наименование	Комментарий
Дата проведения визуального осмотра	01.03.2022 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 банков²⁴ ликвидность определяется в зависимости от прогнозируемого срока реализации²⁵ 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 Statrielt²⁶, средний срок экспозиции офисных помещений составляет порядка 4–15 мес.

На основании проведенного анализа сроков реализации аналогичных объектов, а также учитывая индивидуальные характеристики объектов оценки, Исполнитель принял срок реализации равным 8 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.

²⁴ Рекомендовано к применению решением Комитета АРБ по оценочной деятельности (протокол от 25.11.2011 г.).

²⁵ Под сроком реализации подразумевается период до получения оферты, а не до подписания договора купли-продажи.

²⁶ <https://statrielt.ru/statistika-rynka/statistika-na-01-01-2022g/korrektirovki-kommercheskoj-vedvizhimosti/2715-sroki-likvidnosti-ob-ektov-kommercheskoj-vedvizhimosti-na-01-01-2022-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:

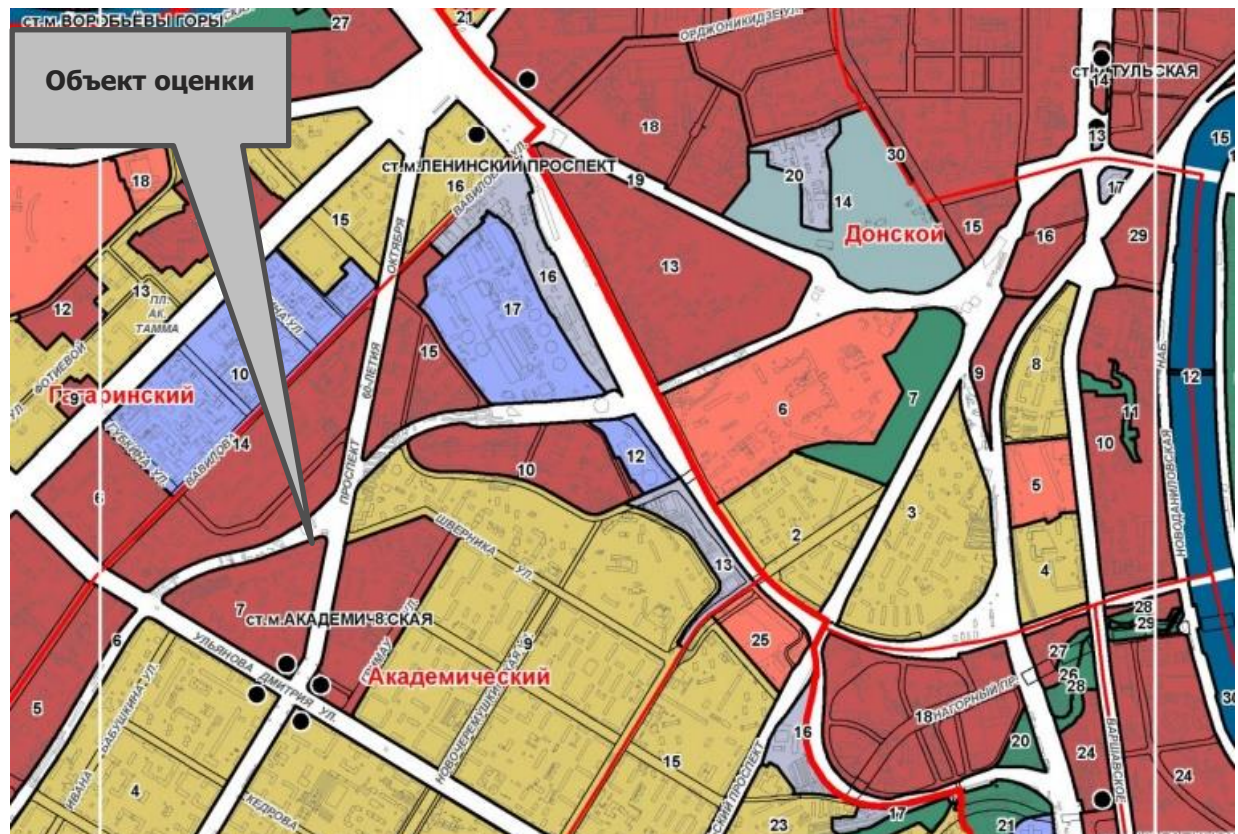
- Федеральным законом от 25.10.2001 №137-ФЗ (в действующей редакции) "О введении в действие Земельного кодекса Российской Федерации";
- Земельным кодексом Российской Федерации от 25.10.2001 №136-ФЗ (в действующей редакции);
- Градостроительным кодексом Российской Федерации от 29.12.2004 №190-ФЗ (в действующей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

Таблица 4.1. Результаты анализа земельного участка как условно свободного

Критерий анализа	Анализ
Юридическая правомочность	<p>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.</p> <p>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.</p> <p>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).</p> <p>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</p>
Физическая возможность	<p>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</p>
Финансовая целесообразность и максимальная продуктивность	<p>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</p>
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



УСЛОВНЫЕ ОБОЗНАЧЕНИЯ:

1. ОБЩЕСТВЕННЫЕ ФУНКЦИОНАЛЬНЫЕ ЗОНЫ

-  - многофункциональные общественные зоны
-  - многофункциональные парковые зоны
-  - специализированные общественные зоны
-  - культурно-просветительные, спортивно-рекреационные специализированные общественные зоны, общественные зоны смешанного размещения указанных объектов в составе особо охраняемых территорий

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

Допущение. По состоянию на дату оценки рынок недвижимости испытывает влияние неопределенности, вызванной дестабилизацией ситуации на фоне проведения спецоперации вооруженными силами. 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.

5.1. Мнения специалистов рынка недвижимости о возможных вариантах развития событий на рынке коммерческой недвижимости на фоне проведения спецоперации вооруженными силами²⁷

По мнению аналитиков рынка коммерческой недвижимости, даже в ситуациях повышенной неопределенности существует ограниченное количество сценариев. Специалисты рассматривают 3 наиболее вероятных варианта развития событий, каждый из которых по-разному отразится на рынке инвестиций вообще и рынке коммерческой недвижимости в частности.

Введение санкций против российской экономики вызвало шок на инвестиционном рынке, в т.ч. коммерческой недвижимости. Все сделки отменены либо поставлены на паузу (с обеих сторон). Большинство опрошенных не берутся прогнозировать будущее даже на неделю вперед: все будет зависеть от геополитической ситуации, солидарны представители бизнеса.

1. Крымский сценарий.

Данный сценарий предусматривает, что трезвая оценка потенциальных потерь приведет Европу (а важна именно она, т.к. доля США в российской торговле всего 4,4%) к отказу от полномасштабной санкционной войны, ограничению санкций гуманитарными и политическими мерами и возвращению к почти полноценной торговле с Россией.

Российские внешние обязательства (около 740 млрд долл. США) существенно превышают размер замороженных средств ЦБ (около 300 млрд долл. США), и запретом на вывод валюты российские власти допускают вариант дефолта по внешним долгам. Аналогично, по мнению экспертов, активы иностранных инвесторов в России существенно превышают размеры активов российских инвесторов на Западе, хотя точных расчетов на этот счет не производилось. Таким образом, при взаимном обнулении обязательств Россия оказывается в заметном плюсе.

При этом российская экономика в значительной мере огосударствлена, и пострадавшие компании будут поддержаны государством. А вот европейские компании при утрате активов и соответствующих денежных потоков рискуют столкнуться с невозможностью выполнять свои кредитные обязательства, что по цепочке приведет к проблемам у банковской системы и т.п. И это в условиях, когда инфляция в Европе и так ставит исторические рекорды.

Если соображения бизнеса победят политические на высшем уровне, то же самое произойдет и на всех остальных. Да, какие-то западные компании уйдут с российского рынка, а владельцы недвижимости допродадут остатки своих активов, которые легко поглотит внутренний спрос. Ситуация на рынке откатится к состоянию на конец 2021 г., ставки и цены существенно не изменятся.

Но изменится перспектива. Последние годы коммерческая недвижимость не росла в цене. Даже падала, если учесть, что арендные ставки в большинстве сегментов росли медленнее операционных

²⁷ <https://vedomosti-spb.ru/realty/columns/2022/03/02/911654-tri-stsenariya-dlya-rinka-nedvizhimosti>; https://new-retail.ru/business/kak_situatsiya_na_ukraine_povliyaet_na_ritey_l_i_rynok_nedvizhimosti9865/; <https://iz.ru/1299539/2022-03-02/rieltor-proanaliziroval-budushchee-rynka-nedvizhimosti-v-rossii>

затрат. Но многие собственники "пересиживали трудные времена" в надежде на "справедливую" переоценку рынка. Теперь рассчитывать на это в ближайшее десятилетие не приходится. Вероятности того, что недвижимость вернется к ценам хотя бы 2012 г., больше не существует.

2. Советский сценарий.

Если санкции против России сохранятся на сегодняшнем уровне – активы и торговые связи будут заморожены, за исключением экспорта энергоносителей.

Зависимость Европы от российских поставок составляет от 25% до 40% по различным видам энергоносителей. Альтернативные поставщики технически неспособны заместить такие объемы в ближайшие несколько лет. Таким образом, сейчас отказаться от российского экспорта Евросоюз может только путем радикального сокращения промышленного производства, фактически, самоубийства европейской экономики. При этом вызванный потенциальным эмбарго дисбаланс на рынках приведет к ценовому шоку, в результате которого может оказаться, что в кубометрах Россия продает меньше, а в деньгах – больше. Также можно вспомнить про существенные доли России на мировых рынках продовольствия и редких металлов.

Россия со своей стороны также не заинтересована в прекращении экспорта. Удерживать внутреннюю стабильность и развивать импортозамещение гораздо проще в условиях постоянного притока валюты в страну.

В этом сценарии рынок коммерческой недвижимости лишится не только западных инвесторов, но и западных арендаторов. Это окажет заметное негативное влияние на все сегменты рынка, поскольку внутренний рынок неспособен быстро заместить вакантные площади. К тому же пострадают и российские компании, так или иначе связанные с зарубежными контрагентами, и на восстановление порванных связей уйдет несколько лет.

В этом сценарии можно ожидать одновременного проседания ставок на 20-30% и увеличения вакансии до этих же уровней. Что касается цен на коммерческую недвижимость, то из-за мультипликативного эффекта и резкого роста ставок капитализации можно ожидать минимум двукратного падения цен даже в национальной валюте.

Радикальное отличие от прежнего рынка – прекращение свободного обмена валюты. Черный рынок продолжит существовать, но обмен крупных сумм будет существенно затруднен или вовсе невозможен.

В этом сценарии также весьма вероятен резкий всплеск инфляции – до 50% в год. В этой ситуации инвесторы, скорее всего, либо начнут с дисконтом продавать объекты и выводить деньги в зарубежные юрисдикции. Тем, кто не продаст, придется смириться со снижением капитализации объектов и далее рассчитывать только на текущий денежный поток. Арендодатели будут проявлять максимальную гибкость в переговорах, в т.ч. по арендной ставке. При развитии этого сценария важнее иметь заполненные площади, чем стараться максимизировать денежный поток.

3. Венесуэльский сценарий.

Он подразумевает полное эмбарго на экспорт из России в западные страны и прекращение любых торговых контактов. Теоретически Запад может найти возможность заместить российские поставки и/или вытерпеть ущерб от их остановки. Скорее всего это потребует отказа от "зеленого энергоперехода", но политическая целесообразность может оказаться важнее. Снятие ограничений на сланцевую отрасль и развитие в Европе атомной энергетики после нескольких турбулентных лет позволят Европе возобновить экономическое развитие без контактов с Россией.

Очевидно, что Россия тоже не будет сидеть сложа руки, и постарается развить инфраструктуру для поставок новым покупателям. В пример можно привести объявленные новые контракты с Китаем и Пакистаном. Но на каких объемах и ценовых уровнях установится новый баланс мирового рынка – никто предсказать не в состоянии.

Для рынка коммерческой недвижимости это будет означать резкое сокращение спроса как со стороны западных инвесторов и арендаторов, так и со стороны госкомпаний, которые в основном и поддерживали рынок Санкт-Петербурга и Москвы в последние годы. Предложение в этом сценарии многократно превысит спрос, а цены на объекты коммерческой недвижимости будут стремиться к уровню "операционные расходы + минимальная прибыль". И такое состояние продлится неопределенное количество лет.

На сегодняшний день базовым видится второй, "советский", сценарий. Российское руководство очевидно делает ставку на то, что внутриэкономические проблемы западных стран постепенно приведут к возобновлению отношений, т.е. к первому, "крымскому", сценарию. Запад же наверняка будет стремиться к "импортозамещению" российских энергоносителей и постепенный (в течение нескольких лет) переход к третьему, "венесуэльскому", сценарию.

Далее в отчете приведена информация **по итогам 2021 года без учета влияния текущей ситуации на рынок объекта оценки**. Поскольку на момент составления Отчета не представляется возможным прогнозировать будущее даже на неделю вперед: все будет зависеть от геополитической ситуации.

5.2. Анализ влияния общей политической и социально-экономической обстановки в стране и регионе²⁸

- По оценке Минэкономразвития России, в 2021 г. ВВП вырос на 4,6%, полностью компенсировав снижение на -2,7% в 2020 г. В декабре годовой рост ВВП сохранялся на высоких уровнях: 4,3% г/г (после 5,3% г/г в ноябре, 4,9% г/г в октябре и 4,3% г/г в 3 кв. 2021 г.), несмотря на высокую базу декабря 2020 г. В результате по отношению к соответствующему месяцу 2019 г. экономический рост в декабре ускорился до 4,6% после 3,1% в ноябре.
- Промышленное производство по итогам 2021 г. выросло на 5,3%, полностью отыграв падение 2020 года (-2,1%). При этом в конце 2021 г., после окончания восстановительной фазы, выпуск промышленности продолжил уверенно расти: на 6,1% г/г в декабре после 7,6% г/г в ноябре (к аналогичным месяцам 2019 г. – рост на 10,0% и 6,5% соответственно).
- Основной вклад в рост промышленного производства по итогам 2021 г. внесла обрабатывающая промышленность, выпуск которой увеличился на 5,0% после роста на 1,3% годом ранее. Продолжилось устойчивое расширение выпуска в ключевых несырьевых отраслях: химическом комплексе (+7,1%, в том числе в фармацевтике: +11,5%), пищевой промышленности (+3,9%), машиностроении (+9,7%), деревообработке (+8,7%), легкой промышленности (+6,0%).
- В декабре 2021 г. выпуск обрабатывающей промышленности вырос на 4,3% г/г после 6,1% г/г в ноябре, при этом по отношению к аналогичному месяцу 2019 г. рост ускорился до 14,2% после 9,8%, главным образом, за счет улучшения динамики машиностроительного комплекса, химической отрасли и металлургии.
- Объем строительных работ по итогам года вырос на 6,0% (после роста в 2020 г. на 0,7%). В годовом выражении темпы роста в ноябре — декабре существенно ускорились (до 8,7% г/г и 8,4% г/г соответственно).
- Грузооборот транспорта по итогам 2021 г. увеличился на 5,3% (2020 г.: -4,7%). Восстановление было обеспечено как показателями трубопроводного транспорта (в условиях планового увеличения добычи нефти и роста внутреннего и внешнего спроса на газ), так и прочими видами транспорта.
- Единственной крупной отраслью, которая в 2021 г. продемонстрировала спад, стало сельское хозяйство (-0,9% после +1,3% в 2020 г.). Снижение выпуска сельхозпродукции связано, в первую очередь, с сокращением урожая ряда культур (зерновые, картофель и овощи), а также замедлением роста производства животноводческой продукции (по мясу, молоку и яйцам в целом за 2021 г. зафиксирована околонулевая динамика). Вместе с тем в конце года отставание от уровней 2020 г. сократилось (4 кв. 2021 г.: +6,7% г/г), что было обусловлено сдвигом уборочной кампании на более поздние сроки из-за погодных условий в прошедшем году.
- Показатели потребительского спроса в 2021 г. продемонстрировали уверенный восстановительный рост. Так, оборот розничной торговли увеличился на 7,3% (-3,2% в 2020 г.), объем платных услуг населению – на 17,6% (-14,8% годом ранее), оборот общественного питания – на 23,5% (-22,6%, неполное восстановление сектора связано, в том числе, с карантинными ограничениями, действовавшими в ряде регионов).

²⁸ <https://www.economy.gov.ru/material/file/b230b42856493d2f0fca9b34cc05bf35/20211229.pdf>

- В декабре уровень безработицы (по методологии МОТ) оставался на историческом минимуме 4,3% от рабочей силы. Численность занятых превысила уровень 2019 г., увеличившись до 72,5 млн человек в декабре 2021 г. (70,8 млн человек в декабре 2020 г., 72,4 млн человек в декабре 2019 г.). Реальные заработные платы в ноябре 2021 г. выросли на 3,4% г/г (к ноябрю 2019 г. рост на 3,6%), за 11 месяцев – на 2,8% г/г (+5,0% к аналогичному периоду 2019 г.).
- Потребительская инфляция, по данным Росстата, в декабре 2021 г. замедлилась до 0,82% м/м (ноябрь: 0,96% м/м), с исключением сезонного фактора – до 0,50% м/м SA²⁹ (0,84% м/м SA месяцем ранее). В годовом выражении инфляция сохранилась на уровне ноября (8,39% г/г после 8,40% г/г месяцем ранее).
- Улучшение ситуации на рынке труда оказало поддержку реальным денежным доходам населения, которые, по оценке Росстата, выросли в 2021 г. на 3,4% (в 2020 г., по уточненным данным, падение составило -1,4%). Значимый вклад в рост реальных доходов (порядка 1 п.п.) также внесли разовые социальные выплаты на школьников в августе и пенсионерам и военнослужащим – в сентябре.
- Поддержку внутреннему спросу (как потребительскому, так и инвестиционному) в 2021 г. оказывала динамика кредитования. Кредит экономике в декабре вырос на 16,2% г/г (ноябрь: 15,2% г/г, 4 кв. 2021 г.: 15,5%). Продолжился рост корпоративного кредитования (12,7% г/г в декабре, 11,8% г/г в ноябре) и потребительского кредитования (19,4% г/г в декабре, 19,0% г/г в ноябре). Ипотечное кредитование в декабре выросло на 26,5% г/г (на 25,0% г/г в ноябре).
- Расходы бюджетной системы за январь — декабрь превысили уровень 2020 г. на +11,6%, или +4,9 трлн руб. (к 2019 г.: +27,2% или +10,1 трлн руб.). Одновременно в условиях восстановления экономики росли и доходы бюджетной системы (прирост к 2020 г. +26,9% или +10,2 трлн руб.; к 2019 г.: +22,8% или +8,9 трлн руб.), в том числе не нефтегазовые (прирост к 2020 г. +19,5% или +6,4 трлн руб.; к 2019 г.: +25,0% или +7,8 трлн руб.). По итогам исполнения бюджетов за январь — декабрь 2021 г. профицит бюджетной системы составил 1,0 трлн руб., что значительно лучше прошлого года (в январе — декабре 2020 г. бюджетная система исполнена с дефицитом 4,3 трлн руб.), однако ниже аналогичного показателя в 2019 г. (профицит – 2,1 трлн руб.).
- Сохранение высокого уровня мировых цен на ключевые товары российского экспорта с начала года (как топливно-энергетические, так и прочие), наряду с увеличением реальных объемов экспорта и умеренным отрицательным сальдо баланса услуг в условиях сохранения ограничений на международные поездки, привели к расширению положительного сальдо счета текущих операций (120,3 млрд долл. США в январе — декабре 2021 г. по сравнению с 36,0 млрд долл. США в аналогичном периоде 2020 г. и 65,4 млрд долл. США в аналогичном периоде 2019 г.).
- По состоянию на 31.12.2021 г. курс доллара США к рублю составил 74,2926 руб. за доллар США. Курс евро к рублю составил 84,0695 руб. за евро. Средний курс доллара за 2021 г. составил 73,6685 руб. за доллар США, евро — 87,0861 руб. за евро.
- Согласно данным Министерства финансов РФ, средняя цена на нефть марки Urals в январе — декабре 2021 г. (среднегодовая) сложилась в размере 69,0 долл. США за баррель, в 2020 г. — 41,7 долл. США за баррель. Средняя цена на нефть марки Urals в декабре 2021 г. сложилась в размере 72,7 долл. США за баррель, что в 1,5 раза выше, чем в декабре 2020 г. (49,4 долл. США за баррель).
- В 2021 г. Совет директоров Банка России неоднократно принимал решения о повышении ключевой ставки с целью достижения проводимой Банком России денежно-кредитной политики, направленной на возвращение инфляции к уровню 4%. По состоянию на 31.12.2021 г. ключевая ставка составила 8,5%. 14 февраля 2022 года ключевая ставка была поднята до 9,5%, с 28 февраля 2022 г. ключевая ставка составляет 20,0%.

²⁹ С устранением сезонности (Seasonally Adjusted).

Предпосылки развития экономики с учетом влияния текущей ситуации с распространением пандемии коронавирусной инфекции:

- По данным среднесрочного прогноза Банка России (от 22.10.2021 г.), инфляция по итогам 2022 г. составит 5,2–6,0%, в 2023 г. – 4,0%. Банком прогнозируется, что темпы роста ВВП в период 2022–2024 гг. составят 2,0–3,0% ежегодно.
- По данным Института исследований и экспертизы ВЭБ.РФ, в 2022–2024 гг. российский ВВП может расти темпом до 3%, что ниже динамики мировой экономики. Замедление темпов роста ВВП будет обусловлено: слабостью потребительского спроса на фоне невысоких темпов роста доходов населения; введением регионами различных ограничительных мер в связи с продолжением заболеваемости; повышением осторожности населения и бизнеса, что проявляется в увеличении склонности к сбережению; рисками снижения цен на нефть и сырье. Несмотря на то, что по итогам 2021 г. рост реальных доходов населения компенсирует падение 2020 г., только в 2024 г. они достигнут уровня 2013 г. Прогноз Института ВЭБ.РФ предполагает, что инфляция по итогам 2022 г. составит 4,8%.
- Среднегодовая цена на российскую нефть Urals в 2022 г. по прогнозам Минэкономразвития России составит 62,2 долл. США за баррель. Институт "Центр развития" НИУ ВШЭ прогнозирует цену на нефть в 2022 г. на уровне 68,6 долл. за баррель. Институт ВЭБ.РФ прогнозирует цену на нефть в 2022 г. в размере 66,0 долл. США за баррель. Среднегодовая цена на нефть Urals в 2022 г. по данным Банка России составит 65,0 долл. США за баррель.
- Среднегодовой курс доллара США к рублю в 2022 г. по данным Минэкономразвития России составит 72,1 руб. за долл. США. По данным Института "Центр развития" НИУ ВШЭ курс рубля составит 72,7 руб. за долл. США. Институт исследований и экспертизы ВЭБ.РФ прогнозирует среднегодовой курс на уровне 73,0 руб. за долл. США.

5.3. Анализ рынка инвестиций России по итогам 2021 г.³⁰

5.3.1. Основные положения

Рынок инвестиций в коммерческую недвижимость по итогам 2021 г. продемонстрировал снижение активности. Это иллюстрирует итоговый объем транзакций на уровне 1,59 млрд долл. США, что на 28% меньше результатов 2020 г. В целом стоит отметить достаточно "ровный" с точки зрения сезонности год – IV квартал традиционно сформировал наибольший объем инвестиций, однако не стал "прорывным".

Основная активность на рынке инвестиций в 2021 г. в целом наблюдалась в сегменте площадок под жилищный девелопмент, в то время как рынок коммерческой недвижимости оставался под влиянием ковидных ограничений. Кроме того, серьезным фактором, препятствующим росту числа и объема транзакций, стала растущая стоимость заемного финансирования на фоне роста ключевой ставки. Как итог, инвесторы, использующие кредитное плечо в сделках, заняли выжидательную позицию.

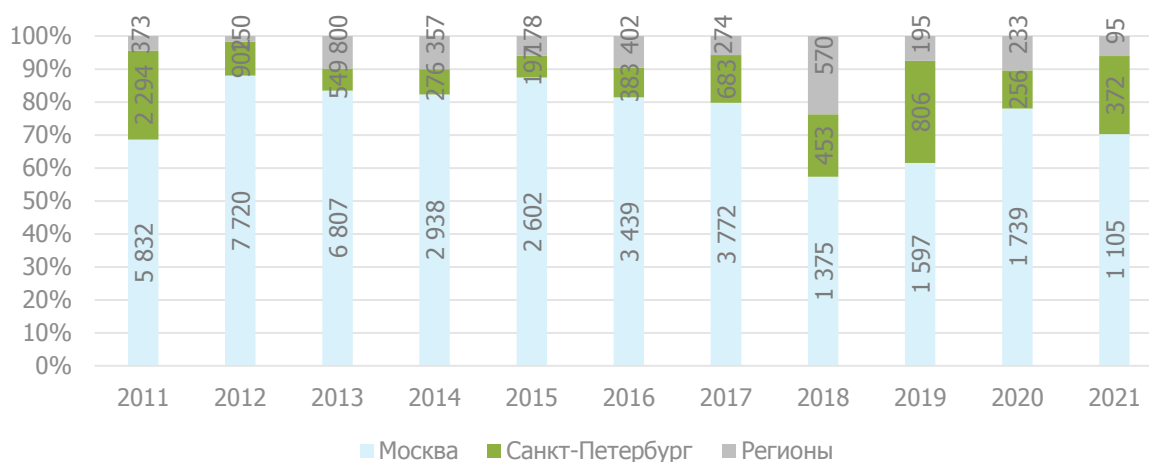
В течение 2021 г. в рамках задачи контроля инфляции и ужесточения денежно-кредитной политики ЦБ повысил ключевую ставку в два раза – с 4,25% в начале года до 8,5% в декабре 2021 г. ЦБ не исключил, что при необходимости ставка может быть повышена на ближайших заседаниях Банка России в начале 2022 года. Несмотря на эти прогнозы, ЦБ рассчитывает выйти по итогам 2022 года на показатели инфляции 4 - 4,5%.

За октябрь-декабрь объем инвестиций достиг 449 млн долл. США. Основной объем инвестиций за год был традиционно сформирован российским капиталом – 94% инвестиций пришлось на российские компании.

Распределение капитала по регионам второй год подряд носит более диверсифицированный характер – как и в 2020 г. на Московский регион приходится 70% от общего объема транзакций. В 2021 г. Санкт-Петербург привлек 23,1% от объема инвестиций.

³⁰ <https://www.colliers.com/ru-ru/research/moscow/annual-investment-2021>

Рисунок 5.1. Географическое распределение объема сделок, млн долл. США



Источник: <https://www.colliers.com/ru-ru/research/moscow/annual-investment-2021>

По итогам 2021 г. инвестиции в склады составили 39% от всего объема транзакций, или 614 млн. долл. США. Складской сегмент остается привлекательным для институциональных и частных инвесторов. Сохраняют свою активность в части приобретения складских объектов и управляющие компании ЗПИФов. Резкое изменение ставок аренды, наблюдавшееся в течение года, может немного охладить интерес к активам на фоне их переоценки. Тем не менее, мы ожидаем, что и в 2022 году сегмент будет привлекать внимание.

Что касается офисного рынка, то наблюдавшееся на протяжении всего года замедление переговоров по крупным московским активам, привело к тому, что впервые доля Санкт-Петербурга в объеме транзакций с офисными зданиями составила 45% или 237 млн долл. США. Это не самое высокое абсолютное значение объема рынка для Санкт-Петербурга, однако самая высокая доля офисных сделок. Суммарный объем инвестиций в офисный сегмент по итогам 2021 г. составил 522 млн долл. США.

Рынок торговой недвижимости второй год подряд обновляет минимумы по общему объему транзакций. По итогам 2021 г. объем сделок с торговыми объектами достиг 366 млн долл. США.

Несмотря на столь низкие показатели, стоит отметить, что ряд сделок с качественными активами находится на финальных стадиях переговоров, так что мы ожидаем в следующем году разворота тренда - объемы товарооборотов по наиболее качественным торговым центрам уже превысили показатели 2019 г., что делает их все более привлекательными для крупных инвесторов.

Таблица 5.1. Ключевые инвестиционные сделки 2021 г.

Город	Сегмент	Название	Продавец	Покупатель
Москва	Складской	Портфель складских объектов (Крекшино, Одинцово, Химки)	Itella Logistics	Tablogix
Москва	Складской	Портфель PNK Group ("Жуковский", "Белый Раст")	PNK Group	"НТК"
Москва	Гостиничный	Гостиница "Пекин"	ПАО "ГалсДевелопмент"	Гостиничный комплекс "Жемчужина"
Санкт-Петербург	Офисный	Technopolis Pulkovo	Technopolis Oyj	Корпорация "Стрех"
Москва	Офисный	БЦ "Новосущевский"	"Синтез"	Apollax Group
Санкт-Петербург	Складской	Nordway	Sirin Development	Central Properties
Москва	Торговый	Универмаг "Цветной"	ВЭБ	Bonum Capital
Москва	Офисный	БЦ "Гоголевский"	Hines	IML Invest
Москва	Складской	"Ориентир Север-4"	ГК "Ориентир"	"Профессиональные логистические технологии"

Источник: <https://www.colliers.com/ru-ru/research/moscow/annual-investment-2021>

Российский капитал по итогам 2021 г. сформировал 94% объема инвестиций (годом ранее – 86%). Иностранная активность остается невысокой на рынке, что обусловлено не только текущей геополитической ситуацией, но и эпидемиологической неопределенностью, не позволяющей оценить перспективы изменения доходности того или иного актива. Доля московского региона в географии сделок сохранилась на прошлогоднем уровне – 70%, однако в отличие от прошлого года, активность в регионах оставалась низкой (7% против 10% в 2020 г.). Как результат, доля инвестиций, пришедшая на Санкт-Петербург в 2021 г., составила 23,1% (по итогам 2020 г. – 11,5%).

Ставка капитализации для торговых объектов по итогам 2021 г. года составляет 9-10%, для офисных объектов – 9-10%, для складских объектов – 11-12%.

Таблица 5.2. Ставка капитализации по секторам недвижимости, г. Москва

Сегмент	2019 г.	2020 г.	2021 г.
Офисная недвижимость	9-10%	9-9,5%	9-10%
Торговая недвижимость	9-10%	9-9,5%	9-10%
Складская недвижимость	11,5-12,5%	11-12%	11-12%

Источник: <https://www.colliers.com/ru-ru/research/moscow/annual-investment-2021>

Тенденции и прогнозы

Рынок классических инвестиций по итогам 2021 г. сформировал менее 1,6 млрд долл. США, что стало наименьшим объемом за последние десять лет. В то время как на рынке наблюдались рекордные темпы приобретения земельных участков и проектов редевелопмента для строительства жилья и апартаментов, рынок инвестиций в существующие коммерческие объекты продемонстрировал невысокую активность.

Стремительный рост ключевой ставки, наблюдавшийся в течение года и пока зафиксировавшийся на отметке 8,5% по итогам последнего декабрьского совещания ЦБ, привел к тому, что на рынке радикально снизилась активность инвесторов, использующих банковское кредитное плечо в сделках купли-продажи. Собственники качественных активов не готовы поднимать ставки капитализации и выходить на сделки, а текущие заявленные капрейты остаются привлекательными только для компаний, которые приобретают объекты на собственные средства, либо покупают активы с действующими кредитами, выданными ранее на более привлекательных условиях.

Основными игроками на рынке остаются околосударственные структуры, в первую очередь ЗПИФы под управлением ключевых банков, например "Сбер" и "ВТБ", а также региональные покупатели. Определенную растущую долю формируют нетипичные участники рынка, использующие для приобретений коммерческой недвижимости только собственные средства, что позволяет им рассматривать объекты в более широком диапазоне ставок капитализации. Качественные активы, купленные на собственные средства, могут быть легко закредитованы при улучшении условий на рынке заемного финансирования, что увеличит доходность на собственный капитал инвестора и высвободит ликвидность для будущих покупок.

На рынке также сохраняется некоторая неопределенность на фоне пандемии. С одной стороны, игроки в какой-то степени адаптировались к новой реальности, с другой – непредсказуемость ограничительных мер в офисном, торговом и гостиничном сегментах лимитируют возможности для качественного прогнозирования и принятия инвестиционных решений. Тем не менее, финализация ряда крупных сделок к концу 2021 года показала, что интерес к активам институционального качества сохраняется несмотря на то, что средний срок проведения сделки существенно вырос.

Мы ожидаем, что 2022 год также продемонстрирует средний уровень активности и высокая стоимость заемного финансирования продолжит выступать ключевым сдерживающим фактором. Тем не менее, в отсутствие внешних шоков, мы ждем смены риторики ЦБ в сторону смягчения ДКП во II кв. 2022 г. вместе с переломом инфляционного тренда и последующего возобновления инвестиционной активности. Начало нового цикла снижения ключевой ставки в нейтральный диапазон стимулирует инвестиционный спрос со стороны профессиональных игроков. Кроме того, на рынке сохранится активность давно присутствующих участников, обладающих сформированным портфелем активов и стабильным денежным потоком, достаточным для финансирования новых приобретений.

5.3.2. Выводы

- Рынок инвестиций в коммерческую недвижимость по итогам 2021 г. продемонстрировал снижение активности. Объем транзакций по итогам 2021 г. составил 1,59 млрд долл. США, что на 28% меньше результатов 2020 г. В целом стоит отметить достаточно "ровный" с точки зрения сезонности год – IV квартал традиционно сформировал наибольший объем инвестиций, однако не стал "прорывным".
- Основная активность на рынке инвестиций в 2021 г. в целом наблюдалась в сегменте площадок под жилищный девелопмент, в то время как рынок коммерческой недвижимости оставался под влиянием ковидных ограничений. Кроме того, серьезным фактором, препятствующим росту числа и объема транзакций, стала растущая стоимость заемного финансирования на фоне роста ключевой ставки.
- Основным объемом инвестиций за год был традиционно сформирован российским капиталом – 94% инвестиций пришлось на российские компании. Иностранная активность остается невысокой на рынке, что обусловлено не только текущей геополитической ситуацией, но и эпидемиологической неопределенностью, не позволяющей оценить перспективы изменения доходности того или иного актива.
- Распределение капитала по регионам второй год подряд носит более диверсифицированный характер на Московский регион приходится 70% от общего объема транзакций, Санкт-Петербург привлек 23,1% от объема инвестиций.
- По итогам 2021 г. инвестиции в склады составили 39% от всего объема транзакций, или 614 млн. долл. США. Складской сегмент остается привлекательным для институциональных и частных инвесторов. Суммарный объем инвестиций в офисный сегмент по итогам 2021 г. составил 522 млн долл. США. Рынок торговой недвижимости второй год подряд обновляет минимумы по общему объему транзакций. По итогам 2021 г. объем сделок с торговыми объектами достиг 366 млн долл. США.
- Ставка капитализации для торговых объектов по итогам 2021 г. года составляет 9-10%, для офисных объектов — 9-10%, для складских объектов — 11-12%.
- Стоит отметить, что подход к отражению усредненного диапазона ставок капитализации является отражением стремления 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.

5.4. 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.³¹

В России рынок недвижимости традиционно классифицируется по назначению:³²

- рынок жилья;

³¹ <https://cyberpedia.su/8x91a.html>

³² https://studwood.ru/1471487/finansy/analiz_rynka_obekta_otsenki

- 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.

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 5.3. 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

Признак классификации	Виды рынков
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).

5.5. Анализ рынка офисной недвижимости г. Москвы по итогам 2021 г.³³

5.5.1. 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 5.4. 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	-12,00%/-5,00%	Справочник расчетных данных для оценки и консалтинга (СРД-29), под редакцией канд. техн. наук Е.Е. Яскевича, ООО "Научно-практический Центр Профессиональной Оценки", 2021 г. Справочник Оценщика недвижимости-2021 г. Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов. Корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода для г. Москвы и Московской области (под редакцией Лейфера Л. А., Н. Новгород, 2021 г.) Информационно-аналитический портал СтатРиелт ³⁴
4	Местоположение объекта недвижимости	Район расположения	0,00%/+4,39%	Анализ рынка (https://analytics.brn.media/edition4827/article4983.html#ofisnaya-nedvizhimost_54) и расчеты АО "НЭО Центр"

³³ Составлено с использованием: Составлено с использованием материалов: <https://www.colliers.com/ru-ru/research/moscow/annual-2021-offices>; <https://kf.expert/publish/rynok-ofisnoj-nedvizhimosti-moskvy-2021>; https://analytics.brn.media/edition4827/article4983.html#ofisnaya-nedvizhimost_54

³⁴ <https://statrielt.ru/statistika-rynka/statistika-na-01-01-2022g/korrektirovki-kommercheskoj-nedvizhimosti/2710-skidki-na-torg-utorgovanie-pri-prodazhe-i-arende-kommercheskoj-nedvizhimosti-na-01-01-2022-goda>

№ п/п	Ценообразующие факторы	Характеристика	Интервалы значений, %	Источник информации
8	Линия домов	Первая/ вторая/ первая линия второстепенной улицы	-16,00%/+19,05%	Информационно-аналитический портал Статриелт ³⁵
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-2021 г. Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов. Корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода для г. Москвы и Московской области (под редакцией Лейфера Л. А., Н. Новгород, 2021 г.)
12	Класс офисных помещений	A/A+/B/B+/C	0,00%/+18,22%	Анализ рынка (https://analytics.brn.media/edition/4827/article4983.html#ofisnaya-nedvizhimost_1) и расчеты АО "НЭО Центр"
13	Общая площадь	Общая площадь объекта недвижимости	Индивидуально для каждого объекта	Справочник оценщика недвижимости-2021. "Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов. Корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода". Нижний Новгород, 2021 г. Лейфер Л.А.
14	Этаж расположения	Подвал/цоколь/1 этаж/ 2 этаж/ 3 этаж и выше	+0,17%/+3,02%	Информационно-аналитический портал Статриелт ³⁶
15	Наличие (отсутствие) коммуникаций	Все коммуникации/коммуникации отсутствуют	Не применяется в расчетах	Не применяется в расчетах
16	Корректировка на тип парковки	Подземный/наземный/отсутствует	0,00%/+7,77%	Анализ рынка Справочник оценщика недвижимости-2021. "Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов. Корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода". Нижний Новгород, 2021 г. Лейфер Л.А.
17	Корректировка на обеспеченность м/м	Количество м/м приходящееся на 1 кв. м офисных помещений	-2,85%/+5,71%	Анализ рынка Справочник оценщика недвижимости-2021. "Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов. Корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода". Нижний Новгород, 2021 г. Лейфер Л.А.

³⁵ <https://statrielt.ru/statistika-rynka/statistika-na-01-01-2022g/korrektirovki-kommercheskoj-nedvizhimosti/2711-na-krasnuyu-liniyu-kommercheskikh-zdaniy-i-pomeshchenij-korrektirovki-na-01-01-2022-goda>

³⁶ <https://statrielt.ru/statistika-rynka/statistika-na-01-01-2022g/korrektirovki-kommercheskoj-nedvizhimosti/2706-na-etazh-raspolozheniya-pomeshcheniya-popravki-korrektirovki-na-01-01-2022-goda>

№ п/п	Ценообразующие факторы	Характеристика	Интервалы значений, %	Источник информации
18	Износ (общее состояние объекта)	Хорошее состояние (новое здание)/Удовлетворительное состояние/Неудовлетворительное состояние (требуется капитальный ремонт)	Не применяется в расчетах	Не применяется в расчетах
19	Состояние отделки	Без отделки/Отделка в среднем состоянии/ отделка "люкс"	-10 938 руб./+10 938 руб.	Справочник оценщика недвижимости-2021. "Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов. Корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода". Нижний Новгород, 2021 г. Лейфер Л.А.

Источник: анализ АО "НЭО Центр"

5.5.2. 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);
- 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 5.5. Классификация офисных помещений

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

Классы	A	B	C	D
	и телекоммуникации, конференц-залы, средства бытового обслуживания и отдыха			
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"

5.5.3. Общая ситуация

За прошедший 2021 г. офисный рынок Москвы восстановился от воздействия пандемии в 2020 г. и вернулся к активности допандемийного 2019 г., о чем свидетельствует целый ряд показателей. В первую очередь, стоит отметить объем спроса, который по итогам года составил 1 550 тыс. кв. м, что говорит о растущей деловой активности и наращивании компаниями мощностей с целью скомпенсировать убытки, полученные за период пандемии. Во-вторых, стала увеличиваться девелоперская активность. Так, в 2021 г. было введено в эксплуатацию 587 тыс. кв. м, и еще большие объемы ввода планируются в последующие несколько лет. В 2022 г. заявлено около 900 тыс. кв. м новых офисных площадей. Но несмотря на внушительный объем ввода, доля вакантных площадей на рынке сокращается, достигнув отметки в 7,6% по результатам года. Все перечисленные факторы повлияли на рост средневзвешенной арендной ставки, которая составила 20 548 руб./кв. м/год.

Таблица 5.6. Основные индикаторы рынка

Свод основных показателей рынка		2019	2020	2021
Общий объем предложения, млн кв. м		18,7	18,9	19,49
	Класс А	4,39	4,52	4,98
	Класс В+/-	14,31	14,38	14,52
		388,1	224,4	587,4
Объем ввода, тыс. кв. м				
	Класс А	166,9	129,7	456,1
	Класс В+/-	221,2	94,7	131,3
		1 621	1 016	1 550
Доля вакантных площадей, %		5,6	8,2	7,6
	Класс А	8,7	12,6	10,0
	Класс В+/-	4,6	7,0	6,8
		18 707	19 121	20 548
Средневзвешенная приведенная ставка аренды, руб./кв. м/год ³⁷				
	Класс А	25 510	26 199	28 352
	Класс В+/-	14 602	15 045	17 049

Источник: <https://www.colliers.com/ru-ru/research/moscow/annual-2021-offices>

³⁷ Ставки аренды не включают операционные расходы, коммунальные платежи и НДС (20%)

Рисунок 5.2. Динамика основных показателей объема сделок, нового строительства и доли вакантных площадей класса А и В+



Источник: <https://www.colliers.com/ru-ru/research/moscow/annual-2021-offices>

5.5.4. Предложение

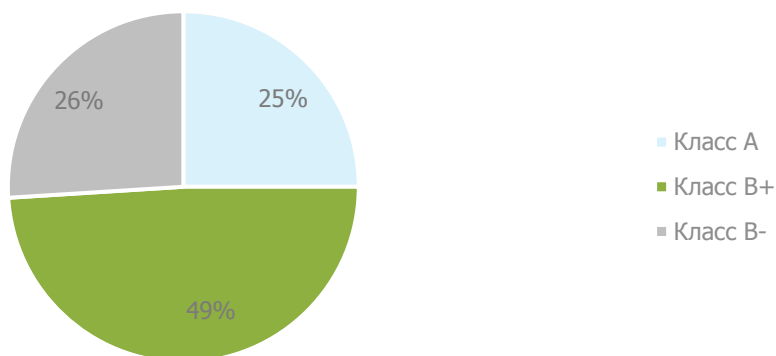
По итогам 2021 г. совокупный объем качественного офисного предложения в Москве достиг отметки в 19,5 млн кв. м. Подобный результат был получен благодаря рекордному за шесть лет объему ввода, который составил 587 тыс. кв. м. Более половины нового офисного предложения пришлось на I квартал 2021 г., когда ввелись в эксплуатацию такие проекты, как "Ростех-Сити" (174 тыс. кв. м) в Тушине, представляющий собой штаб-квартиру для госкорпорации "Ростех", и "Два Капитана" (80 тыс. кв. м) в Красногорске, где разместились правительственные структуры Московской области.

Около 80% завершено строительства представлено объектами класса А, среди которых бизнес-центр AFI2B (38 тыс. кв. м), построенный международной девелоперской компанией AFI Development, а также деловой центр "Парк Хуамин" (20 тыс. кв. м), реализованный китайской международной инвестиционной корпорацией "Хуамин".

Лишь 13% нового предложения расположено в Центральном деловом районе. Стоит отметить, что только треть вышедших на московский рынок офисных площадей являются спекулятивными, остальные полностью реализованы конечному пользователю на этапе строительства. Ввиду нехватки качественных офисных помещений проекты, завершённые в прошедшем году, имеют высокую заполняемость — так, доля вакантных площадей в этих бизнес-центрах по итогам 2021 г. составляет 38%.

В 2022 г. к завершению ожидается 878 тыс. кв. м офисных площадей, которые пополнят рынок качественным предложением. Среди ключевых проектов, заявленных к строительству в 2022 г., представлены фаза «Браво» (62 тыс. кв. м) в офисном парке Comcity на юго-западе Москвы, а также Alcon III (12 тыс. кв. м), расположенный в Ленинградском коридоре.

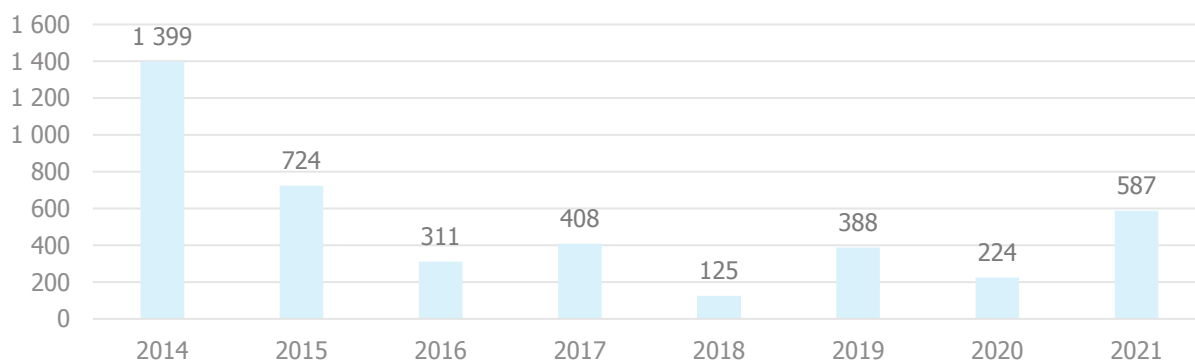
Рисунок 5.3. Распределение офисного предложения по классам, %



Источник: <https://www.colliers.com/ru-ru/research/moscow/annual-2021-offices>

В следующем году планируются к реализации десять бизнес-центров суммарной арендопригодной площадью 667,6 тыс. кв. м. К топ-3 крупных проектов 2022 г. относятся такие, как Grand Tower (GLA 232,0 тыс. кв. м) на 15-м участке ММДЦ "Москва-Сити", "Останкино Business Park" (GLA 110 тыс. кв. м) в районе Бутырской и "Сколково Парк" (GLA 88,5 тыс. кв. м), расположенный между Солнцевым и Сколковым на западе Москвы.

Рисунок 5.4. Динамика ввода офисных площадей, тыс. кв. м



Источник: <https://www.colliers.com/ru-ru/research/moscow/annual-2021-offices>

К окончанию 2021 г. доля вакантных площадей на офисном рынке Москвы зафиксировалась на отметке в 7,6%, что, в свою очередь, на 0,6 п. п. ниже аналогичного показателя в конце 2020 г. Наиболее динамичное снижение уровня свободных площадей наблюдалось в объектах класса А, где вакантность опустилась с 12,6% в 2020 г. до 10,0% по итогам 2021 г. Что касается бизнес-центров класса В+/-, доля вакантных офисов в данном классе также демонстрирует снижение за год с 7,0% до 6,8%.

Критическую нехватку качественных офисных площадей среди всех деловых районов города испытывает "Москва-Сити", где доля вакантности сократилась до уровня 2,5%. Столь низкий показатель в субрынке будет наблюдаться в течение всего года и увеличится только в конце 2022 г. с выходом на рынок башни Grand Tower (232 тыс. кв. м).

Также высокую востребованность со стороны арендаторов продемонстрировал Ленинградский коридор, что отразилось на снижении вакантности с 9,9% в 2020 г. до 6,1% в 2021 г. в этом субрынке.

Таблица 5.7. Доля вакантных площадей по итогам 2021 г.

Источник	Офисы класс А	Офисные (среднее)	Источник
Cushman & Wakefield	8,50%	8,50%	http://cwruussia.ru/analytics/reviews/
Colliers	10,00%	7,60%	https://www.colliers.com/ru-ru/research/moscow/annual-2021-offices
S.A.Ricci	11,40%	9,50%	https://ricci.ru/?analytics=obzor-rynka-ofisnoj-vedvizhimosti-za-3-kvartal-2021-goda
Knight Frank	9,50%	7,55%	https://kf.expert/publish/rynok-ofisnoj-vedvizhimosti-moskvy-2021
CBRE	9,45%	8,39%	https://www.cbre.ru/ru-ru/research-and-reports/IV--2021000
JLL	10,30%	11,40%	www.jll.ru/content/dam/jll-com/documents/pdf/research/emea/russia/ru/jll-moscow-office-market-q4-2021.pdf
Среднее значение	9,86%	8,82%	

Источник: Источник: анализ АО "НЭО Центр"

Рынок гибких рабочих пространств активно развивался в 2021 г. Совокупный объем предложения по результатам года составил 293 тыс. кв. м. Суммарно за 2021 г. компаниями было арендовано 22 тыс. кв. м в гибких рабочих пространствах.

Доля гибких рабочих пространств по отношению к совокупному объему офисных площадей достигла 1,5%, что приблизило Москву к среднерыночному европейскому значению в 1,9%. Для сравнения, в Париже аналогичный показатель остановился на уровне 2,0%, а в Лондоне эта доля доходит до 5,0%.

На рынке гибких рабочих пространств 85% от общего объема предложения составляют площадки крупных сетевых операторов, интерес которых направлен на корпоративных клиентов, арендующих крупные блоки и на длительный срок. Некоторые из операторов сетевых рабочих пространств позиционируют себя как площадки премиум-класса, например Meeting Point и CEO Rooms. Другие, наоборот, делают акцент на услугах, доступных большинству компаний: например, "Ключ" и "Рабочая Станция".

Что касается отделки и интерьера, то многие операторы готовы делать ее под клиента с целью привлечения арендатора на долгий срок. Поэтому в последнее время большую популярность набирает модель built-to-suit, по которой работают такие операторы, как Space1. Суть данной модели заключается в индивидуальном подходе и адаптации площадки непосредственно под арендатора, — тем самым клиент получает рабочее пространство с учетом своих потребностей и пожеланий.

Ввиду возрастающей популярности гибких рабочих пространств крупнейшие собственники классических офисов стали диверсифицировать свои портфели, организуя собственные сетевые операторы. Например, Business Club от Capital Group и Space1 от O1 Properties. Но подобные сети не стали ограничиваться лишь бизнес-центрами в рамках портфеля одной компании и стали запускать площадки в объектах других собственников.

В 2021 г. совокупно к вводу ожидается 583 тыс. кв. м. Столь значительный объем будущего предложения был достигнут за счет переноса сроков проектов, запланированных в 2020 г.

2020 г. был знаменательным с точки зрения объема помещений, предлагаемых в субаренду. Но в 2021 г. уже не будет наблюдаться таких показателей. Многие компании, которые хотели провести оптимизацию занимаемых площадей, уже предложили их в субаренду либо отказались от части офиса. Об этом свидетельствует рост вакантности в классе А.

5.5.5. Спрос

2021 год знаменателен с точки зрения деловой активности на офисном рынке Москвы, которая стимулировала спрос в объеме 1 550 тыс. кв. м, что в 1,5 раза выше аналогичного показателя 2020 г. (1 016 тыс. кв. м). По сравнению с допандемийными периодами объем сделок, заключенных в 2021 г., лишь на 4% ниже результатов 2019 г. (1 621 тыс. кв. м).

Основными драйверами спроса в прошедшем году выступили IT-компании, развитие которых активно наблюдалось в течение всего 2021 г., их доля в спросе составила 21%.

Ожидается, что в ближайшее время именно компании IT-сектора продолжат формировать значительную часть поглощения. В связи с высокой активностью IT-компаний в структуре спроса на офисы компании сектора TMT (Технологии/Медиа/Коммуникации) были лидерами в первые девять месяцев 2021 года с долей практически 28%. На втором месте оказались представители сферы B2B с долей в 14,5%. Средний размер сделки аренды составил в период I–III кв. 2021 г. 1 667 кв. м.

В прошедшем году наблюдалось увеличение числа сделок аренды крупных блоков, что в очередной раз иллюстрирует тенденцию усиления офисных мощностей.

Если в 2020 г. на рынке наблюдалась высокая доля сделок продления и пересмотра договоров аренды, то в 2021 г. их количество сократилось и составило 34% от совокупного объема сделок, заключенных с привлечением консультанта.

По итогам 2021 г. объем сделок в сегменте гибких офисов составил 77 400 кв. м, что более чем в три раза выше, чем в 2020 г. (23 900 кв. м). При этом стоит отметить, что сейчас гибкие офисы все чаще выбирают крупные российские и международные компании, что говорит о том, что такой формат становится все более востребованным на рынке.

Сотрудничество с корпоративными клиентами находится в приоритете у операторов гибких рабочих пространств, поэтому некоторые операторы готовы освобождать площади для размещения моноарендатора.

Предложение в сегменте гибких офисов в настоящий момент не успевает за спросом. За последние два года средний ежегодный прирост объемов гибких пространств составлял 30-40%. Объем нового предложения в 2021 г. составил 64 тыс. кв. м, тогда как суммарный объем заявленных открытий на 2022 и 2023 гг. оценивается в 87 тыс. кв. м (14 тыс. гибких рабочих мест). Новые заявленные площадки сдаются моноарендаторам еще до завершения строительства.

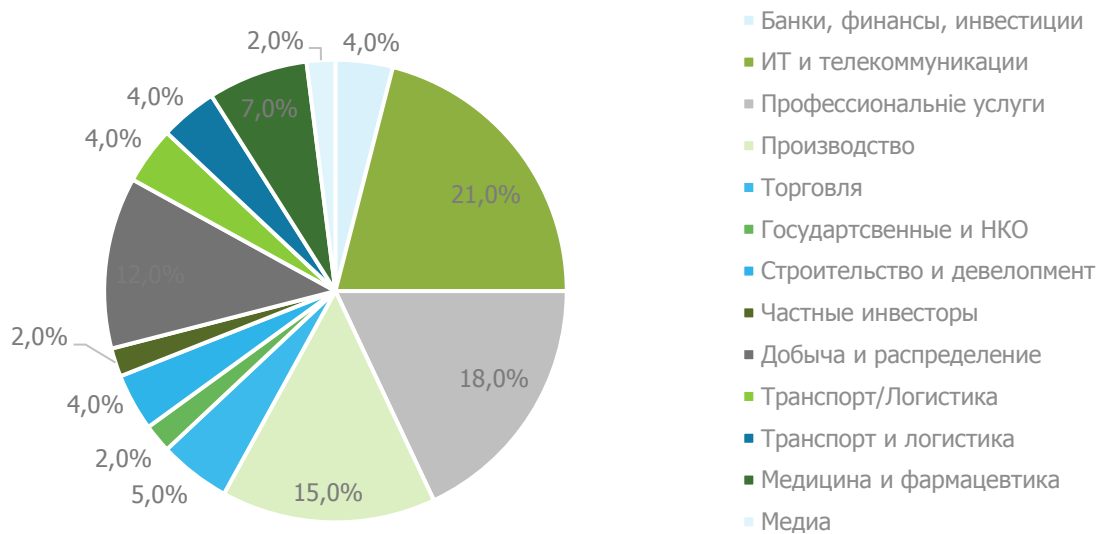
Как и в сегменте традиционных офисов, появляется все больше проектов в формате built-to-suit. На сегодняшний день предлагается 13 площадок (48 000 кв. м) для организации офисов под конечного пользователя. Проекты BTS, как правило, предпочитают клиенты, у которых уже был подобный опыт ремонтных работ по индивидуальным параметрам.

По прогнозам аналитиков рынка, в ближайшее время популярность коворкингов будет оставаться высокой, преимущественно это будут форматы BTS, реализованные специально под запрос клиента.

Несмотря на то, что большинство компаний, выбирающих гибкие офисы, представляют собой сектор TMT, 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. В 2021 г. на рынке гибких рабочих пространств появилось сразу несколько новых операторов, среди которых Multispace, Flexity и Apollox Space.

Совокупный объем площадок, представленных новыми игроками, превышает 50 тыс. кв. м.

Рисунок 5.5. Структура спроса по секторам компаний в 2021 году



Источник: <https://www.colliers.com/ru-ru/research/moscow/annual-2021-offices>

Таблица 5.8. Крупнейшие сделки на рынке офисной недвижимости Москвы в 2021 г.

Компания	Площадь, кв. м	Бизнес-центр	Адрес	Класс
Ozon	24 600	Business Club, "Искра-Парк"	Ленинградский пр-т., 35 с8	A
Яндекс	20 834	Neva Towers	1-й Красногвардейский пр-д., 22	A
Ozon	20 000	Flexity, "Овчинниковская"	Овчинниковская наб., 18/1 с2	V+
INEX Group	10 888	"ВТБ арена парк", фаза II	Ленинградский пр-т., 36/41 В	V+
"ГазпромМедиа"	9 266	Alcon	Ленинградский пр-т., 72 с1	V+
"Совкомбанк"	9 049	"1-й Земельный пер., 7/2"	1-й Земельный пер., 7/2 с1	V+
ГКУ "Организатор Перевозок"	6 228	"Южный порт"	2-й Южнопортовый пр-д., 16 с1	V+
"ИнфоТекС"	6 050	Технопарк "Отрадное"	Отрадная ул., 2Б с2	V+
"СберМаркет"	6 000	Space 1, "Балчуг"	Садовническая ул., 9А	V+
Sitronics	5 960	Практик, "Волгоградский"	Волгоградский пр-т., 32, с31	V+
"Ключ"	5 911	"Искра-Парк"	Ленинградский пр-т., 35 с4	V+

Источник: <https://www.colliers.com/ru-ru/research/moscow/annual-2021-offices>

Таблица 5.9. Крупнейшие сделки на рынке гибких рабочих пространств в 2021 г.

Компания	Площадь, кв. м	Рабочие места, шт.	Оператор	Площадка
Ozon	24 600	3 500	Business Club	"Искра-Парк"
Ozon	20 000	2 750	Flexity	Овчинниковская наб
"Сбермаркет"	6 000	1 000	Space 1	"Балчуг"
"Ситроникс"	5 960	745	"Практик"	"РТС Волгоградский"
Яндекс	5 600	1 100	Business Club	ОКО, Фаза II
Sigma	3 170	500	Work City	"Литейный"

Источник: <https://www.colliers.com/ru-ru/research/moscow/annual-2021-offices>

Совокупный объем сделок по итогам девяти месяцев уже превысил метку в 1 млн кв. м, таким образом, к концу текущего года мы ожидаем результат порядка 1,5 млн кв. м, что соответствует

годовым показателям доковидных периодов. В начале года мы предполагали, что рынку потребуется больше времени на восстановление, но компании, напротив, стали активно наращивать мощности, дабы компенсировать провал финансовых показателей в кризисный год, тем самым стимулируя спрос на офисном рынке. Одновременно с этим пандемия послужила большим толчком в развитии для онлайнритейлеров и маркетплейсов, свидетельством чего является не только стремительная экспансия на складском рынке, но и ключевая доля в спросе в офисном сегменте.

Доля удаленной работы по мере стабилизации эпидемиологической ситуации постепенно снижается, но при этом она стала неотъемлемой частью рабочего процесса: большая часть компаний либо перевели на дистанционный режим работы ряд специалистов, либо закрепили за сотрудниками возможность работы из дома несколько дней в неделю/месяц. Популярность гибридного формата работы выражена среди прочего в растущем интересе к гибким рабочим пространствам, спрос на которые увеличивается, в частности со стороны крупных корпоративных клиентов.

5.5.6. Финансовые условия

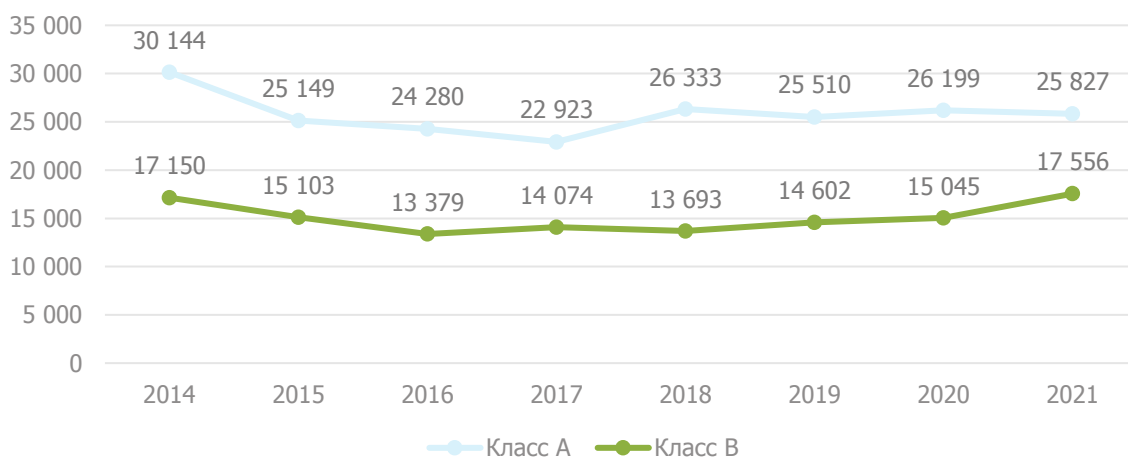
Ввиду стремительно нарастающей деловой активности и сокращения качественного свободного предложения на фоне низкого ввода спекулятивных проектов на офисном рынке Москвы наблюдался рост запрашиваемых ставок аренды, которые на конец года составили 20 548 руб./кв. м/год. В сравнении с концом 2020 г. рост составил 7,5%. Наиболее ярко выраженную динамику роста продемонстрировали ставки аренды в бизнес-центрах класса В+/-, годовое увеличение которых составило 13,0%.

Субрынком с самым высоким уровнем роста ставок в годовом сравнении стал Ленинградский деловой район, средневзвешенный показатель которого увеличился с 20 500 руб./кв. м/год в 2020 г. до 27 800 руб./кв. м/год по итогам 2021 г. Также стоит отметить рост ставок аренды на 17% за год в деловом центре "Москва-Сити", где на фоне повышенного спроса запрашиваемая ставка аренды составила 39 600 руб./кв. м/год.

Средневзвешенная запрашиваемая ставка аренды в классе А выросла на 8,2%. Подобный уровень роста (ниже показателей класса В+/-) отчасти обусловлен тем, что в течение прошедшего года наиболее ликвидные и крупные офисные блоки в центральных локациях были арендованы, особенно на фоне нехватки площадей внутри ТТК, и к концу года экспозиция, доступная к аренде, предлагается в первую очередь в нецентральных районах, например, в Сколково.

Одновременно с этим средневзвешенные ставки аренды на помещения в бизнес-центрах класса А Центрального делового района составляют 40 700 руб./кв. м/год, что выше аналогичного показателя 2020 г. на 20%. Однако из-за низкого объема доступного к аренде предложения в данной локации это не оказало значительного влияния на среднерыночный показатель.

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



Источник: <https://kf.expert/publish/ryнок-ofisnoj-nedvizhimosti-moskvy-2021>

На сегодняшний день ставки аренды в состоянии стагнации. В ситуации, когда рынок пополнится новым предложением, а поглощение продолжит демонстрировать отрицательные значения, собственники будут вынуждены снизить ставки аренды, чтобы стимулировать спрос.

Таблица 5.10. Средневзвешенные ставки аренды, руб./кв. м/год, без учета НДС и операционных расходов в 2021 г.

Район	Объем предложения, тыс. кв. м	Класс А				Класс В			
		Ставка аренды, руб./кв. м/год	Вакантность, %	Ставка аренды, руб./кв. м/год	Вакантность, %				
Бульварное кольцо	Центральный деловой район	712	45 202	7,1	27 794	5,2			
Садовое кольцо	СК Юг	999	39 424	38 930	9,9	12,5	28 290	8,6	8,2
	СК Запад	577	44 828		26,8		33 312	6,8	
	СК Север	667	33 716		10,5		25 010	15,3	
	СК Восток	407	27 559		11,4		24 365	2,4	
ТТК	ТТК ЮГ	1 282	-	35 985	-	5,4	22 604	9,0	5,1
	ТТК Запад	813	39 612		2,6		26 282	4,9	
	ТТК Север	1 034	36 499		6,5		18 946	3,3	
	ТТК Восток	1 142	25 000		4,6		17 864	2,7	
	ММДЦ "Москва-Сити"	1 233	36 232		2,9		23 107	7,5	
ТТК - МКАД	ТТК - МКАД Север	1 083	19 396	24 777	29,2	6,8	13 722	5,5	6,3
	ТТК - МКАД Северо-Запад	1 062	36 036		3,9		14 443	5,2	
	ТТК - МКАД Запад	2 200	30 879		2,3		16 583	7,9	
	ТТК - МКАД Юг	1 478	-		-		17 622	3,3	
	ТТК - МКАД Юго-Запад	662	20 499		6,4		14 697	9,4	
	ТТК - МКАД Восток	1 005	14 260		30,9		13 234	6,6	
За МКАД	Химки	266	11 706	14 470	16,8	27,9	12 425	6,9	7,4
	Запад	612	17 343		48,9		11 288	8,7	
	Новая Москва	345	12 500		23,7		11 619	5,5	
ИТОГО:		17 584	25 827	9,5	17 556	5,6			

Источник: <https://kf.expert/publish/ryнок-ofisnoj-ndvizhimosti-moskvy-2021>

Таблица 5.11. Средневзвешенные цены аренды помещений офисного назначения в зависимости от месторасположения, 3 кв. 2021 г., руб./кв. м/год (без НДС)

Административные округа / Территориальные зоны	Минимальное значение	Максимальное значение	Средневзвешенная ставка
Центральный	5 082	109 924	26 714
Бульварное Кольцо	5 082	106 849	29 891
Бульварное Кольцо–Садовое	6 724	99 333	30 754
Садовое Кольцо–ТТК	5 122	109 924	26 853
ТТК–ЧТК	5 313	45 612	14 722
Северный	3 557	58 286	18 349
Садовое Кольцо–ТТК	5 485	41 327	18 261
ТТК–ЧТК	3 753	58 286	18 398
ЧТК–МКАД	3 557	39 821	13 238
Вне МКАД	6 592	23 748	8763
Западный	4 006	58 333	18 411
Садовое Кольцо–ТТК	7 186	40 382	19 276
ТТК–ЧТК	4 030	58 333	19 474
ЧТК–МКАД	4 006	38 333	15 724

Административные округа / Территориальные зоны	Минимальное значение	Максимальное значение	Средневзвешенная ставка
Вне МКАД	4 630	26 834	13 053
Юго-Западный	3 818	70 000	16 390
ТТК–ЧТК	3 818	70 000	17 296
ЧТК–МКАД	3 857	34 800	13 101
Вне МКАД	3 939	32 910	13 198
Южный	2 848	51 500	15 009
Садовое Кольцо–ТТК	4 074	50 000	16 568
ТТК–ЧТК	2 848	51 500	13 897
ЧТК–МКАД	3 285	35 914	12 916
Северо-Восточный	4 167	53 397	15 467
Садовое Кольцо–ТТК	7 859	28 515	17 285
ТТК–ЧТК	4 500	53 397	16 410
ЧТК–МКАД	4 167	42 500	13 098
Вне МКАД	5 038	17 250	11 781
Восточный	3 333	45 003	14 524
Садовое Кольцо–ТТК	6 000	25 380	14 156
ТТК–ЧТК	3 471	45 003	15 262
ЧТК–МКАД	3 333	44 800	11 876
Вне МКАД	3 672	21 482	11 054
Северо-Западный	3 600	43 500	14 250
ТТК–ЧТК	5 000	43 500	13 336
ЧТК–МКАД	3 600	40 845	14 772
Вне МКАД	5 000	36 000	13 404
Юго-Восточный	3 750	60 000	13 049
Садовое Кольцо–ТТК	4 182	39 515	13 733
ТТК–ЧТК	3 750	34 722	12 990
ЧТК–МКАД	3 793	60 000	12 083
Вне МКАД	3 819	25 862	11 371
Зеленоградский	4 488	23 464	10 386
Новомосковский	3 500	28 736	14 856
Троицкий	4 500	15 385	9 928

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 17 296 руб./кв. м/год и находится в диапазоне от 3 818 до 70 000 руб./кв. м/год без НДС.

Таблица 5.12. Ставки аренды на помещения офисного назначения по классам, 3 кв. 2021 г., руб./кв. м/год (без НДС)

Классы	Минимальное значение	Максимальное значение	Средневзвешенная ставка
A	3 797	134 286	31 998
B+	3 667	99 000	24 077
B-	3 112	91 407	21 073
C	3 750	69 421	14 824
Особняк	10 000	55 150	23 510

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

Таблица 5.13. Ставки аренды на помещения офисного назначения по классам с учетом территориальных зон. Москва, 3 кв. 2021 г., руб./кв. м/год (без НДС)

Классы по территориальным зонам	Минимальное значение	Максимальное значение	Средневзвешенная ставка
ММДЦ «Москва-Сити»	4 391	13 4286	39 702
A	4 391	134 286	39 702
Бульварное Кольцо	5 082	112 846	36 675
A	9 741	112 846	47 952

Классы по территориальным зонам	Минимальное значение	Максимальное значение	Средневзвешенная ставка
В+	5 746	77 907	35 612
В-	5 383	91 407	32 517
С1	13 334	27 451	20 842
Особняк	16 447	70 731	30 116
Бульварное Кольцо–Садовое	4 785	109 021	34 412
А	9 217	109 021	44 230
В+	5 974	96 732	32 843
В-	4 785	80 511	29 887
С	8 537	49 327	24 646
Особняк	10 000	55 150	25 717
Садовое Кольцо–ТТК	3 112	124 720	27 249
А	3 797	124 720	36 790
В+	4 118	98 333	29 763
В-	3 112	73 840	23 562
С	4 184	56 832	17 577
Особняк	10638	40 532	20 486
ТТК–ЧТК	3 125	99 000	21 556
А	7 074	95 125	26 871
В+	3 667	99 000	22 729
В-	3 125	81 935	16 252
С	3 750	69 421	13 431
Особняк	11 043	16 724	13 884
ЧТК–МКАД	3 500	59 229	16 134
А	5 889	41 036	22 310
В+	4 167	52 884	19 406
В-	3 500	59 229	14 814
С	3 797	51 682	11 544
Вне МКАД	4 112	83 336	19 916
А	6 926	49 315	23 712
В+	4 317	70 451	17 495
В-	6 242	83 336	12 297
С	4 112	20 368	12 370

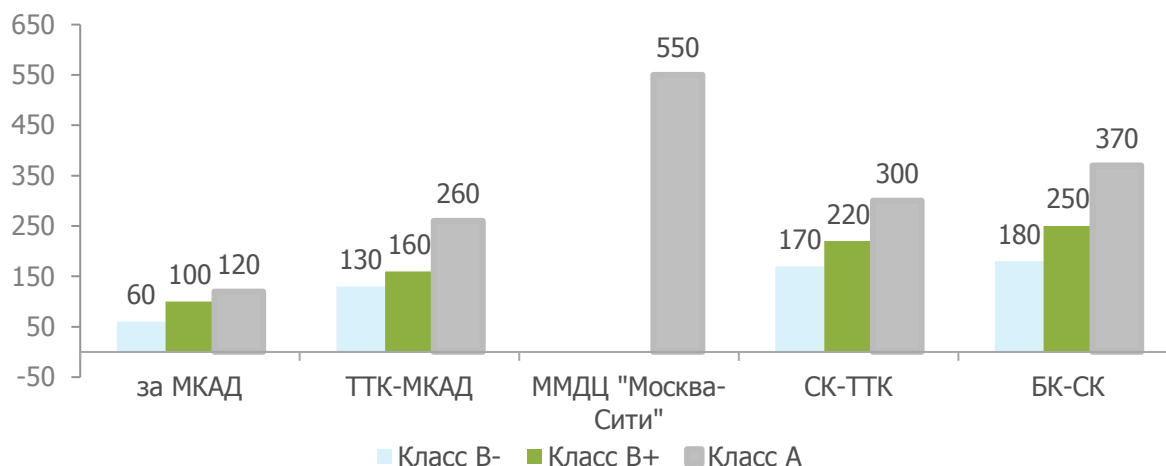
Источник: https://analytics.brn.media/edition4293/article4298.html#ofisnaya-nedvizhimost_1

По данным аналитиков, средневзвешенная ставка аренды на помещения офисного назначения класса А в районе ТТК-ЧТК составляет 26 871 руб./кв. м/год и находится в диапазоне от 7 074 до 95 125 руб./кв. м/год без НДС.

Средневзвешенная стоимость на первичном офисном рынке Москвы на конец 2021 г. зафиксировалась на уровне 320 тыс. руб./кв. м.

На сегодняшний день в стадии продаж находится небольшое количество деловых комплексов, но ввиду новых условий расчета стоимости смены ВРИ в текущем году девелоперами жилья было заявлено большое количество офисных проектов в продажу, которые выйдут на рынок в перспективе ближайших 2-3 лет.

Рисунок 5.7. Диапазоны цен продаж по классам в субрынках Москвы, тыс. руб./кв. м с НДС



Источник: <https://www.colliers.com/ru-ru/research/moscow/annual-2021-offices>

Таблица 5.14. Цены предложений помещений офисного назначения в зависимости от месторасположения, 3 кв. 2021 г., руб./кв. м (без НДС)

Административные округа / Территориальные зоны	Минимальное значение	Максимальное значение	Средневзвешенная ставка
Центральный	41 322	1 050 228	299 224
Бульварное Кольцо	85 332	1 049 538	369 342
Бульварное Кольцо-Садовое	67 392	1 050 228	365 728
Садовое Кольцо-ТТК	50 527	1 021 528	286 594
ТТК-ЧТК	41 322	458 338	169 818
Западный	41 412	551 724	162 567
Садовое Кольцо-ТТК	93 583	529 611	258 933
ТТК-ЧТК	45 990	551 724	203 673
ЧТК-МКАД	41 412	424 496	147 282
Вне МКАД	41 421	174 882	114 931
Юго-Западный	40 247	335 739	156 613
ТТК-ЧТК	43 651	335 739	170 631
ЧТК-МКАД	62 692	201 773	121 067
Вне МКАД	40 247	159 275	99 813
Северо-Западный	53 385	289 000	127 853
ТТК-ЧТК	92 744	220 000	127 853
ЧТК-МКАД	53 385	289 000	139 541
Вне МКАД	63 380	163 893	131 852
Северный	41 883	425 904	166 768
Садовое Кольцо-ТТК	47 962	393 393	190 832
ТТК-ЧТК	41 883	425 904	166 768
ЧТК-МКАД	42 690	371 731	131 655
Южный	40 750	567 803	154 677
Садовое Кольцо-ТТК	40 750	567 803	179 957
ТТК-ЧТК	55 839	295 884	147 677
ЧТК-МКАД	42 779	255 959	112 852
Северо-Восточный	40 292	586 154	142 019
Садовое Кольцо-ТТК	80 373	586 154	139 557

Административные округа / Территориальные зоны	Минимальное значение	Максимальное значение	Средневзвешенная ставка
ТТК-ЧТК	41 667	386 951	171 944
ЧТК-МКАД	40 292	245 929	96 172
Вне МКАД	41 955	157 143	91 569
Юго-Восточный	41 221	208 333	113 802
Садовое Кольцо-ТТК	59 845	171 943	123 692
ТТК-ЧТК	41 221	195 848	110 802
ЧТК-МКАД	60 849	208 333	107 768
Вне МКАД	56 926	120 849	104 773
Восточный	40 137	337 482	106 830
ТТК-ЧТК	41 667	337 482	115 992
ЧТК-МКАД	40 137	224 825	93 842
Вне МКАД	49 019	109 831	70 473
Зеленоградский	40 385	146 605	100 761
Новомосковский	45 488	204 888	92 013
Троицкий	45 988	106 785	74 937

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 170 631 руб./кв. м без НДС и находится в диапазоне от 43 651 до 335 739 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 5.15. Цены предложений на помещения офисного назначения по классам, 3 кв. 2021 г., руб./кв. м (без НДС)

Классы	Минимальное значение	Максимальное значение	Средневзвешенная цена
A	75 812	1 142 698	358 696
B+	41 221	731 755	199 630
B-	41 490	793 821	189 065
C	45 749	365 830	112 585
Особняк	65 957	1 074 944	342 936

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

Таблица 5.16. Цены предложения помещений офисного назначения по классам с учетом территориальных зон. Москва, 3 кв. 2021 г., руб./кв. м (без НДС)

Классы	Минимальное значение	Максимальное значение	Средневзвешенная цена
ММДЦ «Москва-Сити»	77 980	1 481 178	458 900
A	77 980	1 481 178	458 900
Бульварное Кольцо	73 851	925 000	307 038
A	201 633	925 000	418 744
B+	182 629	620 563	318 949
B-	73 851	771 160	297 683
C	165 286	189 546	172 614
Особняк	84 582	834 772	489 713
Бульварное Кольцо-Садовое	62 173	1 047 885	325 478
A	103 847	932 920	383 624
B+	110 856	1 047 885	338 572
B-	98 618	613 218	303 611

Классы	Минимальное значение	Максимальное значение	Средневзвешенная цена
С	62 173	333 649	155 833
Особняк	102 738	891 914	317 968
Садовое Кольцо–ТТК	38 842	953 814	236 494
А	75 812	953 814	286 792
В+	58 351	735 926	226 649
В-	38 842	800 475	213 841
С	51 736	394 773	161 377
Особняк	178 551	318 588	301 420
ТТК–ЧТК	40 583	702 573	173 432
А	107 021	520 291	230 970
В+	48 771	702 573	208 574
В-	40 583	458 273	138 551
С	44 895	446 867	104 742
ЧТК–МКАД	39 841	432 894	156 947
А	100 752	331 895	293 462
В+	43 860	385 973	169 553
В-	44 281	432 894	144 812
С	39 841	318 572	94 747
Вне МКАД	37 522	284 701	112 911
А	82 361	163 573	105 582
В+	56 273	284 701	117 734
В-	50 628	192 735	105 762

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 230 970 руб./кв. м/год и находится в диапазоне от 107 021 до 520 291 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.

5.5.7. 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 5.17. 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	1 000 000 000	6 409,00	156 031	https://www.cian.ru/sale/commercial/260856773/	Не сопоставим с оцениваемым объектом по площади, не используется в расчете

№	Месторасположение	Цена предложения объекта, руб. с НДС	Площадь, кв. м	Цена предложения объекта, руб./кв. м с НДС	Ссылка на источник информации	Применимость
2	Москва, ЮЗАО, р-н Академический, пропект 60-летия Октября, д. 9с2	1 647 000 000	12 211,60	134 872	https://продажа-зданий.москва/prodazha-bc/akademicheskyy	Используется в расчете
3	Москва, ЮЗАО, р-н Котловка, ул. Нагорная, д. 20к7	2 943 462 400	14 836,00	198 400	http://www.makler.ru/arendaview_kommp.asp?anketa_id=378092	Используется в расчете
4	Москва, ЮАО, р-н Даниловский, Автозаводская ул., 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
5	Москва, ЮАО, р-н Даниловский, 4-й Рошинский проезд, 19	1 960 919 168	10 714,00	183 024	https://realty.yandex.ru/offer/4066209204155757845/	Используется в расчете
6	г. Москва, ул. Большая Черемушкинская, 13С4	1 980 754 000	7 922,90	250 004	https://www.cian.ru/sale/commercial/260379847/	Используется в расчете
7	Москва, ЮАО, р-н Донской, Новоданиловская наб., 10	4 200 000 000	27 564,00	152 373	https://www.cian.ru/sale/commercial/268059324/	Не сопоставим с оцениваемым объектом по площади, не используется в расчете
8	г. Москва, ул. Новаторов, д. 7А, к. 2	814 500 000	5 451,3	149 414	https://www.kv-meter.ru/objects/29356569/	Не сопоставим с оцениваемым объектом по площади, не используется в расчете
9	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

Источник: анализ АО "НЭО Центр"

Таблица 5.18. 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	г. Москва, ул. Кржижановского, д.14, к. 3	1 215 000	486,00	30 000	https://www.cian.ru/rent/commercial/269503000/	Используется в расчете
2	Москва, ЮЗАО, р-н Гагаринский, ул. Вавилова, 24к1	1 016 667	400,00	30 500	https://realty.yandex.ru/offer/5224338305135744284/?isExact=YES&source=serp_offers_item	Используется в расчете
3	Москва, ЮЗАО, р-н Черемушки, ул. Наметкина, 12А	465 800	207,00	27 003	http://koegelic.ru/bizness-centr/gazoil-plaza/arenda/5664930	Используется в расчете
4	г. Москва, ул. Большая Тульская, д. 11	1 550 000	500,00	37 200	https://www.cian.ru/rent/commercial/269391092/	Используется в расчете
5	Москва, ЮЗАО, р-н Черемушки, Херсонская ул., 43к3	1 050 000	504,00	25 000	https://www.cian.ru/rent/commercial/263773875/	Объект расположен на 2 линии, на значительном удалении от станции

№	Месторасположение	Ставка аренды, руб./мес. с НДС	Площадь, кв. м	Ставка аренды, руб./кв. м/год с НДС	Ссылка на источник информации	Применимость
						метро. Не используется в расчете
6	Москва, ЮЗАО, р-н Зюзино, Одесская ул., 2кА	895 125	385,00	27 900	https://www.cian.ru/rent/commercial/26193355/	Объект-аналог расположен на 2 линии, на значительном удалении от объекта оценки. Не используется в расчете
7	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
8	Москва, ЮЗАО, р-н Гагаринский, ул. Вавилова, 24к1	1 950 000	500,00	46 800	https://realty.yandex.ru/offer/6302923763250704029/?isExact=YES&source=serp_offers_item	В расчете используется аналог в данном БЦ по цене ниже объекта
9	Москва, ЮЗАО, р-н Черемушки, Нахимовский просп., 51	1 750 000	700,00	30 000	https://www.cian.ru/rent/commercial/270293703/	Не используется в расчете, объект без отделки
10	Москва, ЮЗАО, р-н Зюзино, Одесская ул., 2кА	1 202 500	481,00	30 000	https://www.cian.ru/rent/commercial/269058497/	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 оценки составляет в среднем 179 тыс. руб. (диапазон от 135 до 250 тыс. руб./кв. м).

Средняя арендная ставка офисных помещений, расположенных в районе объекта оценки, по состоянию на дату оценки составляет 31,7 тыс. руб./кв. м/год с учетом НДС (диапазон от 25 до 47 тыс. руб./кв. м/год).

5.5.8. Основные тенденции

- В первой половине 2021 г. рынок восстановился после стагнации 2020 г., вызванной пандемией и связанными с ней ограничениями. Тем самым, прошедший год характеризовался высокой деловой активностью, что является следствием наращиваемых компаниями мощностей с целью скомпенсировать низкие показатели в кризисный период. Но для ряда компаний, напротив, пандемия послужила толчком для ускоренного развития в 2021 г.: в первую очередь это касается IT-компаний, а также игроков e-commerce. Данная тенденция будет наблюдаться и в 2022 г., поскольку отложенный спрос не успел до конца реализоваться в 2021 г.
- Офисный рынок адаптировался к новым условиям и большинство компаний уже выработали новый формат работы, зафиксировав гибридный или полностью удаленный режим для части сотрудников. Многие организации пересмотрели принципы, сократив количество рабочих мест, но расширив рекреационные и коллаборационные зоны. Также у работодателей уже сформировался регламент временных ограничительных мер, таким образом компании научились быстро реагировать на ухудшения эпидемиологической ситуации.
- На сегодняшний день в одном качественном свободном помещении заинтересовано одновременно несколько потенциальных арендаторов в лице разных компаний, что свидетельствует о том, что офисный рынок Москвы находится на стороне арендодателя. Это, в свою очередь, проявляется в низкой гибкости со стороны собственника в процессе согласования коммерческих условий. Это обусловлено в первую очередь сокращением качественного предложения, а также ограниченным объемом заявленных спекулятивных площадей.

- Закон о новых условиях расчета стоимости изменения вида разрешённого использования земельного участка, принятый в конце 2020 г., послужил причиной для появления новых игроков на офисном рынке в лице девелоперов жилья, которые в течение 2021 г. заявили большое количество коммерческих объектов совокупной площадью 1,2 млн кв. м с реализацией до 2025 г.
- Ключевые деловые субрынки, формировавшиеся на московском офисном рынке годами, практически исчерпали свой потенциал с точки зрения площадок для нового строительства, поэтому девелоперы начинают присматриваться к новым районам. Таким образом, начинают зарождаться новые деловые кластеры с перспективой развития, такие как Савеловский район и территория вдоль Магистральной улицы. Там уже заявлен ряд качественных будущих объектов, а также постепенно улучшается инфраструктура и транспортная доступность данных зон. Помимо этого, уже развитые и востребованные субрынки планируют территориальное расширение — так, в микрорайоне Камушки вблизи «Москва-Сити» заявлен к строительству масштабный проект.

5.5.9. Выводы

- За прошедший 2021 г. офисный рынок Москвы восстановился от воздействия пандемии в 2020 г. и вернулся к активности допандемийного 2019 г., о чем свидетельствует целый ряд показателей. В первую очередь, стоит отметить объем спроса, который по итогам года составил 1 550 тыс. кв. м, что говорит о растущей деловой активности и наращивании компаниями мощностей с целью скомпенсировать убытки, полученные за период пандемии. Во-вторых, стала увеличиваться девелоперская активность. Так, в 2021 г. было введено в эксплуатацию 587 тыс. кв. м, и еще большие объемы ввода планируются в последующие несколько лет.
- В 2021 г. было введено в эксплуатацию 587 тыс. кв. м, и еще большие объемы ввода планируются в последующие несколько лет.
- По итогам 2021 г. совокупный объем качественного офисного предложения в Москве достиг отметки в 19,5 млн кв. м.
- Около 80% завершено строительства представлено объектами класса А, среди которых бизнес-центр AFI2B (38 тыс. кв. м), построенный международной девелоперской компанией AFI Development, а также деловой центр "Парк Хуамин" (20 тыс. кв. м), реализованный китайской международной инвестиционной корпорацией "Хуамин".
- К окончанию 2021 г. доля вакантных площадей на офисном рынке Москвы зафиксировалась на отметке в 7,6%, что, в свою очередь, на 0,6 п. п. ниже аналогичного показателя в конце 2020 г.
- Критическую нехватку качественных офисных площадей среди всех деловых районов города испытывает "Москва-Сити", где доля вакантности сократилась до уровня 2,5%.
- Рынок гибких рабочих пространств активно развивался в 2021 г. Совокупный объем предложения по результатам года составил 293 тыс. кв. м. Суммарно за 2021 г. компаниями было арендовано 22 тыс. кв. м в гибких рабочих пространствах.
- 2021 год знаменателен с точки зрения деловой активности на офисном рынке Москвы, которая стимулировала спрос в объеме 1 550 тыс. кв. м, что в 1,5 раза выше аналогичного показателя 2020 г. (1 016 тыс. кв. м).
- Ввиду стремительно нарастающей деловой активности и сокращения качественного свободного предложения на фоне низкого ввода спекулятивных проектов на офисном рынке Москвы наблюдался рост запрашиваемых ставок аренды, которые на конец года составили 20 548 руб./кв. м/год.
- Стоимость квадратного метра офисных зданий и помещений, расположенных в районе объекта оценки, по состоянию на дату оценку составляет в среднем 179 тыс. руб. (диапазон от 135 до 250 тыс. руб./кв. м).
- Средняя арендная ставка офисных помещений, расположенных в районе объекта оценки, по состоянию на дату оценку составляет 31,7 тыс. руб./кв. м/год с учетом НДС (диапазон от 25 до 47 тыс. руб./кв. м/год).
- По данным аналитиков, средневзвешенная ставка аренды на помещения офисного назначения в ЮЗАО в районе ТТК-ЧТК составляет 17 296 руб./кв. м/год и находится в диапазоне от 3 818 до 70 000 руб./кв. м/год без НДС.

- По данным аналитиков, средневзвешенная ставка аренды на помещения офисного назначения класса А в районе ТТК-ЧТК составляет 26 871 руб./кв. м/год и находится в диапазоне от 7 074 до 95 125 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 170 631 руб./кв. м без НДС и находится в диапазоне от 43 651 до 335 739 руб./кв. м без НДС.
- По данным аналитиков, средневзвешенная цена предложения на помещения офисного назначения класса А в районе ТТК-ЧТК составляет 230 970 руб./кв. м/год и находится в диапазоне от 107 021 до 520 291 руб./кв. м/год без НДС.

5.6. Анализ рынка парковочных мест г. Москвы³⁸

5.6.1. 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.

Таблица 5.19. Основные ценообразующие факторы парковочных мест

№ п/п	Ценообразующие факторы	Характеристика	Интервалы значений, %	Источник информации
1	Состав передаваемых прав на объект недвижимости	Право собственности/ право долевой собственности/ право аренды	Не применяется в расчетах	—
2	Условия финансирования состоявшейся или предполагаемой сделки	Типичные/нетипичные для данного сегмента рынка	Не применяется в расчетах	—
3	Условия продажи (предложения)	Рыночные/не рыночные	Не применяется в расчетах	—
4	Различие между ценами предложения/спроса и сделок (торг)	Торг/без торга	-8,00%/-3,00%	Аналитический портал Статриелт (https://statrielt.ru/statistika-rynka/statistika-na-01-01-2022g/korrektirovki-zhilykh-zdanij-i-pomeshchenij/237-korrektirovki-kvartir-opublikovano-17-01-2022-g/2649-skidki-na-torg-utorgovanie-pri-prodazhe-kvartir-na-01-01-2022)
5	Период между датами сделок (предложений) и оценки	Дата предложения	Не применяется в расчетах	—
6	Характеристики месторасположения объекта недвижимости	Район	Не применяется в расчетах	—
7	Транспортная доступность	Хорошая/ удовлетворительная/ плохая	Не применяется в расчетах	—
9	Площадь машино-места, кв. м	Индивидуальный параметр	Не применяется в расчетах	—

³⁸ <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%0%B5%D1%86%202017.pdf>; https://www.novostroy-m.ru/kompanii/vysota/news/parkovka_dlya_biznesa; <http://metragi.ru/arxiv-vyipuskov/2014/10/torgovyyj-czentr-nachinaetsya-c-parkovki.html>

№ п/п	Ценообразующие факторы	Характеристика	Интервалы значений, %	Источник информации
10	Уровень паркинга	-1 уровень / -2 уровень / -3 уровень	Не применяется в расчетах	–
11	Срок ввода в эксплуатацию	Введен в эксплуатацию/ не введен в эксплуатацию	Не применяется в расчетах	–

Источник: анализ АО "НЭО Центр"

5.6.2. 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.

Наземные 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.

5.6.3. 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 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 5.20. Примеры паркингов и условия аренды в БЦ г. Москвы

Название БЦ	Класс БЦ	Местоположение	Вид парковки	Кол-во мест в паркинге, шт.	Стоимость парковки	Источник
Внутри СК						
БЦ "Красный Октябрь"	V+	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"	V	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"	V	Остаповский проезд, д. 3	наземная, подземная	200	первый час 200 руб., далее - 150 руб./час, наземная - 8 000 руб./мес., подземная - 10 000 руб./мес.	http://parking.mos.ru/ , www.l-agency.ru
БЦ "Омега Плаза"	V+	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"	V+	Гамсоновский пер., д. 2	наземная	100	1-й час 200 руб., далее - 100 руб./час, 8 000 руб./мес.	http://parking.mos.ru/

Название БЦ	Класс БЦ	Местоположение	Вид парковки	Кол-во мест в паркинге, шт.	Стоимость парковки	Источник
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"

5.6.4. 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 выигрышной качественному 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%³⁹. Отсутствие паркинга снижает привлекательность офисного центра: почти каждая заявка от потенциального арендатора содержит пункт о предоставлении машиномест для руководства и топменеджмента.

³⁹ <http://moscow-russia.ru/novosti/2013-12-21/arenda-mashino-mesta-v-moskve-cena-voprosa.html>

5.6.5. Финансовые условия

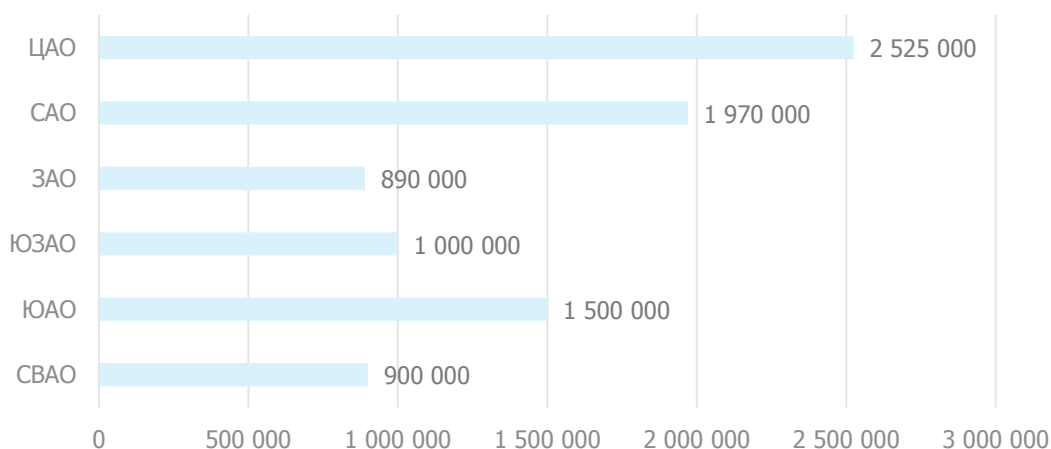
Анализируя рынок продажи машиномест в паркингах, была выявлена зависимость стоимости машиномест от их площади. Чем больше по площади машиноместо, тем меньше стоимость 1 кв. м машиноместа. Так же стоимость убывает в зависимости от удаленности от центра.

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.

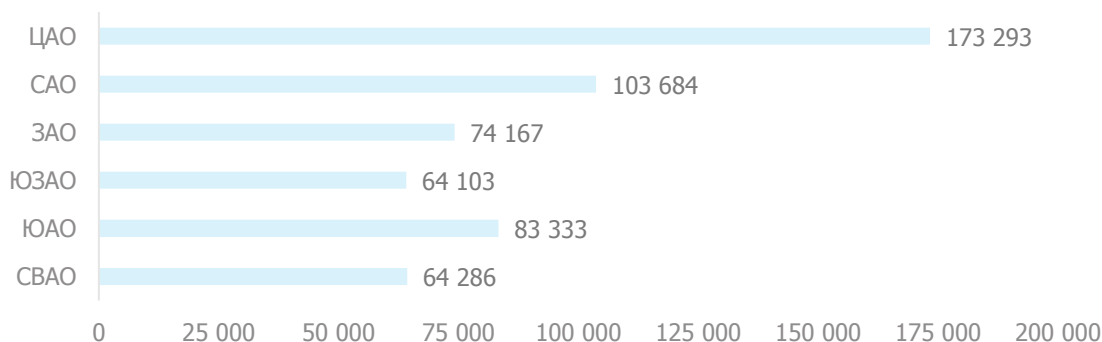
Рисунок 5.8. Средняя цена предложения машиноместа в БЦ г. Москвы по районам



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>

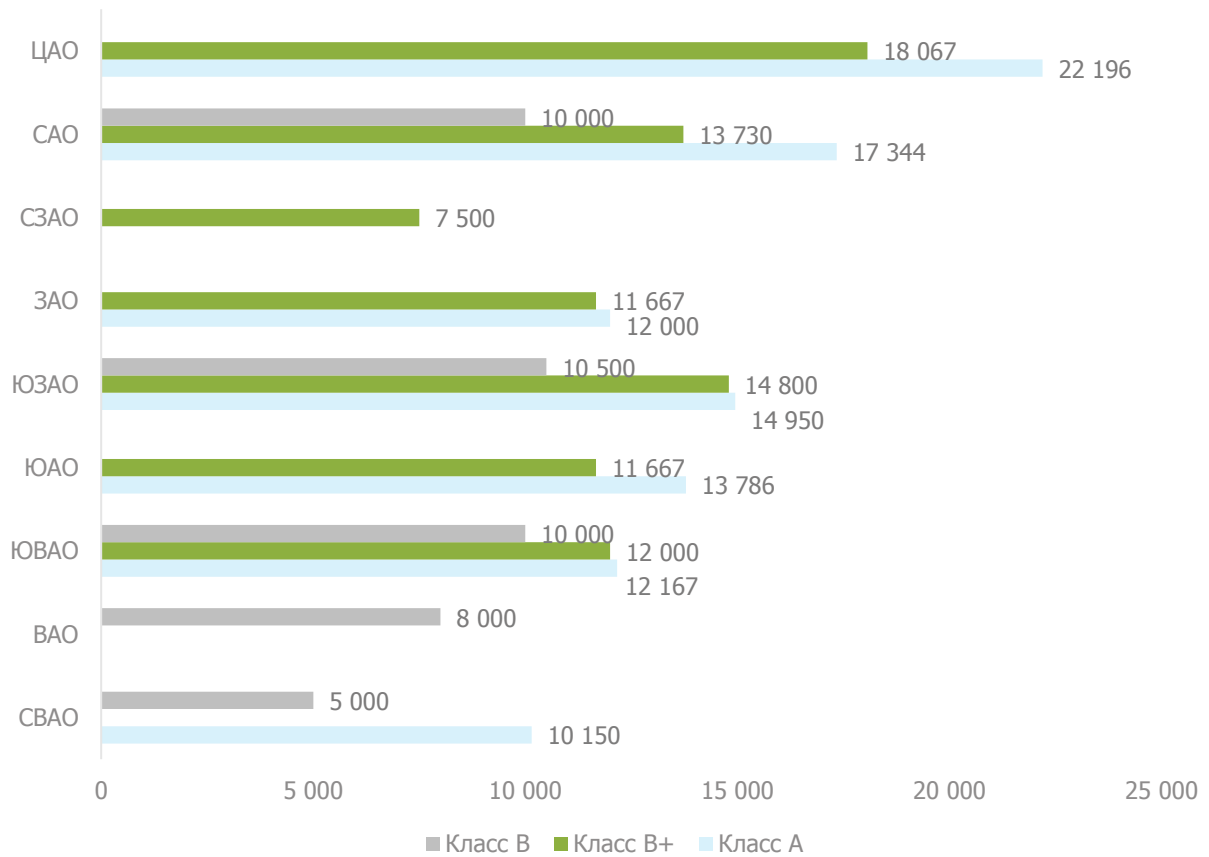
Лидером по средней цене продажи машиноместа в БЦ неизменно остается ЦАО и составляет 2 525 000 рублей, минимальная средняя стоимость за машиноместо предлагается в ЗАО и составляет 890 000 рублей. Отсутствие предложений прослеживается в таких округах, как ВАО, ЮВАО и СВАО.

Рисунок 5.9. 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>

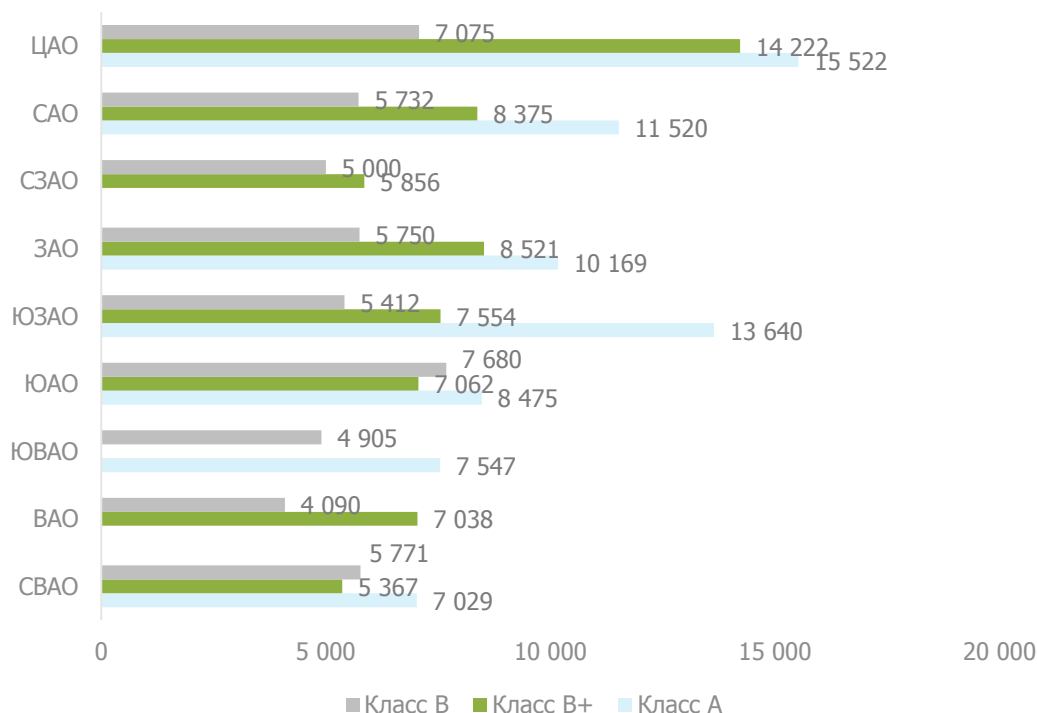
Рисунок 5.10. Среднее значение стоимости аренды за машиноместо в подземном паркинге БЦ, руб./мес. (без НДС)



Источник: <https://atlant-mos.com/images/analytics/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, CAO и ЮЗАО.

Рисунок 5.11. 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.

5.6.6. 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 5.21. 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/algorithm#area-124506	Используется в расчете
4	г. Москва, ул. Кржижановского, д. 14, корп. 3	1	15 000	180 000	https://ardera.ru/ferro-plaza#area-110320	Используется в расчете

№ п/п	Адрес	Кол-во шт.	Стоимость, руб./мес. с НДС	Стоимость, руб./год с НДС	Источник	Примечание
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 оценки 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.).

5.6.7. 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 оценки 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)⁴⁰.

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 цен⁴¹.

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 выгоды⁴².

⁴⁰ IFRS 1, п. 3.

⁴¹ IFRS 1, "Освобождения от других МСФО" (IFRS), Приложение D, п. D6.

⁴² IAS 38, п. 8.

Основные средства⁴³ 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 услуги⁴⁴.

Балансовая стоимость⁴⁵ — сумма, в которой признается актив после вычета любой накопленной амортизации и накопленного убытка от обесценения.

Остаточная стоимость⁴⁶ — 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 актива⁴⁷.

Инвестиционное имущество⁴⁸ — 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 целях⁴⁹.

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

⁴³ IAS 16 "Основные средства", п. 6.

⁴⁴ Приказ Минфина РФ от 13.10.2003 г. №91н (ред. от 24.12.2010 г.) "Об утверждении Методических указаний по бухгалтерскому учету основных средств".

⁴⁵ IAS 16 "Основные средства", п. 6.

⁴⁶ IAS 16 "Основные средства", п. 6.

⁴⁷ IAS 16 "Основные средства", п. 6

⁴⁸ IAS 40 "Инвестиционное имущество", п. 5.

⁴⁹ IAS 40 "Инвестиционное имущество", п. 5.

информации или искажений, оцениваемых в рамках сопутствующих обстоятельств. Размер или характер статьи или их сочетание могут быть определяющими факторами⁵⁰.

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 стоимости⁵¹.

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 принуждения⁵².

Справедливая стоимость – это расчетная цена при продаже актива или обязательства между конкретно идентифицированными, осведомленными и заинтересованными сторонами, которая отражает соответствующие интересы данных сторон⁵³.

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.⁵⁴

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.⁵⁵

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;

⁵⁰ IAS 1, п. 7.

⁵¹ П. 10.1 МСО 2020

⁵² П. 30.1 МСО 2020

⁵³ П. 50.1 МСО 2020

⁵⁴ П. 50.2 МСО 2020

⁵⁵ П. 50.3 МСО 2020

- машины и оборудование;
- водные суда;
- воздушные суда;
- автотранспортные средства;
- мебель и встраиваемые элементы инженерного оборудования;
- офисное оборудование⁵⁶.

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 актив⁵⁷.

Таким образом, задачей Исполнителя в процессе анализа совместно с менеджментом предприятия является определение соответствующих классов активов, имеющих 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 активом⁵⁸.

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.⁵⁹

- 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;

⁵⁶ IAS 16 "Основные средства", п. 37.

⁵⁷ IAS 16 "Основные средства", п. 36.

⁵⁸ Международный стандарт финансовой отчетности (IFRS) 16 "Аренда", п. 62

⁵⁹ 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 финансовой⁶⁰:

- 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 активами⁶¹.

⁶⁰ Международный стандарт финансовой отчетности (IFRS) 16 "Аренда", п. 64

⁶¹ 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 актива⁶².

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"⁶³.

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)⁶⁴.

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

⁶² IAS 16 "Основные средства", п. 6.

⁶³ Фонд МСФО.

⁶⁴ IFRS 13, п. 2.

образом выполнить обязательство не является уместным фактором при оценке справедливой стоимости⁶⁵.

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 таковых⁶⁶.

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 условиях⁶⁷.

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 обязательства⁶⁸.

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 образом⁶⁹.

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 обязательства⁷⁰.

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);

⁶⁵ IFRS 13, п. 3.

⁶⁶ IFRS 13, п. 11.

⁶⁷ IFRS 13, п. 15.

⁶⁸ IFRS 13, п. 16.

⁶⁹ IFRS 13, п. 27.

⁷⁰ IFRS 13, п. 32.

- рыночный подход (например, используя котируемые цены на аналогичные обязательства или долевые инструменты, удерживаемые другими сторонами как активы).⁷¹

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 дохода⁷².

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 сделаны⁷³.

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

⁷¹ IFRS 13, п. 38.

⁷² МР 8 "Затратный подход для финансовой отчетности (АЗЗ)", стр. 261.

⁷³ 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 подходов⁷⁴.

Также в качестве итоговой величины стоимости может быть признан результат одного из подходов⁷⁵.

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 устареваний⁷⁶.

Затратный подход преимущественно применяется в тех случаях, когда существует достоверная информация, позволяющая определить затраты на приобретение, воспроизводство либо замещение объекта оценки⁷⁷.

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 целей⁷⁸.

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);

⁷⁴ Федеральный стандарт оценки "Общие понятия оценки, подходы и требования к проведению оценки" (ФСО №1), п. 24.

⁷⁵ Федеральный стандарт оценки "Требования к отчету об оценке" (ФСО № 3), п. 8, пп. К.

⁷⁶ Там же, п. 18.

⁷⁷ Там же, п. 19.

⁷⁸ Там же, п. 20.

г) в общем случае стоимость объекта недвижимости, определяемая с использованием затратного подхода, рассчитывается в следующей последовательности⁷⁹:

- 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.

⁷⁹ Федеральный стандарт оценки "Оценка недвижимости" (ФСО №97), 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 оценки⁸⁰.

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 РФ⁸¹.

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 метод⁸² 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-аналогами⁸³. Объектом-аналогом объекта оценки для целей оценки признается объект, сходный с объектом оценки по основным экономическим, материальным, техническим и другим характеристикам, определяющим его стоимость.

⁸⁰ Федеральный стандарт оценки "Оценка недвижимости" (ФСО №7), п. 25.

⁸¹ "Методические рекомендации по определению рыночной стоимости земельных участков" (в ред. распоряжения 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).

⁸² Гриненко С. В. Экономика недвижимости. Конспект лекций / С. В. Гриненко. — Таганрог: изд-во ТРТУ, 2004.

⁸³ 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 предложений⁸⁴.

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.⁸⁵

В рамках сравнительного подхода для оценки недвижимого имущества могут использоваться следующие методы⁸⁶:

- 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.

⁸⁴ Там же, п. 13.

⁸⁵ Там же, п. 14.

⁸⁶ 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 оценки⁸⁷.

Доходный подход рекомендуется применять, когда существует достоверная информация, позволяющая прогнозировать будущие доходы, которые способен приносить объект оценки, а также связанные с объектом оценки расходы⁸⁸.

В рамках доходного подхода применяются различные методы, основанные на дисконтировании денежных потоков и капитализации дохода⁸⁹.

При применении доходного подхода Оценщик учитывает следующие положения⁹⁰:

- 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

⁸⁷ Федеральный стандарт оценки "Общие понятия оценки, подходы и требования к проведению оценки" (ФСО №1), п. 15.

⁸⁸ Там же, п. 16.

⁸⁹ Там же, п. 17.

⁹⁰ 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 одной базе;
- 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 подходов⁹¹.

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-аналогов⁹², 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 расходы⁹³, 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 износом⁹⁴. 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.

⁹¹ Федеральный стандарт оценки "Требования к отчету об оценке (ФСО № 3)", п. 8, пп. К.

⁹² Федеральный стандарт оценки "Общие понятия оценки, подходы и требования к проведению оценки" (ФСО №1), п. 13.

⁹³ Там же, п. 16.

⁹⁴ "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	<p>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".</p> <p>В методологической литературе по оценочной деятельности приведены и описаны методы расчета устареваний недвижимого имущества.</p> <p>Преимущество метода заключается в следующем:</p> <ul style="list-style-type: none"> • 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 сооружений:

- 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), кадастровый номер: 77:06:0002006:2702.

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:

$$C_{зп} = ЗЗ (ЗВ) + ПП - НИ,$$

где:

C_{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:

$$ЗЗ = C_6 \times K_1 \times K_2 \times K_3 \times K_4 \times K_5 \times V(S),$$

где:

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

C₆ — стоимость строительства за единицу измерения в базовых ценах на дату составления справочника;

K₁ — корректирующий коэффициент на различие в сейсмичности;

K₂ — корректирующий коэффициент на различие в объеме или площади;

K₃ — корректирующий коэффициент на изменение цен в строительстве с базовой даты справочника до даты оценки;

K₄ — корректирующий коэффициент на различие в конструктивных элементах;

K₅ — корректирующий коэффициент на наличие или отсутствие конструктивных элементов;

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 (K₁)

Согласно данным справочника КО-ИНВЕСТ® "Промышленные здания"⁹⁵, данный коэффициент составляет величину 1,0.

⁹⁵ 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 (K₂)

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 _{срп})	Коэффициент (K 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 _{срп})	Коэффициент (K 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® (K₃)

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 строительные-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 10.03.2022 г. в разрезе по конструктивным системам, представлены в таблице ниже.

Корректирующий коэффициент на изменение цен в строительстве рассчитывался по формуле:

$$K_3 = I_{01.01.2018-01.10.2019} \times I_{01.01.2018} / I_{01.01.2016} \times I_{10.03.2022} / I_{01.10.2019}$$

где:

I_{01.01.2018-01.10.2019} — значение индекса цен на строительные-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_{10.03.2022}/И_{01.10.2019} — значение индекса цен на строительно-монтажные работы на дату, наиболее близкой к дате определения стоимости (10.03.2022 г.) по сравнению с датой справочника (01.10.2019 г.). (Источник: Межрегиональный информационно-аналитический бюллетень "Индексы цен в строительстве". -М.: КО-ИНВЕСТ, Вып. № 117, октябрь 2022; стр. 136, таблица "Экстраполяция тенденций изменения индексов цен на строительно-монтажные работы и технологическое оборудование в среднем по Российской Федерации на 2021-2024 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					1,311
КС-2	1,248					1,429
КС-3	0,956					1,095
КС-4	1,153					1,320
КС-5	1,172					1,342
КС-6	1,165					1,334
КС-7	1,199					1,373
КС-8	1,147	110,395	119,573	127,826	135,134	1,313
КС-9	1,109					1,270
КС-10	1,174					1,344
КС-11	1,161					1,329
КС-12	1,137					1,302
КС-13	1,199					1,373
КС-14	1,215					1,391

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. № 117, октябрь 2022, стр. 136

Корректирующий коэффициент на различие в конструктивных системах (К₄)

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 (K₅)

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 (P_{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.

На основании анализа определений "прибыли предпринимателя", опубликованных в различных источниках, Исполнитель пришел к следующим выводам. Прибыль предпринимателя используется в расчетах в том случае, когда существует девелоперская деятельность при создании объекта недвижимости, то есть, когда объект строится с целью его продажи или сдачи в аренду на рынке. Девелоперская деятельность на сегодняшний день в РФ характерна для сегментов коммерческой недвижимости: торговой, офисной, складской и т. п. При строительстве объектов инвесторы, как правило, ориентируются на доходность 10-40% годовых. Девелоперская деятельность в отношении объектов специального и технического назначений в РФ практически отсутствует (иными словами, нет девелоперов, строящих объекты специального назначения для последующей продажи или сдачи в аренду). Таким образом, исходя из некоммерческого назначения оцениваемого недвижимого имущества, величина прибыли предпринимателя принимается равной 0.

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

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

Физический износ определен как среднее значение, определенное при применении метода срока жизни и на основании шкалы экспертных оценок.

По данным Заказчика (Информационное письмо КСП Капитал УА ООО №СП/2022/03/02/01 от 02.03.2022 г. "Об оценке кабельной линии"), кабельная линия имеет повреждения и для восстановления электроснабжения требуется проведение ремонтных работ. Количество поврежденных участков более 5.

Также в соответствии с Технической экспертизой электроустановки (объекта электросетевого хозяйства) от 17.01.2022 г. техническое состояние кабельной линии удовлетворительное, техническое состояние кабельной линии соответствует требованиям нормативно-правовых актов, имеются повреждения, требуется ремонт.

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. Применение шкалы экспертных оценок для определения физического износа сооружений

Таблица 7.5. Шкала экспертных оценок для определения величины физического износа для объектов недвижимости

Состояние объекта	Характеристика физического состояния	Физический износ, %
Отличное	Практически новый объект	0 - 15
Хорошее	Полностью отремонтированный объект со средними сроками эксплуатации	15 - 35
Удовлетворительное	Требующий ремонта объект со средними сроками эксплуатации	35 - 60
Неудовлетворительное	Требующий ремонта объект с продолжительными сроками эксплуатации	60 - 80
Аварийное	Объект с продолжительными сроками эксплуатации. Проведение ремонта экономически нецелесообразно. Возможно вторичное использование материалов по утилизационной стоимости	80 - 100

Источник: <http://www.valnet.ru/m7-136.phtml>

Объекта специального назначения – сооружение – водопровод протяженностью 592,3 м (инв. № 77-06-02007-000-Д100000020), кадастровый номер: 77:06:0002007:2407 находится в хорошем состоянии, износ по шкале экспертных оценок принят на уровне 35%;

Объекта специального назначения – сооружение – кабельная линия протяженностью 12 894 м (инв. № 77-06-02006-000-А100000028), кадастровый номер: 77:06:0002006:2702 находится в неудовлетворительном состоянии⁹⁶, износ по шкале экспертных оценок принят на уровне 60%.

⁹⁶ Информационное письмо КСП Капитал УА ООО №СП/2022/03/02/01 от 02.03.2022 г. "Об оценке кабельной линии"

7.1.2.3. Определение функционального устаревания сооружений

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

7.1.2.4. 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.

7.1.2.5. 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. Определение затрат на ремонт кабельной линии

Согласно Информационному письму КСП Капитал УА ООО №СП/2022/03/02/01 от 02.03.2022 г. "Об оценке кабельной линии", кабельная линия имеет повреждения и для восстановления электроснабжения требуется проведение ремонтных работ. Количество поврежденных участков более 5.

Данный факт также подтверждается Технической экспертизой электроустановки (объекта электросетевого хозяйства) от 17.01.2022 г., в соответствии с которой техническое состояние кабельной линии удовлетворительное, техническое состояние кабельной линии соответствует требованиям нормативно-правовых актов, имеются повреждения, требуется ремонт.

По данным Заказчика (Информационное письмо КСП Капитал УА ООО №СП/2022/03/02/01 от 02.03.2022 г. "Об оценке кабельной линии"), стоимость работ ПАО "Россети Московский регион" по определению одного места разрыва кабельной линии составляет более 30 тыс. руб., ремонт и испытание каждого обнаруженного места разрыва - около 463 тыс. руб.

Таким образом стоимость ремонтных работ на дату проведения оценки составила 2 465 тыс. руб.⁹⁷

7.1.4. 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 7.6).

⁹⁷ 2 465 000 руб. (стоимость ремонтных работ 5 участков) = (30 000 руб. (Стоимость работ по определению одного места разрыва кабельной по данным Заказчика) + 463 000 руб. (стоимость ремонта и испытание по данным Заказчика)) * 5 (кол-во участков подлежащих ремонту на дату оценки)

Таблица 7.6. 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 7.6. 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)	ruИЗ.07.011.0011	КС-12	СГИ2016	м	9 746,00
1.2	водопровод протяженностью 29,68 м	"Сооружения городской инфраструктуры" (2016)	ruИЗ.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)	ruИЗ.10.003.0492	КС-14	СГИ2016	м	2 281,83

Источник: анализ и расчеты АО "НЭО Центр"

Таблица 7.6. 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 (K1)	Корректирующий коэффициент на различие в объеме или площади (K2)	Корректирующий коэффициент на изменение цен в строительстве (K3)	Корректирующий коэффициент на различие в конструктивных системах (K4)	Корректировка на наличие или отсутствие конструктивных элементов (K5)	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	1,302	1,000	1,000	12 688,67
1.2	водопровод протяженностью 29,68 м	1,00	30	1,000	1,000	1,302	1,000	1,000	6 457,60
2	сооружение – кабельная линия протяженностью 12 894 м (инв. № 77-06-02006-000-А100000028)	1,00	12 894	1,000	1,000	1,391	1,000	1,000	3 174,60

Источник: анализ и расчеты АО "НЭО Центр"

Таблица 7.6. 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 методом срока жизни, %	Физический износ на основании шкалы экспертных оценок, %	Физический износ, %	Функциональное устаревание, %	Экономическое устаревание, %	Совокупный износ, %	Затраты на ремонт, руб.	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:											4 759 000
1.1	водопровод протяженностью 562,62 м	7 255 674	13	37	35%	35%	35%	0%	0%	35%		4 635 000
1.2	водопровод протяженностью 29,68 м	194 797	13	37	35%	35%	35%	0%	0%	35%		124 000
2	сооружение – кабельная линия протяженностью 12 894 м (инв. № 77-06-02006-000-А100000028)	41 602 875	13	31	42%	60%	51%	0%	0%	51%	2 465 000	17 606 000
Итого:		49 053 346										22 365 000

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. Москвы⁹⁸, к которому принадлежат оцениваемые объекты, за март 2022 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 5.17). 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

⁹⁸ 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 без учета арендопригодной площади подземного паркинга⁹⁹. 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. 3.6 раздела 3.3 Отчета). Таким образом, в рамках настоящего Отчета полезная площадь оцениваемых помещений составила 9 630,00 кв. м без учета площадей подземного паркинга (что составляет 0,83 от надземной площади помещений (без учета подземных паркингов), что соответствует среднерыночным значениям – 0,83-0,89¹⁰⁰). Наличие подземного паркинга дополнительно учитывалось при проведении расчетов путем внесения соответствующих корректировок.

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)
- Различия 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).

⁹⁹ Учет подземного паркинга был произведен с учетом обеспеченности машино-местами и типом паркинга

¹⁰⁰ <https://statrielt.ru/index.php/ocenka/57-stati-po-teme-otsenki-nedvizhimosti/666>

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 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 БЦ "Нагорная 20 к7", класс "А", общая площадь 14 836 кв. м, цена предложения 2 943 462 400 руб. (с НДС)	Действующий БЦ "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 БЦ "Академический" класса "В+" (кадастровый номер 77:06:0002008:1022). Общая площадь 12 211,6 кв. м. Организованная наземная парковка (на 90 м/м). Цена предложения 1,647 млн руб. (с НДС).	Действующий БЦ "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

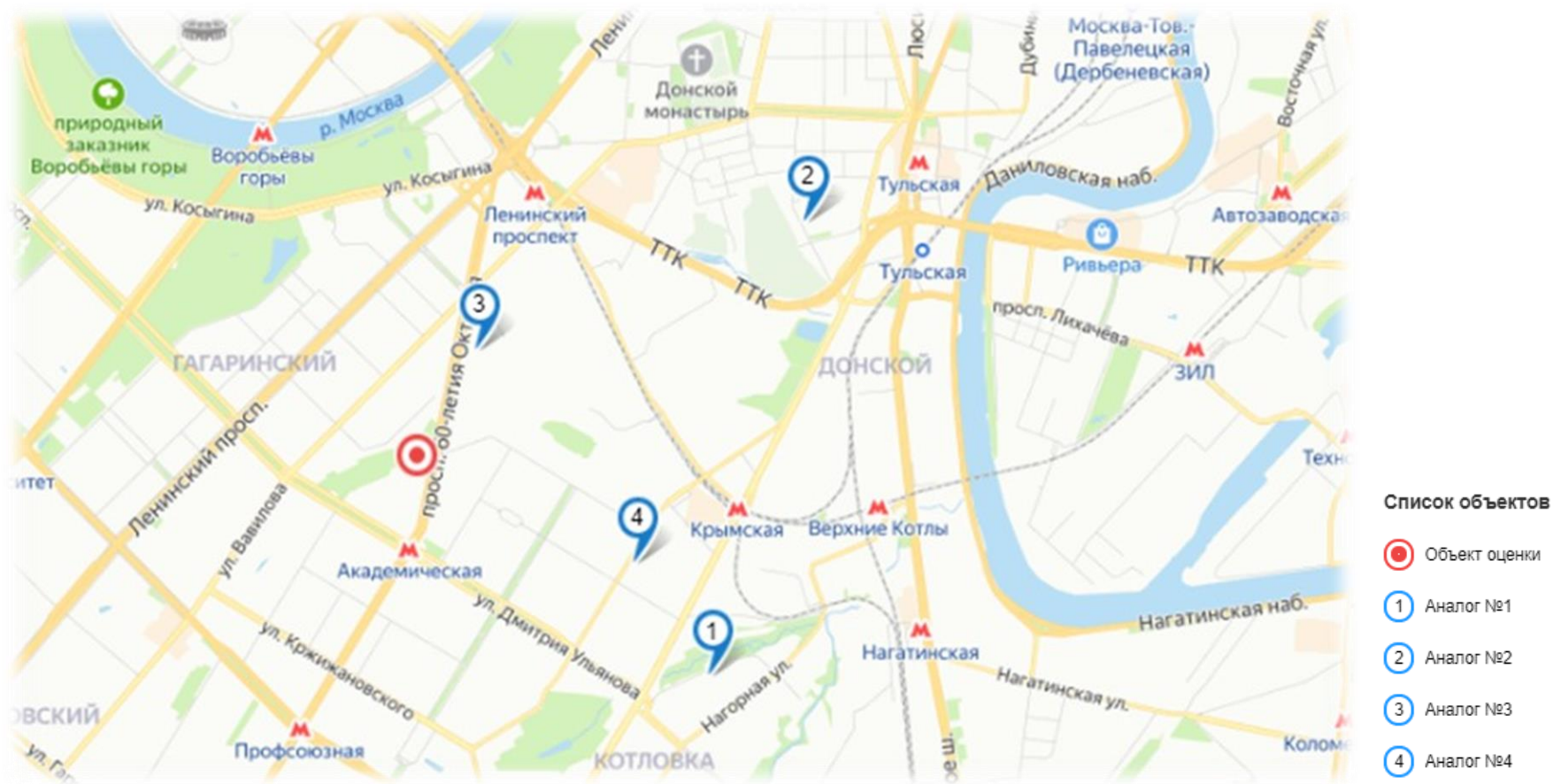
№ п/п	Характеристики	Объект оценки	Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3	Аналог 4
8	Период между датами сделок (предложений) и оценки	Март 2022	Март 2022	Март 2022	Март 2022	Март 2022
9	Характеристики месторасположения объекта недвижимости	г. Москва, проспект 60-летия Октября, вл. 10А	г. Москва, ул. Нагорная, д. 20, корп. 7	г. Москва, 4-й Рощинский проезд, д. 19	г. Москва, пропект 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"
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	1-я линия	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	Арендопригодная площадь (без учета полезной площади машино-мест в подземном паркинге), кв. м	9 630	8 000	9 693	9 000	5 280
15	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)
16	Арендопригодная площадь помещений, расположенных в подвале, кв. м	0	4 000	0	1 125	1 320
17	Доля помещений, расположенных в подвале %	0,00%	0,00%	0,00%	12,50%	0,00%

№ п/п	Характеристики	Объект оценки	Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3	Аналог 4
18	Арендопригодная площадь помещений, расположенных в цоколе, кв. м	0	0	0	0	0
19	Доля помещений, расположенных в цоколе, %	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
20	Арендопригодная площадь помещений, расположенных на первом этаже, кв. м	2 880	667	881	1 125	1 320
21	Доля помещений, расположенных на первом этаже %	29,91%	8,33%	9,09%	12,50%	25,00%
22	Арендопригодная площадь помещений, расположенных на втором этаже, кв. м	2 436	667	881	1 125	1 320
23	Доля помещений, расположенных на втором этаже, %	25,29%	8,33%	9,09%	12,50%	25,00%
24	Арендопригодная площадь помещений, расположенных на третьем этаже и выше, кв. м	4 314	6 667	7 931	5 625	2 640
25	Доля помещений, расположенных на третьем этаже и выше %	44,79%	83,33%	81,82%	62,50%	50,00%
26	Класс объекта недвижимости	A	A	B+	B+	A
27	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 (на 90 м/м)	Подземный паркинг (на 49 м/м)

№ п/п	Характеристики	Объект оценки	Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3	Аналог 4
28	Транспортная доступность	Хорошая	Хорошая	Хорошая	Хорошая	Хорошая
29	Инфраструктура	Развитая	Развитая	Развитая	Развитая	Развитая
30	Наличие (отсутствие) коммуникаций	Все коммуникации	Все коммуникации	Все коммуникации	Все коммуникации	Все коммуникации
31	Состояние/уровень отделки	Стандарт	Без отделки	Стандарт	Стандарт	Стандарт
32	Цена предложения (с НДС (20%), руб.	-	2 943 462 400	1 960 919 168	1 647 000 000	1 980 754 000
33	Цена предложения (с НДС (20%), руб./кв. м общей площади	-	198 400	183 024	134 872	250 004
34	Цена предложения (с НДС (20%), руб./кв. м арендопригодной площади	-	367 933	202 303	183 000	375 143
35	Цена предложения (без НДС (20%), руб./кв. м арендопригодной площади	-	306 611	168 586	152 500	312 619
36	Источник информации	Данные Заказчика и результаты осмотра Объекта	Информационный портал "Makler.su", http://www.makler.su/arendaview_kommp.asp?anketa_id=378092 , т. +7 (495) 120-36-01	Информационный портал "Яндекс.Недвижимость", https://realty.yandex.ru/offer/4066209204155757845/ , т. +7 (495) 410-12-02	Информационный портал "Продажа зданий. Москва", https://продажа-зданий.москва/prodazha-bc/akademicheskyy , т. +7 (499) 601-00-00	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
<ul style="list-style-type: none"> 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) 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
<ul style="list-style-type: none"> 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 Тип парковки Обеспеченность м/м Состояние/уровень отделки 	<ul style="list-style-type: none"> 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 тип парковки; Корректировка на обеспеченность м/м; Корректировка на состояние/уровень отделки 	Таблица 8.33

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 специфических 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 с источниками, приведенными ниже в таблице.

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

№ п/п	Минимальное	Максимальное	Среднее	Источник информации
1	-2,00%	-12,00%	-7,00%	Справочник Оценщика недвижимости-2021 г. Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов. Корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода для г. Москвы и Московской области (под редакцией Лейфера Л. А., Н. Новгород, 2021 г.)
2	-8,00%	-11,00%	-9,50%	Справочник расчетных данных для оценки и консалтинга (СРД-29), под редакцией канд. техн. наук Е.Е. Яскевича, ООО "Научно-практический Центр Профессиональной Оценки", 2021 г.

№ п/п	Минимальное	Максимальное	Среднее	Источник информации
3	-5,00%	-10,00%	-6,00%	Информационный портал СтатРиелт https://statrielt.ru/statistika-rynka/statistika-na-01-01-2022g/korrektirovki-kommercheskoj-ndvizhimosti/2710-skidki-na-torg-utorgovanie-pri-prodazhe-i-arende-kommercheskoj-ndvizhimosti-na-01-01-2022-goda
Среднее значение, %	-5,00%	-11,00%	-7,50%	

Источник: анализ рынка и расчеты АО "НЭО Центр"

Учитывая влияние неопределенности, вызванной внешнеполитической обстановкой (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 **-11,00%**.

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

Административные округа / Территориальные зоны	Величина арендной ставки офисной недвижимости (руб./кв. м)	Значение корректировки относительно ЮЗАО (ТТК-ЧТК), %
Центральный	26 714	-35,25%
Бульварное Кольцо	29 891	-42,14%
Бульварное Кольцо-Садовое	30 754	-43,76%
Садовое Кольцо-ТТК	26 863	-35,61%
ТТК-ЧТК	14 722	17,48%
Северный	18 349	-5,74%
Садовое Кольцо-ТТК	18 261	-5,28%
ТТК-ЧТК	18 398	-5,99%
ЧТК-МКАД	13 238	30,65%

Административные округа / Территориальные зоны	Величина арендной ставки офисной недвижимости (руб./кв. м)	Значение корректировки относительно ЮЗАО (ТТК-ЧТК), %
Вне МКАД	8 763	97,38%
Западный	18 411	-6,06%
Садовое Кольцо–ТТК	19 276	-10,27%
ТТК–ЧТК	19 474	-11,18%
ЧТК–МКАД	15 724	10,00%
Вне МКАД	13 053	32,51%
Юго-Западный	16 390	5,53%
ТТК–ЧТК	17 296	0,00%
ЧТК–МКАД	13 101	32,02%
Вне МКАД	13 198	31,05%
Южный	15 009	15,24%
Садовое Кольцо–ТТК	16 568	4,39%
ТТК–ЧТК	13 897	24,46%
ЧТК–МКАД	12 916	33,91%
Северо-Восточный	15 467	11,83%
Садовое Кольцо–ТТК	17 285	0,06%
ТТК–ЧТК	16 410	5,40%
ЧТК–МКАД	13 098	32,05%
Вне МКАД	11 781	46,81%
Восточный	14 524	19,09%
Садовое Кольцо–ТТК	14 156	22,18%
ТТК–ЧТК	15 262	13,33%
ЧТК–МКАД	11 876	45,64%
Вне МКАД	11 054	56,47%
Северо-Западный	14 250	21,38%
ТТК–ЧТК	13 336	29,69%
ЧТК–МКАД	14 772	17,09%
Вне МКАД	13 404	29,04%
Юго-Восточный	13 049	32,55%
Садовое Кольцо–ТТК	13 733	25,94%
ТТК–ЧТК	12 990	33,15%
ЧТК–МКАД	12 083	43,14%
Вне МКАД	11 371	52,11%
Зеленоградский	10 386	66,53%
Новомосковский	14 856	16,42%
Троицкий	9 928	74,21%

Источник: https://analytics.brn.media/edition4827/article4983.html#ofisnaya-nedvizhimost_54; 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 Рошинский 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%	4,39%	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:

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

где:

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

$T_{\text{дм}}$ — число дополнительных минут пешего хода до станции метрополитена свыше 15 минут¹⁰¹.

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	$K_{\text{ум}} = 0,90 - (0,005 \times T_{\text{дм}})$
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.

¹⁰¹ Предполагается, что разумное удаление для пешей доступности объектов недвижимости от станций метро должно ограничиваться 30-35 минутами.

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"

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	0,79	0,88	0,84	-16,00%	19,05%
Аренда:					
Офисных и других общественных помещений и зданий с земельным участком	0,8	0,91	0,86	-14,00%	16,28%

Источник: <https://statrielt.ru/statistika-rynka/statistika-na-01-01-2022g/korrektirovki-kommercheskoj-nedvizhimosti/2711-na-krasnuyu-liniyu-kommercheskikh-zdaniy-i-pomeshchenij-korrektirovki-na-01-01-2022-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	1-я линия	2-я линия	1-я линия
Корректировка на линию домов (%)	-	0,00%	0,00%	19,05%	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-2021. "Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов. Корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода для г. Москва и Московской области". Нижний Новгород, июнь 2021 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	0,82	0,98	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

Допущение. 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 без учета арендопригодной площади подземного паркинга¹⁰². 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. 3.6 раздела 3.3. Отчета). Таким образом, в рамках настоящего Отчета полезная площадь оцениваемых помещений составила 9 629,90 кв. м без учета площадей подземного паркинга (что составляет 0,83 от надземной площади помещений (без учета подземных паркингов), что соответствует среднерыночным значениям – 0,83-0,89¹⁰³). Наличие подземного паркинга дополнительно учитывалось при проведении расчетов путем внесения соответствующих корректировок.

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-2021. "Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов. Корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода г. Москва и Московская обл.". Нижний Новгород, 2021 г. Лейфер Л.А.

Функциональная зависимость стоимости от площади объекта может быть описана следующей функцией:

$$Y = 1,6745 * x^{0,121}$$

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:

$$K_{пл} = [(1,6745 * S_{оц}^{-0,121}) / (1,6745 * S_{ан}^{-0,121}) - 1] * 100\%,$$

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.

¹⁰² Учет подземного паркинга был произведен с учетом обеспеченности машино-местами и типом паркинга

¹⁰³ <https://statrielt.ru/index.php/ocenka/57-stati-po-teme-otsenki-nedvizhimosti/666>

Таблица 8.18. Расчет корректировки на площадь

Наименование параметра	Единица измерения	Объект оценки	Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3	Аналог 4
Арендопригодная площадь объекта недвижимости	кв. м	9 629,90	8 000,00	9 693,00	9 000,00	5 280,00
$y=f(x)$	-	0,5519	0,5644	0,5515	0,5564	0,5935
Корректировка	%	-	-2,22%	0,08%	-0,82%	-7,01%

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 8.19. 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	0,78	0,93	0,85
Цокольные помещения по отношению к помещениям 1 этажа	0,86	1,02	0,93
Помещения 2 этажа по отношению к помещениям 1 этажа	1,02	1,06	1,04
Помещения 3 этажа и выше по отношению к помещениям 1 этажа	0,94	1,00	0,97
Б. При аренде объектов коммерческой недвижимости:			
Офисных и других общественных помещений:			
Подвальные и цокольные помещения по отношению к помещениям 1 этажа	0,82	0,93	0,87
Помещения 2 этажа по отношению к помещениям 1 этажа	1,02	1,06	1,04
Помещения 3 этажа и выше по отношению к помещениям 1 этажа	0,95	0,99	0,97

Источник: <https://statrielt.ru/statistika-rynka/statistika-na-01-01-2022g/korrektirovki-kommercheskoj-nedvizhimosti/2706-na-etazh-raspolozheniya-pomeshcheniya-popravki-korrektirovki-na-01-01-2022-goda>

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

Таблица 8.20. 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 офисных помещений, расположенных в подвале %	0,00%	0,00%	0,00%	12,50%	0,00%
Доля помещений, расположенных в цоколе, %	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
Доля помещений, расположенных на первом этаже %	29,91%	8,33%	9,09%	12,50%	25,00%
Доля помещений, расположенных на втором этаже, %	25,29%	8,33%	9,09%	12,50%	25,00%

Характеристика	Объект оценки	Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3	Аналог 4
Доля помещений, расположенных на третьем этаже и выше %	44,79%	83,33%	81,82%	62,50%	50,00%
Корректировка на этаж расположения (%)		1,88%	1,80%	3,02%	0,17%

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 ставок.

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

Таблица 8.21. 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	26 871
Офисные помещения класса В+	22 729
Офисные помещения класса (В-)	16 252
Офисные помещения класса С	13 431

Источник: https://analytics.brn.media/edition4827/article4983.html#ofisnaya-nedvizhimost_1; анализ рынка и расчеты АО "НЭО Центр"

Таблица 8.22. Расчет корректировки на класс объекта недвижимости

Класс объекта	А	В+	В-	С
А	0,00%	18,22%	65,34%	100,07%
В+	-15,41%	0,00%	39,85%	69,23%
В-	-39,52%	-28,50%	0,00%	21,00%
С	-50,02%	-40,91%	-17,36%	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 8.23. 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%	18,22%	18,22%	0,00%

Источник: расчет АО "НЭО Центр"

Корректировка на обеспеченность объекта парковочными местами

Корректировка на обеспеченность объекта парковочными местами была рассчитана с использованием данных, опубликованных на информационно-аналитическом портале "CRE".

В таблице ниже представлена норма обеспеченности парковочными местами для высококлассных бизнес-центров г. Москва в зависимости от местоположения.

Таблица 8.24. Требуемая обеспеченность машино-местами на арендуемую площадь для бизнес-центров класса А и В+ г. Москва

Ценовая зона	Арендуемой площади на 1 м/м, кв. м
В пределах Садового кольца	100
Между Садовым кольцом и ТТК	80
Между ТТК и МКАД	60
За пределами МКАД	35

Источник: <https://cre.ru/analytics/27881>

Таким образом, согласно нормам строительства бизнес-центров и данным портала, для бизнес-центров класса А, расположенных между ТТК и МКАД, на каждые 60 кв. м арендопригодной площади в бизнес-центре должно быть 1 машино-место.

Далее для объекта оценки и каждого объекта-аналога были определены нормативное и фактическое количество машино-мест.

Далее была рассчитана корректировка. Корректировка на обеспеченность объекта парковочными местами определялась путем перемножения разницы в обеспеченности машино-местами (соотношения фактического и нормативного количества машино-мест) и соотношения коэффициентов объекта, обеспеченного организованной парковкой, и не обеспеченного.

Соотношение коэффициентов объекта, обеспеченного организованной парковкой, и не обеспеченного, рассчитано на основании Справочника оценщика недвижимости-2021. "Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов. Корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода для г. Москва и Московской области". Нижний Новгород, 2021 г. Лейфер Л.А. Расчет представлен в таблице ниже. В расчетах использовалось среднее значение

Таблица 8.25. Расчет соотношения удельной цены (арендной ставки) объектов в зависимости от наличия организованного паркинга

Наличие/отсутствие паркинга	Организованная парковка	Стихийная парковка	Без парковки
Организованная парковка (подземная)	1,00	1,12	1,15
Стихийная парковка (наземная)	0,89	1,00	1,03
Без парковки	0,87	0,97	1,00

Источник: Справочник оценщика недвижимости-2021. "Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов. Корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода для г. Москва и Московской области". Нижний Новгород, 2021 г. Лейфер Л.А.

Расчет корректировки на обеспеченность объекта парковочными местами представлен в таблице ниже.

Таблица 8.26. Расчет корректировки на обеспеченность объекта парковочными местами

Параметр	Объект оценки	Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3	Аналог 4
Местоположение	ЮЗАО (ТТК-ЧТК)	ЮЗАО (ТТК-ЧТК)	ЮАО (Садовое Кольцо-ТТК)	ЮЗАО (ТТК-ЧТК)	ЮЗАО (ТТК-ЧТК)
Общая площадь объекта недвижимости, кв. м	18 592,00	14 836,00	10 714,00	12 211,60	7 922,90
Полезная площадь объекта недвижимости (офисы), кв. м	9 629,90	8 000,00	9 693,00	6 794,05	5 280,00
Площадь, приходящаяся на 1 м/м (по классификации), кв. м	60	60	80	60	60
Требуемое количество м/м по нормативу, шт.	160	133	121	113	88

Параметр	Объект оценки	Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3	Аналог 4
Фактическое количество м/м, шт.	150	150	80	90	49
Соотношение фактического и нормативного количества м/м	0,9375	1,1278	0,6612	0,7965	0,5568
Корректировка на обеспеченность м/м		-2,85%¹⁰⁴	4,15%	2,12%	5,71%

Источник: анализ и расчет АО "НЭО Центр"

Корректировка на тип паркинга

Корректировка на тип паркинга была рассчитана с использованием данных, опубликованных на информационно-аналитическом портале "CRE".

Для этого Исполнителем была определена продуктивность сдачи 1 машино-места по сравнению с соответствующей арендопригодной площадью бизнес-центра в зависимости от местоположения по нормативу (Таблица 8.24) (продуктивность выражена в виде процента величины потенциального валового дохода от сдачи машино-места в общем потенциальном валовом доходе с потенциальным валовым доходом соответствующего значения арендопригодной площади).

Расчет продуктивности представлен в таблице ниже по тексту (Таблица 8.28). В таблице ниже представлен расчет необходимых параметров для расчета продуктивности и корректировки (Таблица 8.27).

Таблица 8.27. Расчет показателей для расчета корректировки на тип паркинга

Показатель	Бизнес-центр класса А в г. Москва
Средняя ставка аренды одного м/м на подземной парковке, руб. в месяц	21 200
Средняя ставка аренды одного м/м на наземной парковке, руб. в месяц	13 200
Соотношение средних ставок аренды подземной и наземной парковок	1,61
Соотношение месячной арендной ставки за 1 м/м в подземном паркинге и годовой арендной ставки за 1 кв. м офисных помещений, %	0,81
Соотношение месячной арендной ставки за 1 м/м в наземном паркинге и годовой арендной ставки за 1 кв. м офисных помещений, %	0,64
Арендная ставка за офисы класса А, руб./кв. м в год	23 399¹⁰⁵

Источник: <https://cre.ru/analytics/82900>, расчеты АО "НЭО Центр"

Таблица 8.28. Продуктивность сдачи 1 м/м по сравнению с офисными площадями

Объект	ПВД, руб./год
1 м/м	206 400 (= (21 200 + 13 200)/2*12)
60 кв. м офисных площадей	1 403 935 = (23 399*60)
Итого	1 610 335
Доля ПВД от 1 м/м	12,82%

Источник: расчеты АО "НЭО Центр"

Корректировка на тип паркинга определялась следующей формулой:

$$K_{\text{паркинг}} = ((D_{\text{п оо}} * K_{\text{м/м}} + D_{\text{н оо}}) / (D_{\text{п оа}} * K_{\text{м/м}} + D_{\text{н оа}}) - 1) * D_{\text{пвд м/м}}$$

¹⁰⁴ -2,85% = (0,9375 (соотношение фактического и нормативного количества м/м объекта оценки) - 1,1278 (соотношение фактического и нормативного количества м/м объекта-аналога)) * 15% (корректировка на наличие паркинга (объект оценки с организованным паркингом, объект-аналог без парковок), Таблица 8.25)

¹⁰⁵ = (21 200/0,81 + 13 200/0,64)/2

где:

K_{паркинг} – коэффициент корректировки на тип паркинга;

D_{п оо} / D_{п оа} – доля машино-мест подземной парковки в общем количестве машино-мест у объекта оценки и объекта-аналога соответственно;

D_{н оо} / D_{н оа} – доля машино-мест наземной парковки в общем количестве машино-мест у объекта оценки и объекта-аналога соответственно;

K_{м/м} – соотношение средних ставок аренды подземной и наземной парковок;

D_{пвдм/м} – доля ПВД от 1 м/м в общем потенциальном валовом доходе с потенциальным валовым доходом от величины арендопригодной площади, соответствующей бизнес-центру рассматриваемого класса.

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

Таблица 8.29. Расчет корректировки на тип парковки для оцениваемого объекта

Параметр	Объект оценки	Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3	Аналог 4
Фактическое количество м/м, шт.	150	150	80	90	49
Фактическое количество м/м в подземном паркинге, шт.	150	100	0	0	49
Фактическое количество м/м в наземном паркинге, шт.	0	50	80	90	0
Доля машиномест в подземном паркинге, %	1,00	0,67	0,00	0,00	1,00
Доля машиномест в наземном паркинге, %	0,00	0,33	1,00	1,00	0,00
Корректировка на тип паркинга		1,84%	7,77%	7,77%	0,00%

Источник: анализ и 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-2021. "Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов. Корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода для г. Москва и Московской области". Нижний Новгород, 2021 г. Лейфер Л.А.

Таблица 8.30. 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

Типы ремонта (виды ремонтных работ)	Описание
	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-2021. "Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов. Корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода для г. Москва и Московской области". Нижний Новгород, 2021 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 8.31. Корректировки на уровень отделки коммерческих помещений, руб./кв. м с учетом НДС

Аналог/Аналога	Без отделки	Косметический	Эконом	Стандарт	Премиум
Без отделки	0	-3 713	-5 610	-7 095	-10 938
Косметический	3 713	0	-1 897	-3 382	-7 225
Эконом	5 610	1 897	0	-1 485	-5 328
Стандарт	7 095	3 382	1 485	0	-3 843
Премиум	10 938	7 225	5 328	3 843	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 8.32. Внесение корректировки на состояние/уровень отделки

Характеристика	Оцениваемый объект	Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3	Аналог 4
Состояние/уровень отделки	Стандарт ¹⁰⁶	Без отделки	Стандарт	Стандарт	Стандарт
Корректировка на состояние/уровень отделки, руб. без учета НДС	-	5 913	0	0	0

Источник: расчеты АО "НЭО Центр"

¹⁰⁶ В целом состояние оцениваемых помещений оценивается как "Стандарт" (часть офисных помещений на 1-м этаже за выездом арендаторов требуется проведение легкого косметического ремонта, часть помещений торгового назначения имеет отделку класса "Премиум").

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 8.33).

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

2 250 490 000 (Два миллиарда двести пятьдесят миллионов четыреста девяносто тысяч) руб.

Таблица 8.33. Расчет справедливой стоимости объекта оценки 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	Цена предложения объекта недвижимости (без НДС), руб./кв. м	-	306 611	168 586	152 500	312 619
	Состав передаваемых прав на объект недвижимости	Общая долевая собственность	Право собственности	Право собственности	Право собственности	Право собственности
3	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	-	306 611	168 586	152 500	312 619
	Состав передаваемых прав на земельный участок, относящийся к объекту недвижимости	Право долгосрочной аренды	Право аренды	Право аренды	Право аренды	Право собственности
4	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		306 611	168 586	152 500	282 913
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	-	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%

№ п/п	Характеристики	Объект оценки	Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3	Аналог 4
	состоявшейся или предполагаемой сделки (%)					
	Скорректированная стоимость объекта недвижимости (без НДС), руб./кв. м	-	306 611	168 586	152 500	282 913
	Условия продажи (предложения)	Рыночные	Рыночные	Рыночные	Рыночные	Рыночные
6	Корректировка на условия продажи (предложения) (%)	-	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
	Скорректированная стоимость объекта недвижимости (без НДС), руб./кв. м	-	306 611	168 586	152 500	282 913
7	Корректировка на различие между ценами предложения/спроса и сделок (торг) (%)	-	-11,00%	-11,00%	-11,00%	-11,00%
	Скорректированная стоимость объекта недвижимости (без НДС), руб./кв. м	-	272 883	150 041	135 725	251 793
	Период между датами сделок (предложений) и оценки	Март 2022	Март 2022	Март 2022	Март 2022	Март 2022
8	Корректировка на период между датами сделок (предложений) и оценки (%)	-	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
	Скорректированная стоимость объекта	-	272 883	150 041	135 725	251 793

№ п/п	Характеристики	Объект оценки	Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3	Аналог 4
	недвижимости (без НДС), руб./кв. м					
		г. Москва, проспект 60-летия Октября, вл. 10А	г. Москва, ул. Нагорная, д. 20, корп. 7	г. Москва, 4-й Рошинский проезд, д. 19	г. Москва, проспект 60-летия Октября, д. 9с2	г. Москва, ул. Большая Черемушкинская, 13С4
	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"
9	Корректировка на характеристики месторасположения объекта недвижимости (%)	-	0,00%	4,39%	0,00%	0,00%
	Скорректированная стоимость объекта недвижимости (без НДС), руб./кв. м	-	272 883	156 634	135 725	251 793
	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
10	Корректировка на удаленность от метро (%)	-	8,57%	5,56%	5,56%	5,56%
	Скорректированная стоимость объекта недвижимости (без НДС), руб./кв. м	-	296 274	165 336	143 265	265 781
	Линия домов	1-я линия	1-я линия	1-я линия	2-я линия	1-я линия
11	Корректировка на линию домов (%)	-	0,00%	0,00%	19,05%	0,00%
	Скорректированная стоимость объекта недвижимости (без НДС), руб./кв. м	-	296 274	165 336	170 554	265 781

№ п/п	Характеристики	Объект оценки	Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3	Аналог 4
	Тип объекта недвижимости	Нежилые помещения (часть здания)	Отдельно стоящее здание	Отдельно стоящее здание	Отдельно стоящее здание	Отдельно стоящее здание
12	Корректировка на тип объекта недвижимости (%)		-10,00%	-10,00%	-10,00%	-10,00%
	Скорректированная стоимость объекта недвижимости (с НДС), руб./кв. м		266 646	148 802	153 499	239 203
	Арендопригодная площадь объекта недвижимости, кв. м	9 629,90	8 000,00	9 693,00	9 000,00	5 280,00
13	Корректировка на размер общей площади (%)	-	-2,22%	0,08%	-0,82%	-7,01%
	Скорректированная стоимость объекта недвижимости (без НДС), руб./кв. м	-	260 730	148 920	152 247	222 427
	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 %	0,00%	0,00%	0,00%	12,50%	0,00%
14	Доля помещений, расположенных в цоколе, %	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
	Доля помещений, расположенных на первом этаже %	29,91%	8,33%	9,09%	12,50%	25,00%
	Доля помещений, расположенных на втором этаже, %	25,29%	8,33%	9,09%	12,50%	25,00%

№ п/п	Характеристики	Объект оценки	Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3	Аналог 4
	Доля помещений, расположенных на третьем этаже и выше %	44,79%	83,33%	81,82%	62,50%	50,00%
	Корректировка на этаж расположения (%)		1,88%	1,80%	3,02%	0,17%
	Скорректированная стоимость объекта недвижимости (с НДС), руб./кв. м		265 619	151 595	156 839	222 802
	Класс объекта недвижимости	A	A	B+	B+	A
15	Корректировка на этаж расположения (%)		0,00%	18,22%	18,22%	0,00%
	Скорректированная стоимость объекта недвижимости (без НДС), руб./кв. м		265 619	179 221	185 420	222 802
	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 (на 90 м/м)	Подземный паркинг (на 49 м/м)
	Корректировка на тип парковки (%)	-	1,84%	7,77%	7,77%	0,00%
17	Скорректированная стоимость объекта недвижимости (без НДС), руб./кв. м	-	270 518	193 143	199 824	222 802
	Корректировка на обеспеченность м/м (%)	-	-2,85%	4,15%	2,12%	5,71%
	Скорректированная стоимость объекта недвижимости (без НДС), руб./кв. м	-	262 795	201 149	204 051	235 525

№ п/п	Характеристики	Объект оценки	Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3	Аналог 4
18	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	-	262 795	201 149	204 051	235 525
19	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	-	262 795	201 149	204 051	235 525
20	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	-	262 795	201 149	204 051	235 525
21	Состояние/уровень отделки	Стандарт	Без отделки	Стандарт	Стандарт	Стандарт
	Корректировка на состояние/уровень отделки, руб. без НДС	-	5 913	0	0	0
	Скорректированная стоимость объекта недвижимости (без НДС), руб./кв. м	-	268 708	201 149	204 051	235 525

№ п/п	Характеристики	Объект оценки	Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3	Аналог 4
22	Сумма абсолютных величин корректировок	-	40,61%	62,96%	77,54%	48,95%
23	Коэффициент соответствия объекту оценки (обратно пропорционален показателю совокупной корректировки)	-	2,46	1,59	1,29	2,04
24	Вес объекта-аналога с учетом коэффициента соответствия	-	33,35%	21,51%	17,47%	27,67%
25	Средневзвешенная величина справедливой стоимости объекта недвижимости (с НДС), руб./кв. м					233 698
	Справедливая стоимость права собственности объекта недвижимости, определенная в рамках сравнительного подхода (без НДС (20%), руб./кв. м					233 698
	Арендопригодная площадь объекта недвижимости, кв. м					9 629,90
	Справедливая стоимость права собственности объекта недвижимости, определенная в рамках сравнительного подхода (без НДС (20%), руб.					2 250 490 000

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 потоков¹⁰⁷.

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 денежные 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.

¹⁰⁷ 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 расходов¹⁰⁸.

Расчет ПВД от объекта оценки производится по формуле:

$$\text{ПВД} = S \times C_{1 \text{ кв. м}}$$

где:

ПВД — потенциальный валовой доход от объекта оценки;

S — арендуемая площадь оцениваемых помещений, кв. м;

C_{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, ramпы и переходы в другие помещения.

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

¹⁰⁸ 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 раздела 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 значениям¹⁰⁹, определение справедливой стоимости производилось на основании рыночных данных.

Примечание. Средневзвешенная арендная ставка по всем оцениваемым помещениям составляет 11 983,41 руб./кв. м/год без НДС и с учетом эксплуатационных расходов и коммунальных платежей. На основании анализа ранка, приведенного в разделе 5.4 Отчета, Исполнитель сделал вывод, что средневзвешенная арендная ставка для офисных помещений в ЮЗАО в районе ТТК-ЧТК составляет 17 296 руб./кв. м/год без НДС (среднее значение для всех классов помещений) (Таблица 5.11); средняя арендная ставка для помещений класса "А" в районе расположения ТТК-ЧТК составляет 26 871 руб./кв. м/год без НДС (Таблица 5.13). Также средняя величина арендной ставки офисных помещений на основании фактических цен предложений в районе расположения Объекта оценки составила 31,7 тыс. руб./кв. м/год с учетом НДС (диапазон от 25 до 47 тыс. руб./кв. м/год), или 26,4 тыс. руб./кв. м/год без учета НДС (диапазон от 20,8 до 39,2 тыс. руб./кв. м/год) (Таблица 5.18). Таким образом, на основании информации, приведенной выше, Исполнитель делает вывод, что средневзвешенная арендная ставка по действующим договорам 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 рынка¹¹⁰, к которому принадлежит объект недвижимого имущества, за март 2022 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.

¹⁰⁹ Анализ рынка объекта оценки приведен в Разделе 5 Отчета, табл. 5.12-5.17.

¹¹⁰ 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
<i>Для нежилых помещений офисного назначения</i>	
1	<ul style="list-style-type: none"> • 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
<i>Для машино-место в подземном паркинге</i>	
2	<ul style="list-style-type: none"> • 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 207 кв. м, расположенные на 22 этаже в БЦ "Газойл Плаза" класса "А". Арендная ставка 465 800 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 486 кв. м, расположенные на 4 этаже в БЦ "Ferro Plaza (Ферро Плаза)" класса "В+". Арендная ставка 1 215 000 руб./мес. с учетом НДС. Эксплуатационные расходы включены в арендную ставку. Коммунальные платежи не включены	Офисные помещения площадью 500 кв. м, расположенные на 3 этаже в ТДК "Тульский" класса "А". Арендная ставка 1 550 000 руб./мес. с учетом НДС. Эксплуатационные расходы включены в арендную ставку. Коммунальные платежи не включены
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	Март 2022	Март 2022	Март 2022	Март 2022	Март 2022
8	Характеристики месторасположения объекта недвижимости	г. Москва, проспект 60-летия Октября, вл. 10А ЮЗАО, р-н Академический ЮЗАО (ТТК-ЧТК)	г. Москва, ул. Наметкина, д. 12А ЮЗАО, р-н Обручевский ЮЗАО (ЧТК-МКАД)	г. Москва, ул. Вавилова, 24к1 ЮЗАО, р-н Гагаринский ЮЗАО (ТТК-ЧТК)	г. Москва, ул. Кржижановского, д.14, к. 3 ЮЗАО, р-н Академический ЮЗАО (ТТК-ЧТК)	г. Москва, ул. Большая Тульская, д. 11 ЮАО, р-н Даниловский ЮАО (Садовое кольцо-ТТК)

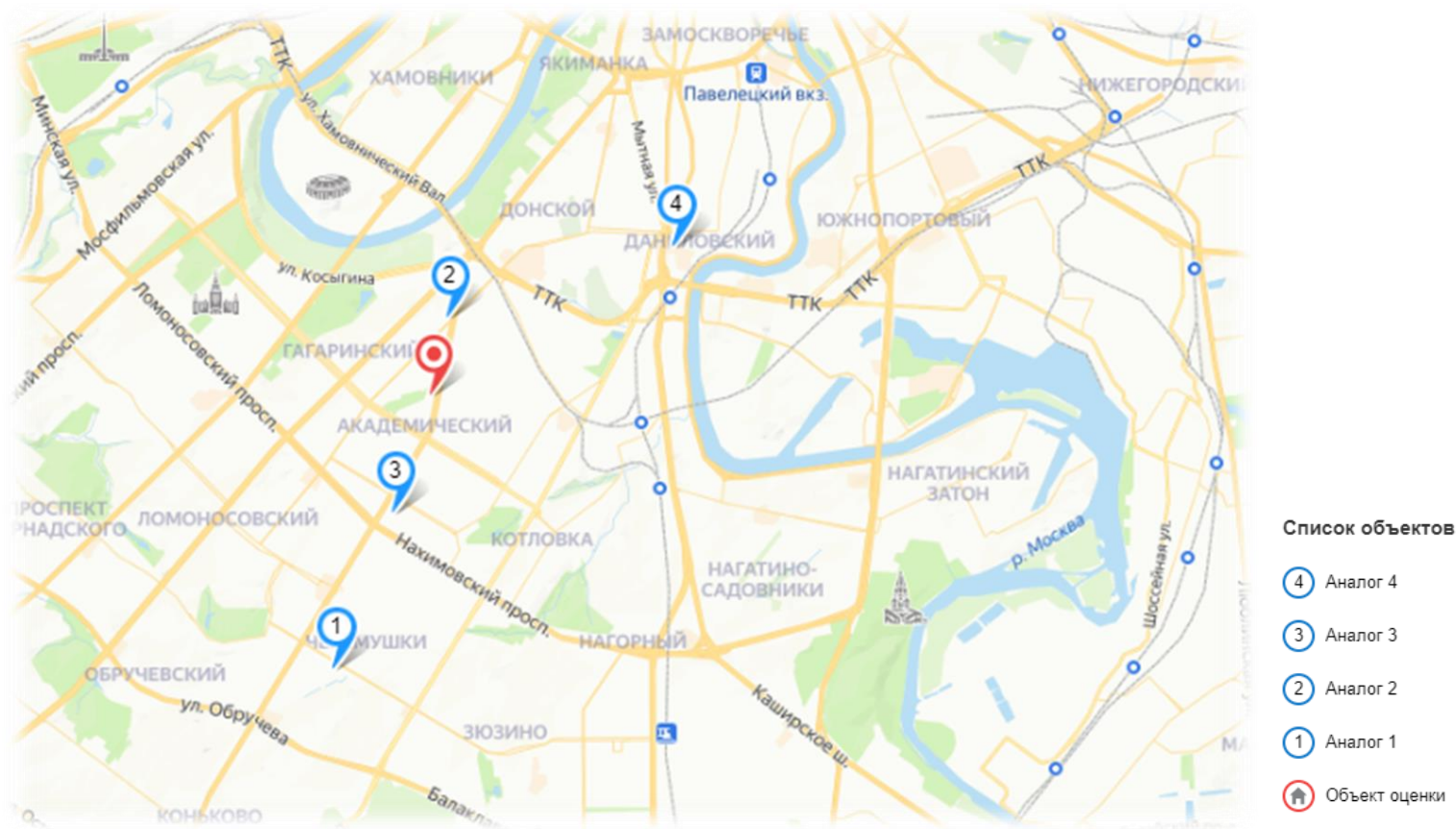
№ п/п	Характеристики	Объект оценки	Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3	Аналог 4
		ст. м. "Академическая"	ст. м. "Новые Черемушки"	ст. м. "Ленинский проспект"	ст. м. "Академическая"	ст. м. "Тульская"
9	Удаленность от метро	от 5 до 10 мин. пешком	от 10 до 15 мин. пешком	от 10 до 15 мин. пешком	до 5 мин. пешком	до 5 мин. пешком
10	Линия домов	1-я линия	1-я линия	1-я линия	2-я линия	1-я линия
11	Общая площадь объекта недвижимости, кв. м	Сдача блоками сопоставимой площади (200 -1 000 кв. м)	207,00	400,00	486,00	500,00
	Этажность	2-12-й этажи	22	7	4	3
	Площадь помещений, расположенных в подвале, кв. м	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
	Доля помещений, расположенных в подвале %	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
	Площадь помещений, расположенных в цоколе, кв. м	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%
	Площадь помещений, расположенных на первом этаже, кв. м	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%
	Площадь помещений, расположенных на втором этаже и выше, кв. м	Сдача блоками сопоставимой площади (200 -1 000 кв. м)	207,00	400,00	486,00	500,00
	Доля помещений, расположенных на втором этаже и выше, %	100,00%	100,00%	100,00%	100,00%	100,00%
12	Класс объекта	A	A	A	B+	A
13	Наличие парковки	Организованная парковка	Организованная парковка	Организованная парковка	Организованная парковка	Организованная парковка
14	Транспортная доступность	Хорошая	Хорошая	Хорошая	Хорошая	Хорошая
15	Инфраструктура	Развитая	Развитая	Развитая	Развитая	Развитая
16	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
17	Состояние/уровень отделки	Стандарт	Стандарт	Стандарт	Стандарт	Стандарт
18	Ставка аренды объекта недвижимости (с НДС (20%), руб./мес.		465 800	1 016 667	1 215 000	1 550 000
19	Ставка аренды объекта недвижимости (с НДС (20%), руб./кв. м/год	-	27 003	30 500	30 000	37 200
20	Ставка аренды объекта недвижимости (без НДС (20%), руб./кв. м	-	22 502	25 417	25 000	31 000
21	Величина эксплуатационных услуг (без НДС) руб./кв. м	-	4 757 ¹¹¹	4 757	4 757	4 757
22	Величина коммунальных расходов (без НДС) руб./кв. м	-	0	0	0	0
20	Ставка аренды объекта недвижимости без эксплуатационных и коммунальных расходов (без НДС (20%), руб./кв. м/год	-	17 745	20 660	20 243	26 243
21	Источник информации	Данные Заказчика и результаты осмотра Объекта	Информационный портал "koegelic.ru", http://koegelic.ru/biznes-centr/gazoil-plaza/arenda/5664930 , т. +7 (495) 125-10-11	Информационный портал "Яндекс Недвижимость", https://realty.yandex.ru/offers/5224338305135744284/?isExact=YES&source=serp_offers_item , т. +7 (965) 199-46-99	Информационный портал "Циан", https://www.cian.ru/rent/commercial/269503000/ , т. +7 (967) 036-93-20	Информационный портал "Циан", https://www.cian.ru/rent/commercial/269391092/ , т. +7 (966) 062-48-62

Источник: результаты анализа рынка АО "НЭО Центр"






¹¹¹ Данная рыночная величина (<https://kf.expert/publish/rynok-ofisnoj-nedvizhimosti-moskvy-2021>) соответствует фактическим эксплуатационным расходам объекта оценки по итогам 2021 г. из расчета на полезную площадь офисов, предоставленным заказчиком (4 932 руб./кв. м без НДС)

Рисунок 9.1. Местоположение объекта оценки и объектов-аналогов на карте г. Москвы



Источник: результаты анализа рынка АО "НЭО Центр"

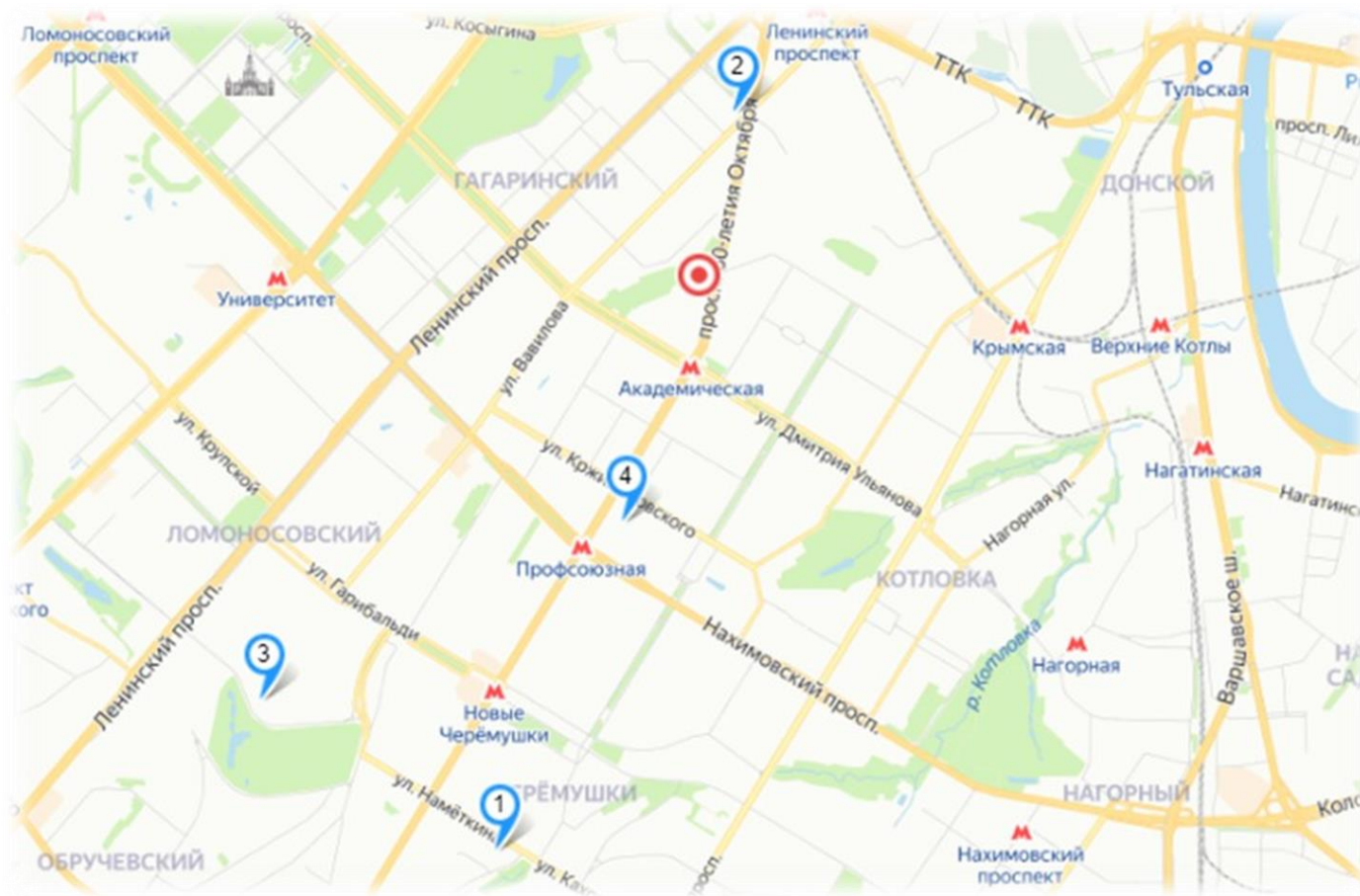
Таблица 9.3. Данные об объектах сравнения (аналогах) для определения арендной ставки машино-мест в подземном паркинге объекта оценки в рамках доходного подхода

№ 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	Нежилые помещения (часть здания) в БЦ Principal Plaza класса А, общая площадь 18 592 кв. м	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	Март 2022	Март 2022	Март 2022	Март 2022	Март 2022
8	Характеристики месторасположения объекта недвижимости	г. Москва, проспект 60-летия Октября, вл. 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)

№ п/п	Характеристики	Объект оценки	Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3	Аналог 4
		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+
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
16	Ставка аренды объекта недвижимости (без НДС), руб./м-м/мес.		12 500	10 500	12 500	12 500
17	Ставка аренды объекта недвижимости (без НДС), руб./м-м/год	-	150 000	126 000	150 000	150 000
18	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/algorithm#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



Список объектов

- Аналог 4
- Аналог 3
- Аналог 2
- Аналог 1
- Объект оценки

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	<ul style="list-style-type: none"> различие между ценами предложения/спроса и сделок (торг); характеристики месторасположения объекта недвижимости; удаленность от метро; функциональное назначение 	<ul style="list-style-type: none"> 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 9.12
Для машино-место в подземном паркинге			
2	<ul style="list-style-type: none"> различие между ценами предложения/спроса и сделок (торг) 	<ul style="list-style-type: none"> корректировка на различие между ценами предложения/спроса и сделок (торг) 	Применение данных корректировок отражено в Таблица 9.13

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 источников, представленных в таблице ниже. Расчет корректировки представлен в таблице ниже.

Таблица 9.5. Расчет корректировки на различия между ценами предложения/спроса и сделок (торг) для аренды офисных помещений

№ п/п	Минимальное	Максимальное	Среднее	Источник информации
1	-2,00%	-12,00%	-7,00%	Справочник Оценщика недвижимости-2021 г. Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов. Корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода для г. Москвы и Московской области (под редакцией Лейфера Л. А., Н. Новгород, 2021 г.)
2	-4,00%	-5,00%	-4,50%	Справочник расчетных данных для оценки и консалтинга (СРД-29), под редакцией канд. техн. наук Е.Е. Яскевича, ООО "Научно-практический Центр Профессиональной Оценки", 2021 г.
3	-5,00%	-6,00%	-5,50%	Информационный портал СтатРиелт https://statrielt.ru/statistika-rynka/statistika-na-01-01-2022g/korrektirovki-kommercheskoj-nedvizhimosti/2710-skidki-na-torg-utorgovanie-pri-prodazhe-i-arende-kommercheskoj-nedvizhimosti-na-01-01-2022-goda)
Среднее значение, %	-3,67%	-7,67%	-5,67%	

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://statirelt.ru/statistika-rynka/statistika-na-01-01-2022g/korrektirovki-zhilykh-zdaniy-i-pomeshchenij/237-korrektirovki-kvartir-opublikovano-17-01-2022-g/2649-skidki-na-torg-utorgovanie-pri-prodazhe-kvartir-na-01-01-2022	-3,00%	-8,00%	-4,00%

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 **-5,67% и -4,00%**.

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
	г. Москва, проспект 60-летия Октября, д. 10А	г. Москва, ул. Наметкина, д. 12А	г. Москва, ул. Вавилова, 24к1	г. Москва, ул. Кржижановского, д.14, к. 3	г. Москва, ул. Большая Тульская, д. 11
Характеристики месторасположения объекта недвижимости	ЮЗАО, р-н Академический	ЮЗАО, р-н Обручевский	ЮЗАО, р-н Гагаринский	ЮЗАО, р-н Академический	ЮАО, р-н Даниловский
	ЮЗАО (ТТК-ЧТК)	ЮЗАО (ЧТК-МКАД)	ЮЗАО (ТТК-ЧТК)	ЮЗАО (ТТК-ЧТК)	ЮАО (Садовое кольцо-ТТК)
	ст. м. "Академическая"	ст. м. "Новые Черемушки"	ст. м. "Ленинский проспект"	ст. м. "Академическая"	ст. м. "Тульская"
Корректировка на характеристики месторасположения объекта недвижимости (%)		32,02%	0,00%	0,00%	4,39%

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	до 5 мин. пешком	до 5 мин. пешком
Корректировка на удаленность от метро (%)		5,56%	5,56%	-5,00%	-5,00%

Источник: анализ и расчет АО "НЭО Центр"

Корректировка на линию расположения

Описание корректировки на удаленность от метро представлено в Разделе 8, в Таблица 8.13.

Таким образом, расчет корректировки для помещений офисного назначения на линию расположения приведен ниже.

Таблица 9.9. Расчет корректировки на линию расположения

Наименование параметра	Оцениваемый объект	Объекты-аналоги			
		№ 1	№ 2	№ 3	№ 4
Линия домов	1-я линия	1-я линия	1-я линия	2-я линия	1-я линия
Корректировка на линию домов (%)		0,00%	0,00%	16,28%	0,00%

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-2021. "Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов. Корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода". Нижний Новгород, 2021 г. Лейфер Л.А. для вспомогательных помещений.

Таблица 9.10 Расчет корректировки на функциональное назначение для торговых, офисных помещений и помещений под ФОК

Характеристика	Пара аналогов 1		Пара аналогов 2	
Местоположение	г. Москва, ул. Бутлерова, д. 17	г. Москва, ул. Бутлерова, д. 17	г. Москва, ул. Бутлерова, д. 17	г. Москва, ул. Бутлерова, д. 17
Функциональное назначение	торговая (столовая, кафе)	офисная	офисная	фитнес-центр
Характеристика	Помещение торгового назначения, расположенное на 1-м этаже БЦ "Neo-Geo Дизайнерский (Нео-Гео)" класса В+, площадь помещения 267,9 кв. м, цена предложения 56 283 111 руб. с НДС	Помещение офисного назначения, расположенное на 5-м этаже БЦ "Neo-Geo Дизайнерский (Нео-Гео)" класса В+, площадь помещения 303,0 кв. м, цена предложения 46 712 601 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/255456103/	https://www.layton.ru/sale/neo-geo-992/ofis-47268/	https://www.layton.ru/sale/neo-geo-992/ofis-29688/	https://www.avito.ru/moskva/kommercheskaya_nedvizhimost/prodam_pomeschenie_svoobodnogo_naznacheniya_1476_m_2174812930
Общая площадь, кв. м	267,9	303,0	1 252,0	1 476,0
Наличие бассейна	Нет	Нет	Нет	Есть
Состояние/уровень отделки	Стандарт	Стандарт	Стандарт	Стандарт
Цена предложения, руб., с учетом НДС	56 283 111	46 712 601	180 757 500	162 393 000
Цена предложения, руб./кв. м, с учетом НДС	210 090	154 167	144 375	110 022
Величина корректировки (объекты-аналоги - офисное назначение, объект оценки - торговое)				36,3%
Величина корректировки (объекты-аналоги - офисное назначение, объект оценки - фитнес)				-23,8%

Источник: анализ рынка и расчеты АО "НЭО Центр"

Таблица 9.11 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-2021. "Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов. Корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода". Нижний Новгород, 2021 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 – 22 690 руб./кв. м/год без учета НДС, эксплуатационных и коммунальных расходов;
- для торговых помещений – 30 920 руб./кв. м/год без учета НДС, эксплуатационных и коммунальных расходов;
- для помещений под ФОК (фитнес) – 17 290 руб./кв. м/год без учета НДС, эксплуатационных и коммунальных расходов;
- для прочих вспомогательных помещений – 15 430 руб./кв. м/год без учета НДС, эксплуатационных и коммунальных расходов;
- для машино-мест в подземном паркинге – 138 240 руб./м-м/год (или 11 400 руб./м-м/мес.) без учета НДС, эксплуатационных и коммунальных расходов.

Таблица 9.12. 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		17 745	20 660	20 243	26 243
	Состав передаваемых прав на объект недвижимости	Право аренды	Право аренды	Право аренды	Право аренды	Право аренды
3	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		17 745	20 660	20 243	26 243
	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
4	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		17 745	20 660	20 243	26 243
	Условия продажи (предложения)	Рыночные	Рыночные	Рыночные	Рыночные	Рыночные
5	Корректировка на условия продажи (предложения) (%)		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		17 745	20 660	20 243	26 243
6	Различия между ценами предложения/спроса и сделок (торг) (%)		-5,67%	-5,67%	-5,67%	-5,67%
	Скорректированная ставка аренды объекта недвижимости (без НДС), руб./кв. м		16 740	19 489	19 096	24 756
	Период между датами сделок (предложений) и оценки	Март 2022	Март 2022	Март 2022	Март 2022	Март 2022
7	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		16 740	19 489	19 096	24 756
8	Характеристики месторасположения объекта недвижимости	г. Москва, проспект 60-летия Октября, вл. 10А	г. Москва, ул. Наметкина, д. 12А	г. Москва, ул. Вавилова, 24к1	г. Москва, ул. Кржижановского, д.14, к. 3	г. Москва, ул. Большая Тульская, д. 11
		ЮЗАО, р-н Академический	ЮЗАО, р-н Обручевский	ЮЗАО, р-н Гагаринский	ЮЗАО, р-н Академический	ЮАО, р-н Даниловский
		ЮЗАО (ТТК-ЧТК)	ЮЗАО (ЧТК-МКАД)	ЮЗАО (ТТК-ЧТК)	ЮЗАО (ТТК-ЧТК)	ЮАО (Садовое кольцо-ТТК)
	ст. м. "Академическая"	ст. м. "Новые Черемушки"	ст. м. "Ленинский проспект"	ст. м. "Академическая"	ст. м. "Тульская"	
	Корректировка на характеристики месторасположения объекта недвижимости (%)		32,02%	0,00%	0,00%	4,39%

№ п/п	Характеристики	Объект оценки	Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3	Аналог 4
	Скорректированная ставка аренды объекта недвижимости (без НДС), руб./кв. м		22 100	19 489	19 096	25 844
	Удаленность от метро	от 5 до 10 мин. пешком	от 10 до 15 мин. пешком	от 10 до 15 мин. пешком	до 5 мин. пешком	до 5 мин. пешком
9	Корректировка на удаленность от метро (%)		5,56%	5,56%	-5,00%	-5,00%
	Скорректированная ставка аренды объекта недвижимости (без НДС), руб./кв. м		23 328	20 572	18 141	24 551
	Линия домов	1-я линия	1-я линия	1-я линия	2-я линия	1-я линия
10	Корректировка на линию домов (%)		0,00%	0,00%	16,28%	0,00%
	Скорректированная ставка аренды объекта недвижимости (без НДС), руб./кв. м		23 328	20 572	21 094	24 551
	Общая площадь объекта недвижимости, кв. м	Сдача блоками сопоставимой площади (200 -1 000 кв. м)	207,00	400,00	486,00	500,00
11	Корректировка на размер общей площади (%)		0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
	Скорректированная ставка аренды объекта недвижимости (без НДС), руб./кв. м		23 328	20 572	21 094	24 551
	Этаж расположения	2-12-й этажи	22	7	4	3
12	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%

№ п/п	Характеристики	Объект оценки	Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3	Аналог 4
	Доля помещений, расположенных на первом этаже %	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
	Доля помещений, расположенных на втором этаже и выше, %	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		23 328	20 572	21 094	24 551
	Класс объекта	A	A	A	B+	A
13	Корректировка на класс объекта (%)		0,00%	0,00%	18,22%	0,00%
	Скорректированная ставка аренды объекта недвижимости (без НДС), руб./кв. м		23 328	20 572	24 938	24 551
	Наличие парковки	Организованная парковка	Организованная парковка	Организованная парковка	Организованная парковка	Организованная парковка
14	Корректировка на наличие/отсутствие парковки (%)		0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
	Скорректированная ставка аренды объекта недвижимости (без НДС), руб./кв. м		23 328	20 572	24 938	24 551
	Транспортная доступность	Хорошая	Хорошая	Хорошая	Хорошая	Хорошая
15	Корректировка на транспортную доступность (%)		0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
	Скорректированная ставка аренды объекта недвижимости (без НДС), руб./кв. м		23 328	20 572	24 938	24 551

№ п/п	Характеристики	Объект оценки	Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3	Аналог 4
	Инфраструктура	Развитая	Развитая	Развитая	Развитая	Развитая
16	Корректировка на инфраструктуру (%)		0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
	Скорректированная ставка аренды объекта недвижимости (без НДС), руб./кв. м		23 328	20 572	24 938	24 551
	Наличие (отсутствие) коммуникаций	Все коммуникации	Все коммуникации	Все коммуникации	Все коммуникации	Все коммуникации
17	Корректировка на наличие (отсутствие) коммуникаций (%)		0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
	Скорректированная ставка аренды объекта недвижимости (без НДС), руб./кв. м		23 328	20 572	24 938	24 551
	Состояние/уровень отделки	Стандарт	Стандарт	Стандарт	Стандарт	Стандарт
18	Корректировка на состояние/уровень отделки, руб.		0	0	0	0
	Скорректированная ставка аренды объекта недвижимости (без НДС), руб./кв. м		23 328	20 572	24 938	24 551
19	Сумма абсолютных величин корректировок		43,24%	11,22%	45,17%	15,06%
20	Коэффициент соответствия объекту оценки (обратно пропорционален показателю совокупной корректировки)		2,31	8,91	2,21	6,64
21	Вес объекта-аналога с учетом коэффициента соответствия		11,52%	44,38%	11,03%	33,07%
22	Средневзвешенная величина справедливой стоимости арендной ставки для офисных помещений, руб./кв. м (без НДС (20%))					22 690

№ п/п	Характеристики	Объект оценки	Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3	Аналог 4
		Величина корректировки на функциональное назначение для торговых помещений и помещений общественного питания, %				36,27%
23	Средневзвешенная величина справедливой стоимости арендной ставки для торговых помещений, руб./кв. м (без НДС (20%))					30 920
		Величина корректировки на функциональное назначение для помещений ФОК (фитнес), %				-23,79%
24	Средневзвешенная величина справедливой стоимости арендной ставки для помещений ФОК, руб./кв. м (без НДС (20%))					17 290
		Величина корректировки на функциональное назначение для прочих помещений, %				-32,00%
25	Средневзвешенная величина справедливой стоимости арендной ставки для прочих помещений, руб./кв. м (без НДС (20%))					15 430

Источник: анализ и расчет АО "НЭО Центр"

Таблица 9.13. 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
	Состав передаваемых прав на объект недвижимости	Право аренды	Право аренды	Право аренды	Право аренды	Право аренды
3	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
	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
4	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
	Условия продажи (предложения)	Рыночные	Рыночные	Рыночные	Рыночные	Рыночные
5	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) (%)		-4,00%	-4,00%	-4,00%	-4,00%
	Скорректированная ставка аренды объекта недвижимости (без НДС), руб./кв. м		144 000	120 960	144 000	144 000
7	Период между датами сделок (предложений) и оценки	Март 2022	Март 2022	Март 2022	Март 2022	Март 2022

№ п/п	Характеристики	Объект оценки	Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3	Аналог 4
	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		144 000	120 960	144 000	144 000
8	Характеристики месторасположения объекта недвижимости	г. Москва, проспект 60-летия Октября, вл. 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		144 000	120 960	144 000	144 000
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		144 000	120 960	144 000	144 000
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		144 000	120 960	144 000	144 000
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		144 000	120 960	144 000	144 000

№ п/п	Характеристики	Объект оценки	Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3	Аналог 4
	Наличие (отсутствие) коммуникаций	Все коммуникации	Все коммуникации	Все коммуникации	Все коммуникации	Все коммуникации
12	Корректировка на наличие (отсутствие) коммуникаций (%)		0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
	Скорректированная ставка аренды объекта недвижимости (без НДС), руб./кв. м		144 000	120 960	144 000	144 000
	Состояние/уровень отделки	Стандарт	Стандарт	Стандарт	Стандарт	Стандарт
13	Корректировка на состояние/уровень отделки, руб.		0	0	0	0
	Скорректированная ставка аренды объекта недвижимости (без НДС), руб./кв. м		144 000	120 960	144 000	144 000
14	Сумма абсолютных величин корректировок		4,00%	4,00%	4,00%	4,00%
15	Коэффициент соответствия объекту оценки (обратно пропорционален показателю совокупной корректировки)		25,00	25,00	25,00	25,00
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					138 240

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 9 629,09 кв. м без учета полезной площади подземного паркинга (что составляет 0,83 от надземной площади помещений (без учета подземных паркингов), что соответствует среднерыночным значениям – 0,83-0,89¹¹²).

Таблица 9.14. Определение полезной площади объекта оценки¹¹³

Этаж расположения	Общая площадь, кв. м	Арендопригодная, кв. м, в том числе:	Арендопригодная площадь коммерческих помещений (офисные, торговые, ФОК и пр.), кв. м ¹¹⁴	Арендопригодная площадь машино-мест в подземном паркинге, кв. м ¹¹⁵
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"

¹¹² <https://statielt.ru/index.php/ocenka/57-stati-po-teme-otsenki-nedvizhimosti/666>

¹¹³ Полная экспликация помещений с определением арендопригодной площади приведена в табл. 1 Приложения №2 к Отчету.

¹¹⁴ 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.

¹¹⁵ 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 9.15. 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 9.16. 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 ¹¹⁶	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%

¹¹⁶ 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 ¹¹⁶	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 9.17. 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%	22 690	30 920	17 290	15 430	0	30 920	20 305 164	0
77:06:0002006:2635	8 743,50	150	50,93%	23,42%	9,86%	15,80%					136 800	22 938	221 293 830	20 736 000
77:06:0002006:2786	182,70	0	0,00%	100,00%	0,00%	0,00%					0	30 920	5 649 084	0
77:06:0002006:2785	47,00	0	0,00%	0,00%	0,00%	100,00%					0	15 430	725 210	0
	9 629,90	150										23 597	247 973 288	20 736 000

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-мест¹¹⁷.

Расчет потенциального валового дохода за первый прогнозный период представлен в таблице 9.17.

Прогноз величины арендных ставок

При определении прогноза изменения (индексации) величины арендных ставок Исполнитель принимает в течение прогнозного периода на уровне инфляции за предшествующий период (год), 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.

По состоянию на дату оценки рынок недвижимости испытывает влияние неопределенности, вызванной дестабилизацией ситуации на фоне проведения спецоперации вооруженными силами, Исполнителем было принято решение не закладывать темпы роста арендной ставки в 1-й и 2-й прогнозные периоды. Таким образом, рост арендных ставок предусмотрен начиная с 3-го прогнозного периода (с 10.03.2024 г.).

Таблица 9.18. Темп изменения ставок аренды оцениваемых помещений на следующий год, % в год

Период	Ед. измерения	Значение
2022	%	5,20%
2023	%	4,16%
2024	%	3,99%
2025	%	3,99%
Темп роста в ПП	%	3,99%

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.

¹¹⁷ На основании информации, предоставленной Заказчиком, в здании предусмотрена парковка на 27 машино-мест.

Таблица 9.19. Определение уровня недозагрузки на основании рыночных данных

Источник	Офисы класс А	Источник
Cushman & Wakefield	8,50%	http://cwrussia.ru/analytics/reviews/
Colliers	10,00%	https://www.colliers.com/ru-ru/research/moscow/annual-2021-offices
S.A.Ricci	11,40%	https://ricci.ru/?analytics=obzor-rynka-ofisnoj-nedvizhimosti-za-3-kvartal-2021-goda
Knight Frank	9,50%	https://kf.expert/publish/rynok-ofisnoj-nedvizhimosti-moskvy-2021
CBRE	9,45%	https://www.cbre.ru/ru-ru/research-and-reports/IV--2021000
JLL	10,30%	www.jll.ru/content/dam/jll-com/documents/pdf/research/emea/russia/ru/jll-moscow-office-market-q4-2021.pdf
Среднее значение	9,86%	

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 33% (с учетом потерь от недополучения платежей в период поиска арендаторов арендных каникул исходя из среднего срока экспозиции офисных и торговых помещений 4 мес.¹¹⁸), начиная со 2-го прогнозного периода на уровне среднего значения в среднем по рынку для объектов класса А в размере 9,86%.

Таблица 9.20. Уровень недозагрузки оцениваемых объектов на следующий год, % в год

Показатель	Ед. измерения	Значение уровня недозагрузки помещений, %
Уровень недозагрузки в 1-й период	%	33,33%
Уровень недозагрузки в 2-й период	%	9,86%
Уровень недозагрузки в 3-й период	%	9,86%
Уровень недозагрузки в 4-й период	%	9,86%

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 дохода¹¹⁹. 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"¹²⁰ 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

¹¹⁸ 4мес./12 мес. = 33,33% (<https://statrielt.ru/statistika-rynka/statistika-na-01-01-2022g/korrektirovki-kommercheskoj-nedvizhimosti/2715-sroki-likvidnosti-ob-ektov-kommercheskoj-nedvizhimosti-na-01-01-2022-goda>)

¹¹⁹ Оценка недвижимости / Под ред. А. Г. Грязновой, М. А. Федотовой. — М.: Финансы и статистика, 2007. С. 124.

¹²⁰ 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.

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;
- 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 2022 г. устанавливается в размере - 1,9%, с 2023 г. и далее - 2,0% от кадастровой стоимости.

Таблица 9.21. Величина налога на имущество

Год	Кадастровая стоимость помещений, руб.	Ставка налога на имущество, %	Величина налога, руб
2022	2 514 715 126	1,9%	47 648 684
2023 и далее	2 514 715 126	2,0%	50 294 303

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 стоимости¹²¹. 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.

¹²¹ Информационно-аналитический бюллетень рынка недвижимости RWAY №238, январь 2015 г. С. 103.

Таблица 9.22. 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 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 9.23. 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	1 624 907 000
2	Расчетная остаточная балансовая стоимость на конец периода, полученная в рамках доходного подхода	руб. без НДС	1 570 743 433
3	Среднегодовая остаточная балансовая стоимость объекта оценки, полученная в рамках доходного подхода	руб. без НДС	1 597 825 217
4	Затраты на страхование объекта (минимальное значение)	%	0,05%
5	Расходы на страхование	руб./год	825 543

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 **825 543 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 — 11,21%¹²²);

n — периодичность проведения капитального ремонта (20 лет¹²³).

Сумма ежегодных отчислений в резервный фонд (РФ) определяется по формулам:

$$РФ = SFF \times FV(З_c),$$

где:

FV(З_с) — стоимость "короткоживущих" элементов на дату оценки;

$$FV(З_c) = PV(З_c) \times Д_{кз} \times Д_{кв} \times К_{ув},$$

где:

PV(З_с) — затраты на воспроизводство/замещение объекта (СМР) без учета НДС;

Д_{кз} — доля "короткоживущих" элементов (50%¹²⁴);

Д_{кв} — доля "короткоживущих" элементов, подлежащих восстановлению при капитальном ремонте здания (30%).

Расчет значения коэффициента увеличения стоимости короткоживущих элементов за счет роста инфляции ($K_{ув}$) 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 9.24. Расчет коэффициента увеличения стоимости короткоживущих элементов за счет роста инфляции

Наименование показателя	2022	2023	2024
Инфляция	5,20%	4,16%	3,99%
Прогнозный период	0,81	1,00	1,00
Уровень инфляции, учитываемый в прогнозном периоде	1,04	1,04	1,04
Наименование показателя	2025	2026	2027
Инфляция	3,99%	3,99%	3,99%
Прогнозный период	1,00	1,00	1,00
Уровень инфляции, учитываемый в прогнозном периоде	1,04	1,04	1,04
Наименование показателя	2028	2029	2030
Инфляция	3,99%	3,99%	3,99%
Прогнозный период	1,00	1,00	1,00
Уровень инфляции, учитываемый в прогнозном периоде	1,04	1,04	1,04
Наименование показателя	2031	2032	2033
Инфляция	3,99%	3,99%	3,99%
Прогнозный период	1,00	1,00	1,00
Уровень инфляции, учитываемый в прогнозном периоде	1,04	1,04	1,04
Наименование показателя	2034	2035	2036
Инфляция	3,99%	3,99%	3,99%
Прогнозный период	1,00	1,00	1,00

¹²² <https://www.moex.com/ru/marketdata/indices/state/g-curve/>

¹²³ Александров В. Т., Ардзинов В. Д. Оценка недвижимости и ценообразование в строительстве: учебно-практическое пособие. М.: Стройинформиздание. С. 163.

¹²⁴ 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%.

Наименование показателя	2022	2023	2024
Уровень инфляции, учитываемый в прогнозном периоде	1,04	1,04	1,04
Наименование показателя	2037	2038	2039
Инфляция	3,99%	3,99%	3,99%
Прогнозный период	1,00	1,00	1,00
Уровень инфляции, учитываемый в прогнозном периоде	1,04	1,04	1,04
Наименование показателя	2040	2041	2042
Инфляция	3,99%	3,99%	3,99%
Прогнозный период	1,00	1,00	0,19
Уровень инфляции, учитываемый в прогнозном периоде	1,04	1,04	1,01
Коэффициент увеличения стоимости короткоживущих элементов за счет роста инфляции			2,2123

Источник: анализ АО "НЭО Центр"

Таблица 9.25. Расчет корректирующего коэффициента изменения цен в строительстве по состоянию на дату оценки с даты информации

Период	Средний региональный индекс для г. Москвы
01.01.2021	11,782
10.03.2022	12,377
Корректирующий коэффициент	1,0505

Источник: анализ и расчеты АО "НЭО Центр", Межрегиональный информационно-аналитический бюллетень "Индексы цен в строительстве". - М.: КО-ИНВЕСТ, Вып. 107-117, Табл. 2.1. Средние региональные индексы, рассчитанные по отношению к фактическим ценам на 01.01.2000 г.

Исполнитель определял себестоимость строительства аналогичных зданий на основании Укрупненных нормативов цен строительства НЦС 81-02-02-2021 Сборник №2 к Приказу Министерства строительства и жилищно-коммунального хозяйства РФ от 11 марта 2021 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 9 450 кв. м	Источник
Себестоимость строительства на 01.01.2021 год для Московской области	руб. /кв. м без НДС	39 220	Укрупненные нормативы цен строительства НЦС 81-02-02-2021 Сборник №2 к Приказу Министерства строительства и жилищно-коммунального хозяйства РФ от 11 марта 2021 г. (https://rccs.ru/files/ncs2021/NTSS-81_02_02_2021.-Administrativnye-zdaniya.pdf)
Коэффициент, учитывающий строительство объектов в условиях стесненной городской застройки		1,060	п. 26 https://rccs.ru/files/ncs2021/NTSS-81_02_02_2021.-Administrativnye-zdaniya.pdf
Корректирующий коэффициент на изменение цен в строительстве		1,0505	
Себестоимость строительства по состоянию на дату оценки для Московской области	руб./кв. м без НДС	43 673	
Региональный коэффициент		1,0400	п. 27, Таблица 1 https://rccs.ru/files/ncs2021/NTSS-81_02_02_2021.-Administrativnye-zdaniya.pdf
Себестоимость строительства по состоянию на дату оценки для г. Москвы	руб./кв. м без НДС	45 420	

Источник: расчеты АО "НЭО Центр"

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	10.03.2022
Безрисковая ставка (долгосрочная), %	11,21%
Площадь объекта оценки, кв. м	18 592,00
Стоимость строительства объекта (без учета НДС), руб.	844 444 881
Доля СМР в стоимости строительства, %	75,0% ¹²⁵
Первоначальная стоимость СМР (без учета НДС), руб.	633 333 661
Удельный вес "короткоживущих" элементов	0,5 ¹²⁶
Доля "короткоживущих" элементов, подлежащих восстановлению при капитальном ремонте здания	0,3
Периодичность проведения капитальных ремонтов, лет	20 ¹²⁷
Стоимость короткоживущих элементов (без учета НДС), руб.	95 000 049
Коэффициент увеличения стоимости короткоживущих элементов за счет роста инфляции	2,2123
Стоимость короткоживущих элементов на прогнозную дату проведения капитального ремонта (FV) (без учета НДС), руб.	210 167 431
Фактор фонда возмещения	0,0152
Величина ежегодных отчислений в резерв (PMT/FVA) (без учета НДС), руб.	3 194 822

Источник: расчеты АО "НЭО Центр"

Таким образом, величина ежегодных отчислений в резерв на капитальный ремонта составила 3 194 822 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 одномесечная 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.

Услуги управляющей компании включают в себя:

- анализ эффективности деятельности объекта;
- определение приоритетных направлений деятельности, стратегии развития;

¹²⁵ 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_montaz_hnykh_rabot/3-1-0-17)

¹²⁶ 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%.

¹²⁷ Александров В. Т., Ардзинов В. Д. Оценка недвижимости и ценообразование в строительстве: учебно-практическое пособие. М.: Стройинформиздание. С. 163.

- 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 рынка¹²⁸, 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 **13 776 294 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 приблизительно равна сумме текущей отдачи и ожидаемых темпов роста цен на недвижимость. Таким образом, ставка дисконтирования рассчитывалась по формуле:

$$СД = КК + Р_{пн},$$

где:

СД — ставка дисконтирования,

КК — коэффициент капитализации,

Р_{пн} — темп роста в постпрогнозном периоде.

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.

¹²⁸ "ДОТ Менеджмент", "Цепелин" (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".

Таблица 9.29. Расчет коэффициента капитализации на основании рыночных данных

Источник	Минимальное значение	Максимальное значение	Среднее значение	Ссылка на источник информации
СтатРиелт	-	-	10,00% ¹²⁹	https://statrielt.ru/statistika-rynka/statistika-na-01-01-2022g/korrektirovki-kommercheskoj-nedvizhimosti/2699-koeffitsienty-kapitalizatsii-ob-ektov-kommercheskoj-nedvizhimosti-na-01-01-2022-goda
JLL	9,00%	10,50%	9,50%	https://www.jll.ru/content/dam/jll-com/documents/pdf/research/emea/russia/ru/jll-russian-real-estate-investment-market-q4-2021.pdf
Knight Frank	9,00%	10,00%	9,50%	https://kf.expert/publish/rynok-investicij-rossiya-2021
Colliers	9,00%	10,00%	9,50%	https://www.colliers.com/ru-ru/research/moscow/annual-investment-2021
Среднее значение	9,00%	10,30%	9,69%	

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 **9,69%**.

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 2025 г. составляет 3,99%.

Таким образом, ставка дохода на инвестиционный капитал (СД) для оцениваемого объекта составляет:

$$\text{СД} = 9,69\% + 3,99\% = 13,68\%.$$

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:

$$FV = \frac{I}{(1 + O_n)^{n-0,5}},$$

где:

FV — фактор текущей стоимости;

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.

¹²⁹ Значение для класса А.

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 постпрогножном периоде).

Стоимость реверсии в конце прогнозного периода с использованием данного метода выполняется путем деления чистого операционного дохода в постпрогножном периоде на ставку капитализации, прогнозируемую для постпрогнозного периода.

$$C = \frac{\text{ЧОД}}{K},$$

где:

C — стоимость реверсии, определенная методом прямой капитализации дохода;

ЧОД — чистый операционный доход в постпрогножном периоде;

K — коэффициент капитализации в постпрогножном периоде.

Метод капитализации доходов используется, если¹³⁰:

- 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 стоимость¹³¹.

Учитывая тип недвижимости и период определения остаточной стоимости, Исполнитель определил ставку капитализации в постпрогножном периоде для объекта оценки на уровне **9,69%** на основании анализа рынка офисной недвижимости г. Москвы (расчет приведен в табл. 9.29).

Агентское вознаграждение (комиссионные расходы)

Предполагается, что реализацией оцениваемого объекта в постпрогножном 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%¹³².

¹³⁰ Оценка недвижимости под ред. А. Г. Грязновой, М. А. Федотовой, — М.; "Финансы и статистика", 2007, стр. 121.

¹³¹ МСО 2007. — М.: ПРО, 2008, стр. 190.

¹³² <https://statrelt.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:

1 624 907 000 (Один миллиард шестьсот двадцать четыре миллиона девятьсот семь тысяч) 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
		10.03.2022 09.03.2023	10.03.2023 09.03.2024	10.03.2024 09.03.2025	10.03.2025 09.03.2026	
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	22 690	22 690	23 633	24 577	25 558
6	Величина средневзвешенной арендной ставки за 1 кв. м торговых помещений (без эксплуатационных и коммунальных расходов), руб./кв. м в год	30 920	30 920	32 205	33 491	34 828
7	Величина средневзвешенной арендной ставки за 1 кв. м помещений ФОК (без эксплуатационных и коммунальных расходов), руб./кв. м в год	17 290	17 290	18 009	18 728	19 476
8	Величина средневзвешенной арендной ставки за 1 кв. м прочих помещений (без эксплуатационных и коммунальных расходов), руб./кв. м в год	15 430	15 430	16 071	16 713	17 380
9	Величина средневзвешенной арендной ставки за 1 м-м в подземном паркинге (без эксплуатационных и коммунальных расходов), руб./м-м в год	138 240	138 240	143 985	149 735	155 714
10	Темпы роста арендной ставки, %	0,00%	4,16%	3,99%	3,99%	3,99%
11	ПВД от оцениваемого помещения (без эксплуатационных и коммунальных расходов), руб. без НДС	247 973 288	247 973 288	258 278 415	268 592 333	279 318 121
9.1.	ПВД от коммерческих помещений (без эксплуатационных и коммунальных расходов), руб. без НДС	227 237 288	227 237 288	236 680 681	246 132 129	255 961 006
9.2.	ПВД от подземного паркинга (без эксплуатационных и коммунальных расходов), руб. без НДС	20 736 000	20 736 000	21 597 734	22 460 204	23 357 115
12	Уровень недозагрузки	33,33%	9,86%	9,86%	9,86%	9,86%
13	ДВД от оцениваемого помещения (без эксплуатационных и коммунальных расходов), руб. без НДС	165 315 526	223 527 255	232 816 468	242 113 606	251 782 009
13.1.	ДВД от коммерческих помещений (без эксплуатационных и коммунальных расходов), руб. без НДС	151 491 526	204 835 479	213 347 910	221 867 604	230 727 517
13.2.	ДВД от подземного паркинга (без эксплуатационных расходов), руб. без НДС	13 824 000	18 691 776	19 468 558	20 246 002	21 054 493
14	Остаточная балансовая стоимость на начало периода (НДС не учитывается), руб.	1 624 907 000	1 597 825 217	1 543 661 650	1 489 498 083	1 462 416 300
15	Остаточная балансовая стоимость на конец периода (НДС не учитывается), руб.	1 570 743 433	1 543 661 650	1 489 498 083	1 435 334 517	1 408 252 733
16	Среднегодовая остаточная балансовая стоимость (НДС не учитывается), руб.	1 597 825 217	1 570 743 433	1 516 579 867	1 462 416 300	1 435 334 517
17	Темпы роста эксплуатационных расходов, %	5,20%	4,16%	3,99%	3,99%	3,99%
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)	(47 648 684)	(50 294 303)	(50 294 303)	(50 294 303)	(50 294 303)
16	Плата за земельный участок, руб. в год без НДС	-	-	-	-	-
21	Расходы на страхование (от среднегодовой балансовой стоимости), руб./год без НДС	(825 543)	(811 551)	(783 566)	(755 582)	(741 590)
22	Величина ежегодных отчислений в резерв на капитальный ремонт, руб./год без НДС	(3 194 822)	(3 194 822)	(3 194 822)	(3 194 822)	(3 194 822)
23	Расходы на управляющую компанию, руб./год без НДС	(3 306 311)	(4 470 545)	(4 656 329)	(4 842 272)	(5 035 640)
24	Агентское вознаграждение	(13 776 294)	(13 665 203)	-	-	-
25	Итого операционные расходы, руб./год без НДС	(68 751 654)	(72 436 424)	(58 929 021)	(59 086 979)	(59 266 355)
26	Чистый операционный доход объекта, руб./год без НДС	96 563 871	151 090 831	173 887 448	183 026 627	192 515 654
27	Ставка дисконтирования, %					13,68%
28	Коэффициент капитализации в постпрогножном периоде, %					9,69%

№ п/п	Период Показатель	Период 1	Период 2	Период 3	Период 4	Постпрогнозный период
		10.03.2022 09.03.2023	10.03.2023 09.03.2024	10.03.2024 09.03.2025	10.03.2025 09.03.2026	
29	Стоимость реверсии в конце прогнозного периода, руб. без НДС					1 987 258 369
30	Затраты связанные с реализацией имущества (агентские вознаграждения), %					2,00%
31	Затраты связанные с реализацией имущества (агентские вознаграждения), руб. без НДС					39 745 167
32	Стоимость реверсии с учетом затрат, связанных с реализацией имущества, руб. без НДС					1 947 513 201
33	Фактор текущей стоимости, в долях	0,8800	0,8797	0,8797	0,8797	
34	Итоговый фактор текущей стоимости, в долях	0,9381	0,8253	0,7260	0,6386	0,5990
35	Текущая стоимость денежного потока, руб. без НДС	90 583 131	124 698 091	126 241 655	116 885 725	1 166 497 961
36	Стоимость единого объекта оценки, рассчитанная доходным подходом, руб. без НДС					1 624 907 000
37	Стоимость единого объекта оценки, рассчитанная доходным подходом, руб. с НДС					1 949 888 400

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.

Таблица 10.1. Анализ достоинств и недостатков используемых подходов оценки, согласование результатов

№ п/п	Наименование характеристики	Сравнительный подход (степень соответствия критерию (соответствует – 1, не соответствует – 0))	Комментарий	Доходный подход (степень соответствия критерию (соответствует – 1, не соответствует – 0))	Комментарий
1	Достоверность и достаточность информации, используемой в расчетах	1	Соответствует в полной мере	1	Соответствует в полной мере
2	Достоверность и достаточность информации об объектах-аналогах, используемых в расчетах	1	Информация об объектах-аналогах получена из открытых источников. Исполнитель не может гарантировать их абсолютную точность	1	Соответствует в полной мере, т.к. информация о величине арендных ставок принималась на основании данных фактически заключенных договоров аренды
3	Соответствие использованных расчетных методов объему доступной рыночной информации	1	Соответствует в полной мере	1	Соответствует в полной мере
4	Соответствие типу объекта и характеру его использования	1	Соответствует в полной мере	1	Соответствует в полной мере
5	Соответствие цели и назначению оценки, а также используемому стандарту (базе) стоимости	1	Соответствует в полной мере	0	Не соответствует в полной мере
6	Способность учитывать действительные намерения покупателя	1	Соответствует в полной мере	0	Не соответствует в полной мере
7	Способность учитывать конъюнктуру рынка	1	Соответствует в полной мере	1	Сделки по аренде систематичны, цены сделок соответствуют рыночным данным
8	Соответствие полученного подхода результата данным анализа рынка	1	Соответствует среднерыночному диапазону	1	Соответствует среднерыночному диапазону
9	Способность учитывать текущее техническое состояние	1	Соответствует в полной мере	0	Не соответствует в полной мере
Сумма положительных критериев в рамках каждого из подходов		9		6	
Общая сумма положительных критериев		15			
Доля положительных критериев в рамках каждого из подходов в общей сумме положительных критериев (округленно)		60%		40%	

Источник: анализ рынка и 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.

Поскольку по состоянию на дату оценки рынок недвижимости испытывает влияние неопределенности, вызванной дестабилизацией ситуации на фоне проведения спецоперации вооруженными силами, это создает объективные трудности как с определением состояния рынка на дату оценки, так и с прогнозированием его динамики. В условиях неопределенности наибольшее снижение достоверности / рост погрешности результатов расчета наблюдается у методов доходного подхода к оценке. В связи с этим Исполнителем было принято решение сравнительному подходу при оценке нежилых помещений присвоить вес в размере 60%.

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, — **60%**;
 - стоимость, определенная доходным подходом, — **40%**;
- 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	2 250 490 000	0,6	1 350 294 000
2	Стоимость объекта оценки в рамках доходного подхода	1 624 907 000	0,4	649 963 000
3	Стоимость объекта оценки в рамках затратного подхода	Не применялся	–	–
4	Справедливая стоимость объекта оценки без НДС, том числе:			2 000 257 000
4.1.	стоимость сооружения – водопровод протяженностью 592,3 м, кадастровый номер: 77:06:0002007:2407			4 759 000
4.2.	стоимость сооружения – кабельная линия протяженностью 12 894 м			17 606 000
4.3.	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			1 977 892 000

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 (водопровод, кабельная линия), 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	22 365 000	1,0	22 365 000
2	Справедливая стоимость объекта (без учета НДС (20%)), в том числе:			22 365 000

№ п/п	Вид стоимости	Стоимость в рамках подхода без учета НДС, руб.	Удельный вес подхода	Величина справедливой стоимости объекта, без учета НДС
2.1.	стоимость сооружения – кабельная линия протяженностью 12 894 м			4 759 000
2.2.	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			17 606 000

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, % ¹³³	Справедливая стоимость, руб.
1	Нежилое помещение	77:06:0002006:2636	656,70	8,30%	161 959 000
2	Нежилое помещение	77:06:0002006:2635	17 705,60	89,10%	1 765 091 000
3	Нежилое помещение	77:06:0002006:2786	182,70	2,31%	45 058 000
4	Нежилое помещение	77:06:0002006:2785	47,00	0,29%	5 784 000
Итого			18 592,00	100,00%	1 977 892 000

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	161 959 000
2	нежилое помещение общей площадью 17 705,6 кв. м, кадастровый номер: 77:06:0002006:2635	Нежилое помещение	77:06:0002006:2635	1 765 091 000
3	нежилое помещение общей площадью 182,7 кв. м, кадастровый номер: 77:06:0002006:2786	Нежилое помещение	77:06:0002006:2786	45 058 000
4	нежилое помещение общей площадью 47 кв. м, кадастровый номер: 77:06:0002006:2785,	Нежилое помещение	77:06:0002006:2785	5 784 000
5	сооружение – водопровод протяженностью 592,3 м (инв. № 77-06-02007-000-Д100000020), кадастровый номер: 77:06:0002007:2407	Сооружение	77:06:0002007:2407	4 759 000
6	сооружение – кабельная линия протяженностью 12 894 м (инв. № 77-06-02006-000-А100000028),	Сооружение	77:06:0002006:2702	17 606 000
ИТОГО				2 000 257 000

Источник: расчеты АО "НЭО Центр"

Таким образом, в результате проведенных расчетов, справедливая стоимость объекта оценки, по состоянию на дату оценки, без учета НДС составляет:

2 000 257 000 (Два миллиарда двести пятьдесят семь тысяч) руб.

¹³³ Величина ПВД от каждого помещения приведена в табл. 9.17 раздела 9.1.2 Отчета.

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**

**Партнер,
Департамент финансового
консультирования и оценки**



Т. А. Соломенникова

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.;
- информационное письмо КСП Капитал УА ООО №СП/2022/03/02/01 от 02.03.2022 г. "Об оценке кабельной линии";
- 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



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**

Генеральный директор



А.И. Вяселева

Ассоциация «Сообщество оценочных компаний «СМАО»



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: 19 января 2022 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.



г. Москва, ул. Шаболовка, д.31Б, Россия

«10» декабря 2021 г..

ПОЛИС СТРАХОВАНИЯ ОТВЕТСТВЕННОСТИ ЮРИДИЧЕСКОГО ЛИЦА ПРИ ОСУЩЕСТВЛЕНИИ ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ
№08305/776/500508/21

Настоящий Полис выдан Страховщиком в подтверждение условий Договора обязательного страхования ответственности оценщика №08305/776/500508/21 (далее Договор страхования), заключенного между Страхователем и Страховщиком, неотъемлемой частью которого он является. Настоящий Полис не изменяет, не дополняет условий Договора страхования; при наличии противоречий между настоящим Полисом и Договором страхования, преимущественную силу имеет Договор страхования.

1. СТРАХОВАТЕЛЬ:

Акционерное Общество «НЭО Центр»

Местонахождение: Россия, 119017, г. Москва, Пыжевский пер., д. 5, стр. 1, офис 160
Почтовый адрес: Россия, 119435, г. Москва, Большой Саввинский пер., д. 12, стр. 8
ИНН: 7706793139 КПП: 770601001

2. СТРАХОВЩИК:

Акционерное Общество «АльфаСтрахование»
Россия, 115162, г. Москва, ул. Шаболовка, д. 31, стр. «Б».
ИНН: 7713056834 КПП: 775001001
Лицензия СИ № 2239 от 13.11.2017 г.

3. ПЕРИОД СТРАХОВАНИЯ:

3.1. С 00:00 часов «01» января 2022 г. по 24:00 часов «31» декабря 2022 г. (Период страхования).
3.2. Ретроактивный период установлен по настоящему Договору с «01» января 2016 г.

4. СТРАХОВАЯ СУММА:

1 000 100 000,00 (Один миллиард сто тысяч и 00/100) рублей по всем страховым случаям.

5. ЛИМИТЫ ОТВЕТСТВЕННОСТИ:

1 000 100 000,00 (Один миллиард сто тысяч и 00/100) рублей по каждому/одному страховому случаю
10% от страховой суммы, указанной в разделе 12 настоящего Договора, по всем страховым случаям по возмещению судебных и иных расходов Страхователя.

6. ФРАНШИЗА:

Безусловная франшиза не установлена.

7. ОБЪЕКТ СТРАХОВАНИЯ:

В соответствии с п. 6.1 настоящего Договора.

8. СТРАХОВОЙ СЛУЧАЙ:

8.1. Страховым случаем являются события, предусмотренные п. 6.1 настоящего Договора, 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.

8.2. 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 настоящему Договору, при условии, что такие расходы предварительно письменно согласованы со Страховщиком и такие расходы произведены с целью отклонить требования (иски, претензии) о возмещении вреда или снизить размер возмещения.

9. ЗАСТРАХОВАННАЯ ДЕЯТЕЛЬНОСТЬ:

Профессиональная деятельность сотрудников Страхователя, направленная на установление в отношении объектов оценки рыночной или иной стоимости, предусмотренной федеральными стандартами оценки. Сотрудниками Страхователя признаются оценщики – физические лица, право осуществления оценочной деятельности которых не приостановлено, соответствующие требованиям статьи 24 Федерального закона от 29.07.1998 № 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» (с изменениями и дополнениями), выполняющие работу в пределах объема их профессиональной (оценочной) деятельности на основании трудового договора, заключенного со Страхователем.

10. ТЕРРИТОРИЯ СТРАХОВАНИЯ:

Территория страхования: Российская Федерация, Украина, Казахстан, Белоруссия.

СТРАХОВЩИК

АО «АльфаСтрахование»

Заместитель генерального директора, директор по розничному страхованию

Горин Александр Эдуардович

Ф.И.О.

доверенность №10234/17 от 20.11.2017 г.

Менеджер договора со стороны Страховщика: *Мартиросова Елена Олеговна*
Тел. (495)785-0888,(75) 1002 электронная почта: Martirosova@alfastrah.ru



ПЛАТФОРМА РЕШЕНИЙ ДЛЯ БИЗНЕСА

ДОВЕРЕННОСТЬ №110/21

Девятое декабря 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 Серегина Павла Федоровича**, действующего на основании устава, уполномочило

гражданину Матвееву Арину Фаназиловну (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 _____

П. Ф. Серегин

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





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 НИИ «СРОО «ЭС»

КВАЛИФИКАЦИОННЫЙ АТТЕСТАТ В ОБЛАСТИ ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ

№ 024799-1

« 15 » июля 20 21 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.





**ПОЛИС ОБЯЗАТЕЛЬНОГО СТРАХОВАНИЯ ОТВЕТСТВЕННОСТИ ОЦЕНЩИКА
ПРИ ОСУЩЕСТВЛЕНИИ ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ
№08305/776/0000009/21-01**

Настоящий Полис выдан Страховщиком - АО «АльфаСтрахование» на основании Заявления Страхователя в подтверждение условий Дополнительного соглашения №08305/776/0000009/21-01 к Договору 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: **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.

Срок действия Договора страхования:

115162, г. Москва, ул. Шаболовка, д. 31, стр. Б

1

8 800 333 0 999, www.alfastrah.ru



Договор страхования вступает в силу с 00 часов 00 минут 05 июня 2021 г. и действует по 24 часа 00 минут 31 декабря 2024 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
«13» декабря 2021 г.

Полис №08305/776/0000009/21-01



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 ИП-1 № 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
77:06:000200 6:2635	-3				3 392,0	2 714,2
77:06:000200 6:2635	-3	I	1	гараж	2 714,2	2 714,2
77:06:000200 6:2635	-3	I	15	прочее	100,2	-
77:06:000200 6:2635	-3	I	16	прочее	28,0	-
77:06:000200 6:2635	-3	I	17	помещение техническое	3,8	-
77:06:000200 6:2635	-3	I	21	помещение подсобное	200,9	-
77:06:000200 6:2635	-3	I	22	помещение подсобное	39,9	-
77:06:000200 6:2635	-3	I	2	тамбур	2,6	-
77:06:000200 6:2635	-3	I	3	лестница	12,8	-
77:06:000200 6:2635	-3	I	4	тамбур	3,2	-
77:06:000200 6:2635	-3	I	5	лестница	12,5	-
77:06:000200 6:2635	-3	I	6	помещение подсобное	6,6	-
77:06:000200 6:2635	-3	I	7	холл лифтовой	2,2	-
77:06:000200 6:2635	-3	I	7а	тамбур	3,6	-
77:06:000200 6:2635	-3	I	8	санузел	9,4	-
77:06:000200 6:2635	-3	I	9	лифтовой холл	13,4	-
77:06:000200 6:2635	-3	I	10	помещение подсобное	5,2	-
77:06:000200 6:2635	-3	I	11	венткамера	26,3	-
77:06:000200 6:2635	-3	I	12	тамбур	2,8	-
77:06:000200 6:2635	-3	I	13	комната охраны	4,9	-
77:06:000200 6:2635	-3	I	13а	тамбур	1,1	-
77:06:000200 6:2635	-3	I	14	пандус	152,8	-
77:06:000200 6:2635	-3	I	18	тамбур	3,7	-
77:06:000200 6:2635	-3	I	19	лестница	12,7	-
77:06:000200 6:2635	-3	I	20	помещение подсобное	17,4	-
77:06:000200 6:2635	-3	I	24	помещение подсобное	8,2	-
77:06:000200 6:2635	-3	I	25	помещение подсобное	3,6	-
77:06:000200 6:2635	-2				342,7	-
77:06:000200 6:2635	-2	II	3	лестница	12,7	-
77:06:000200 6:2635	-2	II	6	лестница	12,1	-
77:06:000200 6:2635	-2	II	10	тамбур	3,5	-
77:06:000200 6:2635	-2	II	13	лифтовой холл	13,5	-
77:06:000200 6:2635	-2	II	14	пандус	155,8	-
77:06:000200 6:2635	-2	II	23	лестница	13,2	-
77:06:000200 6:2635	-2	II	24	тамбур	5,0	-
77:06:000200 6:2635	-2	II	26	пандус	126,9	-
77:06:000200 6:2635	-1				3 109,3	2 247,9
77:06:000200 6:2635	-1	III	1	гараж	1 772,3	1 772,3
77:06:000200 6:2635	-1	III	1а	лестница	7,1	-
77:06:000200 6:2635	-1	III	16	холл лифтовой	3,4	-

Кадастровый номер	Этаж	Помещ.	Комн.	Назначение	Площадь общая, кв. м	Арендопригодная площадь, кв. м
77:06:000200 6:2635	-1	III	1в	лифт	1,5	-
77:06:000200 6:2635	-1	III	6	подсобное	6,2	-
77:06:000200 6:2635	-1	III	10	прочее	23,2	-
77:06:000200 6:2635	-1	III	25	моечная для машин	82,9	-
77:06:000200 6:2635	-1	III	27	комната для персонала	22,2	-
77:06:000200 6:2635	-1	III	27а	помещение подсобное	9,2	-
77:06:000200 6:2635	-1	III	29	помещение для дежурных	15,1	-
77:06:000200 6:2635	-1	III	30	кабинет	10,8	-
77:06:000200 6:2635	-1	III	32	коридор	12,8	-
77:06:000200 6:2635	-1	III	33	гараж	475,6	475,6
77:06:000200 6:2635	-1	III	34	помещение подсобное	52,2	0
77:06:000200 6:2635	-1	III	2	тамбур	2,6	0
77:06:000200 6:2635	-1	III	3	лестница	12,6	0
77:06:000200 6:2635	-1	III	4	подсобное	4,6	0
77:06:000200 6:2635	-1	III	5	техническое	220,1	0
77:06:000200 6:2635	-1	III	7	тамбур	4,5	0
77:06:000200 6:2635	-1	III	8	техническое	150,9	0
77:06:000200 6:2635	-1	III	9	тамбур	5,8	0
77:06:000200 6:2635	-1	III	11	тамбур	2,5	0
77:06:000200 6:2635	-1	III	12	лестница	12,4	0
77:06:000200 6:2635	-1	III	13	тамбур	3,1	0
77:06:000200 6:2635	-1	III	14	холл лифтовой	6,0	0
77:06:000200 6:2635	-1	III	15	тамбур	5,6	0
77:06:000200 6:2635	-1	III	16	тамбур	3,5	0
77:06:000200 6:2635	-1	III	17	тамбур	2,2	0
77:06:000200 6:2635	-1	III	18	санузел	7,0	0
77:06:000200 6:2635	-1	III	19	душевая	2,5	0
77:06:000200 6:2635	-1	III	20	холл лифтовой	13,2	0
77:06:000200 6:2635	-1	III	21	тамбур	2,7	0
77:06:000200 6:2635	-1	III	22	венткамера	26,2	0
77:06:000200 6:2635	-1	III	23	электрощитовая	3,0	0
77:06:000200 6:2635	-1	III	24	венткамера	17,8	0
77:06:000200 6:2635	-1	III	26	моечная для машин	76,9	0
77:06:000200 6:2635	-1	III	28	комната охраны	16,6	0
77:06:000200 6:2635	-1	III	31	прочее	12,5	0
77:06:000200 6:2635	1				1 751,7	1 234,6
77:06:000200 6:2636	1				656,7	656,7
77:06:000200 6:2685	1				47,0	47,0
77:06:000200 6:2786	1				182,7	182,7
77:06:000200 6:2635	1	IV	1	холл	138,8	138,8
77:06:000200 6:2635	1	IV	2	склад	468,3	468,3

Кадастровый номер	Этаж	Помещ.	Комн.	Назначение	Площадь общая, кв. м	Арендопригодная площадь, кв. м
77:06:000200 6:2635	1	IV	3	склад	44,0	44,0
77:06:000200 6:2635	1	IV	4	склад	37,4	37,4
77:06:000200 6:2635	1	IV	5	тамбур	4,4	4,4
77:06:000200 6:2635	1	IV	6	помещение подсобное	7,7	7,7
77:06:000200 6:2635	1	IV	7	коридор	104,0	104,0
77:06:000200 6:2635	1	IV	7а	шкаф	1,3	1,3
77:06:000200 6:2635	1	IV	8	тамбур	8,9	8,9
77:06:000200 6:2635	1	IV	9	помещение подсобное	32,5	32,5
77:06:000200 6:2635	1	IV	10	тамбур	6,8	6,8
77:06:000200 6:2635	1	IV	11	лестница	18,6	
77:06:000200 6:2635	1	IV	12	холл	32,3	32,3
77:06:000200 6:2635	1	IV	13	кабинет	39,4	39,4
77:06:000200 6:2635	1	IV	14	тамбур	2,2	2,2
77:06:000200 6:2635	1	IV	15	тамбур	2,8	2,8
77:06:000200 6:2635	1	IV	16	тамбур	3,0	3,0
77:06:000200 6:2635	1	IV	17	коридор	6,7	6,7
77:06:000200 6:2635	1	IV	18	уборная	3,7	3,7
77:06:000200 6:2635	1	IV	19	помещение подсобное	5,5	5,5
77:06:000200 6:2635	1	IV	20	кафе, кафетерий	56,8	56,8
77:06:000200 6:2635	1	IV	21	тамбур	2,5	2,5
77:06:000200 6:2786	1	IV	22	ресторан	98,9	98,9
77:06:000200 6:2786	1	IV	23	моечная	3,7	3,7
77:06:000200 6:2786	1	IV	24	уборная	2,0	2,0
77:06:000200 6:2635	1	IV	25	коридор	49,7	49,7
77:06:000200 6:2635	1	IV	26	помещение подсобное	1,7	1,7
77:06:000200 6:2635	1	IV	27	постирочная	4,9	4,9
77:06:000200 6:2635	1	IV	28	уборная	1,4	1,4
77:06:000200 6:2635	1	IV	29	уборная	2,0	2,0
77:06:000200 6:2635	1	IV	30	уборная	2,0	2,0
77:06:000200 6:2635	1	IV	31	помещение подсобное	12,1	12,1
77:06:000200 6:2635	1	IV	32	помещение подсобное	10,2	10,2
77:06:000200 6:2635	1	IV	33	коридор	8,7	8,7
77:06:000200 6:2635	1	IV	34	лестница	13,4	-
77:06:000200 6:2635	1	IV	35	раздаточная	11,6	11,6
77:06:000200 6:2635	1	IV	36	душевая	1,6	1,6
77:06:000200 6:2635	1	IV	37	уборная	1,2	1,2
77:06:000200 6:2635	1	IV	38	холл лифтовой	9,0	-
77:06:000200 6:2635	1	IV	39	лифт	2,1	-
77:06:000200 6:2635	1	IV	40	лифт	2,1	-
77:06:000200 6:2635	1	IV	41	уборная	2,8	2,8
77:06:000200 6:2635	1	IV	42	коридор	10,8	10,8

Кадастровый номер	Этаж	Помещ.	Комн.	Назначение	Площадь общая, кв. м	Арендопригодная площадь, кв. м
77:06:000200 6:2635	1	IV	43	диспетчерская	30,2	30,2
77:06:000200 6:2635	1	IV	44	тамбур	2,9	2,9
77:06:000200 6:2635	1	IV	45	помещение подсобное	5,0	5,0
77:06:000200 6:2635	1	IV	46	лестница	12,1	0
77:06:000200 6:2635	1	IV	47	венткамера	42,0	0
77:06:000200 6:2635	1	IV	48	вестибюль	169,5	0
77:06:000200 6:2635	1	IV	49	кабинет	10,8	10,8
77:06:000200 6:2635	1	IV	50	тамбур	13,1	13,1
77:06:000200 6:2635	1	IV	51	лифт	2,4	0
77:06:000200 6:2635	1	IV	52	лифт	2,4	0
77:06:000200 6:2635	1	IV	53	лифт	2,4	0
77:06:000200 6:2635	1	IV	54	холл лифтовой	29,0	0
77:06:000200 6:2635	1	IV	55	лифт	2,4	0
77:06:000200 6:2635	1	IV	56	лифт	2,4	0
77:06:000200 6:2635	1	IV	57	лифт	2,4	0
77:06:000200 6:2635	1	IV	58	серверная	11,2	0
77:06:000200 6:2636	1	IV	59	кабинет	29,8	29,8
77:06:000200 6:2635	1	IV	60	тамбур	9,3	9,3
77:06:000200 6:2635	1	IV	61	лестница	31,5	0
77:06:000200 6:2635	1	IV	62	помещение подсобное	5,8	5,8
77:06:000200 6:2636	1	IV	63	коридор	17,2	17,2
77:06:000200 6:2635	1	IV	64	помещение подсобное	5,7	5,7
77:06:000200 6:2635	1	IV	65	лифт	2,4	0
77:06:000200 6:2635	1	IV	66	шкаф	1,5	1,5
77:06:000200 6:2635	1	IV	67	холл лифтовой	2,4	0
77:06:000200 6:2635	1	IV	68	лестница	22,6	0
77:06:000200 6:2636	1	IV	69	помещение подсобное	12,1	12,1
77:06:000200 6:2636	1	IV	70	тамбур	1,4	1,4
77:06:000200 6:2635	1	IV	71	коридор	16,7	16,7
77:06:000200 6:2636	1	IV	72	серверная	28,0	28,0
77:06:000200 6:2636	1	IV	73	санузел	4,0	4,0
77:06:000200 6:2636	1	IV	74	коридор	28,0	28,0
77:06:000200 6:2636	1	IV	75	помещение подсобное	4,9	4,9
77:06:000200 6:2636	1	IV	76	кабинет	33,2	33,2
77:06:000200 6:2636	1	IV	77	кабинет	14,3	14,3
77:06:000200 6:2636	1	IV	78	кабинет	17,4	17,4
77:06:000200 6:2636	1	IV	79	коридор	10,1	10,1
77:06:000200 6:2636	1	IV	80	помещение подсобное	5,2	5,2
77:06:000200 6:2636	1	IV	81	помещение подсобное	7,3	7,3
77:06:000200 6:2636	1	IV	82	помещение подсобное	3,4	3,4
77:06:000200 6:2636	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
77:06:000200 6:2635	1	XI	1	лестница	12,8	0
77:06:000200 6:2635	2				2 600,6	2 413,8
77:06:000200 6:2635	2	XIII	13	раздевалка	15,3	15,3
77:06:000200 6:2635	2	XIII	14	душевая	8,4	8,4
77:06:000200 6:2635	2	XIII	14а	тамбур	0,9	0,9
77:06:000200 6:2635	2	XIII	15	сауна	4,2	4,2
77:06:000200 6:2635	2	XIII	16	умывальная	2,6	2,6
77:06:000200 6:2635	2	XIII	17	уборная	1,5	1,5
77:06:000200 6:2635	2	XIII	18	помещение подсобное	7,7	7,7
77:06:000200 6:2635	2	XIII	19	спортзал	77,5	77,5
77:06:000200 6:2635	2	XIII	20	коридор	76,1	76,1
77:06:000200 6:2635	2	XIII	20а	раздевалка	9,9	9,9
77:06:000200 6:2635	2	XIII	21	холл	68,4	68,4
77:06:000200 6:2635	2	XIII	22	уборная	1,2	1,2
77:06:000200 6:2635	2	XIII	23	умывальная	1,2	1,2
77:06:000200 6:2635	2	XIII	24	раздевалка	12,7	12,7
77:06:000200 6:2635	2	XIII	25	душевая	3,7	3,7
77:06:000200 6:2635	2	XIII	26	уборная	1,2	1,2
77:06:000200 6:2635	2	XIII	27	умывальная	1,2	1,2
77:06:000200 6:2635	2	XIII	28	душевая	5,5	5,5
77:06:000200 6:2635	2	XIII	29	раздевалка	22,8	22,8
77:06:000200 6:2635	2	XIII	30	кабинет	24,7	24,7
77:06:000200 6:2635	2	XIII	31	лестница	13,4	0
77:06:000200 6:2635	2	XIII	35	лестница	13,2	0
77:06:000200 6:2635	2	XIII	38	холл лифтовой	3,3	0
77:06:000200 6:2635	2	XIII	39	тамбур	3,2	3,2
77:06:000200 6:2635	2	XIII	53	лифтовой холл	21,0	0
77:06:000200 6:2635	2	XIII	76	кабинет	34,6	34,6
77:06:000200 6:2635	2	XIII	88	кабинет	13,3	13,3
77:06:000200 6:2635	2	XIII	89	кабинет	8,6	8,6
77:06:000200 6:2635	2	XIII	94	помещение подсобное	1,9	1,9
77:06:000200 6:2635	2	XIII	97	венткамера	36,6	0
77:06:000200 6:2635	2	XIII	98	лестница	22,1	0
77:06:000200 6:2635	2	XIII	99	кабинет	10,6	10,6
77:06:000200 6:2635	2	XIII	100	бассейн	277,9	277,9
77:06:000200 6:2635	2	XIII	73	кабинет	10,9	10,9
77:06:000200 6:2635	2	XIII	84	кабинет	56,1	56,1
77:06:000200 6:2635	2	XIII	32	зал обеденный	315,9	315,9
77:06:000200 6:2635	2	XIII	32а	офис	78,8	78,8
77:06:000200 6:2635	2	XIII	326	кабинет	7,3	7,3
77:06:000200 6:2635	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
77:06:000200 6:2635	2	XIII	77	тамбур	7,7	7,7
77:06:000200 6:2635	2	XIII	78	шкаф	0,8	0,8
77:06:000200 6:2635	2	XIII	79	кабинет	23,3	23,3
77:06:000200 6:2635	2	XIII	80	тамбур	0,5	0,5
77:06:000200 6:2635	2	XIII	81	кабинет	57,7	57,7
77:06:000200 6:2635	2	XIII	82	кабинет	17,0	17,0
77:06:000200 6:2635	2	XIII	83	кабинет	17,3	17,3
77:06:000200 6:2635	2	XIII	85	кабинет	14,5	14,5
77:06:000200 6:2635	2	XIII	86	кабинет	28,9	28,9
77:06:000200 6:2635	2	XIII	87	кабинет	22,4	22,4
77:06:000200 6:2635	2	XIII	90	помещение подсобное	8,7	8,7
77:06:000200 6:2635	2	XIII	91	помещение подсобное	6,2	6,2
77:06:000200 6:2635	2	XIII	92	уборная	7,1	7,1
77:06:000200 6:2635	2	XIII	93	умывальная	3,1	3,1
77:06:000200 6:2635	2	XIII	95	умывальная	3,0	3,0
77:06:000200 6:2635	2	XIII	96	уборная	7,1	7,1
77:06:000200 6:2635	2	XIII	33	лестница	8,6	0
77:06:000200 6:2635	2	XIII	1	помещение подсобное	5,8	5,8
77:06:000200 6:2635	2	XIII	2	зал	103,7	103,7
77:06:000200 6:2635	2	XIII	3	тамбур	8,8	8,8
77:06:000200 6:2635	2	XIII	4	лестница	19,8	0
77:06:000200 6:2635	2	XIII	5	помещение техническое	4,5	4,5
77:06:000200 6:2635	2	XIII	6	душевая	8,4	8,4
77:06:000200 6:2635	2	XIII	6а	тамбур	0,9	0,9
77:06:000200 6:2635	2	XIII	7	сауна	4,3	4,3
77:06:000200 6:2635	2	XIII	8	раздевалка	13,2	13,2
77:06:000200 6:2635	2	XIII	9	умывальная	1,4	1,4
77:06:000200 6:2635	2	XIII	10	уборная	1,0	1,0
77:06:000200 6:2635	2	XIII	11	уборная	1,0	1,0
77:06:000200 6:2635	2	XIII	12	умывальная	1,4	1,4
77:06:000200 6:2635	3				86,6	-
77:06:000200 6:2635	3	XV	20	лестница	13,2	-
77:06:000200 6:2635	3	XV	21	коридор	5,7	-
77:06:000200 6:2635	3	XV	34	лестница	22,6	-
77:06:000200 6:2635	3	XV	53	холл лифтовой	22,9	-
77:06:000200 6:2635	3	XV	58	лестница	22,2	-
77:06:000200 6:2635	4				67,7	-
77:06:000200 6:2635	4	XVI	29	холл лифтовой	23,1	0
77:06:000200 6:2635	4	XVI	56	лестница	22,4	0
77:06:000200 6:2635	4	XVI	57	лестница	22,2	0
77:06:000200 6:2635	5				67,5	

Кадастровый номер	Этаж	Помещ.	Комн.	Назначение	Площадь общая, кв. м	Арендопригодная площадь, кв. м
77:06:000200 6:2635	5	XVII	43	клетка лестничная	22,4	0
77:06:000200 6:2635	5	XVII	61	холл лифтовой	23,0	0
77:06:000200 6:2635	5	XVII	81	лестница	22,1	0
77:06:000200 6:2635	6				67,7	
77:06:000200 6:2635	6	XVIII	21	лестница	22,5	0
77:06:000200 6:2635	6	XVIII	24	холл лифтовой	23,0	0
77:06:000200 6:2635	6	XVIII	38	клетка лестничная	22,2	0
77:06:000200 6:2635	7				67,6	
77:06:000200 6:2635	7	XIX	15	клетка лестничная	22,5	0
77:06:000200 6:2635	7	XIX	23	холл лифтовой	23,1	0
77:06:000200 6:2635	7	XIX	36	лестница	22,0	0
77:06:000200 6:2635	8				67,9	
77:06:000200 6:2635	8	XX	5	холл лифтовой	23,2	0
77:06:000200 6:2635	8	XX	7	лестница	22,5	0
77:06:000200 6:2635	8	XX	25	лестница	22,2	0
77:06:000200 6:2635	9				68,2	
77:06:000200 6:2635	9	XXI	23	лестница	22,6	0
77:06:000200 6:2635	9	XXI	25	холл лифтовой	23,4	0
77:06:000200 6:2635	9	XXI	32	клетка лестничная	22,2	0
77:06:000200 6:2635	10				1 677,8	1 523,0
77:06:000200 6:2635	10	XXII	15	кабинет	13,6	13,6
77:06:000200 6:2635	10	XXII	59	умывальная	3,7	3,7
77:06:000200 6:2635	10	XXII	59а	уборная	6,7	6,7
77:06:000200 6:2635	10	XXII	16	кабинет	47,4	47,4
77:06:000200 6:2635	10	XXII	17	кабинет	13,0	13,0
77:06:000200 6:2635	10	XXII	19	кабинет	15,2	15,2
77:06:000200 6:2635	10	XXII	19а	кабинет	13,2	13,2
77:06:000200 6:2635	10	XXII	20	кабинет	30,4	30,4
77:06:000200 6:2635	10	XXII	21	кабинет	30,8	30,8
77:06:000200 6:2635	10	XXII	22	кабинет	28,6	28,6
77:06:000200 6:2635	10	XXII	23	кабинет	30,6	30,6
77:06:000200 6:2635	10	XXII	25	кабинет	31,2	31,2
77:06:000200 6:2635	10	XXII	26	кабинет	22,7	22,7
77:06:000200 6:2635	10	XXII	27	кабинет	40,2	40,2
77:06:000200 6:2635	10	XXII	28	кабинет	34,3	34,3
77:06:000200 6:2635	10	XXII	30	кабинет	15,3	15,3
77:06:000200 6:2635	10	XXII	31	кабинет	30,0	30,0
77:06:000200 6:2635	10	XXII	14	кабинет	48,1	48,1
77:06:000200 6:2635	10	XXII	32	кабинет	48,2	48,2
77:06:000200 6:2635	10	XXII	33	кабинет	17,3	17,3
77:06:000200 6:2635	10	XXII	36	кабинет	97,9	97,9

Кадастровый номер	Этаж	Помещ.	Комн.	Назначение	Площадь общая, кв. м	Арендопригодная площадь, кв. м
77:06:000200 6:2635	10	XXII	38	кабинет	12,5	12,5
77:06:000200 6:2635	10	XXII	39	кабинет	21,9	21,9
77:06:000200 6:2635	10	XXII	55	кабинет	14,4	14,4
77:06:000200 6:2635	10	XXII	56	кабинет	9,3	9,3
77:06:000200 6:2635	10	XXII	63	коридор	185,5	185,5
77:06:000200 6:2635	10	XXII	64	коридор	87,6	87,6
77:06:000200 6:2635	10	XXII	65	коридор	60,8	60,8
77:06:000200 6:2635	10	XXII	61	лестница	22,1	0
77:06:000200 6:2635	10	XXII	62	лестница	22,7	0
77:06:000200 6:2635	10	XXII	40	холл лифтовой	21,0	0
77:06:000200 6:2635	10	XXII	41	крессовая	7,2	7,2
77:06:000200 6:2635	10	XXII	46	душевая	2,9	2,9
77:06:000200 6:2635	10	XXII	44	тамбур	3,1	3,1
77:06:000200 6:2635	10	XXII	50	тамбур	2,9	2,9
77:06:000200 6:2635	10	XXII	2	архив	3,5	3,5
77:06:000200 6:2635	10	XXII	49	венткамера	36,4	0
77:06:000200 6:2635	10	XXII	34	комната приема пищи	6,6	6,6
77:06:000200 6:2635	10	XXII	35	помещение подсобное	13,5	13,5
77:06:000200 6:2635	10	XXII	29	санузел	6,8	6,8
77:06:000200 6:2635	10	XXII	68	помещение подсобное	4,2	4,2
77:06:000200 6:2635	10	XXII	51	умывальная	3,8	3,8
77:06:000200 6:2635	10	XXII	51a	уборная	5,7	5,7
77:06:000200 6:2635	10	XXII	60	холл лифтовой	3,2	0
77:06:000200 6:2635	10	XXII	43	электрощитовая	6,4	0
77:06:000200 6:2635	10	XXII	37	кабинет	52,9	52,9
77:06:000200 6:2635	10	XXII	48	душевая	2,4	2,4
77:06:000200 6:2635	10	XXII	48a	уборная	5,0	5,0
77:06:000200 6:2635	10	XXII	45	умывальная	3,3	3,3
77:06:000200 6:2635	10	XXII	45a	уборная	4,5	4,5
77:06:000200 6:2635	10	XXII	47	умывальная	3,7	3,7
77:06:000200 6:2635	10	XXII	52	кухня	9,5	9,5
77:06:000200 6:2635	10	XXII	53	помещение подсобное	10,6	10,6
77:06:000200 6:2635	10	XXII	58	серверная	14,7	0
77:06:000200 6:2635	10	XXII	42	помещение подсобное	6,1	6,1
77:06:000200 6:2635	10	XXII	54	серверная	8,7	0
77:06:000200 6:2635	10	XXII	57	серверная	19,6	0
77:06:000200 6:2635	10	XXII	18	зал заседаний	54,2	54,2
77:06:000200 6:2635	10	XXII	1	кабинет	30,4	30,4
77:06:000200 6:2635	10	XXII	3	кабинет	37,0	37,0
77:06:000200 6:2635	10	XXII	4	кабинет	25,8	25,8
77:06:000200 6:2635	10	XXII	5	кабинет	11,9	11,9

Кадастровый номер	Этаж	Помещ.	Комн.	Назначение	Площадь общая, кв. м	Арендопригодная площадь, кв. м
77:06:000200 6:2635	10	XXII	6	кабинет	21,7	21,7
77:06:000200 6:2635	10	XXII	7	кабинет	16,4	16,4
77:06:000200 6:2635	10	XXII	8	кабинет	15,7	15,7
77:06:000200 6:2635	10	XXII	9	кабинет	24,0	24,0
77:06:000200 6:2635	10	XXII	10	кабинет	25,1	25,1
77:06:000200 6:2635	10	XXII	11	кабинет	30,4	30,4
77:06:000200 6:2635	10	XXII	12	кабинет	48,1	48,1
77:06:000200 6:2635	10	XXII	13	кабинет	13,7	13,7
77:06:000200 6:2635	11				1 670,2	1 544,3
77:06:000200 6:2635	11	XXIII	7	кабинет	32,4	32,4
77:06:000200 6:2635	11	XXIII	8	кабинет	18,0	18,0
77:06:000200 6:2635	11	XXIII	8а	кабинет	20,3	20,3
77:06:000200 6:2635	11	XXIII	9	кабинет	41,8	41,8
77:06:000200 6:2635	11	XXIII	10	кабинет	12,6	12,6
77:06:000200 6:2635	11	XXIII	11	кабинет	7,9	7,9
77:06:000200 6:2635	11	XXIII	12	кабинет	51,2	51,2
77:06:000200 6:2635	11	XXIII	13	кабинет	63,2	63,2
77:06:000200 6:2635	11	XXIII	14	кабинет	63,0	63,0
77:06:000200 6:2635	11	XXIII	15	кабинет	10,8	10,8
77:06:000200 6:2635	11	XXIII	16	кабинет	19,2	19,2
77:06:000200 6:2635	11	XXIII	17	кабинет	10,3	10,3
77:06:000200 6:2635	11	XXIII	18	кабинет	29,8	29,8
77:06:000200 6:2635	11	XXIII	19	коридор	21,3	21,3
77:06:000200 6:2635	11	XXIII	20	кабинет	20,3	20,3
77:06:000200 6:2635	11	XXIII	21	кабинет	38,5	38,5
77:06:000200 6:2635	11	XXIII	22	кабинет	40,2	40,2
77:06:000200 6:2635	11	XXIII	23	коридор	38,4	38,4
77:06:000200 6:2635	11	XXIII	24	кабинет	10,3	10,3
77:06:000200 6:2635	11	XXIII	25	кабинет	24,4	24,4
77:06:000200 6:2635	11	XXIII	25а	санузел	5,1	5,1
77:06:000200 6:2635	11	XXIII	26	офис	48,6	48,6
77:06:000200 6:2635	11	XXIII	27	офис	32,5	32,5
77:06:000200 6:2635	11	XXIII	28	кабинет	16,0	16,0
77:06:000200 6:2635	11	XXIII	30	кабинет	15,7	15,7
77:06:000200 6:2635	11	XXIII	30а	санузел	4,7	4,7
77:06:000200 6:2635	11	XXIII	40	серверная	7,5	0
77:06:000200 6:2635	11	XXIII	42	умывальная	3,1	3,1
77:06:000200 6:2635	11	XXIII	42а	санузел	1,5	1,5
77:06:000200 6:2635	11	XXIII	43	умывальная	3,2	3,2
77:06:000200 6:2635	11	XXIII	43а	уборная	1,5	1,5
77:06:000200 6:2635	11	XXIII	44	тамбур	3,1	3,1

Кадастровый номер	Этаж	Помещ.	Комн.	Назначение	Площадь общая, кв. м	Арендопригодная площадь, кв. м
77:06:000200 6:2635	11	XXIII	45	лестница	22,3	0
77:06:000200 6:2635	11	XXIII	46	электрощитовая	6,4	0
77:06:000200 6:2635	11	XXIII	47	помещение техническое	6,6	6,6
77:06:000200 6:2635	11	XXIII	48	помещение подсобное	4,2	4,2
77:06:000200 6:2635	11	XXIII	49	холл лифтовой	21,2	0
77:06:000200 6:2635	11	XXIII	51	лестница	22,6	0
77:06:000200 6:2635	11	XXIII	52	тамбур	3,0	3,0
77:06:000200 6:2635	11	XXIII	53	умывальная	3,4	3,4
77:06:000200 6:2635	11	XXIII	53а	уборная	3,6	3,6
77:06:000200 6:2635	11	XXIII	54	умывальная	3,4	3,4
77:06:000200 6:2635	11	XXIII	54а	уборная	1,4	1,4
77:06:000200 6:2635	11	XXIII	55	помещение подсобное	10,2	10,2
77:06:000200 6:2635	11	XXIII	55а	санузел	7,2	7,2
77:06:000200 6:2635	11	XXIII	62	коридор	69,6	69,6
77:06:000200 6:2635	11	XXIII	62а	коридор	47,1	47,1
77:06:000200 6:2635	11	XXIII	62б	коридор	8,5	8,5
77:06:000200 6:2635	11	XXIII	63	коридор	97,7	97,7
77:06:000200 6:2635	11	XXIII	63а	коридор	49,0	49,0
77:06:000200 6:2635	11	XXIII	64	кабинет	31,0	31,0
77:06:000200 6:2635	11	XXIII	29	коридор	18,3	18,3
77:06:000200 6:2635	11	XXIII	29а	кабинет	8,9	8,9
77:06:000200 6:2635	11	XXIII	31	кабинет	17,5	17,5
77:06:000200 6:2635	11	XXIII	32	кабинет	24,8	24,8
77:06:000200 6:2635	11	XXIII	32а	коридор	3,7	3,7
77:06:000200 6:2635	11	XXIII	33	санузел	8,0	8,0
77:06:000200 6:2635	11	XXIII	34	кабинет	80,2	80,2
77:06:000200 6:2635	11	XXIII	34а	тамбур	0,4	0,4
77:06:000200 6:2635	11	XXIII	35	кабинет	70,9	70,9
77:06:000200 6:2635	11	XXIII	35а	тамбур	0,3	0,3
77:06:000200 6:2635	11	XXIII	36	кабинет	49,4	49,4
77:06:000200 6:2635	11	XXIII	37	кабинет	32,4	32,4
77:06:000200 6:2635	11	XXIII	38	помещение подсобное	14,1	14,1
77:06:000200 6:2635	11	XXIII	39	холл лифтовой	6,6	0
77:06:000200 6:2635	11	XXIII	41	санузел	7,8	7,8
77:06:000200 6:2635	11	XXIII	50	венткамера	36,1	0
77:06:000200 6:2635	11	XXIII	56	помещение подсобное	8,5	8,5
77:06:000200 6:2635	11	XXIII	57	кабинет	13,0	13,0
77:06:000200 6:2635	11	XXIII	58	санузел	4,7	4,7
77:06:000200 6:2635	11	XXIII	59	помещение подсобное	14,2	14,2
77:06:000200 6:2635	11	XXIII	60	кухня	12,6	12,6
77:06:000200 6:2635	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	XIIa	1	лестница	21,8	0
77:06:0002006:2635	Антресоль 1	XIIa	2	лестница	9,8	0
77:06:0002006:2635	Антресоль 1	XIIa	3	помещение техническое	3,4	3,4
77:06:0002006:2635	Антресоль 1	XIIa	4	тамбур	6,4	6,4
77:06:0002006:2635	Антресоль 1	XIIa	5	коридор	9,2	9,2
77:06:0002006:2635	Антресоль 1	XIIa	6	помещение подсобное	16,9	16,9
77:06:0002006:2635	Антресоль 1	XIIa	7	раздевалка	17,1	17,1
77:06:0002006:2635	Антресоль 1	XIIa	8	санузел	4,1	4,1
77:06:0002006:2635	Антресоль 1	XIIa	9	помещение подсобное	13,3	13,3
77:06:0002006:2635	Антресоль 1	XIIa	10	кабинет	41,1	41,1
77:06:0002006:2635	Антресоль 1	XIIa	11	кабинет	27,6	27,6
77:06:0002006:2635	Антресоль 1	XIIa	12	кабинет	33,4	33,4
77:06:0002006:2635	Антресоль 1	XIIa	13	кабинет	29,6	29,6
77:06:0002006:2635	Антресоль 1	XIIa	14	коридор	33,2	33,2
77:06:0002006:2635	Антресоль 1	XIIa	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	XIIa	16	раздевалка	14,2	14,2
77:06:0002006:2635	Антресоль 1	XIIa	17	кабинет	19,1	19,1
77:06:0002006:2635	Антресоль 1	XIIa	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	технически й				1 606,2	1 246,4
77:06:0002006:2635	технически й	XXIV	37	помещение техническое	2,0	2,0
77:06:0002006:2635	технически й	XXIV	1	комната отдыха	19,9	19,9
77:06:0002006:2635	технически й	XXIV	2	гардеробная	6,1	6,1
77:06:0002006:2635	технически й	XXIV	3	коридор	14,0	14,0
77:06:0002006:2635	технически й	XXIV	4	компьютерная	9,4	9,4
77:06:0002006:2635	технически й	XXIV	5	душевая	4,4	4,4
77:06:0002006:2635	технически й	XXIV	6	уборная	1,3	1,3
77:06:0002006:2635	технически й	XXIV	7	уборная	1,3	1,3
77:06:0002006:2635	технически й	XXIV	8	умывальная	3,4	3,4
77:06:0002006:2635	технически й	XXIV	9	тамбур	3,5	3,5
77:06:0002006:2635	технически й	XXIV	10	лестница	22,1	0
77:06:0002006:2635	технически й	XXIV	11	электрощитовая	3,2	0
77:06:0002006:2635	технически й	XXIV	12	комната охраны	23,9	23,9
77:06:0002006:2635	технически й	XXIV	13	компьютерная	24,0	24,0
77:06:0002006:2635	технически й	XXIV	14	коридор	2,1	2,1
77:06:0002006:2635	технически й	XXIV	15	прочее	4,7	4,7
77:06:0002006:2635	технически й	XXIV	15a	тамбур	0,6	0,6
77:06:0002006:2635	технически й	XXIV	16	прочее	3,4	3,4
77:06:0002006:2635	технически й	XXIV	17	коридор	47,4	47,4


Кадастровый номер	Этаж	Помещ.	Комн.	Назначение	Площадь общая, кв. м	Арендопригодная площадь, кв. м
77:06:000200 6:2635	технически й	XXIV	18	прочее	6,8	6,8
77:06:000200 6:2635	технически й	XXIV	20	холл лифтовой	5,9	0
77:06:000200 6:2635	технически й	XXIV	22	диспетчерская	13,6	13,6
77:06:000200 6:2635	технически й	XXIV	22а	диспетчерская	11,6	11,6
77:06:000200 6:2635	технически й	XXIV	19	венткамера	39,6	0
77:06:000200 6:2635	технически й	XXIV	21	помещение для хранения	10,6	10,6
77:06:000200 6:2635	технически й	XXIV	23	венткамера	224,0	0
77:06:000200 6:2635	технически й	XXIV	24	венткамера	3,5	0
77:06:000200 6:2635	технически й	XXIV	25	венткамера	36,1	0
77:06:000200 6:2635	технически й	XXIV	26	лестница	22,4	0
77:06:000200 6:2635	технически й	XXIV	33	помещение техническое	46,7	46,7
77:06:000200 6:2635	технически й	XXIV	29	помещение техническое	22,5	22,5
77:06:000200 6:2635	технически й	XXIV	31	помещение техническое	324,1	324,1
77:06:000200 6:2635	технически й	XXIV	30	помещение техническое	262,5	262,5
77:06:000200 6:2635	технически й	XXIV	27	тамбур	2,9	2,9
77:06:000200 6:2635	технически й	XXIV	28	венткамера	3,0	0
77:06:000200 6:2635	технически й	XXIV	32	помещение техническое	24,5	24,5
77:06:000200 6:2635	технически й	XXIV	34	помещение техническое	58,9	58,9
77:06:000200 6:2635	технически й	XXIV	35	помещение техническое	64,2	64,2
77:06:000200 6:2635	технически й	XXIV	36	помещение техническое	112,0	112,0
77:06:000200 6:2635	технически й	XXIV	38	помещение техническое	9,9	9,9
77:06:000200 6:2635	технически й	XXIV	39	помещение техническое	98,6	98,6
77:06:000200 6:2635	технически й	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

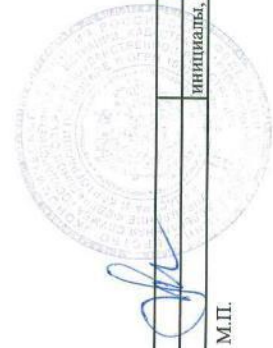
В Единый государственный реестр недвижимости внесены следующие сведения:

Сооружение		Раздел 1 Лист 1	
вид объекта недвижимости			
Лист №1	Раздел 1	Всего листов раздела 1: 2	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-Д1000000020; 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
Назначение:	прозрачность	592	в метрах
Наименование:	Нежилое здание		
Количество этажей, в том числе подземных этажей:	Водоотвод		
Год ввода в эксплуатацию по завершении строительства:	данные отсутствуют		
Год завершения строительства:	2009		
Кадастровая стоимость, руб.:	данные отсутствуют		
Кадастровые номера иных объектов недвижимости, в пределах которых расположен объект недвижимости:	2086.93		
Кадастровые номера помещений, машино-мест, расположенных в здании или сооружении:	77:06:0002000:52		
Кадастровые номера объектов недвижимости, из которых образован объект 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		
полное наименование должности	подпись		инициалы, фамилия
			ЛЕВИНА Н.Б.
	М.П.		

Лист 2

Сооружение	
вид объекта недвижимости	
Лист №2 Раздел 1	Всего листов раздела 1: 2
14 августа 2020г.	Всего листов выписки: 5
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

полное наименование должности	подпись	инициалы, фамилия
		Л.ЕВИНА Н.Е.



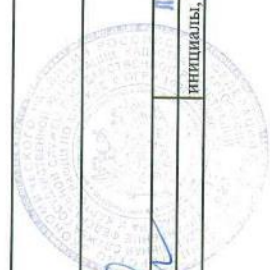
М.П.

Раздел 2 Лист 3

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

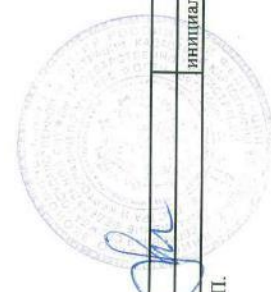
		Свооружение	
		вид объекта недвижимости	
Лист №1	Раздел 2	Всего листов раздела 2: 2	Всего разделов: 3
14 августа 2020г.		Всего листов выписки: 5	
Кадастровый номер:		77:06:0002007:2407	
1	Правообладатель (правообладатели):	1.1	Владельцы инвестиционных паев Закрытого паевого инвестиционного фонда недвижимости "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 № 0754-94/119836 с изменениями и дополнениями от 25.09.2007, 09.10.2008, 11.08.2009, 06.10.2009, 27.10.2010, Выдан 21.02.2007
4	Договоры участия в долевом строительстве:		Изменения и Дополнения в правила доверительного управления Закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости "Саввинские палаты" под управлением ООО "НПК-Капитал" (ЭССЕТ Менеджмент), № 0754-94/119836-17, Выдан 10.02.2020
5	Заявленные в судебном порядке права требования:		не зарегистрировано
6	Сведения о возращении 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

полное наименование должности	подпись	инициалы, фамилия
		ЛЕВИНА Н.Е.
		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: 77:06:0002007:2407			
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	

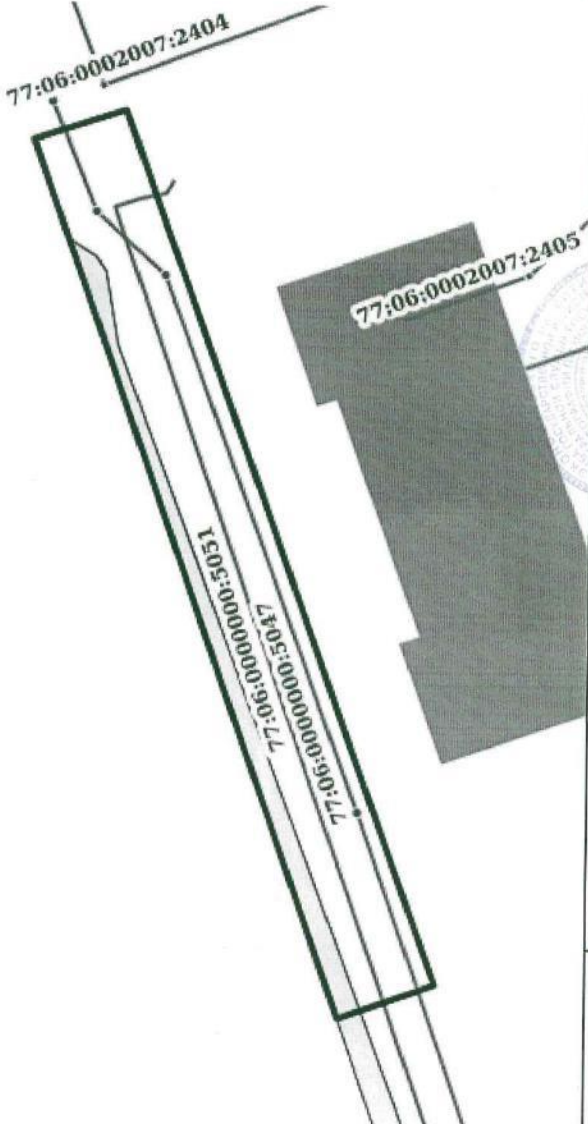


полное наименование должности	ЛЕВИНА Н.Е.
подпись	инициалы, фамилия

М.П.

Раздел 5 Лист 5

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

Сооружение	
Лист №1 Раздел 5	вид объекта недвижимости
14 августа 2020г.	Всего листов раздела 5: 1
Кадастровый номер:	Всего разделов: 3
	Всего листов выписки: 5
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:

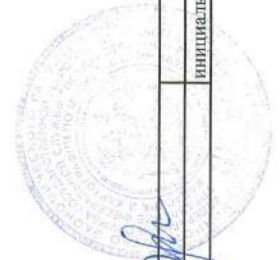
Раздел 1 Лист 1	
Помещение	
Лист №1 Раздел 1	вид объекта недвижимости
Всего листов раздела 1: 2	Всего разделов: 4
Всего листов выписки: 24	
14 августа 2020г.	
Кадастровый номер:	77:06:0002006:2635
Номер кадастрового квартала:	77:06:0002006
Дата присвоения кадастрового номера:	12.12.2012
Ранее присвоенный 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

полное наименование должности	подпись	инициалы, фамилия
		ЛЕВИНА Н.Е.

М.П.

Лист 2

Помещение	
вид объекта недвижимости	
Лист №2 Раздел 1	Всего листов раздела 1: 2
Лист №2 Раздел 1	Всего листов раздела: 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



полное наименование должности	подпись	инициалы, фамилия
		ЛЕВИНА Н.Е.
		М.П.

Раздел 2 Лист 3

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	<p>Правообладатель (правообладатели):</p> <p>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</p>
2	<p>Вид, номер и дата государственной регистрации права:</p> <p>2.1 Общая долевая собственность 77-77-06/103/2012-665 11.01.2013 00:00:00</p>
3	<p>Ограничение прав и обременение объекта недвижимости:</p> <p>3.1 Доверительное управление</p> <p>вид: 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, № 0754-94/119836, 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), № 0754-94/119836-17, Выдан 10.02.2020</p>
4	<p>Договоры участия в долевом строительстве:</p> <p>не зарегистрировано</p>
5	<p>Заявленные в судебном порядке права требования:</p> <p>данные отсутствуют</p>
6	<p>Сведения о возражении в отношении зарегистрированного права:</p> <p>данные отсутствуют</p>
7	<p>Сведения о наличии решения об изъятии объекта недвижимости для государственных и муниципальных нужд:</p> <p>данные отсутствуют</p>
8	<p>Сведения о невозможности государственной регистрации без личного участия правообладателя или его законного представителя:</p> <p>данные отсутствуют</p>
<p>полное наименование должности</p> <p>подпись</p> <p>М.П.</p> <p>инициалы, фамилия</p> <p>ДЕВИНА И.Е.</p>	



Лист 4

Помещение	
вид объекта недвижимости	
Лист №2. Раздел 2	Всего листов раздела 2: 2
Лист №2. Раздел 2	Всего листов раздела 2: 2
Всего листов раздела 2: 2	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



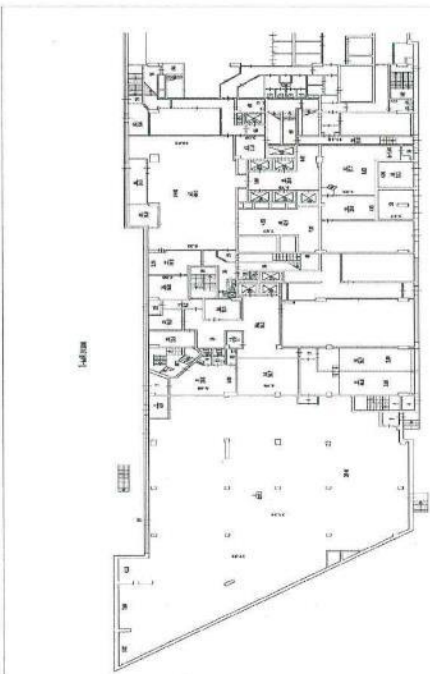
полное наименование должности	подпись	ИНИЦИАЛЫ, ФАМИЛИЯ
		ЛЕВИНА Н.Е.

М.П.

Раздел 8 Лист 5


Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости
План расположения помещения, машино-места на этаже (плане этажа)

Помещение	
Лист №1 Раздел 8	Вид объекта недвижимости
Лист №1 Раздел 8	Вид объекта недвижимости
14 августа 2020г.	Всего листов выписки: 24
Кадастровый номер:	Всего разделов: 4
77:06:0002006:2635	
Кадастровый номер:	Номер этажа (этажей):
77:06:0002006:2635	4



Исполнитель:	№
Срок исполнения:	Мед
Дата:	Датум
Имя:	Имя
Фамилия:	Фамилия
Подпись:	Подпись
М.П.:	М.П.

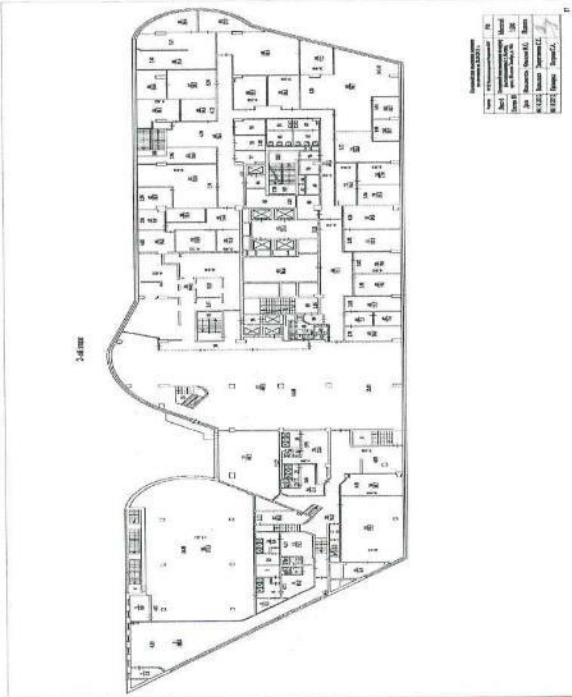
Масштаб 1:	Условные обозначения:
полное наименование должности	подпись




Инициалы, фамилия: **ЛЕВИНА Н.Е.**

М.П.

Лист 6

Помещение	
вид объекта недвижимости	
Лист №2 Раздел 8	Всего листов раздела 8: 19
14 августа 2020г.	Всего листов выписки: 24
Кадастровый номер:	77-06:0002006:2635
Кадастровый номер:	77-06:0002006:2635
Номер этажа (этажей):	6
	
Масштаб 1:	Условные обозначения:

полное наименование должности	подпись	ИНПРИВАТЪ, фамилия
		ЛЕВНА Н.Е.
		М.П.



Лист 9

Помещение	
вид объекта недвижимости	
Лист №5 Раздел 8	Всего листов раздела 8: 19
Лист №5 Раздел 8	Всего разделов: 4
Лист №5 Раздел 8	Всего листов выписки: 24
14 августа 2020г.	
Кадастровый номер:	77:06:0002006:2635
Кадастровый номер:	77:06:0002006:2635
Номер этажа (этажей):	10

5-ый этаж

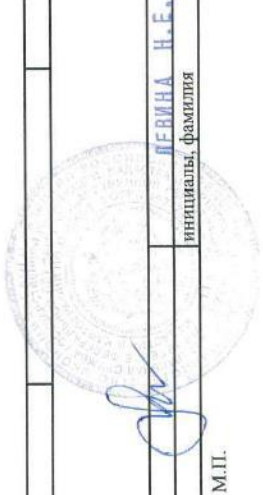
<small>Полное наименование организации, осуществляющей кадастровый учет</small>	
<small>Росреестр</small>	<small>РФ</small>
<small>Листов 10</small>	<small>Масштаб</small>
<small>Листов 18</small>	<small>1:200</small>
<small>Дата</small>	<small>Подпись</small>
<small>09.10.2012</small>	<small>Петрова Г.А.</small>
<small>09.10.2012</small>	<small>Петрова Г.А.</small>

21

Масштаб 1: _____

Условные обозначения:

	Инициалы, фамилия
	М.П.



Инициалы, фамилия

М.П.

полное наименование должности

Подпись

Лист 10

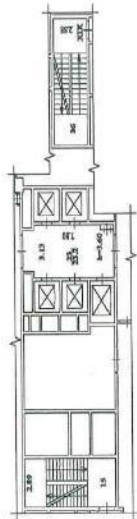
Помещение	
вид объекта недвижимости	
Лист №6 Раздел 8	Всего листов раздела 8: 19
Лист №6 Раздел 8	Всего листов выписки: 24
14 августа 2020г.	
Кадастровый номер:	77:06:0002006:2635
Кадастровый номер:	77:06:0002006:2635
Кадастровый номер:	77:06:0002006:2635
Номер этажа (этажей):	
11	

6-08 этаж

Лист 11

Помещение	
вид объекта недвижимости	
Лист №7 Раздел 8	Всего листов раздела 8: 19
Лист №7 Раздел 8	Всего разделов: 4
Лист №7 Раздел 8	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



Листов	12	Исполнитель	Иванов И.И.
Листов	18	Листов	1:200
Дата	09.10.2012	Выполнен	Филиппов И.О.
09.10.2012	Проверен	Петрова Г.А.	

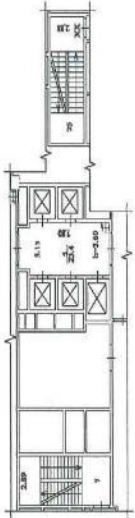
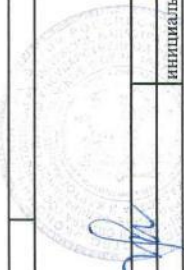

Масштаб 1: Условные обозначения:

ПОЛНОЕ НАИМЕНОВАНИЕ ДОЛЖНОСТИ	ПОДПИСЬ	ИНЦИАЛЫ, ФАМИЛИЯ
		ЛЕВИНА Н.Е.

М.П.



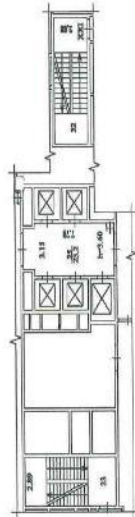
Лист 12

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:	77-06:0002006:2635																														
Номер этажа (этажей):	13																														
8-ой этаж																															
																															
<table border="1" style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <thead> <tr> <th colspan="4" style="text-align: left; font-size: small;">Плановый номер 77-06:0002006:2635</th> </tr> <tr> <th>Этаж</th> <th>Листы</th> <th>Масштаб</th> <th>ИД</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>13</td> <td>13</td> <td>1:200</td> <td>Масштаб</td> </tr> <tr> <td>18</td> <td>18</td> <td>1:200</td> <td>Масштаб</td> </tr> <tr> <td>Дата</td> <td>Выполнитель</td> <td>Проектировщик</td> <td>Подпись</td> </tr> <tr> <td>08.10.2012</td> <td>Филиппов В.О.</td> <td>Чернышова С.С.</td> <td></td> </tr> <tr> <td>08.10.2012</td> <td>Проектировщик</td> <td>Петрова Г.А.</td> <td></td> </tr> </tbody> </table>				Плановый номер 77-06:0002006:2635				Этаж	Листы	Масштаб	ИД	13	13	1:200	Масштаб	18	18	1:200	Масштаб	Дата	Выполнитель	Проектировщик	Подпись	08.10.2012	Филиппов В.О.	Чернышова С.С.		08.10.2012	Проектировщик	Петрова Г.А.	
Плановый номер 77-06:0002006:2635																															
Этаж	Листы	Масштаб	ИД																												
13	13	1:200	Масштаб																												
18	18	1:200	Масштаб																												
Дата	Выполнитель	Проектировщик	Подпись																												
08.10.2012	Филиппов В.О.	Чернышова С.С.																													
08.10.2012	Проектировщик	Петрова Г.А.																													
24																															
Масштаб 1: _____																															
Условные обозначения: _____																															
полное наименование должности																															
																															
																															
ЛЕВИНА Н.Е.																															
инициалы, фамилия																															
М.П.																															

Лист 13

Помещение	
вид объекта недвижимости	
Лист №9 Раздел 8	Всего листов раздела 8: 19
Лист №9 Раздел 8	Всего разделов: 4
Лист №9 Раздел 8	Всего листов выписки: 24
14 августа 2020г.	
Кадастровый номер:	77:06:0002006:2635
Кадастровый номер:	77:06:0002006:2635
Номер этажа (этажей):	14

9-ый этаж



Составитель: ООО «Саввинские палаты»		ИП	
Масштаб: 1:500		Масштаб: 1:500	
Листов: 14	Итого листов: 14	Листов: 14	Итого листов: 14
Дата: 09.03.2022	Выполнено: 09.03.2022	Дата: 09.03.2022	Выполнено: 09.03.2022
Проверено: Петрова Г.А.	Проверено: Петрова Г.А.	Проверено: Петрова Г.А.	Проверено: Петрова Г.А.

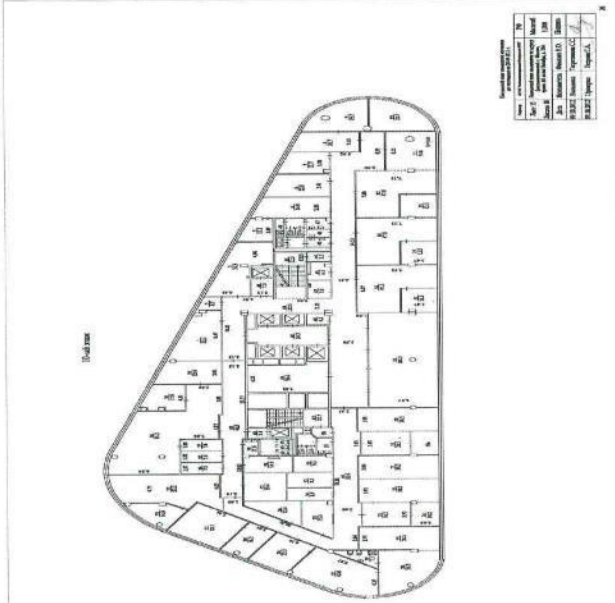

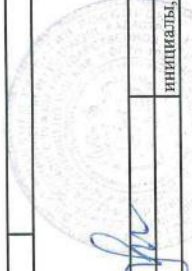
Масштаб 1: _____ Условные обозначения: _____

полное наименование должности	ПОДПИСЬ	ИНЦИАЛЫ, фамилия
		ПЕТРОВА Г.А.



М.П.

Лист 14

Помещение			
вид объекта недвижимости			
Лист №10	Раздел 8	Всего листов раздела 8: 19	Всего разделов: 4
14 августа 2020г.		Всего листов выписки: 24	
Кадастровый номер: 77:06:0002006:2635			
Кадастровый номер: 77:06:0002006:2635		Номер этажа (этажей): 15	
			
Масштаб 1:		Условные обозначения:	
полное наименование должности		подпись	
			
			
		ЛЕВИНА Н.Е.	
		инициалы, фамилия	
		М.П.	

Лист 15

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:		77-06:0002006:2635
Номер этажа (этажей):		16



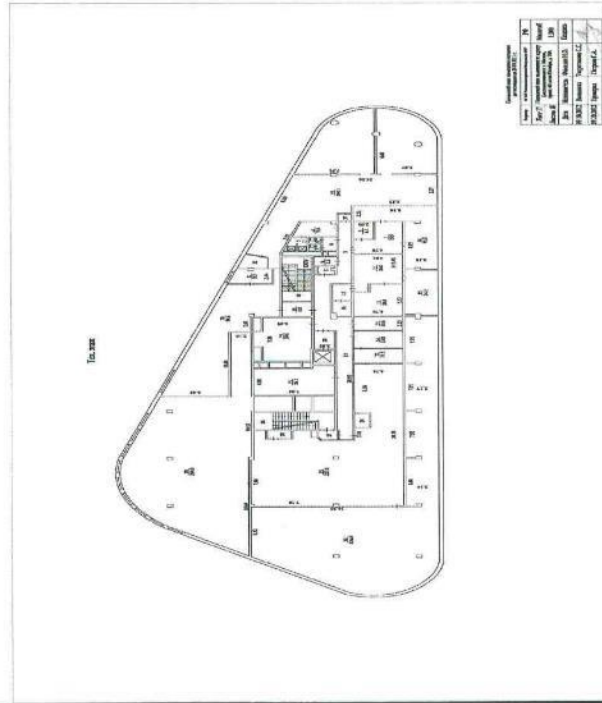
Масштаб 1: _____
Условные обозначения:

полное наименование должности	
подпись	инициалы, фамилия
	ЛЕВИНА Н.Е.
М.П.	




Лист 16

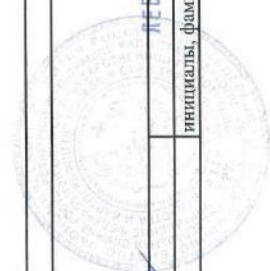
Помещение	
вид объекта недвижимости	
Лист №12 Раздел 8	Всего листов раздела 8: 19
	Всего разделов: 4
Всего листов выписки: 24	
14 августа 2020г.	
Кадастровый номер:	77-06:0002006:2635
Кадастровый номер:	77-06:0002006:2635
Номер этажа (этажей):	17



Масштаб 1:

Условные обозначения:

полное наименование должности	подпись	инициалы, фамилия
		ЛЕВИНА И.Е.
		М.П.

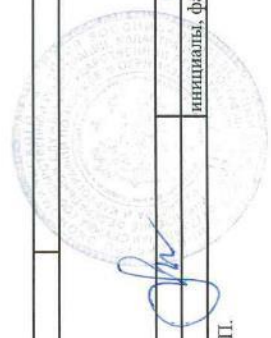


Лист 17

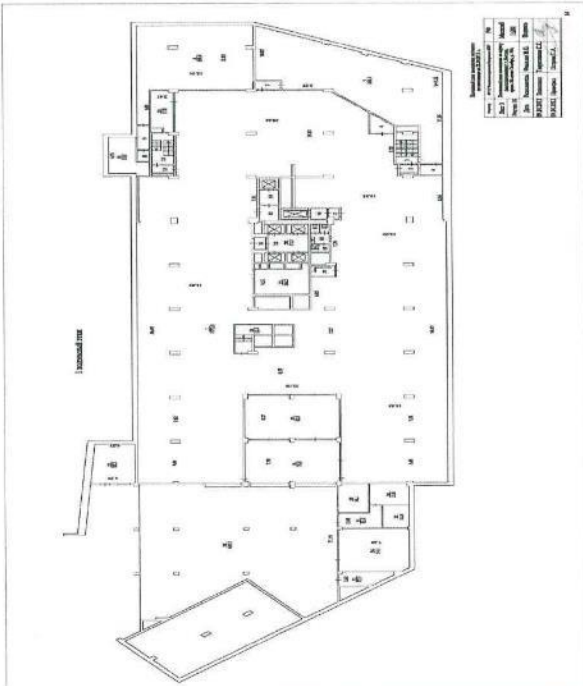
Помещение вид объекта недвижимости			
Лист №13 Раздел 8	Всего листов раздела 8: 19	Всего разделов: 4	Всего листов выписки: 24
14 августа 2020г.			
Кадастровый номер: 77:06:0002006:2635			
Кадастровый номер: 77:06:0002006:2635			
Номер этажа (этажей): 18			
План			
Масштаб 1:_____			
Условные обозначения:			



Условные обозначения			
№	Содержание	Примечание	Примечание
1	Стена		
2	Пол		
3	Потолок		
4	Дверь		
5	Окно		
6	Колонна		
7	Лестница		
8	Ванная		
9	Туалет		
10	Кухня		
11	Санузел		
12	Коридор		
13	Лифт		
14	Лестничная клетка		
15	Помещение для хранения		
16	Помещение для хранения		
17	Помещение для хранения		
18	Помещение для хранения		

ПОЛНОЕ НАИМЕНОВАНИЕ ДОЛЖНОСТИ	ПОДПИСЬ	ИНИЦИАЛЫ, ФАМИЛИЯ
		ЛЕВИНА Н.Е.
		М.П.



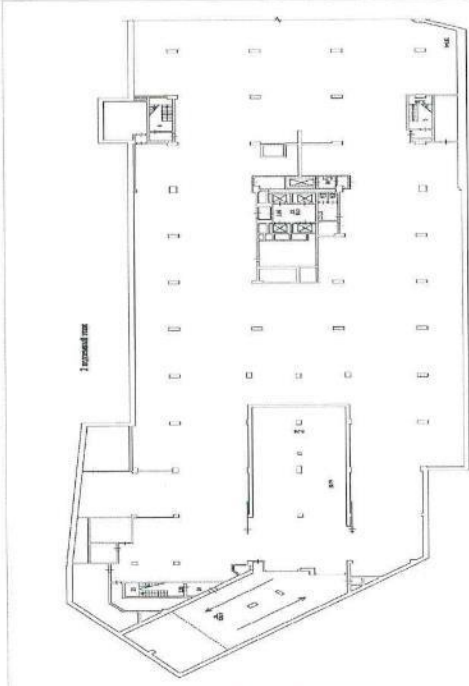
Лист 18

Помещение	
вид объекта недвижимости	
Лист №14 Раздел 8	Всего листов раздела 8: 19
14 августа 2020г.	Всего листов выписки: 24
Кадастровый номер:	77-06:0002006:2635
Кадастровый номер:	77-06:0002006:2635
Номер этажа (этажей):	3
	
Масштаб 1:	Условные обозначения:

ПОЛНОЕ НАИМЕНОВАНИЕ ДОЛЖНОСТИ	ПОДПИСЬ	ИНИЦИАЛЫ, ФАМИЛИЯ
		 ДЕРЖА Н. Е.
		М.П.

Лист 19



Помещение	
вид объекта недвижимости	
Лист №15 Раздел 8	Всего листов раздела 8: 19
	Всего листов выписки: 24
14 августа 2020г.	
Кадастровый номер:	77:06:0002006:2635
Кадастровый номер:	77:06:0002006:2635
Номер этажа (этажей):	2



1 этаж


№	Наименование	Единица измерения	Значение
1	Площадь	кв. м	108
2	Объем	куб. м	108
3	Высота	м	108
4	Длина	м	108
5	Ширина	м	108

Масштаб 1:	Условные обозначения:
------------	-----------------------

полное наименование должности	ПОДПИСЬ
	 М.П.
	 ИНИЦИАЛЫ, ФАМИЛИЯ ЛЕВИНА Н.Е.

Лист 21

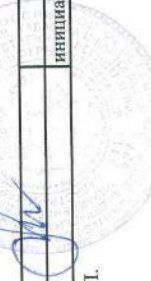

Помещение	
вид объекта недвижимости	
Лист №17 Раздел 8	Всего листов раздела 8: 19
	Всего разделов: 4
	Всего листов выписки: 24
14 августа 2020г.	
Кадастровый номер:	77:06:0002006:2635
Кадастровый номер:	77:06:0002006:2635
Номер этажа (этажей):	5



Адрес:

№	И	К
77	06	0002006
2635		
ИЗДАНИЕ: 01.01.2018		

Масштаб 1:	Условные обозначения:
------------	-----------------------

	Инициалы, фамилия ДЕВЧНА Н.Е.
Подпись 	М.П. М.П.
полное наименование должности	

Лист 22

Помещение	
вид объекта недвижимости	
Лист №18 Раздел 8	Всего листов раздела 8: 19
Всего листов вышки: 24	Всего разделов: 4
14 августа 2020г.	
Кадастровый номер:	77:06:0002006:2635
Кадастровый номер:	77:06:0002006:2635
Номер этажа (этажей):	7

Агрессорь 2

Лист 7	Инженерный план помещения по адресу: Московская область, Истринский район, с/пос. Саввинское д. 19А	И.О.Д.
Листов 18	Исполнитель: Физическое лицо	Масштаб: 1:2000
Дата: 09.10.2012	Выполнен: Ткачевым С.С.	Подпись:
09.10.2012	Проверен: Пустовойт Т.А.	

Масштаб 1:	Условные обозначения:
------------	-----------------------

ПОЛНОЕ НАИМЕНОВАНИЕ ДОЛЖНОСТИ	ПОДПИСЬ	ИНЦИФИЛЫ, ФАМИЛИЯ
		ЛЕВИНА Н.Е.
	М.П.	

Лист 23

Помещение		вид объекта недвижимости	
Лист №19	Раздел 8	Всего листов раздела 8: 19	Всего разделов: 4
14 августа 2020г.		Всего листов выписки: 24	
Кадастровый номер:		77:06:0002006:2635	
Кадастровый номер:		77:06:0002006:2635	
Номер этажа (этажей):		2	
Масштаб 1:		Условные обозначения:	

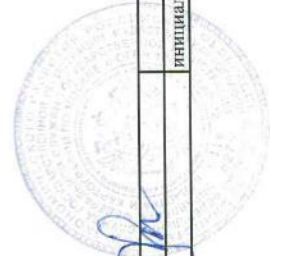
ПОЛНОЕ НАИМЕНОВАНИЕ ДОЛЖНОСТИ	ПОДПИСЬ	ИНИЦИАЛЫ, ФАМИЛИЯ
		ЛЕВИНА Н.Б.
		М.П.



Раздел 9 Лист 24

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
14 августа 2020г.		Всего листов выписки: 24	
Кадастровый номер: 77:06:0002006.2635			
Учетный номер части	Площадь, м2	Описание местоположения части	Содержание ограничения 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



полное наименование должности	подпись	инициалы, фамилия
		ЛЕВИНА Н.Е.

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

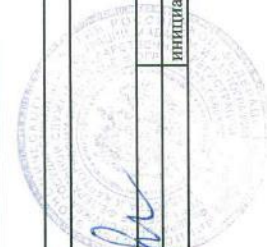
Сведения о характеристиках объекта недвижимости

В Единый государственный реестр недвижимости внесены следующие сведения:

Лист №1 Раздел 1		Помещение	
Лист №1	Раздел 1	Всего листов раздела 1: 2	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: 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	

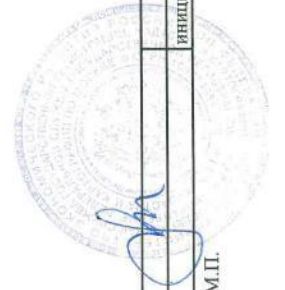
полное наименование должности	подпись	инициалы, фамилия
		ЛЕВИНА Н.Е.

М.П.



Лист 2

Помещение			
вид объекта недвижимости			
Лист №2	Раздел 1	Всего листов раздела 1: 2	Всего разделов: 3
14 августа 2020г.		Всего листов выписки: 5	
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	



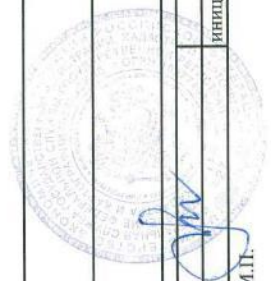
полное наименование должности	подпись	инициалы, фамилия
		ЛЕВИНА Н.Е.

М.П.

Раздел 2 Лист 3

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
14 августа 2020г.		Всего листов выписки: 5	
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
полное наименование должности			подпись
			инициалы, фамилия
			М.П. МЕРИНА Н.Е.



Лист 4

Помещение	
вид объекта недвижимости	
Лист №2 Раздел 2	Всего листов раздела 2: 2
Всего листов выписки: 5	
14 августа 2020г.	
Кадастровый номер: 77:06:0002006.2636	
9	<p>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</p> <p>отсутствуют</p>
10	<p>Сведения об осуществлении государственной регистрации сделки, права, ограничения права без необходимого в силу закона согласия третьего лица, органа:</p> <p>данные отсутствуют</p>



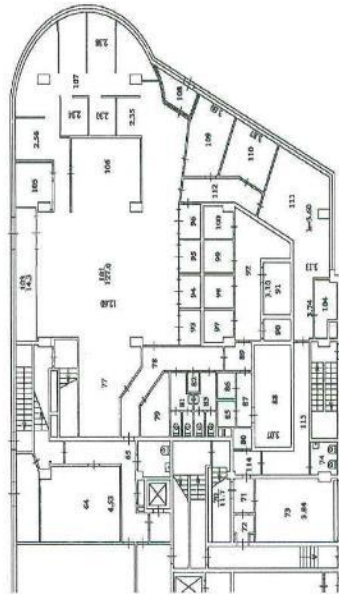
полное наименование должности	подпись	ЛЕВИНА Н.Е.	инициалы, фамилия
-------------------------------	---------	-------------	-------------------

М.П.

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости
План расположения помещения, машино-места на этаже (плане этажа)

Помещение	
Лист №1 Раздел 8	вид объекта недвижимости
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



Плановый план помещений, расположенных на первом этаже

Листы	Итого листов	Лист	РЧБ
Лист 1	Помещений	Масштаб	
Листов 1	Масштаб	1:200	
Дата	Выполнено	Подпись	
09.10.2012	Выполнено	Петрова Г.А.	
09.10.2012	Проверено	Петрова Г.А.	

Масштаб 1: _____

Условные обозначения:

полное наименование должности

подпись

Инициалы, фамилия

ЛЕВИНА Н.Е.



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

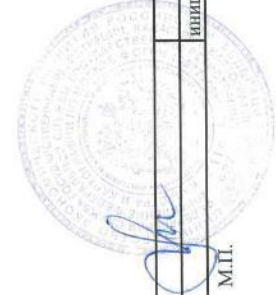
Сведения о характеристиках объекта недвижимости

В Единый государственный реестр недвижимости внесены следующие сведения:

		Раздел 1 Лист 1	
		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
		протяженность	12894
		Нежилое здание	единица измерения в метрах
Назначение:		Кабельная линия	
Наименование:		данные отсутствуют	
Количество этажей, в том числе подземных этажей:		2009	
Год ввода в эксплуатацию по завершении строительства:		данные отсутствуют	
Год завершения строительства:		1811.2	
Кадастровая стоимость, руб.:		77:06:0002005:27	
Кадастровые номера иных объектов недвижимости, в пределах которых расположен объект недвижимости:		данные отсутствуют	
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	
полное наименование должности		подпись	
		 М.П.	
		 ИНИЦИАЛЫ, ФАМИЛИЯ ЛЕВЕНА И.Е.	

Лист 2

Сооружение	
вид объекта недвижимости	
Лист №2 Раздел 1	Всего листов раздела 1: 2
Лист №2 Раздел 1	Всего листов: 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



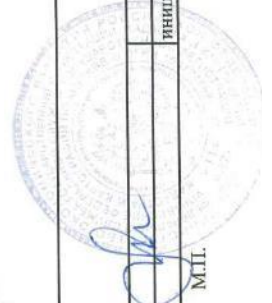
полное наименование должности	ДЕВИНА Н.Е.
подпись	инициалы, фамилия
	М.П.

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 разделов: 3	Всего листов выписки: 5
14 августа 2020г.			
Кadaстровый 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: 107759966756	
	основание государственной регистрации:	Правила доверительного управления, зарегистрированные ФСФР России 21.02.2007 за № 0754-94/19836 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 "НПК-Капитал" (ЭСЕЕТ Менеджмент), № 0754-94/19836-17, 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	

полное наименование должности	подпись	инициалы, фамилия
		ЛЕВИНА Н.Е.
		М.П.



Лист 4

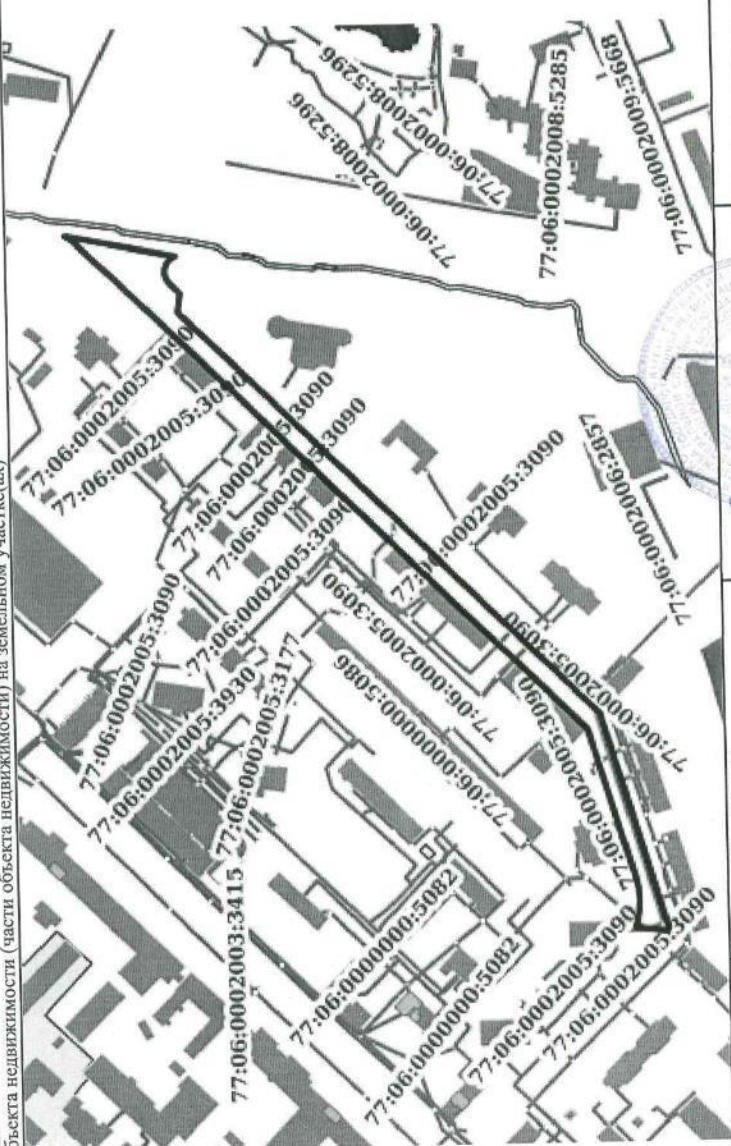
Сооружение	
вид объекта недвижимости	
Лист №2 Раздел 2	Всего листов раздела 2: 2
	Всего разделов: 3
	Всего листов выписки: 5
14 августа 2020г.	
Кадастровый номер: 77:06:0002006.2702	
9	<p>Правопритязания и сведения о наличии поступивших, но не рассмотренных заявлений о проведении государственной регистрации права (перехода, прекращения права), ограничения права или обременения объекта недвижимости, сделки в отношении объекта недвижимости</p> <p>данные отсутствуют</p>
10	<p>Сведения об осуществлении государственной регистрации сделки, права, ограничения права без необходимого в силу закона согласия третьего лица, органа:</p> <p>данные отсутствуют</p>

ПОЛНОЕ НАИМЕНОВАНИЕ ДОЛЖНОСТИ	
ПОДПИСЬ	
ИННИЦИАЛЫ, ФАМИЛИЯ	
ИФМИНА И.Б.	



Раздел 5 Лист 5

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

Сооружение		Всего листов выписки: 5	
вид объекта недвижимости		Всего разделов: 3	
Лист №1	Раздел 5	Всего листов раздела 5: 1	
14 августа 2020г.			
Кадастровый номер:		77:06:0002006:2702	
<p>Схема расположения объекта недвижимости (части объекта недвижимости) на земельном участке(ах)</p>  <p>Масштаб 1:4000</p>			
полное наименование должности		подпись	инициалы, фамилия
			ЛЕВИНА Н.Е.
			М.П.

Филиал федерального государственного бюджетного учреждения «Федеральная кадастровая палата Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии» по Москве
полное наименование органа регистрации права

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:

Лист №1 Раздел I		Помещение	
Всего листов раздела I: 1		вид объекта недвижимости	
Всего листов раздела I: 1		Всего разделов: 3	
Всего листов выписки: 4			
25 августа 2020г. № КУВИ-002/2020-14021774	77:06:0002006:2785		
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	полное наименование должности	Маркова Екатерина Германовна
	подпись	инициалы, фамилия



М.П.

Раздел 2 Лист 2

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 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 № 0754-94/19836 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 "НПК-Капитал" (ЭССЕТ Менеджмент), № 0754-94/19836-17, Выдан 10.02.2020



Ведущий инженер	Маркова Екатерина Германовна
полное наименование должности	инициалы, фамилия
	М.П.

Лист 3

Помещение			
вид объекта недвижимости			
Лист №2	Раздел 2	Всего листов раздела 2: 2	Всего разделов: 3
25 августа 2020г. № КУВИ-002/2020-14021774			Всего листов выписки: 4
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	полное наименование должности	Маркова Екатерина Германовна
	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:	Ивентарный 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 жилищным 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	инициалы, фамилия



М.П.

Раздел 2 Лист 2

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объект недвижимости
Сведения о зарегистрированных правах

Помещение	
Лист № 1 раздела 2	Вид объекта недвижимости
Всего листов раздела 2: 2	Всего разделов: 3
Всего листов раздела 2: 2	Всего листов выписки: 4
24.08.2021 г. № 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 № 0754-94/19836 с изменениями и дополнениями от 25.09.2007, 09.10.2008, 11.08.2009, 06.10.2009, 27.10.2010, выдан 21.02.2007
	сведения об осуществлении государственной регистрации сделки, права, ограничения права без необходимого в силу закона согласия третьего лица, органа:		Изменения и Дополнения в правила доверительного управления Закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости "Саввинские палаты" под управлением ООО "НПК-Капитал" (ЭСЕТ Менеджмент), № 0754-94/19836-17, выдан 10.02.2020 данные отсутствуют

Ведущий инженер	Кузнецова Е. Г.
полное наименование должности	инициалы, фамилия
	подпись
	М.П.



Лист 3

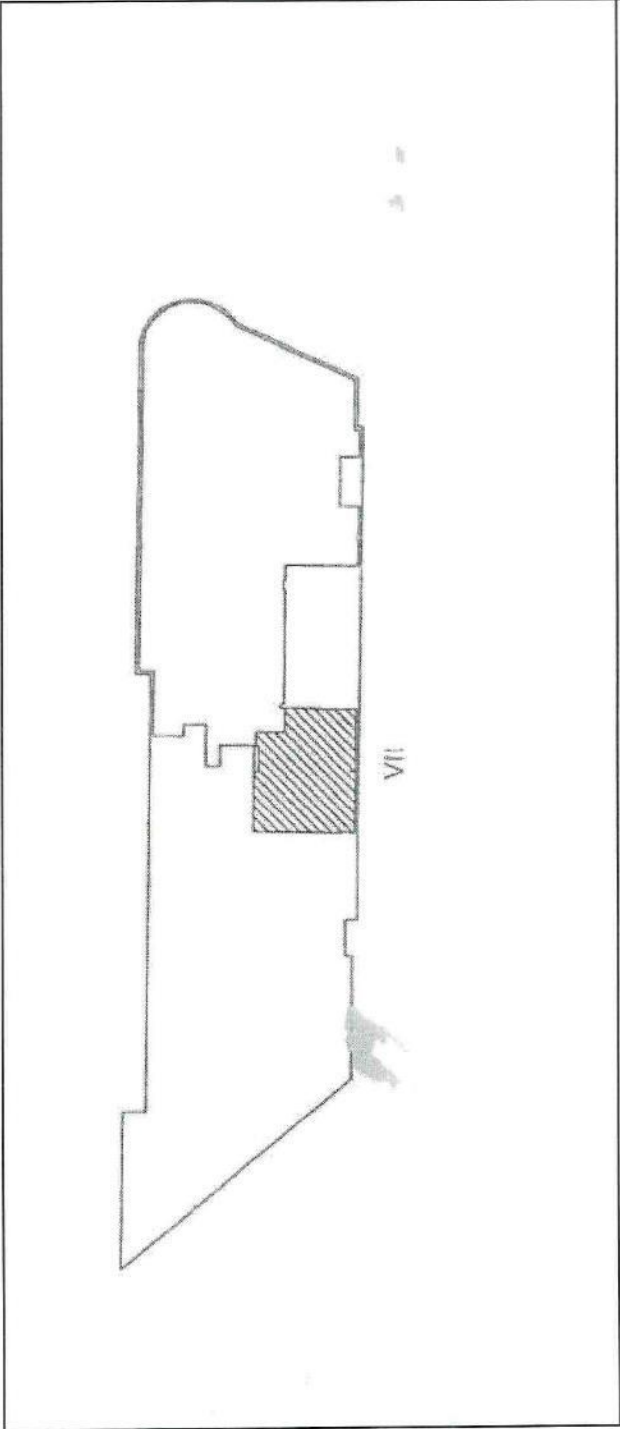
Помещение	
вид объекта недвижимости	
Лист № 2 раздела 2	Всего листов раздела 2: 2
Лист № 2 раздела 2	Всего разделов: 3
Лист № 2 раздела 2	Всего листов выписки: 4
24.08.2021г. № КУВИ-002/2021-110616869	
Кадастровый номер: 77-06:0002006:2786	
сведения об управляющем залогом и о договоре управления залогом, 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	инициалы, фамилия
	М.П.

Раздел 5 Лист 4

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.	инициалы, фамилия
полное наименование должности	 подпись М.П.	

Реестра арендаторов в объектах недвижимости по адресу: г. Москва, проспект 60-лет Октября д. 10А на 14 сентября 2021г

№п/п	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 "ИНВЕСТТГЕОСЕРВИС"	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



Н.А. Вяткина

Начальник отдела
ВУиО по ВО ПИФ (Доверенность ДД/20/08/18/2 от 18.08.2020г)

Названия строк	Названия столбцов													
	январь.21	февр.21	март.21	апр.21	май.21	июнь.21	июль.21	Общий итог						
Сумма по полю Сумма, рублей	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	14 578 088,3						
Коммунальные услуги	42 738,1	34 062,5	30 054,1	47 261,9	35 157,6	26 121,7	30 000,0	245 395,9						
Сброс загрязняющих веществ	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						
Тепловая энергия	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						
Электроснабжение		60 000,0		30 000,0		60 000,0	30 000,0	180 000,0						
Вознаграждение агента по коммуналке	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						
Эксплуатационные расходы	275,2	275,2	275,2	275,2	275,2	275,2	275,2	1 926,1						
Коллектор	150 000,0		300 000,0	150 000,0	150 000,0	150 000,0	150 000,0	1 050 000,0						
Пожарная охрана	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						
ТО и эксплуатация общих нежилых помещений и систем здания	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						
ТЭ и ТО помещений и систем, относящихся к ЗПИФ	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						
ТО пожарных систем	157 500,0		157 500,0					315 000,0						
Пожарная экспертиза		4 200,0	1 678 412,5	933 409,5	131 292,5	3 787 057,4	34 450,0	6 568 821,9						
Устранение нарушений пож. безопасности							843 989,3	843 989,3						
Ремонт здания и оборудования							5 727 975,3	39 292 393,9						
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
ВУМО по ВОПИФ
Н.А. ВУТКИНА ПОДОВ.
№ Д/20/38/18/2 ОТ 18.08.20

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 I категории (полное наименование должности)	 (подпись)	О. И. Нефёлов (инициалы, фамилия)
--	--	--------------------------------------



КП.2

КАДАСТРОВЫЙ ПАСПОРТ

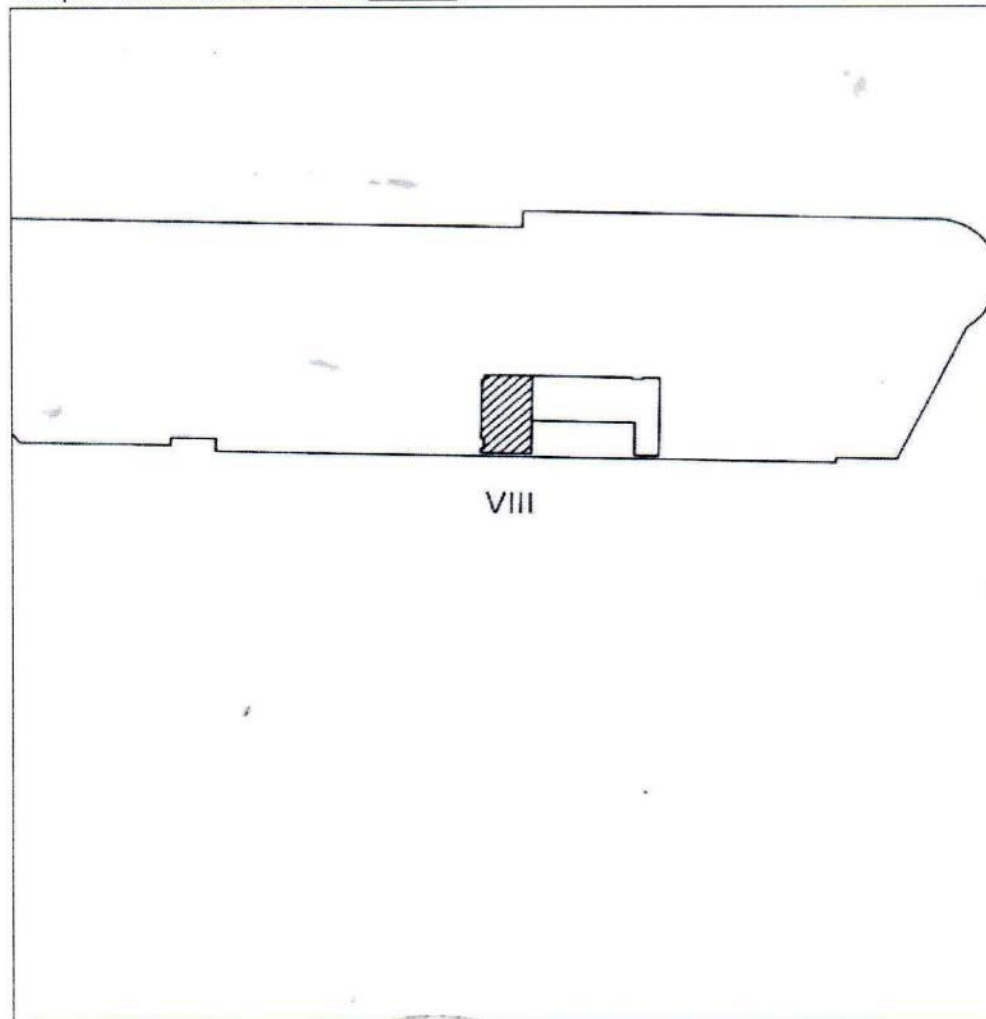
помещения

(выписка из государственного кадастра недвижимости)

Лист №	2	Всего листов:	2
--------	---	---------------	---

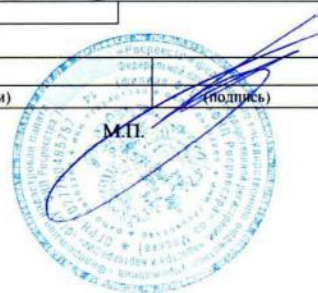
"06" мая 2014 г. № 77/501/14-426154
Кадастровый номер: 77:06:0002006:2785

План расположения помещения на этаже Этаж № 1:



Масштаб 1: 202

Инженер 1 категории (полное наименование должности)	М.П. (подпись)	О. И. Нефёдов (инициалы, фамилия)
--	-------------------	--------------------------------------



**КАДАСТРОВЫЙ ПАСПОРТ
помещения**

Лист № 1, всего листов 2

Дата 09 октября 2012 г.

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

1. Описание объекта недвижимого имущества

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

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

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

1.4. Адрес (местоположение):

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

1.5. Назначение помещения Нежилое
(жилое, нежилое)

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

1.7. Кадастровый номер квартиры, в которой расположена комната _____

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

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

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

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

(наименование органа или организации)

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



Проверка подлинности:



<http://rti77.ru>



С.Н. Литвинова
(инициалы, фамилия)

КАДАСТРОВЫЙ ПАСПОРТ ПОМЕЩЕНИЯ

Лист №2, всего листов 2

Кадастровый номер _____

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

2. План расположения помещения на этаже

1-ый этаж



Масштаб 1:2000

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

(полное наименование должности)



(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)

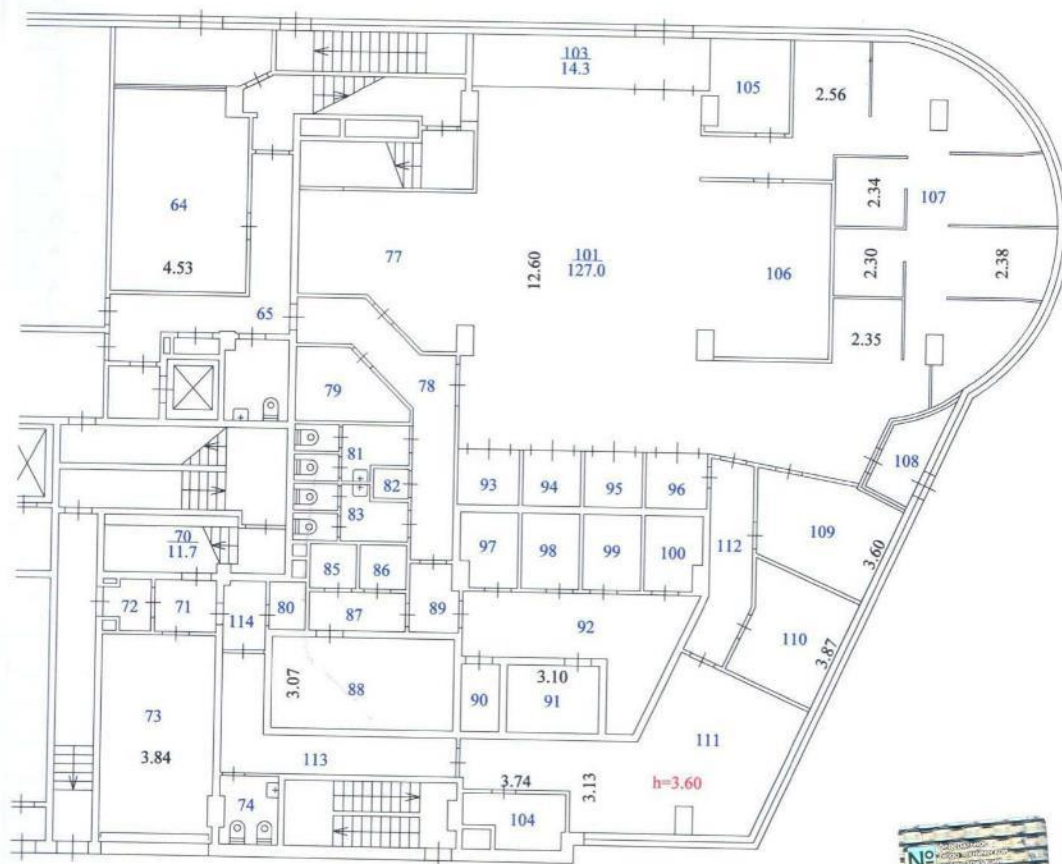
(наименование органа или организации)

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





С.Н. Литвинова
(инициалы, фамилия)

1-ый этаж



Позтажний план помещения составлен
по состоянию на 28.09.2011 г.

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

Экспликация к поэтажным планам помещения

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

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		



Пронумеровано, пронумеровано, скреплено печатью

4/Черный лист(ов)

Исполнитель ООО "Саввинские палаты" ФИО

Дата 08.11.2022



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)

Зам. начальника
Юго-Западного ТБТИ
Кинсфатер Евдокия Алексеевна

02 60 11 0045375



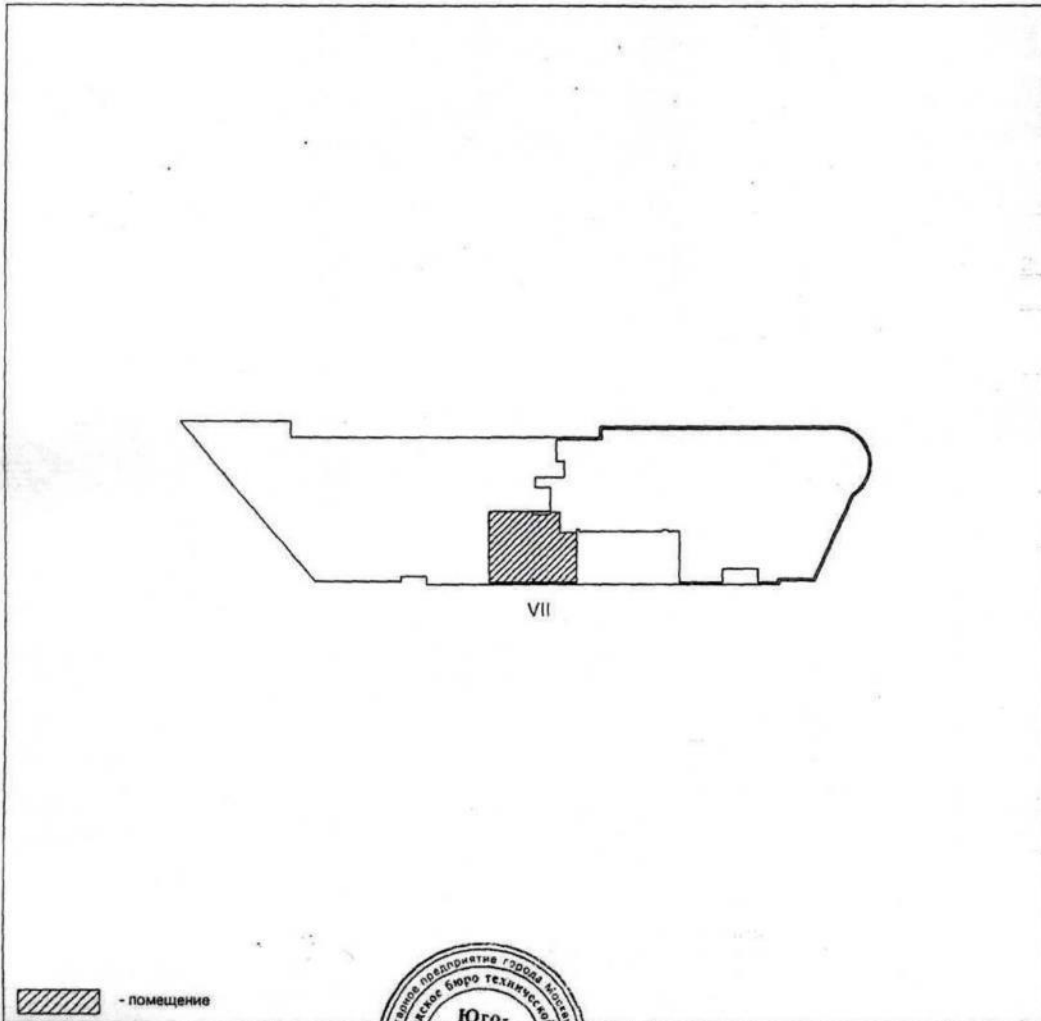
КАДАСТРОВЫЙ ПАСПОРТ
ПОМЕЩЕНИЯ


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



 - помещение

Масштаб 1 : 1000

Начальник Юго-Западного



М. П.


(подпись)

Зам. начальника
Юго-Западного ТБИ
Кинсфатер Есдокия Александровна

Ю. Н. Цыганкова
(инициалы, фамилия)

ПОЭТАЖНЫЙ ПЛАН

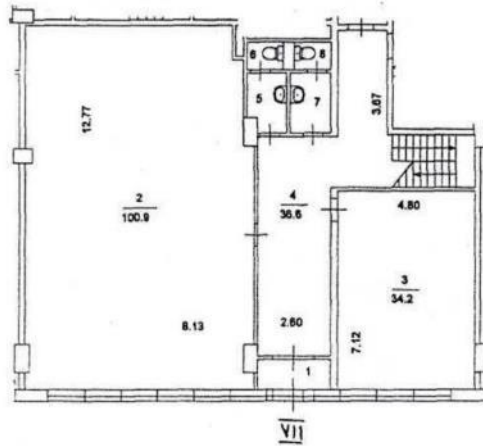
НА ЧАСТЬ 1 этаж КВАР. № VII
 ПОМЕЩ.

КОРП. (СТР.) № _____ () ДОМ № 10А

ПО (УЛ./ПЕР.) просп. 60-летия Октября

Юго-Западный административный округ г. МОСКВЫ

1 й ЭТАЖ



③ Юго-Западное
 территориальное бюро
 технической инвентаризации
 города Москвы

14 60 300912 от 11.08.2011г.

Поэтажный план составлен по состоянию на
 6 июля 2009 г.

Исполнитель Борудова А. К.

Проверил Рукина В. В.

13 сентября 2011 г.

Масштаб 1: 200

Юго-Западное ТВТИ

ЭКСПЛИКАЦИЯ

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

стр. 1

Помещение N VII Тип: Учрежденческие
Последнее обследование 6.07.2009

ф.25

Этаж	NN комн.	Характеристики комнат и помещений	Общая площадь			Площадь помещений вспомогат. использ. (с коэф.)			Вы- со- та
			всего	основ.	вспом.	лодж.	балк.	проч.	
1	1	тамбур	2,8		2,8				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

Воруждова А.К.

14 60 300912

Рукина
Валентина Владимировна
руководитель группы

③ 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) 77-08-02006-000-А100000028

1. Описание объекта недвижимого имущества

1.1. Наименование Кабельная линия

1.2. Адрес (местоположение): _____

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

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

степень готовности объекта незавершенного строительства _____

1.4. Назначение: коммунальное

1.5. Этажность: _____

количество этажей _____ количество подземных этажей _____

1.6. Год ввода в эксплуатацию (завершения строительства) 2009

1.7. Кадастровый номер земельного участка (участков), в пределах которого

расположен объект недвижимого имущества _____

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

1.9. Примечание: _____

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

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

Начальник группы
(полное наименование должности)



И. В. Раклова
(инициалы, фамилия)

КАДАСТРОВЫЙ ПАСПОРТ
здания, сооружения, объекта незавершенного строительства

Лист № 1, всего листов 3

Сооружение

(вид объекта недвижимого имущества)

Дата: 06.05.2009

Кадастровый номер _____

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

1. Описание объекта недвижимого имущества

1.1. Наименование Водопровод

1.2. Адрес (местоположение): _____

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

1.3. Основная характеристика : _____
длина, 592.26 м
(тип) (значение) (единица измерения)

степень готовности объекта незавершенного строительства _____

1.4. Назначение : коммунальное

1.5. Этажность :

количество этажей _____, количество подземных этажей _____

1.6. Год ввода в эксплуатацию (завершения строительства) 2009

1.7. Кадастровый номер земельного участка (участков), в пределах которого

расположен объект недвижимого имущества _____

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

1.9. Примечание :

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

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

Заместитель начальника отдела
(полное наименование должности)

М.П.



И. Г. Гранитов
(инициалы, фамилия)

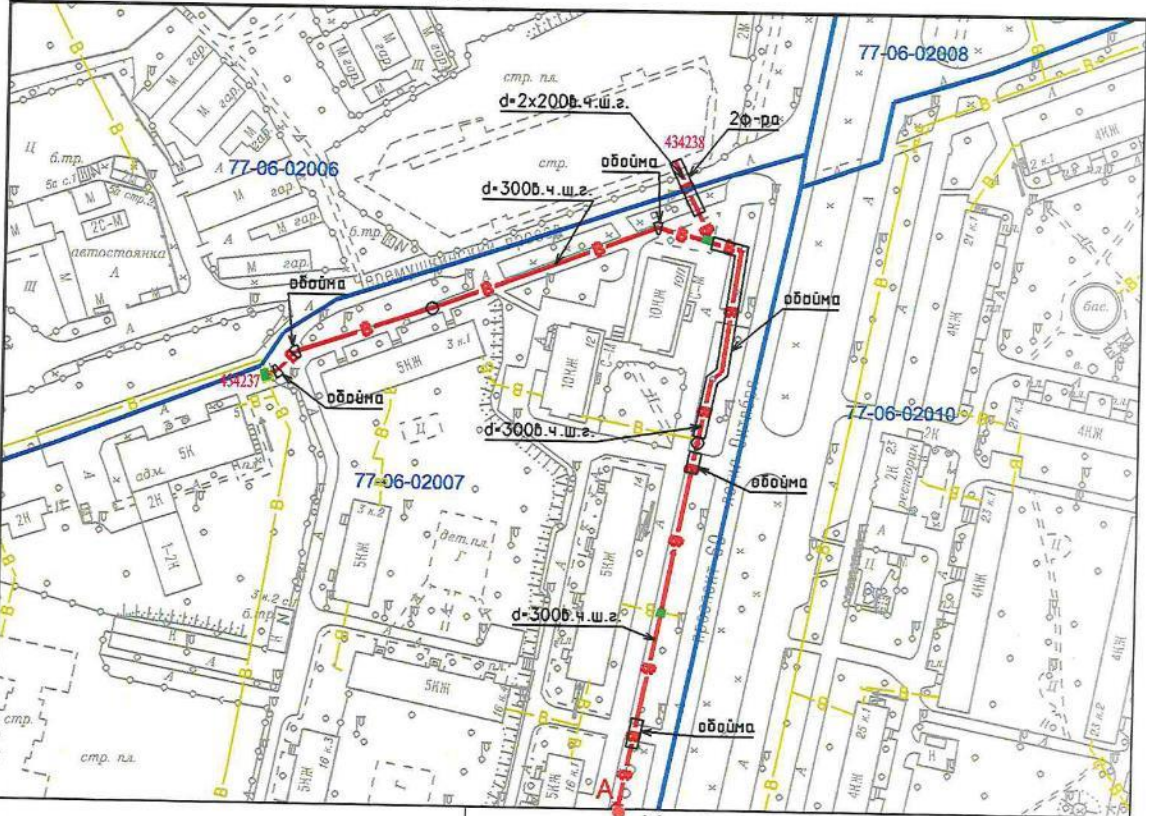
КАДАСТРОВЫЙ ПАСПОРТ

Сооружение

(вид объекта недвижимого имущества)

Лист № 2, всего листов 3

Кадастровый номер
Инвентарный номер (ранее присвоенный учетный номер) 77-06-02007-000-Д10000020
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
	- Связующая точка для смежных фрагментов
	- Номера узловых точек регистрируемых инженерных коммуникаций
	- Граница и номера кадастровых кварталов

Заместитель начальника отдела
(полное наименование должности)

М.П.



И. Г. Гранитов
(инициалы, фамилия)

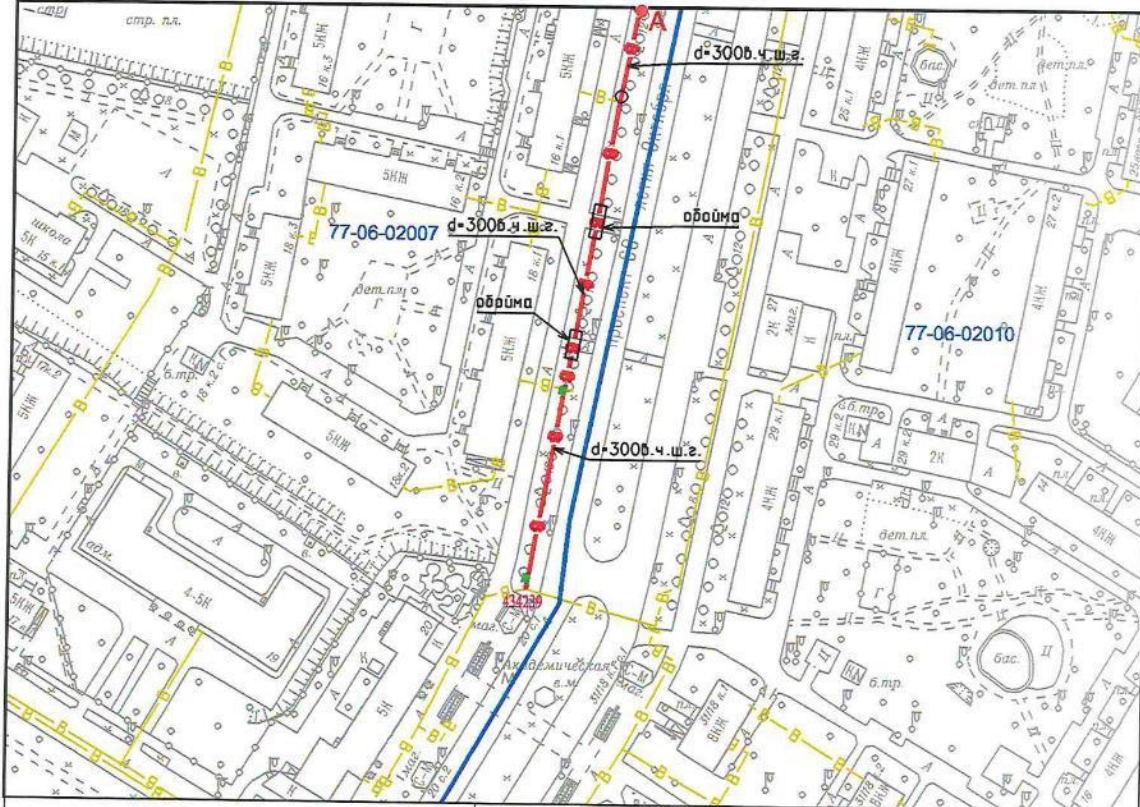
КАДАСТРОВЫЙ ПАСПОРТ

Сооружение

(вид объекта недвижимого имущества)

Лист № 3 , всего листов 3

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



<p>План составлен по материалам Геофонда г. Москвы по состоянию: топографический план - 14.01.99 подземные инженерные коммуникации - 15.11.00</p> <p>Масштаб 1:2000</p> <div style="display: flex; align-items: center;"> <div style="border: 1px solid black; width: 20px; height: 20px; margin-right: 5px;"></div> <div style="border: 1px solid black; width: 20px; height: 20px; margin-right: 5px;"></div> </div>	<p style="text-align: center;">Условные обозначения</p> <table border="0"> <tr> <td style="text-align: center;">— В —</td> <td>- Водопровод</td> </tr> <tr> <td style="text-align: center;">— В —</td> <td>- Одноименная коммуникация</td> </tr> <tr> <td style="text-align: center;">□</td> <td>- Обойма, футляр</td> </tr> <tr> <td style="text-align: center;">■</td> <td>- Камера</td> </tr> <tr> <td style="text-align: center;">○</td> <td>- Колодец</td> </tr> <tr> <td style="text-align: center;">● А</td> <td>- Связующая точка для смежных фрагментов</td> </tr> <tr> <td style="text-align: center;">000</td> <td>- Номера узловых точек регистрируемых инженерных коммуникаций</td> </tr> <tr> <td style="text-align: center;">— 77-05-11001 —</td> <td>- Граница и номера кадастровых кварталов</td> </tr> </table>	— В —	- Водопровод	— В —	- Одноименная коммуникация	□	- Обойма, футляр	■	- Камера	○	- Колодец	● А	- Связующая точка для смежных фрагментов	000	- Номера узловых точек регистрируемых инженерных коммуникаций	— 77-05-11001 —	- Граница и номера кадастровых кварталов
— В —	- Водопровод																
— В —	- Одноименная коммуникация																
□	- Обойма, футляр																
■	- Камера																
○	- Колодец																
● А	- Связующая точка для смежных фрагментов																
000	- Номера узловых точек регистрируемых инженерных коммуникаций																
— 77-05-11001 —	- Граница и номера кадастровых кварталов																

Заместитель начальника отдела
(полное наименование должности)

М.П.



И. Г. Гранитов
(инициалы, фамилия)

**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)

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



(подпись)
М.П.

Проверка подлинности:



<http://rti77.ru>



С.Н. Литвинова
(инициалы, фамилия)

КАДАСТРОВЫЙ ПАСПОРТ ПОМЕЩЕНИЯ

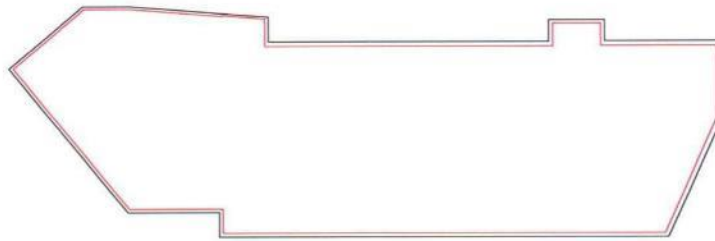
Лист №2, всего листов 6

Кадастровый номер _____

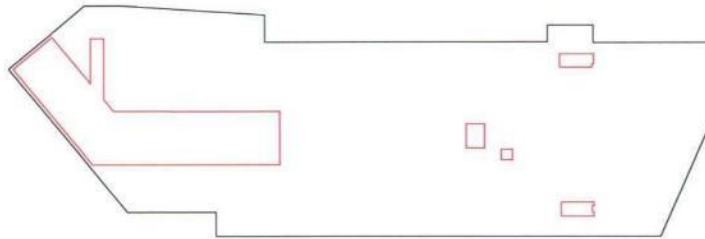
Инвентарный номер (ранее присвоенный учетный номер) 45:293:002:000199810:0003

2. План расположения помещения на этаже

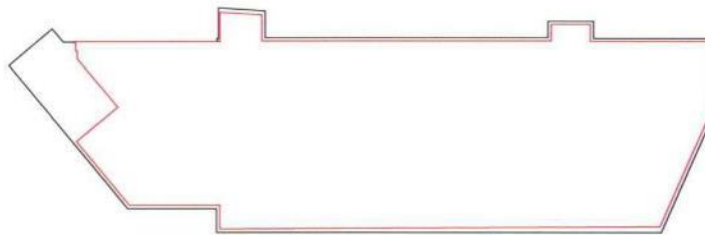
3 подземный этаж



2 подземный этаж



1 подземный этаж



Масштаб 1:1000

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

 (полное наименование должности)



С.Н. Литвинова

 (инициалы, фамилия)



КАДАСТРОВЫЙ ПАСПОРТ ПОМЕЩЕНИЯ

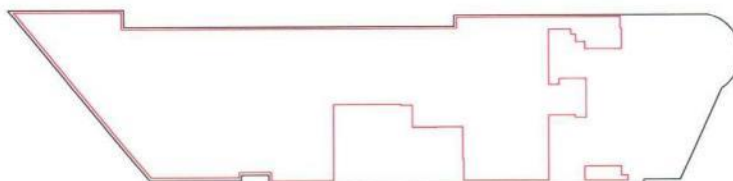
Лист №3, всего листов 6

Кадастровый номер _____

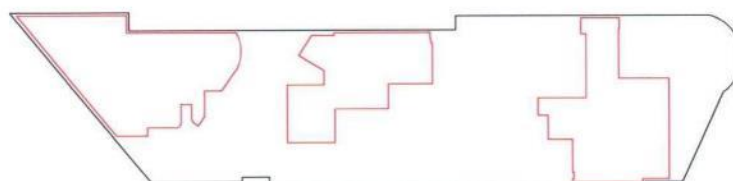
Инвентарный номер (ранее присвоенный учетный номер) 45:293:002:000199810:0003

2. План расположения помещения на этаже

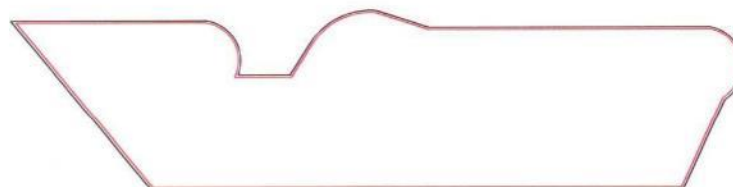
1-ый этаж



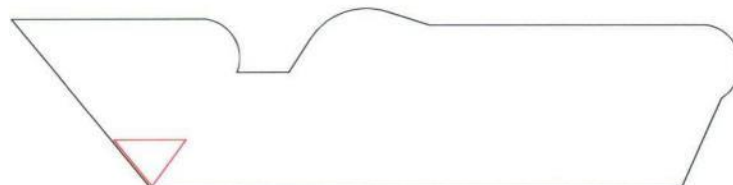
Антресоль 1



2-ой этаж



Антресоль 2



Масштаб 1:1000

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

(полное наименование должности)



С.Н. Литвинова

(инициалы, фамилия)

КАДАСТРОВЫЙ ПАСПОРТ ПОМЕЩЕНИЯ

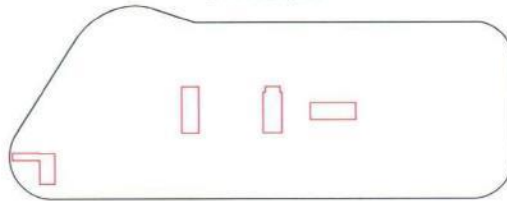
Лист №4, всего листов 6

Кадастровый номер _____

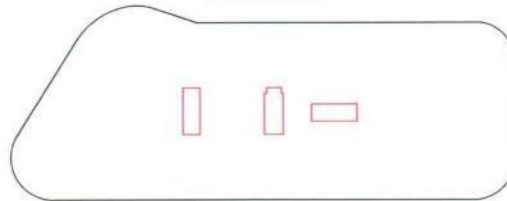
Инвентарный номер (ранее присвоенный учетный номер) 45:293:002:000199810:0003

2. План расположения помещения на этаже

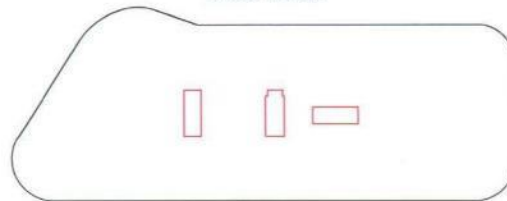
3-ий этаж



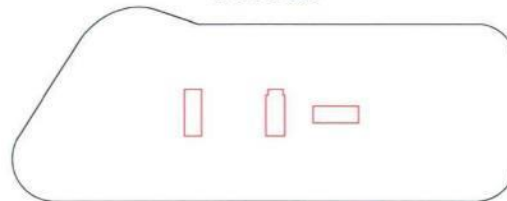
4-ый этаж



5-ый этаж



6-ой этаж



Масштаб 1:1000

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



(подпись)
М.П.



С.Н. Литвинова
_____ (инициалы, фамилия)

КАДАСТРОВЫЙ ПАСПОРТ ПОМЕЩЕНИЯ

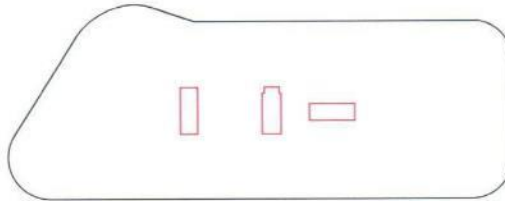
Лист №5, всего листов 6

Кадастровый номер _____

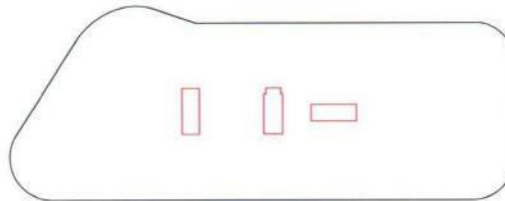
Инвентарный номер (ранее присвоенный учетный номер) 45:293:002:000199810:0003

2. План расположения помещения на этаже

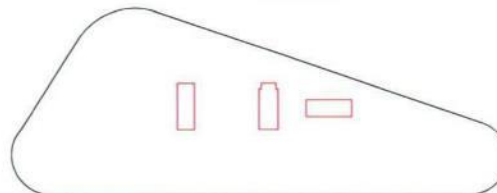
7-ой этаж



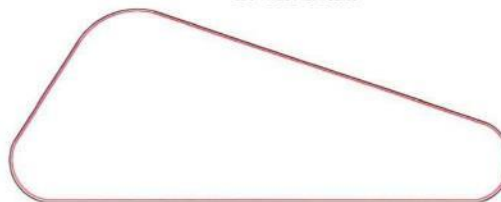
8-ой этаж



9-ый этаж



10-ый этаж



Масштаб 1:1000

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



С.Н. Литвинова
_____ (инициалы, фамилия)

КАДАСТРОВЫЙ ПАСПОРТ ПОМЕЩЕНИЯ

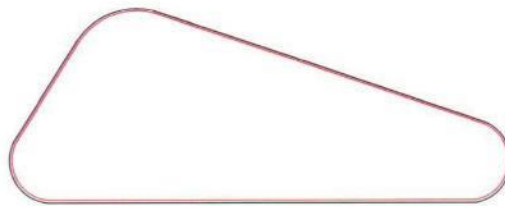
Лист №6, всего листов 6

Кадастровый номер _____

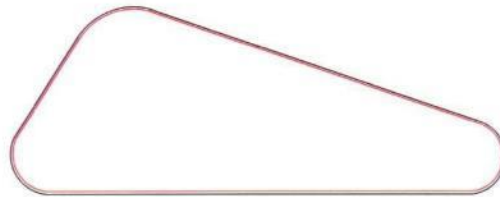
Инвентарный номер (ранее присвоенный учетный номер) 45:293:002:000199810:0003

2. План расположения помещения на этаже

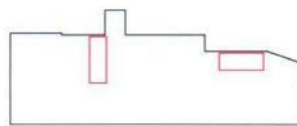
11-ый этаж



Тех. этаж



Надстройка



Масштаб 1:1000

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



С.Н. Литвинова
_____ (инициалы, фамилия)

ПЛАНЫ И ЭКСПЛИКАЦИЯ ПОМЕЩЕНИЙ

приложение к кадастровому паспорту

помещения

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

Дата 09 октября 2012 г.

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

Описание объекта недвижимого имущества

Наименование

Адрес (местоположение):

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

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

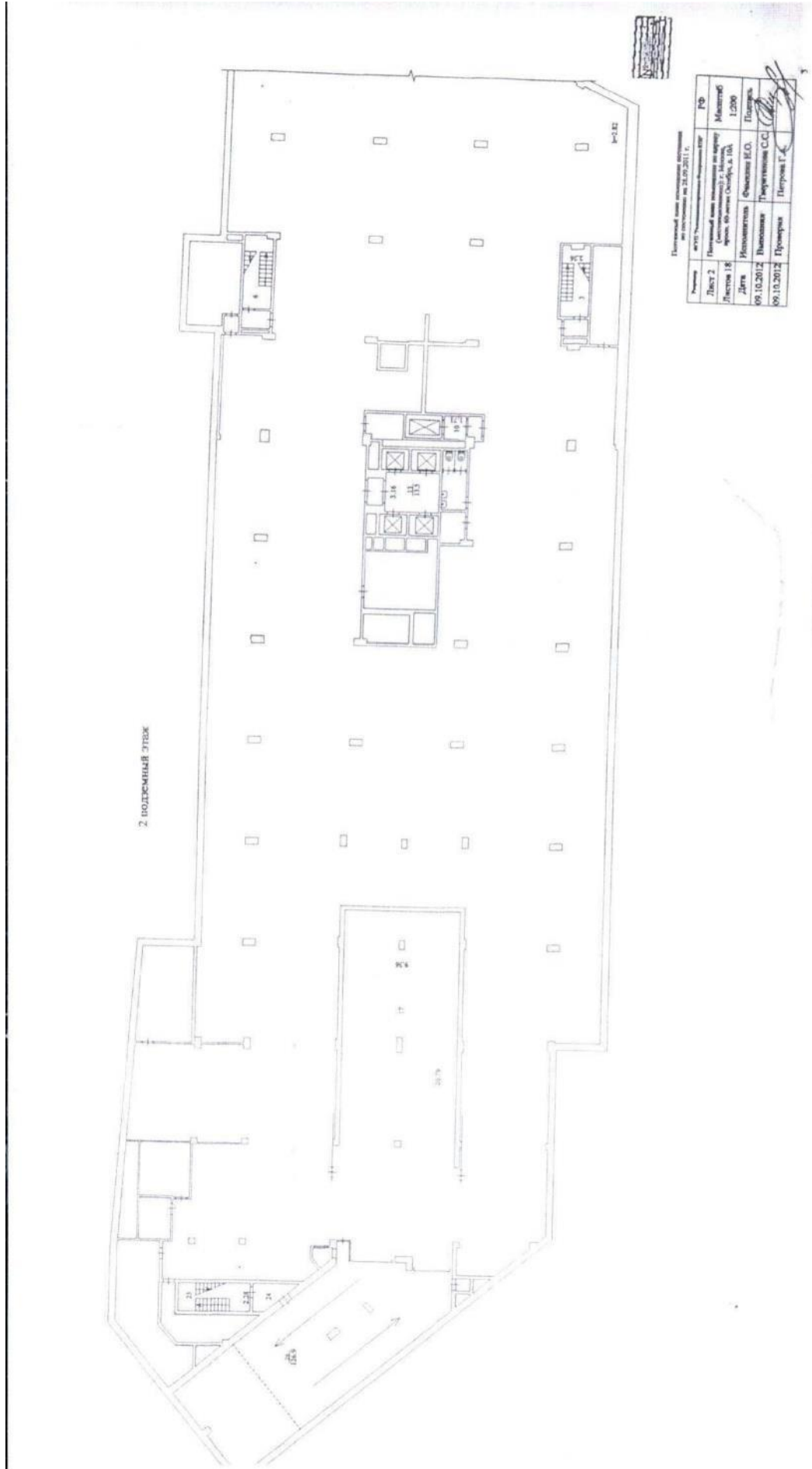
(наименование органа или организации)

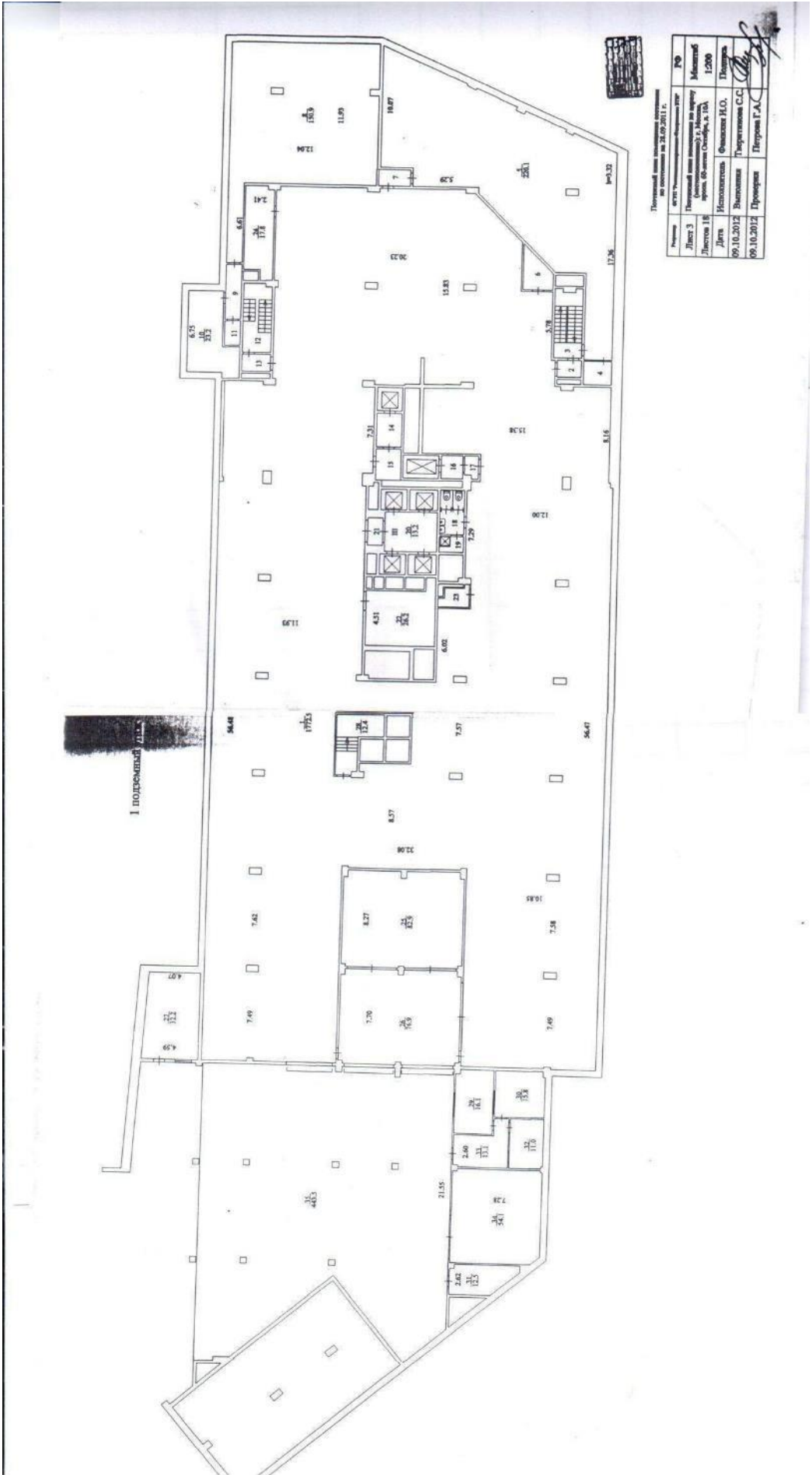
Начальник отдела технической инвентаризации производственного Управления Московского городского филиала ФГУП «Ростехинвентаризация – Федеральное БТИ»
(полное наименование должности)

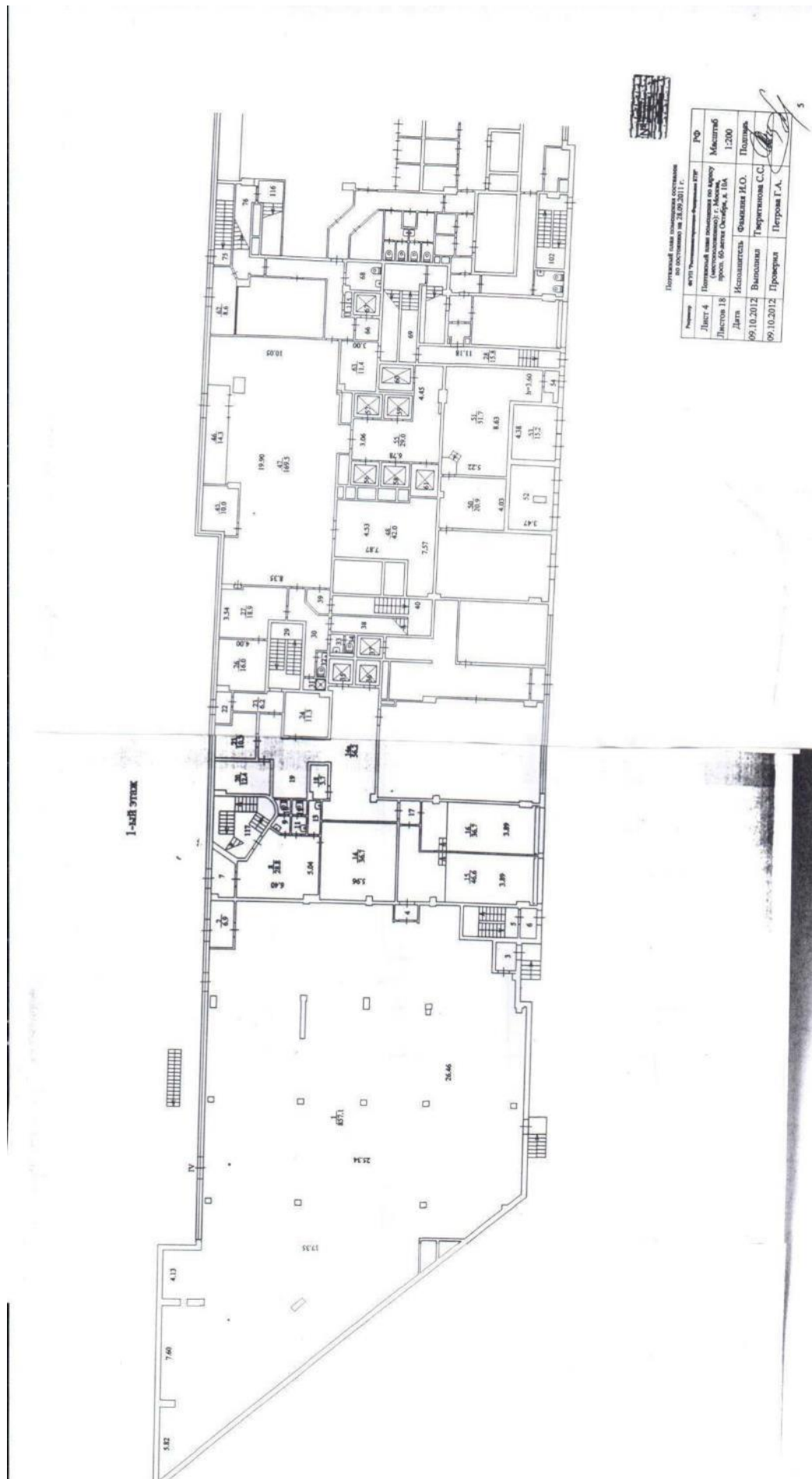


С.Н. Литвинова
(инициалы, фамилия)





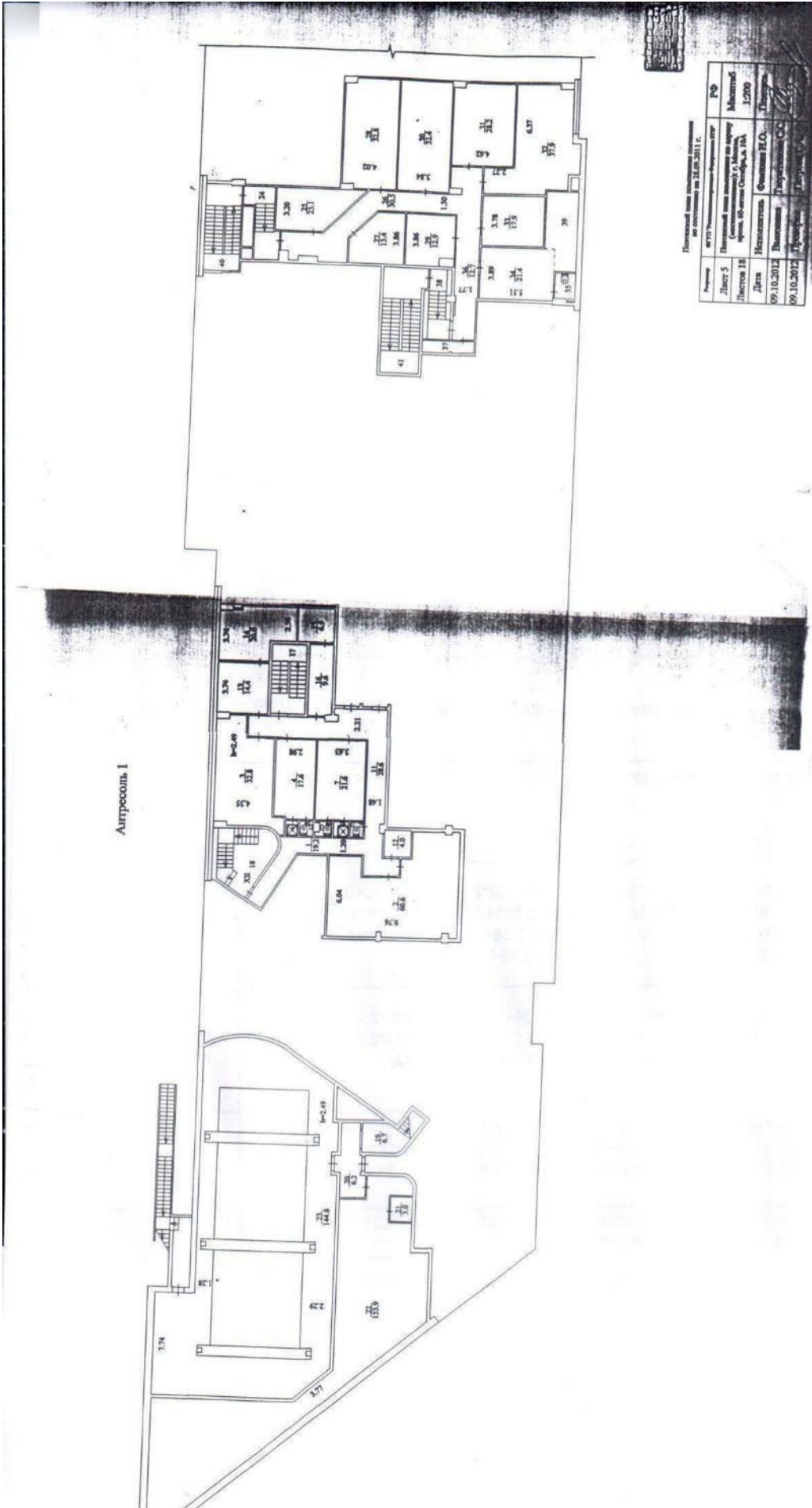




Подписный лист подготовлен специалистом
 по состоянию на 28.09.2011 г.

Рисунки	Лист 4	Исполнитель: Фирма "ИКО"	Г.Ф.
Листов	18	Петровский или полевая на берегу проект: Физический, г. Москва, проект: Физический, г. Москва, г. ИА	Масштаб
Дата	09.10.2012	Исполнитель: Фирма И.О.	1:200
Выполнил	Твердилова С.С.	Проверил	Петрова Г.А.
09.10.2012	Петрова Г.А.		

5

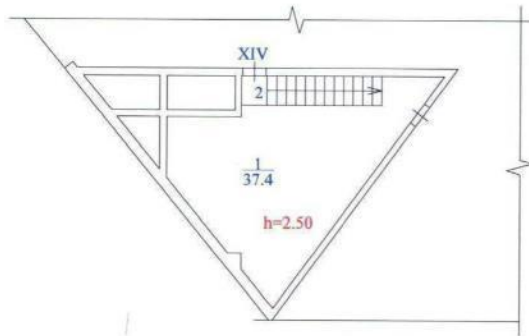


Плановый этаж здания по адресу: 407111 Республика Беларусь, г. Минск, пр. Независимости, д. 100, к. 100, этаж 100

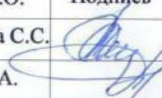
Листы: 5	Листов: 18	Дата: 09.10.2012	Выполнен: 09.10.2012	Проверен: 09.10.2012	РД: Минтранс 1:200
Листовой 18		Незамысловатый		Формат А3	
Листы: 5		Выполнен: 09.10.2012		Проверен: 09.10.2012	



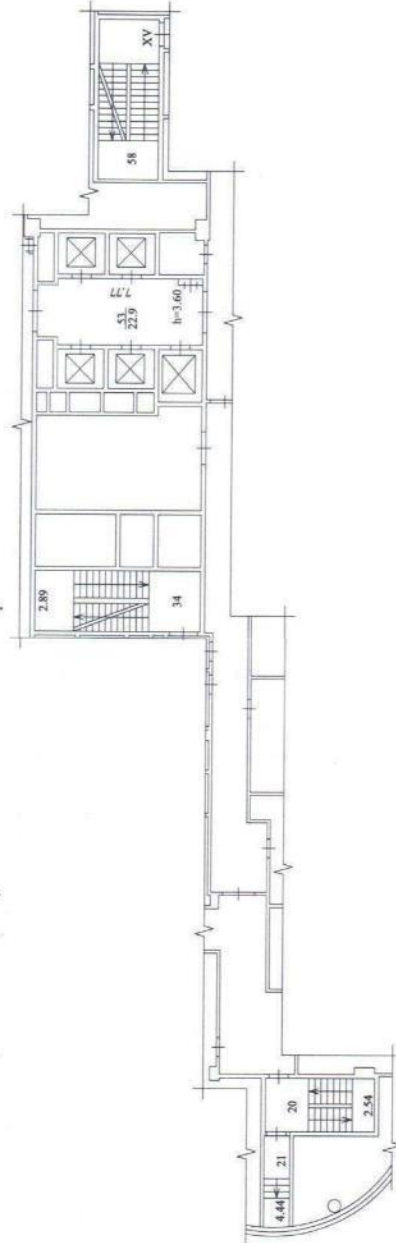
Антресоль 2



Позтажний план помещения составлен
 по состоянию на 28.09.2011 г.

Росреестр	ФГУП "Ростехнаучтаризация-Федеральное БТИ"	РФ	
Лист 7	Позтажний план помещения по адресу (местоположено): 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.	

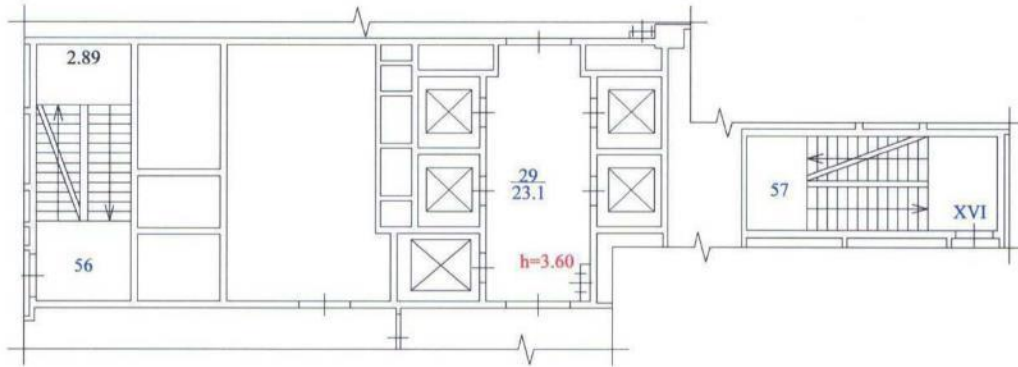
3-ий этаж



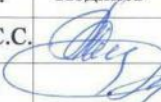
Полтавский план помещения составлен
по состоянию на 28.09.2011 г.

Исполнитель	ФГУП "Ростовский метрополитен-Феррариус РМТ"	И.О.	
Листов 8	Полтавский план помещения по адресу г. Москва, ул. Саввинская, д. 10А	Масштаб	1:200
Листов 18	проект 60-этаж Октябрь, д. 10А	Подпись	
Дата	Исполнитель	Выполнил	Проверил
09.10.2012	Фомин И.О.	Тверитинова С.С.	Петрова Г.А.
09.10.2012			

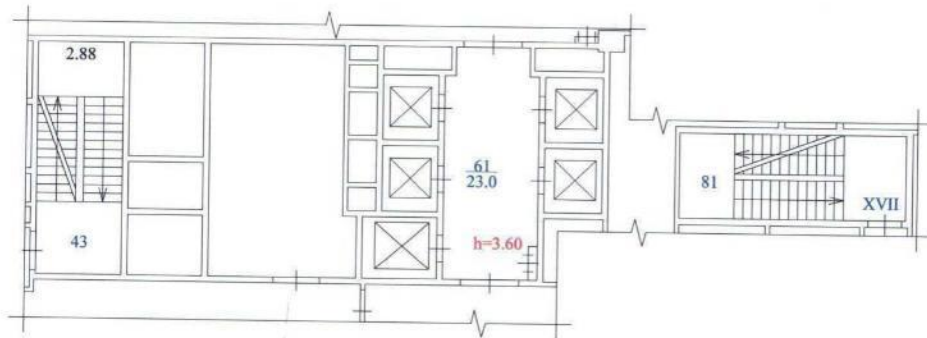
4-ый этаж




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.	

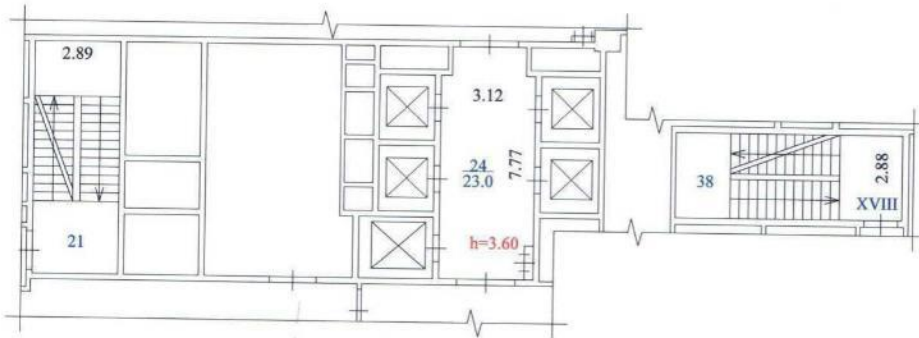
5-ый этаж





Позтажный план помещения составлен
 по состоянию на 28.09.2011 г.

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

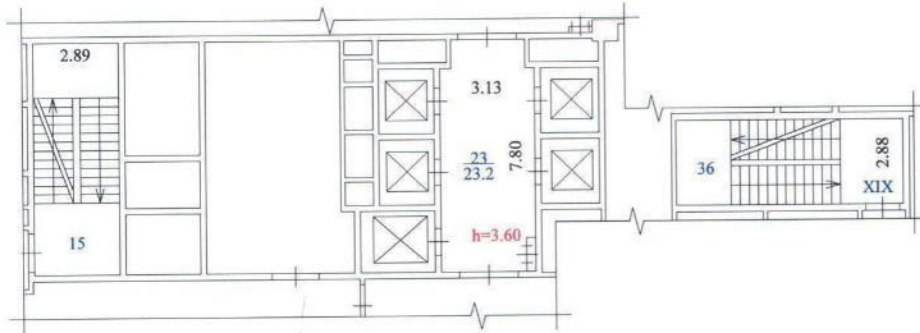
6-ой этаж





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.	

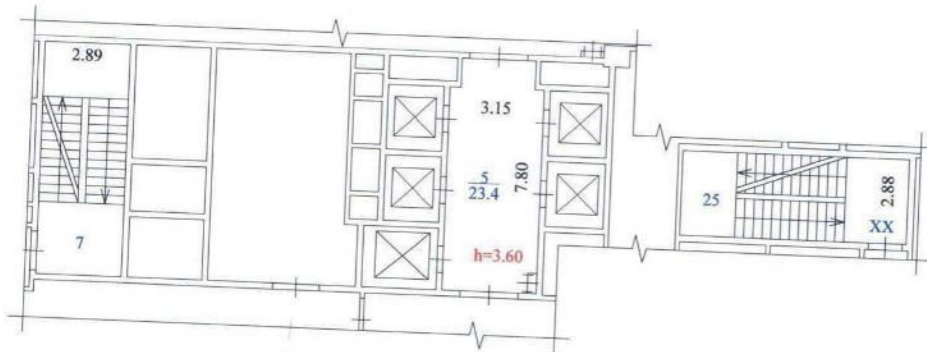
7-ой этаж



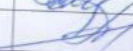
Поэтажный план помещения составлен
 по состоянию на 28.09.2011 г.

Регистр	ФГУП "Ростехинвентаризация-Федеральное БТИ"	РФ	
Лист 12	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	Гверитинова С.С.	
09.10.2012	Проверил	Петрова Г.А.	

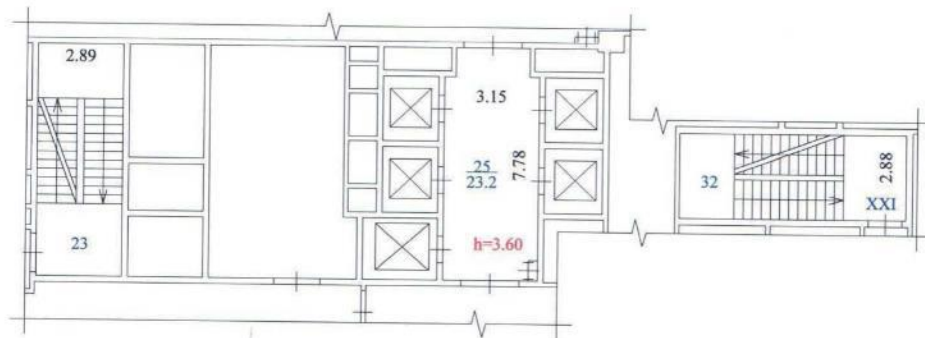
8-ой этаж




Позэтажный план помещения составлен
по состоянию на 28.09.2011 г.

Росреестр	ФГУП "Ростехинвентаризация-Федеральное БТИ"	РФ	
Лист 13	Позэтажный план помещения по адресу (местоположенно): 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.	

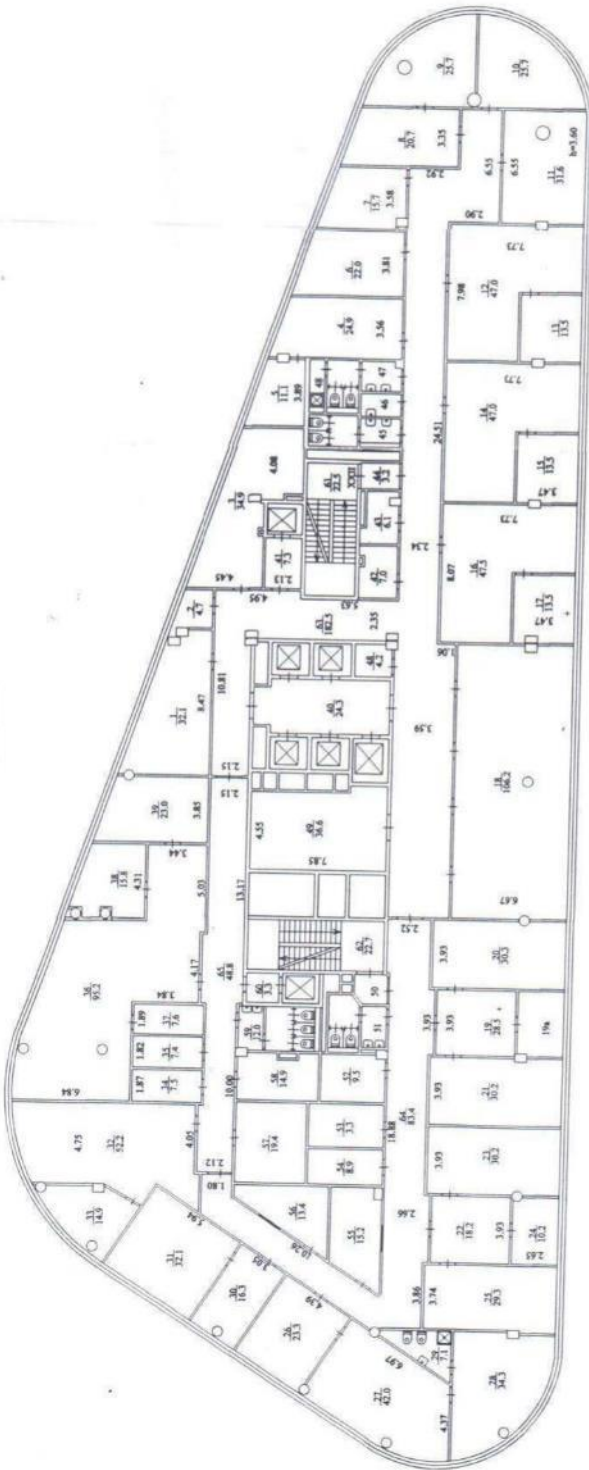
9-ый этаж



Потажный план помещения составлен
 по состоянию на 28.09.2011 г.

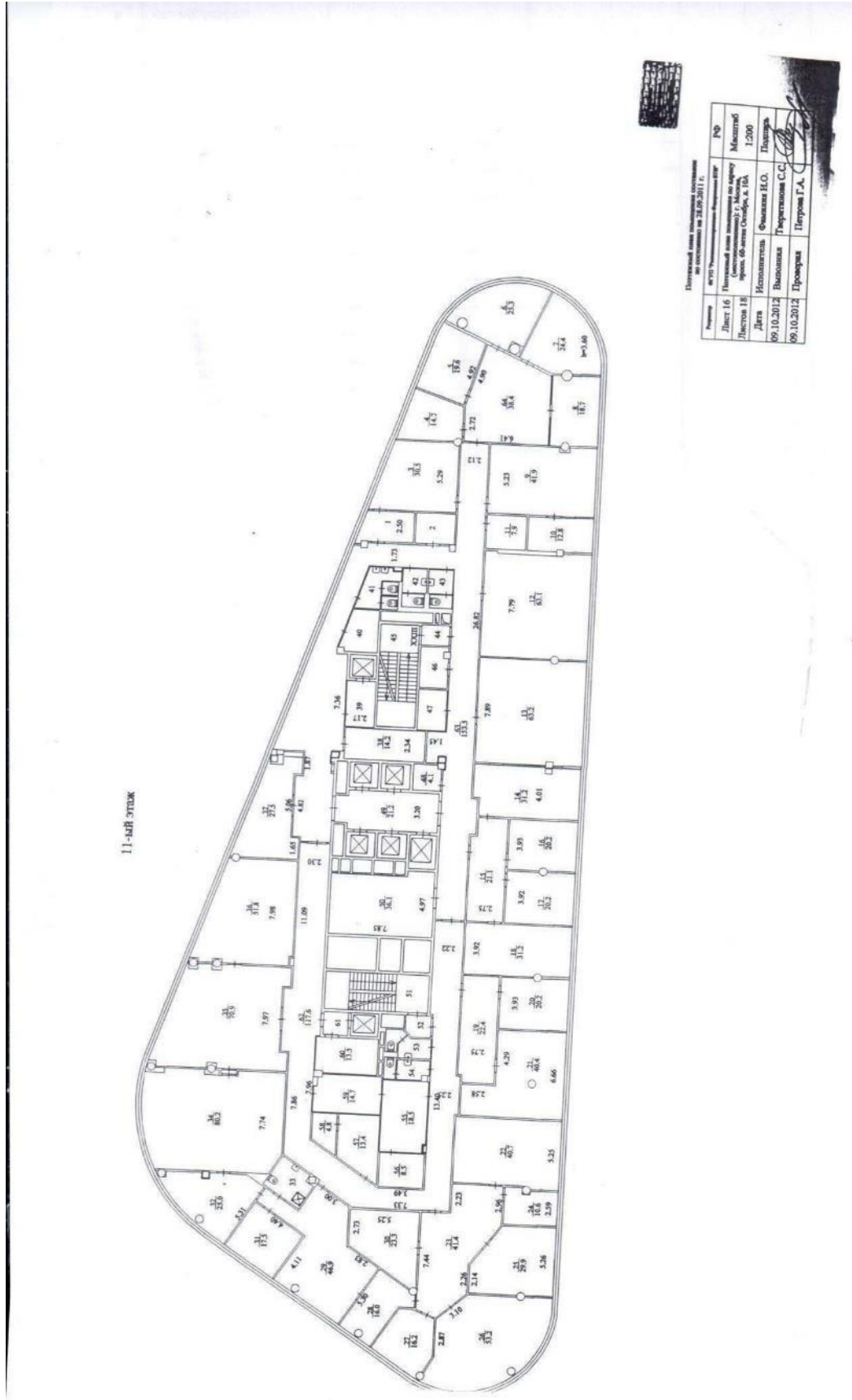
Росреестр	ФГУП "Ростехинвентаризация-Федеральное БТИ"	РФ	
Лист 14	Потажный план помещения по адресу (местоположению): г. Москва, просп. 60-летия Октября, д. 10А	Масштаб 1:200	
Листов 18			
Дата	Исполнитель	Фамилия И.О.	Подпись
09.10.2012	Выполнил	Тверитинова С.С.	
09.10.2012	Проверил	Петрова Г.А.	

10-ый этаж



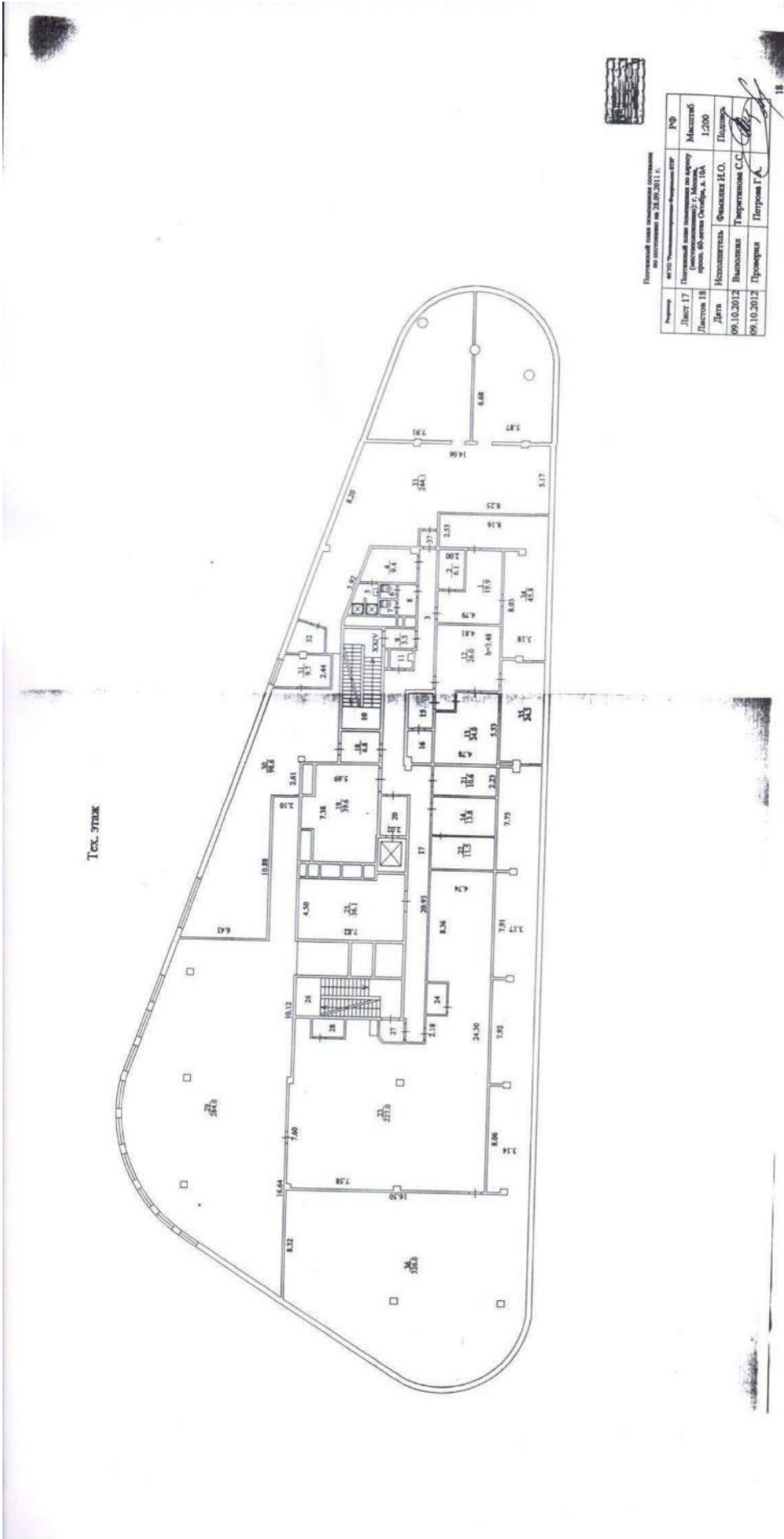
Полный наименование организации
ООО "Саввинские палаты"

№ документа	Дата	Исполнитель	Фамилия И.О.	Подпись	РФ
Лист 15	09.10.2012	Выполнил	Твердилова С.С.		Москва
Листов 18	09.10.2012	Проверил	Петрова Г.А.		1:200

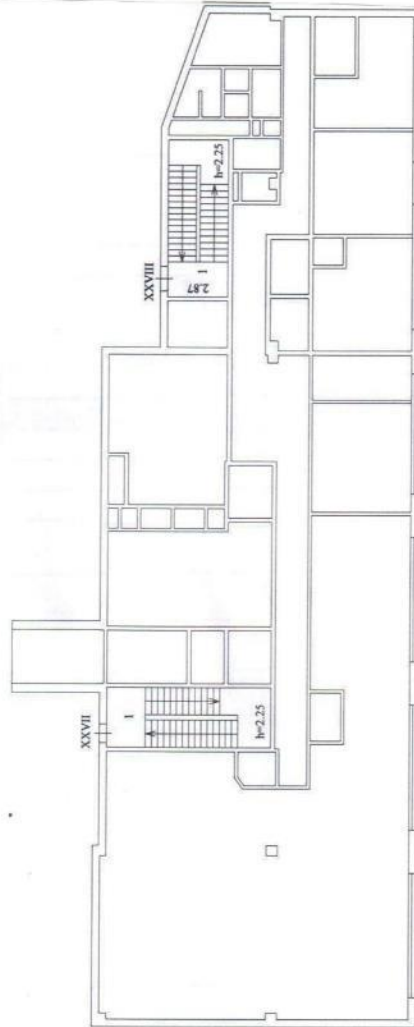


Полный лист (подпись) в масштабе 1:200 от 10.03.2022 г.

Лист 16	Полный лист (подпись) в масштабе 1:200	РД
Лист 16	Полный лист (подпись) в масштабе 1:200	Масштаб
Дата	Исполнитель	Ф.И.О.
09.10.2012	Выполнен	Петров Г.А.
09.10.2012	Проверен	Петров Г.А.



Надстройка



Полтавский кадастровый лист
по состоянию на 28.09.2011 г.

Ректор	ФГУП "Росстатинформационно-финансовый центр"	РФ
Лист 18	Полтавский кадастровый лист по адресу: г. Полтава, ул. Мухоморова, д. 10А	Масштаб 1:200
Листов 18	просп. 60-летия Октября, д. 10А	
Дата	Исполнитель	Подпись
09.10.2012	Выполнил	09.10.2012
09.10.2012	Проверил	09.10.2012

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	

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

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	

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

	подземный									
А	подземный I	III	30	кабинет		15,8	15,8		3,32	
А	подземный I	III	31	техническое		12,5		12,5	3,32	
А	подземный I	III	32	кабинет		11,0	11,0		3,32	
А	подземный I	III	33	коридор		13,1		13,1	3,32	
А	подземный I	III	34	подсобное		54,1		54,1	3,32	
А	подземный I	III	35	гараж		443,5	443,5		3,32	
Итого по помещению III:						3081,2	2303,5	777,7		
Итого по этажу I подземный:						3081,2	2303,5	777,7		
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	

A	1	IV	23	коридор		6,2		6,2	3,60	
A	1	IV	24	подсобное		11,3		11,3	3,60	
A	1	IV	26	офис		16,0	16,0		3,60	
A	1	IV	27	офис		18,9	18,9		3,60	
A	1	IV	28	коридор		15,8		15,8	3,60	
A	1	IV	29	лестничная клетка		13,5		13,5	3,60	
A	1	IV	30	коридор		14,1		14,1	3,60	
A	1	IV	31	санузел		1,6		1,6	3,60	
A	1	IV	32	санузел		1,6		1,6	3,60	
A	1	IV	33	санузел		1,6		1,6	3,60	
A	1	IV	34	санузел		1,6		1,6	3,60	
A	1	IV	35	лифт		2,1		2,1	3,60	
A	1	IV	36	лифт		2,1		2,1	3,60	
A	1	IV	37	лифт		1,7		1,7	3,60	
A	1	IV	38	подсобное		5,0		5,0	3,60	
A	1	IV	39	тамбур		2,9		2,9	3,60	
A	1	IV	40	лестничная клетка		12,1		12,1	3,60	
A	1	IV	45	офис		10,0	10,0		3,60	
A	1	IV	46	тамбур		14,3		14,3	3,60	
A	1	IV	47	вестибюль		169,5		169,5	3,60	
A	1	IV	48	венткамера		42,0		42,0	3,60	
A	1	IV	50	электрощитовая		20,9		20,9	3,60	
A	1	IV	51	электрощитовая		51,7		51,7	3,60	
A	1	IV	52	трансформаторная		17,2		17,2	3,60	
A	1	IV	53	трансформаторная		15,2		15,2	3,60	
A	1	IV	54	тамбур		2,1		2,1	3,60	
A	1	IV	55	лифтовой холл		29,0		29,0	3,60	
A	1	IV	56	лифт		2,4		2,4	3,60	
A	1	IV	57	лифт		2,4		2,4	3,60	
A	1	IV	58	лифт		2,4		2,4	3,60	
A	1	IV	59	лифт		2,4		2,4	3,60	
A	1	IV	60	лифт		2,4		2,4	3,60	
A	1	IV	61	лифт		2,0		2,0	3,60	
A	1	IV	62	тамбур		8,6		8,6	3,60	
A	1	IV	63	офис		11,4	11,4		3,60	
A	1	IV	66	лифтовой холл		3,4		3,4	3,60	
A	1	IV	67	лифт		1,5		1,5	3,60	
A	1	IV	68	санузел		5,7		5,7	3,60	
A	1	IV	69	лестничная клетка		22,6		22,6	3,60	
A	1	IV	75	лестничная клетка		9,2		9,2	3,60	
A	1	IV	76	лестничная клетка		12,5		12,5	3,60	
A	1	IV	102	лестничная клетка		12,6		12,6	3,60	
A	1	IV	115	шкаф		1,3		1,3	3,60	

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

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

Итого по помещению XII:					930,8	221,6	709,2	
Итого по этажу Антресоль 1:					930,8	221,6	709,2	
А	2	XIII	1	подсобное				
А	2	XIII	2	зал	5,8		5,8	3,60
А	2	XIII	3	кабинет	100,8	100,8		3,60
А	2	XIII	4	тамбур	8,9	8,9		3,60
А	2	XIII	5	техническое	19,8		19,8	3,60
А	2	XIII	6	санузел	4,5		4,5	3,60
А	2	XIII	7	сауна	8,4		8,4	3,60
А	2	XIII	8	раздевалка	5,2		5,2	3,60
А	2	XIII	9	санузел	13,2		13,2	3,60
А	2	XIII	10	санузел	1,4		1,4	3,60
А	2	XIII	11	санузел	1,0		1,0	3,60
А	2	XIII	12	санузел	1,0		1,0	3,60
А	2	XIII	13	санузел	1,4		1,4	3,60
А	2	XIII	14	раздевалка	15,3		15,3	3,60
А	2	XIII	15	санузел	8,4		8,4	3,60
А	2	XIII	16	сауна	5,2		5,2	3,60
А	2	XIII	17	санузел	2,8		2,8	3,60
А	2	XIII	18	санузел	4,2		4,2	3,60
А	2	XIII	19	подсобное	8,4		8,4	3,60
А	2	XIII	20	зал	77,5	77,5		3,60
А	2	XIII	21	коридор	95,0		95,0	3,60
А	2	XIII	22	холл	68,2		68,2	3,60
А	2	XIII	23	санузел	1,2		1,2	3,60
А	2	XIII	24	санузел	3,7		3,7	3,60
А	2	XIII	25	раздевалка	13,1		13,1	3,60
А	2	XIII	26	санузел	4,3		4,3	3,60
А	2	XIII	27	санузел	1,2		1,2	3,60
А	2	XIII	28	санузел	1,2		1,2	3,60
А	2	XIII	29	санузел	5,5		5,5	3,60
А	2	XIII	30	раздевалка	22,6		22,6	3,60
А	2	XIII	31	кабинет	24,7	24,7		3,60
А	2	XIII	32	лестничная клетка	13,2		13,2	3,60
А	2	XIII	33	зал	405,1	405,1		3,60
А	2	XIII	34	лестничная клетка	11,2		11,2	3,60
А	2	XIII	35	кухня	144,8		144,8	3,60
А	2	XIII	36	лестничная клетка	13,5		13,5	3,60
А	2	XIII	37	коридор	35,5		35,5	3,60
А	2	XIII	38	санузел	1,4		1,4	3,60
А	2	XIII	39	лифтовой холл	3,3		3,3	3,60
А	2	XIII	40	тамбур	3,3		3,3	3,60
А	2	XIII	41	санузел	2,1		2,1	3,60
А	2	XIII	42	санузел	1,8		1,8	3,60

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	

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

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

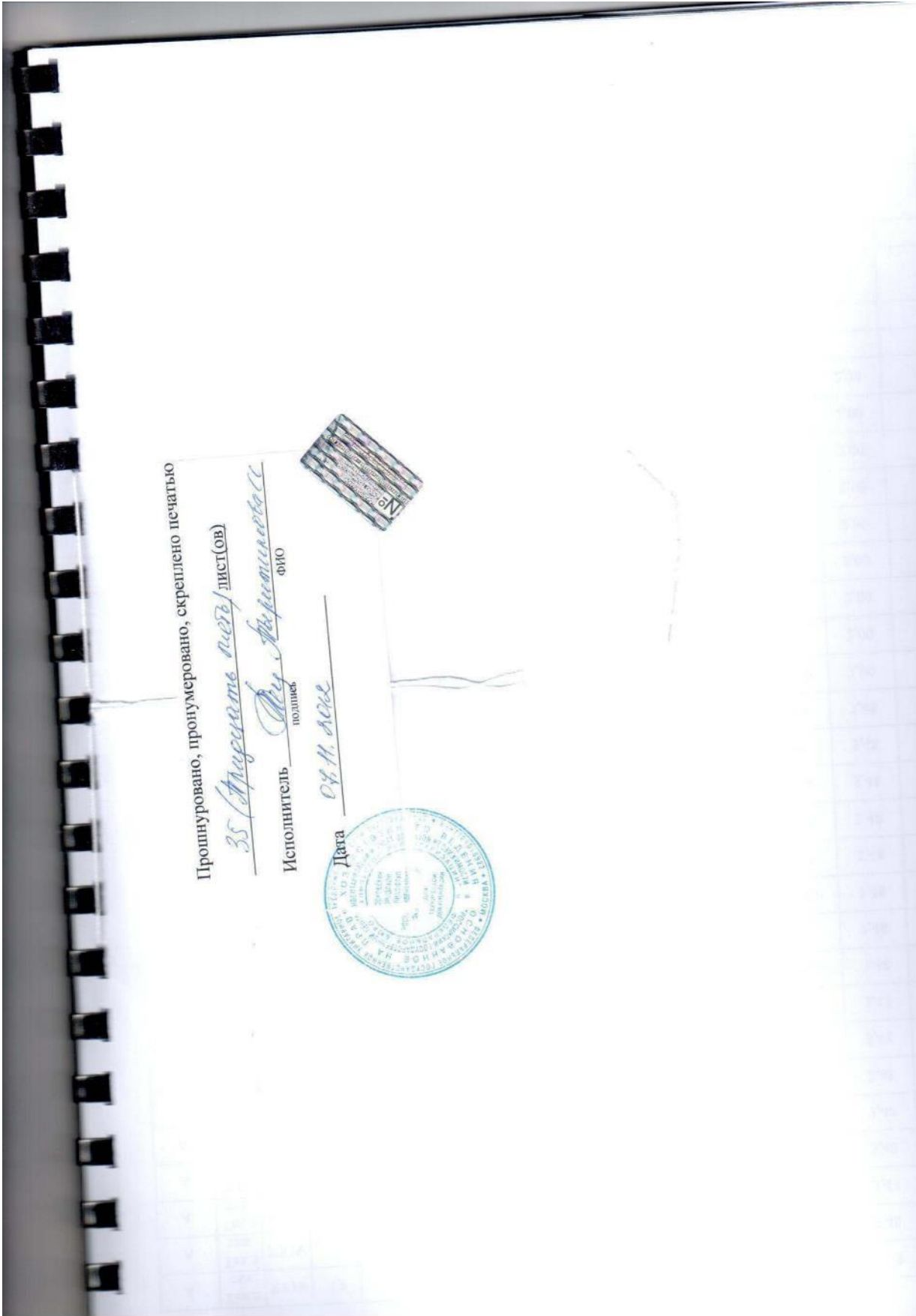
А	10	XXII	22	кабинет		18,2	18,2		3,60	
А	10	XXII	23	кабинет		30,2	30,2		3,60	
А	10	XXII	24	кабинет		10,2	10,2		3,60	
А	10	XXII	25	кабинет		29,3	29,3		3,60	
А	10	XXII	26	кабинет		23,3	23,3		3,60	
А	10	XXII	27	кабинет		42,0	42,0		3,60	
А	10	XXII	28	кабинет		34,3	34,3		3,60	
А	10	XXII	29	санузел		7,1		7,1	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	


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	

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

A	Тех.этаж	XXIV	13	подсобное		24,0		24,0	3,48	
A	Тех.этаж	XXIV	14	диспетчерская		13,8	13,8		3,48	
A	Тех.этаж	XXIV	15	подсобное		5,0		5,0	3,48	
A	Тех.этаж	XXIV	16	подсобное		4,7		4,7	3,48	
A	Тех.этаж	XXIV	17	коридор		47,4		47,4	3,48	
A	Тех.этаж	XXIV	18	техническое		6,8		6,8	3,48	
A	Тех.этаж	XXIV	19	венткамера		39,6		39,6	3,48	
A	Тех.этаж	XXIV	20	лифтовой холл		5,9		5,9	3,48	
A	Тех.этаж	XXIV	21	подсобное		10,6		10,6	3,48	
A	Тех.этаж	XXIV	22	диспетчерская		11,5	11,5		3,48	
A	Тех.этаж	XXIV	23	венткамера		227,0		227,0	3,48	
A	Тех.этаж	XXIV	24	венткамера		3,5		3,5	3,48	
A	Тех.этаж	XXIV	25	венткамера		36,1		36,1	3,48	
A	Тех.этаж	XXIV	26	лестничная клетка		22,4		22,4	3,48	
A	Тех.этаж	XXIV	27	тамбур		2,9		2,9	3,48	
A	Тех.этаж	XXIV	28	венткамера		3,0		3,0	3,48	
A	Тех.этаж	XXIV	29	техническое		284,0		284,0	2,00	
A	Тех.этаж	XXIV	30	техническое		98,6		98,6	2,00	
A	Тех.этаж	XXIV	31	техническое		9,7		9,7	2,00	
A	Тех.этаж	XXIV	32	техническое		5,3		5,3	2,00	
A	Тех.этаж	XXIV	33	техническое		244,1		244,1	2,00	
A	Тех.этаж	XXIV	34	техническое		45,8		45,8	2,00	
A	Тех.этаж	XXIV	35	техническое		24,3		24,3	2,00	
A	Тех.этаж	XXIV	36	техническое		326,0		326,0	2,00	
A	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		
A	Надстройка	XXVI I	1	лестничная клетка		22,6		22,6	2,25	
Итого по помещению XXVII:						22,6		22,6		
A	Надстройка	XXVI II	1	лестничная клетка		22,1		22,1	2,25	
Итого по помещению XXVIII:						22,1		22,1		
Итого по этажу Надстройка:						44,7		44,7		
Всего по помещениям:						17705,6	10163,5	7542,1		





ГБУ Московское городское бюро технической инвентаризации		
Первоотерриториальное 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		
Населенный 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) кроме того площади, м2 в т.ч. лестничных клеток технического подполья технического этажа вентиляционных камер других помещений	0,0	Материал стен	монолитные (ж-б)
	0,0	Год постройки	2009
	0,0	Количество этажей	
	0,0	Этажность (без учета подземных этажей)	11, кроме того антресоль, надстроенный этаж, технический этаж
	0,0	Подземных этажей	3
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 в т.ч. жилая площадь в нежилых помещениях, м2	35134,3 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

Исполнитель

Заместитель начальника
Первого территориального
управления
М.П. Куш А. В.
Куш А. В.
Алехина Е. А.
16.12.2020 г.




Сведениями о соблюдении
требований пункта 4 части 17 статьи 51
Градостроительного кодекса
Российской Федерации
ГБУ МосгорБТИ не предъявлено

Согласование
на фасадные работы
не предъявлено

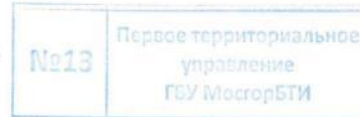


Руководитель группы
по инвентаризации
строений и сооружений
1-го яруса первого этажа
Первого территориального
управления ГБУ МосгорБТИ

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



стр. 1

Помещение № I Тип: Нежилое

ф.25

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 Дата обследования	
			всего	в том числе		в том числе				
				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

стр. 2

	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 Дата обследования	
			всего	в том числе		в том числе				
				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 Дата обследования	
			всего	в том числе		в том числе				
				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

стр. 3

л. 2

г.

г.

г.

л. 25

ание

а

ова-

я

20 г.

20 г.

20 г.

20 г.

20 г.

020 г.

020 г.

020 г.

л. 25

лечение

Дата

предова-

ния

к.

2020 г.

к.

1.2020 г.

ж.

1.2020 г.

ж.

1.2020 г.

ж.

1.2020 г.

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 Дата обследования
			всего	в том числе		в том числе				
				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

стр. 4

стр. 5

ф. 25

лечение

дата

ведова-

ния

я

2020 г.

з.

2020 г.

з.

2020 г.

з.

2020 г.

з.

2020 г.

з.

2020 г.

з.

2020 г.

з.

2020 г.

з.

2020 г.

з.

2020 г.

з.

2020 г.

з.

2020 г.

з.

2020 г.

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.	Примечания Дата обследования	
			всего	в том числе		в том числе				
				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.	Примечания Дата обследования	
			всего	в том числе		в том числе				
				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.	Примечания Дата обследования	
			всего	в том числе		в том числе				
				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

2020 г.

2020 г.

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 Дата обследования	
			всего	в том числе		в том числе				
				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					

ф.25

мечание

дата

обследо-

вания

д.

2020 г.

д.

2020 г.

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 Дата обследования	
			всего	в том числе		в том числе				
				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					

ф.25

мечание

Дата

обследо-

вания

д.

2020 г.

д.

2020 г.

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 Дата обследования	
			всего	в том числе		в том числе				
				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					

ф.25

мечание

Дата

обследо-

вания

д.

1.2020 г.

д.

1.2020 г.

д.

1.2020 г.

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 Дата обследования	
			всего	в том числе		в том числе				
				основн.	вспом.	лоджий	балконов			прочих
антрес.	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					общелит 16.11.2020 г.
	4	венткамера	4.0		4.0				общелит 16.11.2020 г.
	5	уборная	1.6		1.6				общелит 16.11.2020 г.
	6	душевая	1.3		1.3				общелит 16.11.2020 г.
	7	умывальная	1.5		1.5				общелит 16.11.2020 г.
	8	раздевалка	17.1		17.1				общелит 16.11.2020 г.
	9	уборная	1.7		1.7				общелит 16.11.2020 г.
	10	душевая	1.3		1.3				общелит 16.11.2020 г.
	11	раздевалка	15.7		15.7				общелит 16.11.2020 г.
	12	кабинет	34.4	34.4					общелит 16.11.2020 г.
	13	помещение подсобное	14.6		14.6				общелит 16.11.2020 г.
	14	помещение подсобное	20.6		20.6				общелит 16.11.2020 г.
	15	лестница	13.4		13.4				общелит 16.11.2020 г.
	16	помещение подсобное	6.9		6.9				общелит 16.11.2020 г.
	17	помещение подсобное	10.4		10.4				общелит 16.11.2020 г.
	18	коридор	42.0		42.0				общелит 16.11.2020 г.
	18а	коридор	5.3		5.3				общелит 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.	Примечания Дата обследования	
			всего	в том числе		в том числе				
				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. 10

Помещение № XIII Тип: Нежилое
Разрешение на возведение объекта не предъявлено

ф.25

Этаж	№№ комнат	Характеристики комнат и помещений	Площадь общая, кв. м.		Площадь помещений вспомогательного использования (с коэф.), кв. м.			Высота, см.	Примечание Дата обследования	
			всего	в том числе		в том числе				
				основн.	вспом.	лоджий	балконов			прочих
антрес. 1	1	коридор	7.9		7.9				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 Дата обследования	
			всего	в том числе		в том числе				
				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.	

тр. 10

ф.25

вечание

дата
ввода-
ния

1
2020 г.

1
2020 г.

1
2020 г.

1
2020 г.

1
2020 г.

ф.25

вечание

дата
ввода-
ния

1
2020 г.

1
2020 г.

пит
2020 г.

пит
2020 г.

пит
2020 г.

пит
2020 г.

кд.
2020 г.

пит
2020 г.

кд.
2020 г.

кд.
2020 г.

кд.
2020 г.

кд.
2020 г.

кд.
2020 г.

кд.
2020 г.

Адрес (иное описание местоположения):
город Москва, проспект 60-летия Октября, дом 10А

стр. 11

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

стр. 1

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

гр. 12

стр. 13

020 г.	77	тамбур	7.7		7.7			общепит 16.11.2020 г.
020 г.	78	шкаф	0.8		0.8			общепит 16.11.2020 г.
020 г.	79	кабинет	23.3	23.3				общепит 16.11.2020 г.
020 г.	80	тамбур	0.5		0.5			общепит 16.11.2020 г.
020 г.	81	кабинет	57.7	57.7				общепит 16.11.2020 г.
020 г.	82	кабинет	17.0	17.0				общепит 16.11.2020 г.
020 г.	83	кабинет	17.3	17.3				общепит 16.11.2020 г.
020 г.	84	кабинет	56.1	56.1				общепит 16.11.2020 г.
020 г.	85	кабинет	14.5	14.5				общепит 16.11.2020 г.
020 г.	86	кабинет	28.9	28.9				общепит 16.11.2020 г.
020 г.	87	кабинет	22.4	22.4				общепит 16.11.2020 г.
020 г.	88	кабинет	13.3	13.3				общепит 16.11.2020 г.
020 г.	89	кабинет	8.6	8.6				общепит 16.11.2020 г.
020 г.	90	помещение подсобное	8.7		8.7			общепит 16.11.2020 г.
020 г.	91	помещение подсобное	6.2		6.2			общепит 16.11.2020 г.
020 г.	92	уборная	7.1		7.1			общепит 16.11.2020 г.
020 г.	93	умывальная	3.1		3.1			общепит 16.11.2020 г.
020 г.	94	помещение подсобное	1.9		1.9			прочая 16.11.2020 г.
020 г.	95	умывальная	3.0		3.0			прочая 16.11.2020 г.
020 г.	96	уборная	7.1		7.1			общепит 16.11.2020 г.
020 г.	97	венткамера	36.6		36.6			общепит 16.11.2020 г.
020 г.	98	лестница	22.1		22.1			учрежд. 16.11.2020 г.
020 г.	99	кабинет	10.6	10.6				учрежд. 16.11.2020 г.
020 г.	100	бассейн	277.9	277.9				учрежд. 16.11.2020 г.
020 г.	Итого по помещению		2600.6	1567.9	1032.7			
020 г.	Нежилые помещения всего		2600.6	1567.9	1032.7			
020 г.	в т.ч. Учрежденческие		632.6	433.0	199.6			
020 г.	Общественного питания		892.1	576.1	316.0			
020 г.	Культпросветительские		1067.7	558.8	508.9			
020 г.	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.	Примечания Дата обследования	
			всего	в том числе		в том числе				
				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.	Примечания Дата обследования	
			всего	в том числе		в том числе				
				основн.	вспом.	лоджий	балконов			прочих
3	20	лестница	13.2		13.2			360	учрежд. 16.11.2020 г	
	21	коридор	5.7		5.7				учрежд. 16.11.2020 г	
	34	лестница	22.6		22.6				учрежд. 16.11.2020 г	
	53	холл лифтовой	22.9		22.9				учрежд. 16.11.2020 г	
	58	лестница	22.2		22.2				учрежд. 16.11.2020 г	
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.	Примечания Дата обследования	
			всего	в том числе		в том числе				
				основн.	вспом.	лоджий	балконов			прочих
4	29	холл лифтовой	23.1		23.1			360	учрежд. 16.11.2020 г	
	56	лестница	22.4		22.4				учрежд. 16.11.2020 г	
	57	лестница	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					

тр. 14

стр. 15

ф.25

Адрес (иное описание местоположения):
город Москва, проспект 60-летия Октября, дом 10А

Помещение № XVII Тип: Нежилое
Сведениями о соблюдении требований пункта 4 части 17 статьи 51 Градостроительного кодекса Российской Федерации ГБУ МосгорБТИ не располагает (ком.61)

ф.25

ежание

ата
здова-
ия

р
2020 г.

р
2020 г.

Этаж	№№ комнат	Характеристики комнат и помещений	Площадь общая, кв. м.		Площадь помещений вспомогательного использования (с коэф.), кв. м.			Высота, см.	Примечание Дата обследования	
			всего	в том числе		в том числе				
				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

ежание

ата
здова-
ия

1.
2020 г.

1.
2020 г.

1.
2020 г.

1.
2020 г.

1.
2020 г.

Помещение № XVIII Тип: Нежилое
Сведениями о соблюдении требований пункта 4 части 17 статьи 51 Градостроительного кодекса Российской Федерации ГБУ МосгорБТИ не располагает (ком.24)

ф.25

Этаж	№№ комнат	Характеристики комнат и помещений	Площадь общая, кв. м.		Площадь помещений вспомогательного использования (с коэф.), кв. м.			Высота, см.	Примечание Дата обследования	
			всего	в том числе		в том числе				
				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

ежание

ата
здова-
ия

д.
2020 г.

д.
2020 г.

д.
2020 г.

Помещение № XIX Тип: Нежилое
Сведениями о соблюдении требований пункта 4 части 17 статьи 51 Градостроительного кодекса Российской Федерации ГБУ МосгорБТИ не располагает (ком.23)

ф.25

Этаж	№№ комнат	Характеристики комнат и помещений	Площадь общая, кв. м.		Площадь помещений вспомогательного использования (с коэф.), кв. м.			Высота, см.	Примечание Дата обследования	
			всего	в том числе		в том числе				
				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.	Примечания Дата обследования	
			всего	в том числе		в том числе				
				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.	Примечания Дата обследования	
			всего	в том числе		в том числе				
				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.2

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.	Примечания Дата обследования	
			всего	в том числе		в том числе				
				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

стр. 17

с. 16
ф.25
вание
та
дова-
я
20 г.
20 г.
20 г.
ф.25
вание
та
дова-
ия
20 г.
20 г.
20 г.
ф.25
вание
та
дова-
ния
д.
2020 г.
д.
2020 г.
д.
2020 г.
д.
2020 г.
д.
2020 г.
д.
2020 г.

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 Дата обследования
			всего	в том числе		в том числе				
				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

										СТ
28	кабинет	16.0	16.0							учрежд. 16.11.2020
29	коридор	18.3		18.3						учрежд. 16.11.2020
29а	кабинет	8.9	8.9							учрежд. 16.11.2020
30	кабинет	15.7	15.7							учрежд. 16.11.2020
30а	санузел	4.7		4.7						учрежд. 16.11.2020
31	кабинет	17.5	17.5							учрежд. 16.11.2020
32	кабинет	24.8	24.8							учрежд. 16.11.2020
32а	коридор	3.7		3.7						учрежд. 16.11.2020
33	санузел	8.0		8.0						учрежд. 16.11.2020
34	кабинет	80.2	80.2							учрежд. 16.11.2020
34а	тамбур	0.4		0.4						учрежд. 16.11.2020
35	кабинет	70.9	70.9							учрежд. 16.11.2020
35а	тамбур	0.3		0.3						учрежд. 16.11.2020
36	кабинет	49.4	49.4							учрежд. 16.11.2020
37	кабинет	32.4	32.4							учрежд. 16.11.2020
38	помещение подсобное	14.1		14.1						учрежд. 16.11.2020
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

стр. 22

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 Дата обследования
			всего	в том числе		в том числе				
				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 Дата обследования
			всего	в том числе		в том числе				
				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

Александрова С. А.


Уполномоченный
по управлению
справочной и сервисной
информацией отдела
Бизнеса № П.В. Попов



№13	Первое территориальное управление ГБУ МосгорБТИ
-----	--

Прошнуровано, пронумеровано и
скреплено печатью 88 листов

Руководитель группы,
по инвентаризации
строений и сооружений
1-го инвентаризационного района
Первое территориальное управление
ГБУ МосгорБТИ

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)

Информация по зданию (строению) нежилое	№ дела БТИ 2631/26 Литер - по состоянию на 16.11.2020 г.
Кадастровый номер	-
Преыдуший 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) кроме того площади, м2 в т.ч. лестничных клеток технического подполья технического этажа вентиляционных камер других помещений	0,0	Материал стен	монолитные (ж-б)
	0,0	Год постройки	2009
	0,0	Количество этажей	
	0,0	Этажность (без учета подземных этажей)	11, кроме того антресоль, надстроенный этаж, технический этаж
	0,0	Подземных этажей	3
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 в т.ч. жилая площадь в нежилых помещениях, м2	35134,3 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

Исполнитель

Исполнитель начальника
Первого территориального
управления
М.В. Алексеев

Куш А. В.

Алехина Е. А.

16.12.2020 г.

М.П.
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

Руководитель группы
по инвентаризации
строений и сооружений
1-го класса города Москвы
Первый Территориальный
Первый Территориальный

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

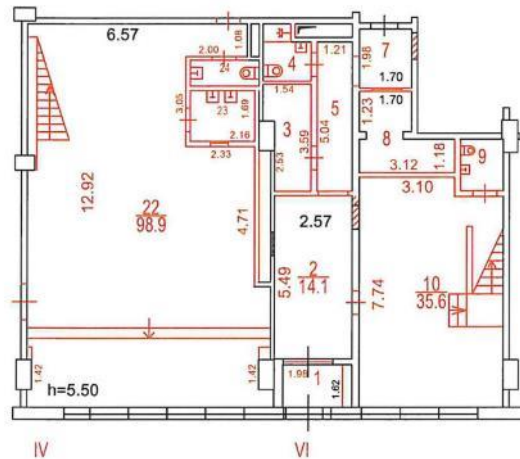
на часть 1 этажа помещ. (квартира) IV, VI

квартал № 2631/26 ЮЗ АО г.Москвы



1 ЭТАЖ

2803127



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 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 / 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



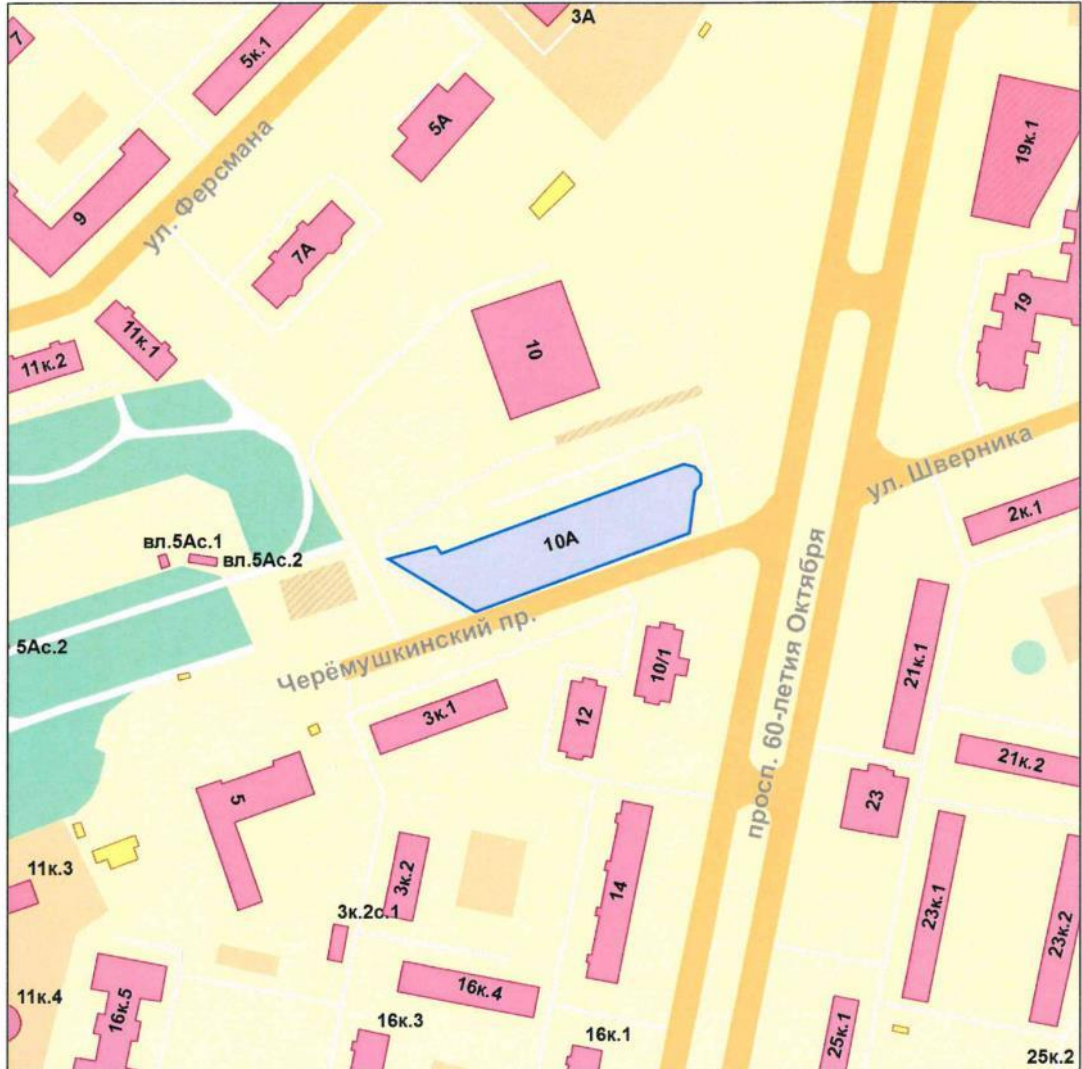
Заместитель начальника
 Первого территориального
 управления
Куш А. В.
 16.12.2020 г.



Стр. 1

город Москва, проспект 60-летия Октября, дом 10А

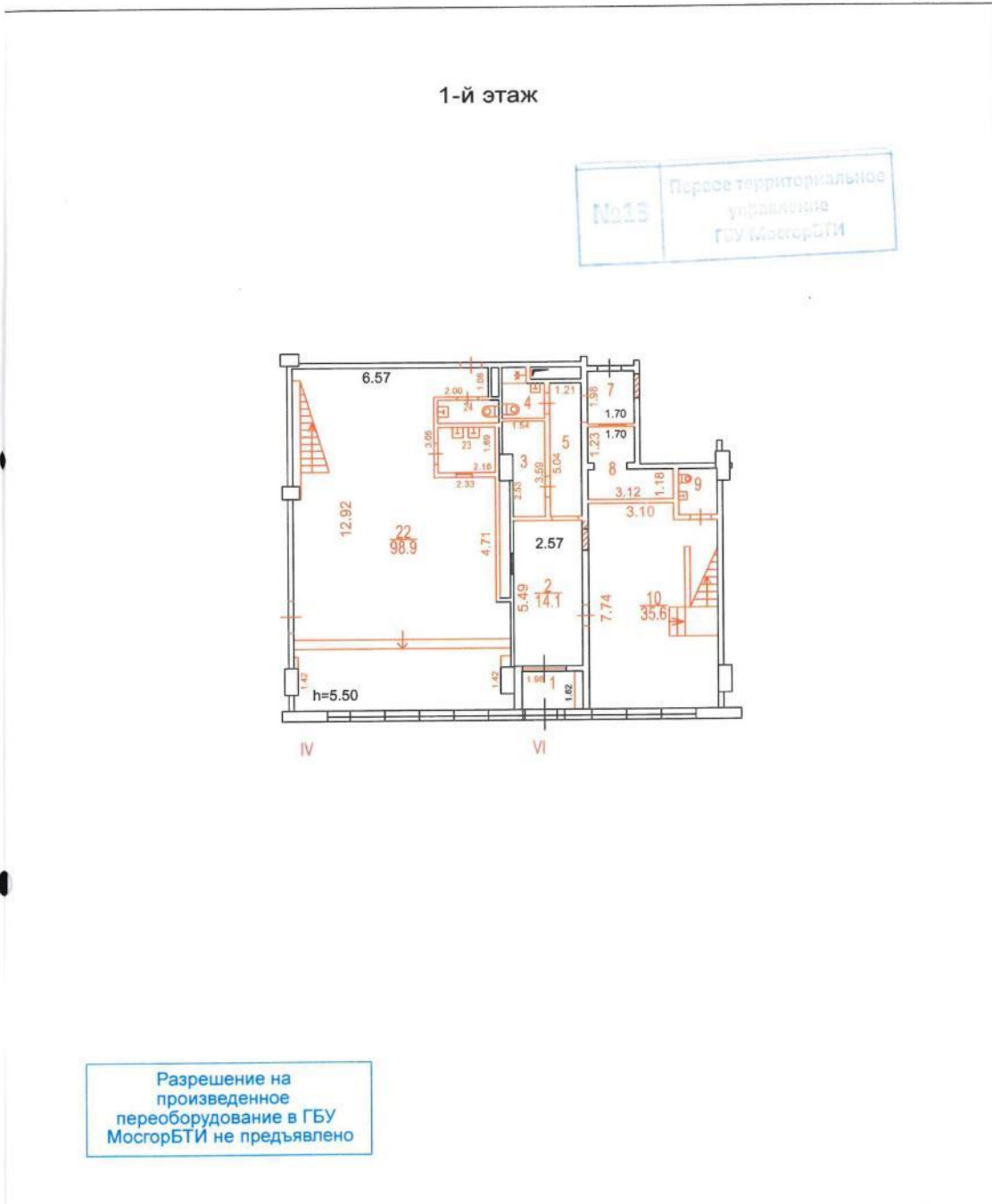
I. СИТУАЦИОННЫЙ ПЛАН



Масштаб 1 : 2000

 Контур объекта

II. поэтажный план помещения



Масштаб 1:200

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 Дата обследования
			всего	в том числе		в том числе				
				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 Дата обследования
			всего	в том числе		в том числе				
				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:	
Объем, 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

Алехина Е. А.

16.12.2020 г.


Проверил


Руководитель группы
по инвентаризации
строений и сооружений
1-го инженерного отдела
Первого ТУ П.В. Липова



Пронумеровано, пронумеровано и
скреплено печатью 6 листов-с/л

Заместитель начальника
Первого территориального
управления
М.В. 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



стр. 1

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 Дата обследования	
			всего	в том числе		в том числе				
				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 Дата обследования	
			всего	в том числе		в том числе				
				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

стр. 2

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.



Руководитель группы
по инвентаризации
строений и сооружений
1-го истребительского
Переход ГИИ.В. Москва

ГБУ Московское городское бюро технической инвентаризации		
Первоотерриториальное 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) кроме того площади, м2 в т.ч. лестничных клеток технического подполья технического этажа вентиляционных камер других помещений	0,0	Материал стен	монолитные (ж-б)
	0,0	Год постройки	2009
	0,0	Количество этажей	
	0,0	Этажность (без учета подземных этажей)	11, кроме того антресоль, надстроженный этаж, технический этаж
	0,0	Подземных этажей	3
	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 в т.ч. жилая площадь в нежилых помещениях, м2	35134,3 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		
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 поэтажному плану
Адрес зарегистрирован в Адресном реестре объектов недвижимости города Москвы 09.09.2009 г. № 6008150

Начальник Первого территориального управления

Исполнитель

Заместитель начальника
Первого территориального
управления
М.В. Алехина

Алехина Е. А.

16.12.2020 г.



Согласование
на фасадные работы
не предъявлено

Руководитель группы
по инвентаризации
строений и сооружений
1-го и 2-го этажей
Полковник П.И. Попов

ПОЭТАЖНЫЙ ПЛАН

по адресу: проспект 60-летия Октября
наименование ул. (просп., бульв. и т.д.)

домовл. (вл.) --- дом 10А
улицное подчертывание

корпус строение (сооружение)
улицное подчертывание

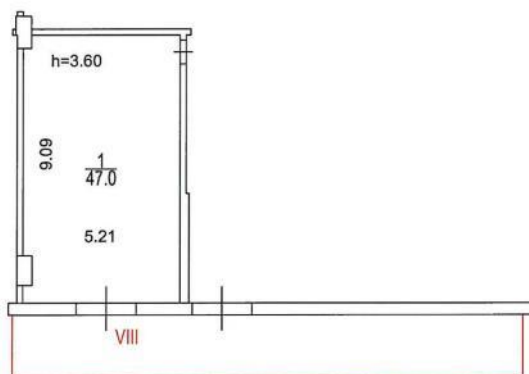
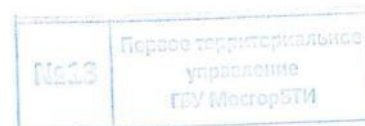
на часть 1 этажа помещ. (квартира) VIII

квартал № 2631/26 ЮЗАО г.Москвы



1 ЭТАЖ

2803127



Согласование
 на фасадные работы
 не предъявлено

Директор группы
 по инвентаризации
 строений и сооружений
 1-го инженерного отдела
 Первого ГУ 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
помещение	-
корпус	-
строение	-
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.		

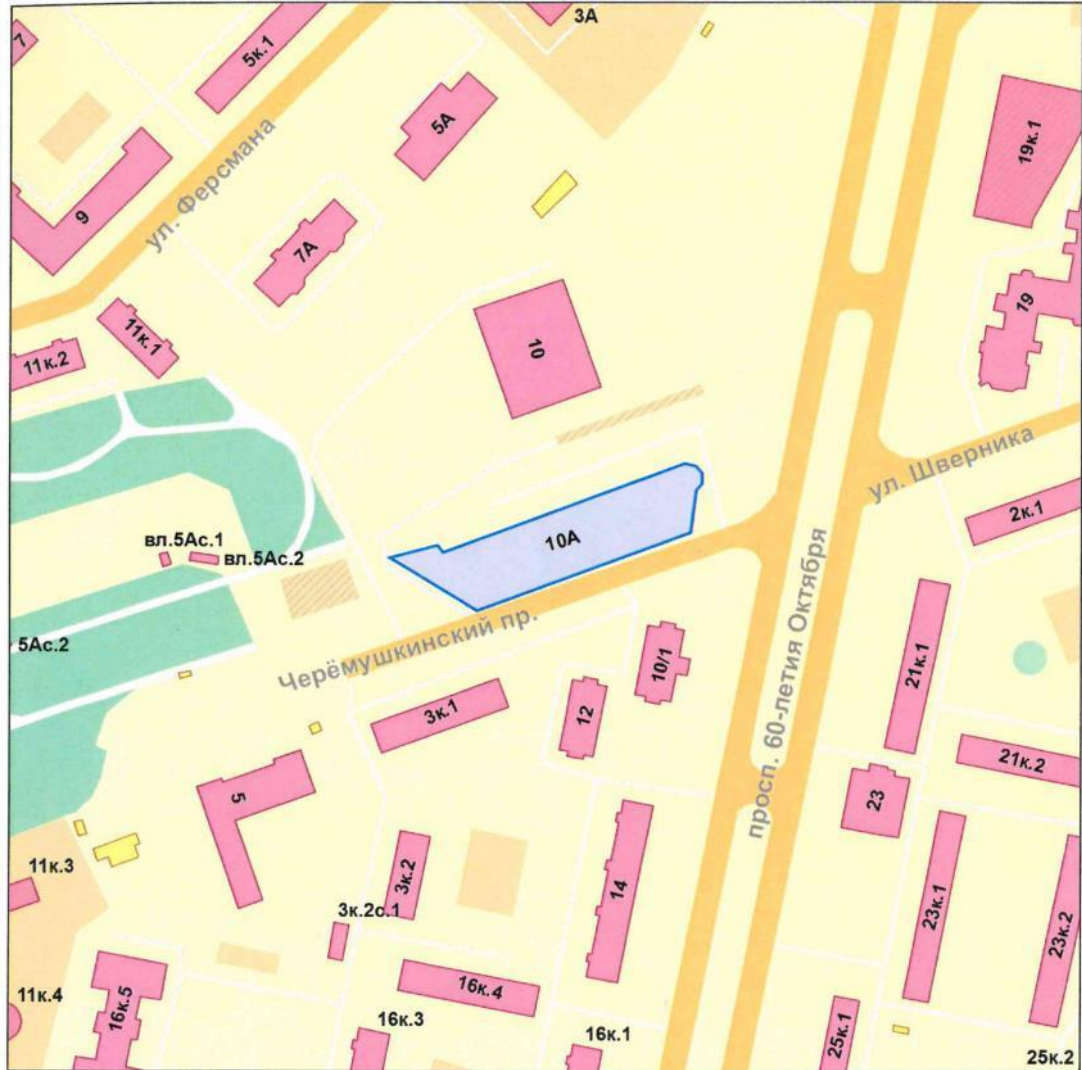
Начальник Первого территориального управления



Стр. 1

город Москва, проспект 60-летия Октября, дом 10А

I. СИТУАЦИОННЫЙ ПЛАН



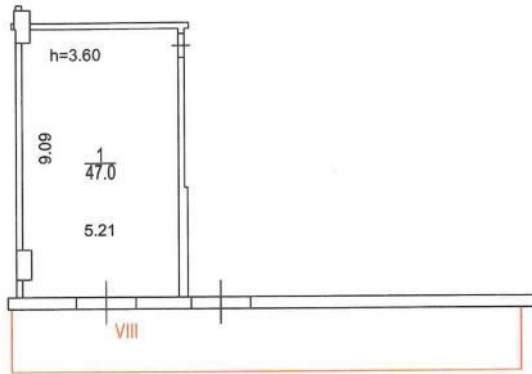
Масштаб 1 : 2000

 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				
				основн.	вспом.	лоджий	балконов		прочих	Дата обследования
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 инженерного отдела
Первого ТУ П.В. Рязань



Протшнуровано, пронумеровано и
скреплено печатью 5 листов *с/р.*

Заместитель начальника
Первого территориального
управления
М.С. Алтешин

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



стр. 1

Помещение № VIII Тип: Нежилое
Согласование на фасадные работы не предъявлено

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				
				основн.	вспом.	лоджий	балконов	прочих		
1	1	электроцитовая	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




Алехина Е. А.

Согласование на фасадные работы не предъявлено

Руководитель группы по инвентаризации строений и сооружений 1-го инженерного класса
Первое территориальное управление ГБУ МосгортехИ




02 50 20 0014804

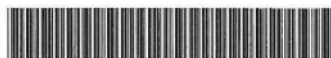
ГБУ Московское городское бюро технической инвентаризации		
Первое территориальное управление		
Адрес: 107061, г. Москва, Преображенская пл., д. 4		
Телефон: 8(499) 748-13-54, 8(499) 748-13-60, 8(499) 748-13-73, 8(499) 748-13-78		
Действительна в течение 1 года	к заказу 04 50 301889 от 21.10.2020 г.	Форма 1а

ВЫПИСКА ИЗ ТЕХНИЧЕСКОГО ПАСПОРТА БТИ НА ЗДАНИЕ (СТРОЕНИЕ)

Информация по зданию (строению) нежилое		№ дела БТИ 2631/26 Литер - по состоянию на 16.11.2020 г.
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) кроме того площади, м2 в т.ч. лестничных клеток технического подполья технического этажа вентиляционных камер других помещений	0,0	Материал стен	монолитные (ж-б)
	0,0	Год постройки	2009
	0,0	Количество этажей	
	0,0	Этажность (без учета подземных этажей)	11, кроме того антресоль, надстроенный этаж, технический этаж
	0,0	Подземных этажей	3
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 в т.ч. жилая площадь в нежилых помещениях, м2	35134,3 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

Исполнитель

Заместитель начальника
Первого территориального
управления
ул. Д. В.
М.В. Алехин

Алехина Е. А.

16.12.2020 г.



Согласование
на фасадные работы
не предъявлено

Сведения об объекте недвижимости
требований пункта 17 статьи 51
Градостроительного кодекса
Российской Федерации
ГБУ МосгорБТИ по распоряжению

Руководитель группы
по инвентаризации
строений и сооружений
1-го инженерного отдела
Первое ТУ Д.У. Голово

ПОЭТАЖНЫЙ ПЛАН

по адресу: проспект 60-летия Октября
наименование ул (просп. бульв. и т.д.)

домовл. (вл.) --- дом 10А
нужно подчеркнуть

корпус --- строение (сооружение) ---
нужно подчеркнуть

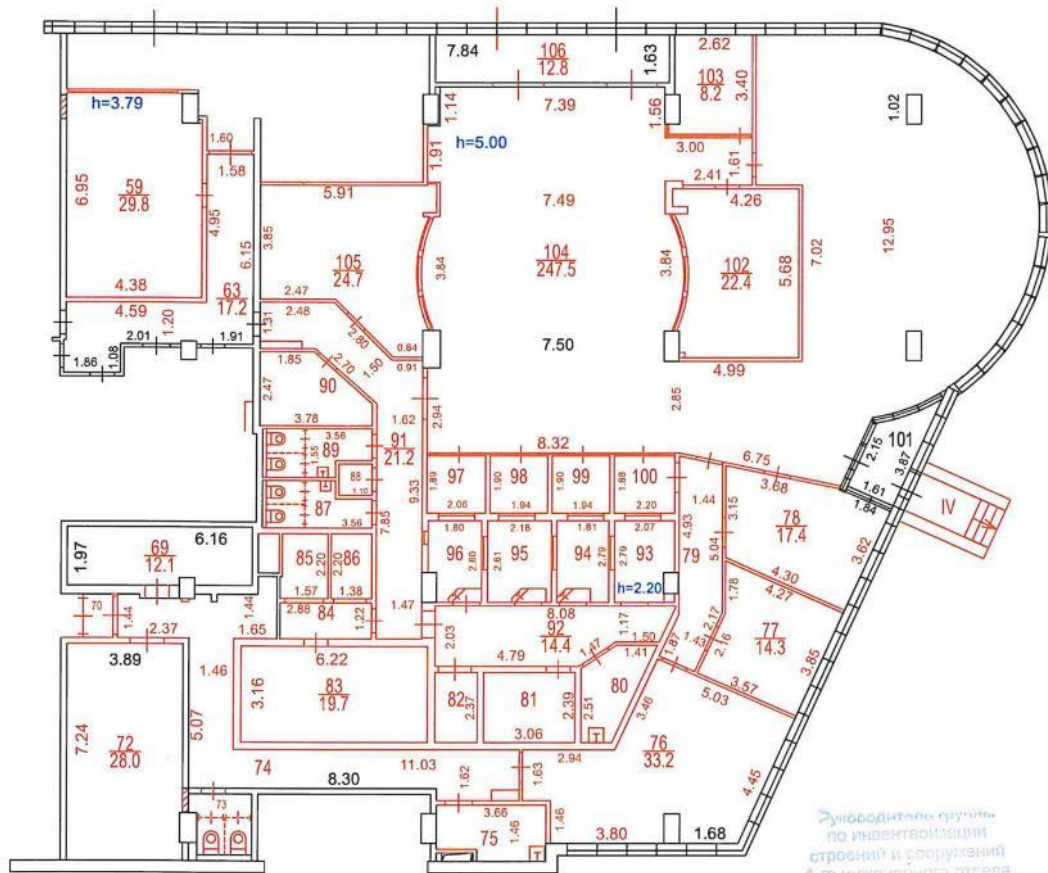
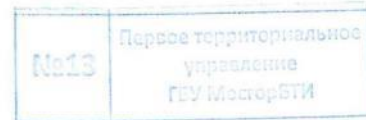
на часть 1 этажа помещ. (квартира) IV

квартал № 2631/26 ЮЗ АО г.Москвы



1 ЭТАЖ

2803127



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

Позэтажный 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
помещение	корпус - строение -
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



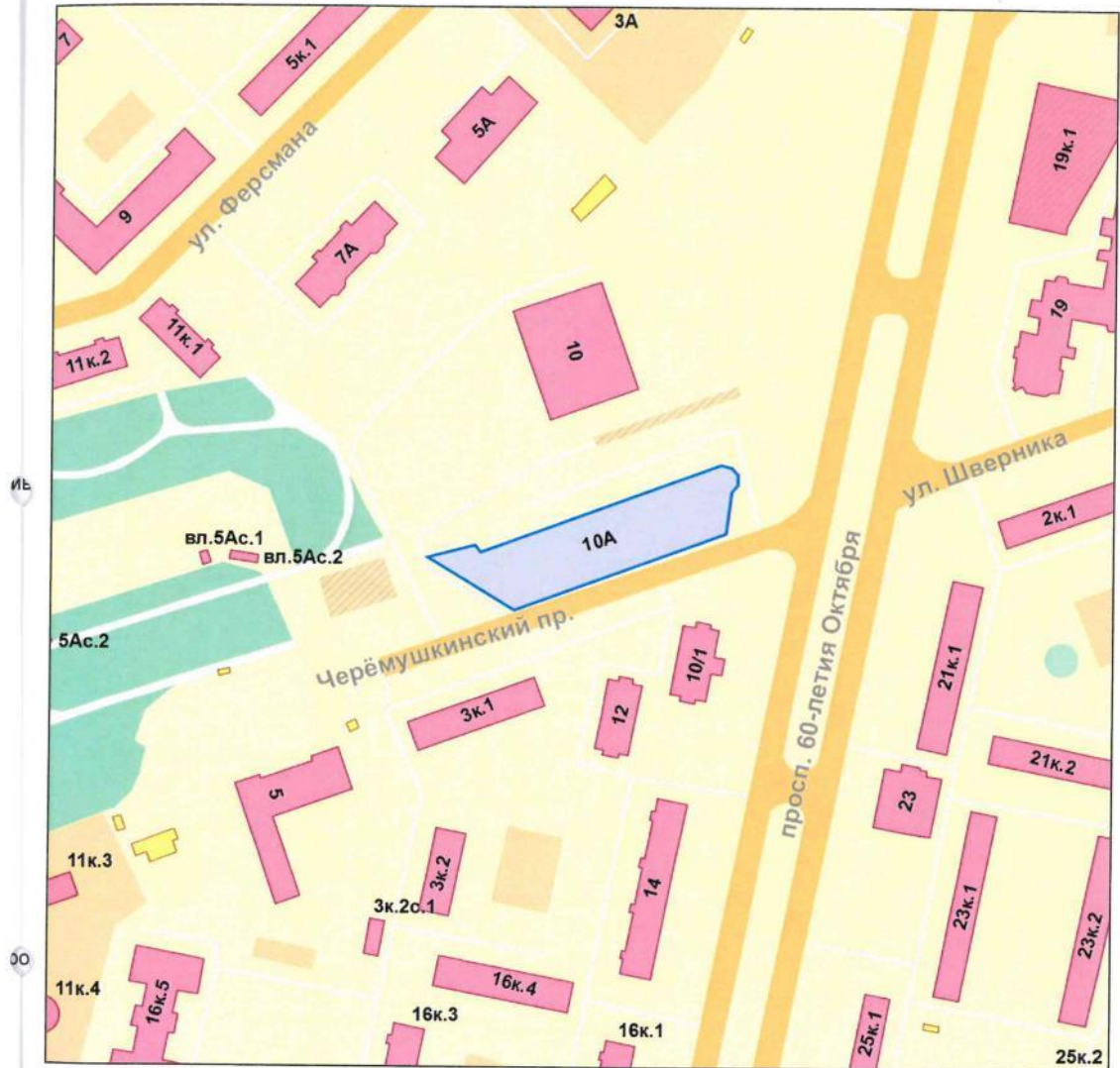
Заместитель начальника
Первого территориального
управления
Куш А. В.
М.В. Алевина
16.12.2020 г.



Стр. 1

город Москва, проспект 60-летия Октября, дом 10А

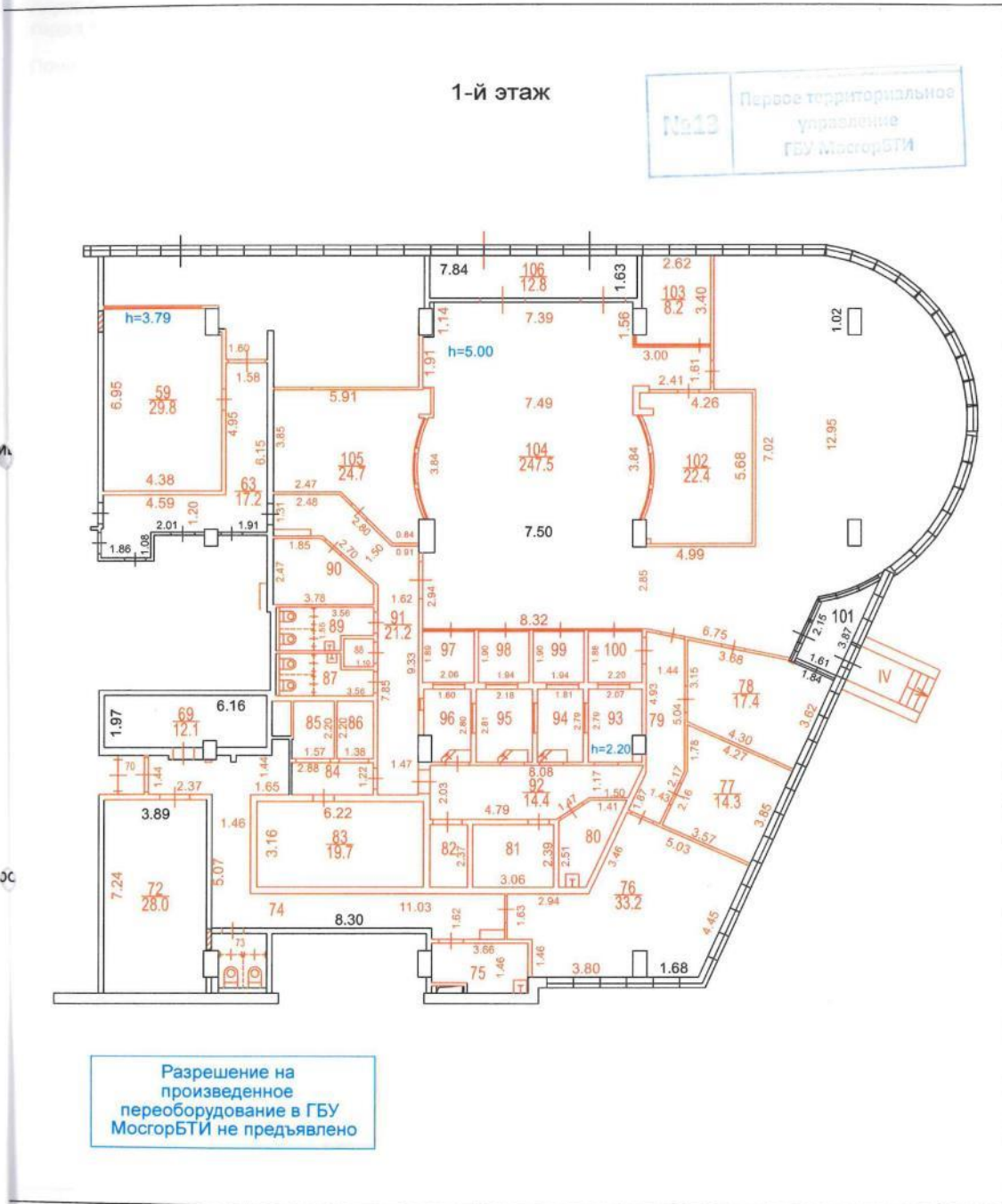
I. СИТУАЦИОННЫЙ ПЛАН



Масштаб 1 : 2000

 Контур объекта

II. поэтажный план помещения



Масштаб 1:200

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 Дата обследования
			всего	в том числе		в том числе				
				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.	

город Москва, проспект 60-летия Октября, дом 10А

Стр. 4

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

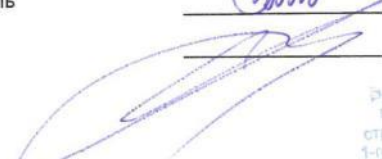
Вид благоустройства	Количество счётчиков, шт.
Водопровод (холодное водоснабжение)	-
Водопровод (горячее водоснабжение)	-
Отопление	-
Газоснабжение	-
Электроснабжение	-

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. Алешкин

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



стр. 1

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 Дата обследования
			всего	в том числе		в том числе				
				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.

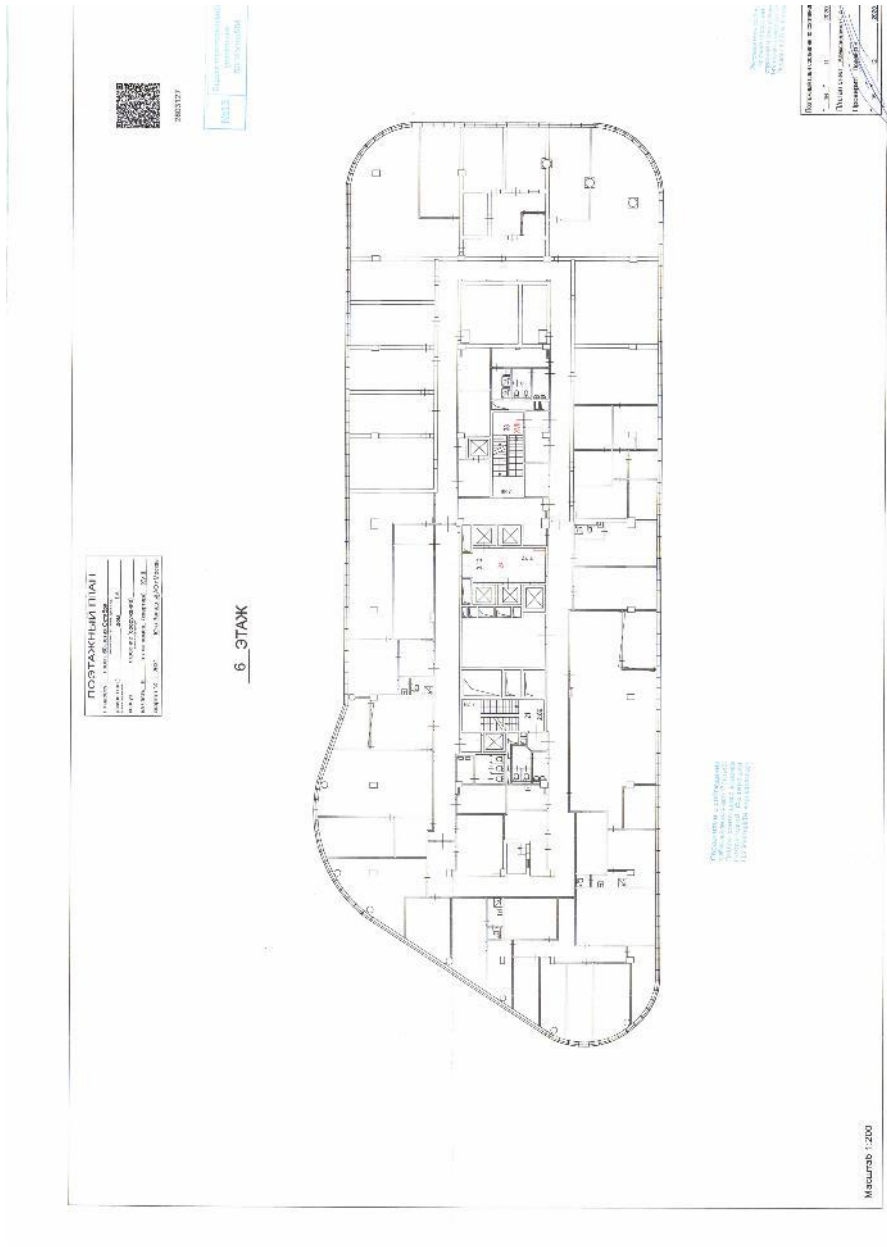
Исполнитель

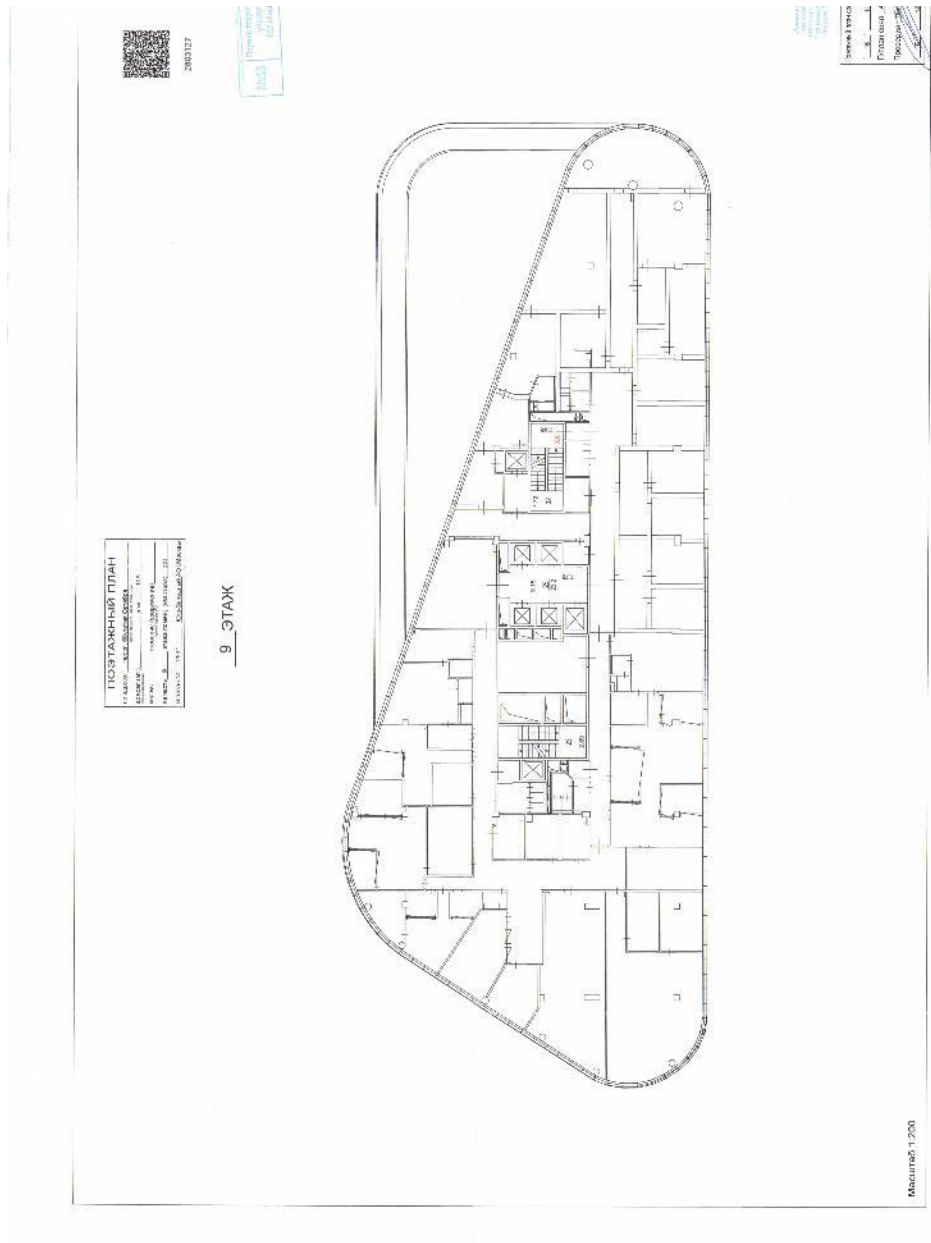


Алехина Е. А.

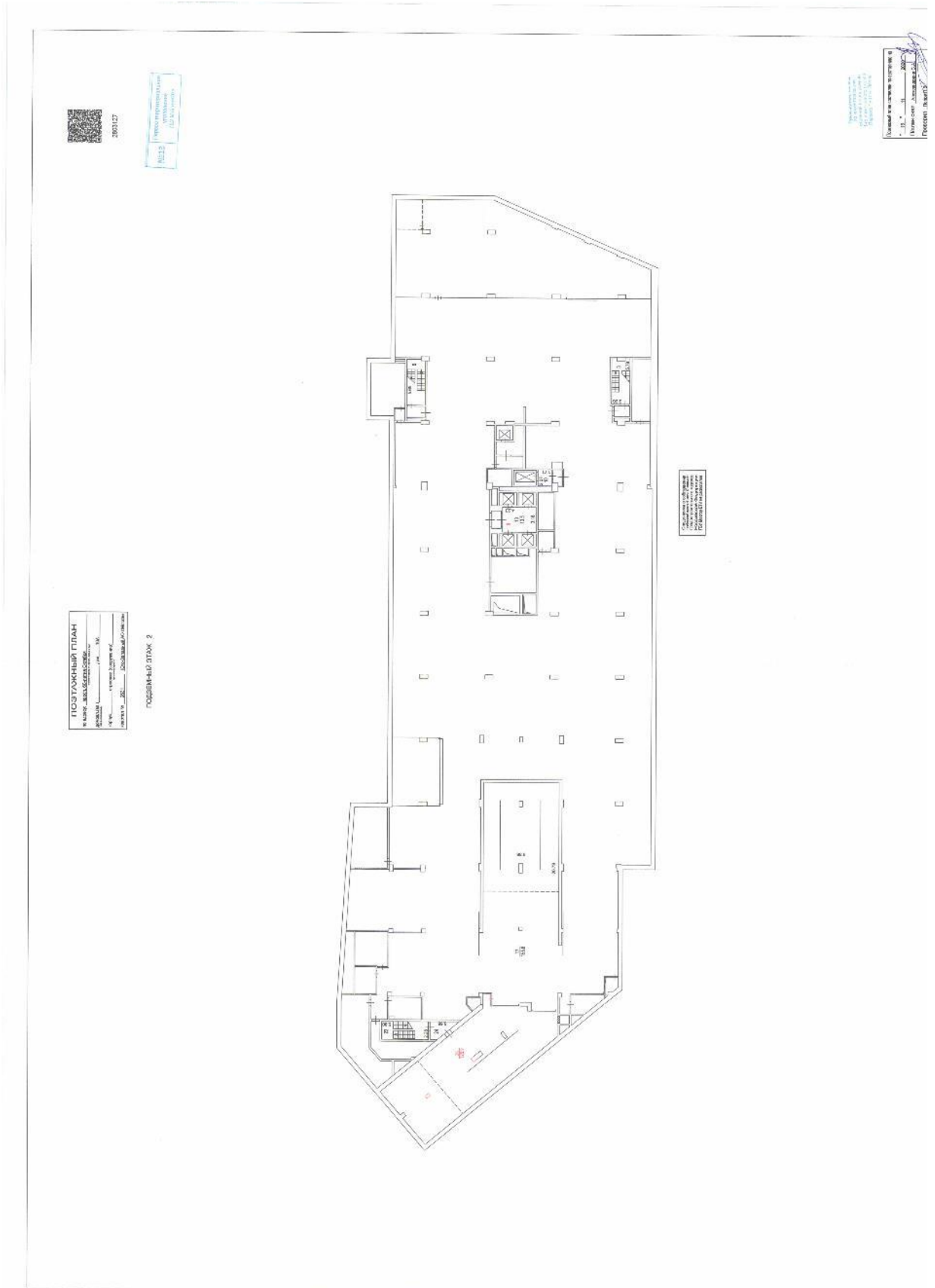
Руководитель группы
по инвентаризации
строений и сооружений
1-го этажа торгово-офисного здания
Первого МГТУ им. Г.И. Ломоносова



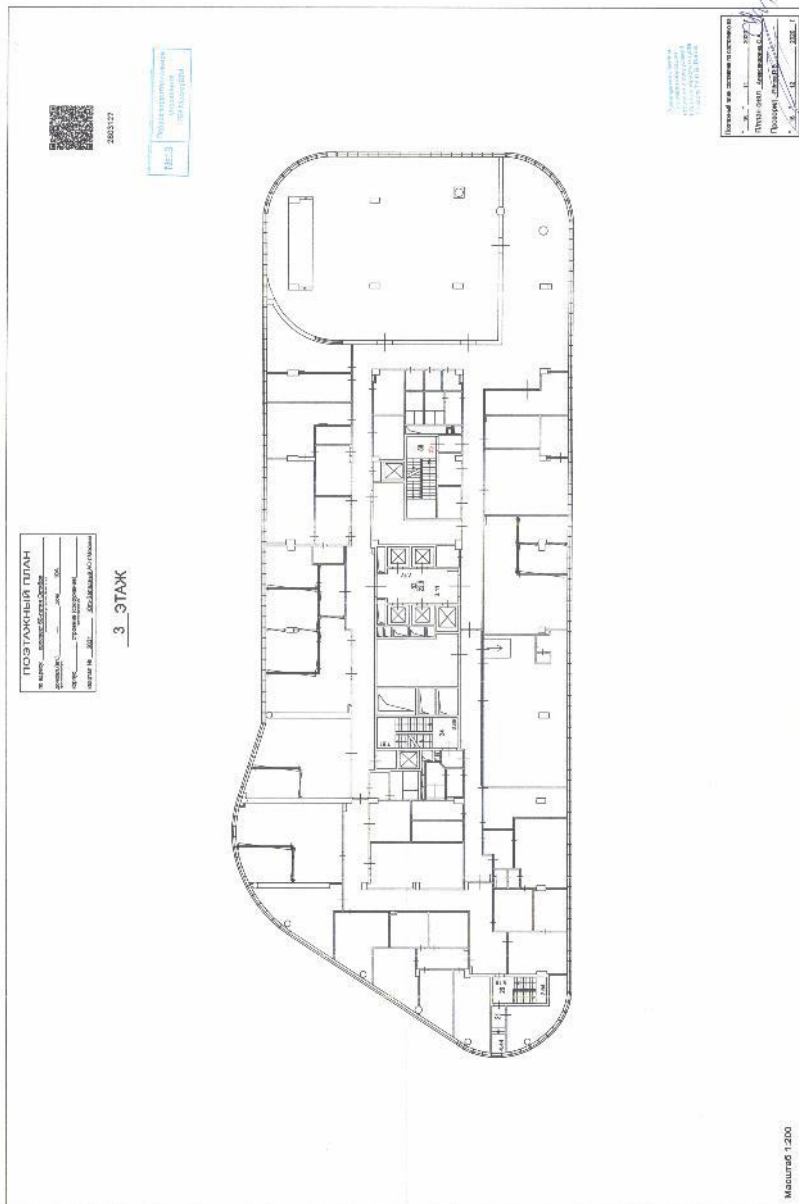


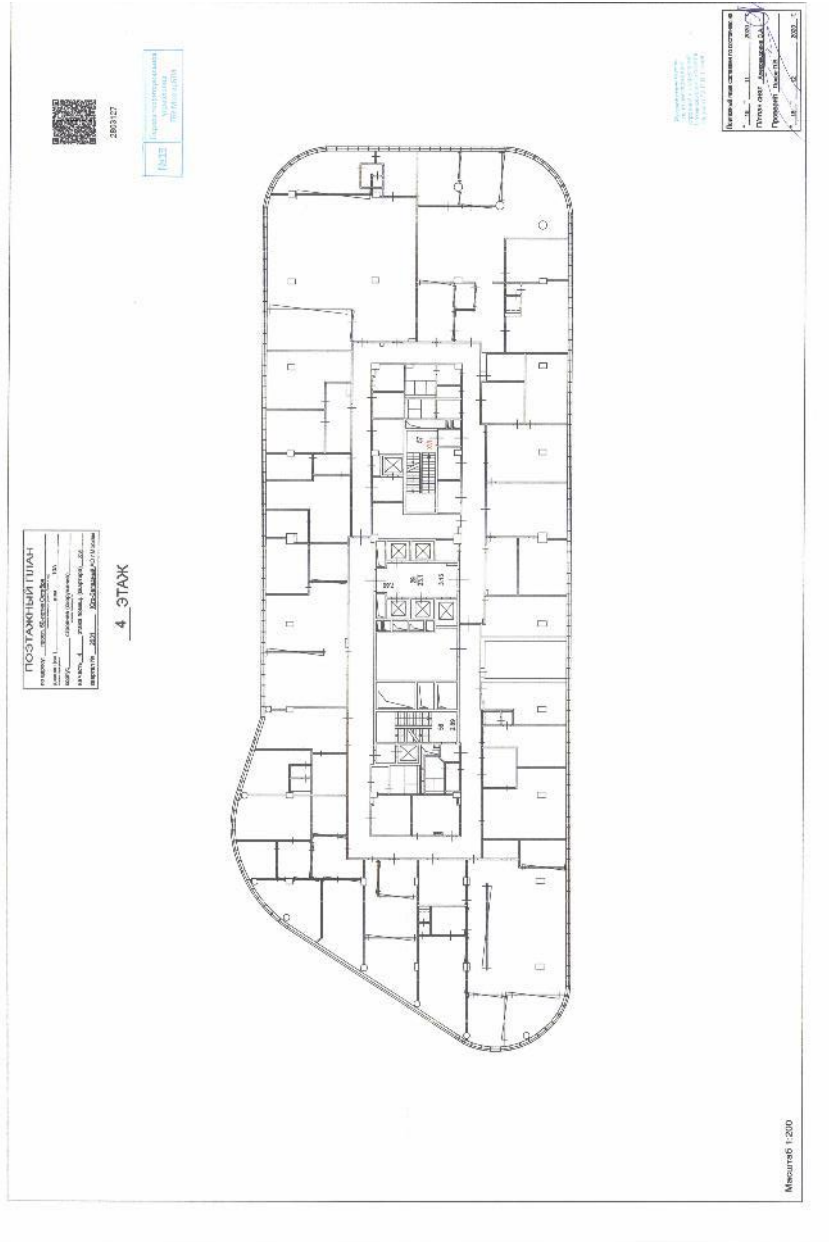


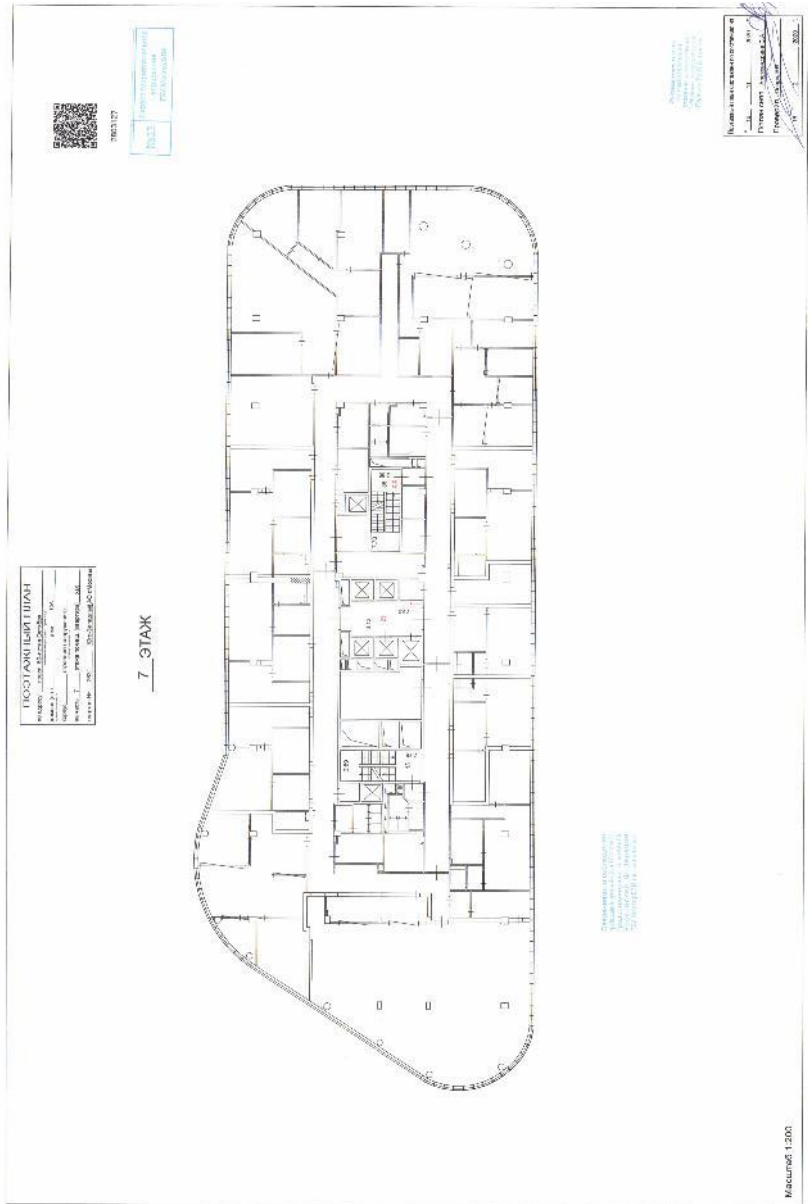


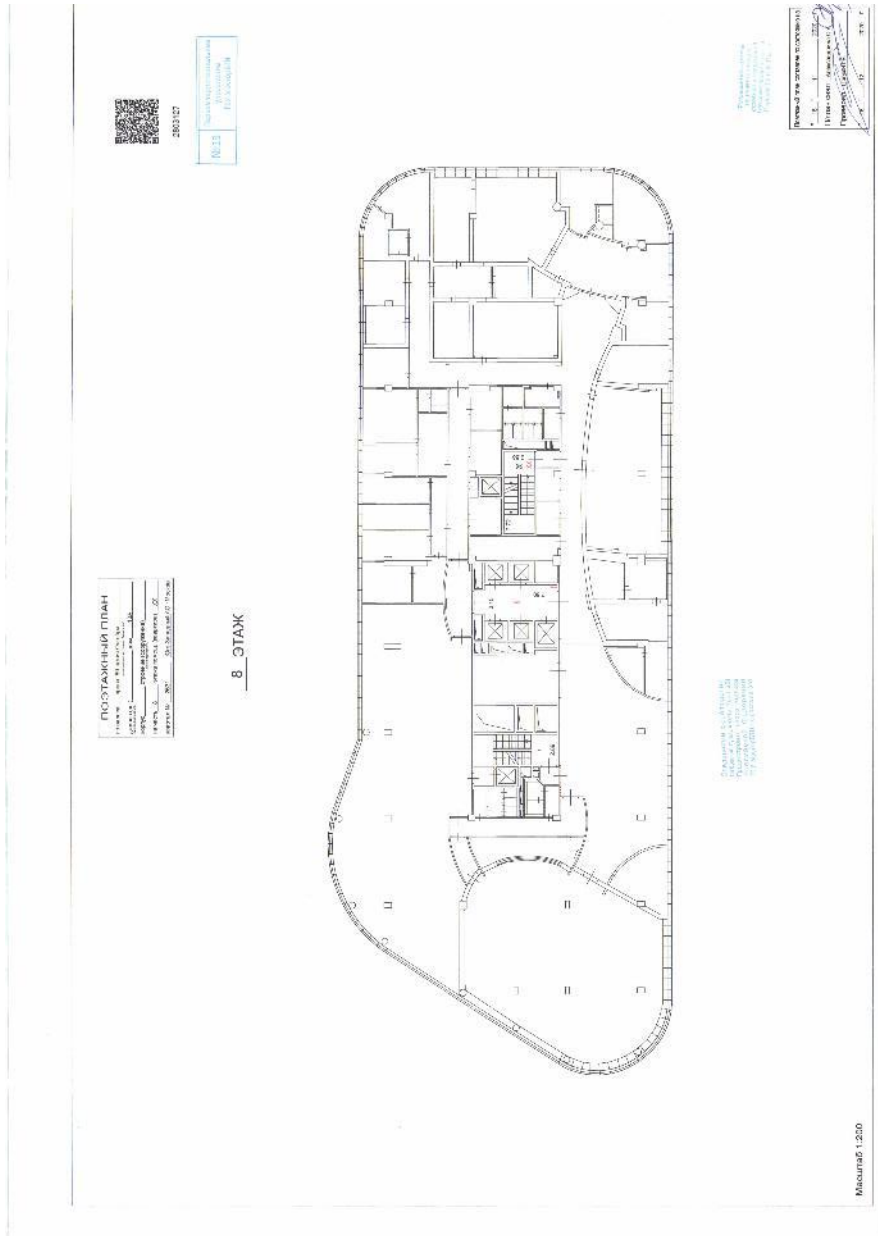


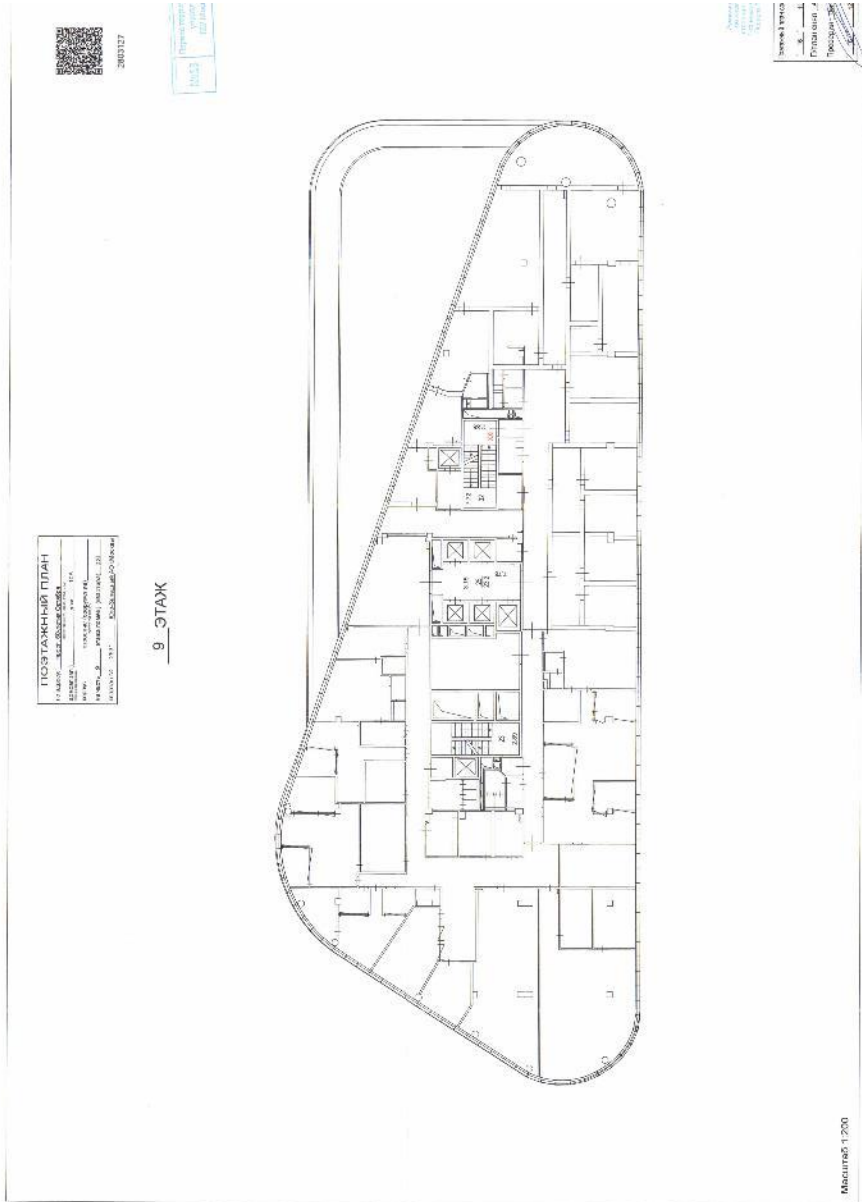


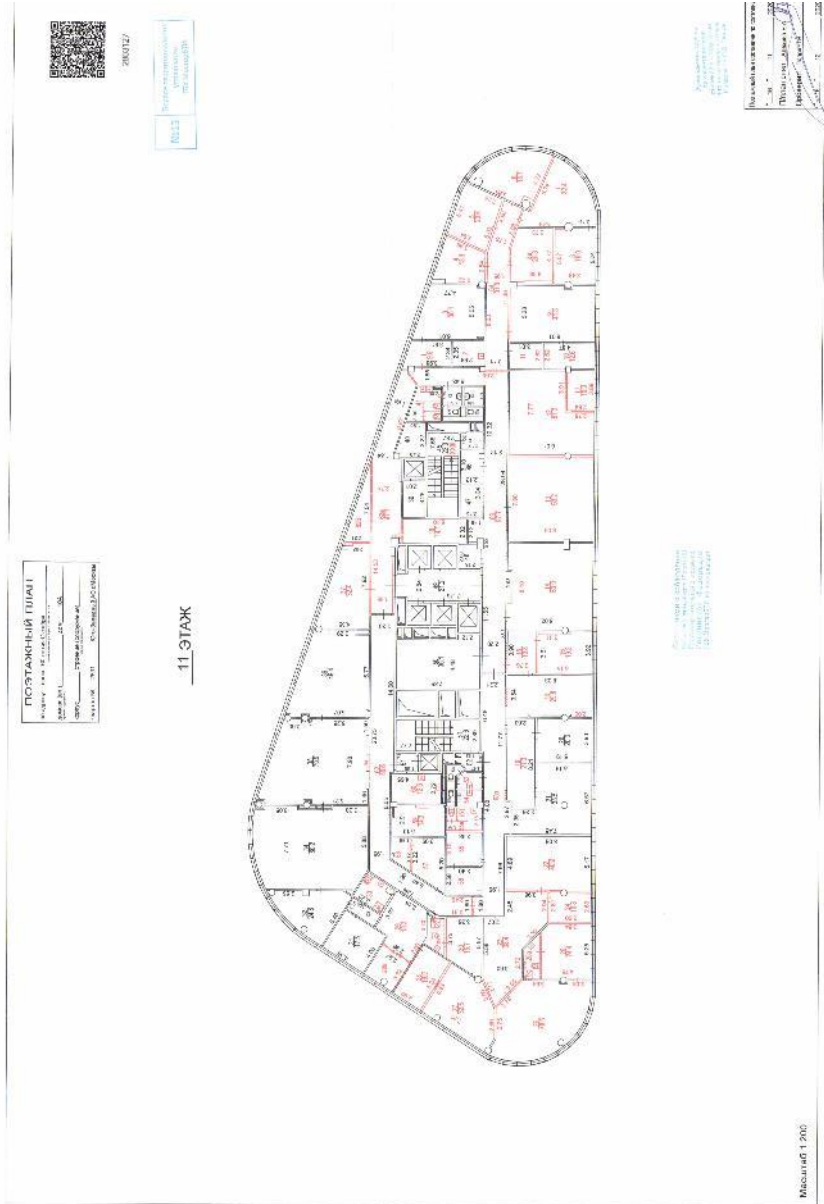




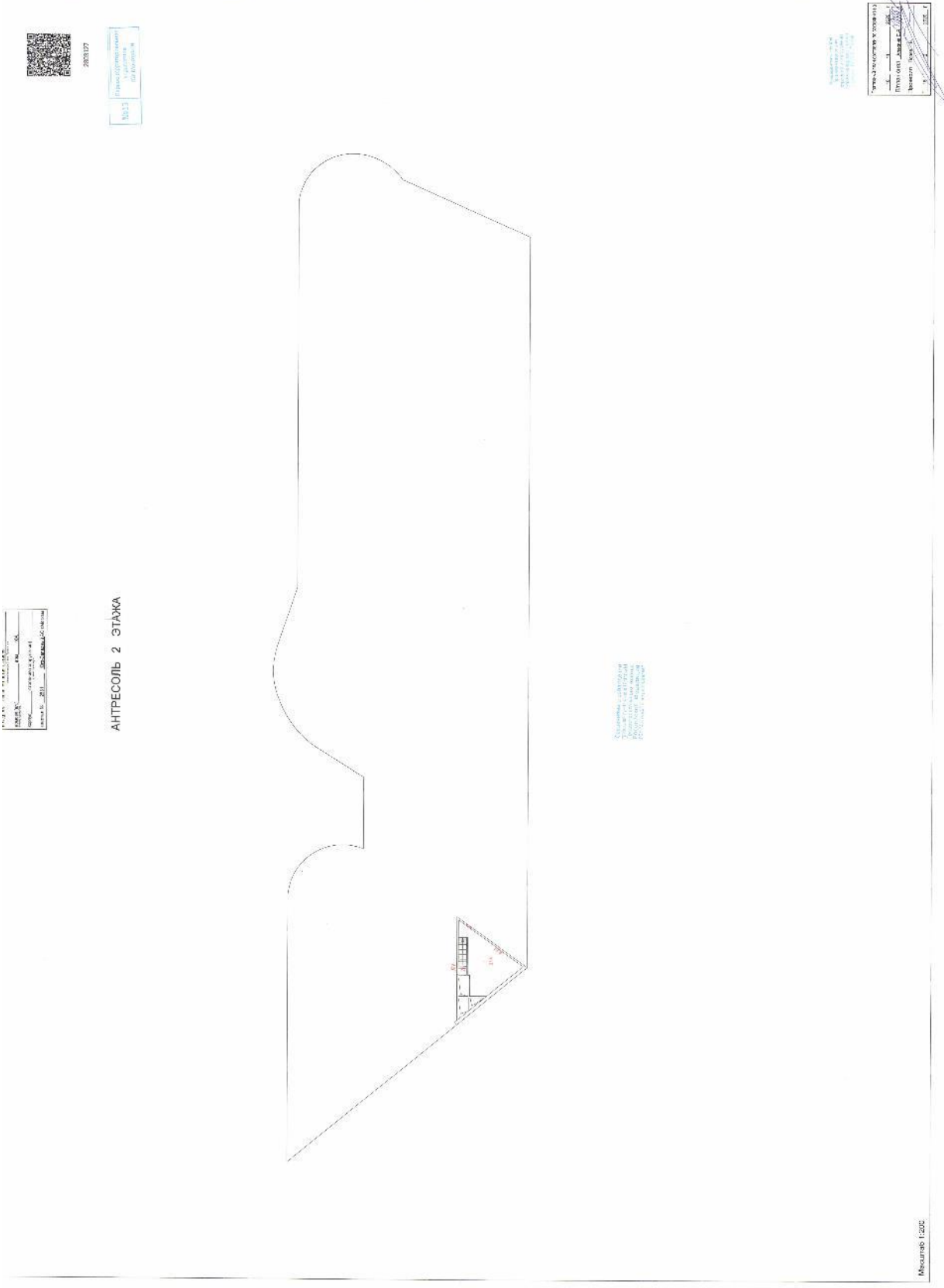


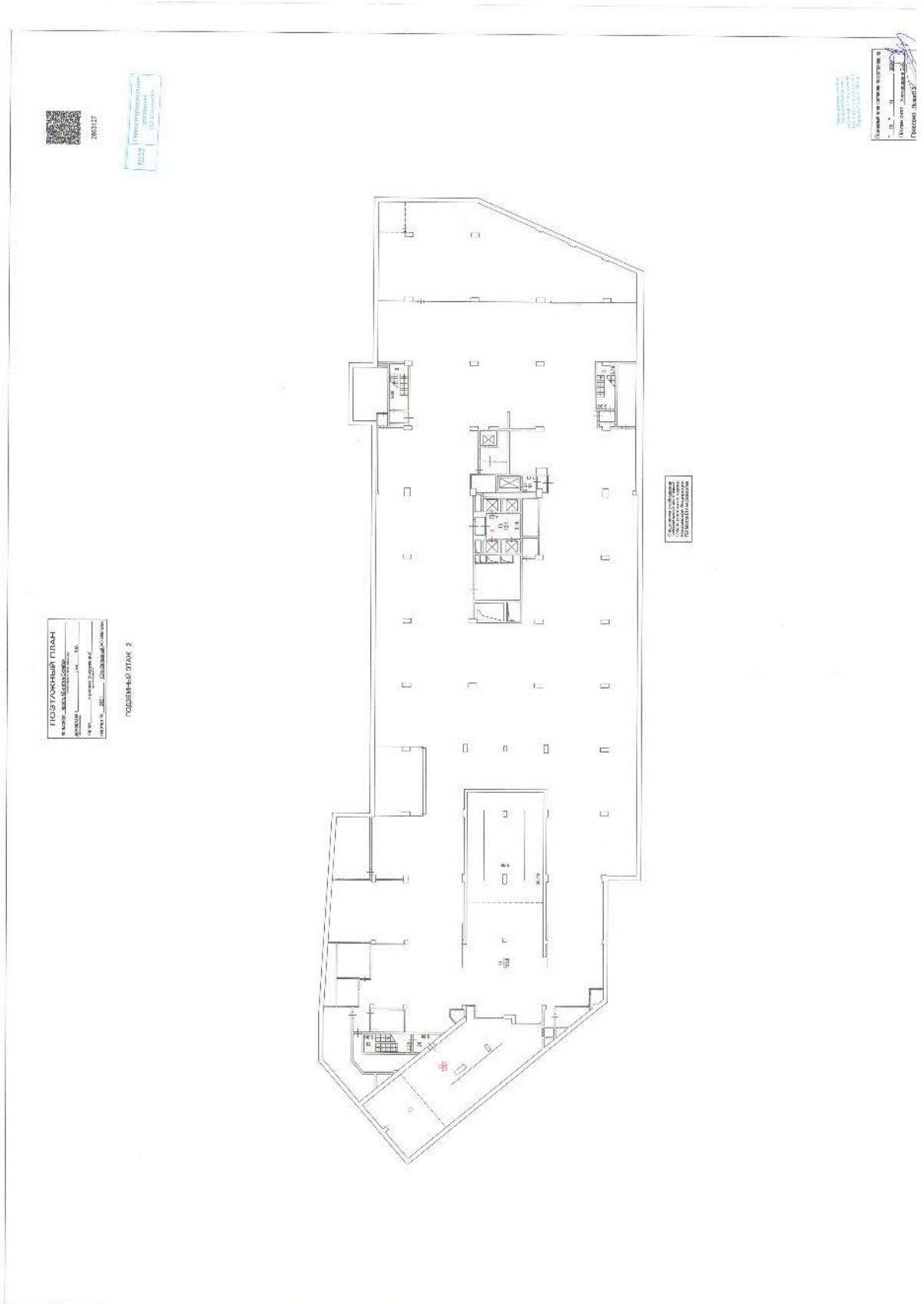


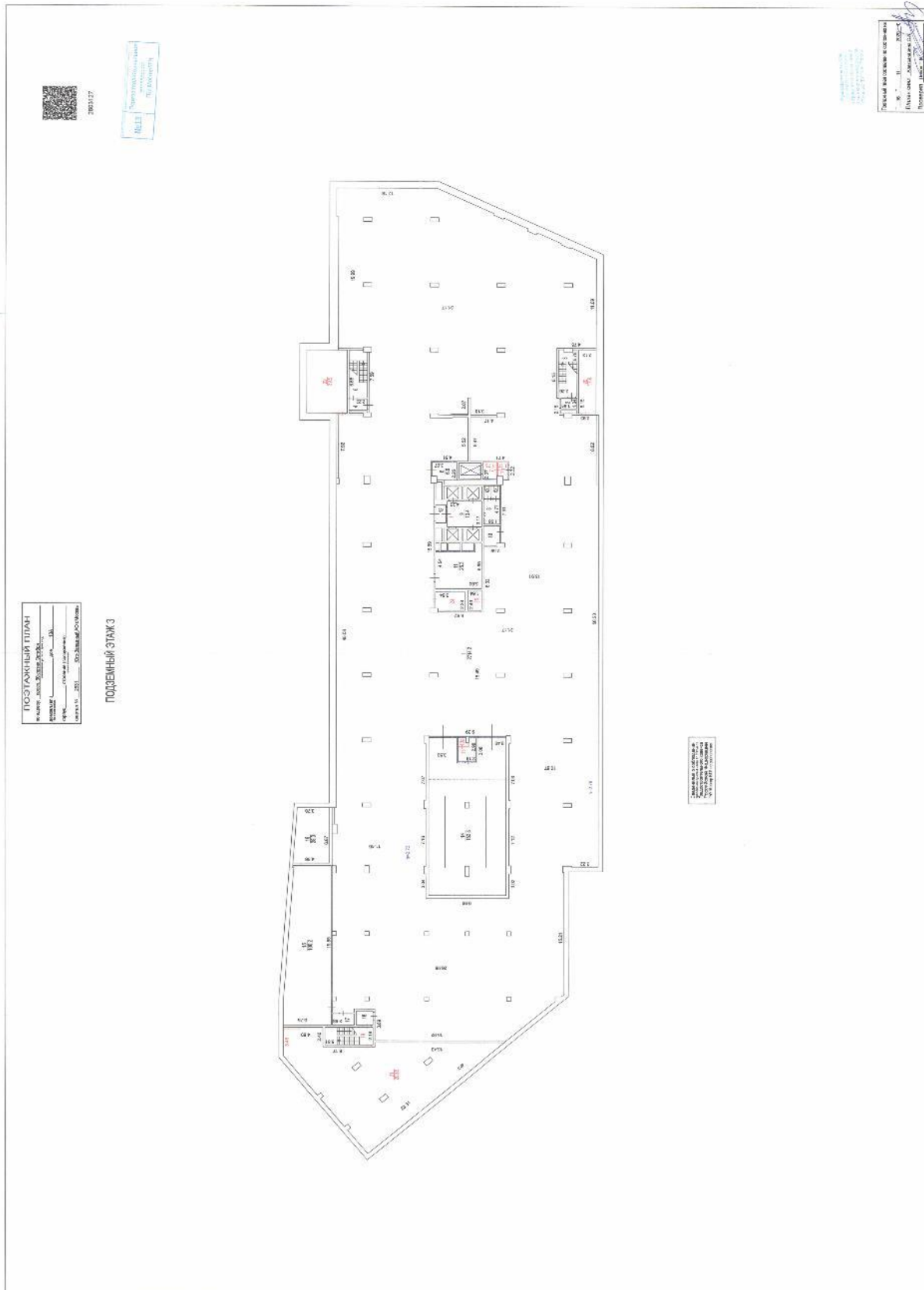


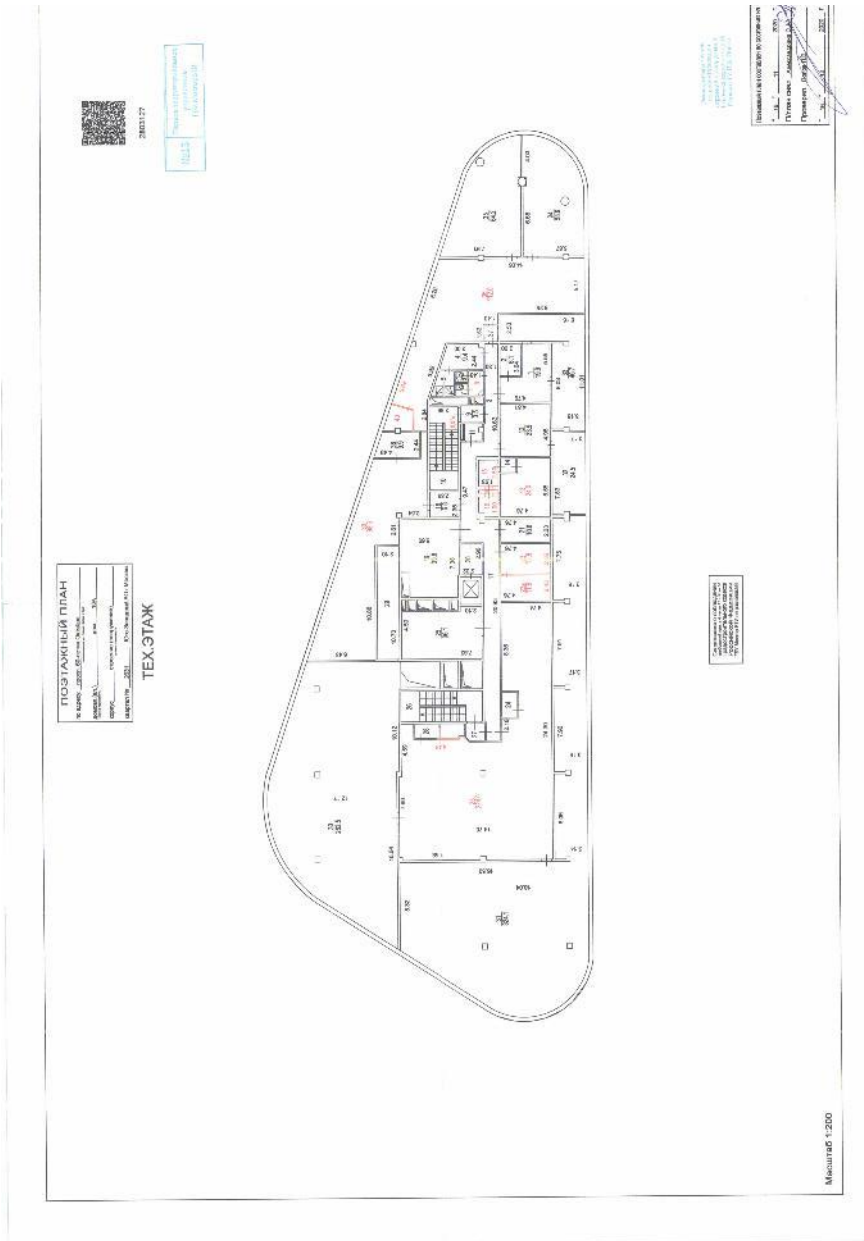












КСП КАПИТАЛ
УПРАВЛЕНИЕ
АКТИВАМИ№ СП/2022/03/02/1 от 02.03.2022
На № _____ от _____АО «НЭО Центр»
119435, г. Москва, Большой
Саввинский пер., д. 12, стр. 8**Об оценке кабельной линии**

В связи с проведением очередной оценки активов ЗПИФ недвижимости «Саввинские палаты» (далее - Фонд), находящегося в доверительном управлении КСП Капитал УА ООО, относительно кабельной линии с кадастровым номером 77:06:0002006:2702, входящей в состав Фонда, сообщаем, что по информации, полученной от ПАО «Россети Московский регион», кабельная линия (КЛ 10 кВ РТП 14024с.1-ПС 841 «Коньково» АСБ 3х240) имеет повреждения и для восстановления электроснабжения требуется проведение ремонтных работ. При этом количество поврежденных участков неизвестно, но по оценкам ПАО «Россети Московский регион» составляет более 5.

Дополнительно сообщаем, что ранее ПАО «Россети Московский регион» уже находили места повреждений кабельной линии, после ремонта которых электроснабжение не было восстановлено.

Обращаем внимание, что стоимость работ ПАО «Россети Московский регион» по определению одного места разрыва кабельной линии составляет более 30 т.р., ремонт и испытание каждого обнаруженного места разрыва – около 463 т.р.

В настоящее время ПАО «Россети Московский регион» по заключенному договору проводятся работы по определению очередного места разрыва кабельной линии, после чего планируется проведение ремонтных работ и испытаний.

Генеральный директор



В.В. Исмаилов

Новиков А.Ю.
+7-495-649-88-37 (доб.: 238)

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



Филиал ПАО «Россети Московский регион» -
Московские кабельные сети
РФ, 115035, г. Москва, ул. Садовническая, д. 36, стр. 1
Тел.: (495) 669 0300, факс: (495) 953 0615
www.rossetimr.ru, e-mail: mks@rossetimr.ru
ОКПО 13530811, ОГРН 1057746555811, ИНН
5036065113. КПП 770503001

01.02.2022 № 100/01/985
На И-21-00- от 27.12.2021
918148/117/МС

Генеральному директору
ООО «КСП Капитал
Управление Активами»

В.В. Исмаилову

О передаче имущества

Уважаемый Вячеслав Вячеславович!

Филиал ПАО «Россети Московский регион» - Московские кабельные сети (далее-филиал) по вопросу передачи объектов электросетевого хозяйства на баланс сообщает следующее.

В соответствии с проведенной технической экспертизой консолидация передаваемых объектов электроэнергетики (кабельные линии), расположенных по адресу: г. Москва, Проспект 60-летия Октября, вл. 12, целесообразна после проведения электроустановки в нормативное состояние.

Просим устранить имеющиеся повреждения кабельных линий для продолжения работы по консолидации электросетевого оборудования.

Приложение: 1. Техническая экспертиза с Дефектной ведомостью.

И.о директора

А.А. Клинков

Е.Б. Берлина
8 (495) 668-22-28/58-94/

РОССЕТИ МР



Техническая экспертиза электроустановки (объекта электросетевого хозяйства)

типовая форма для заявок на Консолидацию объектов электросетевого хозяйства на возмездной основе

- № _____ от «17» января 20 22 г.
1. Номер заявки: И-21-00-918148/117/МС
 2. Собственник электроустановки: ООО «КСП Капитал Управление Активами»
 3. Акт составлен: _____
(должностное лицо ПАО «Россети Московский регион»
В присутствии заявителя: _____
(ФИО, контактный телефон)
 4. Место расположения электроустановки: Проспект 60 - летия Октября, вл.12.
 5. Перечень и характеристики объектов электросетевого хозяйства, предъявленных к осмотру:
КЛ 10 кВ РТП 14024с.1 - ПС 841 « Коньково» АСБ 3х240
(участок КЛ 10 кВ перезавели из ПС 397 на ПС 841)
Длина КЛ 10 кВ 7690 м (определено прибором Рейс-105)

(указать перечень и характеристики электрооборудования)
 6. Объем электросетевого имущества, у.е.: 26.92
 7. Объект электроснабжения: КЛ 10 кВ РТП 14024с.1 - ПС 841 « Коньково», электроснабжение «Курчатовский институт»
 8. Максимальная мощность электроустановки: 8640/6044 (кВА/кВт)
 9. Дата ввода электроустановки в эксплуатацию: «_» / 2009 г.
 10. Категория обеспечения надежности электроснабжения: II кат.
 11. Наличие технологического присоединения к электрическим сетям:

Целесообразно консолидировать. Электроустановка находится в технически исправном состоянии, присутствуют незначительные дефекты ³ .	
Целесообразно консолидировать после приведения электроустановки в нормативное состояние. Электроустановка требует капитального ремонта ³ .	V
Консолидация нецелесообразна. Электроустановка имеет технически неисправное состояние, пропускная способность не соответствует потребляемой мощности, присутствуют дефекты, угрожающие жизни и здоровью обслуживающего персонала и окружающих людей ³ . Электроустановка требует реконструкции.	
Консолидация нецелесообразна. Электроустановка не имеет технологического присоединения к сетям ПАО "Россети Московский регион".	
Прочее (указать):	

Ответственный за проведение экспертизы: _____ / _____

Начальник РЭС/РЭР: _____ / _____

1 - определяется в соответствии с постановлением Правительства Российской Федерации
заполняется от 19.12.2016 № 1401

2 - определяется в соответствии с методическими рекомендациями оценки технического состояния
объектов электросетевого хозяйства.

3 - необходимо приложить дефектную ведомость.

Дефектная ведомость на капитальный ремонт (реконструкцию)

№ п/п	Наименование Объекта (оборудования), краткая техническая характеристика	Описание дефектов	Перечень работ, необходимых для устранения дефектов		
			Работы	ед. изм.	Количество
1	РП 14024 –ПС 841 «Коньково»	Повреждение КЛ	ОМП, земляные работы, монтаж КЛ.	Шт.	Более 5штг.(данные косвенные)

электропередачи	НН		
Кабельные линии электропередачи	СН II	Соответствует	
	НН		
Трансформаторные пункты номер (№) трансформатора (в обязательном порядке)	СН II/НН		

Нарушения, выявленные при осмотре:

КЛ 10 кВ РТП 14024с.1 - ПС 841 «Коньково» в настоящий момент повреждена, количество повреждений определить не предоставляется возможным.

15. Учет электроэнергии:

Принятые в эксплуатацию приборы учета установлены на границе балансовой принадлежности (возникающей как следствие консолидации). Места установки и схемы подключения прибора(-ов) учета, состояние прибора(-ов) учета и измерительных трансформаторов (ненужное зачеркнуть)

Соответствует

Не соответствует

требованиям, установленным законодательством РФ об обеспечении единства измерений и требованиям Основных положений функционирования розничных рынков электрической энергии.

Доля принятых в эксплуатацию приборов учета от общего количества потребителей (ненужное зачеркнуть)

0%

Менее 30%

30-50%

50-70%

70-99%

100%

16. Заключение о целесообразности консолидации.

отметка соответствия

Целесообразно консолидировать. Электроустановка находится в технически исправном состоянии.

Ответственный за проведение экспертизы:

Начальник РЭС/РЭ

«Филиал ПАО «Россетью-Московский регион»
«Московские объединенные сети»
Управление кабельно-проводниковой сетью
14-го территориального округа
14-го территориального округа
Главный инженер

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 сделки¹³⁴.

Стоимость объекта оценки – наиболее вероятная расчетная величина цены объекта оценки, определенная на дату оценки в соответствии с выбранным видом стоимости¹³⁵. 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 оценке¹³⁶.

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 оценке¹³⁷.

Датой оценки (датой проведения оценки, датой определения стоимости) является дата, по состоянию на которую определяется стоимость объекта оценки¹³⁸.

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 оценки¹³⁹.

Объект-аналог – объект, сходный объекту оценки по основным экономическим, материальным, техническим и другим характеристикам, определяющим его стоимость¹⁴⁰.

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.

¹³⁴ Федеральный стандарт оценки "Общие понятия оценки, подходы и требования к проведению оценки" (ФСО №1), п. 4.

¹³⁵ Федеральный стандарт оценки "Общие понятия оценки, подходы и требования к проведению оценки" (ФСО №1), п. 5.

¹³⁶ Федеральный стандарт оценки "Общие понятия оценки, подходы и требования к проведению оценки" (ФСО №1), п. 6.

¹³⁷ Федеральный стандарт оценки "Общие понятия оценки, подходы и требования к проведению оценки" (ФСО №1), п. 7.

¹³⁸ Федеральный стандарт оценки "Общие понятия оценки, подходы и требования к проведению оценки" (ФСО №1), п. 8.

¹³⁹ Федеральный стандарт оценки "Общие понятия оценки, подходы и требования к проведению оценки" (ФСО №1), п. 9.

¹⁴⁰ 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 АРБ¹⁴¹ 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 участка¹⁴².

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 имущества¹⁴³.

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.

Неустрашимый 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 неустрашимым. Также называется техническим устареванием.

Экономическое (внешнее) устаревание — потеря стоимости, обусловленная факторами, внешними по отношению к рассматриваемому активу (окружающей средой или местоположением). Оно считается неустрашимым, 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 устареваниями¹⁴⁴.

¹⁴¹ Рекомендовано к применению решением Комитета АРБ по оценочной деятельности (протокол от 25.11.2011 г.).

¹⁴² <http://www.ocenchik.ru/docs/423.htm>

¹⁴³ <https://ru.wikipedia.org/>

¹⁴⁴ С. В. Грибовский "Оценка стоимости недвижимости". — М.: "Маросейка", 2009. С. 309

Издержки — выраженные в денежной форме затраты, обусловленные расходом разных видов экономических ресурсов (сырья, материалов, труда, основных средств, услуг, финансовых ресурсов) в процессе производства и обращения продукции, товаров¹⁴⁵.

Общая площадь — площадь всех помещений. В состав общей площади входят все надземные, цокольные и подвальные помещения, включая галереи, тоннели, площадки, антресоли, ramпы 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 дохода¹⁴⁶.

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 собственностью¹⁴⁷.

Арендная плата — денежная оплата права пользования арендуемым имуществом. Величина арендной платы определяется договором об аренде¹⁴⁸.

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 принуждения¹⁴⁹.
- **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 арендатора¹⁵⁰.
- **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 платы¹⁵¹:

- **Валовая арендная плата**, при которой все операционные расходы лежат на собственнике объекта.

¹⁴⁵ <http://slovari.yandex.ru/dict/economic>

¹⁴⁶ Оценка недвижимости под ред. А. Г. Грязновой, М. А. Федотовой. — М.: "Финансы и статистика", 2007, стр. 124.

¹⁴⁷ <https://ru.wikipedia.org/wiki/%D0%90%D1%80%D0%B5%D0%BD%D0%B4%D0%B0>

¹⁴⁸ <http://www.glossary.ru/>

¹⁴⁹ Определения МСО, МСО 2011. — М: Саморегулируемая общероссийская общественная организация "Российское общество оценщиков", 2013. — 188 с.

¹⁵⁰ МСО 230, МСО 2011. — М: Саморегулируемая общероссийская общественная организация "Российское общество оценщиков", 2013. — 188 с.

¹⁵¹ 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 аренды¹⁵².

Потенциальный валовой доход (ПВД) — доход, который можно получить от сдачи в аренду недвижимости при 100%-ном ее использовании без учета всех потерь и расходов¹⁵³.

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 дохода¹⁵⁴.

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 дату¹⁵⁵.

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 перепродаже¹⁵⁶.

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 риска¹⁵⁷.

Реверсия — остаточная стоимость актива после прекращения поступления доходов¹⁵⁸.

Анализ наиболее эффективного использования объекта оценки¹⁵⁹

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

¹⁵² <http://www.glossary.ru/>

¹⁵³ Оценка недвижимости под ред. А. Г. Грязновой, М. А. Федотовой. — М: "Финансы и статистика", 2007, стр. 121.

¹⁵⁴ Оценка недвижимости под ред. А. Г. Грязновой, М. А. Федотовой. — М: "Финансы и статистика", 2007, стр. 124.

¹⁵⁵ <http://www.interstoimost.ru/ocenka/glossary/c.html>

¹⁵⁶ <http://www.interstoimost.ru/ocenka/glossary/t.html>

¹⁵⁷ <http://www.interstoimost.ru/ocenka/glossary/c.html>

¹⁵⁸ <http://www.ocenchik.ru/vocabulary/s?id=321>

¹⁵⁹ 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 устареваний¹⁶⁰.

Затратный подход преимущественно применяется в тех случаях, когда существует достоверная информация, позволяющая определить затраты на приобретение, воспроизводство либо замещение объекта оценки¹⁶¹.

При применении затратного подхода необходимо учитывать следующие положения¹⁶²:

- 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;

¹⁶⁰ Федеральный стандарт оценки "Общие понятия оценки, подходы и требования к проведению оценки" (ФСО №1), п. 18.

¹⁶¹ Федеральный стандарт оценки "Общие понятия оценки, подходы и требования к проведению оценки" (ФСО №1), п. 19.

¹⁶² 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:

$$C_{зп} = ЗЗ (ЗВ) + ПП - НИ + C_{зем.уч.}$$

где:

C_{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.)¹⁶³);

НИ — накопленный износ;

C_{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 целей¹⁶⁴.

¹⁶³ 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.

¹⁶⁴ 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 относятся¹⁶⁵:

- 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 целом¹⁶⁶.

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:

$$ЗЗ = C_{\text{ср.ед.}} \times V,$$

где:

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

C_{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.

¹⁶⁵ С. В. Грибовский "Оценка стоимости недвижимости". — М.: "Маросейка", 2009. С. 299.

¹⁶⁶ <http://www.ocenchik.ru/vocabulary/v?id=216>

Показатель стоимости сравнительной единицы здания или сооружения (**С_{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 стоимость¹⁶⁷ 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.

¹⁶⁷ 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:

$$ЗЗ = С_6 \times K_1 \times K_2 \times K_3 \times K_4 \times K_5 \times K_6 \times (1 + \text{Ппр}\%) \times V(S),$$

где:

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

С₆ — стоимость строительства за единицу измерения в базовых ценах на дату составления справочника;

К₁ — регионально-климатический коэффициент;

К₂ — корректирующий коэффициент на различие в сейсмичности;

К₃ — региональный коэффициент по классам конструктивных систем;

К₄ — корректирующий коэффициент на различие в объеме или площади;

К₅ — корректирующий коэффициент на изменение цен в строительстве с базовой даты справочника до даты оценки;

К₆ — корректирующий коэффициент на различие в конструктивных элементах;

Ппр% — 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 (K_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 K_1 приведены в разделе справочника КО-ИНВЕСТ "Корректирующие коэффициенты и справочные данные".

Корректирующий коэффициент на различие в сейсмичности (K_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 K_2 приведены в разделе справочника КО-ИНВЕСТ "Корректирующие коэффициенты и справочные данные".

Региональный коэффициент по классам конструктивных систем (K_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 (K_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® (K₅)

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 (K₆)

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:

$$C_o = C_a \times \Phi_o / \Phi_a,$$

где:

C_o — стоимость конструктивного элемента оцениваемого здания (сооружения);

C_a — стоимость конструктивного элемента, подобранного в справочниках КО-ИНВЕСТ® аналога здания (сооружения);

Φ_o — стоимостный коэффициент элемента для рассматриваемого конструктивного элемента оцениваемого объекта;

Φ_a — 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.¹⁶⁸

Затраты на воспроизводство (ЗВ) в рамках метода рассчитываются по следующей формуле:

$$ЗВ = C_6 \times K,$$

где:

C₆ – первоначальная балансовая стоимость инвентарной позиции основных средств, руб.;

K – коэффициент (индекс), учитывающий изменение стоимости с даты ввода (даты последней переоценки) оцениваемого объекта до даты оценки.

¹⁶⁸Для 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 проект¹⁶⁹.

Величина прибыли предпринимателя определяется на основе рыночной информации следующими методами¹⁷⁰:

- 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 расходом разных видов экономических ресурсов (сырья, материалов, труда, основных средств, услуг, финансовых ресурсов) в процессе производства и обращения продукции, товаров¹⁷¹.

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" (**Иф**).

Издержки на финансирование (**Иф**), 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.

¹⁶⁹ Тарасевич Е. И. "Оценка недвижимости". — СПб.: "Издательство СПбГТУ", 1997. С. 151.

¹⁷⁰ С. В. Грибовский "Оценка недвижимости". — М.: "Маросейка", 2009. С. 306

¹⁷¹ <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:

$$ЗЗ = (И_{п} + И_{к}) \times (1 + И_{ф\%}),$$

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:

$$ЗЗ = (И_{п} + И_{к}) \times (1 + И_{ф\%})^n,$$

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:

$$И_{ф\%} = \sum_{i=1}^n [K_i \times (1 + R)^i] - 1,$$

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:

$$R = R_{cc} \times D_{cc} + R_{zc} \times D_{zc},$$

где:

R — значение годового показателя издержек на финансирование капитальных вложений;

R_{cc} — доходность собственных средств;

D_{cc} — доля собственных средств в общих затратах на строительство;

R_{zc} — стоимость заемных средств (проценты по инвестиционным кредитам);

D_{zc} — доля заемных средств в общих затратах на строительство.

Определение доли собственных (D_{cc}) и доли заемных средств (D_{zc}) 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:

$$D_{cc} = 0,4;$$

$D_{зс} = 0,6$.

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 ($R_{сс}$) производится методом кумулятивного построения, то есть суммированием безрисковой ставки дохода и премии за риск вложения средств в данный проект по формуле:

$$R_{сс} = БС + P,$$

где:

БС — безрисковая ставка дохода,

P — 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 (P)

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"¹⁷². "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"¹⁷³.

По данным различных оценочных изданий, диапазон **премий (надбавок) за риски может составлять от 0 до 5%**¹⁷⁴.

В процессе реализации инвестиционного проекта могут возникать следующие виды рисков¹⁷⁵:

- 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 (**P**) 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" (n_i).
- Определяется взвешенный итог по каждому столбцу "Вид и наименование риска строительных работ" как произведение суммы рисков на балльную оценку ($k_i = n_i \times \text{балл}$).

¹⁷² 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.

¹⁷³ Учебник для ВУЗов "Оценка бизнеса", В. Есипов, Г. Маховикова, В. Терехова. — СПб.: "Питер", 2001, стр. 75.

¹⁷⁴ 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.

¹⁷⁵ В. Баринов (www.inventech.ru/lib/business-plan/plan-0055).

- Определяется сумма факторов как сумма всех взвешенных итогов ($k = \sum k_i$).
- 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									
Итого:										
Количество наблюдений		ni								
Взвешенный итог		ki								
Итого:										К
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, относятся¹⁷⁶:

- метод экономического возраста;
- метод рыночной экстракции;

¹⁷⁶ 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:

$$НИ = ДВ/СЭС \times (СУ-УФИ),$$

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:

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

где:

НИ — накопленный износ;

И_{физ.} — физический износ;

И_{функ.устар.} — функциональное устаревание;

И_{экон.устар.} — экономическое (внешнее) устаревание.

Методы определения физического износа недвижимого имущества

К составляющим физического износа объекта недвижимости относятся¹⁷⁷:

- устранимый физический износ (отложенный ремонт);
- неустранимый физический износ.

¹⁷⁷ 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 износа¹⁷⁸:

- 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:

$$И_{\text{физ.}} = ХВ * СПС * 100\%,$$

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 актива¹⁷⁹.

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 фондов¹⁸⁰. 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.

¹⁷⁸ С. В. Грибовский "Оценка недвижимости". — М.: "Маросейка", 2009. С. 312, 313.

¹⁷⁹ 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)

¹⁸⁰ 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 натурального 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 относят¹⁸¹:

- устранимое функциональное устаревание;
- неустраимое функциональное устаревание.

Методы определения **устраимого** функционального устаревания¹⁸²:

- 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 изданиях¹⁸³.

Методы определения **неустраимого** функционального устаревания¹⁸⁴:

- 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 изданиях¹⁸⁵.

¹⁸¹ 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

¹⁸² 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.

¹⁸³ 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.

¹⁸⁴ 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.

¹⁸⁵ 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 являются¹⁸⁶:

- 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 изданиях¹⁸⁷. 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);

¹⁸⁶ 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.

¹⁸⁷ 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 заповняемости единого объекта недвижимости), переменные (зависящие от уровня заповняемости 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**¹⁸⁸ определения стоимости земли.

¹⁸⁸ "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-аналогами¹⁸⁹. Объектом-аналогом объекта оценки для целей оценки признается объект, сходный с объектом оценки по основным экономическим, материальным, техническим и другим характеристикам, определяющим его стоимость.¹⁹⁰

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.¹⁹¹

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.¹⁹²

При применении сравнительного подхода к оценке недвижимости оценщик необходимо учитывать следующие положения¹⁹³:

- 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

¹⁸⁹ Федеральный стандарт оценки "Общие понятия оценки, подходы и требования к проведению оценки" (ФСО №1), п. 12.

¹⁹⁰ Федеральный стандарт оценки "Общие понятия оценки, подходы и требования к проведению оценки" (ФСО №1), п. 10.

¹⁹¹ Федеральный стандарт оценки "Общие понятия оценки, подходы и требования к проведению оценки" (ФСО №1), п. 13.

¹⁹² Федеральный стандарт оценки "Общие понятия оценки, подходы и требования к проведению оценки" (ФСО №1), п. 14.

¹⁹³ 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 методы¹⁹⁴:

- 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 цену¹⁹⁵.

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.

¹⁹⁴ Оценка недвижимости/Под ред. М. А. Федотовой. — М.: "Финансы и статистика", 2008. С. 171–181.

¹⁹⁵ 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-аналогов¹⁹⁶.

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.

¹⁹⁶ 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:

$$C_{\text{ед. ср.}} = C_{\text{ед. ср. до}} \times (1 + P\%),$$

где:

$C_{\text{ед. ср.}}$ — стоимость объекта-аналога;

$C_{\text{ед. ср. до}}$ — стоимость объекта-аналога до учета поправки;

$P\%$ — 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:

$$C_{\text{ед. ср.}} = C_{\text{ед. ср. до}} + П_{\text{ст.}},$$

где:

$C_{\text{ед. ср.}}$ — стоимость объекта-аналога;

$C_{\text{ед. ср. до}}$ — стоимость объекта-аналога до учета поправки;

$П_{\text{ст.}}$ — 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 оценки¹⁹⁷.

Доходный подход рекомендуется применять, когда существует достоверная информация, позволяющая прогнозировать будущие доходы, которые объект оценки способен приносить, а также связанные с объектом оценки расходы¹⁹⁸.

В рамках доходного подхода применяются различные методы, основанные на дисконтировании денежных потоков и капитализации дохода¹⁹⁹.

При применении доходного подхода для оценки недвижимого имущества необходимо учитывать следующие положения²⁰⁰:

- 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.

¹⁹⁷ Федеральный стандарт оценки "Общие понятия оценки, подходы и требования к проведению оценки" (ФСО №1), п. 15.

¹⁹⁸ Федеральный стандарт оценки "Общие понятия оценки, подходы и требования к проведению оценки" (ФСО №1), п. 16.

¹⁹⁹ Федеральный стандарт оценки "Общие понятия оценки, подходы и требования к проведению оценки" (ФСО №1), п. 17.

²⁰⁰ 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.

$$C = \frac{\text{ЧОД}}{K},$$

где:

C — стоимость, определенная методом прямой капитализации дохода;

ЧОД — чистый операционный доход;

K — коэффициент капитализации.

Метод капитализации доходов используется, если²⁰¹:

- 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 расходов²⁰². Расчет производится по формуле:

$$\text{ПВД} = S \times C_{1 \text{ кв. м}},$$

где:

S — арендуемая площадь объекта оценки, кв. м;

C_{1 кв. м} — ставка арендной платы за кв. м.

²⁰¹ Оценка недвижимости под ред. А. Г. Грязновой, М. А. Федотовой. — М.: "Финансы и статистика", 2007. С. 121.

²⁰² 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.

$$\text{ДВД} = \text{ПВД} \times (1 - \text{Па}) \times (1 - \text{Пнд}) + \text{Дпр},$$

где:

ДВД — действительный валовой доход;

ПВД — потенциальный валовой доход;

Па — потери при сборе арендной платы;

Пнд — 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 потерь²⁰³:

- 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 дохода²⁰⁴.

Операционные расходы делятся²⁰⁵:

- 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);

²⁰³ Оценка недвижимости под ред. А. Г. Грязновой, М. А. Федотовой. — М.: "Финансы и статистика", 2007, стр. 123.

²⁰⁴ Оценка недвижимости под ред. А. Г. Грязновой, М. А. Федотовой. — М.: "Финансы и статистика", 2007, стр. 124.

²⁰⁵ 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"²⁰⁶. 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.

²⁰⁶ 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 участок²⁰⁷

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

²⁰⁷ <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, принадлежащей 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 стоимости²⁰⁸. В данном случае под стоимостью страхования понимается балансовая стоимость.

²⁰⁸ 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 оборудования²⁰⁹.

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).

²⁰⁹ <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"²¹⁰.

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).

²¹⁰ 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 средства²¹¹.

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 проводиться²¹² 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 ($D_{кэ}$);
- доля короткоживущих элементов, подлежащих восстановлению при капитальном ремонте здания, составляет около 30% ($D_{кв}$);
- 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:

$$PФ = SFF \times FV(Зс) \times D_{кэ} \times D_{кв},$$

где:

$FV(Зс)$ — стоимость короткоживущих элементов на прогнозную дату проведения капитального ремонта;

$D_{кэ}$ — доля короткоживущих элементов;

$D_{кв}$ — доля короткоживущих элементов, подлежащих восстановлению при капитальном ремонте здания.

²¹¹ Оценка недвижимости под ред. А. Г. Грязновой, М. А. Федотовой. — М.: "Финансы и статистика", 2007, стр. 125.

²¹² Приложение 2 к ВСН 58-88 (р).

$$FV(3_c) = PV(3_c) \times K_{ув}$$

где:

PV(3_c) — стоимость строительства аналогичного объекта;

K_{ув} — коэффициент увеличения стоимости короткоживущих элементов за счет роста инфляции.

Расчет значения **K_{ув}** 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 в 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 рынка²¹³, 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

²¹³ "ДОТ Менеджмент", "Цепелин" (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", "Фэзилити 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:

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

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:

$$\text{К} = (\text{ДВД} - \text{ОР}) / \text{Ц},$$

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 рискованные надбавки.

Расчет коэффициента капитализации **К** предполагает определение ставки дохода (O_n) и нормы возврата капитала (O_f).

$$\text{К} = O_n + O_f$$

Определение ставки дохода

Ставка дохода O_n отражает требуемую норму прибыли на капиталовложения со сравнимым риском. Ставка O_n (или ставка дохода на инвестиционный капитал), рассчитывается по следующей формуле:

$$O_n = \text{БС} + \text{Р} + \text{Л} + \text{М},$$

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" (n_i).

- Определяется взвешенный итог по каждому столбцу "Категория риска" как произведение суммы рисков на балльную оценку ($k_i = n_i \times \text{балл}$).
- Определяется сумма факторов как сумма всех взвешенных итогов ($k = \sum k_i$).
- 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		n _i									
	Взвешенный итог		k _i									
	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 потребоваться 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:

$$Л = \text{безрисковая ставка} \times \text{срок экспозиции (месяцев)} / 12.$$

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 репрофилирование 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 A++, класс AAA, 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/METHOD/UP/frame/4.htm

Определение нормы возврата

Определение нормы возврата (O_f), а следовательно, и ставки капитализации (K), 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 ($i = O_n$), 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.

$$O_f = \frac{BC}{(1 + BC)^n - 1}$$

где:

BC — 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:

$$C = \sum_{i=1}^n \frac{CF_n}{(1+i)^{n-0.5}} + TV,$$

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, если²¹⁴:

- 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 прогнозируемом периоде.
3. Определение величины действительного валового дохода в прогнозируемом периоде.
4. Определение величины операционных расходов в прогнозируемом периоде.
5. Определение величины чистого операционного дохода в прогнозируемом периоде.
6. Расчет ставки дисконтирования.
7. Расчет текущей стоимости будущих денежных потоков в прогнозируемом и постпрогнозируемом периодах.
8. Определение рыночной стоимости объекта в рамках доходного подхода.

Методика расчета величины чистого операционного дохода аналогична описанной в разделе 1.9.1 (метод прямой капитализации дохода).

Расчет текущей стоимости будущих денежных потоков в прогнозируемом и постпрогнозируемом периодах

Прогнозируемый 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.

²¹⁴ 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 постпрогножном периоде определялась по следующей формуле:

$$TV = \frac{CF_{n+1}}{(O_n - g)} \times \left(\frac{1}{(1 + O_n)^{-0,5}} - \frac{(1 + g)^n}{(1 + O_n)^{n-0,5}} \right) \times \frac{1}{(1 + O_n)^n},$$

где:

TV — текущая стоимость объекта в постпрогнозный период;

CF_{n+1} — денежный поток в первый год постпрогнозного периода;

O_n — 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 постпрогножном периоде на ставку капитализации, прогнозируемую для постпрогнозного периода.

$$C = \frac{ЧОД}{K},$$

где:

C — стоимость реверсии, определенная методом прямой капитализации дохода;

$ЧОД$ — чистый операционный доход в постпрогножном периоде;

K — коэффициент капитализации в постпрогножном периоде.

Метод капитализации доходов используется, если²¹⁵:

- потоки доходов стабильны длительный период времени, представляют собой значительную положительную величину;
- потоки доходов возрастают устойчивыми, умеренными темпами.

²¹⁵ 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"²¹⁶.

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 подходов²¹⁷.

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 иное²¹⁸.

Итоговая величина стоимости объекта оценки должна быть выражена в рублях Российской Федерации²¹⁹.

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

²¹⁶ Федеральный стандарт оценки "Требования к отчету об оценке (ФСО № 3)", п. 8, подпункт И.

²¹⁷ Федеральный стандарт оценки "Требования к отчету об оценке (ФСО № 3)", п. 8, подпункт К.

²¹⁸ Федеральный стандарт оценки "Общие понятия оценки, подходы и требования к проведению оценки (ФСО № 1)", п. 26.

²¹⁹ 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 групп²²⁰:

- 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;

²²⁰ 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-балльной 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 $A_1...A_n$ — множество из n элементов, тогда $W_1...W_n$ соотносятся следующим образом:

	A_1	A_2	...	A_n
A_1	1	W_1/W_2	...	W_1/W_n
A_2	W_2/W_1	1	...	W_2/W_n
...
A_n	W_n/W_1	W_n/W_2	...	1

Источник: <http://www.appraiser.ru>

Оценка весов критериев и оценка весов альтернатив по каждому критерию согласования происходит по схеме:

	A_1	A_2	...	A_n		
A_1	1	W_1/W_2	...	W_1/W_n	$X_1 = (1 \times (W_1/W_2) \times \dots \times (W_1/W_n))^{1/n}$	$ВЕС(A_1) = X_1 / \text{Сумма}$
A_2	W_2/W_1	1	...	W_2/W_n		...
...
A_n	W_n/W_1	W_n/W_2	...	1	$X_n = ((W_n/W_1) \times (W_n/W_2) \times \dots \times 1)^{1/n}$	$ВЕС(A_n) = X_n / \text{Сумма}$
					Сумма	$\Sigma = 1$

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 A_1	Вес критерия A_2	...	Вес критерия A_n	Итоговое значение веса для каждой альтернативы
Вес альтернативы 1	Альт. 1.1	Альт. 1.2	...	Альт. 1.n	$ВЕС(Альт1) = Альт.1.1 \times ВЕС(A_1) + \dots + Альт.1.n \times ВЕС(A_n)$
Вес альтернативы 2		Альт.2.2	...	Альт.2.n	$ВЕС(Альт2) = Альт.2.1 \times ВЕС(A_1) + \dots + Альт.2.n \times ВЕС(A_n)$
...	
Вес альтернативы k	Альт. k.1	Альт.k.2	...	Альт.k.n	$ВЕС(Альт.k.) = Альт.k.1 \times ВЕС(A_1) + \dots + Альт.k.n \times ВЕС(A_n)$
Сумма			...		1

Источник: <http://www.appraiser.ru>

Полученные таким образом величины и представляют собой итоговое значение весов каждого из критериев.

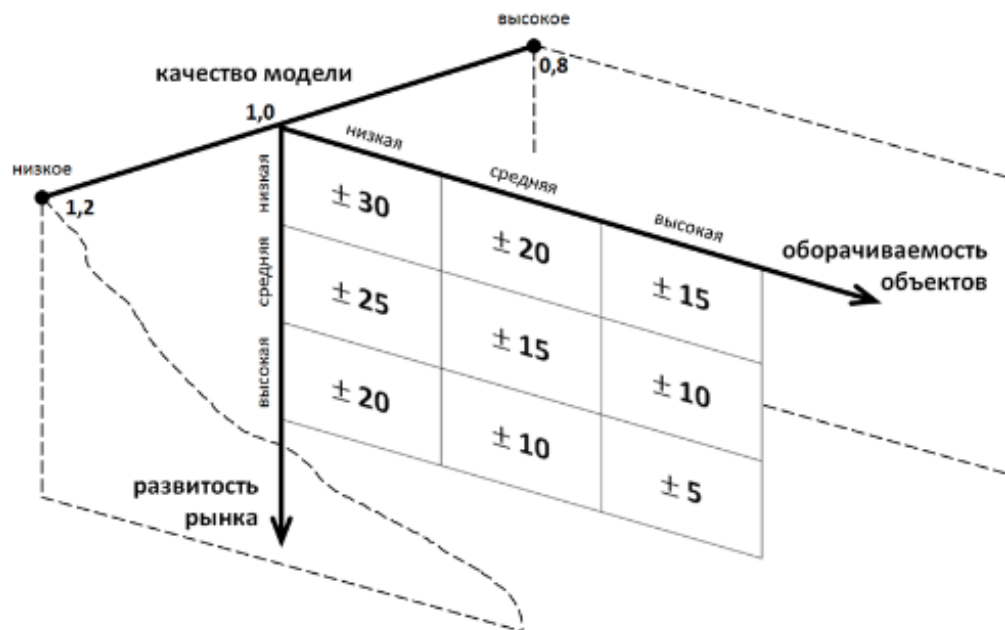
Результаты расчета весовых коэффициентов для определения рыночной стоимости оцениваемых объектов приведены в таблице "Расчет весовых коэффициентов для определения рыночной стоимости объекта оценки" данного отчета.

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"²²¹ и приведенной на рис. ниже.

Рисунок 12.2. Модифицированная 3D-матрица интервалов (диапазонов) стоимости, %²²²



Источник: <http://srosovnet.ru/press/news/prakticheskie-rekomendacii-po-ustanovleniyu-diapazonov-stoimosti-poluchЕННОj-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.

²²¹ <http://srosovnet.ru/press/news/prakticheskie-rekomendacii-po-ustanovleniyu-diapazonov-stoimosti-poluchЕННОj-razlichnymi-podhodami-ili-metodami/>

²²² 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	Низкая	Средняя	Высокая
Развитость рынка			
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

http://www.makler.su/arendaview_kommp.asp?anketa_id=378092

The screenshot displays the Makler.SU website interface. At the top, there are navigation links for 'Главная', 'Контакты', 'Вакансии', and 'Мои варианты'. Below this, there are buttons for 'Коммерческая недвижимость', 'Жилая недвижимость', and 'Загородная недвижимость'. A search bar contains filters for 'Продажа', 'Тип', 'Округ', 'Метро', 'Шоссе', 'Площадь от, м2', 'Площадь до, м2', 'Цена от', 'Цена до', and '№ лота', with a 'Найти' button.

The main content area features a large image of a modern building with a glass facade. Overlaid on the image is the text: 'Продается здание (ОСЗ) 14 836 кв.м', '198 400 руб/кв.м', and 'м. Нагорная, ул. Нагорная'. A green badge on the image says 'Без комиссии'. A watermark for 'КОНТИНЕНТ НЕДВИЖИМОСТЬ' is visible across the image.

Below the image, the website provides detailed information about the property:

- Расположение:** М. Нагорная, 2 минут транспортом, Москва, ЮЗАО, Нагорный район, ул. Нагорная, д. вл20 к7 (посмотреть на карте), Бизнес-центр «Нагорная 20 к7».
- Основные параметры:** Тип объекта: здание (ОСЗ); Класс объекта: В; Площадь: 14 836 м²; Общая площадь: 14 836 м²; Климат: Приточно-вытяжная вентиляция; Состояние: под чистовую отделку.
- Строение:** Этаж/Этажность: 13.
- Коммуникации, инфраструктура:** Электричество: 70 Влм; Охрана: Круглосуточная охрана.
- Условия продажи:** (Section header visible).

On the right side of the listing, there is a contact box with the phone number '+7 (495) 120-36-01', a 'Сообщите нам № лота: 378092' field, and buttons for 'Оставить заявку', 'Добавить в "Мои варианты"', and 'Скачать презентацию'.

Яндекс.Карты x Купить офис п... x Продажа торг... x Публичная к... x Statirelt - про... x Снять офис в... x Аренда офиса... x Продается зд... x

Не защищено | makler.su/arendaview_kommp.asp?anketa_id=378092

Строение

Этаж/Этажность: 13

Коммуникации, инфраструктура

Электричество: 70 Вт/м
Охрана: Круглосуточная охрана

Условия продажи

Цена: 198 400 руб/м²
Стоимость объекта: 2 943 462 400 руб

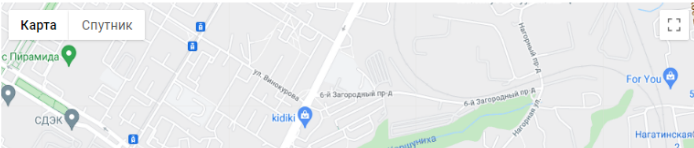
Общее описание

Продается офис площадью 14836 м2 на 1 этаже в бизнес-центре класса В "Нагорная 20 к7", расположенном в 2 минут транспортом от метро Нагорная. Состояние помещения: под чистовую отделку. Техническое оснащение: Приточно-вытяжная вентиляция. Безопасность: Круглосуточная охрана

Система оповещения о пожаре; высота здания: 46 м; скорость передачи данных: до 1 гбит/сек.; цифровое телевидение; IP-телефония; контроль доступа; пропуск; системы видеонаблюдения;

Если вас заинтересовала [продажа здания \(ОСЗ\) в Москве](#), получить более подробную информацию или договориться о просмотре помещения вы можете по телефону +7 (495) 120-36-01.

Здания (ОСЗ) на карте



Карта Спутник

с Пирамида сдэк kidki For You Нагатинская

13:24 27.02.2022

Яндекс.К... x Купить о... x Продаж... x Публичн... x Statirelt - x Снять оф... x Аренда о... x Продает... x бц нагор... x БЦ на ул... x


cian.ru/ofisnoe-zdanie-na-ulnagornaya20k7-moskva-59475/

Недвижимость в Москве > Коммерческая > Аренда помещений в бизнес-центре в Москве > ЮЗАО > Котловка > метро Нагорная > Нагорная улица

Офисное здание на ул. Нагорная, 20к7

Москва, Нагорная ул., 20к7

▲ Нагорная, 18 минут пешком ▲ Крынская, 4 минуты на транспорте ▲ Верные котлы, 5 минут на транспорте



Общая площадь 14 836 м²
Этажность 13 этажей
Парковка 150 мест

Хотите стать официальным представителем?
[Отправить заявку](#)

Доступ в здание
Пропускная система

Вход
Общий с улицы

Лифт
Лифт, 4 шт.

Парковка
Подземная на 100 мест
Наземная на 50 мест

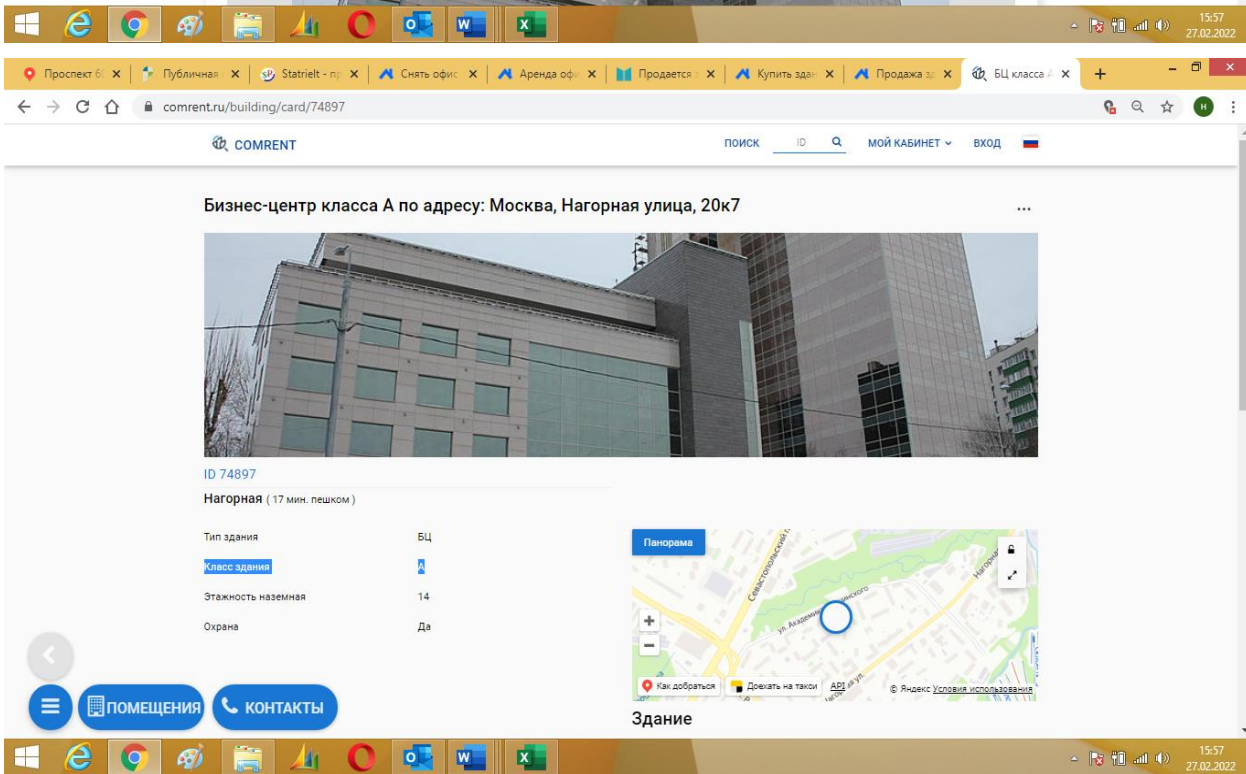
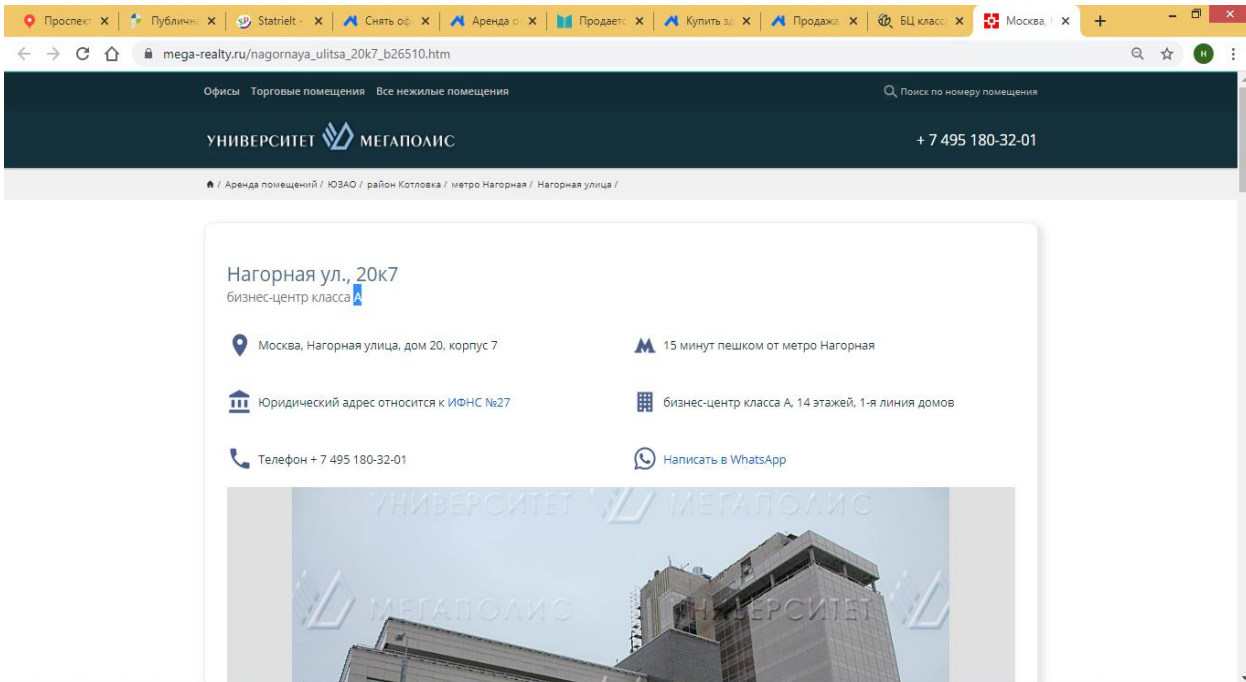
Инфраструктура
кафе ресторан аптека

Про офисное здание
Бизнес Центр на ул. Нагорная, 20к7 находится по адресу Москва, Нагорная улица, 20к7, расположен недалеко от метро Нагорная, Крынская, Верные котлы.
Здание площадью 14 836 м², имеет 13 этажей.
На территории есть парковка - подземная на 100 мест, наземная на 50 мест, доступ в здание - пропускная система, 4 лифта, в здании есть кафе, ресторан, аптека.

[Открыть о сайте](#)

Технические характеристики

13:25 27.02.2022



Проспект 60-й | Публичная кар... | Statiel - про... | Снять офис в... | Аренда офиса... | Продается зда... | Купить здание... | Продажа зда... | +

pkk.rosreestr.ru/#/search/55.68072856249594.37.602213559570586/18/@2y1wvgy?text=%2077%3A06%3A0002017%3A5487&type=5&opened=77%3A06%3A2017%...

ОКС 77:06:0002017:5487

Здание 77:06:0002017:5487
Российская Федерация, город Москва, муниципальная территория муниципального округа Боткинское, улица Академика Векшинского, дом 11
Административно-управленческое здание
План ОКС → План КК →

Информация	Услуги
академика векшинского, дом 11	
Наименование:	Административно-управленческое здание
Назначение:	Нежилое здание
Площадь общая:	14 836 кв. м
Статус:	Учтенный
Разрешенное использование:	-
по документу:	-
форма собственности:	Частная собственность
Кадастровая стоимость:	1 181 900 444,96 руб.
дата определения:	29.10.2021
дата утверждения:	-
дата внесения сведений:	19.11.2021
дата применения:	29.10.2021
Основные характеристики:	
количество этажей (в том числе подвальных):	8-16
количество подвальных этажей:	2

Улицы: Академика Векшинского, Академика Векшинского

Номера домов: 15 м.с3, 15 м.с4, 15 м.с5, 16 м.с3, 18 м.с4, 18 м.с5, 20 м.с6, 20 м.с7, 20 м.с8, 20 м.с9, 20 м.с10, 20 м.с11, 20 м.с12, 20 м.с13, 20 м.с14, 20 м.с15, 20 м.с16, 20 м.с17, 20 м.с18, 20 м.с19, 20 м.с20, 20 м.с21, 20 м.с22, 20 м.с23, 20 м.с24, 20 м.с25, 20 м.с26, 20 м.с27, 20 м.с28, 20 м.с29, 20 м.с30, 20 м.с31, 20 м.с32, 20 м.с33, 20 м.с34, 20 м.с35, 20 м.с36, 20 м.с37, 20 м.с38, 20 м.с39, 20 м.с40, 20 м.с41, 20 м.с42, 20 м.с43, 20 м.с44, 20 м.с45, 20 м.с46, 20 м.с47, 20 м.с48, 20 м.с49, 20 м.с50, 20 м.с51, 20 м.с52, 20 м.с53, 20 м.с54, 20 м.с55, 20 м.с56, 20 м.с57, 20 м.с58, 20 м.с59, 20 м.с60, 20 м.с61, 20 м.с62, 20 м.с63, 20 м.с64, 20 м.с65, 20 м.с66, 20 м.с67, 20 м.с68, 20 м.с69, 20 м.с70, 20 м.с71, 20 м.с72, 20 м.с73, 20 м.с74, 20 м.с75, 20 м.с76, 20 м.с77, 20 м.с78, 20 м.с79, 20 м.с80, 20 м.с81, 20 м.с82, 20 м.с83, 20 м.с84, 20 м.с85, 20 м.с86, 20 м.с87, 20 м.с88, 20 м.с89, 20 м.с90, 20 м.с91, 20 м.с92, 20 м.с93, 20 м.с94, 20 м.с95, 20 м.с96, 20 м.с97, 20 м.с98, 20 м.с99, 20 м.с100

15:59 27.02.2022

Яндекс.Карты | Публичная кар... | Statiel - про... | Снять офис в... | Аренда офиса... | Продается зда... | Купить здание... | Продажа зда... | +

yandex.ru/maps/213/moscow/?ll=37.612427%2C55.678599&mode=routes&rtx=55.672858%2C37.610747~55.680839%2C37.602562&rtt=pd&ruri=ympasbm1%3A%...

Нагорная улица, 20к7

Все | Авто | Авто+ | Пешком | Велосипед | Мотоцикл | Такси

Нагорная

Нагорная улица, 20к7

Добавить | Сбросить

19 мин 1,57 км
Маршрут в панорамах | Исправить

26 мин 2,15 км

Отправьте этот маршрут на телефон | Отправить

КАК ПРЕДОТВРАТИТЬ РАК И ЧТО ДЕЛАТЬ, ЕСЛИ ЗАБОЛЕЛ? ПРОВЕРЬ СВОИ ЗНАНИЯ!

МИНИСТЕРСТВО ЗДРАВООХРАНЕНИЯ РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ | ОНКОДИКАНТ

Ваш маршрут в панорамах

© Яндекс. Разместить рекламу | Редактировать карту | API Карт | Справка | Условия использования | 300 м

16:39 27.02.2022

Справочная информация по объектам недвижимости в режиме online

Земельный участок

Вернуться к результатам поиска | Сформировать новый запрос

Кадастровый номер: 77:06:002017:8
Статус объекта: Ранее учтенный
Дата постановки на кадастровый учет: 01.01.2007
Категория земель: Земли населенных пунктов
Разрешенное использование: Для размещения объектов делового назначения, в том числе офисных центров
Площадь: 2772
Единица измерения (код): Квадратный метр
Кадастровая стоимость: 128411791,2
Дата определения стоимости: 01.01.2018
Дата внесения стоимости: 09.01.2019
Адрес (местоположение): г Москва, ул Нагорная, вл 20, корпус 7
Дата обновления информации: 26.08.2019
Форма собственности:

Права и ограничения

Право	Ограничение
	№ 77-77-14/015/2008-120 от 27.02.2009 (Аренда)

Особые отметки

- Найти объект на публичной кадастровой карте
- Сформировать запрос

Вернуться к результатам поиска | Сформировать новый запрос

СЕРВИСЫ

- Справочная информация по объектам недвижимости в режиме online
- Проверка состояния запроса online
- Проверка электронного документа
- Сервис формирования квитанции
- Публичная кадастровая карта
- Получение сведений из Фонда данных государственной кадастровой оценки
- Открытые данные
- Реестр кадастровых инженеров

Аналог 2

<https://realty.yandex.ru/offer/4066209204155757845/>

Недвижимость

Купить | Снять | Новостройки | Коммерческая | Ипотека | Профессионалам | Журнал | **Аренда**

Я. Недвижимость | Москва и МО | Купить | Коммерческая недвижимость | Офис | Купить офис, 10714 м²

30 минут назад, 33 просмотра

10714 м², офис
1 960 919 168 Р | Следить за ценой
183 024 Р за м²

+7 (899) 500-78-28

Москва, 4-й Рошинский проезд, 19
Ак Тульская 12 мин. А
ещё 3 станции

Big Office
Агентство

Добавить заметку

9 фото

Расположение: Объекты района | Панорама: Обзор вокруг | Яндекс. Драйв: Высокая | Транспорт: Высокая доступность

офис: 10714 м² | 12 этаж: из 12

Бизнес-центр «Вниинфемаш»

Аренда производственных помещений

Рождественский бульвар, 21с1 | Публичная кадастровая карта | Купить офис по адресу Москва | Продажа торговой площади 70 | +

realty.yandex.ru/offer/4066209204155757845/

Расположение: Объекты рядом | Интерьера: Обзор вокруг | Индекс Драйв: Высокая | Транспорт: Высокая доступность

30 минут назад, 53 просмотра

10714 м², офис
1960 919 168 ₽ Следить за ценой
183 024 ₽ за м²

+7 (939) 500-78-28

Москва, 4-й Рошинский проезд, 19
М. Тульская 12 мин. А
вых. 3 станции

Big Office
Агентство

Добавить заметку

Класс В+ | Общая площадь 10 714 м² | 11 этажей
Построен в 1974г. | Реконструкция в 2005г. | Приточная вентиляция

Еще 13 удобств

История объявлений в этом доме

История объявлений	Последняя цена	Дата снятия
Продажа 10714 м² 11 этаж	2,15 млрд ₽ 200 438 ₽ за м²	27.06.2021 В экспозиции 4 д.

В историю объявлений

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 Рошинский, 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.

Агентство «Big Office»

Год основания 2015 | 6175 объектов

+7 (939) 500-78-28

4-й Рошинский | Публичная ка. | Statirett - прог. | Снять офис в | Аренда офиса | Продается зд. | Купить здание | Продажа здан. | +

yandex.ru/maps/213/moscow/?ll=37.626666%2C55.706796&mode=routes&rtxt=55.708841%2C37.622612-55.705676%2C37.611670&rtt=pd&ruri=ymapsbm1%3A%...

Искать вдоль маршрута

Все | Все | Пешком | На велосипеде | На машине | На метро

Тульская

4-й Рошинский проезд, 19

Добавить | Сбросить

14 мин 1,18 км | 3 лестницы | Исправить

23 мин 1,95 км | 1 лестница

Отправьте этот маршрут на телефон | Отправить

АКТИВИЯ В БОЛЬШОЙ АКТИВИЯ

Яндекс

Справочная информация по объектам недвижимости в режиме online

Земельный участок

Вернуться к результатам поиска | Сформировать новый запрос

Кадастровый номер:	77:05:0001012:84
Статус объекта:	Ранее учтенный
Дата постановления на кадастровый учет:	20.04.2005
Категория земель:	Земли населенных пунктов
Разрешенное использование:	Для размещения объектов делового назначения, в том числе офисных центров
Площадь:	4992
Единица измерения (код):	Квадратный метр
Кадастровая стоимость:	364588024,32
Дата определения стоимости:	01.01.2018
Дата внесения стоимости:	09.01.2019
Адрес (местоположение):	Москва, проезд 4-й РОЩИНСКИЙ, д 19
Дата обновления информации:	09.01.2019
Форма собственности:	
Права и ограничения	
Право	Ограничение
	№ 77-77-14/012/2005-1011 от 02.12.2005 (Аренда)
Особые отметки	

Справочная информация по объектам недвижимости в режиме online

Проверка состояния запроса online

Проверка электронного документа

Сервис формирования квитанции

Публичная кадастровая карта

Получение сведений из Фонда данных государственной кадастровой оценки

Открытые данные

Аналог 3

<https://продажа-зданий.москва/prodazha-bc/akademicheskyy>

Продажа зданий. Москва.

+7 (499) 601-00-00

Бизнес-центр Академический. Продажа здания.

Информация о продаже здания, расположенного по адресу: Москва, проспект 60-летия Октября, 9 с2 (бизнес-центр "Академический") носит конфиденциальный характер и может быть предоставлена по запросу. Для получения точных данных о продаваемом здании свяжитесь с нами по телефону или электронной почте.

ПРОДАЖА БЦ АКАДЕМИЧЕСКИЙ: +7 (499) 601-00-00

Продажа зданий. Москва.

Описание БЦ "Академический":

Строительство БЦ "Академический"

Благодаря тому, что бизнес-центр "Академический" расположен в нескольких сотнях метров от метро "Ленинский проспект", клиенты смогут без труда добраться до офиса вашей компании. Транспортную доступность офисному центру обеспечивают пролегающие неподалеку городские магистрали - Севастопольский проспект, Ленинский проспект, Профсоюзная улица, Проспект Вернадского, Третье Транспортное Кольцо.

Бизнес-центр относится к зданиям категории В+ и полностью отвечает высоким требованиям относительно эргономичности и наличия инженерных коммуникаций. Общая площадь помещений составляет 6000 кв. м, поэтому офисный комплекс "Академический" относится к классу небольших зданий. Объект относится к зданиям средней высоты, поскольку количество его этажей - 10. Деловой комплекс имеет собственную охраняемую открытую стоянку, предназначенную для парковки личного и служебного транспорта арендаторов.

В большинстве помещений бизнес-центра "Академический" выполнены ремонтно-отделочные работы, но по желанию арендаторов им могут быть предоставлены офисы без ремонта. Благодаря централизованной системе кондиционирования и приточно-вытяжной вентиляции во всех помещениях офисного центра поддерживается оптимальная температура. Для компаний, имеющих несколько небольших отделов, коридорно-кабинетная планировка офисов в бизнес-центре будет очень удобна.

год постройки - 1994 КЛАСС В

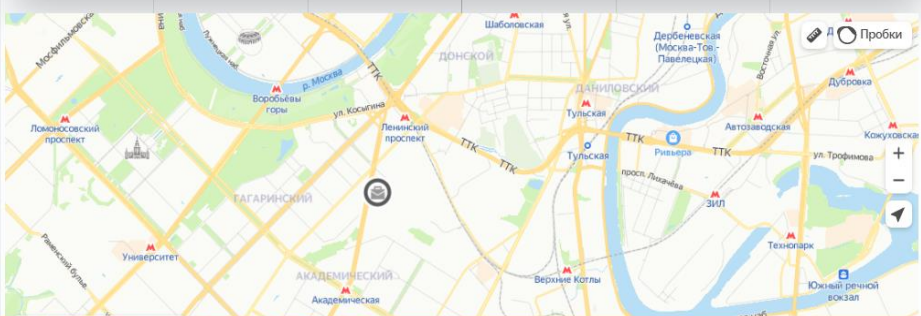
Продажа зданий. Москва.

Месторасположение БЦ "Академический"

Здание расположено по адресу: Москва, проспект 60-летия Октября, 9 с2. Расстояние до ближайшей станции метро "Площадь Гагарина" составляет 700 метров. Время в пути пешком ~ 14 минут.

ЮЗАО ПРОСПЕКТ 60-ЛЕТИЯ ОКТЯБРЯ, 9 С2 МЕТРО ПЛОЩАДЬ ГАГАРИНА - 14 МИНУТ ПЕШКОМ

БЦ "Академический"



The map displays the location of Business Center 'Academic' in the Yuzovskiy Administrative District of Moscow. The building is situated at the intersection of Prospekt 60-letiya Oktyabrya and Leninskiy Prospekt. The map highlights the proximity to the 'Ploshchad Gagarina' metro station, which is approximately 700 meters away, a 14-minute walk. Other nearby landmarks include the 'Vostochny' and 'ZIL' stations, and the 'Akademicheskaya' station. The map also shows the Moskva River and various residential and commercial areas in the vicinity.

Яндекс.Карты | Публичная кадастровая карта | на Красную линию ком. | Снять офис в Бизнес Ц... | Аренда офиса от 431 д... | Бизнес-центр Академи...

продажа-зданий.москва/prodazha-bc/akademicheskyy

Продажа зданий. Москва.

Открыть в Яндекс.Картах

Площадь помещений БЦ "Академический"

Общая площадь здания бизнес-центра "Академический" составляет: 12 200 кв.м. Этажность: 10 этажей.

ОБЩАЯ ПЛОЩАДЬ: 12 200 КВ.М **МЕТРАЖ ОФИСОВ: ДО 800 КВ.М**

Планировка типового этажа в БЦ "Академический"

Windows taskbar: 0:23 28.02.2022

Яндекс.Карты | Публичная кадастровая карта | на Красную линию ком. | Снять офис в Бизнес Ц... | Аренда офиса от 431 д... | Бизнес-центр Академи...

продажа-зданий.москва/prodazha-bc/akademicheskyy

Продажа зданий. Москва.

Открыть в Яндекс.Картах

Стоимость БЦ "Академический"

Стоимость здания БЦ "Академический" составляет 1 647 000 000 рублей. Цена квадратного метра общей площади - 135 000 рублей.

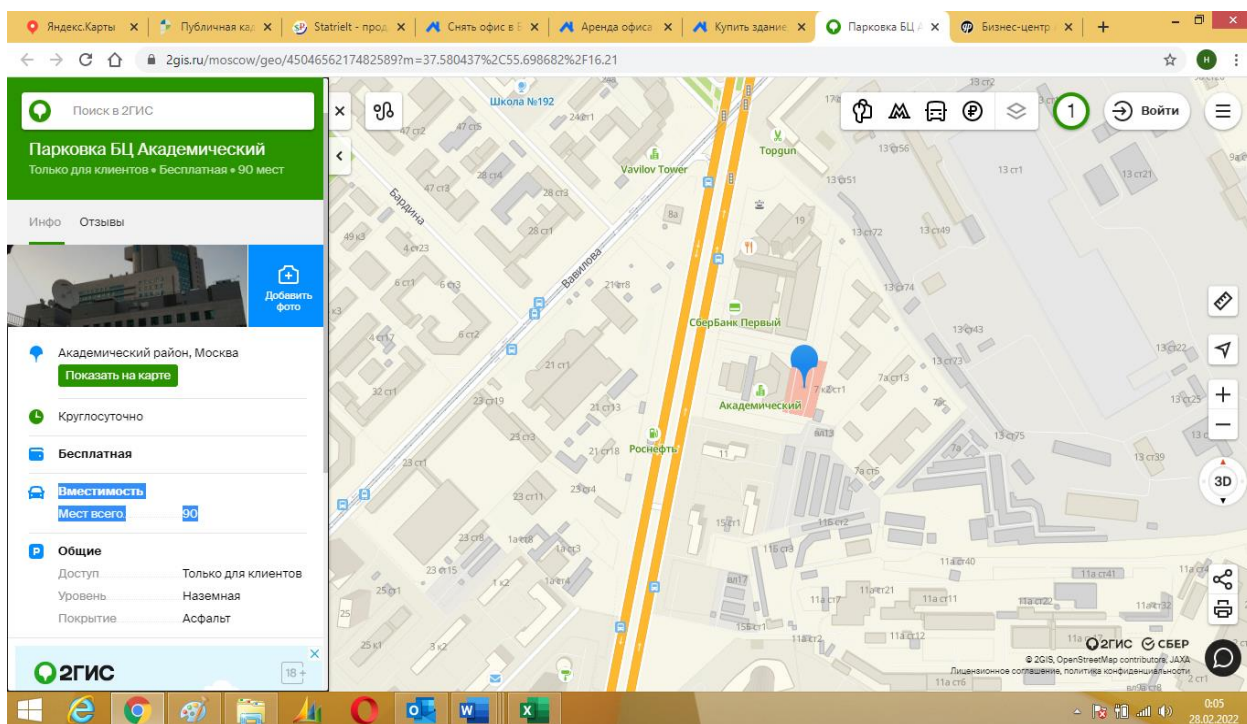
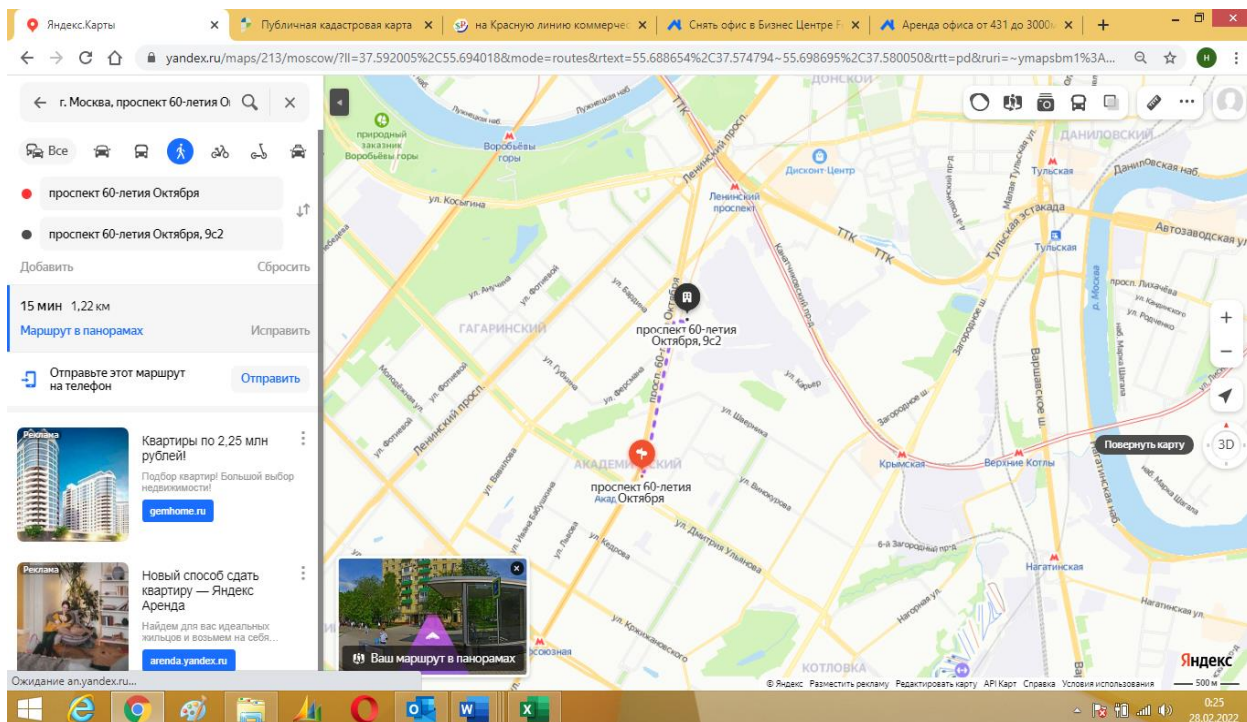
ОБЩАЯ СТОИМОСТЬ: 1 647 000 000 РУБЛЕЙ **ЦЕНА 1 КВ.М: 135 000 РУБЛЕЙ**

Продажа здания БЦ "Академический"

Оценочный лист "ФБСС"

ОЦЕНИВАЕМЫЙ ПАРАМЕТР	ОЦЕНКА ГОЛДМАН В БАЛЛАХ
Конструктив здания	8
Месторасположение	4
Эффективность планировки	9
Удовлетворение пользователей	7

Windows taskbar: 0:23 28.02.2022



Справочная информация по объектам недвижимости в режиме online

Земельный участок

Вернуться к результатам поиска | Сформировать новый запрос

Кадастровый номер: 77:06:002008:34
Статус объекта: Ранее учтенный
Дата постановки на кадастровый учет: 02.09.1998

Категория земель: Земли населенных пунктов
Разрешенное использование: Для размещения объектов, характерных для населенных пунктов
Площадь: 5370
Единица измерения (код): Квадратный метр
Кадастровая стоимость: 257610499,2
Дата определения стоимости: 01.01.2018
Дата внесения стоимости: 09.01.2019

Адрес (местоположение): г. Москва, проспект 60-летия Октября, вл. 9, СТР. 2
Дата обновления информации: 03.03.2021

Ранее присвоенные номера

Кадастровый номер: 77:06:02008:034
Условный номер: М.06.012166

Форма собственности:

Права и ограничения

Право: Ограничение
№ 77-01/05-4/2004-1175 от 24.02.2004 (Аренда (в том числе, субаренда))

Найти объект на публичной кадастровой карте | Сформировать запрос

СЕРВИСЫ

- Справочная информация по объектам недвижимости в режиме online
- Проверка состояния запроса online
- Проверка электронного документа
- Сервис формирования квитанции
- Публичная кадастровая карта
- Получение сведений из Фонда данных государственной кадастровой оценки
- Открытые данные
- Реестр кадастровых инженеров

Аналог 4

<https://www.cian.ru/sale/commercial/260379847/>

Торговая площадь (В), 7 922,9 м²
в бизнес-центре «Березка (Строение 4)»
Москва, ЮЗАО, р-н Котловка, Большая Черемушкинская ул. 13С4. На карте
Академическая - 6 мин. на транспорте | Крымская - 15 мин. пешком

1 980 754 000 Р
250 004 р за м²

Это объявление пользуется спросом
По оценке Циан, объект скоро снимут с размещения.
Успейте позвонить!

SSD
Профи РРКО
Документы агентства проверены
Агентство недвижимости
На рынке с 2010 года
Еще 2033 объекта

+7 901 808-23-00
СМС и сообщения в мессенджерах доступны не всегда. Звоните
В объявлении показан виртуальный план
Пожалуйста, оцените, что нашли это объявление на ЦИАН. И оставьте отзыв после звонка

7 922,9 м² Площадь | 1 из 3 Этаж | Свободно Помещение | В Класс

4 фото

Отзыв о сайте

Продажи от 139 208 р. м²
(Глобал: офисные помещения. Площадь от 97 м² до 1085 м². 1 мин. от метро)
+7 (495) 153-04-47

Застройщик: ООО «Промет-Грид». Принадлежность ограничено, действителено по 28.02.2022. Подробности и условия на x321.ru

Перейти на сайт

Деловой центр Aero City
Класс: В, Березка офисное, Большая Черемушкинская ул.

Рождественский бульвар, 21с1 | Публичная кадастровая карта | Купить офис по адресу Москва | Продажа торговой площади 79

cian.ru/sale/commercial/260379847/

7 922,9 м² 1 из 3 Свободно В

Площадь Этаж Помещение Класс

Лот 8741.

Продажа B11 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, EUROSAPAR.

Современные инженерные системы. Центральная система приточно-вытяжной вентиляции и кондиционирования.

Современное лифтовое оборудование: OTIS. Оптико-волоконные телекоммуникации

Паркинг: подземный 49 машиномест

Энергооснащение: 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% B11 заполнено арендаторами по ставке 22 000 - 25 000р за кв.м.
Кадастровая ЗУ - 56 млн
Кадастровая здания - 631 млн рублей

Остались вопросы по объявлению?
Позвоните владельцу объявления и уточните необходимую информацию.

[Позвонить](#)

[Открыть сайт](#)

1 980 754 000 Р

250 004 Р за м²

[Следить за изменением цены](#)

Включены НДС

+ Это объявление пользуется спросом
По оценке ЦИАН, объект скоро снимут с размещения. Успейте позвонить!

SSD

Профи (ИЖО)

Документы агентства проверены

Агентство недвижимости
На рынке с 2010 года
Еще 1053 объекта

+7 901 808-23-00

СМС и сообщения в мессенджерах доставлены на Билд. Звоните в объявлении показываем вкратичный обзор

Помануайте, оцените, что нашли это объявление на ЦИАН. И оставте отзыв после звонка

Продажа от 139 200 р. м2
Глубина: офисные пространства. Площадь от 97 м2 до 1085 м2. 1 мин. от метро
+7 (495) 153-34-47

Застройщик: ООО «Промет-Град». Предложение ограничено, действительно по 28.02.2022. Подробности и условия на v303.ru

[Перейти на сайт](#)

Деловой центр Aero City
Класс «А». Аренда офисов. Боле 4этажи и гары. Безотчетные столовые. Шаттл-бас. м. «Планерная»
+7 (495) 104-28-17

ООО «Саввинские Палаты» Продажа объектов в Котловке на территории

Рождественский бульвар, 21с1 | Публичная кадастровая карта | Купить офис по адресу Москва | Продажа торговой площади 79

cian.ru/sale/commercial/260379847/

Фотографии (4) Описание На карте Контактное лицо

Остались вопросы по объявлению?
Позвоните владельцу объявления и уточните необходимую информацию.

[Позвонить](#)

Условия сделки

Цена	1 980 754 000 Р	Налог	НДС включено: 330 123 666 Р
Ставка	250 004 Р за м²	Тип сделки	Свободная продажа

[Уточнить условия](#)

Общая информация

Вход: Общий с улицы

Парковка: Наземная

Количество мест: 22

Стоимость: Бесплатно

в бизнес-центре «Бергаза (Строение 4)»
Москва, ЮЗАО, р-н Котловка, Большая Черемушкинская ул., 13С4
▲ Академическая 6 мин. на транспорте ▲ Крымская 15 мин. пешком

Поиск рядом | Инфраструктура | Панорама

[Открыть сайт](#)

Торговая площадь, 7 922,9 м² [В избранное](#)

1 980 754 000 Р

250 004 Р за м²

[Следить за изменением цены](#)

Включены НДС

+ Это объявление пользуется спросом
По оценке ЦИАН, объект скоро снимут с размещения. Успейте позвонить!

SSD

Профи (ИЖО)

Документы агентства проверены

Агентство недвижимости
На рынке с 2010 года
Еще 1053 объекта

+7 901 808-23-00

СМС и сообщения в мессенджерах доставлены на Билд. Звоните в объявлении показываем вкратичный обзор

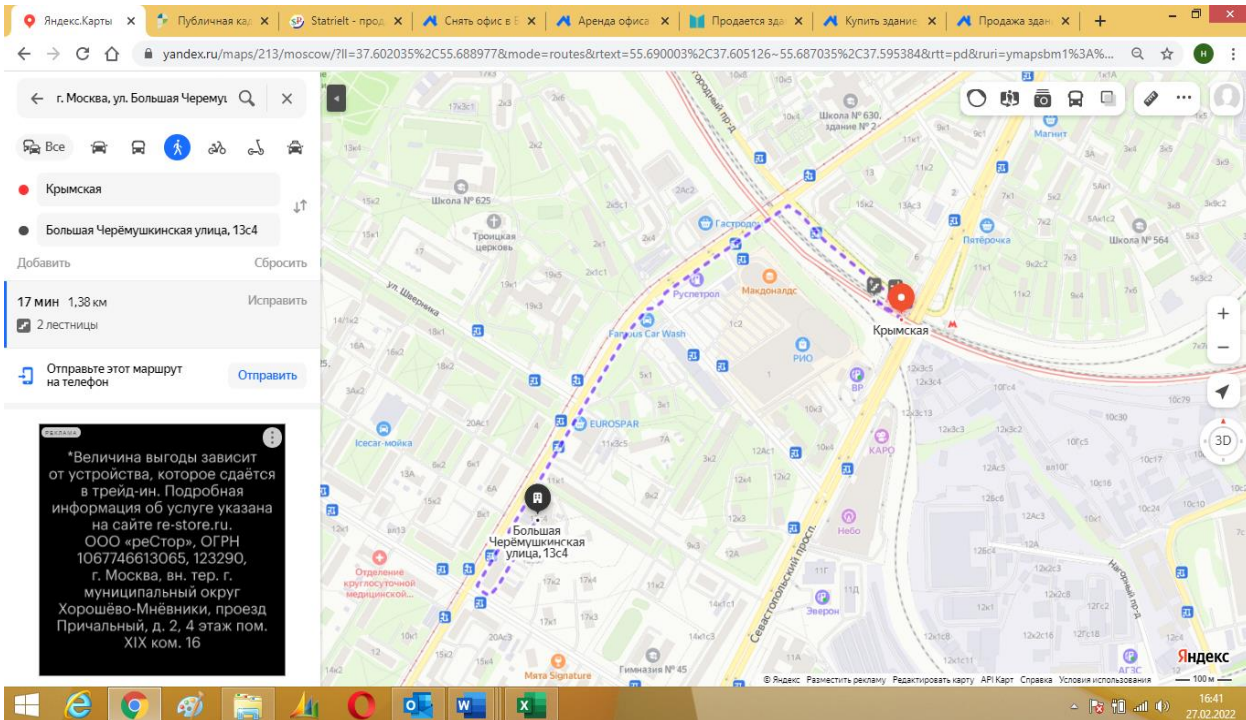
Помануайте, оцените, что нашли это объявление на ЦИАН. И оставте отзыв после звонка

Продажа от 139 200 р. м2
Глубина: офисные пространства. Площадь от 97 м2 до 1085 м2. 1 мин. от метро
+7 (495) 153-34-47

Застройщик: ООО «Промет-Град». Предложение ограничено, действительно по 28.02.2022. Подробности и условия на v303.ru

[Перейти на сайт](#)

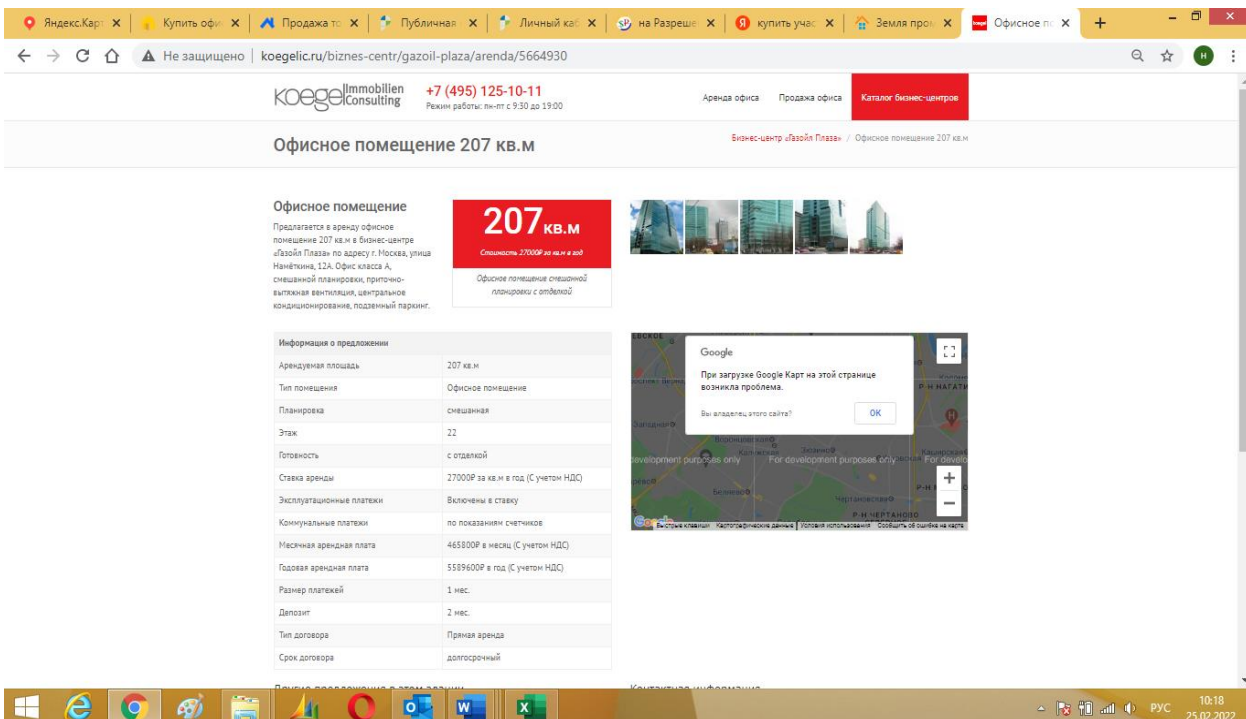
Деловой центр Aero City
Класс «А». Аренда офисов. Боле 4этажи и гары. Безотчетные столовые. Шаттл-бас. м. «Планерная»

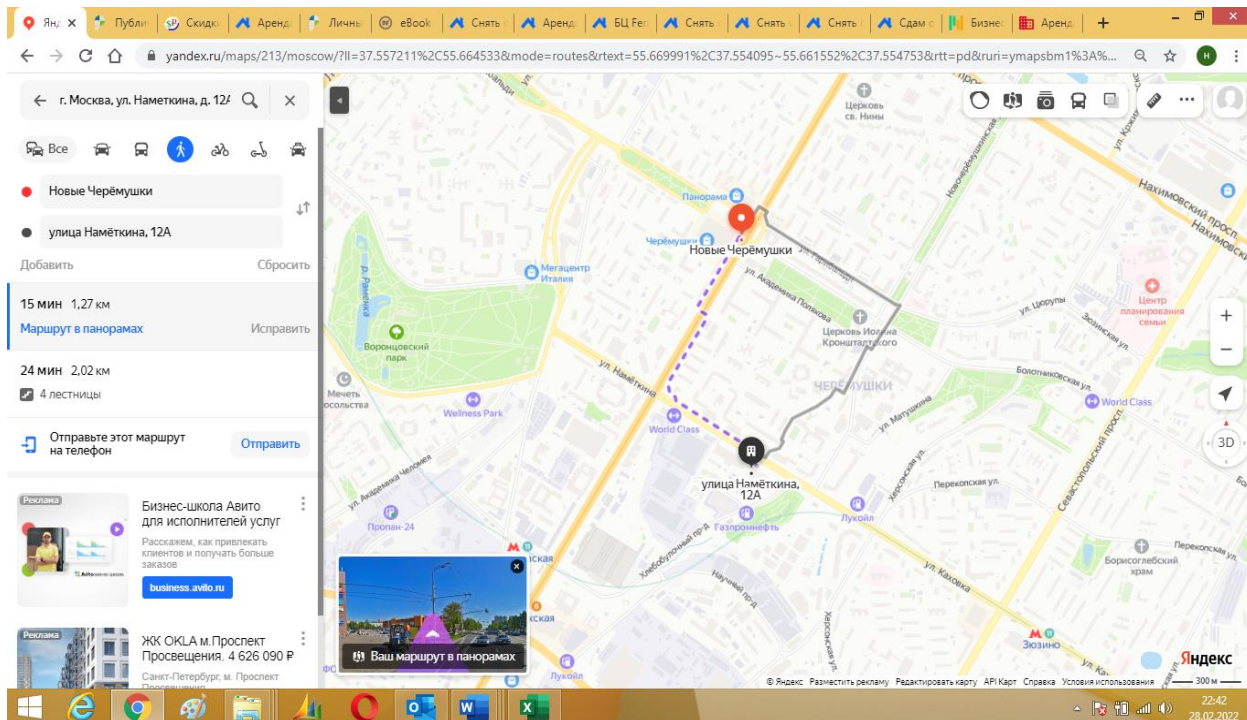


Аналоги, используемые в доходном подходе при расчете арендной ставки нежилых помещений

Аналог 1

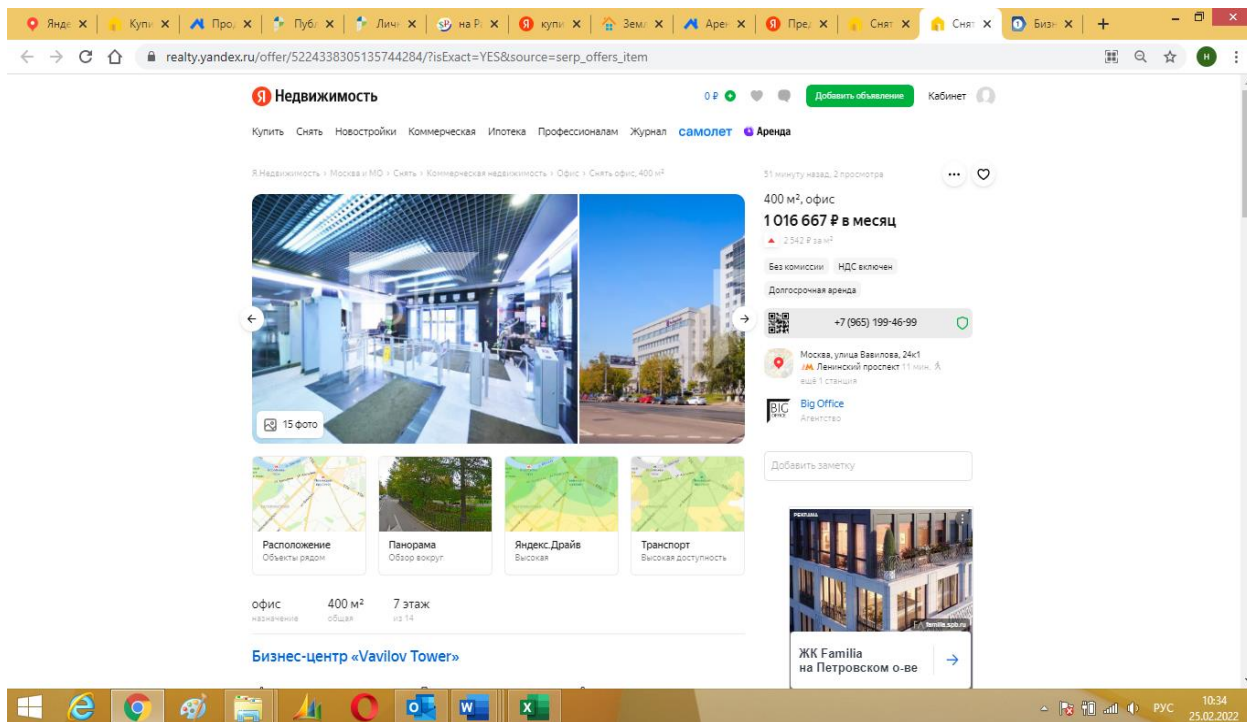
<http://koegelic.ru/biznes-centr/gazoil-plaza/arenda/5664930>





Аналог 2

https://realty.yandex.ru/offer/5224338305135744284/?isExact=YES&source=serp_offers_item



realty.yandex.ru/offer/5224338305135744284/?isExact=YES&source=serp_offers_item

Бизнес-центр «Vavilov Tower»

31 минуту назад, 2 просмотра

Класс А 2 корпуса Общая площадь 36 701 м²
от 7 до 15 этажей Построен в 1960г. Реконструкция в 2005г.

Ещё 16 удобств

История объявлений в этом доме

Аренда 1500 м²	Последняя цена	Дата снятия
9 этаж	5,85 млн Р / мес. 3 900 Р / м² / мес.	Сдаётся В экспозиции 135 д.

В историю объявлений

Описание

ID #3747. Предлагается в аренду офисное помещение 400 кв.м. со смешанной планировкой, готово к въезду. Офис расположен в привлекательном районе Москвы по адресу ул Вавилова, д. 24 к. 1. До метро Ленинский проспект 7 минут пешком. Здание оборудовано необходимыми инженерными системами для комфортной работы: приточно-вытяжной вентиляцией и кондиционированием. Для арендаторов и гостей бизнес-центра предусмотрен наземный и подземный паркинг. Прямой договор с собственником помещения. Гибкие коммерческие условия: возможно предоставление арендных каникул и тоог. Мы готовы ответить на все ваши вопросы с 9:00 до 21:00 и оперативно организовать просмотр. Работаем без комиссии для арендатора.

Агентство «Big Office»

Год основания 2015 6189 объектов

+7 (965) 199-46-99

Расположение

400 м², офис
1 016 667 Р в месяц
2 542 Р за м²

Без комиссии НДС включен
Долгосрочная аренда

+7 (965) 199-46-99

Москва, улица Вавилова, 24к1
Ленинский проспект 11 мин. ещё 1 станция

Big Office
Агентство

Добавить заметку

ЖК Familia на Петровском о-ве

fortexgroup.ru/bc/vaviloff-tauer/

офисы.онлайн Удобный сервис по подбору офисов АРЕНДА ПРОДАЖА ИЗБРАННОЕ ПОИСК Разместить объявление Личный кабинет

Главная → Бизнес-центры Москвы → Аренда офиса на Площади Гагарина

Бизнес-центр «Вавилофф Тауэр»

Москва, улица Вавилова, 24 к1 [показать на карте](#) Площадь Гагарина → 10 мин пешком тел.: +7 (495) 104-77-10

Главная Аренда офиса Продажа офиса Фотогалерея Арендаторы Контакты

8.4 рейтинг бизнес-центра

Адрес: Москва, улица Вавилова, 24 к1

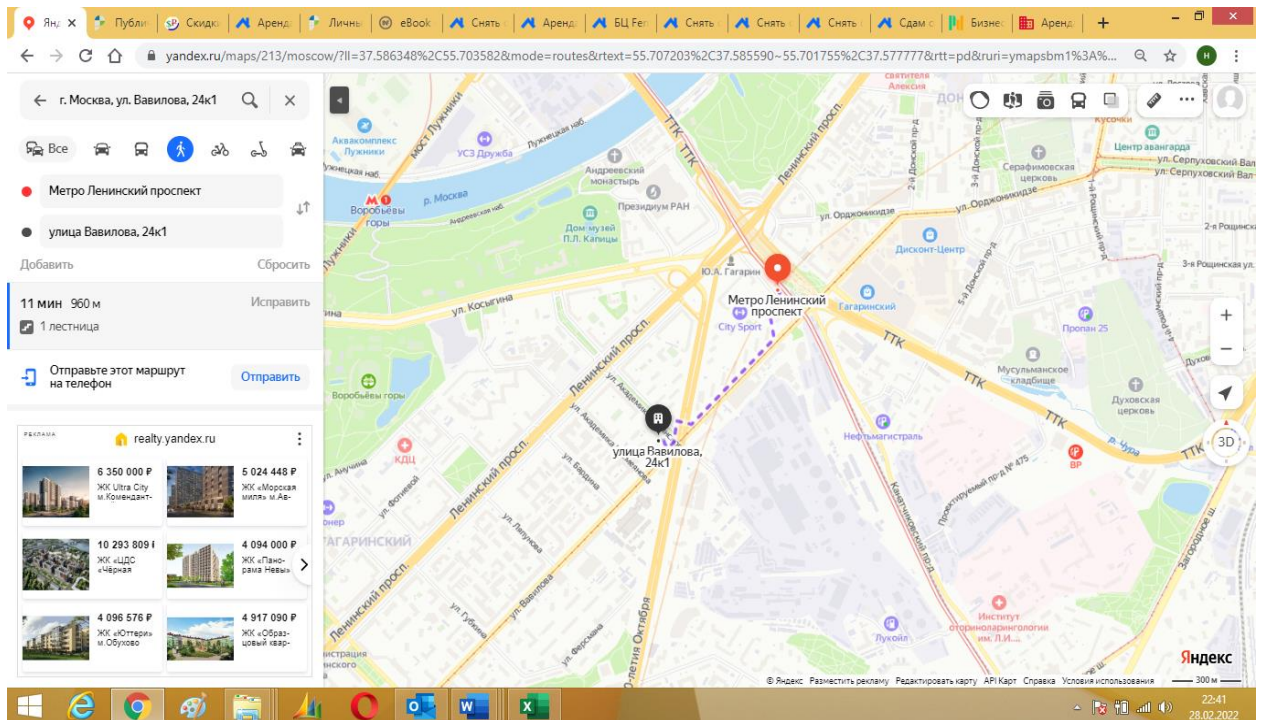
Интересует аренда офисов?
Узнайте о текущих предложениях по телефону отдела аренды бизнес-центра «Вавилофф Тауэр»
+7 (495) 104... [показать](#)
на связи
[Перезвоните мне](#)

Средняя ставка аренды Февраль 2022 г.
24 500 руб за кв.м в год

Местоположение:
Округ ЮЗАО
Район Гагаринский
Метро Площадь Гагарина
От метро 10 мин пешком
Налоговая инспекция № 36

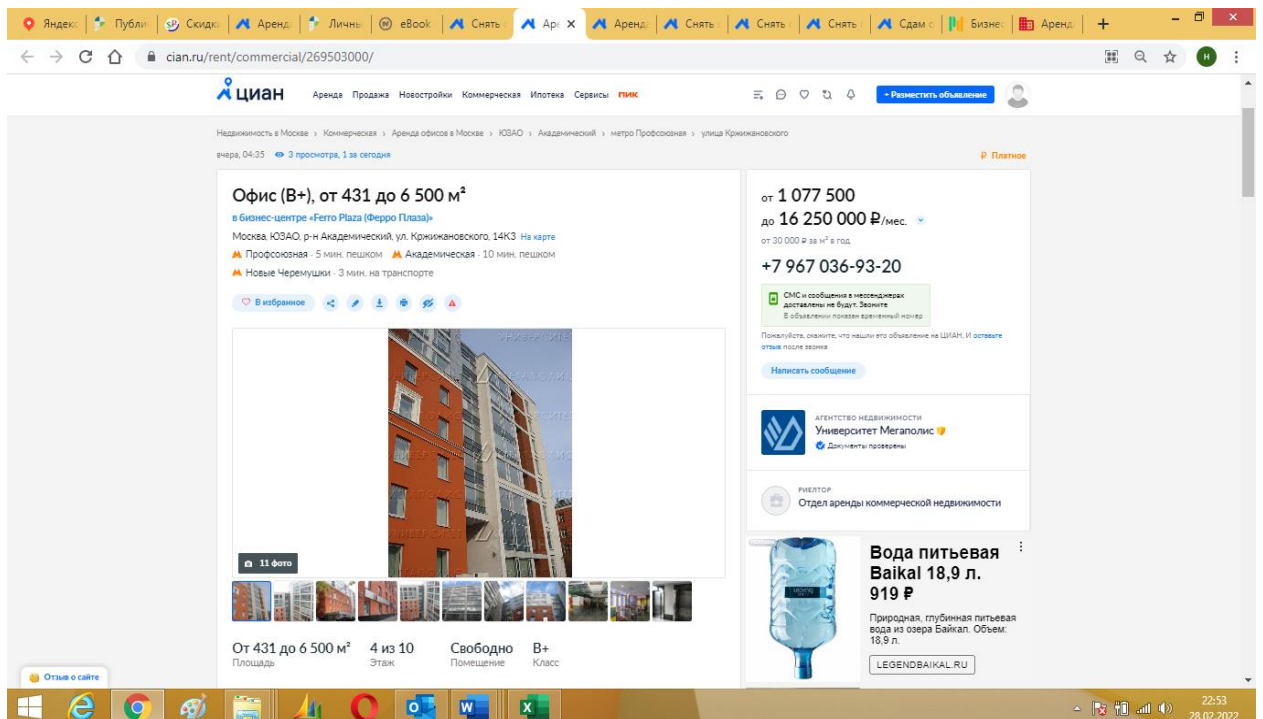
Технические параметры:
Класс А
Этажность 14
Общая площадь 7 650
Год постройки 2006
Паркинг Подземный

Инженерные системы:
Лифты есть
Вентиляция приточно-вытяжная
Кондиционирование центральное
Телекоммуникации интернет/телефония



Аналог 3

<https://www.cian.ru/rent/commercial/269503000/>



Яндекс: Публ... Скидк... Аренд... Личн... eBook... Снять... Ар... Аренд... Снять... Снять... Снять... Сдвм... Бизне... Аренд... +

cian.ru/rent/commercial/269503000/

От 431 до 6 500 м² Площадь
4 из 10 Этаж
Свободно Помещение
В+ Класс

Площадь	Цена за м ² /год	Цена за м ² /мес
431 м ²	30 000 Р за м ² /год	1 077 500 Р/мес
486 м ²	30 000 Р за м ² /год	1 215 000 Р/мес
527 м ²	30 000 Р за м ² /год	1 317 500 Р/мес
618 м ²	30 000 Р за м ² /год	1 545 000 Р/мес
1056 м ²	30 000 Р за м ² /год	2 640 000 Р/мес
1207 м ²	30 000 Р за м ² /год	3 017 500 Р/мес
1226 м ²	30 000 Р за м ² /год	3 065 000 Р/мес
1230 м ²	30 000 Р за м ² /год	3 075 000 Р/мес
2287 м ²	30 000 Р за м ² /год	5 717 500 Р/мес
6500 м ²	30 000 Р за м ² /год	16 250 000 Р/мес

БЕЗ КОМИССИИ! БЦ класса В+ "Ферро-Плаза". Сдается под офис блок с санузлом на 4-м этаже площадью 6500 кв.м. Собственник делает стандартную отделку за свой счет. Есть окрета. Договор аренды офиса в рублях. НДС включен. Улица Крижановского, 14к3, 5 минут пешком от метро Профсоюзная. ЛОТ_201028

Остались вопросы по объявлению?
Позвоните владельцу объявления и уточните необходимую информацию.

Отзыв о сайте

Позвонить

от 1 077 500 до 16 250 000 Р/мес.
от 30 000 Р за м² в год.
+7 967 036-93-20

СМС и сообщения в мессенджерах доставлены не будут. Звоните в объявлении по номеру в верхней части объявления.

Пожалуйста, скажите, что нашли это объявление на ЦИАН, и оставьте отзыв после звонка

Написать сообщение

АГЕНТСТВО НЕДВИЖИМОСТИ
Университет Мегapolis
Документы проверены

РИЕЛТОР
Отдел аренды коммерческой недвижимости

Вода питьевая
Baikal 18,9 л.
919 Р

Природная, глубинная питьевая вода из озера Байкал. Объем: 18,9 л.

LEGENDBAIKAL.RU

Софи - Kitchen Design. 89 800 Р

22:53
28.02.2022

Яндекс: Публ... Скидк... Аренд... Личн... eBook... Снять... Ар... Аренд... Снять... Снять... Снять... Сдвм... Бизне... Аренд... +

cian.ru/rent/commercial/269503000/

Фотографии (11) Описание На карте Контактное лицо Похожие объявления

Офис, от 431 до 6 500 м² В избранное

Условия сделки	Цена	Тип аренды	Прямая Аренда
Цена	от 1 077 500 до 16 250 000 Р/мес.	Срок аренды	Длительный
Стевка	от 30 000 Р за м ² /год	Минимальный срок аренды	-
Налог	НДС включен: 179 584-2 708 334 Р	Арендные каникулы	-
Обеспечительный платеж	-	Стоимость парковки	-
Коммунальные платежи	Не включены	Комиссия от клиента	-
Эксплуатационные расходы	Включены	-	-
Предоплата	-	-	-

Уточнить условия

Общая информация

Высота потолков	3 м
Планировка	Кабинетная
Парковка	Подземная
Количество мест	110
Парковка	Наземная
Количество мест	110

в бизнес-центре «Ферро Плаза»
Москва, ЮЗАО, р-н Академический, ул. Крижановского, 14К3
Профсоюзная 5 мин. пешком Академическая 10 мин. пешком
М. Москва-Сити/Сити-Линия 3 мин. на транспорте

от 1 077 500 до 16 250 000 Р/мес.
от 30 000 Р за м² в год.
+7 967 036-93-20

Следить за изменением цены

Включены эксплуатационные расходы, НДС, без комиссии

СМС и сообщения в мессенджерах доставлены не будут. Звоните в объявлении по номеру в верхней части объявления.

Пожалуйста, скажите, что нашли это объявление на ЦИАН, и оставьте отзыв после звонка

Написать сообщение

АГЕНТСТВО НЕДВИЖИМОСТИ
Университет Мегapolis
Документы проверены

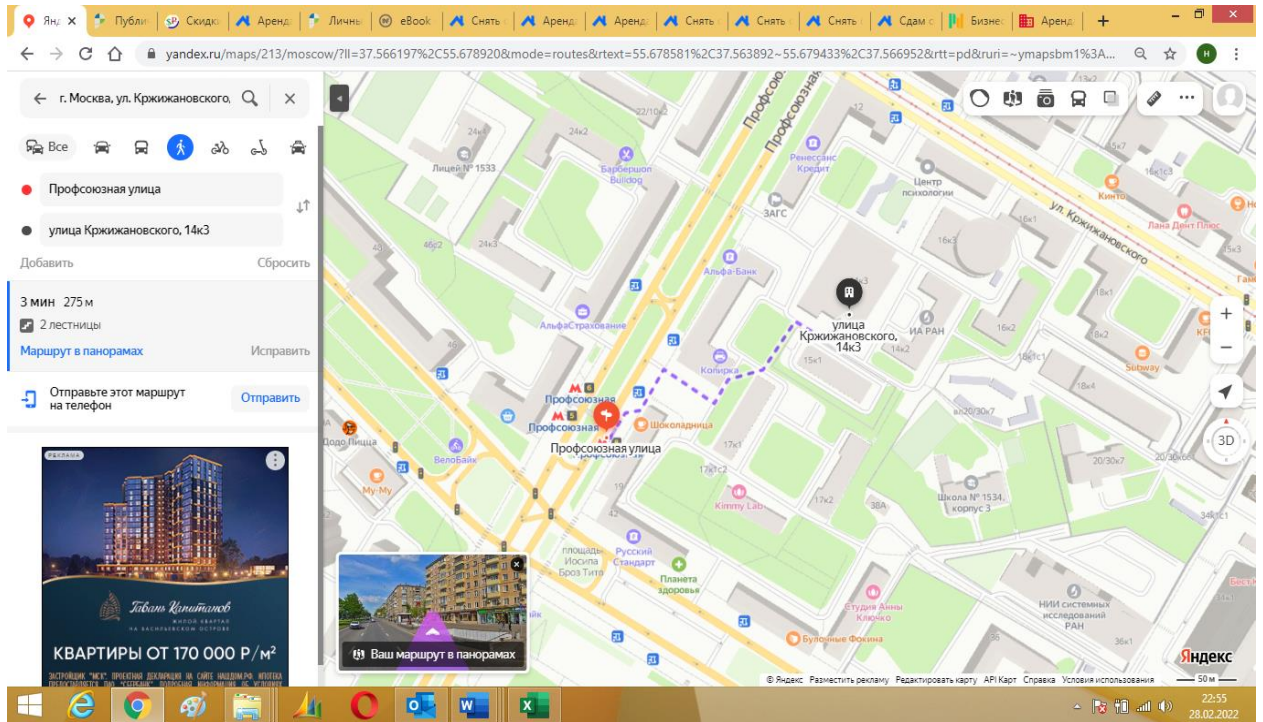
РИЕЛТОР
Отдел аренды коммерческой недвижимости

Вода питьевая
Baikal 18,9 л.
919 Р

Природная, глубинная питьевая вода из озера Байкал. Объем: 18,9 л.

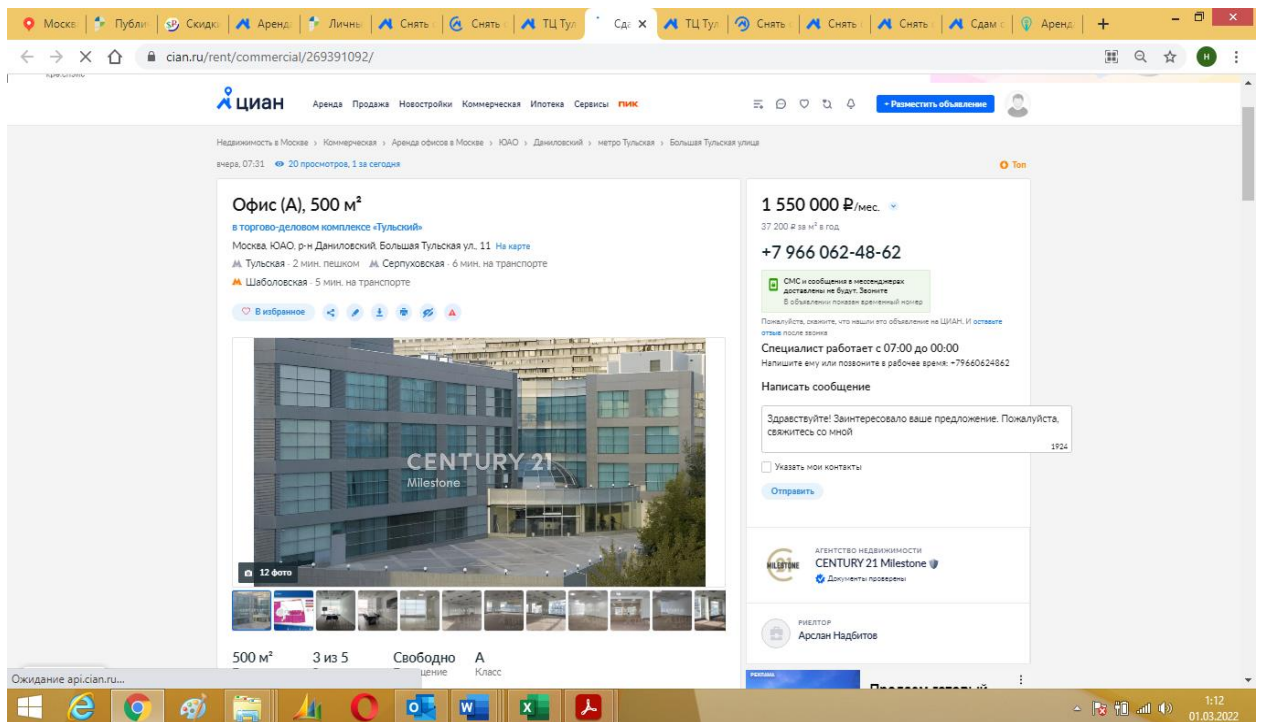
LEGENDBAIKAL.RU

22:55
28.02.2022



Аналог 4

<https://www.cian.ru/rent/commercial/269391092/>



moscow cian.ru/rent/commercial/269391092/

Офис, 500 м²

БЕЗ КОМИССИИ ДЛЯ АРЕНДАТОРОВ!!!
Торгово-деловой комплекс «Тулский» современный multifunctional комплекс расположен у станции метро «Тулская», в котором удачно сочетаются офисный центр класса "А", торговая галерея, популярные рестораны и кафе, а также отдельная event-зона.

Охраняемый наземный паркинг
Подземный паркинг

Телекоммуникации:
Интернет до 1 Гбит в сек.
Цифровое телевидение
IP-телефония

Охрана и сервис:
Центральный ресепшн
Круглосуточная охрана
Системы видеонаблюдения, Номер лота: 3797704

Остались вопросы по объявлению?
Позвоните владельцу объявления и уточните необходимую информацию.

Уточнить условия

Условия сделки			
Цена	1 550 000 руб./мес.	Тип аренды	Прямая Аренда
Ставка	37 200 руб за м²/год.	Срок аренды	Длительный
Налог	НДС включен: 258 334 руб	Минимальный срок аренды	-
Обеспечительный платеж	37 200 руб	Арендные каникулы	-
Коммунальные платежи	Не включены	Стоимость парковки	-
Эксплуатационные расходы	Включены	Комиссия от клиента	-
Предоплата	1 месяц		

1 550 000 руб./мес.
37 200 руб за м² в год.
+7 966 062-48-62

СМС и сообщения в мессенджерах доставлены не будут. Звоните в объявлении показав конкретный номер

Пожалуйста, скажите, что нашли это объявление на Циан. И оставьте отзыв после звонка

Специалист работает с 07:00 до 00:00
Напишите ему или позвоните в рабочее время: +79660624862

Написать сообщение

Здравствуйте! Заинтересовало ваше предложение. Пожалуйста, свяжитесь со мной

Указать мои контакты

Отправить

АГЕНТСТВО НЕДВИЖИМОСТИ
CENTURY 21 Milestone
Документы проверены

РИЕЛТОР
Арслан Надбитов

Продаем готовый бизнес! Апартамент-отель бизнес-класса
Современные апартаменты – Готовый бизнес с полным оснаще-

Ожидание ари...

moscow cian.ru/rent/commercial/269391092/

Офис, 500 м²

Уточнить условия

Парковка	Подземная
Количество мест	145
Парковка	Наземная
Количество мест	11

в торговом-деловом комплексе «Тулский»
Москва, ЮАО, р-н Даниловский, Большая Тульская ул., 11
М Тульская 2 мин. пешком М Серпуховская 6 мин. на транспорте М Щаволовская 5 мин. на транспорте

Пожалуйста рядом Инфраструктура Панорама

1 550 000 руб./мес.
37 200 руб за м² в год.
+7 966 062-48-62

СМС и сообщения в мессенджерах доставлены не будут. Звоните в объявлении показав конкретный номер

Пожалуйста, скажите, что нашли это объявление на Циан. И оставьте отзыв после звонка

Специалист работает с 07:00 до 00:00
Напишите ему или позвоните в рабочее время: +79660624862

Написать сообщение

Здравствуйте! Заинтересовало ваше предложение. Пожалуйста, свяжитесь со мной

Указать мои контакты

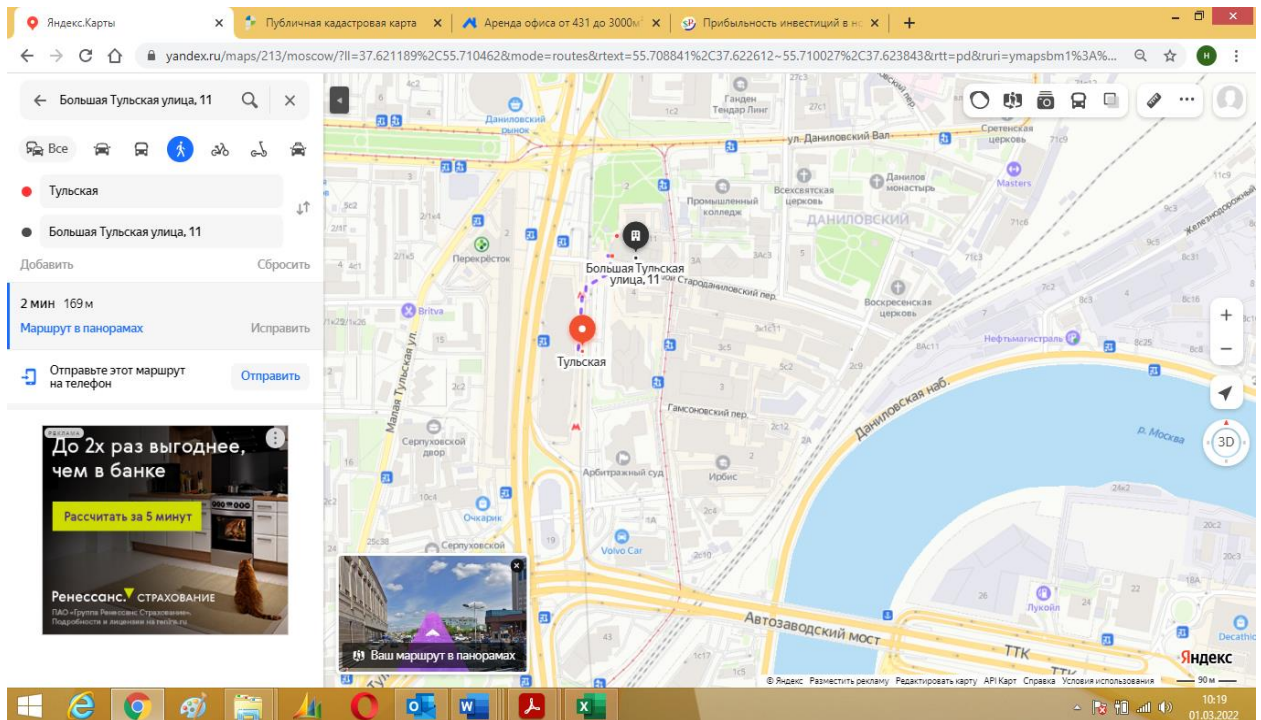
Отправить

АГЕНТСТВО НЕДВИЖИМОСТИ
CENTURY 21 Milestone
Документы проверены

РИЕЛТОР
Арслан Надбитов

Продаем готовый бизнес! Апартамент-отель бизнес-класса
Современные апартаменты – Готовый бизнес с полным оснаще-

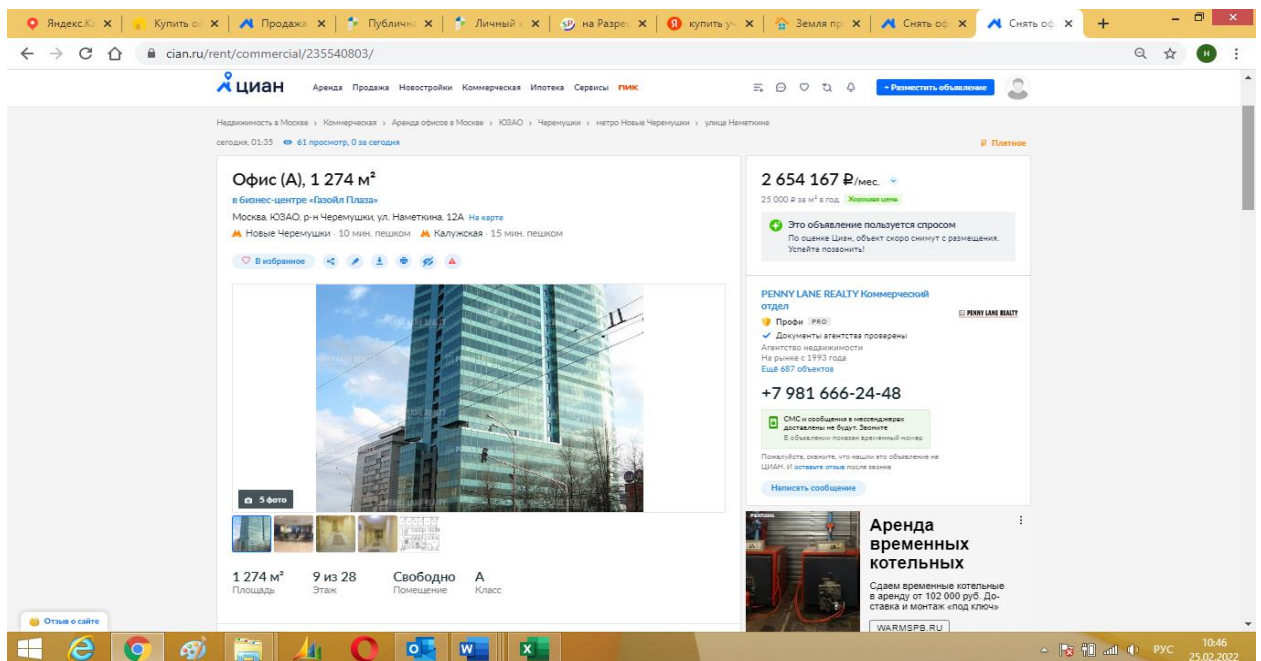
Ожидание ари...



Аналоги, используемые в доходном подходе при расчете арендной ставки машино-мест

Аналог 1

<https://www.cian.ru/rent/commercial/235540803/>



2 654 167 Р/мес.
25 000 р за м² в год. [Хотите купить?](#)

1 274 м² Площадь
9 из 28 Этаж
Свободно Помещение
A Класс

ID 17282. Здание расположено в районе Черёмушки ЮЗАО Москвы. К зданию ведёт подъезд с Профсоюзной улицы. Рядом протекает Севастопольский проспект, улицы Нахова, Обручева. Выполнена стандартная офисная отделка. Класс А. Бизнес-центр. Всего этажей: 28. Общая площадь здания 37000 кв. м. Парковка: Парковочные места в подземном трехуровневом паркинге стоимостью **15 000 рублей с НДС** в месяц за одно парковочное место и на наземном паркинге 12 000 рублей с НДС в месяц за одно парковочное место. Экологично!

Остались вопросы по объявлению?
Позвоните владельцу объявления и уточните необходимую информацию.
[Позвонить](#)

Условия сделки

Цена	2 654 167 р/мес.	Предоплата	-
Ставка	25 000 р за м²/год.	Тип аренды	-
Налог	НДС включен: 442 291 р	Срок аренды	Длительный
Обеспечительный платеж	-	Минимальный срок аренды	-
Коммунальные платежи	Не включены	Арендные ханжиелты	-
Эксплуатационные расходы	Не включены	Стоимость парковки	-

[Уточнить условия](#)

Общая информация

Аренда временных котельных
Сдаем временные котельные в аренду от 102 000 руб. Доставка и монтаж «под ключ»
[WARMSPB.RU](#)

Помещения в спортивном центре. Аренда от застройщика

Аналог 2

<https://ardera.ru/vavilov-tower#area-89248>

ARDERA Коммерческая недвижимость в Москве от собственников без комиссии.

Офис 561.0 м² в бизнес-центре Вавилов Тауэр
Москва, улица Вавилова, дом 24, корп. 1
м. Ленинский проспект, 10 мин. пешком

Аренда 23 000 Р/м² в год
Категория: Аренда офисов класса А. Аренда офисов в CBD-зоны

+7 495 646-87-18
[Оставить заявку](#)

Мы свяжемся с вами в течение 5 минут

[Печать](#) [Презентация](#)

Аренда помещения

Расходы	За м² в год	В месяц	Итого, в год
Итого (включая налоги)	30 000 Р	1 402 500 Р	16 830 000 Р

[Показать расчет](#)

Назначение помещения
Офис

Характеристики офиса

Общая площадь 561.0 м²
Этаж 9
Планировка Снежинная

Офис 561.0 м² в бизнес-центре Вавилон Тауэр
Москва, улица Вавилова, дом 24, корп. 1
Аренда 20 000 Р/м² в год
+7 495 646-87-18
Оставьте заявку

Характеристики офиса

Общая площадь	561.0 м ²
Этаж	9
Планировка	Смешанная
Отделка	Стандартная офисная отделка
Собственная кухня	Нет
Собственные с/у	Есть
Система вентиляции	Приточно-вытяжная
Система кондиционирования	Центральная
Система пожаротушения	Спринклерная с оповещением
Парковочный коэффициент	1 м/м на 50 м ²
Парковка	Подземная, Аренда, 10 500 Р, НДС не включен
Возможность получения юр. адреса	Имеется
Отдельный вход	Нет
Инфраструктура	Кафе, Ресторан, Банкомат
Срок договора	Долгосрочный
Депозит	3 мес.

Описание офиса
Комфортабельное помещение для аренды расположен на 9 этаже бизнес-центра Вавилон Тауэр. Аренда офиса 561,0 м² предоставляется собственником по выгодным ставкам. Чтобы снять офисное помещение в Москве класса А недалеко от метро Ленинский проспект или уточнить актуальную информацию о свободных площадях свяжитесь с нами по телефону или оставьте заявку.

Другие площади в бизнес-центре Вавилон Тауэр

Аналог 3

https://ardera.ru/algorithm#area-124506

Офис 7056.0 м² в деловом центре Алгоритм
Москва, улица Академика Погодина, дом 22
м. Проспект Вернадского, 15 мин. пешком
м. Новые Черемушки, 15 мин. пешком
Аренда 20 000 Р/м² в год
+7 495 646-87-18
Оставьте заявку

Аренда помещения

Расходы	За м ² в год	В месяц	Итого, в год
Итого (включая налоги)	31 500 Р	18 522 000 Р	222 264 000 Р

[Показать расчет](#)

Назначение помещения
Офис

Характеристики офиса

Общая площадь	7056.0 м ²
Этаж	9-12
Планировка	Смешанная

Офис 7056.0 м² в деловом центре Алгоритм
Москва, улица Академика Пилотина, дом 22
Аренда 20 000 Р/м² в год
+7 495 646-87-18
Оставьте заявку

Характеристики офиса

Общая площадь	7056.0 м ²
Этаж	9-12
Планировка	Смешанная
Отделка	Стандартная офисная отделка
Собственные с/у	Есть
Система вентиляции	Приточно-вытяжная
Система кондиционирования	Центральная
Система пожаротушения	Аэрозольная с оповещением
Высота потолка	2.8 м
Парковочный коэффициент	1 м/м на 85 м ²
Парковка	Подземная, Аренда, 12 500 Р, НДС не включен
Возможность получения юр. адреса	Имеется
Инфраструктура	Ресторан, Кафе, Банк, Банкомат
Срок договора	Долгосрочный
Депозит	2 мес.

Описание офиса
Комфортабельное помещение для аренды расположен на 9-12 этажах делового центра Алгоритм. Аренда офиса 7056.0 м² предоставляется собственником по выгодным ставкам. Чтобы снять офисное помещение в Москве класса А недалеко от метро Проспект Вернадского или уточнить актуальную информацию о свободных площадях свяжитесь с нами по телефону или [оставьте заявку](#).

Другие площади в деловом центре Алгоритм

Аналог 4

<https://ardera.ru/ferro-plaza#area-110320>

Офис 598.0 м² в бизнес-центре Ферро-Плаза
Москва, улица Крайновского, дом 14, корп. 3
м. Профсоюзная, 7 мин. пешком
Аренда 30 000 Р/м² в год
+7 495 646-87-18
Оставьте заявку

Аренда помещения

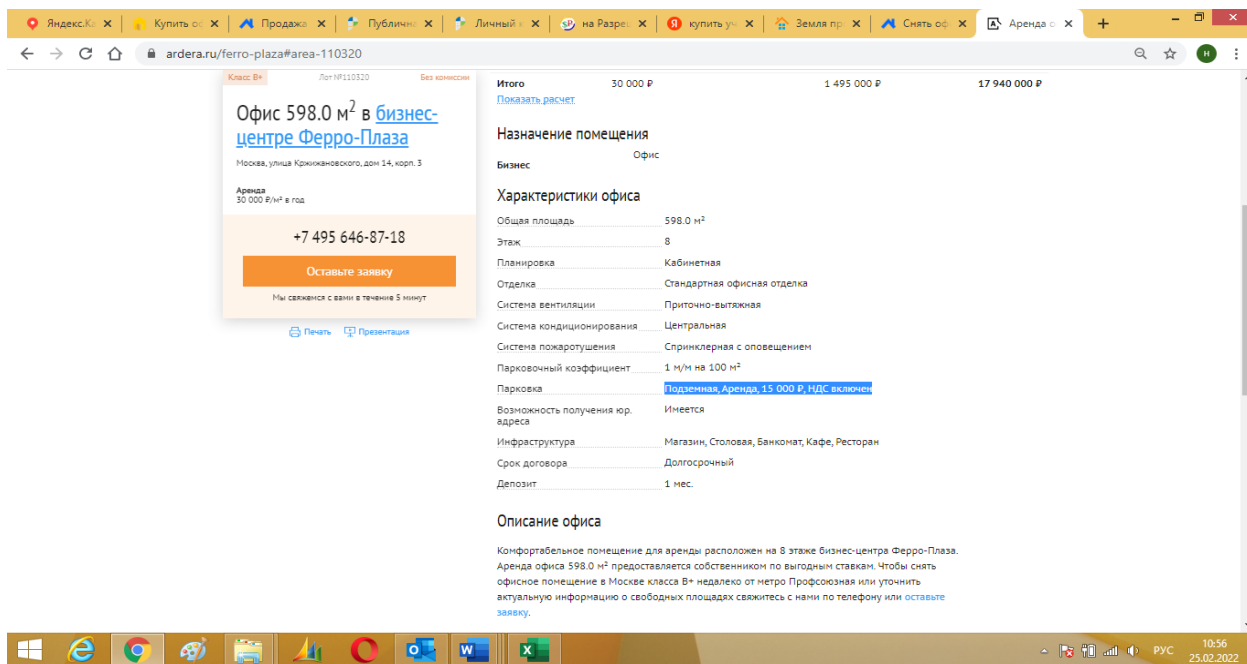
Расходы	За м ² в год	В месяц	Итого, в год
Итого	30 000 Р	1 495 000 Р	17 940 000 Р

[Показать расчет](#)

Назначение помещения
Офис

Характеристики офиса

Общая площадь	598.0 м ²
Этаж	8
Планировка	Кабинетная



Класс: В+ Лот №110320 Без комиссии

Офис 598.0 м² в бизнес-центре Ферро-Плаза

Москва, улица Крюковская, дом 14, корп. 3

Аренда: 30 000 руб/м² в год

+7 495 646-87-18

[Оставьте заявку](#)

Мы свяжемся с вами в течение 5 минут

[Печать](#) [Презентация](#)

Итого	30 000 Р	1 495 000 Р	17 940 000 Р
--------------	----------	-------------	--------------

[Показать расчет](#)

Назначение помещения

Бизнес Офис

Характеристики офиса

Общая площадь: 598.0 м²
 Этаж: 8
 Планировка: Кабинетная
 Отделка: Стандартная офисная отделка
 Система вентиляции: Приточно-вытяжная
 Система кондиционирования: Центральная
 Система пожаротушения: Спринклерная с оповещением
 Парковочный коэффициент: 1 м/м на 100 м²
 Парковка: [Подземная, Аренда, 15 000 Р, НДС включен](#)
 Возможность получения юр. адреса: Имеется
 Инфраструктура: Магазин, Столовая, Банкомат, Кафе, Ресторан
 Срок договора: Долгосрочный
 Депозит: 1 мес.

Описание офиса

Комфортное помещение для аренды расположено на 8 этаже бизнес-центра Ферро-Плаза. Аренда офиса 598.0 м² предоставляется собственником по выгодным ставкам. Чтобы снять офисное помещение в Москве класса В+ недалеко от метро Профсоюзная или уточнить актуальную информацию о свободных площадях свяжитесь с нами по телефону или [оставьте заявку](#).

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 (СРД-29), под редакцией канд. техн. наук
Е.Е. Яскевича, ООО "Научно-практический Центр Профессиональной Оценки", 2021 г.

СРД-29, ноябрь 2021 г.

1.3.2. Корректировки на уторгованье для объектов недвижимости

Использование: при проведении расчетов и корректировок.

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

Приведены отдельные данные, полученные по сведениям риэлтерских фирм, сети Ин-

Таблица 1.3.2

Значения корректировок на уторгованье для объектов недвижимости в различных городах РФ

Населенный пункт	Жилая		Торговая		Офисная		Производственно-складская		Земельные участки
	Аренда	Продажа	Аренда	Продажа	Аренда	Продажа	Аренда	Продажа	Продажа
Крупные города									
Воронеж	2-4 (3)	4-6 (5)	3-6 (4,5)	6-8 (7)	3-5 (4)	6-8 (7)	5-7 (6)	8-10 (9)	8-10 (9)
Екатеринбург	2-4 (3)	5-7 (6)	3-5 (4)	5-9 (7)	3-5 (4)	6-10 (8)	5-6 (5,5)	8-10 (9)	8-11 (9,5)
Краснодар	2-5 (3,5)	4-6 (5)	3-4 (3,5)	7-9 (8)	3-6 (4,5)	6-10 (8)	4-6 (5)	8-12 (10)	9-12 (10,5)
Москва	3-4 (3,5)	5-7 (6)	4-5 (4,5)	8-10 (9)	5-6 (5,5)	8-11 (9,5)	4-6 (5)	8-12 (10)	8-12 (10)
Новосибирск	2-4 (3)	4-7 (5,5)	4-6 (5)	6-9 (7,5)	4-6 (5)	8-10 (9)	4-7 (5,5)	8-12 (10)	8-10 (9)
Ростов-на-Дону	2-3 (2,5)	4-7 (5,5)	4-6 (5)	9-10 (9,5)	4-7 (5,5)	7-11 (9)	5-8 (6,5)	9-11 (10)	10-12 (11)
С.-Петербург	2-4 (3)	4-7 (5,5)	4-8 (6)	6-10 (8)	3-5 (4)	8-12 (10)	6-9 (7,5)	8-12 (10)	8-13 (10,5)
Среднее по крупным городам в ноябре 2021 г.	3,1	5,5	4,6	8,0	4,6	8,6	5,9	9,7	9,9
Средние города									
Владивосток	2-4 (3)	5-8 (6,5)	3-6 (4,5)	6-9 (7,5)	4-6 (5)	6-9 (7,5)	5-6 (5,5)	8-12 (10)	8-13 (10,5)
Омск	2-4 (3)	5-7 (6)	4-6 (5)	8-11 (9,5)	3-6 (4,5)	8-10 (9)	5-7 (6)	9-12 (10,5)	9-12 (10,5)
Самарская область	4-5 (4,5)	8-10 (9)	-	6-10 (8)	-	7-10 (8,5)	-	9-13 (11)	10-12 (11)
Ставрополь	3-5 (4)	5-8 (6,5)	4-5 (4,5)	6-9 (7,5)	4-6 (5)	7-9 (8)	3-7 (5)	9-12 (10,5)	8-12 (10)
Тамбов	3-5 (4)	5-7 (6)	4-6 (5)	8-11 (9,5)	4-6 (5)	8-10 (9)	5-8 (6,5)	8-11 (9,5)	10-12 (11)
Тверь	3-5 (4)	4-8 (6)	4-6 (5)	8-10 (9)	4-7 (5,5)	8-10 (9)	6-9 (7,5)	10-12 (11)	10-12 (11)
Среднее по средним городам в ноябре 2021 г.	3,8	6,7	4,8	8,5	5,0	8,5	6,1	10,4	10,7
Небольшие города и населенные пункты									
Московская область в ноябре 2021 г.	3-6 (4,5)	5-9 (7)	5-8 (6,5)	9-11 (10)	6-8 (7)	9-11 (10)	6-9 (7,5)	10-12 (11)	9-13 (11)

Примечание: В скобках указаны средние значения

<https://statirel.ru/statistika-rynka/statistika-na-01-01-2022g/korrektirovki-kommercheskoj-nedvizhimosti/2710-skidki-na-torg-utorgovanie-pri-prodazhe-i-arende-kommercheskoj-nedvizhimosti-na-01-01-2022-goda>

Категория: **Корректировки рыночной стоимости коммерческих зданий и помещений** (опубликовано 17.01.2022 г.)

Кoeffициенты Скидки на торг при продаже и аренде - отношение цен сделок к ценам предложенной коммерческой недвижимости на основе опроса участников рынка (собственников, инвесторов или их представителей), пользователей сайта Statirel, проведенного за истекший квартал

№	Объекты	Нижняя граница	Верхняя граница	Среднее значение по РФ	По регионам ²		
					А группа	Б группа	В группа
А. При продаже объектов							
1	Торговых помещений и зданий с земельным участком	0,91	0,96	0,94	0,95	0,93	0,92
2	Офисных и других общественных помещений и зданий, в том числе автотехсервисных и ремонтных (СТО), с земельным участком	0,90	0,95	0,93	0,94	0,92	0,91
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	0,76	0,90	0,84	0,87	0,83	0,79
5	Сельскохозяйственных зданий и строений на землях сельскохозяйственного назначения - в зависимости от приближенности к крупному центру сбыта с/х продукции, транспортной и инженерной инфраструктур	0,74	0,91	0,84	0,87	0,83	0,79
6	Сооружения с земельным участком - в зависимости от плотности застройки и возможности коммерческого использования объектов	0,68	0,87	0,79	0,83	0,77	0,73
7	Комплексы (складских, производственных) зданий, строений и сооружений на земельном участке	0,81	0,91	0,87	0,89	0,86	0,83
Б. При аренде объектов							
8	Торговых помещений и зданий с земельным участком	0,92	0,97	0,95	0,96	0,95	0,94
9	Офисных и других общественных помещений и зданий	0,95	0,99	0,94	0,95	0,93	0,92
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	0,82	0,92	0,88	0,90	0,87	0,84

Примечание:
1. При достаточном аргументировании и обосновании заинтересованных сторон сделки размер скидки (коэффициент) может быть согласованно принят в пределах:
- нижней границы - для объектов, расположенных на территории с низкой плотностью застройки, для объектов большой площади;
- верхней границы - для объектов, расположенных на территории с высокой плотностью застройки, для объектов малой и средней площади, типичной для рынка.

<https://statirel.ru/statistika-rynka/statistika-na-01-01-2022g/korrektirovki-zhilykh-zdaniy-i-pomeshchenij/237-korrektirovki-kvartir-opublikovano-17-01-2022-g/2649-skidki-na-torg-utorgovanie-pri-prodazhe-kvartir-na-01-01-2022>

Категория: **Корректировки квартир** (опубликовано 17.01.2022 г.)

- коэффициенты перевода 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 изначально завысил цену рекламного предложения, то его квартира "зависает" без заявок со стороны потенциальных покупателей до того времени, когда цена будет снижена до реального уровня с учетом небольшой скидки на торг. Поэтому в статистику рекламных объявлений сайтов порядка 30% предложений дальние завышенные ставки квартиры никогда не продаются по завышенной цене.

На основании on-line-опроса участников рынка (собственников, инвесторов или их представителей), пользователей портала Statirel, проведенного за истекший квартал

№	При продаже объектов	Нижняя граница	Верхняя граница	Среднее значение по РФ	По регионам ¹		
					А группа	Б группа	В группа
1	Квартиры вторичного рынка общей площадью до 70 кв. м.	0,91	0,96	0,94	0,95	0,93	0,92
2	Квартиры вторичного рынка общей площадью до 100 кв. м.	0,91	0,96	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.	0,88	0,95	0,92	0,93	0,91	0,90
5	Квартиры первичного рынка общей площадью до 100 кв. м.	0,92	0,97	0,95	0,96	0,95	0,94
6	Квартиры первичного рынка общей площадью 100 кв. м. и более	0,91	0,96	0,94	0,95	0,93	0,92
7	Парковочное место, машино-место в	0,02	0,07	0,05	0,06	0,05	0,04

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...

По степени влияния местоположения на корректировки сформированы группы населенных пунктов и прилегающих к ним земель:
- **Дальний** - города Москва и города-спутники: Балашиха, Дзержинский, Котельники, Реутов, Люберцы, Красногорск, Санкт-Петербург, Сочи, Ялта, а также земельные участки их прилегающих территорий.

Справочник Оценщика недвижимости-2021 г. Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов. Корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода для г. Москвы и Московской области (под редакцией Лейфера Л. А., Н. Новгород, 2021 г.)

Справочник оценщика недвижимости-2021. Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов. Корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода. Полная версия по состоянию на октябрь 2021 г.

Значения скидки на торг по категориям городов и границы интервалов²⁴

Таблица 450. Скидки на цены офисно-торговой недвижимости по мнению оценщиков на активном рынке. Высококласные офисы (Офисы классов А, В)

№	Категория городов	Среднее значение	Расширенный интервал	
1	Москва	0.07	0.02	0.12
2	Санкт-Петербург	0.03	0.01	0.05
3	Города с численностью населения более 1 млн. чел. (кроме г. Москва и г. Санкт-Петербург)	0.08	0.04	0.11
4	Города с населением 500..1000 тыс. чел.	0.06	0.03	0.09
5	Города с населением до 500 тыс. чел.	0.07	0.04	0.10

Таблица 451. Скидки на цены офисно-торговой недвижимости по мнению оценщиков на пассивном рынке. Высококласные офисы (Офисы классов А, В)

№	Категория городов	Среднее значение	Расширенный интервал	
1	Москва	0.10	0.04	0.16
2	Санкт-Петербург	0.07	0.01	0.13
3	Города с численностью населения более 1 млн. чел. (кроме г. Москва и г. Санкт-Петербург)	0.13	0.08	0.18
4	Города с населением 500..1000 тыс. чел.	0.12	0.06	0.17
5	Города с населением до 500 тыс. чел.	0.12	0.08	0.16

Справочник оценщика недвижимости-2021. Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов. Корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода. Полная версия по состоянию на октябрь 2021 г.

Значения скидки на торг по категориям городов и границы интервалов по арендным ставкам

Таблица 462. Скидки на арендные ставки офисно-торговой недвижимости по мнению оценщиков на активном рынке. Высококласные офисы (Офисы классов А, В)

№	Категория городов	Среднее значение	Расширенный интервал	
1	Москва	0.07	0.02	0.12
2	Санкт-Петербург	0.03	0.01	0.05
3	Города с численностью населения более 1 млн. чел. (кроме г. Москва и г. Санкт-Петербург)	0.08	0.04	0.11
4	Города с населением 500..1000 тыс. чел.	0.06	0.03	0.09
5	Города с населением до 500 тыс. чел.	0.07	0.04	0.10

Таблица 463. Скидки на арендные ставки офисно-торговой недвижимости по мнению оценщиков на пассивном рынке. Высококласные офисы (Офисы классов А, В)

№	Категория городов	Среднее значение	Расширенный интервал	
1	Москва	0.10	0.04	0.16
2	Санкт-Петербург	0.07	0.01	0.13
3	Города с численностью населения более 1 млн. чел. (кроме г. Москва и г. Санкт-Петербург)	0.13	0.08	0.18
4	Города с населением 500..1000 тыс. чел.	0.12	0.06	0.17
5	Города с населением до 500 тыс. чел.	0.12	0.08	0.16

Корректировка на местоположение

https://analytics.brn.media/edition4827/article4983.html#ofisnaya-nedvizhimost_54

The screenshot shows a web browser window with the URL https://analytics.brn.media/edition4827/article4983.html#ofisnaya-nedvizhimost_54. The page content includes a table of rental rates for office spaces in Moscow districts, categorized by administrative districts and territorial zones. The table columns are: Administrative district / Territorial zone, Minimum value, Maximum value, Average rate, Dynamics to previous period, and Median value. The table data is as follows:

Административный округ / Территориальные зоны	Минимальное значение	Максимальное значение	Средневзвешенная ставка	Динамика к прошлому периоду	Медианное значение
Центральный**	5082	109 924	26 714	-6%	21 814
Бульварное Кольцо	5082	106 849	29 891	-5%	24 527
Бульварное Кольцо-Садовое	6724	99 333	30 754	1%	24 915
Садовое Кольцо-ТТК	5122	109 924	26 853	-3%	19 582
ТТК-ЧТК***	5313	45 612	14 722	3%	12 769
Северный	3557	58 286	18 349	9%	15 824
Садовое Кольцо-ТТК	5485	41 327	18 261	3%	18 952
ТТК-ЧТК	3753	58 286	18 398	4%	15 273
ЧТК-МКАД	3557	39 821	13 238	1%	13 742
Вне МКАД****	6592	23 748	8763	-2%	7291
Западный	4006	58 333	18 411	-2%	17 214
Садовое Кольцо-ТТК	7186	40 382	19 276	3%	17 481

The sidebar on the right shows a navigation menu for '3 КВАРТАЛ 2021' with categories like 'Москва, Московская обл., С.-Петербург', 'МОСКВА, КОММЕРЧЕСКАЯ НЕДВИЖИМОСТЬ', and 'МОСКВА, ОБЗОР РЫНКА ЗЕМЕЛЬ НАСЕЛЕННЫХ ПУНКТОВ'.

analytics.brn.media/edition4827/article4983.html#ofisnaya-nedvizhiznost_54

БРН

ИССЛЕДОВАНИЯ | СТАТЬИ | ИЗБРАННОЕ | ПОДПИСКА | МАТВЕЕВА А.

Западный	4006	58 333	18 411	-2%	17 214
Садовое Кольцо-ТТК	7186	40 382	19 276	3%	17 481
ТТК-ЧТК	4030	58 333	19 474	-7%	19 472
ЧТК-МКАД	4006	38 333	15 724	1%	14 400
Вне МКАД	4630	26 834	13 053	8%	12 845
Юго-Западный	3818	70 000	16 390	-4%	14 268
ТТК-ЧТК	3818	70 000	17 296	-3%	15 264
ЧТК-МКАД	3857	34 800	13 101	-9%	13 045
Вне МКАД	3939	32 910	13 198	6%	11 964
Южный	2848	51 500	15 009	-4%	13 841
Садовое Кольцо-ТТК	4074	50 000	16 568	-2%	15 192
ТТК-ЧТК	2848	51 500	13 897	-5%	12 234
ЧТК-МКАД	3285	35 914	12 916	6%	12 269
Северо-Восточный	4167	53 397	15 467	4%	14 295
Садовое Кольцо-ТТК	7859	28 515	17 285	6%	14 386
ТТК-ЧТК	4500	53 397	16 410	5%	13 963

3 КВАРТАЛ 2021

Москва
Московская обл.
С.-Петербург

МОСКВА, КОММЕРЧЕСКАЯ НЕДВИЖИМОСТЬ

- Офисная недвижимость
- Торговая недвижимость
- Производственно-складская недвижимость
- Объекты свободного назначения

МОСКВА, ОБЗОР РЫНКА ЗЕМЕЛЬ НАСЕЛЕННЫХ ПУНКТОВ

МОСКОВСКАЯ ОБЛАСТЬ, КОММЕРЧЕСКАЯ НЕДВИЖИМОСТЬ

МОСКОВСКАЯ ОБЛАСТЬ, ОБЗОР

analytics.brn.media/edition4827/article4983.html#ofisnaya-nedvizhiznost_54

БРН

ИССЛЕДОВАНИЯ | СТАТЬИ | ИЗБРАННОЕ | ПОДПИСКА | МАТВЕЕВА А.

Северо-Восточный	4167	53 397	15 467	4%	14 295
Садовое Кольцо-ТТК	7859	28 515	17 285	6%	14 386
ТТК-ЧТК	4500	53 397	16 410	5%	13 963
ЧТК-МКАД	4167	42 500	13 098	5%	11 734
Вне МКАД****	5038	17 250	11 781	2%	10 027
Восточный	3333	45 003	14 524	9%	11 975
Садовое Кольцо-ТТК****	6000	25 380	14 156	1%	11 265
ТТК-ЧТК	3471	45 003	15 262	5%	13 416
ЧТК-МКАД	3333	44 800	11 876	4%	12 423
Вне МКАД	3672	21 482	11 054	8%	10 153
Северо-Западный	3600	43 500	14 250	4%	12 457
ТТК-ЧТК	5000	43 500	13 336	-5%	13 852
ЧТК-МКАД	3600	40 845	14 772	6%	13 966
Вне МКАД	5000	36 000	13 404	0%	13 002
Юго-Восточный	3750	60 000	13 049	-1%	12 572
Садовое Кольцо-ТТК	4182	39 515	13 733	3%	12 225

3 КВАРТАЛ 2021

Москва
Московская обл.
С.-Петербург

МОСКВА, КОММЕРЧЕСКАЯ НЕДВИЖИМОСТЬ

- Офисная недвижимость
- Торговая недвижимость
- Производственно-складская недвижимость
- Объекты свободного назначения

МОСКВА, ОБЗОР РЫНКА ЗЕМЕЛЬ НАСЕЛЕННЫХ ПУНКТОВ

МОСКОВСКАЯ ОБЛАСТЬ, КОММЕРЧЕСКАЯ НЕДВИЖИМОСТЬ

МОСКОВСКАЯ ОБЛАСТЬ, ОБЗОР

Москва — Яндекс.Карты | Публичная кадастровая карта | Купить офис по адресу Москва | Продажа торговой площади | Бюллетень рынка недвижимости

analytics.brn.media/edition4827/article4983.html#ofisnaya-nedvizhimost_54

БРН ИССЛЕДОВАНИЯ | СТАТЬИ | ИЗБРАННОЕ | ПОДПИСКА | МАТВЕЕВА А.

ТТК-ЧТК	5000	43 500	13 336	-5%	13 852
ЧТК-МКАД	3600	40 845	14 772	6%	13 966
Вне МКАД	5000	36 000	13 404	0%	13 002
Юго-Восточный	3750	60 000	13 049	-1%	12 572
Садовое Кольцо-ТТК	4182	39 515	13 733	3%	12 225
ТТК-ЧТК	3750	34 722	12 990	-7%	11 947
ЧТК-МКАД	3793	60 000	12 083	2%	12 172
Вне МКАД	3819	25 862	11 371	5%	12 845
Зеленоградский	4488	23 464	10 386	0%	11 382
Новомосковский	3500	28 736	14 856	6%	10 187
Троицкий	4500	15 385	9 928	-10%	9 274

* Без учета классифицированных помещений.
** Без учета ММДЦ «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, 3 кв. 2021 г., руб./кв.м/год. (без НДС)

3 КВАРТАЛ 2021
Москва
Московская обл.
С.-Петербург

МОСКВА, КОММЕРЧЕСКАЯ НЕДВИЖИМОСТЬ
 - Офисная недвижимость
 - Торговая недвижимость
 - Производственно-складская недвижимость
 - Объекты свободного назначения

МОСКВА, ОБЗОР РЫНКА ЗЕМЕЛЬ НАСЕЛЕННЫХ ПУНКТОВ

МОСКОВСКАЯ ОБЛАСТЬ, КОММЕРЧЕСКАЯ НЕДВИЖИМОСТЬ

МОСКОВСКАЯ ОБЛАСТЬ, ОБЗОР

10:30 24.02.2022

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 зон.

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:

$$K_{\text{мест}} = K_{\text{терр}} \times K_{\text{удаление}}, \text{ где}$$

$K_{\text{терр}}$ – корректировка на местоположение (на нахождение объектов в территориально-ценовых зонах);

$K_{\text{удаление}}$ – корректировка на местоположение (нахождением объектов внутри территориально-ценовых зон).

Корректировка на местоположение (на нахождение объектов в территориально-ценовых зонах).

Для определения $K_{\text{терр}}$ для условий г. Москвы автором были разработаны Ценовые индексы, соответствующие местоположению станций метрополитена (далее ЦИИС – 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:

$$K_{\text{терр}} = I_{\text{об}} - I_{\text{ан}}, \text{ где}$$

$K_{\text{терр}}$ – корректировка на местоположение, рассчитанная по индексу станции метро;

$I_{\text{об}}$ – индекс станции метро ближайшей к объекту оценки;

$I_{\text{ан}}$ – индекс станции метро ближайшей к объекту аналогу.

Корректировка на местоположение (на удаленность от станций метрополитена).

Корректировка $K_{\text{метро}}$ 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:

$$K_{\text{метро}} = 0,90 - (0,005 \times T_{\text{ам}}), \text{ где}$$

$K_{\text{метро}}$ – корректировка на удаление от станции метрополитена;

$T_{\text{ам}}$ – 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-01-01-2022g/korrektirovki-kommercheskoj-vedvizhimosti/2711-na-krasnuyu-liniyu-kommercheskikh-zdanij-i-pomeshchenij-korrektirovki-na-01-01-2022-goda>

Ассоциация развития рынка недвижимости СтатРиелт некоммерческая организация

на Красную линию коммерческих зданий и помещений - корректировки на 01.01.2022 года

Категория: Корректировки рыночной стоимости коммерческих зданий и помещений (опубликовано 17.01.2022 г.)

Корректировки, поправки на "красную линию" - коэффициенты, выражающие отношения удельных цен предложений коммерческих объектов, расположенных на второй и дальше от улицы линий застройки (или внутри квартала), к удельным ценам предложений объектов, расположенных на "красной линии" улицы (проспекта, площади) с выходом на "красную линию", а также отношения цен предложений объектов, расположенных на второстепенной улице населенного пункта, к ценам предложений объектов, расположенных на магистральной (транзитной или выездной из города (поселка) с прямой выездом на магистральную улицу).

К расчету приняты парные цены предложений коммерческих объектов недвижимости при аналогичных характеристиках: местоположении в ценовой зоне населенного пункта, назначении и классе качества, техническом состоянии, общей площади.

Итоги расчетов СтатРиелт на основе актуальной рыночной информации за истекший квартал

№	Объекты по назначению	Нижняя граница	Верхняя граница	Среднее значение
А. Продажи:				
1	Торговых помещений и зданий с земельным участком	0,69	0,85	0,78
2	Офисных и других общественных помещений и зданий с земельным участком	0,79	0,83	0,84
3	Складских и производственных помещений и зданий с земельным участком	0,91	0,97	0,94
Б. Аренды:				
4	Торговых помещений и зданий с земельным участком	0,77	0,85	0,82
5	Офисных и других общественных помещений и зданий с земельным участком	0,80	0,91	0,86
6	Складских и производственных помещений и зданий с земельным участком	0,90	0,99	0,95

Корректировка на площадь

Справочник оценщика недвижимости-2021. "Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов. Корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода". Нижний Новгород, 2021 г. Лейфер Л.А.

объектов. Корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода. Полная версия по состоянию на октябрь 2021 г.

11.1.1. Объекты офисной недвижимости

Матрицы коэффициентов

Корректирующие коэффициенты на фактор масштаба для цен / арендных ставок объектов офисного назначения, расположенных в городах с различной численностью

Таблица 128. Корректирующие коэффициенты на фактор масштаба для цен объектов офисного назначения, г. Москва и Московская область, цены продажи

		Объект аналог				
		до 125	от 125 до 300	от 300 до 750	от 750 до 1500	от 1500
Объект оценки	Общая площадь, кв.м.					
	до 125	1.00	1.06	1.12	1.16	1.37
	от 125 до 300	0.95	1.00	1.06	1.09	1.29
	от 300 до 750	0.89	0.94	1.00	1.03	1.21
	от 750 до 1500	0.86	0.91	0.97	1.00	1.18
	от 1500	0.73	0.77	0.82	0.85	1.00

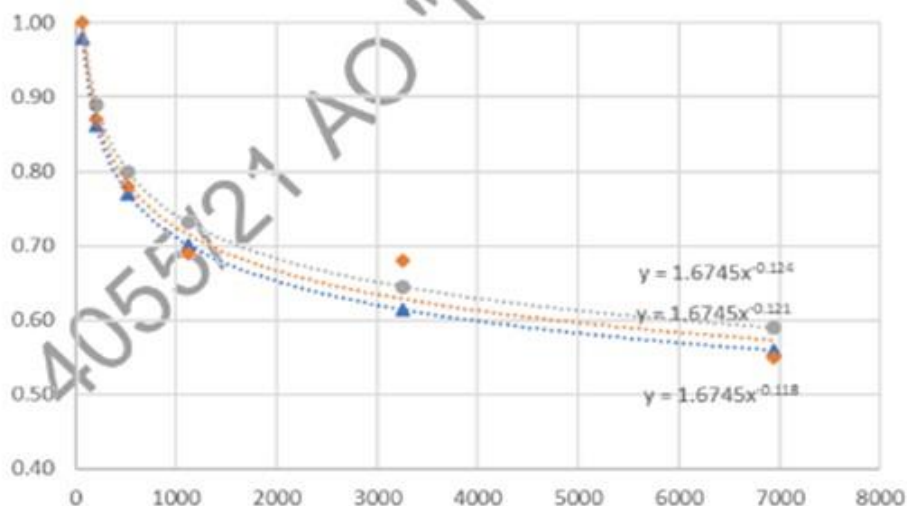


Рис 54. Зависимость удельной цены от площади объекта офисного назначения, г. Москва и Московская область, цены продажи.

Доверительный интервал.

Корректировка на распределение помещений на этажах (уровнях)

<https://statirelt.ru/statistika-rynka/statistika-na-01-01-2022g/korrektirovki-kommercheskoj-nedvizhimosti/2706-na-etazh-raspolozheniya-pomeshcheniya-popravki-korrektirovki-na-01-01-2022-goda>

Москва — Яндекс.Карты | Публичная кадастровая карта | статирелт официальный сайт | на Этаж расположения помещ...

статирелт.ru/statistika-rynka/statistika-na-01-01-2022g/korrektirovki-kommercheskoj-nedvizhimosti/2706-na-etazh-raspolozheniya-pomeshcheniya-popravki-korrektirov...

на Этаж расположения помещения - поправки - корректировки на 01.01.2022 года

№	Объекты	Плоская граница	Вертикальная граница	Среднее значение
А. При продаже объектов:				
Торговых помещений:				
1.1.	Подвальные помещения по отношению к помещениям 1 этажа	0,78	0,83	0,79
1.2.	Цокольные помещения по отношению к помещениям 1 этажа	0,80	0,95	0,87
1.3.	Помещения 2 этажа по отношению к помещениям 1 этажа	0,80	0,94	0,90
1.4.	Помещения 3 этажа и выше по отношению к помещениям 1 этажа	0,83	0,90	0,86
2. Офисных и других общественных помещений:				
2.1.	Подвальные помещения по отношению к помещениям 1 этажа	0,78	0,93	0,85
2.2.	Цокольные помещения по отношению к помещениям 1 этажа	0,86	1,02	0,93
2.3.	Помещения 2 этажа по отношению к помещениям 1 этажа	1,02	1,05	1,04
2.4.	Помещения 3 этажа и выше по отношению к помещениям 1 этажа	0,94	1,00	0,97
3. Складских и производственных помещений:				
1.1.	Подвальные и цокольные помещения по отношению к помещениям 1 этажа	0,89	0,93	0,91
1.2.	Помещения 2 этажа по отношению к помещениям 1 этажа	0,89	0,97	0,93
1.3.	Помещения 3 этажа и выше по отношению к помещениям 1 этажа	0,87	0,93	0,90
Б. При аренде объектов:				
Торговых помещений:				
1.1.	Подвальные и цокольные помещения по отношению к помещениям 1 этажа	0,78	0,89	0,83
1.2.	Помещения 2 этажа по отношению к помещениям 1 этажа	0,88	0,94	0,91
1.3.	Помещения 3 этажа и выше по отношению к помещениям 1 этажа	0,85	0,91	0,88
2. Офисных и других общественных помещений:				
2.1.	Подвальные и цокольные помещения по отношению к помещениям 1 этажа	0,82	0,93	0,87
2.2.	Помещения 2 этажа по отношению к помещениям 1 этажа	1,02	1,08	1,04
2.3.	Помещения 3 этажа и выше по отношению к помещениям 1 этажа	0,95	0,99	0,97
3. Складских и производственных помещений:				
1.1.	Подвальные и цокольные помещения по отношению к помещениям 1 этажа	0,91	0,93	0,92

Корректировка на класс объекта

https://analytics.brn.media/edition4827/article4983.html#ofisnaya-nedvizhimost_1

Янд. x | Куп. x | Пр. x | Пул. x | Лип. x | на | Куп. x | Зем. x | Сн. x | Ар. x | бц. x | Сн. x | Ар. x | Бю. x

analytics.brn.media/edition4827/article4983.html#ofisnaya-nedvizhimost_1

БРН ИССЛЕДОВАНИЯ | СТАТЬИ | ИЗБРАННОЕ | ПОДПИСКА | МАТВЕЕВА А.

В-	3112	73 840	23 562	2%	20 448
С	4184	56 832	17 577	7%	15 883
Объекты	10638	40 532	20 486	-8%	18 492
ТПК-ЧПК***	3125	99 000	21 556	-5%	
А	7074	95 125	26 871	-2%	24 487
В+	3667	99 000	22 729	-9%	20 582
В-	3125	81 935	16 252	-1%	13 753
С	3750	69 421	13 431	-8%	12 382
Объекты ²	11 043	16 724	13 884	3%	12 057
ЧПК-МКАД	3500	59 229	16 134	-6%	
А	5889	41 036	22 310	4%	19 572
В+	4167	52 884	19 406	-2%	16 233
В-	3500	59 229	14 814	2%	13 975
С	3797	51 682	11 544	-7%	10 462
Вне МКАД	4112	83 336	19 916	-5%	
А	6926	49 315	23 712	-3%	17 441

3 КВАРТАЛ 2021

Москва
Московская обл.
С.-Петербург

МОСКВА. КОММЕРЧЕСКАЯ НЕДВИЖИМОСТЬ

- Офисная недвижимость
- Торговая недвижимость
- Производственно-складская недвижимость
- Объекты свободного назначения

МОСКВА. ОБЗОР РЫНКА ЗЕМЕЛЬ НАСЕЛЕННЫХ ПУНКТОВ

МОСКОВСКАЯ ОБЛАСТЬ. КОММЕРЧЕСКАЯ НЕДВИЖИМОСТЬ

МОСКОВСКАЯ ОБЛАСТЬ. ОБЗОР

Корректировка на тип помещения

Справочник Оценщика недвижимости-2021 г. Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов. Корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода для г. Москвы и Московской области (под редакцией Лейфера Л. А., Н. Новгород, 2021 г.)

Справочник оценщика недвижимости-2021. Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов. Корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода. Полная версия (обновлено февраль 2022 г.)

Значения корректирующих коэффициентов и границы интервалов по категориям городов¹⁵

Таблица 245. Отношение удельной цены встроенного помещения к удельной цене такого же отдельно стоящего объекта с земельным участком в пределах площади застройки

№	Категория городов	Среднее значение	Расширенный интервал	
1	Москва	0.90	0.82	0.98
2	Санкт-Петербург	0.87	0.81	0.94
3	Города с численностью населения более 1 млн. чел. (кроме г. Москва и г. Санкт-Петербург)	0.91	0.86	0.95
4	Города с населением 500..1000 тыс. чел.	0.89	0.83	0.95
5	Города с населением до 500 тыс. чел.	0.90	0.83	0.96

Таблица 246. Отношение удельной арендной ставки встроенного помещения к арендной ставке такого же отдельно стоящего объекта с земельным участком в пределах площади застройки

№	Категория городов	Среднее значение	Расширенный интервал	
1	Москва	0.90	0.84	0.96
2	Санкт-Петербург	0.91	0.84	0.98
3	Города с численностью населения более 1 млн. чел. (кроме г. Москва и г. Санкт-Петербург)	0.92	0.87	0.97
4	Города с населением 500..1000 тыс. чел.	0.92	0.86	0.97
5	Города с населением до 500 тыс. чел.	0.91	0.85	0.97

Корректировка на состояние внутренней отделки

Справочник оценщика недвижимости-2021. "Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов. Корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода". Нижний Новгород, 2021 г. Лейфер Л.А.

Справочник оценщика недвижимости-2021. Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов. Корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода. Полная версия (обновлено февраль 2022 г.)

Таблица 410. Типы ремонта (виды ремонтных работ)

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 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, 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.

Справочник оценщика недвижимости-2021. Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов. Корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода. Полная версия (обновлено февраль 2022 г.)

Вид ремонта	Характеристика
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 проёмов, всё, что может потребоваться для создания эффективно работающих систем, надёжных конструкций и оригинального интерьера.

Стоимость ремонта складывается из общей стоимости материалов и сметной стоимости отделочных работ по установке и монтажу этих материалов.

В таблицах 411-413 приведены:

- удельная стоимость ремонта без стоимости материалов (стоимость ремонтных работ);
- стоимость материалов (в процентах от стоимости ремонтных работ);
- удельная стоимость ремонта, включая стоимость материалов.

Значения удельной стоимости для каждого уровня отделки рассчитаны при условии, что до начала ремонта отделка отсутствует.

В таблице 411 приведены данные о стоимости ремонтных работ (без стоимости материалов), исходя из расчета за 1 кв.м., которые определены на основе материалов сайтов ремонтных компаний, расположенных в различных городах страны (Москва, Санкт-Петербург, Нижний Новгород, Краснодар, Екатеринбург, Казань).

Справочник оценщика недвижимости-2021. Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов. Корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода. Полная версия (обновлено февраль 2022 г.)

Таблица 414. Корректировка на тип ремонта, руб./кв. м

Тип ремонта		аналог				
		Без отделки	Косметический	Эконом	Стандарт	Премиум
объект оценки	Без отделки	0	-3713	-5610	-7095	-10938
	Косметический	3713	0	-1897	-3382	-7225
	Эконом	5610	1897	0	-1485	-5328
	Стандарт	7095	3382	1485	0	-3843
	Премиум	10938	7225	5328	3843	0

Важная информация. В том случае, если у оценщика имеются данные о фактической текущей стоимости ремонтных работ, то при корректировке цен объектов-аналогов они имеют приоритет перед данными, приведенными в Справочнике.

**Дополнительные факторы,
влияющие на выбор конкретного значения корректировки
внутри расширенного интервала**

- площадь и строительный объем;
- сроки проведения ремонтных работ;
- качество проведенных ремонтных работ;
- качество и стоимость используемых для отделки материалов, технологий, оборудования;
- сложность выполнения ремонтных работ;
- конструктивные особенности здания;
- местоположение.

Корректировка на функциональное назначение

Справочник оценщика недвижимости-2021. "Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов. Корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода". Нижний Новгород, 2021 г. Лейфер Л.А.

Справочник оценщика недвижимости-2021. Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов. Корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода. Полная версия (обновлено февраль 2022 г.)

Таблица 265. Значения корректирующих коэффициентов, усредненные по городам России, и границы доверительных интервалов

Наименование коэффициента	Среднее значение	Доверительный интервал	
Удельная арендная ставка			
Отношение удельных арендных ставок за площади под терминалы, банкоматы к удельным арендным ставкам за основные площади	2,69	2,51	2,87
Отношение удельных 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 удельных арендных ставок за вспомогательные помещения и места общего пользования к удельным арендным ставкам за основные площади	0,68	0,65	0,71

Справочник оценщика недвижимости-2021. Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов. Корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода. Полная версия (обновлено февраль 2022 г.)

Таблица 266. Границы расширенного интервала значений корректирующих коэффициентов

Наименование коэффициента	Среднее значение	Расширенный интервал	
Удельная арендная ставка			
Отношение удельных арендных ставок за площади под терминалы, банкоматы к удельным арендным ставкам за основные площади	2,69	1,86	3,52
Отношение удельных 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 удельных арендных ставок за вспомогательные помещения и места общего пользования к удельным арендным ставкам за основные площади	0,68	0,50	0,88

https://www.cian.ru/sale/commercial/255456103/

Торговая площадь (В+), 267,9 м²
в бизнес-центре «Neo-Geo Дизайнерский (Neo-Geo)»
Москва, ЮЗАО, р-н Коньково, ул. Булгачева, 17 [На карте](#)
▲ Калужская - 8 мин. пешком ▲ Белыево - 3 мин. на транспорте
▲ Коньково - 6 мин. на транспорте

267,9 м² Площадь | 1 из 21 Этаж | Свободно Помещение | В+ Класс

56 283 111 ₽
210 090 ₽ за м²
+7 901 129-78-75

СМС и сообщения в мессенджерах доставлены не будут. Звоните в объявлении по номеру контактного номера

Специалист работает с 09:00 до 19:00
Напишите ему или позвоните завтра: +79011297875

АГЕНТСТВО НЕДВИЖИМОСТИ
InvEstate

РИЕЛТОР
ID: 58278811

Ищете настоящую питьевую Байкальскую воду?
Вода премиум-качества. Доставка от 428 руб./лупаковка. Прием заказов онлайн 24/7
LEGENDBAIKAL.RU

267,9 м² Площадь | 1 из 21 Этаж | Свободно Помещение | В+ Класс

Продается торговое помещение 267,9 кв.м. в БЦ "NEO GEO". Бизнес-центр располагается в обжитом, активно развивающемся районе на пересечении деловых потоков Старой и Новой Москвы, в семи минутах от станции метро "Калужская". Торговым помещениям в составе NEO GEO гарантирован постоянный поток клиентов, состоящий из сотрудников бизнес-центра и жителей близлежащих домов. Средняя суточная проходимость 10-12 тысяч человек. Лот: 160610

Остались вопросы по объявлению?
Позвоните владельцу объявления и уточните необходимую информацию.
[Позвонить](#)

Условия сделки

Цена	56 283 111 ₽	Налог	УСН
Ставка	210 090 ₽ за м²	Тип сделки	Свободная продажа

[Уточнить условия](#)

Общая информация

Тип помещения	street-retail
Высота потолков	5,5 м
Витринные окна	Есть
Планировка	Открытая
Вход	Отдельный с улицы
Парковка	Подземная
Количество мест	480

56 283 111 ₽
210 090 ₽ за м²
+7 901 129-78-75

СМС и сообщения в мессенджерах доставлены не будут. Звоните в объявлении по номеру контактного номера

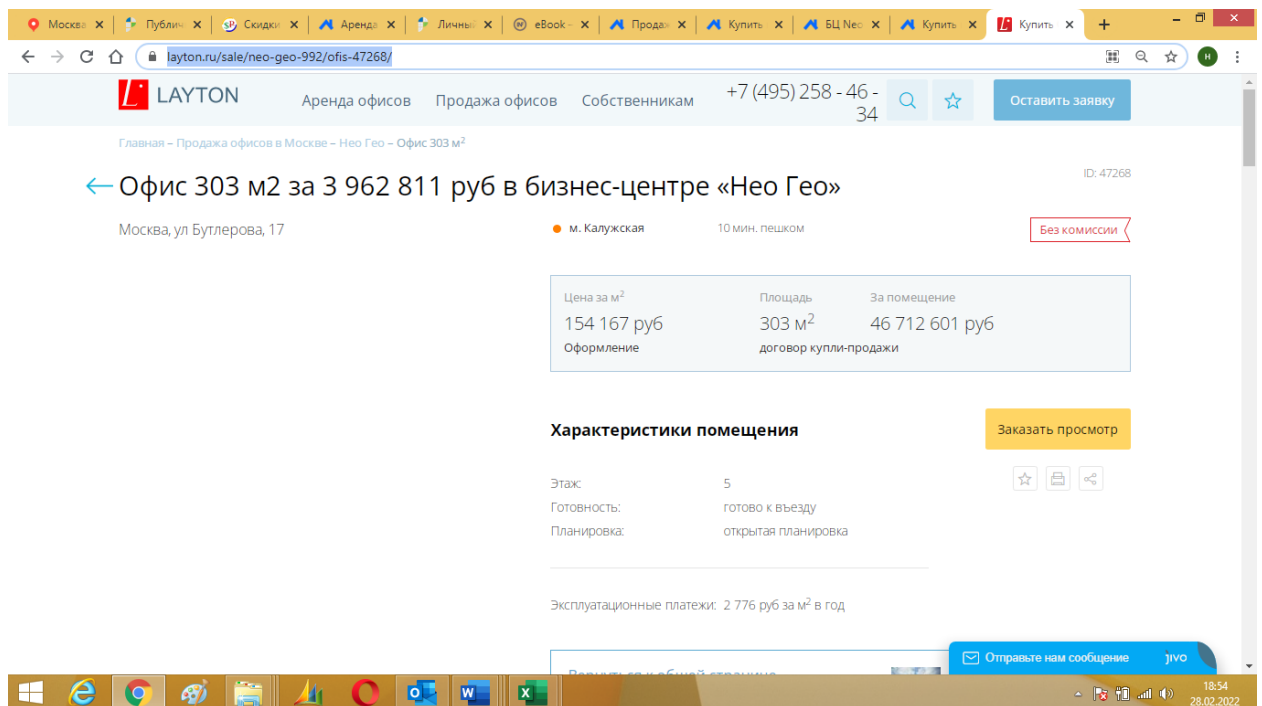
Специалист работает с 09:00 до 19:00
Напишите ему или позвоните завтра: +79011297875

АГЕНТСТВО НЕДВИЖИМОСТИ
InvEstate

РИЕЛТОР
ID: 58278811

Ищете настоящую питьевую Байкальскую воду?
Вода премиум-качества. Доставка от 428 руб./лупаковка. Прием заказов онлайн 24/7
LEGENDBAIKAL.RU

<https://www.layton.ru/sale/neo-geo-992/ofis-47268/>



Москва: x Публн: x Скидки: x Аренда: x Личны: x eBook: x Прода: x Купить: x БЦ Не: x Купить: x Купить: x

layton.ru/sale/neo-geo-992/ofis-47268/

LAYTON Аренда офисов Продажа офисов Собственникам +7 (495) 258 - 46 - 34

Главная - Продажа офисов в Москве - Нео Гео - Офис 303 м²

← Офис 303 м² за 3 962 811 руб в бизнес-центре «Нео Гео» ID: 47268

Москва, ул Бутлерова, 17 м. Калужская 10 мин. пешком Без комиссии

Цена за м ²	Площадь	За помещение
154 167 руб	303 м ²	46 712 601 руб
Оформление	договор купли-продажи	

Характеристики помещения Заказать просмотр

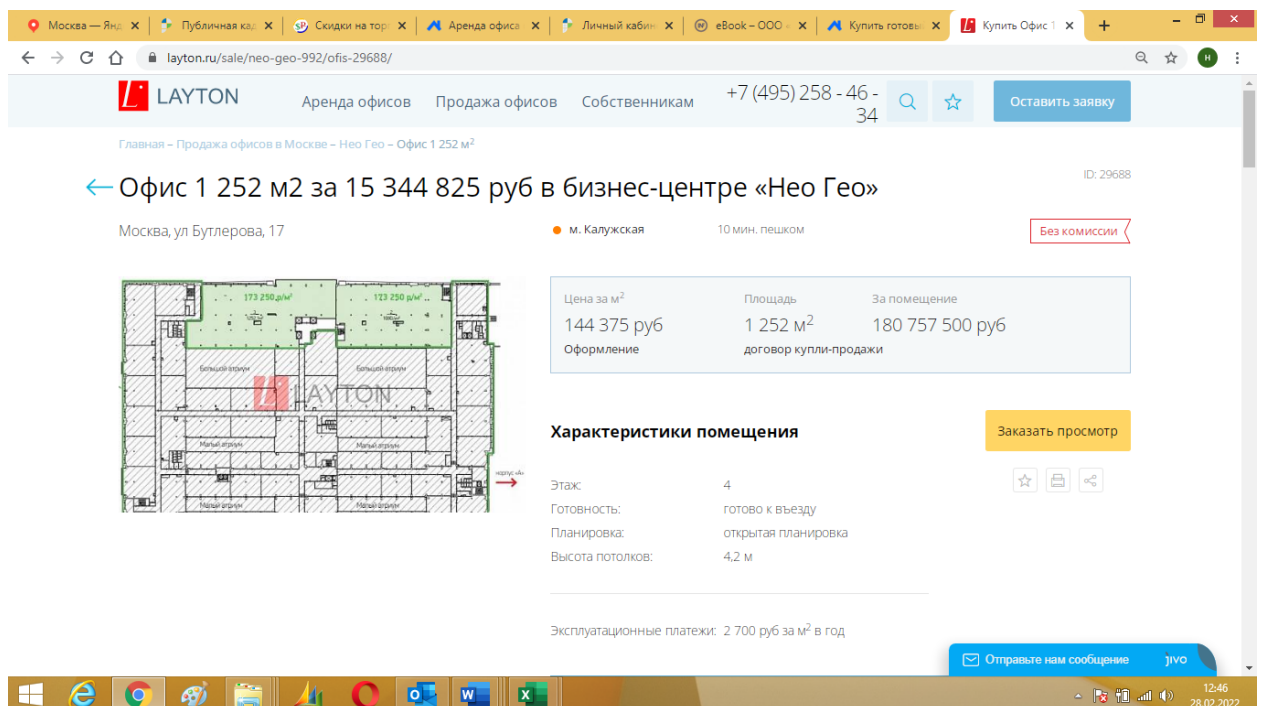
Этаж: 5
Готовность: готово к въезду
Планировка: открытая планировка

Эксплуатационные платежи: 2 776 руб за м² в год

Отправьте нам сообщение vivo

18:54 28.02.2022

<https://www.layton.ru/sale/neo-geo-992/ofis-29688/>



Москва - Ян: x Публичная кн: x Скидки на тор: x Аренда офис: x Личный кабин: x eBook - ООО: x Купить готов: x Купить Офис: x

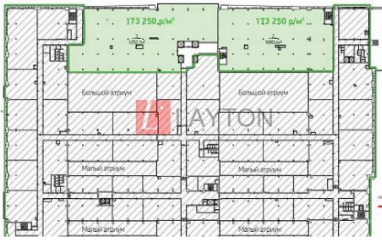
layton.ru/sale/neo-geo-992/ofis-29688/

LAYTON Аренда офисов Продажа офисов Собственникам +7 (495) 258 - 46 - 34

Главная - Продажа офисов в Москве - Нео Гео - Офис 1 252 м²

← Офис 1 252 м² за 15 344 825 руб в бизнес-центре «Нео Гео» ID: 29688

Москва, ул Бутлерова, 17 м. Калужская 10 мин. пешком Без комиссии



Цена за м ²	Площадь	За помещение
144 375 руб	1 252 м ²	180 757 500 руб
Оформление	договор купли-продажи	

Характеристики помещения Заказать просмотр

Этаж: 4
Готовность: готово к въезду
Планировка: открытая планировка
Высота потолков: 4,2 м

Эксплуатационные платежи: 2 700 руб за м² в год

Отправьте нам сообщение vivo

12:46 28.02.2022

https://www.avito.ru/moskva/kommercheskaya_nedvizhimost/prodam_pomeschenie_svobodnogo_naznacheniya_1476_m_2174812930

Продам помещение свободного назначения, 1476 м²

162 393 000 ₽ ~
110 022 ₽ за м²

8 958 758-54-88

Написать сообщение
Отвечает около 30 минут

Кик Недвижимость
Компания

Подписаться на продавца

Контактное лицо
Кирилл

№ 2174812930, © 1001 (+4)

О помещении
Общая площадь: 1476 м² Этаж: 1

Расположение
Москва, ул. Бутлерова, 17

См. также:
 - Св. офисное помещение, 34 м², 45 333 ₽
 - Св. офисное помещение, 50 м², 70 000 ₽
 - Св. офисное помещение, 57 м², 57 000 ₽

Расположение

Москва, ул. Бутлерова, 17

● Калужская, 700 м ● Воронцовская, 1 км ● Беляево, 1,3 км Скрыть карту

162 393 000 ₽ ~
110 022 ₽ за м²

8 958 758-54-88

Написать сообщение
Отвечает около 30 минут

Кик Недвижимость
Компания

Подписаться на продавца

Контактное лицо
Кирилл

№ 2174812930, © 1001 (+4)

Описание

ЛОТ 3990 Вашему вниманию предлагается Продажа Помещения Свободного Назначения (ФИТНЕС) в Дизайнерском Бизнес-Центре В+ класса "NEO GEO". Один из крупнейших БЦ Москвы, расположен в активно развивающейся деловой части столицы ЮЗАО, 650 м от метро "Калужская". Бизнес-центр на 125 тыс. кв. м. ОТДЕЛЬНЫЙ ВХОД с улицы. 1 этаж. Возможность установки рекламной вывески на фасаде. Витринное остекление. Гостевой паркинг. Доступ 24/7. Профессиональная управляющая компания. Помещение выходит на оживленную двухстороннюю дорогу, соединяющую важнейшие артерии района: улицы Бутлерова и Обручева. Постоянный дополнительный поток ваших клиентов будет включать многочисленных жителей ближайших высотных домов и ЖК, сотрудников академических институтов района Коньково, студентов Московской финансово-юридической академии, работников ближайших офисов, магазинов, предприятий сферы услуг и т.д. НДС. ИФНС № 28. По всем интересующим вопросам с удовольствием ответим по телефону.

См. также:
 - Св. офисное помещение, 34 м², 45 333 ₽
 - Св. офисное помещение, 50 м², 70 000 ₽
 - Св. офисное помещение, 57 м², 57 000 ₽

Корректировка на наличие отдельного входа

Справочник оценщика недвижимости-2021. "Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов. Корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода". Нижний Новгород, 2021 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 июль 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

Справочник оценщика недвижимости-2021. Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов. Корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода. Полная версия (обновлено февраль 2022 г.)

Матрицы коэффициентов

Корректирующие коэффициенты на отдельный вход для цен и арендных ставок объектов офисного назначения, расположенных в городах с различной численностью

Таблица 301. Корректирующие коэффициенты на отдельный вход для цен объектов офисного назначения, г. Москва

Отдельный вход		Аналог	
		отдельный вход есть	Отдельного входа нет
Объект оценки	отдельный вход есть	1.00	1.07
	отдельного входа нет	0.93	1.00

Таблица 302. Корректирующие коэффициенты на отдельный вход для арендных ставок объектов офисного назначения, г. Москва

Отдельный вход		Аналог	
		отдельный вход есть	Отдельного входа нет
Объект оценки	отдельный вход есть	1.00	1.08
	отдельного входа нет	0.93	1.00

Таблица 303. Корректирующие коэффициенты на отдельный вход для цен объектов офисного назначения, г. Санкт-Петербург

Отдельный вход		Аналог	
		отдельный вход есть	Отдельного входа нет
Объект оценки	отдельный вход есть	1.00	1.11
	отдельного входа нет	0.90	1.00

Недозагрузка помещений

<http://cwrussia.ru/analytics/reviews/>

ОФИСНАЯ НЕДВИЖИМОСТЬ

**ПРОГНОЗ:
СТАБИЛИЗАЦИЯ РЫНКА**

В 2021 году накопленный сегментом потенциал проявился в реализации отложенного спроса и росте ставки аренды, а также значительных объемах ввода новых площадей. В 2022-23 гг. мы увидим инерционное движение рынка.

8,5 %
Доля свободных площадей
2021 г.

22 025 руб. / кв. м / год
Средневзвешенная ставка аренды*
2021 г.

*Все ставки аренды указаны без учета НДС и операционных платежей

Источник: Cushman & Wakefield

Базовые индикаторы – Москва, классы А и В

По итогам 2021 года мы фиксируем положительную динамику показателей. Новое строительство превысило 500 тыс. кв. м впервые с 2016 года, рост ставки аренды составил почти 6% по сравнению с 2020 годом. Активный спрос и ввод в эксплуатацию объектов built-to-suit вывели чистое поглощение в зеленую зону, где показатель и оставался вплоть до конца 2021 года. На рынке заключались рекордные сделки, причем как по классической аренде, так и в сегменте гибких офисных пространств, что не могло не сказаться на доле свободных площадей. Снижение показателя составило около 1,6 п.п.

После рекордного 2021 г. ожидается стабилизация рынка. По нашим прогнозам, в 2022-23 гг. мы увидим рост доли свободных площадей в пределах 1 п.п. ежегодно ввиду коррекции спроса вниз и выхода на рынок объектов нового строительства.

Еще одним эффектом 2020-21 гг. станет постепенное снижение строительной активности – в последние 2 года начало строительства новых проектов откладывалось на более поздние сроки, поэтому в среднесрочной перспективе будут достраиваться начатые до пандемии проекты.

Рост ставок аренды продолжится и будет на уровне 3-4% ежегодно. Фактором давления для игроков рынка, бесспорно, остаётся резкий рост цен на строительные материалы, который не в полной мере поддержан ростом арендных ставок. Это не сильно влияет на те здания, которые находятся на финальной стадии строительства, но оказывает серьезное давление на объекты в активной фазе строительства или на начальной стадии девелопмента.

#MARKETBEAT Q4–2021

20

<https://www.colliers.com/ru-ru/research/moscow/annual-2021-offices>

Итоги 2021 г. | Москва
Обзор рынка офисной недвижимости

Таблица 1
Основные индикаторы рынка

Источник: Colliers

	2019	2020	2021
Общий объем предложения, млн кв. м	18,70	18,90	19,49
Класс А	4,39	4,52	4,98
Класс В+/-	14,31	14,38	14,52
Объем ввода, тыс. кв. м	388,1	224,4	587,4
Класс А	166,9	129,7	456,1
Класс В+/-	221,2	94,7	131,3
Объем купленных и арендованных площадей, тыс. кв. м	1 621	1 016	1 550
Доля вакантных площадей, %	5,6	8,2	7,6
Класс А	8,7	12,6	10,0
Класс В+/-	4,6	7,0	6,8
Средневзвешенная приведенная ставка аренды*, руб./кв. м/год	18 707	19 121	20 548
Класс А	25 510	26 199	28 352
Класс В+/-	14 602	15 045	17 049

*Ставки аренды не включают операционные расходы, коммунальные платежи и НДС (20%)

<https://ricci.ru/?analytics=obzor-rynka-ofisnoj-vedvizhivosti-za-3-kvartal-2021-goda>

218 тыс. кв. м, что является следствием растущего дефицита офисных площадей.

- По результатам 9 месяцев 2021 г. уровень вакантности (в совокупности по всем классам А, В+, В) составил 9,8%.

Показатель по итогам 9 месяцев 2021 г.	Класс А	Класс В+	Класс В
Объем общего предложения, млн кв. м	6,8	6,0	4,0
Объем нового предложения, тыс. кв. м	444	14	-
Объем сделок, тыс. кв. м	300	187	78
Доля вакантных площадей, %	11,4%	9,9%	7,2%
Ставка аренды*, руб./кв. м/год	24 700	16 800	13 800

Источник: S.A. Ricci

*Для помещений в состоянии под чистовую отделку без учета НДС и эксплуатационных расходов

Компания составила 1% от общего объема инвестиций (\$26 млн).

- Ставка капитализации по итогу 9 месяцев 2021 г. для офисных объектов составила:
 - для объектов класса А: 8,5-9,0%;
 - для объектов класса В+: 9,5-10,5%;
 - для объектов класса В: 11-12%.

<https://kf.expert/publish/ryнок-ofisnoj-vedvizhivosti-moskvy-2021>

составил 587,4 тыс. м².

- Доля вакантных площадей на конец IV кв. 2021 г. достигла уровня 9,5%

по итогам IV кв. 2021 г. составили 25 827 руб./м²/год в классе А и 17 556 руб./м²/год в классе В.

Основные показатели. Динамика*

	2020	2021
Общий объем предложения качественных площадей, тыс. м ²	16 998	17 585
в том числе:		
Класс А	4 594	5 050
Класс В	12 404	12 534
Введено в эксплуатацию с начала года, тыс. м ²	224,4	587,4
в том числе:		
Класс А	129,7	456,1
Класс В	94,7	131,3
Доля свободных площадей	11,7	9,5
Класс А	6,1	5,6
Класс В	6,1	5,6
Средневзвешенные запрашиваемые ставки аренды, руб./м ² /год**	25 528	25 827
Класс А***	17 135	17 556
Класс В	7 100	7 100
Средневзвешенные ставки операционных расходов, руб./м ² /год**	4 800	4 800
Класс А		
Класс В		

* По сравнению с IV кварталом 2020
** Без учета операционных расходов и НДС (20%)
*** В классе А выделяют категорию объектов класса «Прайм», которые представляют собой наиболее качественные, эффективные с точки зрения планировок, высокотехнологичные здания, расположенные в наиболее развитых и значимых деловых кластерах Москвы (ЦДР, Белорусский деловой район, Москва-Сити). Базовый средневзвешенный показатель ставки аренды составляет 44 968 руб./м²/год

Источник: Knight Frank Research, 2022

Динамика ввода в эксплуатацию офисов классов А и В

тыс. м²
2 000

■ Класс А ■ Класс В

<https://www.cbre.ru/ru-ru/research-and-reports/IV--2021000>

Здание	Класс здания	Арендная площадь, кв. м.	Зона расположения
AF12B	A	37 900	ЦДР
YES Технопарк	B+	23 350	Юг и Юго-Запад
Хуамин Парк, 1-я очередь	A	20 400	Север

www.jll.ru/content/dam/jll-com/documents/pdf/research/emea/russia/ru/jll-moscow-office-market-q4-2021.pdf

Инвестиционный рынок недвижимости России, 4 кв. 2021 года

Объем инвестиций
В 2021 году объем инвестиционных сделок составил 5,4 млрд долл., что на 30% выше результата 2020 года. Это максимум с 2013 года. Традиционно высокая активность наблюдалась в 4-м квартале, когда было закрыто сделок на 2,3 млрд долл.

Распределение инвестиций по сегментам
Жилый 37%, Офисный 25%, Складской 17%, Торговый 14%, МФК 3%, Гостиничный 4%.

Распределение инвестиций по стране происхождения
Международные 13%, Российские 87%.

Ставки капитализации 2021 4 кв.

	Москва	Санкт-Петербург
Офисы	9.00 - 10.50%	9.50 - 11.50%
Торговые центры	9.75 - 11.00%	10.25 - 12.00%
Склады	10.00 - 11.25%	10.25 - 11.75%

Себестоимость строительства

Укрупненные нормативы цен строительства НЦС 81-02-02-2021 Сборник №2 к Приказу Министерства строительства и жилищно-коммунального хозяйства РФ от 11 марта 2021 г. (https://rccs.ru/files/ncs2021/NTSS-81_02_02_2021.-Administrativnye-zdaniya.pdf)

и жилищно-коммунального хозяйства
Российской Федерации
от « 11 » марта 2021 г. № 132/нр

УКРУПНЕННЫЕ НОРМАТИВЫ ЦЕНЫ СТРОИТЕЛЬСТВА**НЦС 81-02-02-2021****СБОРНИК № 02. Административные здания****ТЕХНИЧЕСКАЯ ЧАСТЬ****1. Общие указания**

1. Укрупненные 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 01.01.2021 для базового района (Московская область).

с использованием сметных нормативов, сведения о которых включены в федеральный реестр сметных нормативов.

16. Показатели НЦС рассчитаны для отдельно стоящего здания, без учета стоимости прочих объектов, расположенных в пределах земельного участка, отведенного под застройку (трансформаторные подстанции, котельные, насосные станции, наружные инженерные сети, благоустройство территории и т.п.).

17. Показателями НЦС предусмотрен комплекс архитектурно-планировочных, конструктивных, инженерно-технических мероприятий, отвечающих нормативным требованиям обеспечения антитеррористической защищенности объектов, доступности объектов для маломобильных групп населения и иных мероприятий, обеспечивающих соблюдение обязательных требований, установленных законодательством Российской Федерации.

18. В показателях НЦС учтена стоимость электрической энергии от постоянных источников, если иное не указано в Отделе 2 настоящего сборника.

19. Показателями НЦС учтены затраты на вывоз излишков грунта за пределы строительной площадки на расстояние 10 км без его размещения. Расходы на вывоз грунта на расстояние сверх учтенного в показателях НЦС учитываются дополнительно. При этом объем грунта определяется на основании проектных данных или нормативных документов, используемых при проектировании и (или) строительстве таких объектов.

20. Показателями НЦС не учтены затраты, связанные со строительством и оборудованием: подземных автостоянок, подземных стрелковых тиров.

21. Показатели таблицы 02-01-001 «Административные здания» предназначены для определения стоимости объектов капитального строительства в населенных пунктах с численностью населения менее 500 тыс. человек.

25. 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 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.

26. При строительстве объектов в стесненных условиях застроенной части городов к показателям НЦС применяется коэффициент 1,06.

27. Переход от цен базового района (Московская область) к уровню цен субъектов Российской Федерации осуществляется путем применения к показателю НЦС коэффициентов, приведенных в Таблице 1.

Отдел 1. Показатели укрупненного норматива цены строительства

Код показателя	Наименование показателя	Норматив цены строительства на 01.01.2021, тыс. руб.
----------------	-------------------------	--

РАЗДЕЛ 1. АДМИНИСТРАТИВНЫЕ ЗДАНИЯ

Таблица 02-01-001. Административные здания

Измеритель: 1 м² общей площади

02-01-001-01	Административные здания на 450 м ²	60,70
02-01-001-02	Административные здания на 1850 м ²	53,61
02-01-001-03	Административные здания на 5750 м ²	44,58
02-01-001-04	Административные здания на 9450 м ²	39,22

Региональный коэффициент

п. 26 https://rccs.ru/files/ncs2021/NTSS-81_02_02_2021.-Administrativnye-zdaniya.pdf

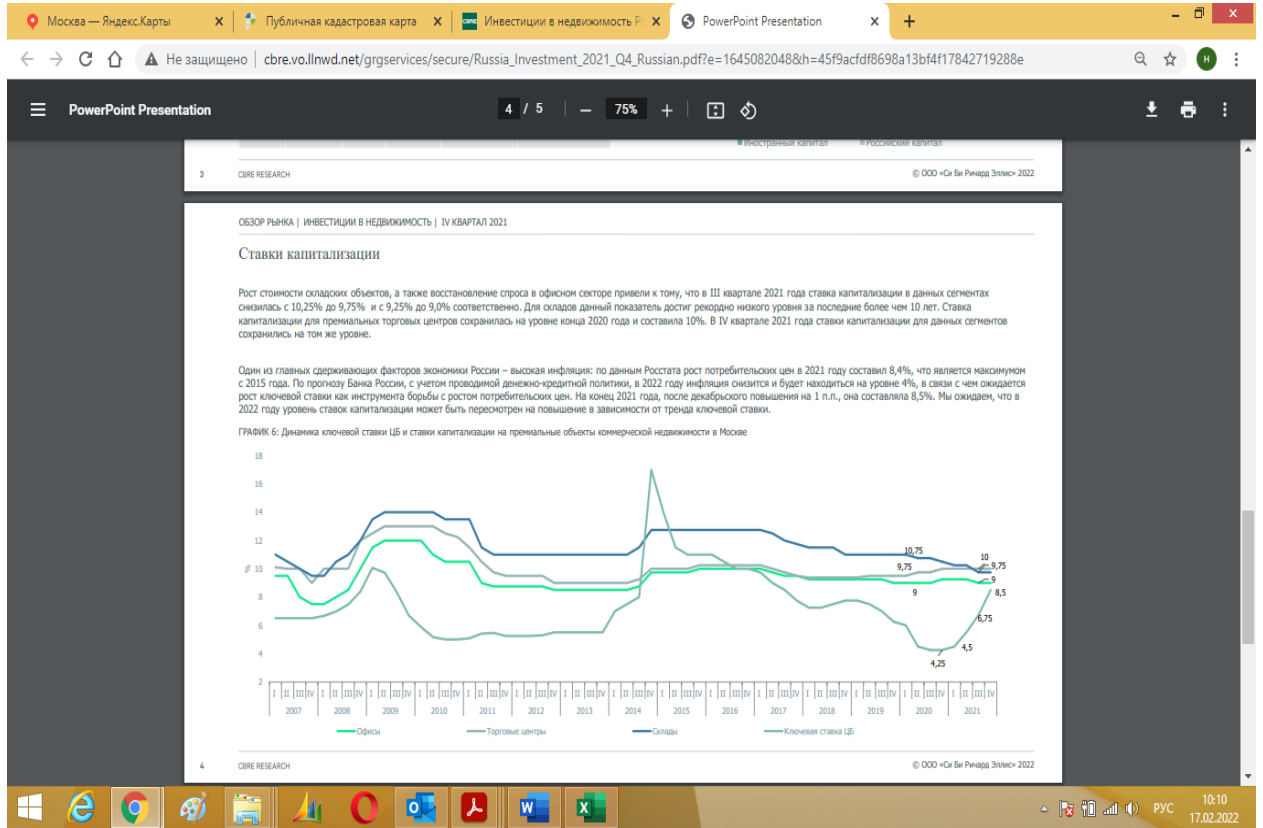
Коэффициенты перехода от цен базового района (Московская область)
к уровню цен субъектов Российской Федерации (К_{пер.})

Таблица 1

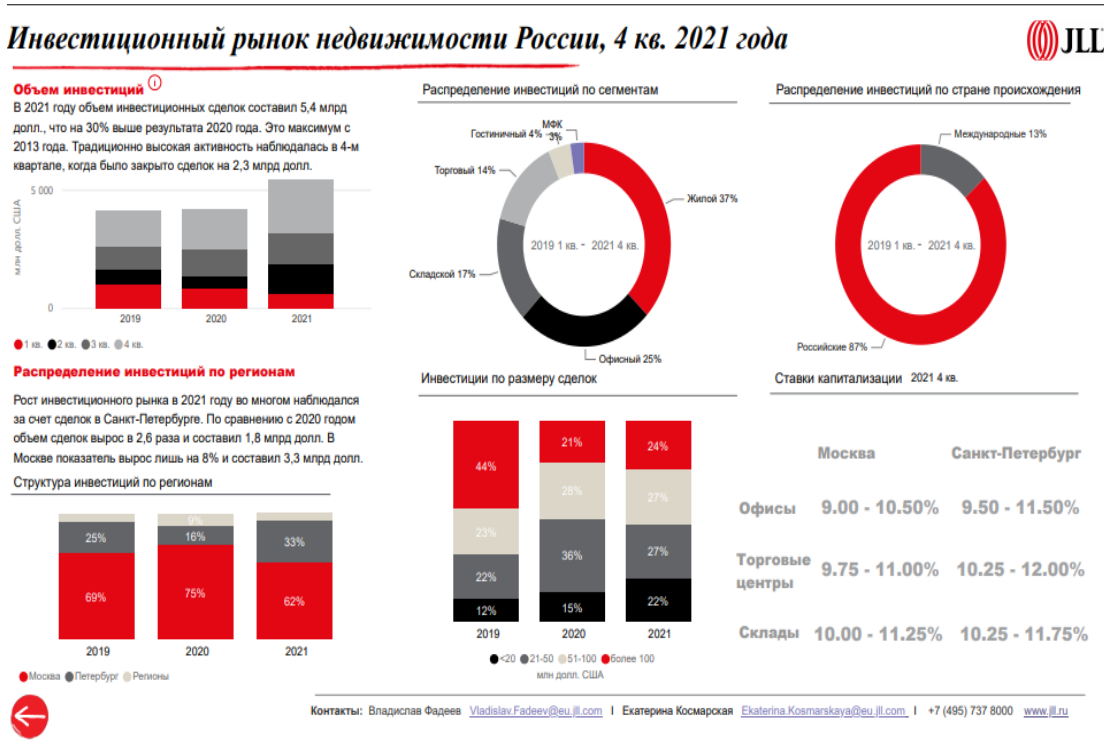
Субъект Российской Федерации	Коэффициент
Центральный федеральный округ:	
Белгородская область	0,82
Брянская область	0,83
Владимирская область	0,85
Воронежская область	0,88
Ивановская область	0,87
Калужская область	0,85
Костромская область	0,83
Курская область	0,84
Липецкая область	0,79
Московская область	1,00
Орловская область	0,88
Рязанская область	0,89
Смоленская область	0,84
Тамбовская область	0,93
Тверская область	0,85
Тульская область	0,88
Ярославская область	0,85
г. Москва	1,04

Коэффициент капитализации

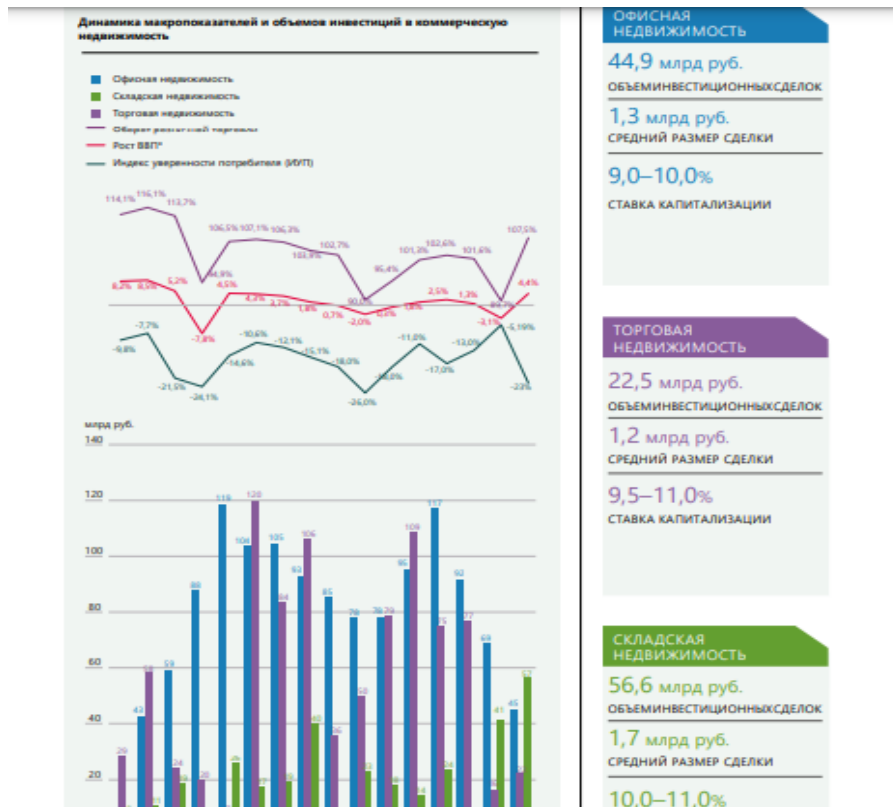
<https://www.cbre.ru/ru-ru/research-and-reports/IV--202100>



<https://www.jll.ru/content/dam/jll-com/documents/pdf/research/emea/russia/ru/jll-russian-real-estate-investment-market-q4-2021.pdf>



<https://kf.expert/publish/rynok-investicij-rossiya-2021>



<https://www.colliers.com/ru-ru/research/moscow/annual-investment-2021>

2

Итоги 2021 г. | Россия
Рынок инвестиций

Таблица 1
Основные индикаторы рынка
Источник: Colliers

	2019	2020	2021
Общий объем инвестиций, \$ млн	2 597	2 211	1 590
Ставки капитализации в Москве, «прайм», %			
Офисная недвижимость	9–10	9–9,5	9–10
Торговая недвижимость	9–10	9–9,5	9–10
Складская недвижимость	11,5–12,5	11–12	11–12

<https://statrielt.ru/statistika-rynka/statistika-na-01-01-2022g/korrektirovki-kommercheskoj-vedvizhimosti/2699-koeffitsienty-kapitalizatsii-ob-ektov-kommercheskoj-vedvizhimosti-na-01-01-2022-goda>

Коэффициенты капитализации объектов коммерческой недвижимости на 01.01.2022 года

Категория: **Корректировки рыночной стоимости коммерческих зданий и помещений** (опубликовано 17.01.2022 г.)

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

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

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

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

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

Итоги расчетов StatRielt на основе рыночных данных за истекший квартал

№	Назначение объектов	Объекты недвижимости высшего класса качества (А+, А), в отношении или выше границы по состоянию, расположенные на красной линии улицы с высокими автомобильными или пешеходными потоками	Среднее значение Кк	Объекты недвижимости низкого класса качества (С, В), в отношении или ниже границы по состоянию, расположенные на второй линии улицы (внутри кварталов) с низкими автомобильными или пешеходными потоками
1	Торговые помещения и здания	0,09	0,10	0,12
2	Офисные и другие общепромышленные помещения и здания	0,10	0,12	0,15
3	Складские помещения и здания	0,09	0,11	0,13
4	Производственные помещения и здания	0,14	0,17	0,22

1. При достаточном аргументировании и обосновании заинтересованных сторон сделка по объекту недвижимости может быть совершена и в пределах:

2. В интервале между нижней и средней значениями находятся объекты коммерческой недвижимости Москвы, Санкт-Петербурга, районных городов-центров Московской и Ленинградской областей, городов-миллиоников, краевых, областных и республиканских городов-центров в плотной застройке города.

3. В интервале между средней и верхней значениями находятся объекты коммерческой недвижимости малых и крупных городов, районных центров субъектов Российской Федерации (за исключением районных центров Московской и Ленинградской областей).

Операционные и эксплуатационные расходы

<https://kf.expert/publish/rynok-ofisnoj-vedvizhimosti-moskvy-2021>

kf.expert/publish/rynok-ofisnoj-vedvizhimosti-moskvy-2021

Купить | Арендовать | Продать/сдать | Инвестировать | Услуги | Контакты | Ещё | +7 (4)

составил 587,4 тыс. м².

- Доля вакантных площадей на конец IV кв. 2021 г. достигла уровня 9,5%

по итогам IV кв. 2021 г. составили 25 827 руб./м²/год в классе А и 17 556 руб./м²/год в классе В.

Основные показатели. Динамика*

	2020	2021
Общий объем предложения качественных площадей, тыс. м²	16 998	17 585
в том числе:		
Класс А	4 594	5 050
Класс В	12 404	12 534
Введено в эксплуатацию с начала года, тыс. м²	224,4	587,4
в том числе:		
Класс А	129,7	456,1
Класс В	94,7	131,3
Доля свободных площадей,	11,7	9,5
Класс А	6,1	5,6
Класс В		
Средневзвешенные запрашиваемые ставки аренды, руб./м²/год**	25 528	25 827
Класс А***	17 135	17 556
Класс В	7 100	7 100
Средневзвешенные ставки операционных расходов, руб./м²/год**	4 800	4 800
Класс А		
Класс В		

* По сравнению с IV кварталом 2020
** Без учета операционных расходов и НДС (20%)
*** В классе А выделяет категорию объектов класса «Грайм», которые представляют собой наиболее качественные, эффективные с точки зрения планировок, высокотехнологичные здания, расположенные в наиболее развитых и значимых деловых кластерах Москвы (ЦДР, Белорусский деловой район, Москва-Сити). Базовый средневзвешенный показатель ставки аренды составляет 44 968 руб./м²/год

Источник: Knight Frank Research, 2022

Динамика ввода в эксплуатацию офисов классов А и В

Класс А | Класс В

тыс. м²

2 000

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 ОПЕХ 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 пользования	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 ОПЕХ:	100,0%	100,0%	100,0%

¹ В составе 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.

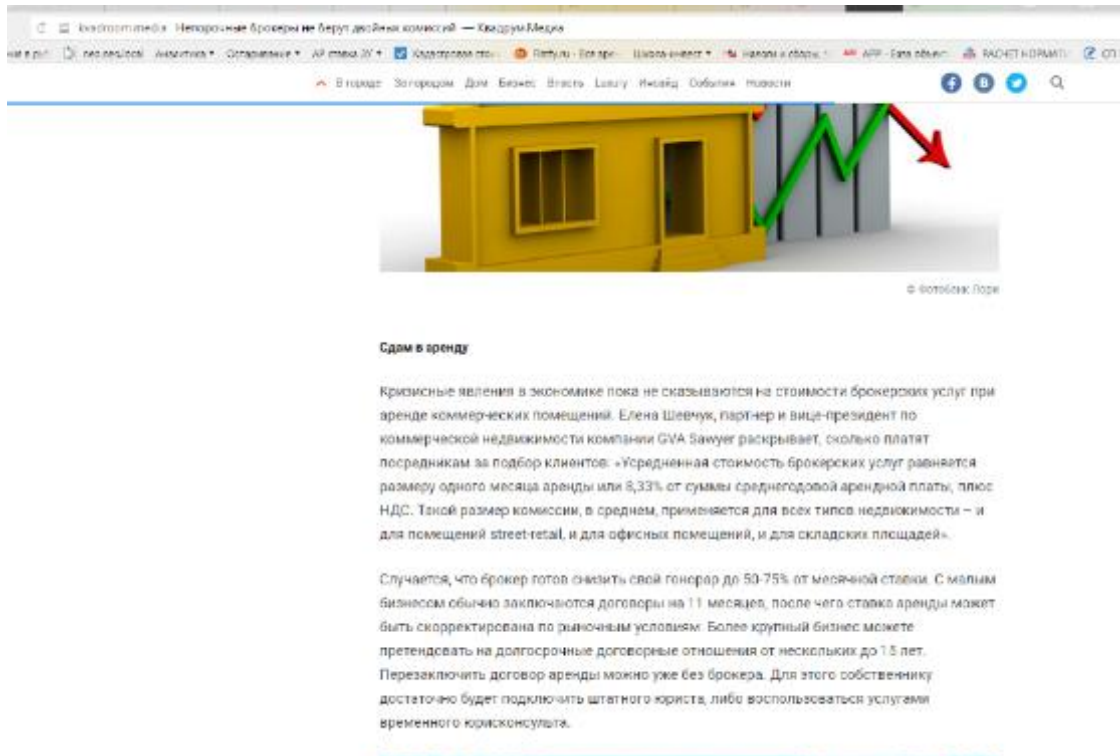
Источник: PRO Realty

Климатическая недвижимость



Агентское вознаграждение

<http://kvadroom.media/archive/43609/>



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
<p><i>* 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.</i></p>	

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
ruИЗ.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
ruИЗ.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
ruИЗ.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
ruИЗ.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
ruИЗ.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
ruИЗ.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
ruИЗ.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
ruИЗ.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

лиИЗ.10.003.0477	Марка АСБ, сечение 3 × 35				руб. на 1 км	1 611 750
лиИЗ.10.003.0478	Марка АСБ, сечение 3 × 50				руб. на 1 км	1 651 046
лиИЗ.10.003.0479	Марка АСБ, сечение 3 × 70				руб. на 1 км	1 732 737
лиИЗ.10.003.0480	Марка АСБ, сечение 3 × 95				руб. на 1 км	1 811 328
лиИЗ.10.003.0481	Марка АСБ, сечение 3 × 120				руб. на 1 км	1 839 248
лиИЗ.10.003.0482	Марка АСБ, сечение 3 × 150				руб. на 1 км	1 957 132
лиИЗ.10.003.0483	Марка АСБ, сечение 3 × 185				руб. на 1 км	2 048 132
лиИЗ.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, м ³	ПЛОЩАДЬ, м ²	КЛАСС	ЕДИНИЦА ИЗМЕРЕНИЯ	ОБЪЕКТ В ЦЕЛОМ
лиИЗ.10.003.0485	Марка АСБ, сечение 3 × 35			руб. на 1 км	1 671 727
лиИЗ.10.003.0486	Марка АСБ, сечение 3 × 50			руб. на 1 км	1 709 988
лиИЗ.10.003.0487	Марка АСБ, сечение 3 × 70			руб. на 1 км	1 805 123
лиИЗ.10.003.0488	Марка АСБ, сечение 3 × 95			руб. на 1 км	1 873 373
лиИЗ.10.003.0489	Марка АСБ, сечение 3 × 120			руб. на 1 км	1 904 394
лиИЗ.10.003.0490	Марка АСБ, сечение 3 × 150			руб. на 1 км	2 027 450
лиИЗ.10.003.0491	Марка АСБ, сечение 3 × 185			руб. на 1 км	2 136 028
лиИЗ.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, м ³	ПЛОЩАДЬ, м ²	КЛАСС	ЕДИНИЦА ИЗМЕРЕНИЯ	ОБЪЕКТ В ЦЕЛОМ
лиИЗ.10.003.0493	Марка АСБл, сечение 3 × 25			руб. на 1 км	1 525 961
лиИЗ.10.003.0494	Марка АСБл, сечение 3 × 35			руб. на 1 км	1 559 663
лиИЗ.10.003.0495	Марка АСБл, сечение 3 × 50			руб. на 1 км	1 598 012
лиИЗ.10.003.0496	Марка АСБл, сечение 3 × 70			руб. на 1 км	1 664 252
лиИЗ.10.003.0497	Марка АСБл, сечение 3 × 95			руб. на 1 км	1 742 113
лиИЗ.10.003.0498	Марка АСБл, сечение 3 × 120			руб. на 1 км	1 819 974
лиИЗ.10.003.0499	Марка АСБл, сечение 3 × 150			руб. на 1 км	1 898 998
лиИЗ.10.003.0500	Марка АСБл, сечение 3 × 185			руб. на 1 км	2 000 101
лиИЗ.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

ПРОМЫШЛЕННЫЕ ЗДАНИЯ 2016				территории Российской Федерации ОСР-97			
Название субъектов РФ и населенных пунктов	Карты ОСР-97			Название субъектов РФ и населенных пунктов	Карты ОСР-97		
	А	В	С		А	В	С
Сусуман	8	8	10	Большое Козино	-	-	6
Талая	8	8	9	Большое Мурашкино	-	-	6
Талон	7	8	8	Большое Пикино	-	6	7
Таскан	7	8	9	Бор	-	6	7
Тауйск	7	8	8	Варнавино	-	6	7
Тахтоямск	8	8	9	Васильсурск	6	6	7
Тополовка	7	8	9	Вахтан	-	-	7
Уптар	8	8	9	Ветлуга	-	-	7
Усть-Хакчан	9	9	10	Ветлужский	-	6	7
Усть-Омчуг	7	8	9	Володарск	-	-	6
Усть-Среднекан	7	8	0	Воротынец	-	6	7
Холодный	8	8	10	Воскресенское	-	6	7
Чайбуха	7	8	9	Гавриловка	-	-	6
Широкий	8	9	10	Гидроторф	-	-	6
Штурмовой	8	8	9	Горбатовка	-	-	6
Эвенск	7	7	8	Городец	-	6	6
Эльген	7	8	9	Желнино	-	-	6
Ягодное	8	8	9	Заволжье	-	-	6
Московская область				Зеленый Город	7	8	8
Бакшеево	-	-	6	Ильиногорск	-	-	6
Керва	-	-	6	Имени Калинина	-	-	6
Мишеронский	-	-	6	Катунки	-	-	6
Рошаль	-	-	6	Керженец	-	6	7
Туголесский бор	-	-	6	Княгинино	-	-	6
Черусти	-	-	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, край, области	ЗДАНИЯ									
	с наружными ограждающими конструкциями преимущественно из:									
	кирпича	мелких стеновых ячеистых и слоистых блоков	кирпича	железобетона		панелей «сэндвич»	вытраж- ных кон- струкций	панелей «сэндвич»	древе- сины	
	с несущими конструкциями преимущественно из:									
железо- бетона и стали	железо- бетона и стали	древе- сины	железобетона		стали	стали и железо- бетона	железо- бетона и стали	легкие стальные тонкостен- ные кон- струкции	древе- сины	
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, край, области	СООРУЖЕНИЯ							
	с преимущественным применением							
	нерудных и бетона	монолит- ного железо- бетона	сборного железо- бетона	конструк- ционной стали	стальных труб	древе- сины	кабелей и проводов	благоус- тройство прилегаю- щей тер- ритории (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

ПРИЛОЖЕНИЕ 5

АКТ ОСМОТРА

Заказчик:

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

Исполнитель:

АО "НЭО Центр"



ПЛАТФОРМА РЕШЕНИЙ ДЛЯ БИЗНЕСА

РАЗДЕЛ 1. АКТ ОСМОТРА ОБЪЕКТОВ НЕДВИЖИМОГО ИМУЩЕСТВА

"01" марта 2022 г.

В соответствии с Заданием на оценку №3 от 24 февраля 2022 г. 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. ген. директора ООО "НПС - Недвижимость"

(должность)

Бочаров В. В.

(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 АО "НЭО Центр"

Шумилин Д. В.

Представитель на объекте

Бочаров В. В.

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-А1000000028),	Сооружение	г. Москва, проспект 60-летия Октября, д. 10А	77:06:0002006:2702	-	12 894,00	
ИТОГО					18 592,00	13 486,00	

ПРИЛОЖЕНИЕ 6

ФОТОГРАФИИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

Заказчик:

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

Исполнитель:

АО "НЭО Центр"

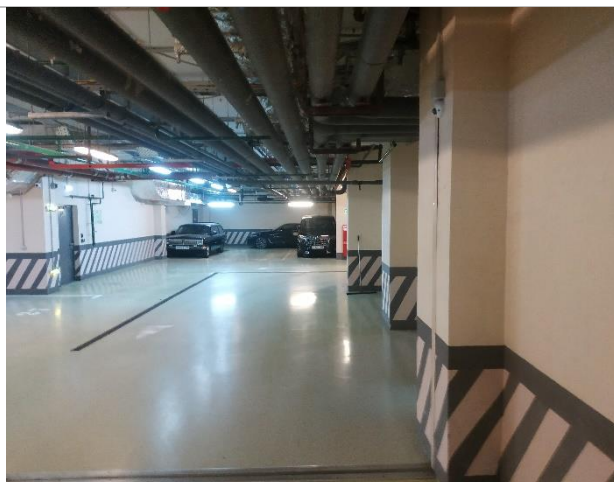


Фото 1. Фрагменты внутренних помещений подземного этажа

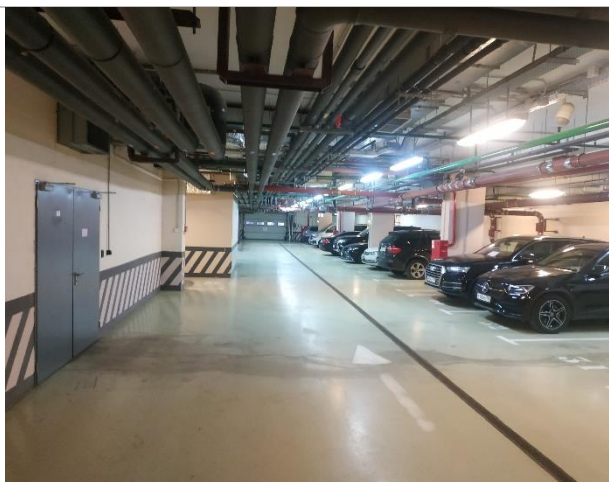


Фото 2. Фрагменты внутренних помещений подземного этажа

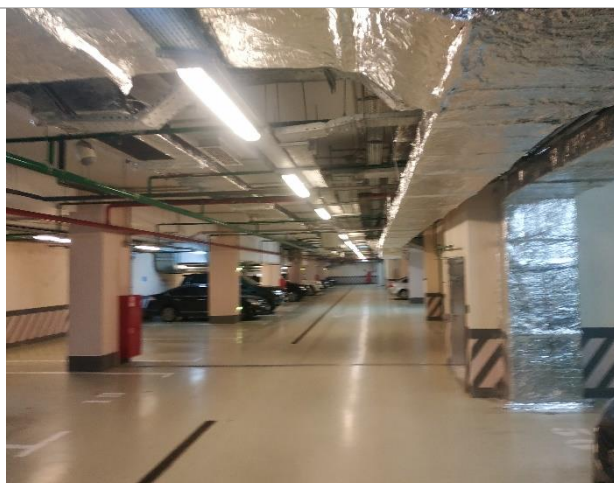


Фото 3. Фрагменты внутренних помещений подземного этажа

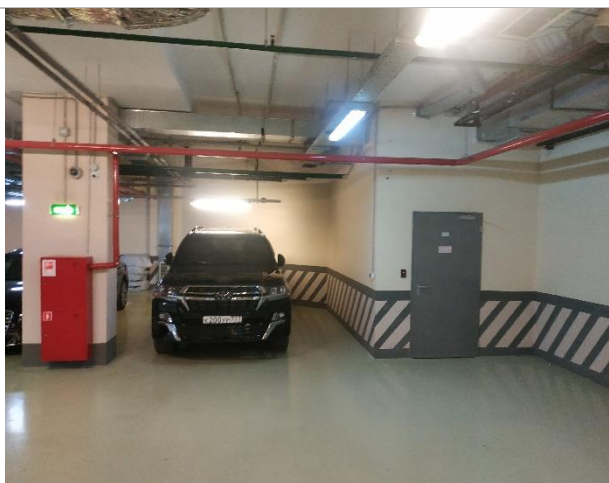


Фото 4. Фрагменты внутренних помещений подземного этажа

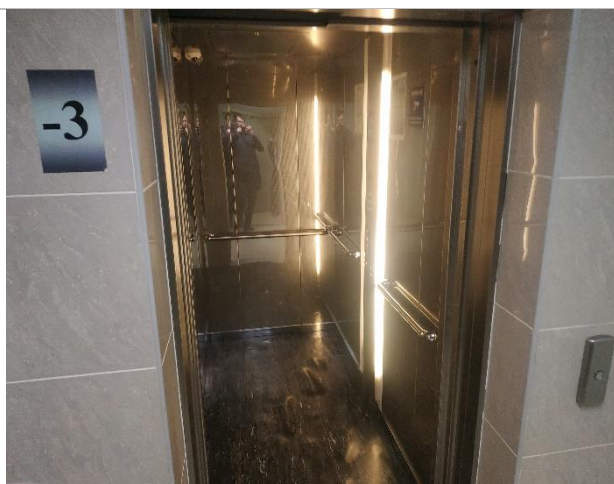


Фото 5. Фрагменты внутренних помещений подземного этажа

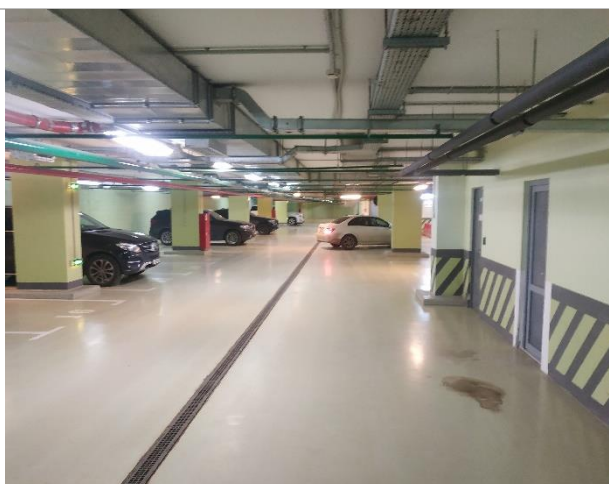


Фото 6. Фрагменты внутренних помещений подземного этажа



Фото 7. Фрагменты внутренних помещений подземного этажа



Фото 8. Фрагменты внутренних помещений подземного этажа



Фото 9. Фрагменты внутренних помещений 1 этажа



Фото 10. Фрагменты внутренних помещений 1 этажа

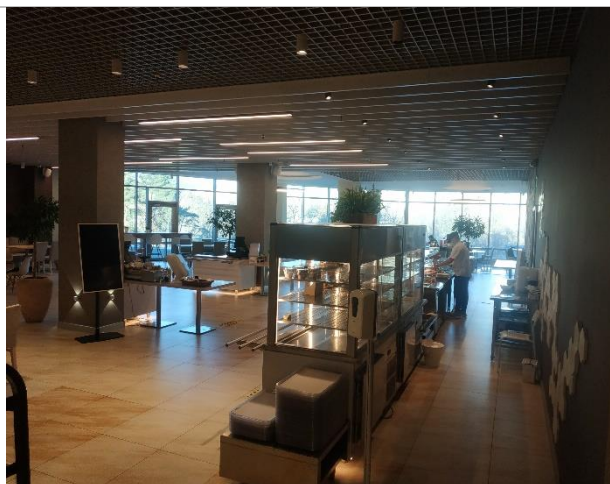


Фото 11. Фрагменты внутренних помещений 1 этажа

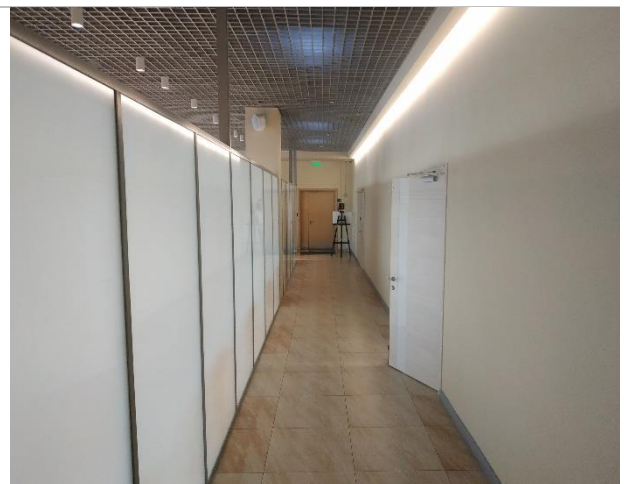


Фото 12. Фрагменты внутренних помещений 1 этажа

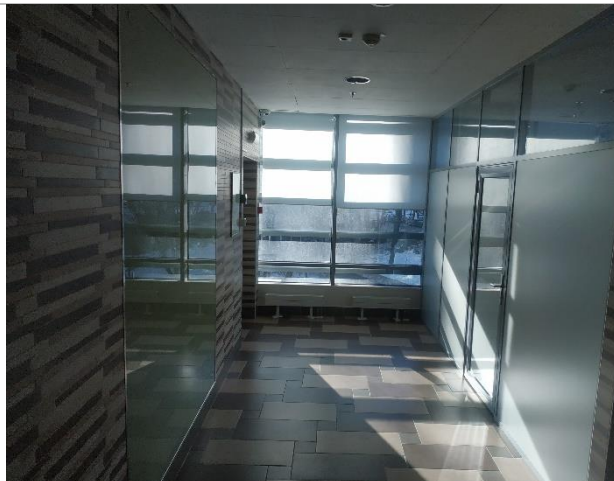


Фото 13. Фрагменты внутренних помещений 1 этажа



Фото 14. Фрагменты внутренних помещений 1 этажа



Фото 15. Фрагменты внутренних помещений 1 этажа

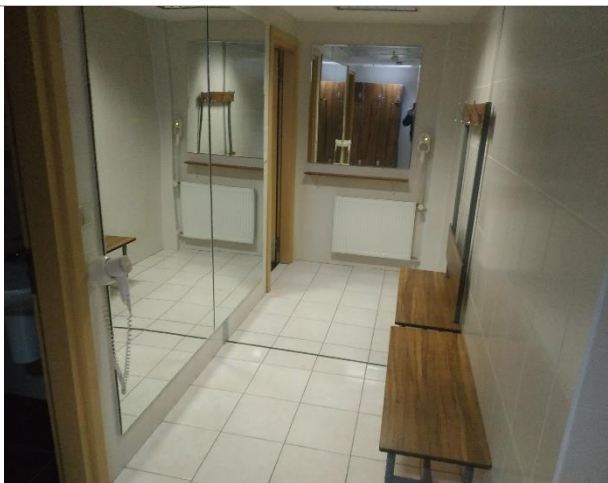


Фото 16. Фрагменты внутренних помещений 1 этажа



Фото 17. Фрагменты внутренних помещений 1 этажа



Фото 18. Фрагменты внутренних помещений 1 этажа



Фото 19. Фрагменты внутренних помещений 1 этажа



Фото 20. Фрагменты внутренних помещений 1 этажа



Фото 21. Фрагменты внутренних помещений 1 этажа



Фото 22. Фрагменты внутренних помещений 1 этажа

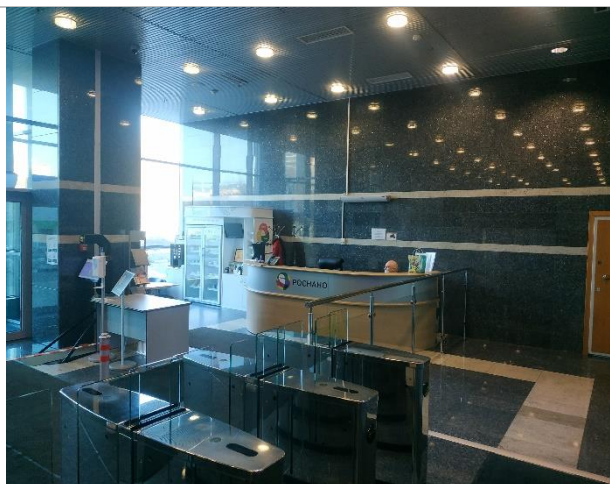


Фото 23. Фрагменты внутренних помещений 1 этажа

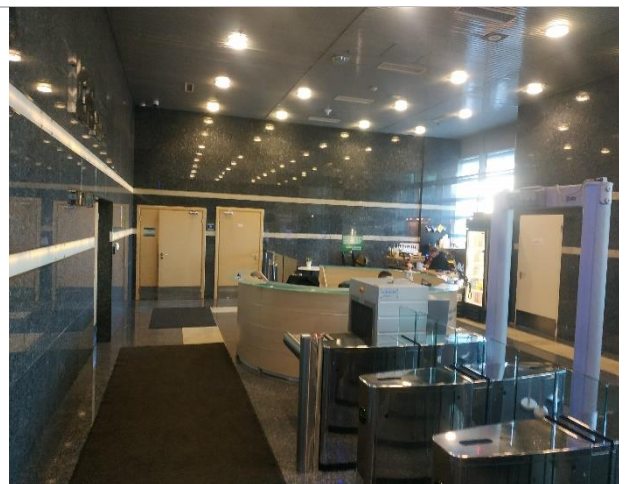


Фото 24. Фрагменты внутренних помещений 1 этажа

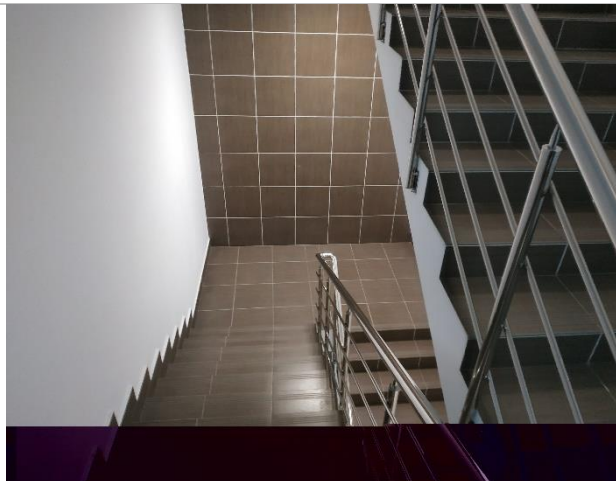


Фото 25. Фрагменты внутренних помещений 10-11 этажей



Фото 26. Фрагменты внутренних помещений 10-11 этажей



Фото 27. Фрагменты внутренних помещений 10-11 этажей



Фото 28. Фрагменты внутренних помещений 10-11 этажей



Фото 29. Фрагменты внутренних помещений 10-11 этажей



Фото 30. Фрагменты внутренних помещений 10-11 этажей



Фото 31. Фрагменты внутренних помещений 10-11 этажей



Фото 32. Фрагменты внутренних помещений 10-11 этажей

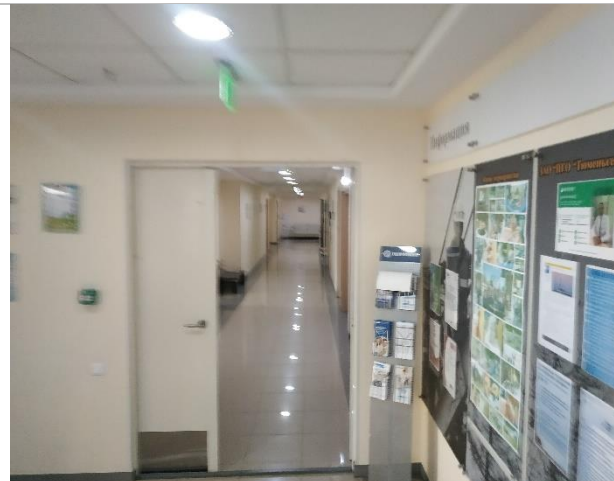


Фото 33. Фрагменты внутренних помещений 10-11 этажей



Фото 34. Фрагменты внутренних помещений 10-11 этажей

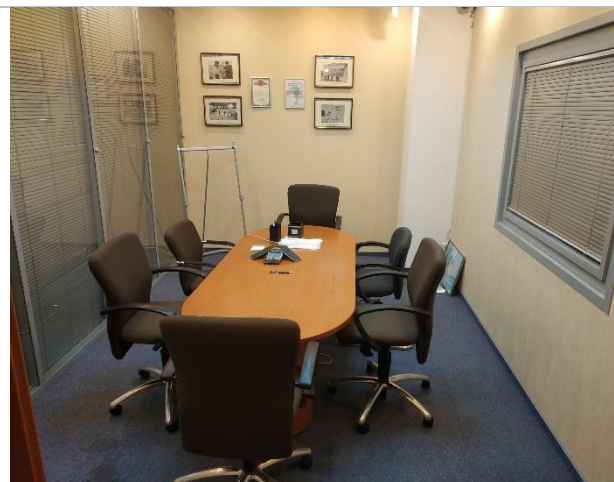


Фото 35. Фрагменты внутренних помещений 10-11 этажей

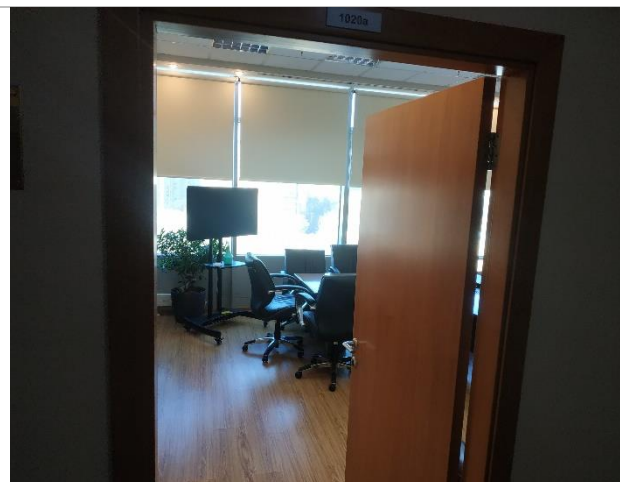


Фото 36. Фрагменты внутренних помещений 10-11 этажей

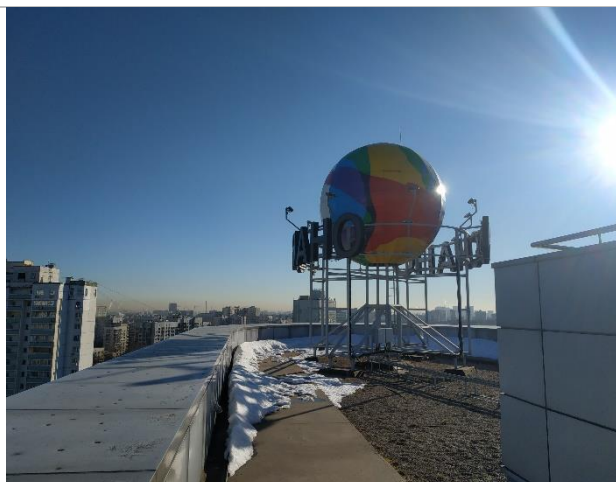


Фото 37. Крыша



Фото 38. Крыша



Фото 39. Крыша



Фото 40. Крыша

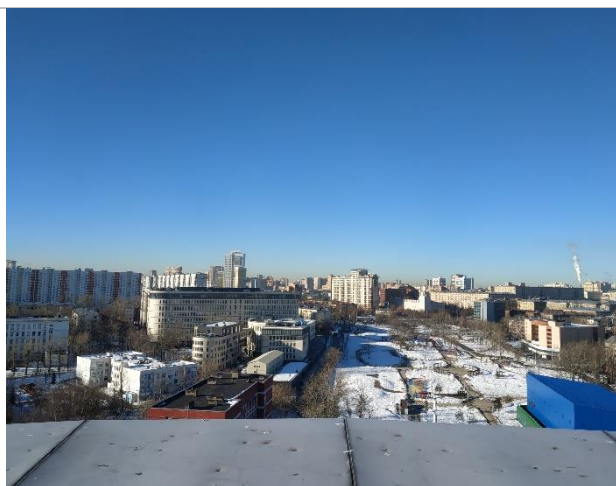


Фото 41. Крыша



Фото 42. Крыша



Фото 43. Фрагменты внутренних помещений технического этажа



Фото 44. Фрагменты внутренних помещений технического этажа



Фото 45. Фрагменты внутренних помещений технического этажа



Фото 46. Фрагменты внутренних помещений технического этажа



Фото 47. Прилегающая территория

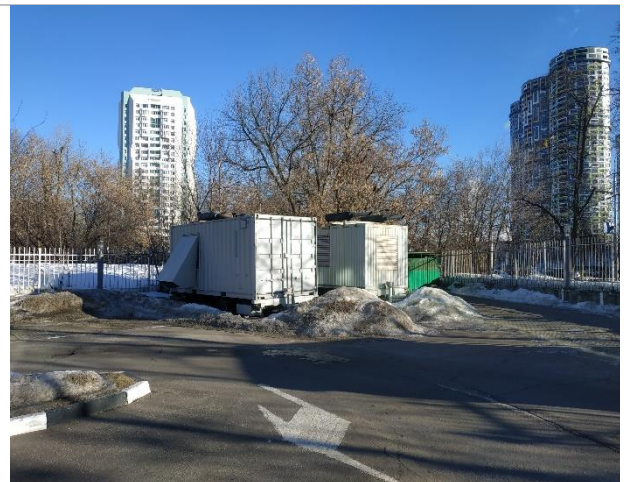


Фото 48. Прилегающая территория

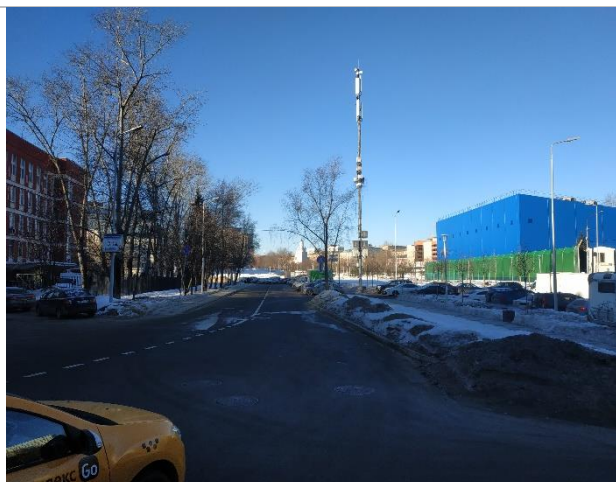


Фото 49. Прилегающая территория



Фото 50. Подъездные пути

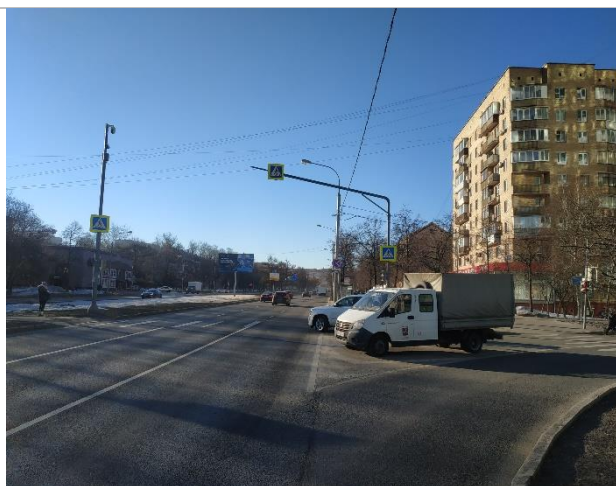


Фото 51. Подъездные пути



Фото 52. Фасад здания

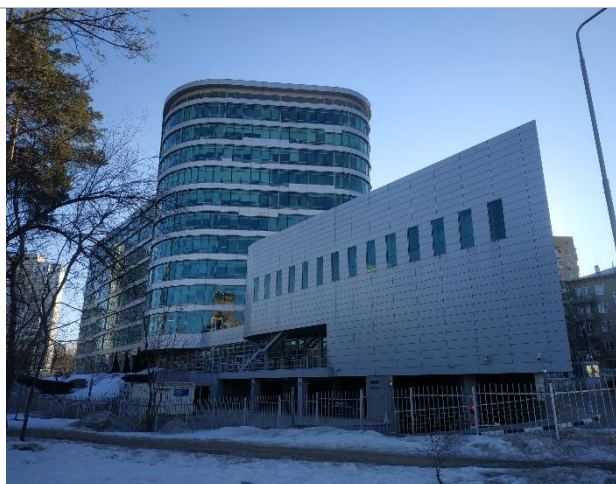


Фото 53. Фасад здания

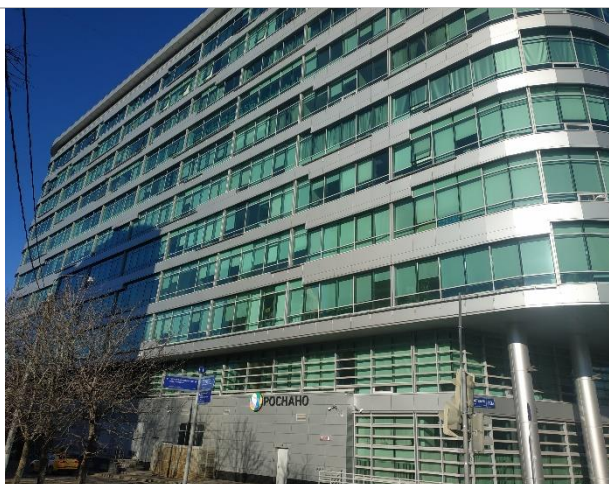


Фото 54. Фасад здания

Источник: данные визуального осмотра Исполнителя