



• ОЦЕНКА • СТРОЙАУДИТ • КОНСАЛТИНГ • ИНЖИНИРИНГ • ДЕВЕЛОПМЕНТ • ПРАВО •

109004, г. Москва, улица Александра Солженицына, дом 23а, стр. 1
Тел./факс (495) 785-71-04, 785-71-05 www.abm.ru; e-mail: info@abm.ru
ISO 9001:2008

тел./факс: (495) 785-71-04/05; www.abm.ru; info@abm.ru

«УТВЕРЖДАЮ»

Заместитель генерального директора

ЗАО «АБМ Партнер»

Колосков С.Ю.



Отчет об оценке № 22-93

справедливой стоимости недвижимого имущества,
расположенного по адресу:
г. Москва, ул. Порываевой Маши, д. 34

Дата определения стоимости объекта оценки – 28 сентября 2018 года

Дата составления Отчета об оценке – 28 сентября 2018 года

Заказчик: ЗАО УК «РВМ Капитал» Д.У. ЗПИФ недвижимости «РВМ Мегapolis»

Исполнитель: ЗАО «АБМ Партнер»

Москва

2018 год

СОДЕРЖАНИЕ

1. ОБЩИЕ СВЕДЕНИЯ	4
1.1. Краткое изложение основных фактов и выводов	4
1.2. Сведения о заказчике, исполнителях и оценщиках	6
1.3. Задание на оценку	8
1.4. Заявления оценщиков	11
1.5. Информация о привлекаемых к проведению оценки и подготовке отчета организациях и специалистах	11
2. ОПИСАНИЕ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ.....	12
2.1. Характеристика имущества, входящего в состав Объекта оценки	12
2.2. Описание земельного участка	16
2.3. Описание местоположения.....	17
2.4. Перечень документов, используемых оценщиками и устанавливающих качественные и количественные характеристики объекта оценки	21
3. АНАЛИЗ НАИБОЛЕЕ ЭФФЕКТИВНОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ	22
3.1. Анализ наиболее эффективного использования земельного участка с учетом имеющихся объектов капитального строительства.....	23
3.2. Заключение по наиболее эффективному использованию земельного участка с учетом имеющихся объектов капитального строительства.....	25
4. МАКРОЭКОНОМИЧЕСКИЙ ОБЗОР	26
4.1. Основные тенденции социально-экономического развития Российской Федерации по итогам августа 2018 года	26
4.2. Анализ социально-экономического развития г. Москвы	29
4.3. Анализ влияния политической и социально-экономической обстановки на рынок объекта оценки	30
5. ОБЗОР РЫНКА.....	34
5.1. Классификация и ценообразование офисной недвижимости г. Москвы	34
5.2. Анализ рынка офисной недвижимости Москвы.....	39
5.3. Обзор рынка паркингов в бизнес-центрах.....	49
5.4. Выводы обзора рынка	52
6. ОПИСАНИЕ ПРОЦЕССА ОЦЕНКИ	54
6.1. Общие понятия оценки	54
6.2. Последовательность определения стоимости	56
6.3. Обзор подходов для расчетов стоимости имущества	57
6.4. Согласование итоговой величины	63
6.5. Выбор подходов	63
7. ДОХОДНЫЙ ПОДХОД.....	66
8. СОГЛАСОВАНИЕ РЕЗУЛЬТАТОВ И ИТОГОВОЕ ЗАКЛЮЧЕНИЕ О СТОИМОСТИ.....	94
8.1. Согласование результатов	94
8.2. Итоговое заключение о стоимости	95
ПРИЛОЖЕНИЕ 1. СПИСОК ЛИТЕРАТУРЫ	99
ПРИЛОЖЕНИЕ 2. КОПИИ ДОКУМЕНТОВ, ПРЕДОСТАВЛЕННЫХ ЗАКАЗЧИКОМ	101

Раздел 1. Общие сведения

ПРИЛОЖЕНИЕ 3. ФОТОГРАФИИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ	241
ПРИЛОЖЕНИЕ 4. ИНФОРМАЦИЯ, ИСПОЛЬЗУЕМАЯ В ОТЧЕТЕ	268

1. ОБЩИЕ СВЕДЕНИЯ

1.1. КРАТКОЕ ИЗЛОЖЕНИЕ ОСНОВНЫХ ФАКТОВ И ВЫВОДОВ

Объект оценки	<p>- нежилые помещения общей площадью 67,8 кв. м («Помещения»), расположенные в нежилом здании общей площадью 126 751,8 кв. м., находящемся по адресу: г. Москва, ул. Порываевой Маши, д. 34, имеющая кадастровый (условный) номер 77:01:0003040:5097 («Комплекс»).</p> <p>- нежилые помещения общей площадью 316,6 кв. м («Помещения»), расположенные в нежилом здании общей площадью 126 751,8 кв. м., находящемся по адресу: г. Москва, ул. Порываевой Маши, д. 34, имеющая кадастровый (условный) номер 77:01:0003040:5097 («Комплекс»).</p> <p>- нежилые помещения общей площадью 72 226 кв. м («Помещения»), расположенные в нежилом здании общей площадью 126 751,8 кв. м., находящемся по адресу: г. Москва, ул. Порываевой Маши, д. 34, имеющая кадастровый (условный) номер 77:01:0003040:5098 («Комплекс»).</p> <p>- доля в праве общей долевой собственности на общие помещения в Комплексе, имеющие общую площадь 8 282,6 кв. м., составляющая 726104/1184692 доли в праве общей долевой собственности на общие помещения, имеющая кадастровый (условный) номер 77-77-11/148/2010-355 («Доля в общих помещениях»).</p>
Основание проведения оценки	Дополнительное соглашение № 19 от 17 сентября 2018 г. к Договору № ПИФ-02 об оценке имущества, составляющего паевой инвестиционный фонд от 09 июня 2010 г.
Собственник объекта оценки	Владельцы инвестиционных паев Закрытого паевого инвестиционного фонда недвижимости «РВМ Мегapolis» (ЗПИФ недвижимости «РВМ Мегapolis», ИНН 7722563196, дата регистрации 24.06.2010) под управлением Закрытого акционерного общества Управляющая компания «РВМ Капитал» (ЗАО УК «РВМ КАПИТАЛ, ОГРН 1057749282810 от 29.11.2005 г., местоположение: 105064, г. Москва, ул. Земляной Вал, д.9), данные о которых устанавливаются на основании данных лицевых счетов владельцев инвестиционных паев в реестре владельцев инвестиционных паев и счетов депо владельцев инвестиционных паев
Дата определения стоимости объекта оценки (далее по тексту - дата оценки)	28 сентября 2018 года
Балансовая стоимость объекта оценки	Первоначальная стоимость – 3 744 723 206,96 руб. Остаточная стоимость – 1 859 921 453,54 руб.
Цель оценки, предполагаемое использование результатов оценки	Определение справедливой стоимости в соответствии с Указанием Банка России от 25.08.2015 N 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» (Зарегистрировано в Минюсте России 08.10.2015 N 39234).

Раздел 1. Общие сведения

Используемые стандарты оценки	1. Федеральный стандарт оценки «Общие понятия оценки, подходы и требования к проведению оценки (ФСО № 1)», утвержденный приказом Минэкономразвития России от 20.05.2015 № 297; 2. Федеральный стандарт оценки «Цель оценки и виды стоимости (ФСО № 2)», утвержденный приказом Минэкономразвития России от 20.05.2015 № 298; 3. Федеральный стандарт оценки «Требования к отчету об оценке (ФСО № 3)», утвержденный приказом Минэкономразвития России от 20.05.2015 № 299; 4. Федеральный стандарт оценки «Оценка недвижимости (ФСО № 7)», утвержденный приказом Минэкономразвития России от 25.09.2014 №611; 5. Международный Стандарт Финансовой Отчетности (IFRS) 13 «Оценка справедливой стоимости» 6. Стандарты и правила оценочной деятельности МСНО – НП «ОПЭО».
Ограничения и пределы применения полученной итоговой стоимости	Иное использование результатов оценки, не указанное в разделе 1.3 отчета, не предусматривается
Результаты оценки	
По затратному подходу	Не применялся
По сравнительному подходу	Не применялся
По доходному подходу	11 589 000 000 (Одиннадцать миллиардов пятьсот восемьдесят девять миллионов) рублей
Итоговая величина стоимости объекта оценки	
Справедливая стоимость объекта оценки	<p>11 589 000 000 (Одиннадцать миллиардов пятьсот восемьдесят девять миллионов) рублей,</p> <p style="text-align: center;">в том числе:</p> <ul style="list-style-type: none"> • нежилые помещения общей площадью 67,8 кв. м («Помещения»), расположенные в нежилом здании общей площадью 126 751,8 кв. м., находящемся по адресу: г. Москва, ул. Маши Порываевой, д. 34 («Комплекс») <p style="text-align: center;">10 000 000 (Десять миллионов) рублей;</p> • нежилые помещения общей площадью 316,6 кв. м («Помещения»), расположенные в нежилом здании общей площадью 126 751,8 кв. м., находящемся по адресу: г. Москва, ул. Маши Порываевой, д. 34 («Комплекс») <p style="text-align: center;">47 000 000 (Сорок семь миллионов) рублей;</p> • нежилые помещения общей площадью 72 226 кв. м («Помещения»), расположенные в нежилом здании общей площадью 126 751,8 кв. м., находящемся по адресу: г. Москва, ул. Маши Порываевой, д. 34 («Комплекс») <p style="text-align: center;">10 775 000 000 (Десять миллиардов семьсот семьдесят пять миллионов) рублей.</p> • доля в праве общей долевой собственности на общие помещения в Комплексе, имеющие общую площадь 8 282,6 кв. м., составляющая 726104/1184692 доли в праве общей долевой собственности на общие помещения, имеющая кадастровый (условный) номер 77-77-11/148/2010-355 («Доля в общих помещениях»): <p style="text-align: center;">757 000 000 (Семьсот пятьдесят семь миллионов) рублей.</p>

1.2. СВЕДЕНИЯ О ЗАКАЗЧИКЕ, ИСПОЛНИТЕЛЯХ И ОЦЕНЩИКАХ

Заказчик	Закрытое акционерное общество Управляющая компания «РВМ Капитал» Д. У. Закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости «РВМ Мегаполис». Местоположение: 105064, г. Москва, ул. Земляной Вал, д.9. ОГРН 1057749282810 от 29.11.2005 г.
Исполнитель	Закрытое акционерное общество «АБМ Партнер» Местонахождение: 109004, Москва, улица Александра Солженицына, дом 23А, строение 1; ОГРН: 1027700560491 от 21.12.2002 г.
Оценщики	
Савченко Наталья Владимировна	<ul style="list-style-type: none"> ✓ Диплом о профессиональной переподготовке ГОУ ВПО «Орловский государственный технический университет» по программе «Оценка стоимости предприятия (бизнеса)», ПП № 878558 от 31.05.2007 г., рег. № 1146. ✓ Свидетельство о повышении квалификации Московского государственного университета геодезии и картографии по программе повышения квалификации «Оценочная деятельность», с 18.05.2010 г. по 01.06.2010 г., рег. №238-2010. ✓ Свидетельство о повышении квалификации в Московском государственном университете геодезии и картографии по программе повышения квалификации «Оценочная деятельность» с 08.04.2013 г. по 20.04.2013 г., рег. № 067-2013 ✓ Квалификационный аттестат о сдаче единого квалификационного экзамена в Автономной некоммерческой образовательной организации высшего профессионального образования «ИЭАУ», № 000015-007 от 14.11.2013 г. ✓ Квалификационный аттестат в области оценочной деятельности по направлению «Оценка недвижимости» ФБУ «Федеральный ресурсный центр по организации подготовки управленческих кадров», № 004181-1 от 06.03.2018 г. ✓ Квалификационный аттестат в области оценочной деятельности по направлению «Оценка бизнеса» ФБУ «Федеральный ресурсный центр по организации подготовки управленческих кадров», № 004180-3 от 06.03.2018 г. ✓ Квалификационный аттестат в области оценочной деятельности по направлению «Оценка движимого имущества» ФБУ «Федеральный ресурсный центр по организации подготовки управленческих кадров», № 006016-2 от 16.03.2018 г ✓ Стаж работы в оценочной деятельности - с 2007 г. ✓ Трудовой договор, заключенный с ЗАО «АБМ Партнер», № 64-ТД от 02 ноября 2009 г. ✓ Член МСНО - НП «ОПЭО», включена в реестр оценщиков 23.04.2010 г., за рег. № 971.50. ✓ Страховой полис ОАО «АльфаСтрахование» на сумму 30 000 000 руб., № 0991R/776/F0085/7 от 31 января 2017 г., период страхования с 24 марта 2017 г. по 23 марта 2018 г. ✓ Страховой полис АО «АльфаСтрахование» на сумму 30 000 000 руб., № 0991R/776/F0542/7 от 24 октября 2017 г., период страхования с 24 марта 2018 г. по 23 марта 2019 г.
Номер контактного телефона Оценщиков	т. (495) 785-71-05
Почтовый адрес Оценщика	109004, Москва, улица Александра Солженицына, дом 23А, строение 1
Адрес электронной почты Оценщиков	info@abm.ru
Сведения о независимости Оценщика и юридического лица, с которым Оценщик заключил трудовой договор	✓ Исполнитель свидетельствует, что Оценщики Исполнителя не являются учредителем, собственником, акционером, страховщиком, участником, кредитором, должностным лицом или работником Заказчика, не имеют имущественного интереса в объекте оценки, не состоят с указанными лицами в близком родстве или свойстве. В

Раздел 1. Общие сведения

	<p>отношении объекта оценки не имеют вещных или обязательственных прав вне Договора на оценку.</p> <ul style="list-style-type: none">✓ Заказчик подтверждает, что не является кредитором или страховщиком Оценщиков Исполнителя и Исполнителя.✓ Заказчик гарантирует невмешательство в оперативно-хозяйственную деятельность Оценщиков Исполнителя и Исполнителя по Договору на оценку, если оно может негативно повлиять на достоверность результата проведения оценки объекта оценки, в том числе ограничение круга вопросов, подлежащих выяснению или определению при проведении оценки объекта оценки.✓ Стоимость оказания услуг по Договору не зависит от итоговой величины стоимости объекта оценки.✓ Исполнитель не имеет имущественного интереса в объекте оценки и не является аффилированным лицом Заказчика.
--	--

1.3. ЗАДАНИЕ НА ОЦЕНКУ

Объект оценки:

Объекты недвижимости, в составе:

- нежилые помещения общей площадью 67,8 кв. м («Помещения»), рас-положенные в нежилом здании общей площадью 126 751,8 кв. м., находящемся по адресу: г. Москва, ул. Порываевой Маши, д. 34, имеющая кадастровый (условный) номер 77:01:0003040:5097 («Комплекс»).
- нежилые помещения общей площадью 316,6 кв. м («Помещения»), расположенные в нежилом здании общей площадью 126 751,8 кв. м., находящемся по адресу: г. Москва, ул. Порываевой Маши, д. 34, имеющая кадастровый (условный) номер 77:01:0003040:5097 («Комплекс»).
- нежилые помещения общей площадью 72 226 кв. м («Помещения»), расположенные в нежилом здании общей площадью 126 751,8 кв. м., находящемся по адресу: г. Москва, ул. Порываевой Маши, д. 34, имеющая кадастровый (условный) номер 77:01:0003040:5098 («Комплекс»).
- доля в праве общей долевой собственности на общие помещения в Комплексе, имеющие общую площадь 8 282,6 кв. м., составляющая 726104/1184692 доли в праве общей долевой собственности на общие помещения, имеющая кадастровый (условный) номер 77-77-11/148/2010-355 («Доля в общих помещениях»).

Имущественные права на объект оценки:

Право общей долевой собственности владельцев инвестиционных паев ЗПИФ недвижимости «РВМ Мегapolis» (Право общей долевой собственности владельцев инвестиционных паев).

Ограничение прав - Доверительное управление.

Цель оценки, предполагаемое использование результатов оценки и связанные с этим ограничения:

Определение справедливой стоимости в соответствии с Указанием Банка России от 25.08.2015 N 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» (Зарегистрировано в Минюсте России 08.10.2015 N 39234).

Вид определяемой стоимости объекта оценки:

Определение справедливой стоимости объекта оценки.

Дата определения стоимости объекта оценки:

28 сентября 2018 года.

Срок проведения оценки:

С 17 сентября по 28 сентября 2018 года.

Допущения и ограничения, на которых основывается оценка:

- Оценка производится в предположении отсутствия каких-либо обременений оцениваемых прав и обязательств, оказывающих влияние на стоимость объекта оценки, кроме указанных в настоящем Задании на оценку. Оценщики не несут

Раздел 1. Общие сведения

ответственности ни за наличие скрытых фактов, ни за необходимость выявления таковых;

- Оценка производится в предположении предоставления Заказчиком достаточной и достоверной информации по объекту оценки;
- Отчет об оценке содержит профессиональное мнение оценщиков относительно стоимости объекта оценки только в указанных целях и по состоянию на дату определения стоимости объекта оценки.
- Оценщики считают достоверными общедоступные источники отраслевой и статистической информации, однако не делают никакого заключения относительно точности или полноты такой информации и принимают данную информацию как есть. Оценщики не принимают на себя ответственность за последующие изменения социальных, экономических, юридических и природных условий, которые могут повлиять на стоимость объекта оценки.
- В рамках оказания услуг по оценке оценщики не проводят 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.
- В случае, когда дата осмотра объекта оценки более поздняя, чем дата определения стоимости объекта оценки, Оценщик исходит из предположения, что за период с даты определения стоимости объекта оценки до даты осмотра объекта оценки качественных и количественных изменений объекта оценки не произошло.
- Оценщики не гарантируют достижения результатов, прогнозируемых Заказчиком, так как различие между планируемыми и фактическими результатами может быть существенным. При этом достижение прогнозируемых результатов зависит не только от действий, планов и предположений менеджмента, но и от влияния макроэкономических факторов.
- Данный отчет и итоговая стоимость, указанная в нем, могут быть использованы Заказчиком только для определенных целей, указанных в отчете. Оценщики не несут ответственности за распространение Заказчиком данных отчета об оценке, выходящее за рамки целей предполагаемого использования результатов оценки
- Ни отчет целиком, ни одна из его частей (особенно заключение о стоимости, сведения об оценщиках и Исполнителе, а также любая ссылка на их профессиональную деятельность) не могут распространяться посредством рекламы, PR, СМИ, почты, прямой пересылки и любых других средств коммуникации без предварительного письменного согласия и одобрения Исполнителя.
- Будущее сопровождение проведенной оценки, в том числе дача показаний и явка в суд, не требуется от оценщиков и Исполнителя, если предварительные договоренности по данному вопросу не были достигнуты заранее в письменной форме.
- Результаты оценки стоимости объекта оценки основываются на информации, существующей на дату оценки, и могут быть признаны рекомендуемыми для целей совершения сделки с объектом оценки, если с даты составления отчета об оценке до даты совершения сделки с объектом оценки или даты представления публичной оферты прошло не более 6 месяцев.
- Все расчеты производятся оценщиками в программном продукте «MicrosoftExcel». В расчетных таблицах, представленных в отчете, приводятся округленные значения показателей. Итоговые показатели определяются при использовании точных данных.

Раздел 1. Общие сведения

Поэтому при пересчете итоговых значений по округленным данным результаты могут несколько не совпадать с указанными в отчете.

- Прочие допущения и ограничения, возникающие в процессе оценки, будут приведены в отчете об оценке.

Применяемые стандарты оценочной деятельности

- Федеральный стандарт оценки «Общие понятия оценки, подходы и требования к проведению оценки (ФСО № 1)», утвержденный приказом Минэкономразвития России от 20.05.2015 № 297;
- Федеральный стандарт оценки «Цель оценки и виды стоимости (ФСО № 2)», утвержденный приказом Минэкономразвития России от 20.05.2015 № 298;
- Федеральный стандарт оценки «Требования к отчету об оценке (ФСО № 3)», утвержденный приказом Минэкономразвития России от 20.05.2015 № 299;
- Федеральный стандарт оценки «Оценка недвижимости (ФСО № 7)», утвержденный приказом Минэкономразвития России от 25.09.2014 № 611;
- Стандарты и правила оценочной деятельности саморегулируемой организации оценщиков МСНО - НП «ОПЭО»;
- Международный Стандарт Финансовой Отчетности (IFRS) 13 «Оценка справедливой стоимости».

1.4. ЗАЯВЛЕНИЯ ОЦЕНЩИКОВ

Подписавший отчет оценщик удостоверяет:

- При проведении оценки были использованы Федеральные стандарты оценки № 1, 2, 3, 7, являющиеся обязательными к применению, а также Стандарты и правила оценочной деятельности саморегулируемой организации оценщиков, в которой состоит оценщик, проводящий оценку по настоящему Отчету и Международный Стандарт Финансовой Отчетности (IFRS) 13 «Оценка справедливой стоимости». Использование стандартов и правил оценочной деятельности регламентировано федеральным законом N 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации», а также с внутренними документами саморегулируемой организации;
- Оценщик подтверждает соответствие требованиям независимости, предъявляемым ст.16 Федерального закона №135-ФЗ от 29.07.1998 года «Об оценочной деятельности в Российской Федерации».

Оценщик:

Савченко Наталья Владимировна



1.5. ИНФОРМАЦИЯ О ПРИВЛЕКАЕМЫХ К ПРОВЕДЕНИЮ ОЦЕНКИ И ПОДГОТОВКЕ ОТЧЕТА ОРГАНИЗАЦИЯХ И СПЕЦИАЛИСТАХ

Чельшев Андрей Юрьевич

Должность: Ассистент управления оценки имущества. Трудовой договор, заключенный с ЗАО «АБМ Партнер», №201-ТД от 27.07.2017.

Квалификация: Диплом о профессиональной переподготовке по дополнительной профессиональной программе «Оценка стоимости предприятий (бизнеса)» «ФГОУП ВО ГУЗ».

Степень участия: осмотр объектов и подготовка фотоматериалов (Приложение 3).

2. ОПИСАНИЕ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

В рамках настоящего отчета объектом оценки является:

- нежилые помещения общей площадью 67,8 кв. м («Помещения»), рас-положенные в нежилом здании общей площадью 126 751,8 кв. м., находящемся по адресу: г. Москва, ул. Порываевой Маши, д. 34, имеющая кадастровый (условный) номер 77:01:0003040:5097 («Комплекс»).
- нежилые помещения общей площадью 316,6 кв. м («Помещения»), расположенные в нежилом здании общей площадью 126 751,8 кв. м., находящемся по адресу: г. Москва, ул. Порываевой Маши, д. 34, имеющая кадастровый (условный) номер 77:01:0003040:5097 («Комплекс»).
- нежилые помещения общей площадью 72 226 кв. м («Помещения»), расположенные в нежилом здании общей площадью 126 751,8 кв. м., находящемся по адресу: г. Москва, ул. Порываевой Маши, д. 34, имеющая кадастровый (условный) номер 77:01:0003040:5098 («Комплекс»).
- доля в праве общей долевой собственности на общие помещения в Комплексе, имеющие общую площадь 8 282,6 кв. м., составляющая 726104/1184692 доли в праве общей долевой собственности на общие помещения, имеющая кадастровый (условный) номер 77-77-11/148/2010-355 («Доля в общих помещениях»).

Примечание: в соответствии с действующим законодательством Российской Федерации единый объект недвижимости фактически представляет собой здание и относящийся к нему земельный участок. Земельный участок 77:01:0003040:4 площадью 13 593 кв.м. был отведен Арендатору 1 - ЗАО УК «РВМ Капитал» Д.У. ЗПИФ недвижимости «РВМ Мегapolis», Арендатор 2 - ПАО РОСБАНК на праве долгосрочной аренды по Договору аренды земельного участка от 30 декабря 1994 года № М-01-001562 и доп. соглашению от 08.08.2011 г. сроком до 30.12.2043 г.

Согласно ст.552 ГК РФ по договору продажи здания, сооружения или другой недвижимости покупателю одновременно с передачей права собственности на такую недвижимость передаются права на земельный участок, занятый такой недвижимостью и необходимый для ее использования.

Таким образом, оцениваемые помещения размещаются на указанном земельном участке, право аренды которого принадлежит владельцам инвестиционных паев фонда. Стоимость прав на занимаемый земельный участок учтена в итоговой оценочной стоимости.

2.1. ХАРАКТЕРИСТИКА ИМУЩЕСТВА, ВХОДЯЩЕГО В СОСТАВ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

Оцениваемое недвижимое имущество входит в состав многофункционального комплекса «Домников». Комплекс общей площадью 123 тыс. кв. м. состоит из трех зданий с условными названиями «Блок 1», «Блок 2» и «Блок 3», расположенных на едином стилобате, и общей подземной парковки на 1 018 машиномест. С уровня 2+ здания разделяются. Общая этажность комплекса – 28 уровней. Подземная парковка – с 5-го по 1-ый этаж включительно. Паркинг имеет два отдельных двухполосных въезда. Парковочный коэффициент – 1/64.

Инфраструктура комплекса включает столовые для арендаторов, ресторан, торговую часть, фитнес-клуб с бассейном и конференц-залы. Имеется вертолетная площадка. Соответствие здания классу А подтверждено ULI (Система классификации от американского института Urban Land Institute (ULI)).

Раздел 2. Описание объекта оценки

Согласно техническим данным (копии экспликации и поэтажных планов БТИ) оцениваемое имущество расположено в двух смежных зданиях - блок №1 и блок №3, объединенных сквозными переходами.

Характеристики оцениваемого объекта и анализ поэтажных планов блоков №1 и №3 позволяет сделать вывод о том, что оцениваемый объект занимает все площади указанных блоков.

Описание оцениваемого объекта приведено в таблице ниже:

Таблица 2.1 Описание оцениваемого объекта

Параметры	Значение параметра
Наименование	Блоки №1 и №3 многофункционального комплекса «Домников»
Адрес объекта	г. Москва, ул. Маши Порываевой, д. 34
Свидетельство о государственной регистрации права	Свидетельство на право общей долевой собственности на помещение общей площадью 67,8 кв.м 77-АР 124726 от 18.03.2014 г. Свидетельство на право общей долевой собственности на помещение общей площадью 316,6 кв.м 77-АР 124112 от 06.03.2014 г. Свидетельство на право общей долевой собственности на помещения общей площадью 72 226 кв.м 77 АР №124110 от 06.03.2014 г Свидетельство на право общей долевой собственности на долю 726104/1184692 в праве на помещения общей площадью 8 282,6 кв.м 77 АН №193646 от 21.04.2011 г.
Собственник объекта	Владельцы инвестиционных паев ЗАО УК «РВМ Капитал» Д.У. ЗПИФ недвижимости «РВМ Мегapolis»
Обременения	Обременения объекта оценки – доверительное управление. Объект оценки находится в общей долевой собственности у владельцев инвестиционных паев Закрытого паевого инвестиционного фонда недвижимости «РВМ Мегapolis» под управлением ЗАО Управляющая компания «РВМ Капитал».
Год постройки здания	2010
Этажность здания	Блок 1 «Башня» - 28 этажей, Блок 3 «Орликов» - 11 этажей
Подземная часть	да
Наличие подземного паркинга	да
Количество машиномест общее	1 090
Количество машиномест, приходящееся на блок №1 и блок №3	593
Парковочный коэффициент	1/64
Общая площадь оцениваемого объекта, кв.м	77 686,85
нежилые помещения общей площадью 67,8 кв. м («Помещения»), рас-положенные в нежилом здании общей площадью 126 751,8 кв. м., находящемся по адресу: г. Москва, ул. Порываевой Маши, д. 34, имеющая кадастровый (условный) номер 77:01:0003040:5097 («Комплекс»).	67,80
нежилые помещения общей площадью 316,6 кв. м («Помещения»), рас-положенные в нежилом здании общей площадью 126 751,8 кв. м., находящемся по адресу: г. Москва, ул. Порываевой Маши, д. 34, имеющая кадастровый (условный) номер 77:01:0003040:5097 («Комплекс»).	316,60

Раздел 2. Описание объекта оценки

Параметры	Значение параметра
нежилые помещения общей площадью 72 226 кв. м («Помещения»), расположенные в нежилом здании общей площадью 126 751,8 кв. м., находящемся по адресу: г. Москва, ул. Порываевой Маши, д. 34, имеющая кадастровый (условный) номер 77:01:0003040:5098 («Комплекс»).	72 226,00
доля в праве общей долевой собственности на общие помещения в Комплексе, имеющие общую площадь 8 282,6 кв. м., составляющая 726104/1184692 доли в праве общей долевой собственности на общие помещения, имеющая кадастровый (условный) номер 77-77-11/148/2010-355 («Доля в общих помещениях»)	5 076,45
Назначение	многофункциональный комплекс
Текущее использование	Офисные, торговые, помещения свободного назначения, прочие вспомогательные помещения
Характеристика основных строительных конструкций:	
Класс объекта	А
Фундаменты	ж/б
Материал стены	монолитный железобетон
Фасад здания	подвесные витражные конструкции и вентилируемый фасад
Перекрытия	ж/б
Кровля	совмещенная
Отделка	высококачественная отделка мест общего пользования (на дату оценки – в стадии завершения), арендуемые площади – без отделки
Коммуникации	отопление, водопровод, электроосвещение, вентиляция, кондиционирование, интернет, телефон
Инфраструктура	столовые для арендаторов, ресторан, торговая часть, фитнес-клуб с бассейном, конференц-залы.
Лифты	12 скоростных лифтов
Состояние	новый объект

Источник – Данные документов, устанавливающие количественные и качественные характеристики объекта

Блок №1 (Башня) - Обособленная 28-ми этажная офисная башня общей арендуемой площадью более 25 000 кв.м специально спроектирована с учетом потенциального размещения штаб-квартиры солидной компании или головного офиса крупного банка. Это здание включает в себя высококачественные офисные помещения с полезной площадью типового этажа от 340 кв.м до 970 кв.м, а также площади под столовую для арендаторов.

Описание Блока №1:

- Панорамное остекление, обеспечивающее уникальные виды на центр города с верхних этажей;
- Наличие обособленного VIP-паркинга на 7 м/м с отдельным въездом и VIP-лифтом;
- Возможность посадки/высадки VIP-гостей непосредственно у входа в Башню;
- Помещения хранилища, соответствующие самым современным требованиям безопасности;
- Возможность организации работы дополнительных служб в подземной части Башни (отделение по работе с клиентами, хранилище, архив, склад, помещения службы охраны, комнаты для водителей и др.);
- Вертолетная площадка;

Раздел 2. Описание объекта оценки

- Небольшая площадь верхних этажей, идеально подходящая для размещения высшего руководства крупной корпорации.

Блок №3 (Орликов)

Здание Блока 3, выходящее на Орликов переулок, имеет эффективные планировки, подходящие для размещения как средних, так и крупных компаний. Общая арендуемая площадь здания составляет более 22 000 кв.м, полезная площадь типового этажа - около 1 500-2 000 кв.м. Кроме того, в Блоке 3 расположены обособленные торговые помещения с отдельным входом с Орликова переулка.

Технические характеристики блока №1 и блока №3:

- вентилируемый фасад;
- предусмотрена установка фальшполов;
- полностью автоматизированная система отопления, вентиляции и кондиционирования;
- аварийная дизель-генераторная установка и источники бесперебойного питания;
- 12 скоростных лифтов, включая специализированные;
- небольшая глубина этажей обеспечивают прекрасную освещенность офисных помещений;
- современная система охраны и видеонаблюдения;
- спринклерная система пожаротушения, система противодымной защиты;
- высококласные компьютеризированные системы управления зданием.

Техническое оснащение блока №1 и блока №3:

- система вентиляции (включая систему дымоудаления и подпора воздуха при пожаре) (Rosenberg, IMP Klima, ВЕЗА);
- система контроля уровня СО в парковке (Seitron);
- система теплоснабжения и отопления (ALFA LAVAL; Grundfos; REHAU; Kermi , Frico);
- система кондиционирования воздуха (холодоснабжения) (Carrier);
- система водоснабжения, канализации и очистных сооружений (Wavin; Viega, REHAU; Geberit);
- система водяного пожаротушения (Grinell (Тусо), Пульс);
- системы резервного электропитания (ИБП – Chloride, ДГУ – SDMO)
- система энергоснабжения и освещения (БЭЗ, АBB, Legrand)
- лифты (ThyssenKrupp Elevator AG)
- система пожарной сигнализации (Honeywell);
- громкоговорящая связь и система оповещения, радиофикация и управления эвакуацией (ТOА);
- видеонаблюдение (Honeywell, Panasonic);
- система контроля и управления доступом (HID);
- система охранной тревожной сигнализации (Honeywell);
- система диспетчеризации инженерных систем (Sauter);

Раздел 2. Описание объекта оценки

- система контроля осадки здания, заземление, молниезащита, информационное табло, электрочасофикация и пр.

Паркинг

Подземная парковка всего комплекса «Домников» (блоки №№1,2,3) рассчитана на размещение более 1 000 автомобилей, что позволяет предложить высокий для центра города коэффициент парковки - не менее чем 1м/м на 60 кв.м. К объекту оценки отнесено 593 парковочных места.

Паркинг расположен на пяти подземных уровнях комплекса, имеет два отдельных двухполосных въезда и оборудован в соответствии с современными техническими требованиями.

Инженерное обеспечение

Оцениваемый объект входит в состав многофункционального комплекса, который оснащен всеми необходимыми для обслуживания подобного объекта инженерными системами: централизованное отопление, горячее и холодное водоснабжение, канализация, централизованное кондиционирование и вентиляция, электричество (подробный перечень инженерных систем приведен выше Техническое оснащение блока №1 и блока №3).

Имущественные права на объект

Права на оцениваемое имущество подтверждено:

- Свидетельство на право общей долевой собственности на помещение общей площадью 67,8 кв.м 77-АР 124726 от 18.03.2014 г.
- Свидетельство на право общей долевой собственности на помещение общей площадью 316,6 кв.м 77-АР 124112 от 06.03.2014 г.
- Свидетельство на право общей долевой собственности на помещения общей площадью 72 226 кв.м 77 АР №124110 от 06.03.2014 г
- Свидетельство на право общей долевой собственности на долю 726104/1184692 в праве на помещения общей площадью 8 282,6 кв.м 77 АН №193646 от 21.04.2011 г.

Существующие обременения

Обременения объекта оценки – доверительное управление. Объект оценки находится в общей долевой собственности у владельцев инвестиционных паев Закрытого паевого инвестиционного фонда недвижимости «РВМ Мегapolis» под управлением ЗАО Управляющая компания «РВМ Капитал».

2.2. ОПИСАНИЕ ЗЕМЕЛЬНОГО УЧАСТКА

Земельный участок площадью 13 593 кв. м, на котором располагается многофункциональный комплекс «Домников», предоставлен на условиях долгосрочной аренды со множественностью лиц сроком до 30.12.2043 (Договор аренды земельного участка № М-01-001562 от 30.12.1994 г. и дополнительное соглашение к указанному договору от 08.08.2011 г.). Доля площади земельного участка ЗАО УК «РВМ Капитал» Д.У. ЗПИФ недвижимости «РВМ Мегapolis» составляет 8 331,0 кв.м.

Сводное описание основных характеристик земельного участка сделано на основании документов, предоставленных Заказчиком.

Таблица 2.2 Описание земельного участка, относимого к оцениваемому объекту

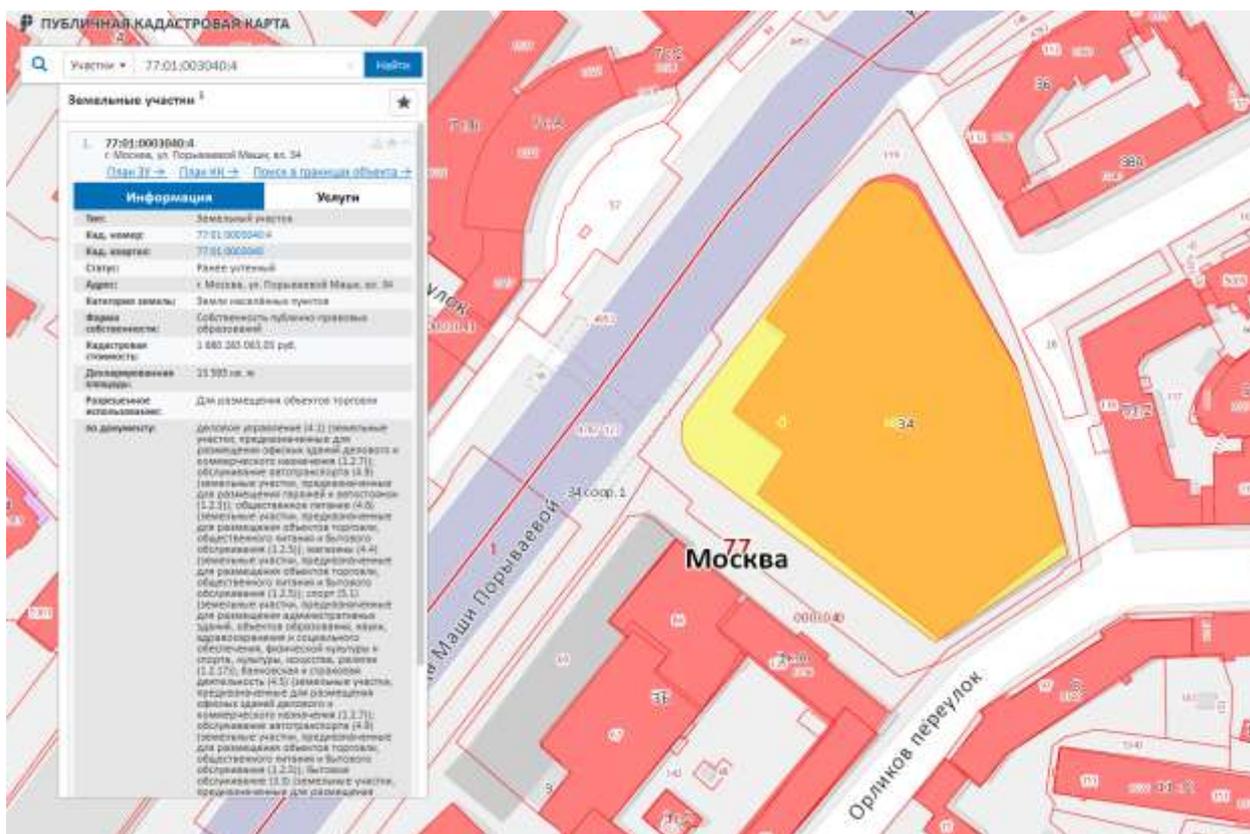
Параметры	Значение параметра
Наименование	Земельный участок общей площадью 13 593 кв.м

Раздел 2. Описание объекта оценки

Параметры	Значение параметра
Адрес земельного участка	г. Москва, ул. Маши Порываевой, д. 34
Вид права	Долгосрочная аренда
Правоустанавливающий документ	Договор аренды земельного участка от 30 декабря 1994 года № М-01-001562 Доп. соглашение от 08.08.2011 г.
Правообладатель земельного участка	Арендатор 1 - ЗАО УК «РВМ Капитал» Д.У. ЗПИФ недвижимости «РВМ Мегapolis» Арендатор 2 - ПАО РОСБАНК
Категория земель	земли населенных пунктов
Вид разрешенного использования	земельные участки, предназначенные для размещения административных и офисных зданий (1.2.7)
Площадь земельного участка, кв.м	13 593,00
Доля Арендатора 1 - Арендатор 1 - ЗАО УК «РВМ Капитал» Д.У. ЗПИФ недвижимости «РВМ Мегapolis», кв.м	8 331,00
Кадастровый номер	77:01:003040:4
Кадастровая стоимость единого земельного участка, руб.	1 680 283 063,05
Наличие коммуникаций	все
Рельеф участка	ровный

Источник: данные, предоставленные Заказчиком

Таблица 2.3 Данные о земельном участке с портала Росреестр



Источник:

<http://pkk5.rosreestr.ru/#x=4190782.835971695&y=7513090.659716856&z=17&text=77%3A01%3A003040%3A4&type=1&app=search&opened=1>

2.3. ОПИСАНИЕ МЕСТОПОЛОЖЕНИЯ

Многофункциональный комплекс «Домников» расположен в Красносельском районе Центрального Административного округа г. Москвы - на улице Маши Порываевой. Бизнес-центр занимает выгодное и перспективное место в городской инфраструктуре.

Раздел 2. Описание объекта оценки

Находится в непосредственной близости к Бульварному и Садовому Кольцу, а также к Третьему транспортному кольцу, что позволяет легко добираться до любой части города.

Комфортный доступ также обеспечивается общественным транспортом - станции метро «Красные Ворота» и «Комсомольская» расположены в пешеходной доступности – 5-10 минут.

Красносельский район – район города Москвы, входящий в Центральный административный округ. Району соответствует внутригородское муниципальное образование «Красносельское».

Территория района – 429,6 га. В районе находятся Ленинградский, Ярославский и Казанский вокзалы. По территории района прошла первая в России линия метрополитена.

Районы Москвы, имеющие общую границу с Красносельским районом: Алексеевский (СВАО), Басманный, Мещанский, Сокольники (ВАО) и Тверской.

Рисунок 2.1 Расположение объекта оценки на карте Москвы



Рисунок 2.2 Локальное расположение объекта оценки



Бизнес-центр находится на первой линии домов и является доминантой района, что обеспечивает зданию отличную видимость и узнаваемость. В шаговой доступности расположен крупнейший в стране железнодорожный транспортный узел, состоящий из Ленинградского, Ярославского и Казанского вокзалов.

Рисунок 2.3 Схема расположения блоков комплекса



Раздел 2. Описание объекта оценки

«Домников» - объект, дополняющий престижную деловую зону северо-восточной части центра города. Высокий деловой статус данного района подтверждает расположение в нем головных офисов крупнейших российских компаний – таких как Лукойл, РЖД, Росбанк, Альфа-Банк и многих других, а также крупных государственных учреждений, культурных и исторических памятников.

Инвестиционная привлекательность

С точки зрения инвестиционной привлекательности, район расположения оцениваемого объекта относится к PRIME (лучший), обусловлено существенным сосредоточением коммерческих объектов и развитой деловой инфраструктуры района.

Окружающая застройка

Окружающая застройка представлена преимущественно административно-офисными объектами.

Транспортная доступность

Уровень транспортной доступности характеризуется как высокий, доступ удобен на общественном и личном транспорте, подъездные пути к объекту находятся в хорошем состоянии, территория огорожена, на въезде установлен охранный пункт с пропускной системой.

Объект находится в 5 минутах пешком от метро Красные ворота и 10 минутах пешком от метро Комсомольская.

Ближайшие автомагистрали – Садовое кольцо (~ 300 м), Третье транспортное кольцо (~ 1,7 км).

Рисунок 2.4 Расположение объекта относительно основных транспортных магистралей



2.4. ПЕРЕЧЕНЬ ДОКУМЕНТОВ, ИСПОЛЬЗУЕМЫХ ОЦЕНЩИКАМИ И УСТАНОВЛИВАЮЩИХ КАЧЕСТВЕННЫЕ И КОЛИЧЕСТВЕННЫЕ ХАРАКТЕРИСТИКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

Для оказания услуг по оценке Заказчиком были предоставлены следующие документы (копии документов), заверенные подписью и печатью общества:

- Свидетельство на право общей долевой собственности на помещение общей площадью 67,8 кв. м 77-АР 124726 от 18.03.2014 г.
- Свидетельство на право общей долевой собственности на помещение общей площадью 316,6 кв. м 77-АР 124112 от 06.03.2014 г.
- Свидетельство на право общей долевой собственности на помещения общей площадью 72 226 кв. м 77 АР №124110 от 06.03.2014 г.
- Свидетельство на право общей долевой собственности на долю 726104/1184692 в праве на помещения общей площадью 8 282,6 кв. м 77 АН №193646 от 21.04.2011 г.
- Экспликация от 2009 года.
- Справка о балансовой стоимости от 27.09.2018 г.
- Справка о расходах от 26.09.2018 г.
- Реестр действующих договоров аренды по состоянию на 27.09.2018 г.
- Выписка №77/ИСХ/18-1836630 из ЕГРН о кадастровой стоимости объекта недвижимости от 13.06.2018 г.
- Выписка №77/ИСХ/18-1836504 из ЕГРН о кадастровой стоимости объекта недвижимости от 13.06.2018 г.
- Выписка №77/ИСХ/18-1836465 из ЕГРН о кадастровой стоимости объекта недвижимости от 13.06.2018 г.
- Выписка №77/ИСХ/18-1836506 из ЕГРН о кадастровой стоимости объекта недвижимости от 13.06.2018 г.

3. АНАЛИЗ НАИБОЛЕЕ ЭФФЕКТИВНОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ

Наиболее эффективное использование определяется как возможное (вероятное) и разумно обоснованное использование объекта оценки, которое физически реализуемо, юридически допустимо, финансово оправдано и обеспечивает максимальную стоимость объекта.

В части анализа наиболее эффективного использования земельного участка с учетом имеющихся объектов капитального строительства оценщик руководствовался Федеральным стандартом оценки «Оценка недвижимости (ФСО № 7)», утвержденный приказом Минэкономразвития от 25.09.2014 № 611.

Согласно п. 13 ФСО № 7: «Наиболее эффективное использование представляет собой такое использование недвижимости, которое максимизирует ее продуктивность (соответствует ее наибольшей стоимости) и которое физически возможно, юридически разрешено (на дату определения стоимости объекта оценки) и финансово оправдано».

Согласно п. 16 ФСО № 7: «Для объектов оценки, включающих в себя земельный участок и объекты капитального строительства, наиболее эффективное использование определяется с учетом имеющихся объектов капитального строительства».

Рассмотрим подробнее критерии определения НЭИ объектов недвижимости основывающиеся на анализе трех основных критериев:

Юридическая допустимость подразумевает соответствие возможного варианта использования требованиям законодательства в области:

- земле- и недропользования;
- санитарии и эпидемиологии;
- пожарной безопасности;
- охраны окружающей среды;
- использования памятников истории и культуры, особо охраняемых природных территорий;
- градостроения, строительства и зонирования территорий;
- с учетом наличия и характера публичных и частно-правовых сервитутов, а также иных обременений в отношении объекта.

Физическая возможность – соответствие возможного варианта использования физическим свойствам объекта, к числу которых, в частности, относятся:

- местоположение, размеры, геометрическая форма и пространственная ориентация земельного участка и сооружений;
- рельеф поверхности;
- характер почв и подпочвенного слоя, несущие свойства грунта;
- наличие или отсутствие растительности, водоемов, затопляемых зон, скальных пород и т.д.;
- доступность объекта для нового строительства или реконструкции;
- наличие и доступность инженерных коммуникаций, возможность их прокладки.

Финансовая оправданность – возможность реализации потенциального варианта использования в течение разумного времени с получением достаточной отдачи на инвестиции.

3.1. АНАЛИЗ НАИБОЛЕЕ ЭФФЕКТИВНОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ ЗЕМЕЛЬНОГО УЧАСТКА С УЧЕТОМ ИМЕЮЩИХСЯ ОБЪЕКТОВ КАПИТАЛЬНОГО СТРОИТЕЛЬСТВА

Юридическая допустимость

Согласно дополнительному соглашению от 08.08.2011 г. к договору аренды земельного участка права 30.12.1994 г. № М-01-001562 права и обязанности на земельный участок переходят к Арендатору 1 - ЗАО УК «РВМ Капитал» Д.У. ЗПИФ недвижимости «РВМ Мегapolis» и Арендатору 2 - ПАО РОСБАНК.

Вид разрешенного использования – для эксплуатации части административного здания.

Порядок пользования земельного участка определяется с учетом долей в праве собственности на здание.

Использование земельного участка возможно только в соответствии с установленным целевым назначением и целевым использованием согласно правоустанавливающим документам.

Согласно утвержденному законодательством порядку, решение о переводе в другую категорию и изменение варианта использования земельного участка принимается федеральным органом исполнительной власти, органом исполнительной власти субъекта, либо органом местного самоуправления. В связи с этим, использование земельных участков по-другому назначению без проведения процедур согласования с органом местного самоуправления, юридически невозможно.

Исходя из вышесказанного, указанный земельный участок возможно использовать только в соответствии с установленным вариантом разрешенного использования. Использование земельного участка в другом качестве не правомочно.

Объекты капитального строительства БЦ Домников (Блок 1 «Башня» - 28 этажей, Блок 3 «Орликов» - 11 этажей) имеют административное (офисное) назначение, используются по текущему назначению.

Анализ юридической допустимости использования объектов капитального строительства включает рассмотрение тех способов использования, которые разрешены распоряжениями о зонообразовании, нормами градостроительства, экологическим законодательством и т.д.

Результаты анализа нормативно-правовой базы не выявили каких-либо правовых ограничений на использование объектов по текущему использованию.

Вывод: таким образом, текущее использование земельного участка с учетом имеющихся объектов капитального строительства соответствует категории, виду разрешенного использования и объему прав (право аренды) соответствует требованиям юридической допустимости.

Физическая возможность

Анализ физических факторов для земельных участков показал их соответствие критериям физической возможности. А именно площадь, рельеф, форма участка, физическое местоположение пригодны для использования по текущему виду разрешенного использования - для эксплуатации части административного здания.

Раздел 3. Анализ наиболее эффективного использования

А также физическое местоположение земельного участка (зональное расположение, окружающая застройка, наличие подъездных путей) не ограничивают физическую возможность использования по текущему виду разрешенного использования.

Относительно объектов капитального строительства физическая возможность использования в качестве объектов, соответствующих виду разрешенного использования определяется анализом объемно-планировочных решений.

Анализ объемно-планировочных решений позволяет сделать вывод о том, что проект реализован с учетом современных конструктивных принципов, тенденций, материалов и технологий. Помещения с открытой планировкой полезной площадью типового этажа от 340 кв.м до 970 кв.м., отвечают современным запросам арендаторов. Также на территории объекта конструктивно предусмотрено организация зоны питания арендаторов, и зоны ресторанов. На 1 этаже центра блока №3 расположены помещения, имеющие отдельный вход с улицы, что позволяет использовать помещения в качестве помещений торгового назначения, либо помещения банков.

Локальное месторасположение объекта в центральной части города, удобный выезд на садовое и третье транспортное кольцо делает объект оценки инвестиционно-привлекательным в качестве административно-делового центра. Учитывая высокий спрос на помещения формата street-retail в центральной части города, экономически целесообразно использовать помещения на первом этаже блоков, имеющие отдельный вход, в качестве торговых помещений, либо точек питания, либо офисов банка. Часть площадей объекта, используется в качестве подземного паркинга, что в условиях ограниченности парковочных мест в центральных районах, а также с учетом конструктивно-планировочных решений и ввиду необходимости обеспечения арендаторов достаточным количеством машиномест, является необходимым условием функционирования современных деловых комплексов. В связи с этим использовать данные площади в другом качестве нецелесообразно. Инженерная оснащенность объекта оценки также соответствует требованиям, предъявляемым к административно-деловым объектам недвижимости.

Таким образом, использование объекта в качестве административно-делового центра с позиции физической осуществимости возможно без ограничений в соответствии с функциональным назначением площадей.

Вывод: таким образом, оценщик пришел к выводу, что использование земельного участка с учетом имеющихся объектов капитального строительства в соответствии с разрешенным с позиции физической осуществимости возможно без ограничений.

Финансовая оправданность

Учитывая общую экономическую ситуацию региона, зональное расположение и ближайшее окружение, использование земельных участков по виду разрешенного использования является финансово оправданным.

О расположенных на участке объектах капитального строительства можно сделать аналогичный вывод. Учитывая вышеперечисленные факторы: экономическую ситуацию региона (тенденции спроса и предложения), зональное расположение и ближайшее окружение, использование по текущему назначению (для эксплуатации части административного здания) является финансово оправданным.

Также необходимо отметить, что экономически оправданным является именно использование без проведения каких-либо работ по реконструкции и перепланировки зданий для изменения функционального использования объектов оценки.

Вывод: таким образом, текущее использование земельного участка с учетом имеющихся объектов капитального строительства в соответствии с категорией и видом разрешенного использования и объемом прав (право аренды) соответствует требованиям финансовой оправданности.

3.2. ЗАКЛЮЧЕНИЕ ПО НАИБОЛЕЕ ЭФФЕКТИВНОМУ ИСПОЛЬЗОВАНИЮ ЗЕМЕЛЬНОГО УЧАСТКА С УЧЕТОМ ИМЕЮЩИХСЯ ОБЪЕКТОВ КАПИТАЛЬНОГО СТРОИТЕЛЬСТВА

Рассмотрев варианты НЭИ земельного участка с учетом имеющихся объектов капитального строительства, Оценщики пришли к выводу о том, что:

- текущее использование земельного участка с учетом имеющихся объектов капитального строительства в соответствии с категорией и видом разрешенного использования и объемом прав (право аренды), соответствует требованиям юридической допустимости;
- текущее использование земельного участка с учетом имеющихся объектов капитального строительства в соответствии с разрешенным с позиции физической осуществимости возможно без ограничений;
- текущее использование земельного участка с учетом имеющихся объектов капитального строительства в соответствии с категорией и видом разрешенного использования и объемом прав (право аренды), соответствует требованиям финансовой оправданности;

Таким образом, учитывая рассмотренные выше критерии можно сделать вывод, что наиболее эффективным использованием земельного участка с учетом имеющихся объектов капитального строительства является его текущее использование.

4. МАКРОЭКОНОМИЧЕСКИЙ ОБЗОР

4.1. ОСНОВНЫЕ ТЕНДЕНЦИИ СОЦИАЛЬНО-ЭКОНОМИЧЕСКОГО РАЗВИТИЯ РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ ПО ИТОГАМ АВГУСТА 2018 ГОДА¹

Объем ВВП России за II квартал 2018 г. составил в текущих ценах 24 846,6 млрд рублей. Индекс его физического объема относительно II квартала 2017 г. составил 101,9%. Индекс-дефлятор ВВП за II квартал 2018 г. по отношению к ценам II квартала 2017 г. составил 110,6%.

Объем ВВП России за I полугодие 2018 г. составил в текущих ценах 47 086,0 млрд рублей. Индекс его физического объема относительно I полугодия 2017 г. составил 101,7%. Индекс-дефлятор ВВП за I полугодие 2018 г. по отношению к ценам I полугодия 2017 г. составил 108,8%.

Индекс промышленного производства² в августе 2018 г. по сравнению с соответствующим периодом предыдущего года составил 102,7%, в январе-августе 2018 г. - 103,1%.

Объем производства продукции сельского хозяйства всех сельхозпроизводителей (сельхозорганизации, крестьянские (фермерские) хозяйства, хозяйства населения) в августе 2018 г. в действующих ценах, по предварительной оценке, составил 646,3 млрд рублей, в январе-августе 2018 г. – 2 751,8 млрд рублей.

На 1 сентября 2018 г. в хозяйствах всех категорий (сельхозорганизации, фермеры, население) зерна в первоначально оприходованном весе, по расчетам, намолочено 78,3 млн тонн, что на 15,7% меньше, чем к 1 сентября 2017 года. Сахарной свеклы накопано 3,3 млн тонн, или на 23,9% меньше. Картофеля и овощей получено меньше на 3,2% и 3,7% соответственно.

В сельхозорганизациях, где сосредоточено 65,4% площадей зерновых и зернобобовых культур (без кукурузы), хлеба обмолочены на 64,4% посевных площадей (к этому времени в предыдущем году - на 61,1%). С учетом летней гибели посевов и использования части их на кормовые цели, по расчетам, осталось убирать примерно 34% посевной площади зерновых и зернобобовых культур (без кукурузы).

Лен-долгунец в сельхозорганизациях вытереблен с 41,4% площадей, год назад к этому времени было убрано 29,7% посевов.

На конец августа 2018 г. поголовье крупного рогатого скота в хозяйствах всех сельхозпроизводителей, по расчетам, составляло 19,5 млн голов (на 0,4% меньше по сравнению с соответствующей датой предыдущего года), из него коров - 8,2 млн (на 0,9% меньше), свиней - 24,7 млн (на 3,4% больше), овец и коз - 26,1 млн (на 1,3% меньше).

В структуре поголовья скота на хозяйства населения приходилось 43,1% поголовья крупного рогатого скота, 13,3% свиней, 46,7% овец и коз (на конец августа 2017 г. - соответственно 43,4%, 14,8%, 46,3%).

¹ Источник: http://www.gks.ru/free_doc/doc_2018/info/oper-08-2018.pdf

² Индекс промышленного производства исчисляется по видам деятельности «Добыча полезных ископаемых», «Обрабатывающие производства», «Обеспечение электрической энергией, газом и паром; кондиционирование воздуха», «Водоснабжение; водоотведение, организация сбора и утилизации отходов, деятельность по ликвидации загрязнений» на основе данных о динамике производства важнейших товаров-представителей (в натуральном или стоимостном выражении). В качестве весов используется структура валовой добавленной стоимости по видам экономической деятельности 2010 базисного года.

Раздел 4. Макроэкономический обзор

В январе-августе 2018 г. в хозяйствах всех категорий, по расчетам, произведено скота и птицы на убой (в живом весе) 9,0 млн тонн, молока - 21,9 млн тонн, яиц - 30,6 млрд штук.

Объем работ, выполненных по виду деятельности «Строительство», в августе 2018 г. составил 710,6 млрд рублей, или 99,2% (в сопоставимых ценах) к уровню соответствующего периода предыдущего года, в январе-августе 2018 г. – 4 337,1 млрд рублей, или 99,2%).

В январе-августе 2018 г. грузооборот транспорта, по предварительным данным, составил 3 715,2 млрд тонно-километров, в том числе железнодорожного – 1 719,7 млрд, автомобильного - 166,1 млрд, морского - 22,6 млрд, внутреннего водного - 43,5 млрд, воздушного - 4,9 млрд, трубопроводного – 1 758,3 млрд тонно-километров.

Оборот розничной торговли в августе 2018 г. составил 2 748,0 млрд рублей, или 102,8% (в сопоставимых ценах) к уровню соответствующего периода предыдущего года, в январе-августе 2018 г. – 20 002,5 млрд рублей, или 102,7%.

Сальдо торгового баланса в июле 2018 г. сложилось положительное, 13,4 млрд долларов (в июле 2017 г. - положительное, 3,8 млрд долларов).

В августе 2018 г. по сравнению с предыдущим месяцем индекс потребительских цен составил 100,0%, в том числе на продовольственные товары - 99,6%, непродовольственные товары - 100,2%, услуги - 100,3%.

Индекс цен производителей промышленных товаров³ в августе 2018 г. относительно предыдущего месяца, по предварительным данным, составил 100,2%.

Реальные располагаемые денежные доходы (доходы за вычетом обязательных платежей, скорректированные на индекс потребительских цен), по оценке, в августе 2018 г. по сравнению с соответствующим периодом предыдущего года снизились на 0,9%, в январе-августе 2018 г. увеличились на 2,2% (без учета ЕВ-20174, произведенной в соответствии с Федеральным законом от 22 ноября 2016г. № 385-ФЗ).

Среднемесячная начисленная заработная плата работников организаций в августе 2018 г., по оценке, составила 41 140 рублей и по сравнению с соответствующим периодом предыдущего года выросла на 10,3%, в январе-августе 2018 г. – на 11,0%.

Численность рабочей силы, по предварительным итогам выборочного обследования рабочей силы в возрасте 15 лет и старше, в августе 2018 г. составила 76,9 млн человек, или 52% от общей численности населения страны.

В августе 2018 г., по предварительным итогам выборочного обследования рабочей силы, 3,5 млн человек в возрасте 15 лет и старше, или 4,6% рабочей силы классифицировались как безработные (в соответствии с методологией Международной Организации Труда). При этом зарегистрированы в качестве безработных в органах службы занятости населения, по данным Роструда, 0,7 млн человек, в том числе 0,6 млн человек получали пособие по безработице.

³ На товары, предназначенные для реализации на внутреннем рынке, по видам деятельности «Добыча полезных ископаемых», «Обрабатывающие производства», «Обеспечение электрической энергией, газом и паром; кондиционирование воздуха», «Водоснабжение; водоотведение, организация сбора и утилизации отходов, деятельность по ликвидации загрязнений».

⁴ Единовременная денежная выплата пенсионерам в январе 2017 г. в размере 5 тыс. рублей.

Таблица 4.1. Основные экономические и социальные показатели

Наименование	Авг. 2018 г.	В % к		Янв.- авг. 2018 г. в % к янв.- авг. 2017 г.	Справочно		
		авг. 2017 г.	июл. 2018 г.		авг. 2017 г. в %		янв.- авг. 2017 г. в % к янв.- авг. 2016г.
					к авг. 2016г.	июл. 2017 г.	
Валовой внутренний продукт, млрд рублей	47 086,0 ¹⁾	101,7 ²⁾	-	-	101,6 ³⁾	-	-
Индекс промышленного производства ⁴⁾	-	102,7	102,7	103,1	104,0	103,8	103,3
Продукция сельского хозяйства, млрд рублей	646,3	89,2	132,2	97,4	105,4	149,5	101,1
Грузооборот транспорта, млрд т-км	472,1	102,5	100,0	103,0	107,7	101,6	107,2
в том числе железнодорожного транспорта	218,1	104,4	99,3	104,6	105,2	100,2	106,9
Оборот розничной торговли, млрд рублей	2 748,0	102,8	103,6	102,7	101,7	103,5	100,2
Объем платных услуг населению, млрд рублей	799,8	102,0	99,9	102,8	99,2	101,2	100,2
Внешнеторговый оборот, млрд долларов США	55,5 ⁵⁾	121,8 ⁶⁾	96,3 ⁷⁾	121,5 ⁸⁾	118,0 ⁶⁾	90,5 ⁷⁾	127,2 ⁸⁾
в том числе: экспорт товаров	34,4	139,5	94,1	128,5	110,0	83,6	126,8
импорт товаров	21,0	100,9	100,0	111,0	129,1	100,3	127,9
Инвестиции в основной капитал, млрд рублей	5 961,4 ⁹⁾	103,2 ²⁾	-	-	103,6 ³⁾	-	-
Индекс потребительских цен	-	103,1	100,0	102,4	103,3	99,5	104,2
Индекс цен производителей промышленных товаров ⁴⁾	-	115,3	100,2	110,4	104,7	101,5	107,6
Реальные располагаемые денежные доходы ¹⁰⁾	-	99,1	99,3	102,2 ¹¹⁾	99,0	102,5	97,3 ¹¹⁾
Среднемесячная начисленная заработная плата работников организаций: номинальная, рублей	41 140 ¹⁰⁾	110,3 ¹⁰⁾	97,0 ¹⁰⁾	111,0 ¹⁰⁾	105,7	97,6	106,8
реальная	-	107,0 ¹⁰⁾	97,0 ¹⁰⁾	108,4 ¹⁰⁾	102,3	98,1	102,5
Общая численность безработных (в возрасте 15 лет и старше), млн человек	3,5 ¹²⁾	92,4	97,3	91,7	93,9 ¹³⁾	97,2	93,0 ¹³⁾
Численность официально зарегистрированных безработных (по данным Роструда), млн человек	0,7	87,9	98,4	86,6	85,0	96,9	85,2

Раздел 4. Макроэкономический обзор

Наименование	Авг. 2018 г.	В % к		Янв.- авг. 2018 г. в % к янв.- авг. 2017 г.	Справочно		
		авг. 2017 г.	июл. 2018 г.		авг. 2017 г. в % к		янв.- авг. 2017 г. в % к янв.- авг. 2016г.
					авг. 2016г.	июл. 2017 г.	
1) Данные за I полугодие 2018 г. (первая оценка).							
2) I полугодие 2018 г. в % к I полугодию 2017 года.							
3) I полугодие 2017 г. в % к I полугодию 2016 года.							
4) По видам деятельности «Добыча полезных ископаемых», «Обрабатывающие производства», «Обеспечение электрической энергией, газом и паром; кондиционирование воздуха», «Водоснабжение; водоотведение, организация сбора и утилизации отходов, деятельность по ликвидации загрязнений».							
5) Данные за июль 2018 года.							
6) Июль 2018 г. и июль 2017 г. в % к соответствующему периоду предыдущего года, в фактически действовавших ценах.							
7) Июль 2018 г. и июль 2017 г. в % к предыдущему месяцу, в фактически действовавших ценах.							
8) Январь-июль 2018 г. и январь-июль 2017 г. в % к соответствующему периоду предыдущего года, в фактически действовавших ценах.							
9) Данные за I полугодие 2018 года.							
10) Оценка.							
11) В целях сопоставимости данных показатель приведен без учета единовременной денежной выплаты пенсионерам в январе 2017 г. в размере 5 тыс. рублей, назначенной в соответствии с Федеральным законом от 22 ноября 2016г. № 385-ФЗ. С учетом указанной выплаты реальные располагаемые денежные доходы в январе-августе 2018 г. в % к январю-августу 2017 г. составили 101,4%, в январе-августе 2017 г. в % к январю-августу 2016г. - 98,0%.							
12) Предварительные данные.							
13) Показатель рассчитан по численности безработных в возрасте 15-72 лет.							

Источник: http://www.gks.ru/free_doc/doc_2018/info/oper-08-2018.pdf**4.2. АНАЛИЗ СОЦИАЛЬНО-ЭКОНОМИЧЕСКОГО РАЗВИТИЯ Г. МОСКВЫ⁵**

Индекс промышленного производства в январе-августе 2018г. по сравнению с соответствующим периодом предыдущего года составил 111.3%, в августе 2018 г. по сравнению с августом 2017 г. - 90.7%, по сравнению с июлем 2018 г. -95.5%.

Таблица 4.2 Отдельные показатели, характеризующие динамику социально-экономического развития Российской Федерации, Москвы, Санкт-Петербурга и Московской области, за январь-август 2018 года (в % к январю-августу 2017 года)

Наименование показателя	РФ	Москва	Санкт-Петербург	Московская область
Индекс промышленного производства	103.1	111.3	104.1	109.5
август 2018 г. к августу 2018 г.	102.7	90.7	107.1	106.4
Ввод в эксплуатацию жилых домов за счет всех источников финансирования	98.9	111.6	65.6	123.2
Оборот розничной торговли, полученный через все каналы реализации товаров в (сопоставимых ценах)	102.7	102.4	103.4	107.4
Объем платных услуг населению через все каналы реализации (в сопоставимых ценах)	102.8	107.4	102.8	101.1
Сводный индекс потребительских цен на товары и услуги				
август 2018 г. к декабрю 2017 г.	102.4	102.7	102.4	103.5
август 2018 г. к августу 2017 г.	103.1	103.7	103.0	104.7

⁵ http://moscow.gks.ru/wps/wcm/connect/rosstat_ts/moscow/resources/f001550044c4f49490c7bede4cdebdf4/%D0%A1%D1%82%D0%B0%D1%82%D0%B8%D1%81%D1%82%D0%B8%D1%87%D0%B5%D1%81%D0%BA%D0%B8%D0%B5+%D0%B1%D1%8E%D0%BB%D0%BB%D0%B5%D1%82%D0%B5%D0%BD%D0%B8+%D0%B4%D0%BE%D0%BA%D0%BB%D0%B0%D0%B4%D1%8B+%D0%B7%D0%B0+2018+%D0%B3%D0%BE%D0%B4_24-09-2018.html/ (наиболее актуальные данные, представленные в открытом доступе на дату оценки)

Наименование показателя	РФ	Москва	Санкт-Петербург	Московская область
Индекс цен производителей промышленных товаров				
август 2018 г. к декабрю 2017 г.	111.7	109.2	105.1	103.9
август 2018 г. к августу 2017 г.	100.2	101.8	101.5	101.6
Сводный индекс цен на продукцию (затраты, услуги) инвестиционного назначения				
август 2018 г. к декабрю 2017 г.	104.6	105.0	108.7	102.8
август 2018 г. к августу 2017 г.	101.2	100.4	101.7	100.6
в том числе индекс цен производителей на строительную продукцию				
август 2018 г. к декабрю 2017 г.	108.5	104.5	109.9	100.3
август 2018 г. к августу 2017 г.	100.5	99.2	101.7	99.6
Среднемесячная заработная плата (январь-июль 2018 г. к январю-июлю 2017 г.)	111.1	113.2	112.2	109.1
Численность безработных (по данным органов труда и занятости) на конец августа 2018 г. к концу июля 2018 г.	98.4	99.2	99.0	98.7
Уровень зарегистрированных безработных в общей численности экономически активного населения в августе 2018 г.	0.9	0.3	0.3	0.5

Источник: http://moscow.gks.ru/wps/wcm/connect/rosstat_ts/moscow/ru/statistics/macroeconomics/

Ввод в эксплуатацию жилых домов за счет всех источников финансирования в январе-августе 2018 г. по сравнению с январем-августом 2017 г. составил 111,6.

Объем платных услуг населению через все каналы реализации (в сопоставимых ценах) в январе-августе 2018 г. по сравнению с январем-августом 2017 г. составил 107,4.

Сводный индекс потребительских цен на товары и услуги в январе-августе 2018 г. по сравнению с январем-августом 2017 г. составил 103,7. Сводный индекс потребительских цен на товары и услуги к декабрю составил 102,7.

Рост среднемесячной заработной платы в январе-июле 2018 г. по сравнению с январем-июлем 2017 г. составил 13,2%.

4.3. АНАЛИЗ ВЛИЯНИЯ ПОЛИТИЧЕСКОЙ И СОЦИАЛЬНО-ЭКОНОМИЧЕСКОЙ ОБСТАНОВКИ НА РЫНОК ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

В соответствии с п.11а ФСО №7 при анализе рынка объекта оценки необходимо проанализировать влияние политической и экономической ситуации на рынок объекта оценки.

Общая политическая и социально-экономическая обстановка в стране и регионе расположения объекта оценки оказала нижеследующее влияние на рынок оцениваемого объекта.

В 2017 г. экономика России стабилизировалась после двухлетнего падения и перешла в фазу роста. Начавшийся с IV квартала 2016 г. рост ВВП был продолжен и в течение всего 2017 г.⁶

По данным Росстата в марте - мае 2018 года инфляция сохранялась на устойчиво низком уровне 2,% в годовом выражении, в июне – на уровне 2,3%.

⁶ Источник: http://www.colliers.com/-/media/files/emea/russia/research/2018/investment_market_overview_2017_rus_final_.pdf?la=ru-RU

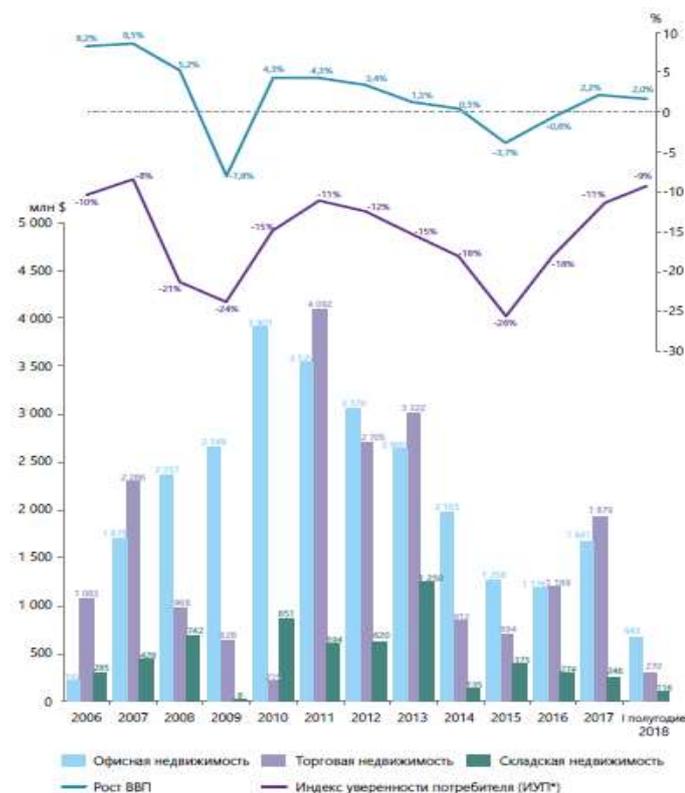
Раздел 4. Макроэкономический обзор

Однако новые антиросийские санкции, введенные в апреле, повлекли за собой ослабление курса: средний курс американского доллара в апреле составил 62 руб./долл., что на 6,5% выше, чем в марте. Также в июне правительство РФ объявило о повышении ставки НДС с 18% до 20% начиная с 2019г., что приведет к ускорению темпов инфляции уже в этом году. С учетом перечисленных факторов, ЦБРФ взял паузу в снижении ключевой ставки, оставив ее неизменной во II квартале 2018г. –7,25%.

В июне Росстат обнародовал ранее опубликованные данные по темпам роста промышленности за период 2016–2018гг. В результате пересмотра оценка роста промышленного производства была за 2017г. Повышена с 1% до 2,1% г/г, а за I квартал 2018г. – с 1,9% до 2,8%/г. В этой связи ожидается так же и пересмотр оценки основных макроэкономических индикаторов за тот же период. По оценкам Минэкономразвития, пересмотр данных добавит еще 0,3п.п. к текущей оценке роста ВВП за 2017г. (1,5%). Министерство ожидает, что предстоящее увеличение НДС отразится на российской экономике уже в этом году, вследствие чего понизило прогноз по росту ВВП на 2018г. С 2,1% до 1,9%.

Суммарный объем инвестиций в российскую коммерческую недвижимость в I полугодии 2018г. Составил \$890млн, что почти вдвое меньше, чем за аналогичный период прошлого года. Последовавшее после введения нового пакета антиросийских санкций ослабление курса рубля, ожидаемое ускорение инфляции и грядущего повышения НДС –эти факторы привели к снижению активности на инвестиционном рынке недвижимости в первых двух кварталах текущего года.

Рисунок 4.1 Динамика роста ВВП и объемов инвестиций в объекты недвижимости



* ИУП – индикатор, разработанный для измерения потребительской уверенности, определенной как степень оптимизма относительно состояния экономики, которую население выражает через свое потребление и сбережения. Определяется на основе ежеквартальных опросов Росстата во всех субъектах РФ, измеряется как относительный показатель количества положительных и отрицательных ответов из общего количества.

Источник: Knight Frank Research, Министерство экономического развития РФ, 2018

Источник: <https://content.knightfrank.com/research/599/documents/ru/rynok-investitsiy-moskva-i-polugodie-2018-g-5714.pdf>

Существенное влияние на экономику в целом и розничную торговлю в частности окажет планируемое правительством увеличение ставки НДС с 18% до 20% в 2019 г. Как правило, рост налоговой нагрузки ритейлеры закладывают в стоимость товара, тем самым перекладывая бремя на конечного потребителя. Однако в текущей экономической ситуации подобное увеличение стоимости товаров может привести к снижению объема продаж, поэтому данная инициатива, скорее всего, приведет к снижению маржинальности большинства ритейлеров, а значит, и сокращению возможностей для инвестиций в дальнейшее развитие.

Взаимосвязь между ценами на нефть и недвижимостью⁷

Нефтяные котировки, тянущие вверх рубль, уже не являются главным фактором ценообразования на рынке недвижимости. Сегодня все зависит в первую очередь от ситуации внутри страны, поведения государства и регуляторов финансового рынка.

Несмотря на то, что с 2015 по 2017 годы коэффициент корреляции между нефтяными ценами и курсом рубля сократился в семь раз, по уже сложившейся традиции повышение цен на нефть повышает курс рубля, что, отражается на потребительских ценах, включая цены на недвижимость.

С середины 1990-х до середины 2000-х годов цены на недвижимость в долларовом эквиваленте прогнозируемо менялись вслед за стоимостью нефти, реагируя на изменения в течение 3-6 месяцев. Однако после кризиса 2008 года многое изменилось: в период восстановления прямой зависимости уже не было. Например, в 2009 году цены на недвижимость в долларах упали, как и стоимость нефти. На протяжении 2011–2013 годов нефть дорожала: в 2014 году она достигла 100 и более долларов за баррель. Но взаимосвязь стала менее очевидной: стоимость недвижимости в долларах не превысила показатели 2008 года.

Кризис 2008 года был обусловлен чисто экономическими причинами. В кризис 2014 года одновременно сыграли роль обостренная геополитическая обстановка, растущая сырьевая зависимость экономики, а также введение антироссийских санкций.

Прямой зависимости между ценами на нефть и развитием российского рынка недвижимости нет: кроме стоимости нефти существенное влияние на рынок оказывают также объем денежного обращения, стоимость золота, курс доллара и евро и т.д.

Однако косвенно ценовые показатели нефти и недвижимости все же связаны, поскольку конъюнктура нефтяного рынка в значительной степени определяет векторы российской экономики. От цен на нефть, в конечном счете, зависят объемы кредитования и уровень их доходов населения, темпы инфляции и ряд других факторов. Соответственно, и рынок недвижимости как одна из составляющих экономической системы в той или иной степени реагирует на «нефтяное» воздействие».

Впрочем, как отмечалось выше, нефть уже не является главным фактором ценообразования на рынке недвижимости. Сегодня все зависит в первую очередь от ситуации внутри страны, поведения государства и регуляторов финансового рынка – Банка России.

Таким образом, не являясь главным фактором ценообразования на рынке недвижимости, цены на нефть оказывают влияние на макроэкономическую ситуацию в стране и опосредованно на рынок недвижимости как один из секторов национальной экономики, стимулируют потребительский спрос.

⁷ <https://erzrf.ru/news/vzaimosvyaz-mezhdu-tsenami-na-neft-i-vedvizhimost-vse-ne-tak-odnoznachno-kak-ranshe>

Раздел 4. Макроэкономический обзор

В общем и целом это выглядит так: высокие цены на нефть увеличивают приток нефтедолларов в страну, а доход, полученный компаниями-экспортерами, используется для различных нужд, в том числе на инвестиции, выплаты сотрудникам, акционерам и пр. Инвестиции приводят к расширению производства и созданию новых рабочих мест и, как следствие, к появлению платежеспособных потребителей. В конечном итоге приток капитала из нефтегазовой отрасли стимулирует спрос на недвижимость.

Иными словами, прямой зависимости между стоимостью недвижимости и нефти нет, но есть зависимость опосредованная: от того, сколько денег получает российское государство от продажи своего основного экспортного продукта, зависит объем ликвидности в экономике вообще и на рынке недвижимости в частности. А значит, и цена квадратного метра.

Таким образом, чем хуже экономическая ситуация в стране тем ниже инвестиционный спрос на коммерческую недвижимость. На данный момент прямой зависимости от цен на нефть и курса доллара нет. Внутриэкономических причин дальнейшего падения цен на объекты недвижимости не видится. Однако увеличение ставки НДС может привести к снижению инвестиций в коммерческую недвижимость.

Выводы:

- Внешнеэкономическая ситуация продолжает оказывать влияние на экономику города. Санкции продолжают оказывать давление на экономику страны. Тем не менее наблюдается замедление темпов прироста инфляции.
- По итогам 2017 г. Росстат оценивает уровень инфляции в 2,5%, ожидания ЦБ по инфляции на 2018 г. - около 4%.
- Произошло снижение уровня цен на недвижимость по всей стране, стабилизирующийся в последние периоды.
- Падение доходов населения, вызванного кризисом в экономике страны, является основным фактором снижения спроса на недвижимость и ростом задолженности по кредитам.
- Происходящая стабилизация рынка недвижимости в целом приведет к росту инвестиционной активности. Однако увеличение ставки НДС может привести к снижению инвестиций в коммерческую недвижимость.
- Ожидается сохранение фокуса инвесторов на высококачественные и ликвидные объекты со стабилизированным доходом и понятными долгосрочными договорами аренды.

5. ОБЗОР РЫНКА

Обзор рынка приведен в рамках информации, необходимой для оценки объекта с учетом результата анализа наиболее эффективного использования.

Учитывая месторасположение объекта, функциональное назначение и результаты анализа наиболее эффективного использования в настоящем Отчете приведен обзор рынка офисной недвижимости Москвы и обзор рынка паркингов в бизнес-центрах г. Москвы.

5.1. КЛАССИФИКАЦИЯ И ЦЕНООБРАЗОВАНИЕ ОФИСНОЙ НЕДВИЖИМОСТИ Г. МОСКВЫ

Классификация офисной недвижимости

На рынке офисной недвижимости Москвы важным фактором, влияющим на стоимость продажи или аренды объекта, является класс здания.

В настоящее время действует классификация офисных зданий, принятая в конце 2006 года компаниями - участниками Московского исследовательского форума (МИФ). В разработке классификации офисных зданий приняли участие специалисты исследовательских отделов компаний так называемой «большой четверки» (CB Richard Ellis Noble Gibbons, Colliers International, Cushman & Wakefield Stiles & Riabokobyenko, Jones Lang LaSalle), представители различных технических служб, профессиональных управляющих и девелоперских компаний.

Для отнесения к классу А и В+ здание должно отвечать всем соответствующим критериям (при этом допускается несоблюдение одного «обязательного» и четырех «факультативных» критериев). Для отнесения к классу В- здание должно соответствовать всем обязательным критериям (несоблюдение «обязательных» критериев не допускается).

Таблица 5.1 Критерии классификации офисных зданий, действующей в г. Москве

Класс А	Класс В+	Класс В-
1. ИНЖЕНЕРНЫЕ СИСТЕМЫ ЗДАНИЯ		
1.1. Центральная система управления зданием		
обязательный	обязательный	рекомендация
1.2. Система отопления, вентиляции и кондиционирования воздуха		
Система отопления, вентиляции, кондиционирования и увлажнения воздуха, позволяющая регулировать температуру в отдельном офисном блоке круглогодично.	Центральная система отопления, вентиляции, кондиционирования и увлажнения воздуха.	Система отопления, вентиляции, кондиционирования.
обязательный	обязательный	обязательный
Рекомендация: Наличие 4-трубной системы кондиционирования.	-	-
1.3. Возможности системы отопления, вентиляции и кондиционирования воздуха		
Способность системы обеспечивать круглосуточное охлаждение серверных круглогодично, поддерживать среднюю температуру в офисах в диапазоне $22\text{ C}^0 \pm 1\text{ C}^0$, осуществлять воздухообмен из расчета 60 м^3 в час на 10 м^2 арендуемой офисной площади в соответствии с предполагаемой заполняемостью здания.		
обязательный	факультативный	рекомендация
1.4. Современная система пожарной безопасности		
обязательный	обязательный	обязательный
1.5. Лифты		
Современные высококачественные скоростные лифты ведущих международных марок.	Современные лифты для зданий высотой 4 и более этажей.	
обязательный	обязательный	обязательный
1.6. Максимальный период ожидания лифтов – не более 30 секунд		
обязательный	рекомендация	рекомендация
1.7. Электроснабжение		

Класс А	Класс В+	Класс В-
<p>Два независимых источника электроснабжения с автоматическим переключением, или наличие дизельного генератора для обеспечения электроэнергией при перебоях с электроснабжением (мощность электроснабжения для арендаторов при одновременной нагрузке на 1 м² полезной офисной площади должна быть минимум 70 VA), источник бесперебойного питания для аварийного электроснабжения.</p>		
обязательный	факультативный	рекомендация
1.8. Система безопасности		
Современные системы безопасности и контроля доступа в здание (система видеонаблюдения для всех входных групп, по периметру здания и на парковке, система электронных пропусков, круглосуточная охрана в здании)	Современные системы безопасности и контроля доступа в здание (система видеонаблюдения для всех входных групп, по периметру здания и на парковке, система электронных пропусков, круглосуточная охрана в здании)	Система видеонаблюдения для всех входных групп, круглосуточная охрана здания. Обеспечение контроля доступа в здание
обязательный	обязательный	обязательный
2. КОНСТРУКТИВНЫЕ ОСОБЕННОСТИ ЗДАНИЯ		
2.1. Высота потолков «в чистоте» 2,7 м и выше		
обязательный	обязательный	рекомендация
2.2. Планировка		
Открытая эффективная планировка этажа. Конструкция с несущими колоннами, шаг колонн не менее 6х6м	Открытая эффективная планировка этажа. Конструкция с несущими колоннами, шаг колонн не менее 6х6м	Открытая эффективная планировка всей или половины арендуемой площади здания
обязательный	обязательный	рекомендация
2.3. Глубина этажа		
Глубина этажа от окна до окна - не более 20 м. Глубина этажа от окна до «ядра» - не более 10 м, для зданий неправильной формы и зданий с атриумами – не более 12 м		
обязательный	рекомендация	рекомендация
2.4. Коэффициент потерь не более 12%		
обязательный	обязательный	рекомендация
2.5. Допустимая нагрузка на межэтажные перекрытия: 400 кг/м² и более		
обязательный	факультативный	рекомендация
2.6. Отделка площадей общей пользования и фасада		
Высококачественные материалы, использованные при отделке помещений общего пользования и фасада	Качественные материалы, использованные при отделке помещений общего пользования и фасада	
обязательный	обязательный	обязательный
2.7. Фальшпол		
обязательный	факультативный	рекомендация
2.8. Освещение и расположение окон		
факультативный		
обязательный	обязательный	рекомендация
3. МЕСТОПОЛОЖЕНИЕ		
3.1. Местоположение		
Расположение здания, обеспечивающее отсутствие рядом объектов, которые могут оказывать негативное влияние на его имидж (например, функционирующие промышленные объекты, свалки и прочее).		
обязательный	факультативный	рекомендация
3.2. Транспортная доступность		
Местоположение здания не более чем в 15 минутах ходьбы от ближайшей станции метро или должным образом организованный автобус, курсирующий между зданием и станцией метро, время ожидания которого составляет 5 – 15 мин в утренние и вечерние часы пик.		
обязательный	факультативный	рекомендация
4. ПАРКОВКА		
4.1. Описание парковки		
Подземная парковка или крытая многоуровневая наземная парковка с крытым переходом к зданию. Наземная гостевая парковка	Организованная охраняемая парковка	
обязательный	обязательный	обязательный
4.2. Обеспеченность парковочными местами		

Класс А	Класс В+	Класс В-
- Внутри Садового кольца: не менее чем 1 место на 100 м ² арендуемой площади (1/100).		
рекомендация	рекомендация	рекомендация
- между Садовым кольцом и ТТК – не менее чем 1/80; - между ТТК и МКАД – не менее чем 1/60; - за пределами МКАД – 1/30-1/40 и более.		
обязательный	рекомендация	рекомендация
5. СОБСТВЕННОСТЬ		
5.1. Здание принадлежит одному собственнику (здание не распродано отдельными блоками различным собственникам)		
обязательный	факультативный	рекомендация
6. УПРАВЛЕНИЕ ЗДАНИЕМ И УСЛУГИ ДЛЯ АРЕНДАТОРОВ		
6.1. Управление зданием		
Управление зданием осуществляется профессиональной компанией, управляющей не менее 5 офисными зданиями (не менее 5 000 м ² каждое) или обладающей соответствующим международным опытом	Наличие управляющей компании	Организованное управление зданием
обязательный	обязательный	обязательный
6.2. Телекоммуникационные провайдеры		
Отсутствие эксклюзивного провайдера. Возможность привлечения двух и более независимых провайдеров.		
обязательный	обязательный	рекомендация
6.3. Входная группа		
Эффективно организованная зона ресепшн, соответствующая размерам здания и обеспечивающая удобный доступ. Наличие организованной зоны ожидания.		
обязательный	факультативный	рекомендация
6.4. Инфраструктура		
Профессионально организованный кафетерий для сотрудников, соответствующий размерам здания и количеству работающих в нем сотрудников, наличие не менее двух других услуг (банкомат, газетный киоск, химчистка, магазины и прочее) с учетом инфраструктуры в непосредственной близости от здания	Кафетерий для сотрудников и другие услуги в здании (банкомат, газетный киоск, химчистка, магазины и прочее) с учетом инфраструктуры в непосредственной близости к зданию	
обязательный	обязательный	обязательный
7. СЕРТИФИКАЦИЯ		
7.1. Соответствие одному или нескольким международным стандартам оценки экологической эффективности зданий (например, BREEAM или LEED)		
рекомендация	рекомендация	рекомендация

Источник – Knight Frank, http://www.knightfrank.ru/on-line/files/+content/8BF2D920-A388-4E78-AA1B-CBA56FCEF6AF/classification_offices_2013.pdf

Все здания, которые не отвечают указанным выше параметрам, классифицируются как здания класса С и ниже.

Вывод

Проведя анализ всех групп факторов, влияющих на класс объекта недвижимости, Оценщики пришел к выводу, что рассматриваемое здание по адресу является бизнес-центром класса А.

Основные факторы, влияющие на ценообразование в сегменте качественной офисной недвижимости.

Цена предложения к продаже либо аренде представляет собой совокупность влияния определенного набора факторов.

Раздел 5. Обзор рынка

В сегменте офисной недвижимости можно выделить следующие факторы, влияющие на цену предложения: местоположение здания, класс здания, технические характеристики бизнес-центра, пул сопутствующей инфраструктуры, паркинг. Как правило, набор факторов сопоставим как для рынка продажи, так и для рынка аренды.

Все факторы условно можно объединить в две группы:

- факторы местоположения;
- физические характеристики объекта.

Подробный перечень факторов с описанием степени влияния приводится в таблице ниже:

Таблица 5.2 Факторы, влияющие на формирование цены предложения в сегменте офисной недвижимости

Факторы	Возможный параметр	Описание степени влияния
Класс здания	Премиум, А, В+, В-, С, исторические особняки	<p>Класс здания определяется потребностью потенциального собственника/арендатора.</p> <p>Например, для представительского офиса чаще всего рассматривают здания класса А и В+ - высококачественные объекты с презентабельной входной группой, жесткой пропускной системой, подземным паркингом и высококласным техническим оснащением. Местоположение может быть каким угодно: кому-то принципиален центр, а кто-то снимет просторный представительский офис на окраине города или в отдельной бизнес-зоне. Все зависит от того, для чего предназначено помещение: под клиентский офис, для представительских функций, под back-офис или для организации нового направления бизнеса.</p> <p>Для клиентского офиса необходимо расположение в центре города или рядом со станцией метро. Желательно обеспечить легкий доступ в здание и гибкую пропускную систему. Следует предусмотреть гостевую парковку или возможность оставить машину неподалеку. Удобно, когда в вестибюле имеются зоны ожидания, а за отдельную плату в комплексе предоставляются дополнительные переговорные.</p> <p>Под back-офис подходят бизнес-центры класса В, расположенные за пределами центра города. Основной акцент здесь делается на удобную гибкую планировку, позволяющую оптимально разместить сотрудников, а также демократичные ставки. При организации нового направления учитывается специфика деятельности. Например, если предполагается устроить шоу-рум, в здании должен быть свободный вход для посетителей или отдельный вход с улицы, возможно, понадобятся подсобные или складские помещения, большая открытая зона непосредственно в офисе. Разница между ценами граничных классов составляет порядка 20-30%⁸.</p>
Местоположение		
Округ, расположение относительно центра	ЦАО в пределах БК, в пределах СК, в пределах ТТК, ТТК-МКАД	<p>Определяющим ценообразующим фактором на рынке коммерческой недвижимости является местоположение. Это обусловлено как исторически сложившимся общественным мнением, статусом места, его привлекательностью с потребительской точки зрения, так и инфраструктурой района, транспортной доступностью, доступностью инженерных сетей и коммуникаций и пр.</p> <p>В первую очередь ценятся транспортная и пешеходная доступность, удобство подъезда и близость метро. Предпочтения по району и удаленности от центра индивидуальны и зависят от специфики бизнеса.</p> <p>Так самые высокие запрашиваемые цены продажи/аренды характерны для офисов в ЦАО в районе бульварного кольца. Как правило, это премиум объекты, расположенные в окружении исторических объектов, Кремля, повышающих стоимость престижностью соседства.</p> <p>Вторая группа по уровню цен – это район Садового кольца, ЗАО (не далее Третьего транспортного кольца). Здесь уровень цен обусловлен близостью Кутузовского проспекта и ММДЦ «Москва-Сити», а также Юго-Западный административный округ (не далее Третьего транспортного кольца).</p> <p>Стоимость аренды офисов на Ленинском проспекте и Профсоюзной улице сравнима с аналогичными показателями для Павелецкого делового района. Это связано с ограниченностью предложения офисных объектов ЮЗАО при одновременно высокой доле современных и соответственно дорогих бизнес-центров.</p> <p>Офисы в районе ТТК дешевле на 20-25% офисов в районе СК. Самые не дорогие по цене предложения офисы расположены за пределами ТТК³. Самые дешевые офисы предлагаются на Востоке столицы (ЮВАО, ВАО).</p>

⁸<http://www.colliers.com/>-

[/media/files/emea/russia/research/2018/office_market_report_moscow_q4_2017_rus_final_.pdf?la=ru-RU](http://media/files/emea/russia/research/2018/office_market_report_moscow_q4_2017_rus_final_.pdf?la=ru-RU)

Раздел 5. Обзор рынка

Факторы	Возможный параметр	Описание степени влияния
Транспортная доступность	Близость к метро, удобность проезда на личном транспорте	Значимость транспортной доступности постепенно начинает отходить на второй план. Если то или иное офисное здание обеспечит хороший вид на Кремль, то одностороннее движение или паркинг с недостаточным количеством машино-мест не уменьшит его рентабельности. Сложность поворота или узкополосная дорога к бизнес-центру могут снизить арендные ставки максимум на 5-10%. В тоже время цена предложения для офисов, расположенных далее чем в 10 минут пешком от метро, может быть дешевле процентов на 20 ⁹ . В первую очередь это влияет на офисы, расположенные за пределами центра.
Физические характеристики		
Наличие парковки	Наземная/подземная, кол-во машиномест	Место на подземной стоянке ежемесячно стоит \$150-600 в зависимости от местоположения (самые дорогие - в пределах Бульварного кольца) ¹⁰ . В центре обычно приходится ограничиваться местами для автомобилей руководства и гостей. В бизнес-центрах на окраинах города и за МКАД парковки гораздо просторнее. Наличие удобной стоянки нередко становится решающим аргументом в пользу того или иного проекта. Поэтому собственники стараются повысить парковочный коэффициент.
Площадь/планировка объекта	Сегментация по площади объекта/части объекта	Запрашиваемая площадь офиса зависит от профиля компании. В настоящее время спрос тяготеет к кластеру до 500 кв. м в сегменте аренды и свыше 2 000 кв. м в сегменте продажи. ¹¹ При этом нужно учитывать, что в зданиях класса А и В применяется коридорный коэффициент, то есть к полезной площади добавляется определенный процент (в среднем 10-15%) за использование общих зон. Существующий дефицит небольших по площади офисов размеров до 100 кв. м. приводит к завышению уровня ставок аренды на подобные площади в классе А и В+. За счет дефицита небольших площадей арендная ставка в офисах площадью до 100 кв.м. может быть на 10-30% выше, чем аренда более просторного офиса. Собственники, как правило, разделяют предлагаемые площади на 5-7 групп: 500-1000 кв. м, 1001-2000 кв. м и т. д. Разница в ставках между первой группой (500-1000 кв. м) и последней группой (более 5 тыс. кв. м) может составлять 20-30%.
Этаж расположение	С учетом степени влияния/без учета	На стоимость аренды оказывают влияние этаж, на котором располагается офис и некоторые другие факторы, порой индивидуальные у каждого из девелоперов. В целом же, существует устойчивый тренд, показывающий увеличение стоимости аренды на 20-60 долларов на верхних этажах. Обусловлено это хорошим видом из окон и большей престижностью высоких этажей. Некоторые собственники делят здание на 4-5 ценовых зон: от нижних этажей (зона I) до последних, VIP-этажей (зона V). Количество этажей, попадающих в ту или иную зону, может меняться в зависимости от целевой средней ставки по объекту. Разница между ставками II зоны и I зоны может составлять 20-30%. Отчасти такая разница объясняется тем, что в I зоне помещения арендуют, как правило, якорные арендаторы. Разница в ставках аренды на помещения зон II-V находится в диапазоне от 10% до 20%. В некоторых случаях арендодатель выставляет единую ставку на весь объект, таким образом, усредняя среднюю ставку по объекту и устраняя зависимость между этажностью и уровнем ставки. С экономической точки зрения данный подход нелогичен, поскольку нивелирует полезность каждого этажа. Кроме того, охватывается всего одна ценовая группа потребителей. Такая стратегия используется в тех случаях, когда вблизи объекта отсутствует конкурентное окружение.
Состояние отделки помещений	Готовы к въезду/Shell&Core	Для многих клиентов этот момент не принципиален. Офисы без внутренней отделки, как правило, необходимы компаниями, которые планируют долгосрочное размещение, заранее планируют переезд, и имеют необходимость «индивидуализировать» офис, создать корпоративную атмосферу. Помещения без отделки традиционно предлагаются в зданиях класса А. Стоимость ремонта офиса класса А составляет порядка 700 долл./кв. м, класса В – от 400 долл./кв. м. ¹² Арендодатель частично компенсирует затраты арендатора по отделке, представляя: - арендные каникулы (от 3 до 9 месяцев); - уменьшение арендной ставки в первый год аренды.

⁹ <http://www.gvasawyer.ru/article.aspx?page=5850>

¹⁰ <http://caos.ru/>

¹¹ <http://content.knightfrank.com/research/597/documents/ru/-2017-5211.pdf>

¹² <http://www.cre.ru/journalnews/32428/>

5.2. АНАЛИЗ РЫНКА ОФИСНОЙ НЕДВИЖИМОСТИ МОСКВЫ

В I полугодии 2018 г. рынок продолжил свое восстановление, которое началось во второй половине 2017 г. На фоне низких темпов нового строительства доля вакантных площадей снижается, достигая в отдельных районах отметок в 5-6%, которые позволяют говорить о намечающемся дефиците качественных офисных площадей в данных локациях. В след за этим растут и ставки аренды. В целом ситуация на рынке схожа с посткризисной картиной 2008 г., когда рост спроса опережал предложение. Это помогает рынку избавиться от кризисных перегибов, которые наблюдались в 2015-2016 гг. До конца 2018 г. и в первой половине 2019 г. тенденция не изменится.

Все показатели рынка офисной недвижимости улучшаются. Особенно заметен рост спроса и арендных ставок в классе А.

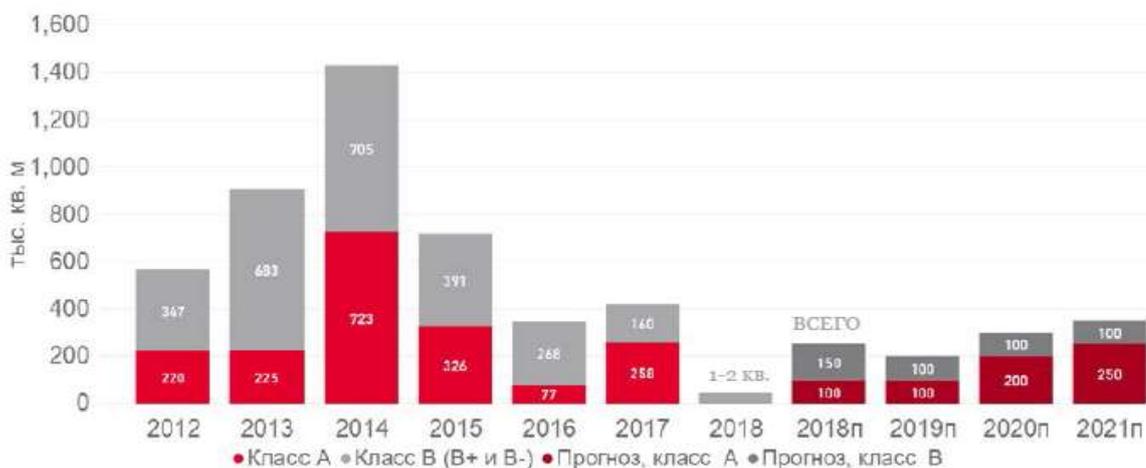
Ввод основной доли новых объектов переносится на конец года. Всего в 2018 году будет построено 250 тыс. кв. м. В 2019 году уровень строительной активности будет оставаться низким.

Во 2 квартале 2018 года был введен только один небольшой бизнес центр - МФЦ «Николин Парк», расположенный в Новой Москве (2 310 кв. м).

Несмотря на то, что объем нового строительства в 1 полугодии 2018 года оказался почти в 2 раза выше показателя аналогичного периода прошлого года (41 тыс. кв. м и 23 тыс. кв. м, соответственно), по итогам года новое строительство составит 250 тыс. кв. м, что на 40% ниже показателя прошлого года. Площадь большинства новых зданий не будет превышать 20 тыс. кв. м, за исключением одного объекта, арендуемой площадью 70 тыс. кв. м.

В структуре предложения в 2019-2021 гг. будет расти доля класса А, в то время как в классе В будут вводиться в основном объекты после реконструкции.

Рисунок 5.1 Новое строительство по классам по данным компании Cushman & Wakefield



Источник:

http://cwrussia.ru/documents/20181/64819/Q2+2018_Marketbeat_RUS_PDF_FINAL.pdf/5b03d6fc-06b0-4270-a179-c81f5b3376a2/

Таблица 5.3 Основные индикаторы рынка офисной недвижимости Москвы на 2018 г. по данным компании Colliers International

	ИП 2016	ИП 2017	ИП 2018
Объем ввода, тыс. м ²	167,9	21,1	39,4
Объем купленных и арендованных площадей, тыс. м ²	412,2	390,8	661,1
Доля вакантных площадей, %	14,9	11,3	9,0
Класс А	22,9	15,8	12,5
Класс В+/-	12,6	9,9	7,9
Средневзвешенная приведенная ставка аренды, руб./м ² /год			
Класс А	25 468	25 920	25 056
Класс В+/-	13 229	12 655	12 810

Источник: http://www.colliers.com/-/media/files/emea/russia/research/2018/office_moscow_h1_2018_rus.pdf?la=ru-RU

Таблица 5.4 Основные показатели офисной недвижимости Москвы на 2018 г. по данным компании Knight Frank

		I полугодие 2018 г.	I полугодие 2017 г.
Общий объем предложения качественных площадей, тыс. м ²		16 302	15 876
в том числе:	Класс А	4 149	3 905
	Класс В	12 153	11 971
Введено в эксплуатацию в I полугодии 2018 г., тыс. м ²		39	21
в том числе:	Класс А	–	14
	Класс В	39	7
Объем чистого поглощения в I полугодии 2018 г., тыс. м ²		297	156
в том числе:	Класс А	152	34
	Класс В	145	122
Доля свободных площадей, %	Класс А	13,6 ▼	19,1
	Класс В	10,3 ▼	14,1
Средневзвешенные запрашиваемые ставки аренды, руб./м ² /год**	Класс А	23 880 ▲	22 904
	Класс В	14 668 ▲	13 289
Средневзвешенная запрашиваемая цена продажи, руб./м ² , без НДС	Класс А	254 235 ▲	–
	Класс В	135 941 ▲	–
Средневзвешенные ставки операционных расходов, руб./м ² /год	Класс А	6 770 ▲	6 250
	Класс В	4 465 ▲	3 950

* Изменение по сравнению с показателем IV квартала 2017 г.

** Без учета операционных расходов и НДС (18%). В ставке операционных расходов не учтены изменения, связанные с повышением налога на имущество

Источник: <https://content.knightfrank.com/research/597/documents/ru/rynok-ofisnoy-nedvizhimosti-moskva-i-polugodie-2018-g-5715.pdf>

Таблица 5.5 Основные показатели рынка коммерческой недвижимости Москвы и Подмосковья на 2 квартал 2018 года по данным бюллетеня RWAY

Показатели	Бизнес-центры	Торговые центры	Склады
Объем площадей на начало 2018 г., млн кв.м	15,9–17,6	12,8–13,2	12,3
Прирост площадей за I–II кварталы 2018 г., тыс. кв.м*	35,8	282,2 (115,5)	107 ¹
Уровень вакансий			
класс «А»	14,7%	8,7% ²	8,4% ²
класс «В+»	13,5%		
класс «В-»	12,1%		
Диапазоны цен предложений, руб./кв.м (без учета НДС)	80 500–550 000	–	21 000–65 000
Диапазоны запрашиваемых ставок аренды, руб./кв.м/год ³	8000–56 500	4000–160 000	2400–7500
Операционные расходы, руб./кв.м/год (без учета НДС)	2700–7000	2000–10 000	900–1500
Ставки капитализации, %	10,0–11,8	–	11,0–13,5

¹ Объем спекулятивных складов.

² Действующие торговые центры.

³ Высококласные складские площади.

⁴ Без учета НДС, эксплуатационных расходов и коммунальных платежей.

* Новое строительство.

Источник: Информационно-аналитический бюллетень «RWAY» (июль-август 2018 г.)

Предложение

По итогам I полугодия 2018 г. общий объем предложения качественных офисных площадей в Москве составил 16,3 млн м², из которых 25%, или 4,1 млн м², соответствует классу А и 75%, или 12,2 млн м², - классу В.

В I полугодии 2018 г. в эксплуатацию было введено 39 тыс. м² качественных офисных площадей, что в 2 раза больше аналогичного показателя 2017 г. При этом почти 95% от общего объема нового строительства было введено в эксплуатацию в I квартале 2018 г. Стоит отметить, что все введенные в эксплуатацию офисные площади соответствуют классу В.

Несмотря на двукратный рост объемов нового строительства в I полугодии 2018 г. по сравнению с I полугодием 2017 г., по итогам 2018 г. ожидаются рекордно низкие показатели ввода в эксплуатацию новых объектов за последние 10 лет -около 230 тыс. м².

Столь низкие показатели нового строительства являются следствием кризисных явлений на рынке офисной недвижимости в 2014-2016 гг., когда ставки аренды активно снижались после пиковых значений по итогам 2014 г. и многие девелоперы отложили реализацию новых проектов до восстановления рынка.

В I полугодии 2018 г. продолжила развитие тенденция конца 2017 г. по увеличению спроса на блоки площадью 10-20 тыс. м² со стороны крупных компаний, которые стараются оптимизировать занимаемые офисные площади и консолидировать их в рамках одного бизнес-центра. Данная ситуация оказывает большое влияние на рынок, т. к. при закрытии сделки доля вакантных площадей на данном субрынке значительно снижается.

На фоне низких объемов нового строительства и стабильного спроса доля свободных площадей в I полугодии 2018 г. продолжила снижаться. В офисах класса А доля вакантных площадей составила 13,6%, снизившись на 3,5 п. п. с начала года. В классе В доля вакантных площадей снизилась на 1,2 п. п. и составила 10,3%.

Совокупный объем свободных площадей в офисах класса А и В по итогам I полугодия составил 1,82 млн м²: на офисы класса А приходится 0,56 млн м², на офисы класса В -

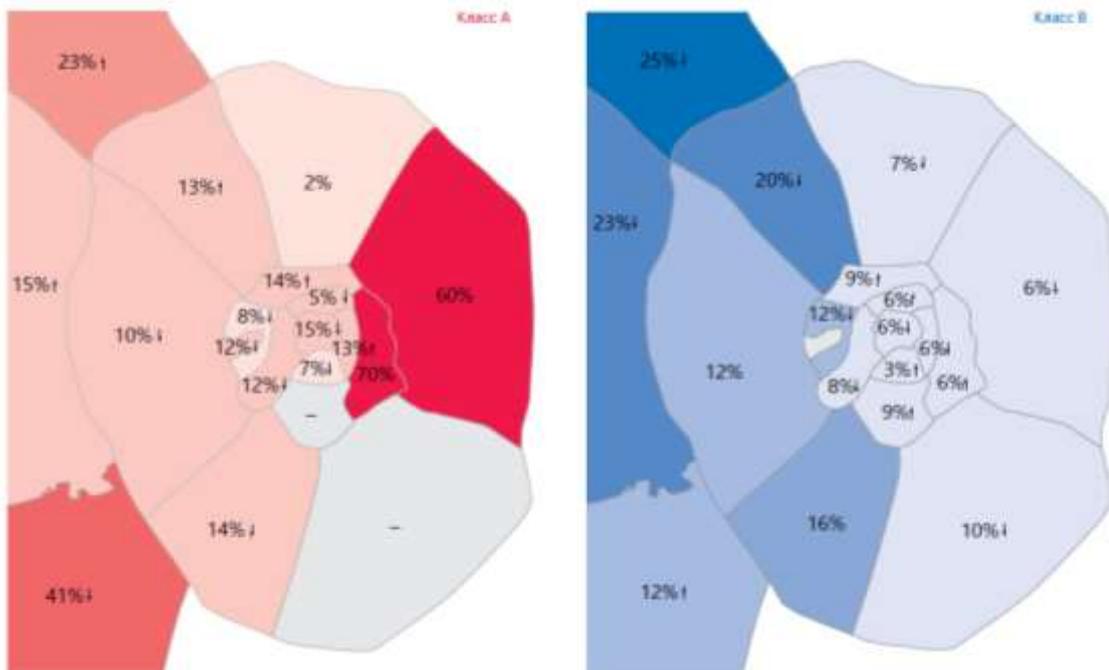
Раздел 5. Обзор рынка

1,26 млн м². До конца 2018 г. ожидается дальнейшее снижение уровня вакантных площадей как в классе А, так и в классе В.

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

- На западе Садового кольца, где доля свободных площадей снизилась на 24п. п. (до 10,5%) за счет аренды 19 тыс. м² в БЦ «Арбат, 1» компанией «Аэрофлот».
- Во многом за счет продажи банку «Зенит» 13 тыс. м² в БЦ «Лотос» доля вакантных площадей на юго-западе Москвы снизилась с начала года на 16 п. п. и составила 14,5 тыс. м²., что соответствует доле вакантных площадей, равной 15,6%.
- В офисах класса В наибольшее снижение доли вакантных площадей в I полугодии 2018 г. отмечено в районе Хамовники. За счет крупной сделки в БЦ «Ефремова, 10» уровень вакантных площадей снизился на 6 п. п. и составил 4,9%, или 12 тыс. м².

Рисунок 5.2 Деловые районы Москвы. Уровень вакантных площадей



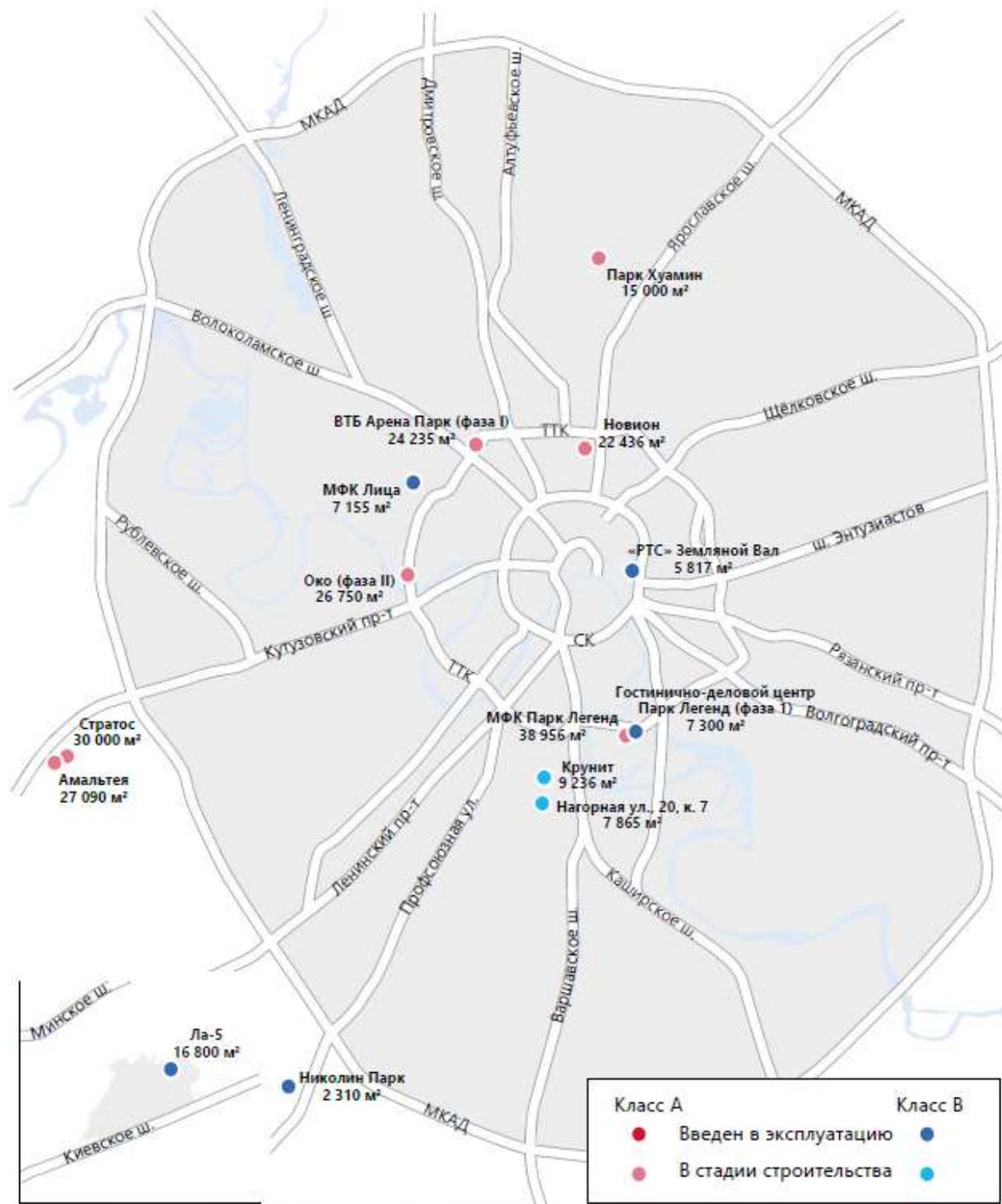
Источник: <https://content.knightfrank.com/research/597/documents/ru/rynok-ofisnoy-nedvizhimosti-moskva-i-polugodie-2018-g-5715.pdf>

Рисунок 5.3 Динамика показателей объемов чистого поглощения, ввода в эксплуатацию и доли вакантных площадей по данным компании Knight Frank



Источник: <https://content.knightfrank.com/research/597/documents/ru/rynok-ofisnoy-nedvizhimosti-moskva-i-polugodie-2018-g-5715.pdf>

Рисунок 5.4 Карта объектов, введенных в эксплуатацию в I полугодии 2018 г.* и планируемых к вводу в эксплуатацию в 2018 г. по данным компании Knight Frank



* Офисные объекты, получившие Акт ввода в эксплуатацию в I полугодии 2018 г.

Класс зданий указан согласно классификации Московского Исследовательского Форума 2013 г.

Источник: Knight Frank Research, 2018

Источник: <https://content.knightfrank.com/research/597/documents/ru/rynok-ofisnoy-nedvizhimosti-moskva-i-polugodie-2018-g-5715.pdf>

Спрос

В I полугодии 2018 г. в Москве сохранился высокий темп поглощения офисных площадей, который начался во II полугодии 2017 г. По итогам первых 6 месяцев 2018 г. объем

Раздел 5. Обзор рынка

чистого поглощения составил 297 тыс. м2, что почти в 2 раза превышает показатель за аналогичный период 2017 г.

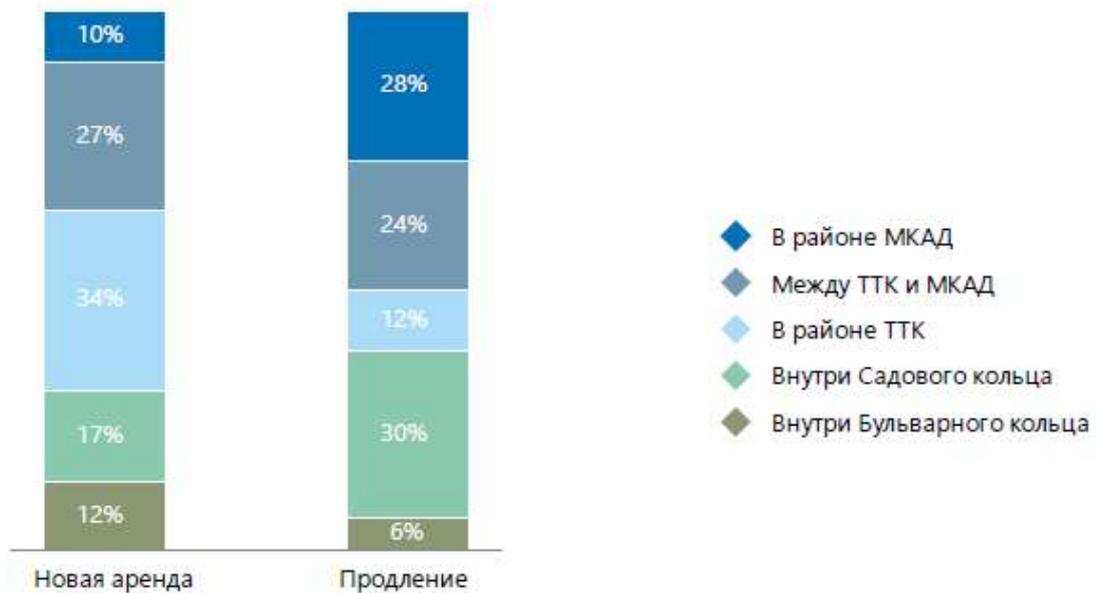
Лидером по объему сделок по итогам I полугодия 2018 г. стали компании, представляющие сектор телекоммуникаций/медиа/технологий. Их доля в общем объеме сделок составила 20%. Активны в части сделок с офисной недвижимостью Москвы транспортные компании и компании логистического сектора. Их доля в общем объеме сделок составляет 15%.

Рисунок 5.5 Распределение арендованных и купленных офисных площадей в зависимости от профиля компании



Источник: <https://content.knightfrank.com/research/597/documents/ru/rynok-ofisnoy-nedvizhimosti-moskva-i-polugodie-2018-g-5715.pdf>

Рисунок 5.6 Распределение арендованных и купленных офисных площадей в зависимости от типа сделки и местоположения офисного здания



Источник: <https://content.knightfrank.com/research/597/documents/ru/rynok-ofisnoy-nedvizhimosti-moskva-i-polugodie-2018-g-5715.pdf>

По итогам I полугодия 2018 г. 61% от общего объема всех сделок с качественной офисной недвижимостью Москвы был заключен за пределами Садового кольца, что сопоставимо с

Раздел 5. Обзор рынка

аналогичным показателем за I полугодие 2017 г. По мере улучшения транспортной доступности отдельных территорий за пределами Садового кольца за счет строительства новых станций метро востребованность

бизнес-центров в этих районах будет увеличиваться. Следствием этого может стать увеличение доли сделок в офисных центрах за пределами Садового кольца.

В I полугодии 2018 г. по сравнению с аналогичным периодом 2017 г. вырос спрос на офисные блоки площадью более 1 000 м². Доля сделок с офисными блоками более 1 000 м² составила 51%, в то время как в I полугодии 2017 г. доля сделок площадью менее 500 м² составляла 39%.

Тенденция увеличения спроса на крупные офисные блоки подтверждается и средним размером сделки, который по сравнению с I полугодием 2017 года вырос на 43% и составил 2 125 м².

Увеличение спроса со стороны крупных арендаторов положительным образом сказывается на ситуации на рынке. Возможность единовременно сдать большую часть своего офисного центра в совокупности с сохранением спроса со стороны небольших арендаторов, а также отсутствием новых внешних факторов позволяют девелоперам делать более оптимистичные прогнозы по развитию своих активов.

Коммерческие условия

По данным компании Cushman & Wakefield средневзвешенный долларовый эквивалент ставок аренды в классе А за 1 пол. 2018 года составляет \$486 за кв. м в год (29 117 руб. за кв. м в год). Средневзвешенный рублевый эквивалент ставок по сделкам аренды в классе В - 15 537 руб. за кв. м в год (\$259 за кв. м в год). Несмотря на волатильность экономических показателей и геополитические факторы, ожидается, что средняя ставка аренды будет продолжать расти в ближайшие годы, в основном за счет класса А, ввиду вымывания ликвидного качественного предложения и низких темпов нового строительства.

Согласно исследованию компании Knight Frank в I полугодии 2018 г. рост средневзвешенных ставок аренды продолжился. Средневзвешенное значение ставок аренды как в классе А, так и в классе В выросло на 4,2%. По итогам II квартала 2018 г. средневзвешенное значение ставки аренды в офисах класса А составило 23 880 руб./м²/год, в офисах класса В - 14668 руб./м²/год.

Несмотря на общий рост средневзвешенной ставки аренды, в отдельных районах динамика ставок демонстрирует разнонаправленное движение. Наибольшие изменения запрашиваемых ставок аренды в I полугодии 2018 г. были отмечены в следующих районах:

- На 12% выросла ставка аренды в Ленинградском деловом районе за счет повышения ставки в БЦ «Метрополис» и выхода на рынок блоков с качественной отделкой в БЦ «Аркус III» и «Алкон». Средневзвешенное значение ставки аренды в данном районе составляет 28 570 руб./м²/год.
- На юго-западе между ТТК и ЧТК ставка снизилась на 14% за счет снижения ставки аренды в БЦ Icube и составляет 15800 руб./м²/год.
- На западе МКАД ставка аренды выросла на 40% и составляет 23 910 руб./м²/год благодаря продаже большого объема недорогих площадей в БЦ «Паллау-РБ».

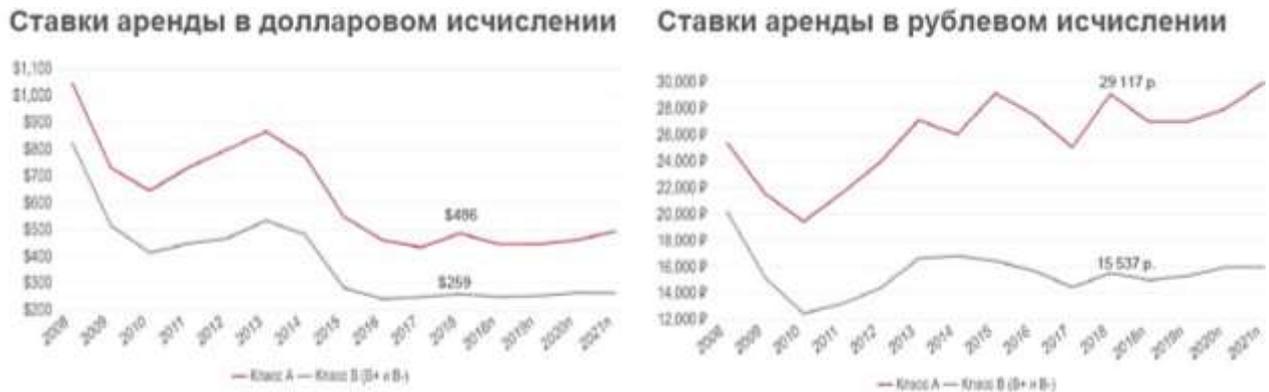
Компании по-прежнему заинтересованы в заключении договоров аренды на срок 5-7 лет с возможностью досрочного расторжения. Индексация ставок аренды в большинстве договоров привязывается к индексу потребительских цен, но остается поводом для

переговоров, поскольку арендаторы и собственники бизнес-центров понимают, что за 5 лет ставки аренды могут вырасти.

При проведении переговоров собственники очень сильно дифференцируют клиентов по размеру арендуемой площади, имени компании, значимости данной компании для бизнес-центра. Если в 2015-2017 гг. собственники бизнес-центров были рады любому арендатору, то сейчас арендодатели готовы обсуждать более гибкие условия аренды только для крупных клиентов.

Собственники офисных площадей стараются избегать своих вложений в отделку и передают помещения арендатору в состоянии «как есть». К тому же, многие крупные арендаторы уже на стадии поиска новых помещений закладывают в бюджет расходы на отделку и готовы рассматривать помещения в любом состоянии.

Рисунок 5.7 Ставки аренды в рублевом и долларом исчислении по данным компании Cushman & Wakefield



Источник:

http://cwrussia.ru/documents/20181/64819/Q2+2018_Marketbeat_RUS_PDF_FINAL.pdf/5b03d6fc-06b0-4270-a179-c81f5b3376a2/

По данным компании Cushman & Wakefield доля сделок в зданиях, ставки в которых номинированы в долларах, в среднем по рынку за 1-е полугодие составила 10%, что превысило показатель 2017 года –7%. В классе А эта доля выше и в 2017 –2018 гг. составляет порядка 20-25%.

Рисунок 5.8 Ставки аренды. Валюта договоров по данным компании Cushman & Wakefield



Источник:

http://cwrussia.ru/documents/20181/64819/Q2+2018_Marketbeat_RUS_PDF_FINAL.pdf/5b03d6fc-06b0-4270-a179-c81f5b3376a2/

Таблица 5.6 Основные показатели офисной недвижимости по итогам 2018 г. по районам Москвы согласно исследованию компании Knight Frank

Деловые районы Москвы. Основные показатели

Район		Объем предложения, тыс. м ²	Класс А			Класс В				
			Средневзвешенная ставка аренды* руб./м ² /год	Уровень вакантных площадей, %		Средневзвешенная ставка аренды* руб./м ² /год	Уровень вакантных площадей, %			
Бульварное кольцо	Центральный деловой район	712	39 123		14,9		22 968		6,1	
Садовое кольцо	СК Юг	985	26 300	28 223	6,5	7,5	19 828	23 620	2,9	6,3
	СК Запад	546	39 923		11,7		26 677		7,8	
	СК Север	660	27 783		5,4		22 328		6,2	
	СК Восток	407	24 651		12,9		18 157		6,2	
ТТК	ТТК Юг	1 263	–	29 421	–	12,3	15 061	18 453	9,4	8,7
	ТТК Запад	785	24 403		7,7		17 678		11,7	
	ТТК Север	928	29 306		13,6		19 106		8,8	
	ТТК Восток	1 121	20 924		70,1		16 490		6,0	
	ММДЦ «Москва-Сити»	1 153	30 890		12,2		–		–	
ТТК-МКАД	ТТК-МКАД Север	1 003	17 034	20 259	1,9	16,0	12 005	13 132	6,8	10,9
	ТТК-МКАД Северо-Запад	741	28 571		12,8		16 061		20,2	
	ТТК-МКАД Запад	1 997	21 905		10,1		13 034		12,2	
	ТТК-МКАД Юг	1 412	–		–		10 581		9,8	
	ТТК-МКАД Юго-Запад	583	15 259		13,7		15 429		16,1	
	ТТК-МКАД Восток	992	14 783		60,4		10 641		5,8	
За МКАД	Химки	266	11 336	10 633	22,9	32,4	8 381	8 224	25,2	21,7
	Запад	405	18 686		8,0		8 474		23,2	
	Новая Москва	345	9 871		40,7		6 452		12,3	
Итого		16 302	23 880		13,6		14 668		10,3	

* Без учета операционных расходов и НДС (18%).

Источник: <https://content.knightfrank.com/research/597/documents/ru/rynok-ofisnoy-nedvizhimosti-moskva-i-polugodie-2018-g-5715.pdf>

Рынок продаж офисных помещений (согласно исследованию компании Knight Frank)

В настоящее время экономическая ситуация на рынке качественной офисной недвижимости достаточно спокойная. Бизнес адаптировался к существующим макроэкономическим ограничениям, курс рубля стабилизировался, и новых негативных факторов пока не предвидится. Для девелоперов это является хорошим сигналом, и они готовы с большей уверенностью инвестировать деньги в новое строительство. Так, во II квартале 2018 г. было получено разрешение на строительства бизнес-центра класса А на территории «Даниловской мануфактуры» - DM Tower. Однако это пока единичные примеры и говорить о массовом возобновлении нового строительства еще нельзя.

Раздел 5. Обзор рынка

В результате малых объёмов нового строительства качественных офисных площадей, а также сохраняющегося спроса для рынка продаж офисных помещений остается характерным сокращение объема свободного предложения. Согласно прогнозам,

в 2018-2019 гг. в эксплуатацию будут введены только 65 тыс. м² качественных офисных площадей для последующей реализации на рынке продаж.

Объем продаж офисных площадей увеличивается на протяжении последних двух лет. По сравнению с аналогичным периодом 2017 г. доля сделок по продаже выросла на 5 п. п. и по итогам I полугодия 2018 г. составила 15% от общего объема сделок.

По итогам I полугодия 2018 г. объем купленных офисных площадей составил 57,5 тыс. м², что на 82% больше, чем за аналогичный период 2017 г. В I полугодии 2018 г. 56% от общего объема сделок составила сделка структур Правительства Московской области.

В сегменте покупки офисных площадей на этапе строительства спрос сконцентрирован на помещениях площадью 100-400 м² в бизнес-центрах класса А.

Помимо покупки помещений в собственность для размещения компаний, наблюдается растущий тренд со стороны частных инвесторов. Самый популярный запрос - это инвестиции от 100 до 300 млн руб. в покупку готового арендного бизнеса в офисном сегменте в новом бизнес-центре класса А или В+ либо приобретение офисных площадей для последующей реализации в аренду и получения регулярного дохода.

Почти 65% заявок на покупку офисов в Москве приходится на деловой центр «Москва-Сити». Вторым по популярности является центральный деловой район, а также современные бизнес-районы, например, район «Даниловской мануфактуры».

Цены продаж качественных офисных помещений Москвы в экспонируемых на рынке объектах в I полугодии 2018 г. оставались стабильными и существенно не изменились относительно конца 2017 г.

Средневзвешенная цена на офисные блоки в объектах класса А составляет 254 235 руб./м², в офисах класса В -135 941 руб./м², в особняках -211 435 руб./м². Средневзвешенная цена помещений свободного назначения на первых этажах жилых комплексов составляет 292 487 руб./м².

Таблица 5.7 Средневзвешенная цена продажи

Деловые районы. Средневзвешенная цена продажи*

	Класс А, руб./м ²	Класс В, руб./м ²	Особняк, руб./м ²	ПСН**, руб./м ²
Бульварное кольцо	–	228 214	247 308	393 634
Садовое кольцо	268 409	206 574	253 261	351 868
ТТК	284 963	149 324	186 755	362 580
ТТК-МКАД	239 622	122 780	140 288	171 394
За МКАД	–	111 942	–	–
Итого	254 235	135 941	211 435	292 487

* Без учета НДС (18%). Цена рассчитана для объектов, введенных в эксплуатацию.

** Помещения свободного назначения

Источник: <https://content.knightfrank.com/research/597/documents/ru/rynok-ofisnoy-nedvizhimosti-moskva-i-polugodie-2018-g-5715.pdf>

Прогноз

До конца 2018 г. прогнозируются минимальные объемы ввода в эксплуатацию качественных офисных площадей, и по итогам года они составят около 230 тыс. м², что будет являться новым антирекордом.

По-прежнему сохраняется вероятность переноса сроков вывода на рынок новых бизнес-центров, заявленных на 2018-2019 гг., на более позднее время. При этом отдельные девелоперы, проекты которых располагаются в высоколиквидных локациях, заявляют о возобновлении строительства «замороженных» ранее объектов.

Стоит отметить, что активное строительство и ввод новых станций метро и МЦК придает серьезный импульс объектам, которые раньше не пользовались спросом из-за сложной транспортной доступности. С вводом в эксплуатацию объектов общественного транспорта изменяется в лучшую сторону и привлекательность офисного объекта. Например, после запуска станции метро «Давыдково» ликвидность БЦ «Вере́йская Плаза» увеличится.

В условиях текущих темпов снижения доли вакантных площадей мы ожидаем, что к концу 2018 г. доля свободных площадей в офисах класса А снизится до 12,5%, а в офисах класса В - до 9%. При сохранении данного тренда уже в 2019 году «рынок арендатора» может смениться «рынком арендодателя», что уже наблюдается на отдельных субрынках Москвы.

Вслед за снижением предложения будут расти средневзвешенные запрашиваемые ставки аренды (без учета операционных расходов). К концу года средневзвешенные ставки аренды для офисов класса А вырастут до 25 000 руб./м²/год, в офисах класса В - до 15 000 руб./м²/год.

Объем чистого поглощения в 2018 г. останется на уровне 2017 г. и составит 600-700 тыс. м².

5.3. ОБЗОР РЫНКА ПАРКИНГОВ В БИЗНЕС-ЦЕНТРАХ

В Москве, как наиболее запруженном автомобилями городе, зарегистрировано свыше 3,5 млн. частных автомобилей и ежегодно их количество пополняется 250–300 тыс. новых частных машин. При этом не учитываются «маятниковые» мигранты, которые ездят на работу из области на собственных машинах.

По данным компании Cushman & Wakefield ежедневно более 100 000 сотрудников приезжают на автомобилях на работу в офисные здания, и это только в пределах Садового кольца. При этом обеспеченность офисов парковочными местами в «деловом центре» не превышает 8-9% от необходимого количества.

В некоторых центральных районах складывается ситуация, когда при отсутствии места для парковки перед офисом, владельцы автомобилей вынуждены оставлять машины во дворах жилых домов. Менее остро вопрос обеспеченностью парковочными местами стоит в ЗАО и СЗАО. Самым обеспеченным современными паркингами округом в Москве является юго-запад. Это связано с активным развитием данного района и его массовой застройкой комплексными проектами, предусматривающими, в том числе, и возведение стоянок автотранспорта.

Очень часто при выборе офиса компании смотрят на количество предоставляемых собственником парковочных мест. Если их достаточно, то привлекательность бизнес-центров повышается в несколько раз и его помещения становятся более востребованными.

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 году 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. В соответствии с Классификацией Офисных Зданий, разработанной Московским Исследовательским Форумом в 2007 г., парковочный коэффициент для офисных центров класса А в зависимости от расположения должен составлять не менее 1/100, 1/80, 1/60 и 1/30 – 1/40 и более, соответственно.

Таблица 5.8 Нормы парковки, 1 м/м на кв. м площади

Расположение здания БЦ класса А	Классификация Офисных Зданий, разработанная Московским Исследовательским Форумом в 2007г	Стандарты парковки, 1 м/м на кв. м общей площади (МГСН 1.01- 99)	Факт парковки, 1 м/м на кв. м общей площади
внутри СК	100	100	75-115
СК-ТТК	80	70-80	70-150
ТТК-МКАД	60	50-60	55-150
в районе МКАД и далее в область	30-40	30-40	20-60

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

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

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

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

Классификация паркингов

На сегодняшний день московские бизнес центры предлагают различные форматы парковок.

Рисунок 5.9 Классификация паркингов по типу организации



Общественные стоянки – уличные территории, прилегающие к зданию. Фактически такими территориями может пользоваться любой. Однако компании устанавливают охрану вокруг огороженной ими территории, выделенной под парковку. Общественная парковка так же может быть отдельно стоящим зданием, где на нескольких уровнях размещаются машины.

Подземные паркинги – это парковка, предполагающая размещение машин непосредственно под зданием. Такие парковки могут быть многоуровневыми, отапливаемыми, не связанными механическими системами и полностью механизированными.

Минус полностью механизированных паркингов во времени ожидания спуска, либо подъема машины. Время выдачи машины с механической парковки составляет в среднем 2 минуты, и не предусматривает одновременную выдачу нескольких автомобилей. В следствии чего в пиковые часы время выдачи машины возрастает.

Существуют также комбинированные механизированные паркинги, располагающиеся под землей на довольно большой площадке, по которой можно передвигать на автомобиле, но опускается на эту площадку машина на специальном лифте.

Большинство стоянок в бизнес центрах многоярусные наземные или подземные, где машины сами въезжают наверх (или спускаются вниз) по сложной системе пандусов.

Ситуация осложняется в центре, где строительство многоярусных парковок «вверх» сдерживается городской администрацией для сохранения архитектурного облика, «вниз» - всевозможными коммуникациями и метро.

Ценообразование и коммерческие условия

Стоимость аренды в подземном многоуровневом паркинге в офисных центрах класса А начинается от \$200 за парковочное место в месяц. Места в наземных парковочных комплексах сдаются по ставке \$200-300 за машино-место в центре и \$180-220 за пределами ТТК. Самая дорогая парковка - в самых дорогих бизнес-центрах. Здесь действует принцип: чем выше ставка аренды в бизнес-центре, тем дороже аренда парковочных мест. К наиболее дорогим, с точки зрения стоимости парковочного места, предсказуемо относятся офисные центры: ММДЦ «Москва-Сити», БЦ «Лоте Плаза», БЦ «Александр Хаус», БЦ «Белая Площадь» и т.д.

Также стоит отметить зональное деление: МКАД ТТК, ТТК Садовое кольцо и в пределах Садового кольца. Максимальная стоимость наблюдается в пределах Садового кольца, где

Раздел 5. Обзор рынка

цены доходят до \$600 за машино-место в месяц (при средней ставке \$300-400 за машино-место). Если аренда парковочных мест изначально заложена в стоимость аренды офисного помещения, ставка, как правило, сильно не увеличивается. Высокая стоимость объясняется затратами на строительство парковки, эксплуатацию, проведение системы вентиляции, освещение, охрану и др., а стандартный пакет коммунальных услуг обходится недешево.

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

Анализ рынка аренды машиномест (м/м) в бизнес-центрах класса А в районе Садового кольца показал, что средняя ставка аренды составляет порядка 11-30 тыс. руб./м/м¹³ без учета НДС в месяц, за пределами ТТК менее 10 000 руб. за м/м в месяц.

5.4. ВЫВОДЫ ОБЗОРА РЫНКА

- Цены продаж качественных офисных помещений Москвы в экспонируемых на рынке объектах в течение 2017 г. оставались стабильными и существенно не изменились относительно уровня 2016 г.
- Средние базовые ставки аренды офисной недвижимости класса А в Москве находятся в диапазоне 10 000 – 40 000 руб./кв.м/год (в зависимости от местоположения и класса объекта).
- Уровень вакантных площадей в офисах Москвы достиг в среднем 15% для класса А.
- Средняя ставка капитализации для бизнес-центров класса в ЦДР Москвы составляет около 10%.
- Брокерская комиссия в Москве составляет 7-12% стоимости годовой аренды.
- Анализ рынка аренды машиномест (м/м) в бизнес-центрах класса А в районе Садового кольца показал, что средняя ставка аренды составляет порядка 11-30 тыс. руб./м/м.

Источник информации:

- Информационно-аналитический бюллетень рынка недвижимости «RWAY».
- Исследование RD Management.
- Данные компании «НДВ Недвижимость» (www.ndv.ru).
- Аналитический материал Praedium ONCOR International.
- <http://expert.ru>.
- http://www.ricci.ru/sites/default/files/analytics-files/s.a.ricci_office_market_report_1h_2018_0.pdf

¹³ Источник: <http://arenda-ofisa.caos.ru/>, www.officehunter.ru/, www.avito.ru/, www.cian.ru/ и проч.

Раздел 5. Обзор рынка

- http://cwrussia.ru/documents/20181/64819/Q2+2018_Marketbeat_RUS_PDF_FINAL.pdf/5b03d6fc-06b0-4270-a179-c81f5b3376a2/
- <https://content.knightfrank.com/research/597/documents/ru/rynok-ofisnoy-nedvizhimosti-moskva-i-polugodie-2018-g-5715.pdf>
- http://www.colliers.com/-/media/files/emea/russia/research/2018/office_moscow_h1_2018_rus.pdf?la=ru-RU
- http://www.jll.ru/russia/ru-ru/Research/Moscow%20office%20market_JLL_Q2_2018__rus.pdf?5b94a7af-7b81-4219-abe5-280710abf10f
- <https://www.praedium.ru/upload/iblock/01e/half-year-2018-praedium.pdf>
- <https://content.knightfrank.com/research/599/documents/ru/rynok-investitsiy-moskva-i-polugodie-2018-g-5714.pdf>
- http://www.colliers.com/-/media/files/emea/russia/research/2018/investment_q2_2018_rus.pdf?la=ru-RU
- http://www.jll.ru/russia/ru-ru/Research/Russia%20real%20estate%20investment%20market_JLL_Q2_2018_rus.pdf?bb6c0b3c-e989-4205-9e84-dd3883dd9e70
- <http://cd.brokker.ru/brokeridzh>.
- <http://www.gvasawyer.ru/article.aspx?page=5850>.
- <http://realty.interfax.ru>.
- <http://fortexgroup.ru/arenda-ofisa/>.
- www.officehunter.ru/.

6. ОПИСАНИЕ ПРОЦЕССА ОЦЕНКИ

6.1. ОБЩИЕ ПОНЯТИЯ ОЦЕНКИ

При определении цены объекта оценки определяется денежная сумма, предлагаемая, запрашиваемая или уплаченная за объект оценки участниками совершенной или планируемой сделки.

При определении стоимости объекта оценки определяется расчетная величина цены объекта оценки, определенная на дату оценки в соответствии с выбранным видом стоимости. Совершение сделки с объектом оценки не является необходимым условием для установления его стоимости.

Итоговая стоимость объекта оценки определяется путем расчета стоимости объекта оценки при использовании подходов к оценке и обоснованного оценщиком согласования (обобщения) результатов, полученных в рамках применения различных подходов к оценке.

Подход к оценке представляет собой совокупность методов оценки, объединенных общей методологией. Методом оценки является последовательность процедур, позволяющая на основе существенной для данного метода информации определить стоимость объекта оценки в рамках одного из подходов к оценке.

При установлении затрат определяется денежное выражение величины ресурсов, требуемых для создания или производства объекта оценки, либо цену, уплаченную покупателем за объект оценки.

6.1.1. Определения МСФО

Справедливая стоимость - это цена, которая была бы получена при продаже актива или уплачена при передаче обязательства при проведении операции на добровольной основе между участниками рынка на дату оценки (см. МСФО (IFRS) 13 «Оценка справедливой стоимости»).

Амортизируемая величина - фактическая стоимость актива или другая сумма, заменяющая фактическую стоимость, за вычетом его остаточной стоимости (МСФО 16, п. б).

Остаточная стоимость - 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 (МСФО 16, п. б).

Недвижимость, занимаемая владельцем - недвижимость, находящаяся во владении (собственника или арендатора по договору финансовой аренды), предназначенная для использования в производстве или поставке товаров, оказании услуг или в административных целях (МСФО 40, п. 5).

Инвестиционное имущество - 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:

а) не для использования в производстве или поставке товаров, оказании услуг, в административных целях; а также

б) не для продажи в ходе обычной хозяйственной деятельности (МСФО 40, п. 5).

Амортизация основных средств - систематическое распределение стоимости актива на протяжении срока его полезного использования (МСФО 16, п. 6).

Основные средства - это материальные активы, которые:

- (а) предназначены для использования в процессе производства или поставки товаров и предоставления услуг, при сдаче в аренду или в административных целях;
- (б) предполагаются к использованию в течение более чем одного отчетного периода

6.1.2. Применение стандартов по оценке для МСФО

Классификация активов

Оценщик должен запросить у директоров организации-собственника список активов, которые будут оцениваться, выделив среди них операционные активы, т.е. активы, необходимые для деятельности организации, и неоперационные активы, т.е. имущество, удерживаемое для будущего развития и инвестиций, или активы, излишние для деятельности организации.

Применимые стандарты

Классификация активов определяет, какой стандарт МСФО (IAS или IFRS) следует применить. МСФО 16 требует, чтобы внеоборотные активы, которые содержат для производства или поставок товаров или услуг, первоначально отражались в балансе по затратам и после этого учитывались в соответствии либо с моделью затрат, либо с моделью справедливой стоимости, описанной в МСФО 16.

К числу других стандартов финансовой отчетности, которые требуют или позволяют проводить оценку стоимости осязаемых активов, относятся:

- инвестиционное имущество – МСФО 40;
- аренда – МСФО 17;
- ослабление активов – МСФО 36;
- запасы – МСФО 2;
- объединение бизнеса – МСФО (IFRS) 3;
- внеоборотные активы, которые удерживаются для продажи и прекращаемых операций – МСФО 5.

Рассмотрим подробнее инвестиционное имущество.

Инвестиционное имущество - 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:

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

Признание инвестиционного имущества

Инвестиционное имущество следует признавать как актив тогда и только тогда:

- (а) когда существует вероятность поступления в предприятие будущих экономических выгод, связанных с инвестиционным имуществом; и
- (б) можно надежно оценить стоимость инвестиционного имущества (п. 16 МСФО (IAS) 40).

Оценка после признания проводится в разрезе различной учетной политики.

«Если недвижимость, которой владеет арендатор по договору операционной аренды, классифицируется как инвестиционное имущество..., должна применяться модель учета по справедливой стоимости» (п. 34 МСФО (IAS) 40).

Модель справедливой стоимости трактуется следующим образом: «после первоначального признания предприятие, выбравшее модель учета по справедливой стоимости, оценивает все объекты инвестиционного имущества по справедливой стоимости» (п. 33 МСФО (IAS) 40).

Согласно G 24: «Когда аренда охватывает совместную аренду земли и здания (или зданий), МСФО 17 требует, чтобы эти два компонента недвижимости учитывались по отдельности для целей классификации».

6.2. ПОСЛЕДОВАТЕЛЬНОСТЬ ОПРЕДЕЛЕНИЯ СТОИМОСТИ

В отчете об оценке должно содержаться описание последовательности определения стоимости объекта оценки, позволяющее пользователю отчета об оценке, не имеющему специальных познаний в области оценочной деятельности, понять логику процесса оценки и значимость предпринятых оценщиком шагов для установления стоимости объекта оценки.

В отчете об оценке так же должно содержаться описание расчетов, расчеты и пояснения к расчетам, обеспечивающие проверяемость выводов и результатов, указанных или полученных оценщиком в рамках применения подходов и методов, использованных при проведении оценки.

Процедура оценки в общем случае включает в себя следующие этапы:

- заключение договора на проведение оценки, включающего 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.

Оценщик осуществляет сбор и анализ информации, необходимой для проведения оценки объекта оценки. Оценщик изучает количественные и качественные характеристики объекта оценки, собирает информацию, существенную для определения стоимости объекта оценки теми подходами и методами, которые на основании суждения оценщика должны быть применены при проведении оценки, в том числе:

- информацию о политических, экономических, социальных и экологических и прочих факторах, оказывающих влияние на стоимость объекта оценки;
- информацию о спросе и предложении на рынке, к которому относится объект оценки, включая информацию о факторах, влияющих на спрос и предложение, количественных и качественных характеристиках данных факторов;
- информацию об объекте оценки, включая правоустанавливающие документы, сведения об обременениях, связанных с объектом оценки, информацию о физических свойствах объекта оценки, его технических и эксплуатационных характеристиках, износе и устареваниях, прошлых и ожидаемых доходах и затратах, данные

бухгалтерского учета и отчетности, относящиеся к объекту оценки, а также иную информацию, существенную для определения стоимости объекта оценки.

Информация, используемая при проведении оценки, должна удовлетворять требованиям достаточности и достоверности. Информация считается достаточной, если использование дополнительной информации не ведет к существенному изменению характеристик, использованных при проведении оценки объекта оценки, а также не ведет к существенному изменению итоговой величины стоимости объекта оценки.

Информация считается достоверной, если данная информация соответствует действительности и позволяет пользователю отчета об оценке делать правильные выводы о характеристиках, исследовавшихся оценщиком при проведении оценки и определении итоговой величины стоимости объекта оценки, и принимать базирующиеся на этих выводах обоснованные решения.

Оценщик должен провести анализ достаточности и достоверности информации, используя доступные ему для этого средства и методы.

6.3. ОБЗОР ПОДХОДОВ ДЛЯ РАСЧЕТОВ СТОИМОСТИ ИМУЩЕСТВА

Определение справедливой стоимости недвижимости, подлежащей оценке, осуществляется с учетом всех факторов, существенно влияющих как на рынок в целом, так и непосредственно на ценность рассматриваемого объекта.

Для расчета справедливой стоимости объекта недвижимости используются три основных подхода:

- затратный подход - совокупность методов оценки стоимости объекта оценки, основанных на определении затрат, необходимых для воспроизводства либо замещения объекта оценки с учетом износа и устареваний. 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;
- доходный подход - совокупность методов оценки стоимости объекта оценки, основанных на определении ожидаемых доходов от использования объекта оценки;
- сравнительный подход - совокупность методов оценки стоимости объекта оценки, основанных на сравнении объекта оценки с аналогичными объектами, в отношении которых имеется информация о ценах. Аналогичным объектом для целей оценки признается объект, сходный объекту оценки по основным экономическим, материальным, техническим и другим характеристикам, определяющим его стоимость.

В процессе работы Оценщики проанализировали возможность применения каждого подхода к определению справедливой стоимости оцениваемого объекта.

6.3.1. Затратный подход

Затратный подход применяется, когда существует возможность заменить объект оценки другим объектом, который либо является точной копией объекта оценки, либо имеет аналогичные полезные свойства. Если объекту оценки свойственно уменьшение стоимости в связи с физическим состоянием, функциональным или экономическим устареванием, при применении затратного подхода необходимо учитывать износ и все виды устареваний.

Затратный подход предполагает, что затраты, необходимые для создания оцениваемого объекта недвижимости в его существующем состоянии или воспроизведения его

Раздел 6. Описание процесса оценки

потребительских свойств, соответствуют справедливой стоимости этого объекта. Такое предположение оправдано, так как типичный покупатель вряд ли пожелает платить за объект недвижимости больше того, что может стоить приобретение равноценного земельного участка и создание на нем улучшений аналогичной полезности.

Технология применения затратного подхода включает в себя следующие этапы:

- определение затраты на воспроизводство или затраты на замещение оцениваемого улучшения (здания, помещения, сооружения);
- определение величины предпринимательской прибыли (прибыль инвестора, девелопера);
- определение величины совокупного износа и устаревания (выявленных видов износа и устаревания улучшения);
- определение справедливой стоимости земельного участка;
- расчет справедливой стоимости объекта недвижимости затратным подходом как суммы стоимости участка земли и затрат на воспроизводство/замещение улучшения за вычетом совокупного износа и устаревания.

Величина затрат на воспроизводство объекта оценки - сумма затрат в рыночных ценах, существующих на дату проведения оценки, на создание объекта, идентичного объекту оценки, с применением идентичных материалов и технологий, с учетом износа объекта оценки.

Величина затрат на замещение объекта оценки - сумма затрат на создание объекта, аналогичного объекту оценки, в рыночных ценах, существующих на дату проведения оценки, с учетом износа объекта оценки

Стоимость улучшения определяется разницей между стоимостью нового строительства (стоимостью воспроизводства или стоимостью замещения) и потерей стоимости за счет накопленного износа. При этом в стоимость объекта должна быть включена не только прибыль подрядчика, входящего в сметную стоимость, но и прибыль заказчика (инвестора), называемая прибылью девелопера.

Определение затрат на воспроизводство/замещение

В зависимости от цели оценки и, как следствие, закладываемой точности расчетных процедур, существует несколько способов определения затрат на воспроизводство/замещение:

- метод сравнительной единицы;
- метод разбивки по компонентам;
- метод количественного обследования.

Метод сравнительной единицы предполагает расчет стоимости строительства сравнительной единицы (1 кв.м, 1 куб.м) аналогичного здания. Стоимость сравнительной единицы аналога должна быть скорректирована на имеющиеся различия в сравниваемых объектах (планировка, оборудование и т.д.). Для расчета полной стоимости оцениваемого объекта скорректированная стоимость единицы сравнения умножается на количество единиц сравнения (площадь, объем). Для определения величины затрат обычно применяются (УПСС, УПВС и т.д.).

Метод разбивки по компонентам предполагает, что стоимость всего здания рассчитывается как сумма стоимостей его отдельных строительных компонентов фундаментов, стен, перекрытий и т.п. Стоимость каждого компонента получают исходя из

Раздел 6. Описание процесса оценки

суммы прямых и косвенных затрат, необходимых для устройства единицы объема. Стоимость всего здания рассчитывают по формуле:

$$C_{зд} = \left[\sum_1^n V_j * C_j \right] * K_n,$$

где

$C_{зд}$ – стоимость строительства здания в целом;

V_j – объем j-го компонента;

C_j – стоимость единицы объема;

n – количество выделенных компонентов здания;

K_n – коэффициент, учитывающий имеющееся несоответствие между оцениваемым объектом и выбранным типичным сооружением (для идентичного объекта $K_n=1$)

Метод количественного обследования основан на детальном количественном и стоимостном расчете затрат на монтаж отдельных компонентов, оборудования и строительства здания в целом. Кроме расчета прямых затрат, необходим учет накладных расходов и иных затрат. Иными словами, составляется полная смета воссоздания оцениваемого объекта.

Определение физического износа

Физический износ представляет собой постепенную утрату изначально заложенных при строительстве технико-эксплуатационных качеств объекта под воздействием природно-климатических факторов, а также жизнедеятельности человека.

Выделяют следующие методы расчета физического износа:

- нормативный;
- метод срока жизни;
- стоимостной метод.

Нормативный метод расчета физического износа предполагает использование различных нормативных инструкций межотраслевого или ведомственного уровня. Основным источником являются Правила оценки физического износа жилых зданий (ВСН 53-86) Государственного комитета по гражданскому строительству и архитектуре при Госстрое СССР.

В указанных правилах даны характеристики физического износа различных конструктивных элементов зданий и их оценка.

Физический износ здания следует определять по формуле:

$$F_{\phi} = \left[\sum_1^n F_i * L_i \right] \div 100$$

где

F_{ϕ} – физический износ здания, %;

F_i – физический износ i-го конструктивного элемента, %;

L_i – коэффициент, соответствующий доле восстановительной стоимости i-го конструктивного элемента в общей восстановительной стоимости здания;

n – количество конструктивных элементов в здании.

Определение физического износа зданий методом срока жизни. Показатели физического износа, эффективного возраста и срока экономической жизни находятся в определенном соотношении, которое можно выразить формулой:

$$И = \frac{\mathcal{ЭВ}}{\mathcal{ЭЖ}} * 100\% = \left[\frac{\mathcal{ЭВ}}{\mathcal{ЭВ} + \mathcal{ОСФЖ}} \right] * 100\%$$

Раздел 6. Описание процесса оценки

где

И – износ, %;

ЭВ – эффективный возраст, определяемый экспертом на основе технического состояния элементов или здания в целом;

ЭЖ – типичный срок экономической жизни;

ОСФЖ – оставшийся срок физической жизни.

В основе **стоимостного метода определения физического износа** лежит физический износ, выраженный на момент его оценки соотношением стоимости объективно необходимых ремонтных мероприятий, устраняющих повреждения конструкций, элемента, системы или здания в целом, и их восстановительной стоимости.

Суть стоимостного метода определения физического износа заключается в определении затрат на воссоздание элементов здания.

Функциональное устаревание

Функциональное устаревание - потеря стоимости вследствие относительной неспособности рассматриваемого объекта обеспечить полезность по сравнению с новым объектом, созданным для таких же целей. Признаками функционального устаревания оцениваемого улучшения является несоответствие объемно-планировочного и/или конструктивного решения современным стандартам, включая различное оборудование, необходимое для нормальной эксплуатации улучшения в соответствии с его текущим или предполагаемым использованием. Функциональное устаревание может быть устранимым и неустранимым. Функциональное устаревание считается устранимым, если стоимость ремонта или замены устаревших или неприемлемых компонентов выгодна или, по крайней мере, не превышает величину прибавляемой стоимости и (или) полезности. В противном случае устаревание считается неустранимым.

Экономическое устаревание

Экономическое устаревание – это обесценение объекта, обусловленное негативным по отношению к объекту оценки влиянием внешней среды: рыночной ситуации, накладываемых сервитутов на определенное использование недвижимости, изменений окружающей инфраструктуры и законодательных решений в области налогообложения и т.п.

Основными факторами экономического устаревания в России являются:

- общее состояние в экономике, которое в отдельных регионах усиливается местными факторами;
- наличие дискриминирующего законодательства для отдельных видов предпринимательской деятельности;
- штрафы за загрязнение окружающей среды.
- Существуют два метода оценки экономического (внешнего) устаревания:
- сравнение продаж аналогичных объектов при стабильных и измененных внешних условиях;
- определение потерь в доходе, относящегося к изменению внешних условий.

Применение первого подхода требует наличия достаточного для сравнения количества продаж недвижимости, отличающихся от оцениваемого по окружению.

Совокупный износ и устаревание

Общая модель совокупного износа и устаревания выглядит следующим образом:

$$СИ = 1 - (1 - I_{\text{Физ}})(1 - I_{\text{Фун}})(1 - I_{\text{Э}}),$$

где:

Раздел 6. Описание процесса оценки

СИ – величина совокупного износа и устаревания;

И_{Физ} – физический износ;

И_{Фун} – функциональное устаревание;

И_Э – экономическое устаревание.

Расчет стоимости прав на земельный участок¹⁴

При оценке справедливой стоимости земли руководствуются теми же принципами и применяются те же подходы, что и при оценке других объектов недвижимости.

Как правило, при оценке справедливой стоимости земельных участков используются метод сравнения продаж, метод выделения, метод распределения, метод капитализации земельной ренты, метод остатка, метод предполагаемого использования.

Таблица 6.1. Методы оценки земли в рамках трех подходов

Доходный подход	Сравнительный подход	Затратный подход
<ul style="list-style-type: none"> • Метод капитализации земельной ренты; • Метод остатка; • Метод предполагаемого использования 	<ul style="list-style-type: none"> • Метод сравнения продаж; • Метод выделения; • Метод распределения 	Элементы подхода используются при определении стоимости воспроизводства или замещения улучшений земельного участка в методах остатка и выделения.

Доходный подход

Доходный подход представляет собой совокупность приемов и методов, позволяющих оценить стоимость объекта на основе его потенциальной способности приносить доход. Используя доходный подход, оценщики измеряют текущую стоимость будущих выгод от владения недвижимым имуществом.

Таким образом, оценка собственности по доходности представляет собой процедуру определения стоимости объекта исходя из ожидания покупателя-инвестора, ориентирующегося на будущие блага от его использования и их текущее выражение в определенной денежной сумме. Другим положением оценки по доходности является принцип замещения, согласно которому потенциальный инвестор не заплатит за собственность сумму, большую чем составляют затраты на приобретение другой, способной приносить аналогичный доход.

Доходный подход подразумевает, что цена объекта на дату оценки есть текущая стоимость будущих выгод, которые могут быть получены владельцем в течение будущих лет, после завершения строительства, реконструкции и сдачи объекта в эксплуатацию, т.е. сдачи в аренду или размещения на его территории доходного бизнеса.

Так как в основе доходного подхода лежит принцип ожидания будущих выгод, то существенным моментом является четкое определение и классификация выгод для единообразного их толкования. Выгоды от владения собственностью включают право получать все доходы во время владения, а также доход от продаж после окончания владения (реверсии).

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

Расчет стоимости в рамках доходного подхода может быть осуществлен методом капитализации или методом дисконтирования денежных потоков. В зависимости от конкретных обстоятельств может быть применен один из этих методов, либо оба.

¹⁴ Методические рекомендации по определению рыночной стоимости земельных участков, утверждены распоряжением Минимущества России от 06.03.2002 г. №568-р.

Метод прямой капитализации подразумевает выражение справедливой стоимости объекта через величину дохода от владения им в наиболее характерный год. Инструментом перевода таких доходов в текущую стоимость является ставка капитализации.

Метод капитализации позволяет на основании данных о предполагаемой величине дохода в ближайший год и ставке капитализации на момент оценки сделать вывод о текущей стоимости недвижимости. Этот подход не требует долгосрочных прогнозов. Величина ставки капитализации определяется из данных рынка.

Метод капитализации доходов используется, когда:

потоки доходов стабильны длительный период времени, представляют собой значительную положительную величину;

потоки доходов возрастают устойчивыми, умеренными темпами.

Дисконтирование будущих доходов – это метод, используемый для оценки объектов доходной недвижимости, как текущей стоимости ожидаемых в будущем выгод от владения объектом. Будущие преимущества от операций с недвижимостью представляют собой периодические поступления в виде будущего дохода на протяжении периода владения и реверсию, то есть выручку от продажи объекта по истечении периода владения.

Иными словами - стоимость объекта недвижимости получается как сумма текущей стоимости денежного потока, генерированного за рассмотренный период и текущая стоимость реверсии.

Метод дисконтирования денежных потоков применяется, когда:

- 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).

В основе обоих методов лежит расчет чистого операционного дохода, ассоциированного с оцениваемым объектом, который приводится в стоимость данного актива на текущий момент при помощи ставки дисконтирования или капитализации.

В методе капитализации дохода используется денежный поток за первый прогнозный год, в методе ДДП прогнозируются потоки на несколько лет вперед.

Метод капитализации дохода применяется в том случае, если не прогнозируется изменение денежных потоков, либо ожидается их стабильный рост (снижение). Метод ДДП применяется в случае нестабильности прогнозируемого дохода.

Сравнительный подход

Сравнительный подход к оценке недвижимости предполагает, что ценность объекта собственности определяется тем, за сколько он может быть продан при наличии достаточно сформированного рынка. Другими словами, наиболее вероятной величиной стоимости оцениваемого объекта может быть реальная цена продажи аналогичного объекта, зафиксированная рынком.

Сравнительный подход применяется, когда существует достоверная и доступная для анализа информация о ценах и характеристиках объектов-аналогов.

Сравнительный (рыночный) подход может быть реализован двумя методами:

методом сравнения продаж;

методом валового рентного мультипликатора.

Метод сравнения продаж основан на сопоставлении и анализе информации по продаже аналогичных объектов, как правило, за последние 3-6 месяцев. основополагающим принципом метода сравнительных продаж является принцип замещения, гласящий, что при наличии на рынке нескольких объектов инвестор не заплатит за данный объект больше стоимости имущества аналогичной полезности. Под полезностью понимается совокупность характеристик объекта, определяющих назначение, возможность и способы его использования, а также размеры и сроки получаемого в результате такого использования дохода. Данный метод является объективным лишь в случае наличия достаточного количества сопоставимой и достоверной информации. Он подразумевает изучение рынка, выбор листингов (предложения на продажу) по объектам, которые наиболее сопоставимы с оцениваемым объектом, и внесение соответствующих корректировок для приведения объектов аналогов к оцениваемому объекту.

6.4. СОГЛАСОВАНИЕ ИТОГОВОЙ ВЕЛИЧИНЫ

Различные подходы могут быть использованы в процессе оценки, но решение вопроса об относительной значимости показателей стоимости, полученных на базе различных подходов, должно определяться обоснованным суждением оценщиков, которое оформляется путем взвешивания стоимостей, определенных использованием двух и более подходов. Решение же вопроса, каким стоимостным оценкам придать больший вес и как каждый подход взвешивать по отношению к другим, является ключевым на заключительном этапе процесса оценки.

Существуют два базовых метода взвешивания:

- метод математического взвешивания;
- метод субъективного взвешивания.

Если в первом методе используется процентное взвешивание результатов, полученных различными способами, то второй базируется на анализе преимуществ и недостатков каждого подхода, а также на анализе количества и качества данных в обосновании каждого подхода.

6.5. ВЫБОР ПОДХОДОВ

Согласно п. 11 ФСО № 1, основными подходами, используемыми при проведении оценки, являются сравнительный, доходный и затратный подходы. При выборе используемых при проведении оценки подходов следует учитывать не только возможность применения каждого из подходов, но и цели и задачи оценки, предполагаемое использование результатов оценки, допущения, полноту и достоверность исходной информации. На основе анализа указанных факторов обосновывается выбор подходов, используемых оценщиком.

Учитывая цель оценки – определение справедливой стоимости нежилых помещений, а также тот факт, что участок принадлежит на правах аренды, в рамках настоящего Отчета не проводился расчет стоимости земельного участка, относимого к объекту оценки, как самостоятельного объекта недвижимости, а только в составе единого объекта оценки.

Расчет справедливой стоимости зданий не производится в рамках затратного подхода

Согласно ФСО № 7 п. 24 «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 рыночные данные о сделках и предложениях отсутствуют).

Затратный подход наиболее достоверен для оценки объектов, уникальных по своему виду и назначению, либо объектов находящихся в условиях слабо развитого рынка.

Москва - самый динамично развивающийся регион, в том числе и в сегменте строительства коммерческой недвижимости. Однако на стоимость недвижимости в Москве влияет не столько стоимость строительства и строительных материалов, сколько экономические факторы, такие как: Москва – столица РФ, исторически является наиболее привлекательна для инвестирования средств как Российских так и иностранных инвесторов. Инвесторами Москва рассматривается как наиболее экономически развитый регион России с уровнем жизни, близким к ведущим европейским городам: это побуждает бизнес открывать российские офисы именно здесь.

Спрос на недвижимость в Москве в первую очередь складывается от величины инвестиционного риска и уровня доходности и в меньшей степени от удорожания стоимости строительных материалов.

Т.е. падение цен происходит за счет снижающегося спроса на объекты недвижимости в конкретном сегменте. В связи с этим расчеты по **затратному подходу** не отражают рыночную действительность, поскольку достаточно трудно учесть косвенные расходы и прибыль предпринимателя, закладываемую инвестором. Данные о косвенных затратах на строительство и прибыли инвестора являются недоступной для оценщиков информацией. Оценка справедливой стоимости на основе затратного подхода отражает затраты на замещение и восстановление оцениваемого недвижимого имущества и его реальное техническое состояние, но не отражает тенденций в изменении рыночных условий, поведение инвестора и конъюнктурные колебания. Учитывая достаточный уровень развития рынка недвижимости в Москве, оценщики пришли к мнению, что применение затратного подхода может исказить реальную рыночную стоимость оцениваемого недвижимого имущества, основанную на изучении рыночной ситуации.

Расчет справедливой стоимости зданий не производится в рамках сравнительного подхода.

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

Оценщики в ходе анализа рынка не выявили достаточного количества предложений по продаже объектов сопоставимых с объектом оценки. Объекты, позиционируемые на рынке по средствам публичных оферт, не являются прямыми объектами-аналогами оцениваемого многофункционального комплекса.

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

Раздел 6. Описание процесса оценки

Рассматривать имеющиеся на рынке объекты в качестве объектов-аналогов не представляется возможным, ввиду несопоставимости по площади, этажности и местоположению.

Исходя из того, что характеристики оцениваемого объекта и объектов, предлагаемых на рынке, имеют существенные расхождения, расчет потребует внесения корректировок, которые в условиях текущего рынка достаточно и достоверно обосновать не представляется возможным. Таким образом, введение корректировок может привести к значительному искажению результата.

На основании вышесказанного, оценщики решили отказаться от применения сравнительного подхода в рамках настоящего Отчета.

Оценщики применяли доходный подход для расчета справедливой стоимости объекта оценки

Согласно ФСО № 7 п. 23 «а» доходный подход применяется для оценки недвижимости, генерирующей или способной генерировать потоки доходов.

При применении доходного подхода анализируется возможность объекта генерировать определенный доход, который обычно выражается в форме дохода от эксплуатации объекта (сдачи в аренду) и дохода от последующей продажи.

Коммерческая недвижимость предназначена для получения дохода. Рынок аренды коммерческой недвижимости г. Москвы хорошо развит, в открытых источниках присутствует достаточное количество информации об объектах, аналогичных оцениваемому, и предлагаемых в аренду. Оценщики применяли **доходный подход** к оценке стоимости объекта.

7. ДОХОДНЫЙ ПОДХОД

Согласно ФСО № 7 п. 23 «а» доходный подход применяется для оценки недвижимости, генерирующей или способной генерировать потоки доходов.

Доходный подход – совокупность методов оценки стоимости объекта оценки, основанных на определении ожидаемых доходов от объекта оценки (пункт 5, «Стандарты оценки, обязательные к применению субъектами оценочной деятельности»).

Таким образом, оценка собственности по доходности представляет собой процедуру определения стоимости объекта исходя из ожидания покупателя-инвестора, ориентирующегося на будущие блага от его использования и их текущее выражение в определенной денежной сумме. Другим положением оценки по доходности является принцип замещения, согласно которому потенциальный инвестор не заплатит за собственность сумму, большую чем составляют затраты на приобретение другой, способной приносить аналогичный доход.

Таким образом, настоящий подход подразумевает, что цена объекта на дату оценки есть текущая стоимость будущих выгод, которые могут быть получены владельцем в течение будущих лет, после завершения строительства, реконструкции и сдачи объекта в эксплуатацию, т.е. сдачи в аренду или размещения на его территории доходного бизнеса.

Так как в основе доходного подхода лежит принцип ожидания будущих выгод, то существенным моментом является четкое определение и классификация выгод для единообразного их толкования. Выгоды от владения собственностью включают право получать все доходы во время владения, а также доход от продаж после окончания владения (реверсии).

Расчет стоимости в рамках доходного подхода может быть осуществлен методом капитализации или методом дисконтирования денежных потоков. В зависимости от конкретных обстоятельств может быть применен один из этих методов, либо оба.

Метод капитализации позволяет на основании данных о предполагаемой величине дохода в ближайший год и ставке капитализации на момент оценки сделать вывод о текущей стоимости недвижимости. Этот подход не требует долгосрочных прогнозов. Величина ставки капитализации определяется из данных рынка.

Метод капитализации доходов используется, когда:

- потоки доходов стабильны длительный период времени, представляют собой значительную положительную величину;
- потоки доходов возрастают устойчивыми, умеренными темпами.

Метод дисконтирования денежных потоков применяется для приведения к дате оценки потока доходов за ряд лет. Стоимость объекта недвижимости получается как сумма текущей стоимости денежного потока, генерированного за рассмотренный период и текущая стоимость реверсии.

Метод дисконтирования денежных потоков применяется, когда:

- 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;

Раздел 7. Доходный подход

- объект недвижимости строится или только что построен и вводится (или введен в действие).

В данном Отчете расчет стоимости Объекта в рамках доходного подхода осуществляется с использованием метода дисконтирования денежных потоков по следующим причинам:

- Предполагается неравномерное изменение денежных потоков от объекта в будущем.
- Имеются данные, позволяющие спрогнозировать будущий поток доходов и расходов от объекта.

Определение справедливой стоимости объекта недвижимости в рамках метода дисконтирования денежных потоков осуществляется по следующим этапам.

1. Определение прогнозного периода. Под периодом прогнозирования понимается период в будущем, на который от даты оценки производится прогнозирование количественных характеристик факторов, влияющих на величину будущих доходов.

2. Прогнозирование величин денежных потоков, включая реверсию:

- подробное исследование рынка и его анализ с целью получения достоверной информации обо всех факторах, имеющих отношение к объектам сравнимой полезности;
- определение ставки арендной платы;
- определение чистого операционного дохода:
 - ✓ определение потенциального валового дохода (ПВД);
 - ✓ определение действительного валового дохода (ДВД);
 - ✓ определение операционных расходов;
 - ✓ расчет чистого операционного дохода (ЧОД);
- определение стоимости перепродажи (реверсии) в конце прогнозного периода;

3. Расчет и прогнозирование изменения ставки дисконтирования;

4. Дисконтирование денежных потоков на дату определения стоимости, включая стоимость перепродажи (реверсии).

Определение справедливой стоимости объекта оценки (объекта аренды) методом ДДП по формуле¹⁵:

$$PV = \sum_{t=1}^n \frac{C_t}{(1+i)^{t-0.5}} + M \frac{1}{(1+i)^n},$$

где:

PV – текущая стоимость;

C_t - денежный поток периода t ;

i_t – ставка дисконтирования денежного потока периода t ;

M – стоимость перепродажи (реверсии) в конце прогнозного периода.

По результатам анализа НЭИ установлено, что наиболее эффективное использование объектов оценки – текущее использование в качестве административно-делового центра.

Для удобства расчетов прогноз всех показателей осуществляется в рублях.

¹⁵ «Оценка недвижимости», под редакцией А.Г.Грязновой, М.А. Федотовой, М., «Финансы и статистика», 2002 г.

Определение прогнозного периода и шага прогноза

Продолжительность прогнозного периода рекомендуется определять с учетом срока действия действующих договоров аренды, предполагаемого срока владения объектом или полной реализации.

При длительном сроке предполагаемого владения объектом период прогнозирования должен быть не менее 5 лет и не более 10 лет.

Для объектов, сданных в аренду, продолжительность прогнозного периода следует выбирать такой, чтобы денежный поток постпрогнозного года, используемый для расчета выручки от продажи объекта, не включал платежей по действовавшим на дату оценки договорам аренды, либо доля приходящегося на них дохода была не существенна (в пределах 10%).

Шаг прогноза модели расчета стоимости - 1 квартал. Постпрогнозный период – 1 год.

Прогнозирование рыночных арендных ставок

Прогнозирование рыночных арендных ставок необходимо проводить с учетом ожидаемой рыночной динамики в следующие за датой оценки 2-3 года. Впоследствии динамика ставок аренды определяется на основе прогноза индекса потребительских цен.

Прогнозирование арендных платежей по действующим договорам аренды необходимо проводить с учетом индексации, предусматриваемой договорами аренды. Рекомендуется ограничивать рост арендной платы по действующим договорам с тем, чтобы прогнозируемые ставки аренды по договорам не превышали прогнозируемые рыночные ставки аренды для того же периода более чем на 20%. В случае, если платежи по договору аренды гарантированы, то их корректировка в случае существенного расхождения с прогнозируемыми рыночными условиями не требуется.

Таблица 7.1 Макроэкономические показатели

Год	2018	2019	2020	2021	2022	2023	2024	2025	2026	2027	2028
ИПЦ Россия	4,0%	4,0%	3,2%	2,8%	2,7%	2,7%	2,5%	2,3%	2,2%	2,0%	2,0%

Источник: <http://economy.gov.ru/minec/activity/sections/macro/2016241101>,
http://economy.gov.ru/minec/activity/sections/macro/prognoz/doc20131108_5

Таблица 7.2 Индексы роста

Год	2018	2019	2020	2021	2022	2023	2024	2025	2026	2027	2028
Темп роста арендных ставок	1,3%	4,0%	3,2%	2,8%	2,7%	2,7%	2,5%	2,3%	2,2%	2,0%	2,0%
Темп роста ОПЕХ	1,3%	4,0%	3,2%	2,8%	2,7%	2,7%	2,5%	2,3%	2,2%	2,0%	2,0%
Рост земельных платежей (аренда/налог)	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%

Земельные платежи составляют 1,5% от кадастровой стоимости. Ввиду того, что спрогнозировать изменение кадастровой стоимости невозможно, величина кадастровой стоимости принята постоянной. Рост земельных платежей принят равным 0%.

Определение потенциального валового дохода (ПВД)

Структура ПВД

ПВД определяется как сумма дохода, получаемого собственником от предоставления прав на пользование частями объекта недвижимости и его помещениями, в предположении его полного использования.

В качестве источников доходов рассматривается плата за аренду помещений, плата за пользование парковочными местами, возмещение операционных расходов.

ПВД условно можно разделить на следующие группы доходов:

Раздел 7. Доходный подход

- Доход от аренды, в том числе доход по действующим договорам аренды и доход от площадей (в соответствии с условиями договоров аренды), не сданных в аренду на дату оценки площадей (в соответствии с типичными рыночными условиями).
- Доход от возмещения арендаторами операционных расходов.
- Доход от паркинга.

Расчет ПВД

При расчете ПВД для каждого периода прогноза и постпрогнозного периода определены нижеследующие величины:

По существующим договорам аренды/пользования частями объекта недвижимости:

- Арендная плата по каждому существующему договору аренды с учетом условий такого договора (индексации, арендных каникул и проч.) за срок его действия.
- Размер возмещаемых операционных расходов по каждому существующему договору аренды за срок его действия (включая коммунальные платежи).

По вакантным площадям на Дату оценки

- Рыночная арендная ставка для вакантных площадей. Рыночные ставки аренды на дату расчета стоимости определяются на основании анализа рынка.
- Рыночная величина возмещаемых операционных расходов в расчете на кв. м арендопригодной площади. Определяется на основании анализа рынка.
- Размер площадей, вакантных в течение периода прогноза.
- Рыночная арендная плата для вакантных площадей. Определяется как произведение рыночной арендной ставки на размер вакантных площадей.
- Сумма возмещаемых операционных расходов по вакантным площадям при их сдаче в аренду на рыночных условиях. Определяется как произведение размера рыночной величины возмещаемых эксплуатационных расходов на площадь вакантных площадей.

Определение арендопригодной площади

Согласно данным Заказчика, арендопригодная офисная площадь оцениваемого объекта составляет 47 955 кв. м согласно обмерам БТИ (общая площадь объекта 77 687 кв.м).

Арендуемая площадь – ключевое понятие во взаимоотношениях арендатора и арендодателя. Для арендатора это один из основных параметров центра издержек: в зависимости от сферы бизнеса затраты на аренду в среднем составляют от 10 до 30 процентов от суммы всех затрат компании. Для арендодателя – основа доходной части. Поэтому метод расчета арендуемой площади крайне важен.

В России существует две системы обмера зданий – ВОМА и БТИ. Площадь по обмеру БТИ не позволяет полно и справедливо определить долю конкретного арендатора в расходах на обслуживание всех общественных помещений здания (мест общего пользования, технических помещений, офиса охраны, УК и т.п.). Что, в свою очередь, приводит к завышению арендной ставки и снижению привлекательности Здания в глазах арендатора.

Ассоциацией BOMA International¹⁶ разработана методика вычисления арендуемой площади каждого арендуемого помещения. Арендуемая площадь – это математическая величина, которая состоит из Полезной площади помещения (она примерно равна, но всегда больше, чем площадь по БТИ) и части всех общественных помещений здания.

¹⁶ http://boma-russia.ru/boma_vs_bti/

Раздел 7. Доходный подход

Методика ВОМА позволяет вычислить площадь арендуемого помещения и индивидуальную величину нагрузки (в м.кв.), которая должна быть оплачена арендатором каждого конкретного помещения.

Размер площадей, определенный по стандартам ВОМА, может превосходить размер площади, определенной в соответствии с документами БТИ, на 10-25 процентов¹⁷.

В оцениваемом бизнес-центре используются стандарты ВОМА. По заключенным договорам аренды среднее соотношение арендуемой площади превышает площадь помещений по замерам БТИ на 10 – 20%.

В рамках данного отчета коэффициент отношения площади ВОМА к площади БТИ ($K_{\text{ВОМА/БТИ}}$) принят в размере 1,15.

Таким образом, арендопригодная офисная площадь объекта оценки составит 55 140 кв. м.

Определение арендных ставок по существующим договорам аренды/пользования частями объекта недвижимости

Были проанализированы крупнейшие договоры аренды (площадью свыше 1000 кв.м.), для остальных площадей были использованы средние значения арендных ставок по анализируемой выборке:

Таблица 7.3 Анализ крупнейших договоров аренды (свыше 1000 кв.м.)

Название арендатора	Площадь, кв.м. (ВОМА)	Ставка аренды по договору, руб./кв.м./год	Индекс роста в год
ОАО «ФГК»	10 192	33 551	7%
ОАО «Российские железные дороги» (Центральная дирекция моторвагонного подвижного состава)	1 927	33 551	7%
ДКРС ОАО «РЖД»	2 503	33 551	7%
ОАО «Скоростные магистрали»	2 237	33 551	7%
ОАО «Федеральная пассажирская компания»	10 801	33 551	7%
ОАО «Российские железные дороги» (Логистика)	1 149	33 551	7%
УК Трансфингруп	1 162	38 592	7%
Внешэкономбанк	6 605	36 949	7%
Остальные площади (договоры на пл. менее 1000 кв.м.)		34 600	7%

Источник: данные Заказчика, анализ оценщика

По данным Заказчика по состоянию на дату оценки общая доля вакантных помещений по БТИ составляет 1 145,4 кв. м на 10 этаже.

Сроки аренды наиболее крупных арендаторов (ФГК и ФПК каждый занимает площадь более 10 000 кв. м) истекают в конце мая 2021 и декабря 2023 года соответственно.

Арендная плата состоит из основной (постоянной) части, которая представляет собой собственно плату за пользование имуществом, и дополнительной (переменной) части, которая является компенсацией арендодателю за коммунальные услуги, услуги связи, охраны, уборку помещения.

Для крупнейших арендаторов размер операционных расходов составляет 7 490 руб./кв.м в год (не включая коммунальные расходы – оплату электроснабжения). Ежегодная индексация операционных расходов составляет 7%. Для остальных площадей были использованы средние значения возмещаемых операционных расходов по анализируемой выборке.

¹⁷ <http://fbss.ru/%D0%B1%D0%BE%D0%BC%D0%B0-%D0%B8%D0%BB%D0%B8-%D0%B1%D1%82%D0%B8-%D0%B2-%D1%87%D0%B5%D0%BC-%D1%80%D0%B0%D0%B7%D0%BD%D0%B8%D1%86%D0%B0/>

Раздел 7. Доходный подход

Таким образом, в качестве прогнозной арендной ставки по занятым на дату оценки площадям выбрана ставка по текущим заключенным крупнейшим договорам. Для вакантных площадей ставка принята по данным открытого рынка (расчет далее).

Во втором квартале 2021 года заканчивается срок аренды ФГК – одного из крупнейших арендаторов. В рамках данного отчета примем допущение о том, что с 3 квартала 2021 года произойдет полная смена арендаторов, таким образом с 3 кв. 2021 года ставка аренды принята на основании рыночных показателей.

Согласно деловой практике, арендная ставка для офисных помещений не включает коммунальные расходы.

Размер оплаты за коммунальные услуги – наиболее трудно прогнозируемая часть расходов, т.к. их размер во многом зависит от параметров здания. К примеру, у оживленных трасс вентиляция помещений в летнее время чаще всего производится за счет кондиционирования воздуха с помощью сплит-систем, которые расходуют немало «электричества», также как и использование электрических обогревателей зимой.

По данным исследования¹⁸, проведенного специалистами компании RWAY и PRO Realty размер коммунальных расходов бизнес-центра класса А на 2017 год составляет 33% от общей структуры операционных расходов. При этом по данным справочника расчетных данных¹⁹ размер операционных расходов для офисных помещений класса А составляет 7 680 руб./кв.м в год. Таким образом, размер коммунальных расходов составит 2 534,4 руб./кв.м в год. В свою очередь, коммунальные платежи включают оплату по следующим статьям: электроэнергия, водоснабжение и водоотведение, горячее водоснабжение и теплоснабжение. Наибольшую долю от общей суммы коммунальных расходов составляет электроэнергия (около 50%), которые, согласно сложившейся практике оплачивают арендаторы сверх арендной ставки. Таким образом, дополнительные расходы арендаторов на оплату расходов на электроснабжение составляют около 1 267 руб./кв.м в год (данная величина принята к расчетам).

Определение рыночной арендной ставки для вакантных площадей

Согласно данным Заказчика вакантные площади составляют 1 145,4 кв.м по обмерам БТИ или порядка 1 317,2 кв.м площади ВОМА.

Для расчета рыночной ставки аренды за пользование офисными площадями, Оценщиком были проанализированы предложения к аренде офисных помещений, расположенных в административных зданиях класса «А» ЦАО г. Москвы, максимально сопоставимых по факторам местоположение и степень готовности объекта, а также другим ценообразующим факторам с оцениваемыми помещениями.

Для расчета рыночной арендной ставки за 1 кв. м общей площади указанных выше помещений, в рамках настоящего Отчета Оценщики использовали метод сравнения продаж, поскольку на рынке имеется информация о предложениях к аренде помещений, сходных с оцениваемыми.

В качестве единицы сравнения для помещений выбирается размер годовой арендной платы 1 кв. м общей площади, поскольку все ценовые показатели указаны в этой единице сравнения.

¹⁸ Источник: RWAY №270 (сентябрь 2017 г.)

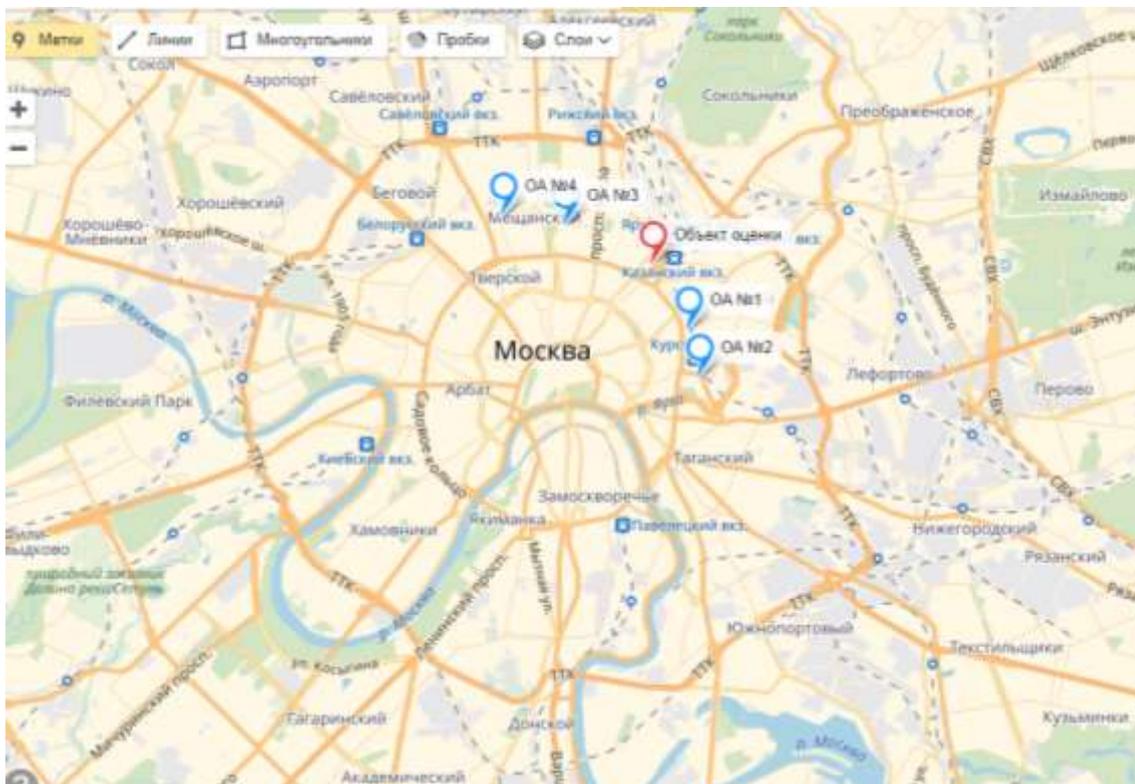
¹⁹ Справочник расчетных данных для оценки и консалтинга №22 (СРД №22, 2018) / Под ред. канд. техн. наук Е.Е. Яскевича. - М.: ООО «Научно-практический Центр Профессиональной Оценки», 2018. – 20 с.

Раздел 7. Доходный подход

В связи с отсутствием достоверной информации о сделках по аренде соответствующих объектов, в качестве аналогов рассматривались объекты, предлагаемые на дату оценки к аренде с последующей корректировкой на фактор уторговывания.

Информация по объектам-аналогам и расчет среднерыночной арендной ставки представлены в таблице ниже.

Рисунок 7.1. Схема расположения оцениваемого объекта и объектов аналогов



Источник: <http://maps.yandex.ru/>

Таблица 7.4 Объекты-аналоги и расчет рыночной арендной ставки

Параметр	Ед. изм.	Объект оценки	Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3	Аналог 4
Объект недвижимости	-	Офисные помещения	Офисные помещения	Офисные помещения	Офисные помещения	Офисные помещения
Адрес	-	г. Москва, ул. Порываевой Маши, д. 34	г. Москва, улица Земляной Вал, 9	г. Москва, 2-й Сыромятницкий переулок, 1	г. Москва, Олимпийский проспект, 14	г. Москва, Краснопролетарская улица, 36
Округ	-	ЦАО	ЦАО	ЦАО	ЦАО	ЦАО
Транспортная доступность						
Зональное расположение	-	СК внешняя сторона	СК внешняя сторона	СК внешняя сторона	СК внешняя сторона	СК внешняя сторона
Ближайшее метро		Красные ворота	Проспект Мира	Чкаловская	Достоевская	Новослободская
Удаленность от метро	-	5-7 мин. пешком	4 мин. пешком	5 мин. пешком	8 мин. пешком	5 мин. пешком
Тип здания	-	Многофункциональный деловой центр	БЦ "СитиДел"	БЦ "Дельта Плаза"	БЦ "Даймонд Холл"	БЦ "Амбер Плаза"
Функциональное назначение помещений	-	Офисные помещения	Офисные помещения	Офисные помещения	Офисные помещения	Офисные помещения
Этаж расположения	-	Различный	Различный	Различный	Различный	Различный

Раздел 7. Доходный подход

Параметр	Ед. изм.	Объект оценки	Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3	Аналог 4
Площадь, предлагаемая в аренду	-	от 100 кв. м	от 100	от 100	от 100	от 100
Состояние/качество отделки	-	Готовы к въезду	Готовы к въезду	Готовы к въезду	Готовы к въезду	Готовы к въезду
Запрашиваемая арендная ставка	руб./кв. м	-	32 500	31 500	40 000	30 500
Наличие в арендной ставке НДС	-	Не включен	Не включен	Не включен	Включен	Не включен
Наличие в арендной ставке ЭР (без учета возмещаемых расходов)	-	Входят	Входят	Входят	Входят	Входят
Наличие в арендной ставке коммунальных расходов	руб./кв. м	Не включены	Не включены	Не включены	Не включены	Не включены
Запрашиваемая арендная ставка без учета коммунальных расходов	руб./кв. м	-	32 500	31 500	40 000	30 500
Полная ссылка	-	-	http://fortexgroup.ru/bc/sitidel/offices/?block=228969	http://fortexgroup.ru/bc/delta-plaza/offices/?block=127294	http://fortexgroup.ru/bc/daymond-holl/offices/?block=219163	http://fortexgroup.ru/bc/amber-plaza/offices/?block=188342
Внесение корректировок и расчет рыночной арендной ставки						
Наименование объекта	-	Офисные помещения	Офисные помещения	Офисные помещения	Офисные помещения	Офисные помещения
Адрес	-	г. Москва, ул. Порываевой Маши, д. 34	г. Москва, улица Земляной Вал, 9	г. Москва, 2-й Сыромятницкий переулок, 1	г. Москва, Олимпийский проспект, 14	г. Москва, Краснопролетарская улица, 36
Запрашиваемая арендная ставка	руб./кв. м	-	32 500	31 500	40 000	30 500
Характеристика арендной ставки	-	Предложение к аренде	Предложение к аренде	Предложение к аренде	Предложение к аренде	Предложение к аренде
<i>Корректировка на уторговывание</i>	%	-	-9,0%	-9,0%	-9,0%	-9,0%
Скорректированная величина арендной ставки	руб./кв. м	-	29 575	28 665	36 400	27 755
Корректировка на наличие НДС	-	Не включен	Не включен	Не включен	Включен	Не включен
Корректировка на наличие в ставке НДС, %	%	-	0,00%	0,00%	-15,25%	0,00%
Скорректированная ставка аренды	руб./кв. м	-	29 575	28 665	30 847	27 755
Тип/класс здания	-	Многофункциональный деловой центр	БЦ "СитиДел"	БЦ "Дельта Плаза"	БЦ "Даймонд Холл"	БЦ "Амбер Плаза"
<i>Корректировка на тип/класс здания</i>	%	-	0%	0%	0%	0%
Скорректированная ставка аренды	руб./кв. м	-	29 575	28 665	30 847	27 755
Корректировка на местоположение						

Параметр	Ед. изм.	Объект оценки	Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3	Аналог 4
Округ	-	ЦАО	ЦАО	ЦАО	ЦАО	ЦАО
Зональное расположение	-	СК внешняя сторона				
Корректировка на округ	%	-	0%	0%	0%	0%
Скорректированная ставка аренды	руб./кв. м	-	29 575	28 665	30 847	27 755
Удаленность от метро	-	5-7 мин. пешком	4 мин. пешком	5 мин. пешком	8 мин. пешком	5 мин. пешком
Корректировка на удаленность от метро	%	-	0%	0%	0%	0%
Скорректированная ставка аренды	руб./кв. м	-	29 575	28 665	30 847	27 755
Площадь, предлагаемая в аренду	-	от 100 кв. м	от 100	от 100	от 100	от 100
Корректировка на площадь	%	-	0%	0%	0%	0%
Скорректированная ставка аренды	руб./кв. м	-	29 580	28 670	30 850	27 760
Общая валовая коррекция	%	-	9,0%	9,0%	24,3%	9,0%
Весовой коэффициент	%	-	26,2%	26,2%	21,3%	26,2%
Рыночная величина АП (включая ЭР, без учета возмещаемых расходов) округленно, руб./год за кв.м.	руб./кв. м	29 130				

Источник: анализ рынка, расчет оценщика

Полученная расчетным путем рыночная арендная ставка попадает в диапазон ставок по текущим договорам аренды среди крупнейших арендаторов. Из чего можно сделать вывод о соответствии действующих ставок аренды, предоставленных Заказчиком, рыночным показателям.

Обоснование вводимых корректировок по расчету арендной ставки

Характер и степень отличий аналога от оцениваемого объекта 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 подобными объектами.

Корректировки цен могут рассчитываться в денежном или процентном (абсолютном или относительно) выражении.

Цены на объекты-аналоги корректировались с учетом параметров, по которым данные объекты отличаются от объекта оценки.

Отрицательная поправка (-) вносится в случае, если по данному показателю сравнимый объект превосходит оцениваемое имущество. Положительная поправка (+) вносится, если по данному показателю сравнимый объект уступает оцениваемому имуществу.

Окончательное решение о величине справедливой стоимости, определенной с применением сравнительного подхода, принималось на основании анализа скорректированных цен продажи (предложений) объектов сравнения, имеющих максимальное сходство с объектом оценки.

В рамках настоящей оценки сопоставление аналогичных объектов и оцениваемого объекта недвижимости проводилось по следующим параметрам:

- Характеристика предложения.

Раздел 7. Доходный подход

- Дата предложения.
- Наличие в ставке НДС и ЭР.
- Корректировка на местоположение.
- Корректировка на физические характеристики

Характеристика стоимости - корректировка на торг. В связи с тем, что для расчета рыночной ставки аренды используются цены предложений, а не фактически заключенных сделок, ставки аренды для объектов-аналогов должны быть подвергнуты корректировки на уторговывание.

По данным исследования Приволжского центра финансового консалтинга и оценки («Справочника оценщика недвижимости», изд. Приволжский центр финансового консалтинга и оценки, Нижний Новгород, 2017 г.), диапазон скидок на торг по аренде офисных помещений варьируется от 4% до 13,7%.

Согласно данным издания СРД №22, 2018 (Справочник расчетных данных для оценки и консалтинга №22 / Под ред. канд. техн. наук Е.Е. Яскевича. - М.: ООО «Научно-практический Центр Профессиональной Оценки», 2018. – 17 с) диапазон скидок на торг по аренде офисных помещений в Москве варьируется от 7 до 9%.

Результаты интервьюирования брокеров агентств недвижимости²⁰ и представителей собственников, величина дисконта от первоначально заявленной цены зачастую составляет порядка 3-10 % в сегменте качественных офисов в условиях растущей вакантности, а для паркингов скидка достигает 10-15%.

Исходя из этого, Оценщики принимали понижающую корректировку на уровне равную -9% к цене предложения объектов-аналогов для офисов и для машиномест.

Корректировка на дату предложения составила 0%, так как цены оферт по объектам-аналогам действительны на дату оценки.

Наличие в арендной ставке НДС. В случае наличия в арендной ставке аналогичного объекта величины НДС, арендная ставка аналога уменьшалась на коэффициент, учитывающий НДС.

Наличие в ставке величины ЭР и коммунальных расходов

В результате анализа предложений к аренде офисных и торговых помещений и консультаций с представителями агентств недвижимости (АН «Мегаполис», www.mega-realty.ru; тел. 730-0399, Хонин Евгений, компания «Knight Frank» www.knightfrank.ru, тел. (495) 981-0000, Кирилл Кутявин, компания «Blackwood» www.Blackwood.ru, тел. 730-5522, Никита, компания «PRAEDIUM», Дмитрий Волков), Оценщиком было выяснено, что большинство арендных ставок на дату оценки не включают коммунальные, а арендная ставка включает постоянную часть (базовая арендная ставка) и эксплуатационные расходы. Коммунальные расходы, как правило, оплачиваются арендатором сверх ставки аренды.

По данным представителей собственников объектов-аналогов эксплуатационные расходы включены в размер арендной ставки, коммунальные расходы (расходы на электроснабжение) оплачиваются отдельно по факту потребления.

Корректировка на местоположение. Корректировка на местоположение включает сопоставление объектов-аналогов с Объектом оценки по следующим параметрам:

²⁰ Компания «Blackwood» (www.blackwood.ru), Агентство недвижимости «PENNY LANE REALTY» (www.realtor.ru), Компания «GVA Sawyer» (www.gvasawyer.ru), Агентство недвижимости «Paul's Yard»

Раздел 7. Доходный подход

административный округ, расположение относительно Садового кольца, удаленность от метро.

Корректировка на административной округ – согласно анализу рынка, проведенного Оценщиками, а также аналитических данных, в сегменте офисной недвижимости большое влияние на стоимость недвижимости и величину ставки аренды оказывает принадлежность к определенному административному округу. Так в ЦАО ставки аренды на коммерческую недвижимость характеризуются самыми высокими показателями.

Внутри ЦАО также существует сегментация по цене предложения, относительно привязки объектов к основным магистралям: Садовое кольцо - Бульварное кольцо, Садовое кольцо - Третье транспортное кольцо, Третье транспортное кольцо – МКАД, внешняя и внутренняя стороны Садового кольца.

В указанных зонах наиболее заметна разница в цене арендных ставок. Так, самые высокие арендные ставки наблюдаются в зоне Садовое – Бульварное кольцо. В то время, как в зоне Садового кольца разница в средних значения арендных ставок незначительная и в основном зависит от класса объекта, так как чем дальше от центра, тем более разнообразны по классам, предлагаемые к аренде качественные офисные объекты.

Оцениваемые и сопоставимые помещения, находятся в БЦ, расположенных на внешней стороне СК, корректировка на местоположение относительно локальной зоны не вводилась.

Корректировка на удаленность от метро для объектов-аналогов не вводилась, т.к. согласно рыночной практике и мнению экспертов ставка аренды офисных зданий и помещений, расположенных до 10 минут пешей доступности от ближайшей станции метро сопоставимы.

Корректировка на физические характеристики объекта оценки включает сопоставления с объектами-аналогами по следующим параметрам: класс здания, назначение помещения, предлагаемая к аренде площадь помещения, тип и состояние готовности отделки помещений.

Тип и класс здания, оказывает существенное влияние при формировании арендной ставки. Так стоимость аренды в БЦ класса А в среднем на 20-30% превышает ставку аренду на помещения в БЦ класса В+ (см. Раздел Обзор рынка офисной недвижимости г. Москвы).

Так как для расчета средней рыночной арендной ставки рассматривались объекты-аналоги, расположенные в БЦ класса А корректировка на класс объекта не вводилась.

Ввиду сопоставимости объекта оценки и объектов-аналогов корректировка по данному фактору не вводилась.

Общая валовая коррекция стоимости – сумма абсолютных (т.е. без учета знака) значений изменений, вносимых к начальной стоимости объекта-аналога, выраженная в процентах. Общая валовая коррекция стоимости для каждого объекта-аналога приведена в расчетной таблице.

Весовые коэффициенты при расчёте окончательного значения стоимости недвижимости определялись, исходя из величины общей валовой коррекции. При этом величина коэффициента тем больше, чем меньше суммарное значение вносимых корректировок. Весовой коэффициент при расчете результата присваивался каждому объекту-аналогу путем проведения математических расчетов, применяемых в оценочной практике.

Логика данных расчетов следующая: предполагается, что суммарный вес всех аналогов равен единице. Эта единица делится между выбранными аналогами следующим образом:

Раздел 7. Доходный подход

- из единицы берется половина (т.е. 0,5) и делится поровну между всеми выбранными объектами-аналогами;
- оставшаяся половина (т.е. ещё 0,5) делится между выбранными объектами-аналогами согласно тому, у кого было меньше внесённых корректировок. Чем меньше корректировок внесено к цене объекта-аналога, тем большая доля от 0.5 достанется этому аналогу.

Корректировки по каждому из элементов сравнения цен каждого аналогичного объекта, сглаживающие их отличия от оцениваемого объекта недвижимости

Расчеты рыночной арендной ставки для оцениваемого объекта недвижимости, представлены в таблицах ниже.

Таким образом, ставка аренды на встроенные офисные помещения без учета НДС и коммунальных расходов (электричества) с учетом округления составила:

29 130 (Двадцать девять тысяч сто тридцать) рублей за 1 кв. м в год.

Расчет рыночной ставки аренды за пользование за пользование подземными парковочными местами

Для расчета рыночной ставки аренды за пользование местами в подземном паркинге были проанализированы предложения по аренде парковочных мест в подземных паркингах административных зданий класса «А» ЦАО г. Москвы.

Для расчета рыночной арендной ставки для данных объектов, в рамках настоящего Отчета Оценщики использовали метод сравнения продаж, поскольку на рынке имеется достаточное количество информации о предложениях к аренде объектов, сходных с оцениваемыми.

В качестве единицы сравнения для оцениваемых помещений подземного паркинга на основании сложившейся на рынке деловой практики выбирается ставка аренды за 1 машино-место в месяц, выраженная в рублях РФ.

В связи с отсутствием достоверной информации о сделках по аренде соответствующих объектов, в качестве аналогов рассматривались предложения по аренде аналогичных объектов на рынке по состоянию на дату оценки.

Информация по объектам-аналогам и расчет среднерыночной арендной ставки представлен в таблице ниже.

Таблица 7.5 Сопоставимые объекты и расчет стоимости аренды паркингов в БЦ

Параметр	Ед.изм.	Объект оценки	Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3
Наименование объекта	-	Паркинг	Паркинг	Паркинг	Паркинг
Адрес	-	г. Москва, ул. Порываевой Маши, д. 34	г. Москва, Щепкина 61/2 с 12	г. Москва, переулок Маяковского, 11	г. Москва, 2-я Брестская 8
Округ	-	ЦАО	ЦАО	ЦАО	ЦАО
Локальное расположение	-	СК внешняя сторона	СК внешняя сторона	СК внешняя сторона	СК внешняя сторона
Ближайшее метро	-	Комсомольская я, Красные Ворота	Проспект Мира	Марксистская	Маяковская
Бизнес-центр	-	-	БЦ "Невис"	БЦ "Маяковского 11"	БЦ "Панорама"
Удаленность от метро	-	5 мин. пешком	10 мин. пешком	5 мин. пешком	4 мин. пешком
Назначение помещения	-	Паркинг	Паркинг	Паркинг	Паркинг

Раздел 7. Доходный подход

Параметр	Ед.изм.	Объект оценки	Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3
Арендуемая площадь, кв. м	-	1 м/м	1 м/м	1 м/м	1 м/м
Состав арендной ставки:	-	-			
Наличие НДС	-	-	Не включен	Включен	Включен
Запрашиваемая арендная ставка	руб./м.м/мес.	-	15 000	20 000	18 000
Характеристика арендной ставки	-	-	предложение к аренде	предложение к аренде	предложение к аренде
Дата предложения к аренде	-	сен.18	Актуально на дату оценки	Актуально на дату оценки	Актуально на дату оценки
Источник информации	-	-			
Полная ссылка	-	-	http://bc-nevis.caos.ru/	http://bc-mayakovskii.caos.ru/	http://panorama-bc.caos.ru/
Расчет рыночной арендной ставки					
Параметр	Единица измер.	Объект оценки	Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3
Наименование объекта	-	машиноместо	машиноместо	машиноместо	машиноместо
Адрес	-	г. Москва, ул. Порываевой Маши, д. 34	г. Москва, Щепкина 61/2 с 12	г. Москва, переулок Маяковского, 11	г. Москва, 2-я Брестская 8
Запрашиваемая арендная ставка	руб./м.м/мес.	-	15 000	20 000	18 000
Характеристика арендной ставки	-	-	предложение к аренде	предложение к аренде	предложение к аренде
Корректировка на уторговывание	%	-	-9,0%	-9,0%	-9,0%
Запрашиваемая арендная ставка	руб./м.м/мес.	-	13 650	18 200	16 380
Условия финансирования	-	Рыночные	Рыночные	Рыночные	Рыночные
Корректировка на условия финансирования	%	-	0%	0%	0%
Запрашиваемая арендная ставка	руб./м.м/мес.	-	13 650	18 200	16 380
Условия продажи	-	Типичные	Типичные	Типичные	Типичные
Корректировка на условия продажи	%	-	0%	0%	0%
Запрашиваемая арендная ставка	руб./м.м/мес.	-	13 650	18 200	16 380
Дата продажи/предложения/оценки	-	сен.18	Актуально на дату оценки	Актуально на дату оценки	Актуально на дату оценки
Корректировка на дату предложения/продажи	%	-	0%	0%	0%
Запрашиваемая арендная ставка	руб./м.м/мес.	-	13 650	18 200	16 380
Наличие в ставке НДС	-	-	Не включен	Включен	Включен
Корректировка на наличие в ставке НДС, %	%	-	0,00%	-15,25%	-15,25%
Скорректированная арендная ставка, без НДС	руб./м.м/мес.	-	13 650	15 424	13 881
Корректировки на местоположение					
Округ	-	ЦАО СК внешняя сторона	ЦАО СК внешняя сторона	ЦАО СК внешняя сторона	ЦАО СК внешняя сторона
Корректировка на административный округ	%	-	0%	0%	0%
Скорректированная арендная ставка, без НДС	руб./м.м/мес.	-	13 650	15 424	13 881
Корректировки на физические характеристики объекта оценки:					

Параметр	Ед.изм.	Объект оценки	Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3
Бизнес-центр	-	-	БЦ "Невис"	БЦ "Маяковского 11"	БЦ "Панорама"
Назначение помещения	-	Паркинг	Паркинг	Паркинг	Паркинг
Корректировка на тип здания и назначение помещения	%	-	0%	0%	0%
Скорректированная арендная ставка, без НДС	руб./м.м/мес.	-	13 650	15 420	13 880
Общая валовая коррекция	%	-	9,0%	24,3%	24,3%
Весовой коэффициент	%	-	37,8%	31,1%	31,1%
Среднее значение арендной ставки без НДС с ОР (ЭР) округленно	руб./м.м/мес.	14 300			
Среднее значение арендной ставки без НДС с ОР (ЭР) округленно	руб./м.м/год	172 000			

Источник: расчет оценщика

Обоснование вводимых корректировок по расчету арендной ставки

Порядок внесения и описание корректировок аналогично расчету рыночной ставки аренды за офисные помещения.

Таким образом, ставка аренды на встроенные помещения подземного паркинга составила без учета НДС с учетом округления:

172 000 (Сто семьдесят две тысячи) рублей за 1 м/м в год.

Определение действительного валового дохода (ДВД)

Для расчета ДВД ПВД уменьшается на величину возможных потерь от недозагрузки. Потери от недозагрузки прогнозируются для площадей, сдаваемых на рыночных условиях. Потери для площадей, сданных по действующим на дату оценки договорам аренды, принимаются равными нулю на период этого срока аренды. Таким образом,

$$ДВД = ПВД - Потери,$$

где Потери – потери от недозагрузки.

Величина потерь от недозагрузки определяется в соответствии с размером прогнозируемой постоянной недозагрузки.

Размер постоянной недозагрузки (на весь период прогнозирования) определяется на основе рыночных данных как среднерыночная доля вакантных площадей в соответствующем сегменте рынка (стабилизированный уровень недозагрузки), а при отсутствии соответствующих рыночных данных - экспертно. Размер соответствующих потерь арендной платы определяется как произведение постоянной недозагрузки (в процентах) на валовый доход от сдачи площадей на рыночных условиях.

Полный переход на рыночные условия предусмотрен с 01.07.2021 года как дата истечения сроков наиболее крупных договоров аренды.

Общая формула расчета потерь представлена ниже:

$$Потери = \sum ПВД_{vi} * Vacancy_i$$

где ПВД_{vi} – ПВД для вакантных площадей типа i,

Vacancy_i – величина доли вакантных площадей, принимаемой для вакантных площадей типа i,

I – тип вакантных площадей.

Уровень вакансий определялся в соответствии с рыночными данными.

Таблица 7.6 Диапазоны уровня вакансии для офисной недвижимости Москвы

Источник	Вакансия	Источник
S.A. Ricci	14,40%	http://www.ricci.ru/sites/default/files/analytcs-files/s.a.ricci_office_market_report_1h_2018_0.pdf
Cushman & Wakefield	14,00%	http://cwrussia.ru/documents/20181/64819/Q2+2018_Marketbeat_RUS_PDF_FINAL.pdf/5b03d6fc-06b0-4270-a179-c81f5b3376a2/
Knight Frank	13,60%	https://content.knightfrank.com/research/597/documents/ru/rynok-ofisnoy-nedvizhimosti-moskva-i-polugodie-2018-g-5715.pdf
Colliers International	12,90%	http://www.jll.ru/russia/ru-ru/Research/Moscow%20office%20market_JLL_Q2_2018__rus.pdf?5b94a7af-7b81-4219-abe5-280710abf10f
JLL	12,50%	http://www.colliers.com/-/media/files/emea/russia/research/2018/office_moscow_h1_2018_rus.pdf?la=ru-RU
RWAY	14,70%	RWAY июль-август 2018 г.
Средний уровень вакансии в БЦ класса А	13,50%	

Таким образом, к расчетам принят средний рыночный размер вакансии – 13,50%.

Операционные расходы собственника, связанные с владением и эксплуатацией объекта недвижимости

В состав операционных расходов включаются затраты на:

- управление,
- техническое обслуживание,
- уборку площадей общего пользования,
- охрану,
- коммунальные платежи,
- текущий ремонт,
- страховые платежи,
- земельные платежи,
- налог на имущество.

При этом можно сказать, что в состав операционных расходов включаются:

- эксплуатационные расходы (управление, техническое обслуживание, уборку площадей общего пользования, охрану, коммунальные платежи, текущий ремонт);
- страховые платежи,
- земельные платежи,
- налог на имущество.

Эксплуатационные расходы

Для прогнозного периода эксплуатационные расходы определялись в соответствии с рыночными данными.

Раздел 7. Доходный подход

Согласно Справочнику расчетных данных для оценки и консалтинга (СРД №22, 2018²¹), эксплуатационные расходы для офисов класса А в Москве составляют: 5 180 руб./кв.м./год. В расчетах предусмотрена индексация по ИПЦ.

Страховые платежи

Расходы на страхование определены исходя из сложившихся на момент оценки средних ставок страхования недвижимого имущества (0,1-0,4%).

Страховая сумма устанавливается в размере балансовой или рыночной стоимости имущества на момент заключения договора страхования с учетом износа.

Стоимость застрахованного имущества принята в размере кадастровой стоимости, т.к. величина кадастровой стоимости рассчитывается методами массовой оценки на основании рыночных данных, и близка к рыночной стоимости.

Прогнозирование стоимости произведено на основе среднегодового роста цен на офисы.

Таблица 7.7 Тарифы страхования офисов юридических лиц по данным портала expert.ru²²

Компания	Пожар	Залив	Противоправные действия третьих лиц	Стихийные бедствия	Полный пакет
«АльфаСтрахование»	0,08-0,15	0,08-0,15	0,03-0,1	0,01-0,1	0,15-0,45
Страховой дом ВСК	0,08	0,1	0,12	0,1	0,10-0,15
«Гута-Страхование»	0,12-0,14	0,06-0,09	0,02-0,03	0,01-0,02	0,21-0,27
«Ингосстрах»*	--	--	--		0,085-0,175
«Капиталь Страхование»	0,08-0,4	0,05-0,1	0,04-0,1	0,03-0,07	0,008-0,5
«Мегарусс-Д»	0,1	0,08	0,06	0,04	0,18-0,35
Московская страховая компания	0,08	0,02	0,005	0,005	от 0,011
«Прогресс-Нева»	0,075-0,2	0,08-0,3	0,02-0,2***	0,008-0,02	0,11-0,72
«Росгосстрах»	0,25	0,2	0,1	0,05	0,35-0,6
РОСНО	0,03-0,135	0,03-0,045	0,01	0,04-0,06	0,07-0,25**
«УралСиб»	0,05-0,15	0,07-0,2	0,05-0,3	0,02-0,1	0,06-0,3
«Энергогарант»	0,45	0,1	0,3	0,1	0,5

*Расширение покрытия сопровождается увеличением цены. На цену страхования также влияет качество риска, история страхования и величина франшизы.

«Ингосстрах» дополнительно предлагает страхование на условиях «Все риски», а для промпредприятий еще и страхование оборудования от поломок.

**В пакет также включены следующие риски: удар молнии, взрыв, падение летательного аппарата, кража со взломом, грабеж, разбой, наезд транспортных средств, не принадлежащих страхователю.

***В том числе кражи.

Источник: http://expert.ru/ratings/table_29805/

Оценщик также рассмотрел предложения других страховых компаний, результаты представлены в таблице далее.

Таблица 7.8 Базовые страховые тарифы

Компания	Базовый страховой тариф	Источник
ГСК Югория	0,09 - 1,75%	https://www.ugsk.ru/regions/corporate/property/
Приоритетное страхование	0,25%	http://www.priorityins.ru/urid/im-ur/
НПСК	0,78%	http://www.npsk.ru/pravila/TARIURLIZ.pdf
ООО «СК Европлан»	0,05%	http://euoplan.ru/Content/InsuranceDocuments/tariffs-iul.pdf
МАКС	0,17%	http://www.makc.ru/upload/RULES/11_imushestvo_yur_lic/Tarifi_IYUL.pdf
Полис-Гарант	0,13%	http://www.polis-garant.ru/index.php?id=104

²¹ ООО «Научно-практический Центр Профессиональной Оценки» (ООО НЦПО), Под редакцией канд. техн. наук Е.Е. Яскевича, Москва 2018 г, с.20.

²² http://expert.ru/ratings/table_29805/

Компания	Базовый страховой тариф	Источник
Финанс-Эксперт	0,12 - 1,0%	http://www.finans-expert.ru/insurance/propertyinsurance/
ОАО СК «Альянс»	0,70%	http://www.allianz.ru/upload/iblock/bec/becfbac4e265c351be42c38b6a04bbf3.pdf

Источник: данные указанных источников информации

Как видно из проведенного анализа, средняя величина страховых тарифов (на полный пакет услуг) находится в диапазоне 0,1 – 0,4%. Полученные расчетные данные подтверждаются информацией, полученной от участников рынка. По мнению эксперта рынка страхования²³, стоимость комплексного страхования недвижимости юридических лиц, колеблется в среднем от 0,05% до 0,3% от стоимости страхуемого имущества. Ставка определяется индивидуально для каждого клиента и рассчитывается в зависимости от особенностей его деятельности, видов страхуемого имущества, набора предусмотренных в договоре страховых рисков и, конечно, условий эксплуатации имущества - наличия охраны, противопожарных систем, состояния систем коммуникаций.

Из-за нестабильного состояния экономики многие отказываются от части рисков: например, от тех, что связаны с терроризмом.

На фоне того, что сейчас арендодатели вынуждены снижать арендные ставки, в связи с перетоком арендаторов из более дорогих в объекты поскромнее, собственники коммерческой недвижимости оказывают серьезное давление на страховщиков в плане снижения цен на страхование. Это происходит через конкурсные процедуры, запросы предложений и т.д.

Стоимость страховки складывается из цены самого здания и его технического состояния. Соответственно, на фоне кризиса может падать и фактическая цена объекта, а чтобы оценить техническое состояние здания, страховые компании все чаще проводят риск-аудит.

По данным ОАО СК «Альянс» падение курса рубля повлекло увеличение размера ущерба, что должно было бы найти отражение в увеличении страховых ставок, но этого не случилось. В условиях кризиса и в рамках жесткой конкуренции на рынке страхования коммерческой недвижимости страховщики не могут себе позволить повышение ставок. При этом в абсолютной величине страховые премии сейчас снижаются за счет уменьшения страховых сумм и сокращения покрытия.

Таким образом, кризис на рынке коммерческой недвижимости затронул и сегмент страхования недвижимости. При возобновлении договоров страхования клиенты пересматривают объем покрытия, стараясь снизить размер страховой премии.

К расчетам принят размер страхового тарифа, близкий к нижней границе диапазона – 0,15%. В качестве страховой базы принята балансовая стоимость объекта, что является распространенной практикой. Страховой платеж составил 703,5 тыс. руб. в квартал (на 4 кв. 2018).

Согласно данным Заказчика страховые платежи по состоянию на 26 сентября 2018 года составили 2 221,9 тыс. рублей. Таким образом, прогнозные данные соответствуют фактическим.

В расчетах предусмотрена индексация по ИПЦ.

²³ Исполнительный вице-президент группы «Ренессанс Страхование» Наталья Карпова, <http://www.insur-info.ru/press/81889/>

Арендные платежи за пользование земельным участком

Согласно ст.552 ГК РФ при купле-продаже здания, сооружения или другой недвижимости покупателю одновременно с передачей права собственности на такую недвижимость передаются права на земельный участок, занятый такой недвижимостью и необходимый для ее использования.

Земельный участок под оцениваемым объектом находится в аренде. Необходим расчет арендных платежей за пользование землей.

В соответствии с Постановлением от 25 апреля 2006 г. № 273-пп «О совершенствовании порядка установления ставок арендной платы за землю в городе Москве» (Приложение «Ставки арендной платы за землю в городе Москве» – № 7) (<http://www.moskomzem.ru/ru/dokumenty>), арендные платежи составляют – 1,5% от кадастровой стоимости.

Значение кадастровой стоимости принято на основании данных, предоставленных Заказчиком, а также по данным <http://maps.rosreestr.ru/>. Кадастровая стоимость определена по состоянию на 01.01.2016 г. В прогнозных показателях также учтено изменение кадастровой стоимости (описание приведено ранее при прогнозировании кадастровой стоимости ОКСа).

Размер арендных платежей за пользование земельным участком составил:

Таблица 7.9 Арендные платежи за пользование земельным участком

Расчет арендной платы за землю	Значение
Кадастровый номер	77:01:003040:4
Удельный показатель кадастровой стоимости, руб./кв. м	123 614 ²⁴
Площадь земельного участка, приходящегося на объект оценки, кв. м	8 331
Кадастровая стоимость земельного участка, приходящегося на объект оценки, руб.	1 029 826 984
Ставка арендной платы, % от кадастровой стоимости	1,50% ²⁵
Размер земельных платежей, рубли в год на дату оценки	15 447 405

Источник: данные заказчика, расчеты оценщика

Налог на имущество

Налогооблагаемой базой для объекта оценки является его кадастровая стоимость. Согласно НК РФ ст. 378.2.: «1. Налоговая база определяется с учетом особенностей, установленных настоящей статьей, как кадастровая стоимость имущества, утвержденная в установленном порядке, в отношении следующих видов недвижимого имущества, признаваемого объектом налогообложения: 1. административно-деловые центры и торговые центры (комплексы) и помещения в них».

Размер налога на имущество рассчитывается оценщиком самостоятельно. В данном случае в качестве налогооблагаемой базы использована кадастровая стоимость.

Согласно статье 380 «Налоговая ставка» Налогового кодекса РФ (часть вторая) от 05.08.2000 N 117-ФЗ налоговые ставки устанавливаются законами субъектов Российской Федерации и не могут превышать 2,2 процента, если иное не предусмотрено НК РФ. В отношении объектов недвижимого имущества, налоговая база в отношении которых определяется как кадастровая стоимость, налоговая ставка не может превышать следующих значений: 1) для города федерального значения Москвы: в 2014 году - 1,5 процента, в 2015 году - 1,7 процента, в 2016 году и последующие годы - 2 процента».

²⁴

<http://pk5.rosreestr.ru/#x=4190782.835971695&y=7513090.659716856&z=17&text=77%3A01%3A003040%3A4&type=1&app=search&opened=1>

²⁵ Постановление Правительства Москвы от 25.04.2006 N 273-ПП <http://base.garant.ru/385173/>

Раздел 7. Доходный подход

Налогооблагаемой базой для объекта оценки является его кадастровая стоимость. Согласно НК РФ ст. 378.2.: «1. Налоговая база определяется с учетом особенностей, установленных настоящей статьей, как кадастровая стоимость имущества, утвержденная в установленном порядке, в отношении следующих видов недвижимого имущества, признаваемого объектом налогообложения: 1. административно-деловые центры и торговые центры (комплексы) и помещения в них».

В соответствии с НК РФ ст. 380, п.1.1.: «в отношении объектов недвижимого имущества, налоговая база в отношении которых определяется как кадастровая стоимость, налоговая ставка не может превышать следующих значений: 1) для города федерального значения Москвы: в 2014 году - 1,5 процента, в 2015 году - 1,7 процента, в 2016 году и последующие годы - 2 процента».

Согласно п. 2 статьи 2 Закона г. Москвы от 05.11.2003 N 64 (ред. от 13.04.2016) «О налоге на имущество организаций» налоговая ставка в отношении объектов недвижимого имущества, налоговая база по которым определяется как их кадастровая стоимость, устанавливается в следующих размерах:

- 1) 0,9 процента - в 2014 году;
- 2) 1,2 процента - в 2015 году;
- 3) 1,3 процента - в 2016 году;
- 4) 1,4 процента - в 2017 году;
- 5) 1,5 процента - в 2018 году.

Указанным Законом в соответствии с Налоговым кодексом Российской Федерации на территории города Москвы определяются ставка налога на имущество организаций, порядок и сроки уплаты налога, налоговые льготы, а также особенности определения налоговой базы.

Таким образом, к расчетам приняты следующие ставки налога: 1,5 процента - в 2018 году; 2,0 процента в последующие годы.

Значение кадастровой стоимости принято на основании данных Заказчика (выписки из ЕГРН о кадастровой стоимости объекта недвижимости от 13.06.2018), которые подтверждаются данными портала Росреестр (дата внесения данных – 08.06.2018).

В Москве, Санкт-Петербурге и Севастополе переоценка кадастровой стоимости может проводиться не чаще одного раза в два года²⁶. Переоценка кадастровой стоимости в Москве производится каждые 2 года.

Таким образом, в 2018 году будет произведена переоценка кадастровой стоимости и с 01.01.2019 г. произойдет изменение, далее с 01.01.2021 г.

Анализ общих результатов оценки кадастровой стоимости привел к выводам о том, что рост кадастровой стоимости объектов капитального строительства и земельных участков в Москве в с 2015 по 2017 год минимален.

Ввиду того, что спрогнозировать изменение кадастровой стоимости невозможно, величина кадастровой стоимости на прогнозный период принята постоянной.

Кадастровая стоимость объекта оценки принята по данным выписок из ЕГРН о кадастровой стоимости объекта недвижимости от 13.06.2018 (подтверждается данными Росреестра) и равна:

²⁶ Источник: <https://rosreestr.ru/site/ur/info/kadastrovaya-stoimost/>

Таблица 7.10 Кадастровая стоимость объекта оценки

Кадастровые номера помещений, кв.м	Общая площадь помещений, кв.м	Кадастровая стоимость помещений, руб.	Кадастровая стоимость оцениваемых объектов, руб.	Источник информации
77:01:0003040:5090	8 282,60	757 000 000,00	463 969 308,48	Выписка №77/ИСХ/18-1836630 из ЕГРН о кадастровой стоимости объекта недвижимости от 13.06.2018
77:01:0003040:5098	72 226,00	9 029 000 000,00	9 029 000 000,00	Выписка №77/ИСХ/18-1836504 из ЕГРН о кадастровой стоимости объекта недвижимости от 13.06.2018
77:01:0003040:5097	316,60	29 000 000,00	29 000 000,00	Выписка №77/ИСХ/18-1836465 из ЕГРН о кадастровой стоимости объекта недвижимости от 13.06.2018
77:01:0003040:5096	67,80	6 200 000,00	6 200 000,00	Выписка №77/ИСХ/18-1836506 из ЕГРН о кадастровой стоимости объекта недвижимости от 13.06.2018

*доля в праве общей долевой собственности на общие помещения в Комплексе, имеющие общую площадь 8 282,6 кв. м., составляющая 726104/1184692 доли в праве общей долевой собственности на общие помещения (в натуральном выражении около 5 076,45 кв.м)

Затраты на маркетинг

Затраты на маркетинг согласно данным заказчика не предусматриваются.

Расчет чистого операционного дохода

Чистый операционный доход (ЧОД) определяется как разница между действительным валовым доходом и операционными расходами.

$$ЧОД = ДВД - ОР.$$

Прочие расходы

Брокерская комиссия за сдачу в аренду

Прочие коммерческие расходы представлены расходом на брокеридж и принимаются по данным анализа рынка на среднем уровне 9,5% от ДВД²⁷.

С учетом специфики заключенных договором брокерская комиссия учитывается в 1-й месяц первого прогнозного периода для заполнения вакантных площадей, затем в третьем квартале 2021 г. (истекают крупнейшие договоры аренды).

Резерв капитальных затрат (фонд капитальных затрат)

К капитальным затратам для целей оценки стоимости недвижимости относят расходы на замещение элементов объекта недвижимости с нормативным сроком эксплуатации более 5 лет (замена, лифтов, элементов системы кондиционирования, ремонт крыши и др.)

Резерв капитальных затрат на первые 2-3 года прогноза определяется в соответствии с прогнозом менеджмента потребности в таких затратах (при наличии такого прогноза) и в размере 5% от ПВД в последующие годы или в случае отсутствия прогноза менеджмента.

²⁷ <https://broker.naibecar.com/products/>,
<http://cd.brokker.ru/brokeridzh>

<http://expert.ru/northwest/2013/11/spros-ushel-v-otryiv/>,

Раздел 7. Доходный подход

В таблице ниже представлен расчет чистого операционного дохода и операционного денежного потока:

Раздел 7. Доходный подход

Таблица 7.11 Расчет чистого операционного дохода и операционного денежного потока (начало)

Период	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11
Начало периода	28.09.2018	01.10.2018	01.01.2019	01.04.2019	01.07.2019	01.10.2019	01.01.2020	01.04.2020	01.07.2020	01.10.2020	01.01.2021
Конец периода	30.09.2018	31.12.2018	31.03.2019	30.06.2019	30.09.2019	31.12.2019	31.03.2020	30.06.2020	30.09.2020	31.12.2020	31.03.2021
Год	2018	2018	2019	2019	2019	2019	2020	2020	2020	2020	2021
Квартал	3	4	1	2	3	4	1	2	3	4	1
Количество дней в периоде	3	92	90	91	92	92	91	91	92	92	90
ПОТЕНЦИАЛЬНЫЙ ВАЛОВЫЙ ДОХОД											
Потенциальный доход от аренды помещений	16 377 271	502 236 292	499 771 851	513 896 894	528 359 290	537 326 006	540 507 245	549 613 254	565 017 313	574 542 689	571 531 192
по действующим договорам	15 223 575	466 856 286	464 699 613	478 085 543	491 797 667	500 404 126	503 626 838	512 440 307	527 137 771	536 362 682	533 884 920
по новым договорам	1 153 696	35 380 006	35 072 238	35 811 351	36 561 623	36 921 880	36 880 407	37 172 947	37 879 542	38 180 007	37 646 272
Возмещение операционных расходов	486 743	14 926 776	14 856 366	15 281 579	15 717 085	15 989 316	16 089 476	16 367 485	16 833 302	17 124 233	17 041 524
по действующим договорам	475 115	14 570 198	14 502 890	14 920 654	15 348 598	15 617 198	15 717 776	15 992 837	16 451 533	16 739 435	16 662 106
по новым договорам	11 628	356 578	353 476	360 925	368 487	372 118	371 700	374 648	381 769	384 798	379 418
Итого, потенциальный валовой доход	16 864 013	517 163 068	514 628 217	529 178 473	544 076 375	553 315 321	556 596 720	565 980 739	581 850 615	591 666 922	588 572 716
ПОТЕРИ ПЛАТЕЖЕЙ											
Потери от неполной загрузки помещений, от компенсации операционных расходов и от компенсации расходов на рекламу	(157 319)	(4 824 439)	(4 782 471)	(4 883 257)	(4 985 565)	(5 034 690)	(5 029 034)	(5 068 925)	(5 165 277)	(5 206 249)	(5 133 468)
Потери от неплатежей	(167 067)	(5 123 386)	(5 098 457)	(5 242 952)	(5 390 908)	(5 482 806)	(5 515 677)	(5 609 118)	(5 766 853)	(5 864 607)	(5 834 392)
по действующим договорам	(156 987)	(4 814 265)	(4 792 025)	(4 930 062)	(5 071 463)	(5 160 213)	(5 193 446)	(5 284 331)	(5 435 893)	(5 531 021)	(5 505 470)
по новым договорам	(10 080)	(309 121)	(306 432)	(312 890)	(319 445)	(322 593)	(322 231)	(324 787)	(330 960)	(333 586)	(328 922)
Итого, потери платежей	(324 386)	(9 947 825)	(9 880 929)	(10 126 209)	(10 376 473)	(10 517 496)	(10 544 711)	(10 678 043)	(10 932 130)	(11 070 855)	(10 967 861)
ДЕЙСТВИТЕЛЬНЫЙ ВАЛОВОЙ ДОХОД	16 539 628	507 215 242	504 747 288	519 052 263	533 699 902	542 797 825	546 052 009	555 302 696	570 918 485	580 596 066	577 604 856
ОПЕРАЦИОННЫЕ РАСХОДЫ											
Эксплуатационные расходы	(1 730 307)	(53 084 933)	(52 601 151)	(53 709 668)	(54 834 923)	(55 375 233)	(55 313 033)	(55 751 783)	(56 811 530)	(57 262 166)	(56 461 673)
Земельные платежи	(126 965)	(3 893 592)	(3 808 949)	(3 851 271)	(3 893 592)	(3 893 592)	(3 851 271)	(3 851 271)	(3 893 592)	(3 893 592)	(3 808 949)
Расходы на страхование	(22 931)	(703 497)	(697 086)	(711 776)	(726 689)	(733 849)	(733 025)	(738 839)	(752 883)	(758 855)	(748 247)
Налог на имущество	(1 174 706)	(36 024 311)	(46 988 232)	(47 510 324)	(48 032 415)	(48 032 415)	(47 510 324)	(47 510 324)	(48 032 415)	(48 032 415)	(46 988 232)
Затраты на маркетинг	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Итого, операционные расходы	(3 054 909)	(93 706 333)	(104 095 418)	(105 783 039)	(107 487 619)	(108 035 089)	(107 407 653)	(107 852 217)	(109 490 420)	(109 947 028)	(108 007 101)
ЧИСТЫЙ ОПЕРАЦИОННЫЙ ДОХОД	13 484 719	413 508 909	400 651 870	413 269 224	426 212 283	434 762 736	438 644 356	447 450 479	461 428 064	470 649 038	469 597 754

Раздел 7. Доходный подход

Период	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11
ПРОЧИЕ РАСХОДЫ											
Брокерская комиссия за сдачу в аренду	-	(4 610 000)	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Фонд капитальных затрат	(843 201)	(25 858 153)	(25 731 411)	(26 458 924)	(27 203 819)	(27 665 766)	(27 829 836)	(28 299 037)	(29 092 531)	(29 583 346)	(29 428 636)
Итого, прочие расходы	(843 201)	(30 468 153)	(25 731 411)	(26 458 924)	(27 203 819)	(27 665 766)	(27 829 836)	(28 299 037)	(29 092 531)	(29 583 346)	(29 428 636)
ОПЕРАЦИОННЫЙ ДЕНЕЖНЫЙ ПОТОК	12 641 518	383 040 756	374 920 459	386 810 300	399 008 464	407 096 970	410 814 520	419 151 442	432 335 533	441 065 692	440 169 118

Таблица 7.12 Расчет чистого операционного дохода и операционного денежного потока (окончание)

Период	12	13	14	15	16	17	18	19	20	21	22
Начало периода	01.04.2021	01.07.2021	01.10.2021	01.01.2022	01.04.2022	01.07.2022	01.10.2022	01.01.2023	01.04.2023	01.07.2023	01.10.2023
Конец периода	30.06.2021	30.09.2021	31.12.2021	31.03.2022	30.06.2022	30.09.2022	31.12.2022	31.03.2023	30.06.2023	30.09.2023	31.12.2023
Год	2021	2021	2021	2022	2022	2022	2022	2023	2023	2023	2023
Квартал	2	3	4	1	2	3	4	1	2	3	4
Количество дней в периоде	91	92	92	90	91	92	92	90	91	92	92
ПОТЕНЦИАЛЬНЫЙ ВАЛОВОЙ ДОХОД											
Потенциальный доход от аренды помещений	587 593 770	474 881 372	478 192 861	471 059 453	479 484 470	488 001 232	491 270 693	483 810 709	492 401 498	468 088 721	468 088 721
по действующим договорам	549 263 771	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
по новым договорам	38 329 999	474 881 372	478 192 861	471 059 453	479 484 470	488 001 232	491 270 693	483 810 709	492 401 498	468 088 721	468 088 721
Возмещение операционных расходов	17 528 376	16 463 088	16 577 890	16 330 591	16 622 668	16 917 925	17 031 270	16 772 649	17 070 472	17 258 060	17 258 060
по действующим договорам	17 142 067	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
по новым договорам	386 309	16 463 088	16 577 890	16 330 591	16 622 668	16 917 925	17 031 270	16 772 649	17 070 472	17 258 060	17 258 060
Итого, потенциальный валовой доход	605 122 147	491 344 460	494 770 751	487 390 044	496 107 137	504 919 157	508 301 963	500 583 358	509 471 971	485 346 781	485 346 781
ПОТЕРИ ПЛАТЕЖЕЙ											
Потери от неполной загрузки помещений, от компенсации операционных расходов и от компенсации расходов на рекламу	(5 226 702)	(66 331 502)	(66 794 051)	(65 797 656)	(66 974 464)	(68 164 086)	(68 620 765)	(67 578 753)	(68 778 716)	(65 521 815)	(65 521 815)
Потери от неплатежей	(5 998 954)	(4 250 130)	(4 279 767)	(4 215 924)	(4 291 327)	(4 367 551)	(4 396 812)	(4 330 046)	(4 406 933)	(4 198 250)	(4 198 250)
по действующим договорам	(5 664 058)	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
по новым договорам	(334 896)	(4 250 130)	(4 279 767)	(4 215 924)	(4 291 327)	(4 367 551)	(4 396 812)	(4 330 046)	(4 406 933)	(4 198 250)	(4 198 250)
Итого, потери платежей	(11 225 656)	(70 581 632)	(71 073 818)	(70 013 580)	(71 265 790)	(72 531 637)	(73 017 577)	(71 908 799)	(73 185 649)	(69 720 065)	(69 720 065)
ДЕЙСТВИТЕЛЬНЫЙ	593 896 491	420 762 829	423 696 933	417 376 464	424 841 347	432 387 520	435 284 386	428 674 559	436 286 322	415 626 716	415 626 716

Раздел 7. Доходный подход

Период	12	13	14	15	16	17	18	19	20	21	22
ВАЛОВОЙ ДОХОД											
ОПЕРАЦИОННЫЕ РАСХОДЫ											
Эксплуатационные расходы	(57 487 123)	(58 524 130)	(58 932 236)	(58 053 119)	(59 091 413)	(60 141 015)	(60 543 941)	(59 624 577)	(60 683 301)	(61 753 367)	(62 159 233)
Земельные платежи	(3 851 271)	(3 893 592)	(3 893 592)	(3 808 949)	(3 851 271)	(3 893 592)	(3 893 592)	(3 808 949)	(3 851 271)	(3 893 592)	(3 893 592)
Расходы на страхование	(761 836)	(775 579)	(780 987)	(769 337)	(783 097)	(797 007)	(802 346)	(790 163)	(804 193)	(818 374)	(823 753)
Налог на имущество	(47 510 324)	(48 032 415)	(48 032 415)	(46 988 232)	(47 510 324)	(48 032 415)	(48 032 415)	(46 988 232)	(47 510 324)	(48 032 415)	(48 032 415)
Затраты на маркетинг	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Итого, операционные расходы	(109 610 554)	(111 225 716)	(111 639 230)	(109 619 637)	(111 236 105)	(112 864 029)	(113 272 294)	(111 211 921)	(112 849 089)	(114 497 748)	(114 908 993)
ЧИСТЫЙ ОПЕРАЦИОННЫЙ ДОХОД	484 285 937	309 537 112	312 057 702	307 756 827	313 605 242	319 523 491	322 012 091	317 462 637	323 437 233	301 128 968	300 717 723
ПРОЧИЕ РАСХОДЫ											
Брокерская комиссия за сдачу в аренду	(159 890 000)	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Фонд капитальных затрат	(30 256 107)	(24 567 223)	(24 738 538)	(24 369 502)	(24 805 357)	(25 245 958)	(25 415 098)	(25 029 168)	(25 473 599)	(24 267 339)	(24 267 339)
Итого, прочие расходы	(190 146 107)	(24 567 223)	(24 738 538)	(24 369 502)	(24 805 357)	(25 245 958)	(25 415 098)	(25 029 168)	(25 473 599)	(24 267 339)	(24 267 339)
ОПЕРАЦИОННЫЙ ДЕНЕЖНЫЙ ПОТОК	294 139 830	284 969 889	287 319 164	283 387 325	288 799 885	294 277 533	296 596 993	292 433 469	297 963 634	276 861 629	276 450 384

Выручка от гипотетической продажи объекта недвижимости в постпрогнозном периоде

Для постпрогнозного периода определяется выручка от продажи объекта, и рассчитывается как терминальная стоимость (ТС), уменьшенная на величину агентского вознаграждения (брокерской комиссии) за продажу, то есть по формуле:

$$ВПП = ТС \times (1 - \text{Комиссия за продажу}).$$

Терминальная стоимость объекта недвижимости, допускающего сдачу в аренду, определяется как результат деления чистого операционного дохода постпрогнозного года, уменьшенного на величину прочих расходов, на ставку капитализации.

$$ТС = ЧОД - ПР / k$$

где: ЧОД – чистый операционный доход постпрогнозного периода,

ПР – прочие расходы постпрогнозного периода,

k – ставка капитализации.

Определение ставки капитализации

В целом, ставку капитализации рекомендуется выбирать с учетом текущего рыночного уровня ставок капитализации для объектов того же класса.

Таблица 7.13 Диапазоны ставки капитализации для офисной недвижимости Москвы

Источник	Ставка капитализации	Источник
S.A. Ricci	11,00%	http://www.ricci.ru/sites/default/files/analytcs-files/s.a.ricci_office_market_report_1h_2018_0.pdf
JLL	8,75-10,25%	http://www.jll.ru/russia/ru-ru/Research/Russia%20real%20estate%20investment%20market_JLL_Q2_2018_rus.pdf?bb6c0b3c-e989-4205-9e84-dd3883dd9e70
Cushman & Wakefield	9,50%	http://cwrussia.ru/documents/20181/64819/Q2+2018_Marketbeat_RUS_PDF_FINAL.pdf/5b03d6fc-06b0-4270-a179-c81f5b3376a2/
Knight Frank	9,25 - 9,75%	https://content.knightfrank.com/research/599/documents/ru/rynok-investitsiy-moskva-i-polugodie-2018-g-5714.pdf
Colliers International	9-10%	http://www.colliers.com/-/media/files/emea/russia/research/2018/investment_q2_2018_rus.pdf?la=ru-RU
RWAY	10-11,8%	RWAY июль-август 2018 г.
Средний уровень диапазона ставки капитализации для офисной недвижимости Москвы	от 9,5% до 11%	

Таким образом, оценщик использовал в расчетах ставку капитализации в размере 10%.

Определение брокерской комиссии

Величина брокерской комиссии за продажу объекта обычно зависит от стоимости объекта, так согласно рыночной практике для объектов стоимостью свыше 50 тыс. долларов брокерская комиссия составляет порядка 0,5%.

Определение ставки дисконтирования

Ставку дисконтирования рекомендуется определять в размере ставки капитализации увеличенной на среднегодовой темп изменения ставок аренды (среднее геометрическое готовых изменений). В соответствии с таблицей прогнозных значений темпов изменения ставки данное значение составит 3,1%. Таким образом, в расчетах использована ставка дисконтирования 13,1%.

Определение стоимости объекта оценки по состоянию на дату оценки методом дисконтирования дисконтируемого денежного потока

Стоимость объекта рассчитывается по следующей формуле:

$$\text{Стоимость} = \sum_{j=1}^N \frac{(\text{ЧОД} - \text{ПР})_j}{(1 + r_d)^{0.25 \times (j-0,5)}} + \frac{\text{ВПП}}{(1 + r_d)^{0.25 \times N}}$$

где N – количество кварталов прогнозирования,

j – номер периода (квартала),

ЧОД – чистый операционный денежный поток денежный поток,

ПР – прочие расходы,

ВПП – выручка от продажи объекта в начале постпрогнозного периода.

rd – ставка дисконтирования (годовая).

Итоговый расчет справедливой стоимости потока доходов от сдачи площадей бизнес-центра в аренду методом дисконтирования денежных потоков в рамках доходного подхода приведен в таблице ниже:

Раздел 7. Доходный подход

Таблица 7.14 Расчет справедливой стоимости методом дисконтирования (начало)

Период	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12
Начало периода	28.09.2018	01.10.2018	01.01.2019	01.04.2019	01.07.2019	01.10.2019	01.01.2020	01.04.2020	01.07.2020	01.10.2020	01.01.2021	01.04.2021
Конец периода	30.09.2018	31.12.2018	31.03.2019	30.06.2019	30.09.2019	31.12.2019	31.03.2020	30.06.2020	30.09.2020	31.12.2020	31.03.2021	30.06.2021
Год	2018	2018	2019	2019	2019	2019	2020	2020	2020	2020	2021	2021
Квартал	3	4	1	2	3	4	1	2	3	4	1	2
ОПЕРАЦИОННАЯ ДЕЯТЕЛЬНОСТЬ												
Чистый операционный доход	12 642 000	383 041 000	374 920 000	386 810 000	399 008 000	407 097 000	410 815 000	419 151 000	432 336 000	441 066 000	440 169 000	294 140 000
Ставка капитализации												
Терминальная стоимость												
Брокерская комиссия за продажу объекта												
Итого, доход от продажи объекта	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Денежный поток операционного периода	12 642 000	383 041 000	374 920 000	386 810 000	399 008 000	407 097 000	410 815 000	419 151 000	432 336 000	441 066 000	440 169 000	294 140 000
Фактор дисконтирования операционного потока	1,00	0,98	0,95	0,93	0,90	0,87	0,84	0,82	0,79	0,77	0,75	0,72
Дисконтированный денежный поток операционного периода	12 636 000	376 763 000	357 629 000	357 879 000	357 946 000	354 045 000	346 421 000	342 767 000	342 806 000	339 043 000	328 127 000	212 677 000
Денежный поток операционного периода, приведенный на дату ввода, округленно	11 589 137 000											
Справедливая стоимость объектов оценки, руб.	11 589 000 000											

Таблица 7.15 Расчет справедливой стоимости методом дисконтирования (окончание)

Начало периода	01.07.2021	01.10.2021	01.01.2022	01.04.2022	01.07.2022	01.10.2022	01.01.2023	01.04.2023	01.07.2023	01.10.2023
Конец периода	30.09.2021	31.12.2021	31.03.2022	30.06.2022	30.09.2022	31.12.2022	31.03.2023	30.06.2023	30.09.2023	31.12.2023
Год	2021	2021	2022	2022	2022	2022	2023	2023	2023	2023
Квартал	3	4	1	2	3	4	1	2	3	4
ОПЕРАЦИОННАЯ ДЕЯТЕЛЬНОСТЬ										
Чистый операционный доход	284 970 000	287 319 000	283 387 000	288 800 000	294 278 000	296 597 000	292 433 000	297 964 000	276 862 000	276 450 000
Ставка капитализации										
Терминальная стоимость							11 437 090 000			
Брокерская комиссия за продажу объекта							57 200 000			
Итого, доход от продажи объекта	-	-	-	-	-	-	11 379 890 000	-	-	-
Денежный поток операционного периода	284 970 000	287 319 000	283 387 000	288 800 000	294 278 000	296 597 000	11 379 890 000	-	-	-
Фактор дисконтирования операционного потока	0,70	0,68	0,66	0,64	0,62	0,60	0,59			
Дисконтированный денежный поток операционного периода	199 785 000	195 278 000	186 784 000	184 629 000	182 414 000	178 235 000	6 733 273 000			
Денежный поток операционного периода, приведенный на дату ввода, округленно										
Справедливая стоимость объектов оценки, руб.										

Таким образом, стоимость единого объекта недвижимости, расположенного по адресу: г. Москва, ул. Маши Порываевой, д.34, рассчитанная в рамках доходного подхода с учетом округления составляет 11 589 000 000 (Одиннадцать миллиардов пятьсот восемьдесят девять миллионов) рублей без учета НДС.

Пообъектная стоимость оцениваемых объектов рассчитана с учетом доли объекта в общей площади объекта оценки. Расчет пообъектной справедливой стоимости оцениваемых объектов приведен в таблице далее.

Таблица 7.16 Расчет пообъектной стоимости

Объект	Площадь, кв.м.	Уд.вес, %	Справедливая стоимость (с учетом округления), руб.
нежилые помещения общей площадью 67,8 кв. м	67,8	0,09%	10 000 000
нежилые помещения общей площадью 316,6 кв. м	316,6	0,41%	47 000 000
нежилые помещения общей площадью 72 226 кв. м	72 226,0	92,97%	10 775 000 000
доля в праве общей долевой собственности на общие помещения в Комплексе, имеющие общую площадь 8 282,6 кв. м., составляющая 726104/1184692 доли в праве общей долевой собственности на общие помещения	5 076,4	6,53%	757 000 000
Итого	77 687,0	-	11 589 000 000

Источник: расчеты оценщика

Таким образом, справедливая стоимость оцениваемого объекта недвижимости, расположенного по адресу: г. Москва, ул. Маши Порываевой, д.34, рассчитанная в рамках доходного подхода по состоянию на дату оценки составляет (с учетом округления, без учета НДС):

11 589 000 000 (Одиннадцать миллиардов пятьсот восемьдесят девять миллионов) рублей,

в том числе:

- нежилые помещения общей площадью 67,8 кв. м («Помещения»), расположенные в нежилом здании общей площадью 126 751,8 кв. м., находящемся по адресу: г. Москва, ул. Маши Порываевой, д. 34 («Комплекс»)

10 000 000 (Десять миллионов) рублей;

- нежилые помещения общей площадью 316,6 кв. м («Помещения»), расположенные в нежилом здании общей площадью 126 751,8 кв. м., находящемся по адресу: г. Москва, ул. Маши Порываевой, д. 34 («Комплекс»)

47 000 000 (Сорок семь миллионов) рублей;

- нежилые помещения общей площадью 72 226 кв. м («Помещения»), расположенные в нежилом здании общей площадью 126 751,8 кв. м., находящемся по адресу: г. Москва, ул. Маши Порываевой, д. 34 («Комплекс»)

10 775 000 000 (Десять миллиардов семьсот семьдесят пять миллионов) рублей.

- доля в праве общей долевой собственности на общие помещения в Комплексе, имеющие общую площадь 8 282,6 кв. м., составляющая 726104/1184692 доли в праве общей долевой собственности на общие помещения, имеющая кадастровый (условный) номер 77-77-11/148/2010-355 («Доля в общих помещениях»):

757 000 000 (Семьсот пятьдесят семь миллионов) рублей..

8. СОГЛАСОВАНИЕ РЕЗУЛЬТАТОВ И ИТОГОВОЕ ЗАКЛЮЧЕНИЕ О СТОИМОСТИ

8.1. СОГЛАСОВАНИЕ РЕЗУЛЬТАТОВ

При согласовании результатов, полученных при применении различных подходов к оценке, а также использовании разных методов в рамках применения каждого подхода Оценщик должен привести в Отчете об оценке описание процедуры соответствующего согласования. Если при согласовании используется взвешивание результатов, полученных при применении различных подходов к оценке, а также использовании разных методов в рамках применения каждого подхода, оценщик должен обосновать выбор использованных весов, присваиваемых результатам, полученным при применении различных подходов к оценке, а также использовании разных методов в рамках применения каждого подхода.

Итоговая стоимость объекта оценки определяется путем расчета стоимости объекта оценки при использовании подходов к оценке и обоснованного оценщиком согласования (обобщения) результатов, полученных в рамках применения различных подходов к оценке.

При определении справедливой стоимости объекта оценки был использован единственный подход – доходный. Согласование результатов не требуется.

Таким образом, справедливая стоимость оцениваемого объекта недвижимости, расположенного по адресу: г. Москва, ул. Маши Порываевой, д.34, по состоянию на 28 сентября 2018 года составляет (с учетом округления, без учета НДС):

11 589 000 000 (Одиннадцать миллиардов пятьсот восемьдесят девять миллионов) рублей,

в том числе:

- нежилые помещения общей площадью 67,8 кв. м («Помещения»), расположенные в нежилом здании общей площадью 126 751,8 кв. м., находящемся по адресу: г. Москва, ул. Маши Порываевой, д. 34 («Комплекс»)

10 000 000 (Десять миллионов) рублей;

- нежилые помещения общей площадью 316,6 кв. м («Помещения»), расположенные в нежилом здании общей площадью 126 751,8 кв. м., находящемся по адресу: г. Москва, ул. Маши Порываевой, д. 34 («Комплекс»)

47 000 000 (Сорок семь миллионов) рублей;

- нежилые помещения общей площадью 72 226 кв. м («Помещения»), расположенные в нежилом здании общей площадью 126 751,8 кв. м., находящемся по адресу: г. Москва, ул. Маши Порываевой, д. 34 («Комплекс»)

10 775 000 000 (Десять миллиардов семьсот семьдесят пять миллионов) рублей.

- доля в праве общей долевой собственности на общие помещения в Комплексе, имеющие общую площадь 8 282,6 кв. м., составляющая 726104/1184692 доли в праве общей долевой собственности на общие помещения, имеющая кадастровый (условный) номер 77-77-11/148/2010-355 («Доля в общих помещениях»):

757 000 000 (Семьсот пятьдесят семь миллионов) рублей..

8.2. ИТОГОВОЕ ЗАКЛЮЧЕНИЕ О СТОИМОСТИ

Основание проведения оценки

Дополнительное соглашение № 19 от 17 сентября 2018 г. к Договору № ПИФ-02 об оценке имущества, составляющего паевой инвестиционный фонд от 09 июня 2010 г.

Цель и предполагаемое использование

Определение справедливой стоимости в соответствии с Указанием Банка России от 25.08.2015 N 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» (Зарегистрировано в Минюсте России 08.10.2015 N 39234).

Дата оценки

28 сентября 2018 года.

События после даты оценки

Оценщики не принимают на себя ответственность за изменения социальных, экономических, юридических и природных условий, произошедшие после даты оценки, которые могут повлиять на стоимость объекта оценки.

Краткая информация об объекте оценки

Оцениваемый объект представляет собой часть многофункционального комплекса «Домников» (бизнес-центр класса «А») в составе корпусов №№1,3 общей площадью 72 610,4 кв.м, расположенного по адресу: г. Москва, ул. Маши Порываевой, д.34.

Таблица 8.1. Описание оцениваемого объекта

Параметры	Значение параметра
Наименование	Блоки №1 и №3 многофункционального комплекса «Домников»
Адрес объекта	г. Москва, ул. Маши Порываевой, д. 34
Свидетельство о государственной регистрации права	Свидетельство на право общей долевой собственности на помещение общей площадью 67,8 кв.м 77-АР 124726 от 18.03.2014 г. Свидетельство на право общей долевой собственности на помещение общей площадью 316,6 кв.м 77-АР 124112 от 06.03.2014 г. Свидетельство на право общей долевой собственности на помещения общей площадью 72 226 кв.м 77 АР №124110 от 06.03.2014 г Свидетельство на право общей долевой собственности на долю 726104/1184692 в праве на помещения общей площадью 8 282,6 кв.м 77 АН №193646 от 21.04.2011 г.
Собственник объекта	Владельцы инвестиционных паев ЗАО УК «РВМ Капитал» Д.У. ЗПИФ недвижимости «РВМ Мегapolis»
Обременения	Обременения объекта оценки – доверительное управление. Объект оценки находится в общей долевой собственности у владельцев инвестиционных паев Закрытого паевого инвестиционного фонда недвижимости «РВМ Мегapolis» под управлением ЗАО Управляющая компания «РВМ Капитал».
Год постройки здания	2010
Этажность здания	Блок 1 «Башня» - 28 этажей, Блок 3 «Орликов» - 11 этажей

Параметры	Значение параметра
Подземная часть	да
Наличие подземного паркинга	да
Количество машиномест общее	1 090
Количество машиномест, приходящееся на блок №1 и блок №3	593
Парковочный коэффициент	1/64
Общая площадь оцениваемого объекта, кв.м	77 686,85
нежилые помещения общей площадью 67,8 кв. м («Помещения»), рас-положенные в нежилом здании общей площадью 126 751,8 кв. м., находящемся по адресу: г. Москва, ул. Порываевой Маши, д. 34, имеющая кадастровый (условный) номер 77:01:0003040:5097 («Комплекс»).	67,80
нежилые помещения общей площадью 316,6 кв. м («Помещения»), рас-положенные в нежилом здании общей площадью 126 751,8 кв. м., находящемся по адресу: г. Москва, ул. Порываевой Маши, д. 34, имеющая кадастровый (условный) номер 77:01:0003040:5097 («Комплекс»).	316,60
нежилые помещения общей площадью 72 226 кв. м («Помещения»), расположенные в нежилом здании общей площадью 126 751,8 кв. м., находящемся по адресу: г. Москва, ул. Порываевой Маши, д. 34, имеющая кадастровый (условный) номер 77:01:0003040:5098 («Комплекс»).	72 226,00
доля в праве общей долевой собственности на общие помещения в Комплексе, имеющие общую площадь 8 282,6 кв. м., составляющая 726104/1184692 доли в праве общей долевой собственности на общие помещения, имеющая кадастровый (условный) номер 77-77-11/148/2010-355 (“Доля в общих помещениях”)	5 076,45
Назначение	многофункциональный комплекс
Текущее использование	Офисные, торговые, помещения свободного назначения, прочие вспомогательные помещения
Характеристика основных строительных конструкций:	
Класс объекта	А
Фундаменты	ж/б
Материал стены	монолитный железобетон
Фасад здания	подвесные витражные конструкции и вентилируемый фасад
Перекрытия	ж/б
Кровля	совмещенная
Отделка	высококачественная отделка мест общего пользования (на дату оценки – в стадии завершения), арендуемые площади – без отделки
Коммуникации	отопление, водопровод, электроосвещение, вентиляция, кондиционирование, интернет, телефон
Инфраструктура	столовые для арендаторов, ресторан, торговая часть, фитнес-клуб с бассейном, конференц-залы.
Лифты	12 скоростных лифтов
Состояние	новый объект
Инфраструктура	столовые для арендаторов, ресторан, торговая часть, фитнес-клуб с бассейном, конференц-залы.
Лифты	12 скоростных лифтов
Состояние	новый объект

Таблица 8.2. Описание земельного участка

Параметры	Значение параметра
Наименование	Земельный участок общей площадью 13 593 кв.м
Адрес земельного участка	г. Москва, ул. Маши Порываевой, д. 34
Вид права	Долгосрочная аренда
Правоустанавливающий документ	Договор аренды земельного участка от 30 декабря 1994 года № М-01-001562.
Правообладатель земельного участка	Арендатор 1 - ЗАО УК «РВМ Капитал» Д.У. ЗПИФ недвижимости «РВМ Мегapolis» Арендатор 2 - ПАО РОСБАНК
Категория земель	земли населенных пунктов
Вид разрешенного использования	земельные участки, предназначенные для размещения административных и офисных зданий (1.2.7)
Площадь земельного участка, кв.м	13 593,00
Доля Арендатора 1 - Арендатор 1 - ЗАО УК «РВМ Капитал» Д.У. ЗПИФ недвижимости «РВМ Мегapolis», кв.м	8 331,00
Кадастровый номер	77:01:003040:4
Наличие коммуникаций	все
Рельеф участка	ровный

Краткие выводы по обзору рынка

- Цены продаж качественных офисных помещений Москвы в экспонируемых на рынке объектах в течение 2017 г. оставались стабильными и существенно не изменились относительно уровня 2016 г.
- Средние базовые ставки аренды офисной недвижимости класса А в Москве в находятся в диапазоне 10 000 – 40 000 руб./кв.м/год (в зависимости от местоположения и класса объекта).
- Уровень вакантных площадей в офисах Москвы достиг в среднем 15% для класса А.
- Средняя ставка капитализации для бизнес-центров класса в ЦДР Москвы составляет около 10%.
- Брокерская комиссия в Москве составляет 7-12% стоимости годовой аренды.
- Анализ рынка аренды машиномест (м/м) в бизнес-центрах класса А в районе Садового кольца показал, что средняя ставка аренды составляет порядка 11-30 тыс. руб./м/м.

Выбор подходов

Согласно п. 11 ФСО № 1, основными подходами, используемыми при проведении оценки, являются сравнительный, доходный и затратный подходы. При выборе используемых при проведении оценки подходов следует учитывать не только возможность применения каждого из подходов, но и цели и задачи оценки, предполагаемое использование результатов оценки, допущения, полноту и достоверность исходной информации. На основе анализа указанных факторов обосновывается выбор подходов, используемых оценщиком.

Оценщики рассчитывали справедливую стоимость объекта оценки в рамках доходного подхода.

Оценщики отказались от применения сравнительного и затратного подхода.

Заключение по наиболее эффективному использованию

Рассмотрев варианты НЭИ земельного участка с учетом имеющихся объектов капитального строительства, Оценщики пришли к выводу о том, что:

- текущее использование земельного участка с учетом имеющихся объектов капитального строительства в соответствии с категорией и видом разрешенного использования и объемом прав (право аренды), соответствует требованиям юридической допустимости;
- текущее использование земельного участка с учетом имеющихся объектов капитального строительства в соответствии с разрешенным с позиции физической осуществимости возможно без ограничений;
- текущее использование земельного участка с учетом имеющихся объектов капитального строительства в соответствии с категорией и видом разрешенного использования и объемом прав (право аренды), соответствует требованиям финансовой оправданности;

Таким образом, учитывая рассмотренные выше критерии можно сделать вывод, что наиболее эффективным использованием земельного участка с учетом имеющихся объектов капитального строительства является его текущее использование.

Итоговый вывод

Таким образом, справедливая стоимость оцениваемого объекта недвижимости, расположенного по адресу: г. Москва, ул. Маши Порываевой, д.34, по состоянию на 28 сентября 2018 года составляет (с учетом округления, без учета НДС):

11 589 000 000 (Одиннадцать миллиардов пятьсот восемьдесят девять миллионов) рублей,

в том числе:

- нежилые помещения общей площадью 67,8 кв. м («Помещения»), расположенные в нежилом здании общей площадью 126 751,8 кв. м., находящемся по адресу: г. Москва, ул. Маши Порываевой, д. 34 («Комплекс»)

10 000 000 (Десять миллионов) рублей;

- нежилые помещения общей площадью 316,6 кв. м («Помещения»), расположенные в нежилом здании общей площадью 126 751,8 кв. м., находящемся по адресу: г. Москва, ул. Маши Порываевой, д. 34 («Комплекс»)

47 000 000 (Сорок семь миллионов) рублей;

- нежилые помещения общей площадью 72 226 кв. м («Помещения»), расположенные в нежилом здании общей площадью 126 751,8 кв. м., находящемся по адресу: г. Москва, ул. Маши Порываевой, д. 34 («Комплекс»)

10 775 000 000 (Десять миллиардов семьсот семьдесят пять миллионов) рублей.

- доля в праве общей долевой собственности на общие помещения в Комплексе, имеющие общую площадь 8 282,6 кв. м., составляющая 726104/1184692 доли в праве общей долевой собственности на общие помещения, имеющая кадастровый (условный) номер 77-77-11/148/2010-355 («Доля в общих помещениях»):

757 000 000 (Семьсот пятьдесят семь миллионов) рублей..

ПРИЛОЖЕНИЕ 1. СПИСОК ЛИТЕРАТУРЫ

Нормативные акты:

- Конституция РФ;
- Гражданский кодекс РФ;
- Закон РФ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» от 29 июля 1998 г. № 135-ФЗ;
- Постановление Госстроя СССР «Об утверждении индексов изменения сметной стоимости строительно-монтажных работ и территориальных коэффициентов к ним для пересчета сводных сметных расчетов (сводных смет) строений» от 11.05.1983 г. №94;
- Методические рекомендации по определению рыночной стоимости интеллектуальной собственности, утвержденных Министерством имущественных отношений РФ 26.11.2002г. № СК-4/21297, а также официально изданных ТПП РФ методических рекомендаций по оценке рыночной стоимости нематериальных активов предприятий;
- Указание Банка России от 25.08.2015 N 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» (Зарегистрировано в Минюсте России 08.10.2015 N 39234)

Методическая литература:

- Общая часть к сборникам укрупненных показателей восстановительной стоимости зданий и сооружений для переоценки основных фондов (утв. Госстроем СССР 14.07.1970 г.);
- Сборники укрупненных показателей восстановительной стоимости зданий и сооружений для переоценки основных фондов;
- Методические рекомендации по определению рыночной стоимости земельных участков, утверждены распоряжением Минимущества России от 06.03.2002 г. №568-р;
- Разъяснения по вопросам оценки недвижимости при использовании сборников укрупненных показателей восстановительной стоимости, Москва: Республиканское управление технической инвентаризации, 1995;
- Методические рекомендации Комитета по оценочной деятельности ТПП РФ «Оценка стоимости недвижимого имущества», официальное издание – г. Москва, 2002;
- Межрегиональный информационно-аналитический бюллетень «Индексы цен в строительстве» КО-ИНВЕСТ.

Научная литература:

- Александров В.Т. «Оценка устаревания и наиболее эффективного использования недвижимости», Санкт-Петербург, 2010 г.
- Александров В.Т., Ардинов В.Д. «Оценка недвижимости и ценообразование в строительстве», Москва, 2012 г.
- Бабенко Р.В. «Модели оценки недвижимости», Ростов-на-Дону, 2012 г.
- Грязнова А.Г., Федотова М.А. «Оценка недвижимости», Москва, «Финансы и статистика», 2002 г.

Приложение 1. Список литературы

- Калинин В.М., Сокова С.Д. «Оценка технического состояния зданий», Москва, Инфра-М, 2006 г.
- Лейфер Л.А. «Справочник оценщика недвижимости. Том 2. Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов», Нижний Новгород, 2016 г.
- Лейфер Л.А. «Справочник оценщика недвижимости. Том 3. Земельные участки», Нижний Новгород, 2016 г.
- Справочник рыночных корректировок (СРК-2018) / Под ред. канд. техн. наук Е.Е. Яскевича. - М.: ООО «Научно-практический Центр Профессиональной Оценки», 2018г.
- Озеров Е.С. «Экономика и менеджмент недвижимости», Санкт-Петербург, 2003 г.
- Тарасевич Е.И. «Анализ инвестиций в недвижимость», Санкт-Петербург, МКС, 2000 г.
- Федотова, М.А., Рослов В.Ю., Щербакова О.Н., Мышанов А.И. «Оценка для целей залога: теория, практика, рекомендации», Москва, «Финансы и статистика», 2008 г.

ПРИЛОЖЕНИЕ 2. КОПИИ ДОКУМЕНТОВ, ПРЕДОСТАВЛЕННЫХ ЗАКАЗЧИКОМ



Исх. № БН

От «27» сентября 2018

Директору ЗАО «АБМ Партнер»

г-же Волкановой Ольге Сергеевне

СПРАВКА

г. Москва

По состоянию на 27 сентября 2018 года балансовая (остаточная) стоимость строения, находящегося по адресу: г.Москва, ул. Маши Порываевой, д.34, общей площадью 72 610,4 кв. м. и доля в праве общей долевой собственности на нежилые помещения общей площадью 8 282,6 кв.м, учитываемого в составе основных средств (без учета переоценки), составляет 1 859 921 453,54 руб.

Первоначальная стоимость приобретения 3 744 723 206,96 руб.

Финансовый директор
ЗАО УК «РВМ Капитал»



/Володарский А.В./

Исл.Поликарпова Н.Д.
доб.445

ЗАО УК «РВМ Капитал»,
ул. Земляной Вал, д. 9, Москва, Россия, 105064,
телефон +7 495 660 7030, факс: +7 495 660 7032,
e-mail: info@rwmcapital.ru
www.rwmcapital.ru

ОГРН 1057749282810
ИНН 7722563196
КПП 770901001

р/с 40701810122000045436
в АКБ "Абсолют Банк" (ПАО)
к/с 30101810500000000976
БИК 044525976



Директору ЗАО «АБМ Партнер»
г-же Волкановой Ольге Сергеевне

СПРАВКА

По состоянию на 27 сентября 2018 года реестр действующих договоров аренды следующий:

ФОРМА ЮР.ЛИЦА	НАИМЕНОВАНИЕ ЮР.ЛИЦА АРЕНДАТОРА	ПРОФИЛЬ	№ ДА	Дата подписания ДА	Дата окончания ДА	АРЕНДУЕМЫЕ ПЛОЩАДИ	АРЕНДНАЯ ПЛАТА (БЕЗ НДС)	
							ВОМА/ кол-во машин/мест	Ставка АП руб./\$/кв.м./го Д
ООО	ФГК	пост часть + ОР, отдельно часть (возм ээ), ежегодная индексация 7%	77-77-11/147/2012-385	10.01.2012	31.05.2021	885,58	15 596,61	
ООО	ФГК	пост часть, отдельно перем часть (возм ээ), ежегодная индексация 7%	77-77-11/081/2011-991	14.01.2011	31.05.2021	10 192,32	26 060,85	следующая индексация ставок - 01.06.2019
ООО	ФГК	операционные расч, ежегодная индексация 7%	77-77-11/081/2011-991	14.01.2011	31.05.2021	10 192,32	7 490,00	
ООО	ФГК	Машин/места	77-77-11/081/2011-991	14.01.2011	31.05.2021	42	12 768,38	
ОАО	Российские железные дороги (Центральная дирекция моторвагонного подвижного состава)	постоянные расходы	БН	09.04.2012	31.05.2021	1 927,10	26 060,85	следующая индексация ставок - 01.06.2019
ОАО	Российские железные дороги (Центральная дирекция)	операционные расходы	БН	09.04.2012	31.05.2021	1 927,10	7 490,00	

ОГРН 1057749282810
ИНН 7723563196
КПП 770901001

ЗАО УК «РБМ Капитал»,
ул. Земляной Вал, д. 9, Москва, Россия, 105064,
телефон +7 495 660 7030, факс: +7 495 660 7032,
e-mail: info@rwmcapital.ru
www.rwmcapital.ru

р/с 40701810122000045436
в АКБ "Абсолют Банк" (ПАО)
к/с 301018105000000000976
БИК 044525976

		RWM capital	
ОАО	моторегазонаго подвижного состава)		
ОАО	ДКРС ОАО "РЖД"	БН	14.03.2012
	постоянные расходы-ОР, отдельно переим часть (возм эз), ежегодная индексация 7%		
АО	Скоростные магистрали	36/11	02.09.2011
	постоянные расходы-ОР отдельно переим часть (возм эз), ежегодная индексация 7%		
АО	Скоростные магистрали	36/11	02.09.2011
	Машиноместа		
АО	Скоростные магистрали	36/11	02.09.2011
	Машиноместа		
АО	Скоростные магистрали	БН	29.11.2016
	постоянные расходы-ОР отдельно переим часть (возм эз), без индексации		
ОАО	Федеральная пассажирская компания (Московский филиал ОАО "ФПК")	238-12/ФМСК(МЖА)	29.05.2012
	постоянные расходы-ОР, ежегодная индексация 7%		
ОАО	Федеральная пассажирская компания	ФПКРИ-10-872	06.12.2010
	постоянные расходы		
ОАО	Федеральная пассажирская компания	ФПКРИ-10-872	06.12.2010
	постоянные расходы		
ОАО	Федеральная пассажирская компания	ФПКРИ-10-872	06.12.2010
	операционные расходы		
ОАО	Федеральная пассажирская компания	ФПКРИ-10-872	06.12.2010
	м/мест 20		
ОАО	Российские железные дороги (Логистика)	БН	24.11.2012
	постоянные расходы, отдельно переим часть (возм эз), ежегодная индексация 7%		
	следующая индексация ставок - 01.06.2019	2 507,93	14.03.2019
	33 550,85		
	следующая индексация ставок - 01.06.2019	2 236,86	30.09.2018
	33 550,85		
	следующая индексация ставок - 01.06.2019	6	30.09.2018
	22 295,86		
	индексация через год	1	31.12.2017
	50 847,46		
	без индексации	513	краткосрочный, с автоматической пролонгацией
	27 290,45		
	следующая индексация ставок - 01.06.2019	1,5	краткосрочный, с автоматической пролонгацией
	33 550,85		
	8 106,61		
	следующая индексация ставок - 01.06.2019	322,7	31.12.2023
	26 060,85		
	7 490		
	23 410,53		
	следующая индексация ставок - 01.06.2019	1 149,20	31.05.2021
	26 060,85		

ОГРН 1057749282810
ИНН 772563196
КПП 770901001

р/с 4070181012000045436
в АКБ "Абсолют Банк" (ПАО)
к/с 30101810500000000976
БИК 044525976

ЗАО УК «РВМ Капитал»,
ул. Земляной Вал, д. 9, Москва, Россия, 105064,
телефон +7 495 660 7030, факс: +7 495 660 7032,
e-mail: info@rwmcapital.ru
www.rwmcapital.ru

		RWM		capital				
ОАО	Российские железные дороги (Логистика)	постоянные расходы+ОР, отдельно перем часть(возм за), ежегодная индексация 7%	БН	24.11.2012	31.05.2021	67,8	15 596,60	
ОАО	Российские железные дороги (Логистика)	операционные расходы	БН	24.11.2012	31.05.2021	1149,2	7 490	
ОАО	Российские железные дороги (Логистика)	Машиноместа	БН	24.11.2012	31.05.2021	20	19 075,34	
ОАО	Российские железные дороги (Логистика)	постоянные расходы+ОР, отдельно перем часть (возм за), ежегодная индексация 7%	БН	15.10.2014	14.10.2021	621,45	33 550,85	следующая индексация ставок - 01.06.2019
ОАО	Российские железные дороги (Логистика)	Машиноместа	БН	15.10.2014	14.10.2021	4	19 075,34	
ПАО	Банк ВТБ 24	аренда, курс 38р.	7905	31.12.2014	краткосрочный, с автоматической продолжительной	2	\$2 120,04	
ООО	КОФЕ СЭТ	ап= пост + перем, пост = фикс+ (20% Выр- фикс);индекс 1,05, курс 41,5р.		05.04.2013	7 лет	139,55	\$1 447,31	следующая индексация ставок - 01.01.2019
ООО	КОФЕ СЭТ	операционные расходы, курс 41,5р.		05.04.2013	7 лет	139,55	\$160,82	
ООО	Кофепорт	постоянные расходы+ОР	БН	24.05.2012	краткосрочный, с автоматической продолжительной	4,94	\$2 120,00	
ООО	УК Трансфингрупп	постоянные расходы+ОР, отдельно перем часть (возм за), курс 44,63	БН	16.10.2015	долгосрочный, до момента подписания сторонами акта возврата помещений	1 162,1	\$864,71	

р/с 4070181012200005436
в АИЕ "Абсолют Банк" (ПАО)
к/с 301018105000000000976
БИК 044525976

ОГРН 1057749282810
ИНН 7722563196
КПП 770901001

ЗАО УК «РВМ Капитал».
ул. Земляной Вал, д. 9, Москва, Россия, 105064,
телефон +7 495 660 7030, факс: +7 495 660 7032,
e-mail: info@rwmcapital.ru
www.rwmcapital.ru



ООО	УК Трансфинг Групп	постоянные расходы ОП, отдельно перем часть (возм ээ), курс 44,63	БН	16.10.2015	долгосрочный, до момента подписания сторонами акта возврата помещений	135,7	\$617,40	следующая индексация ставок - 01.01.2019
ООО	УК Трансфинг Групп	Машиноместа, курс 44,63	БН	16.10.2015	долгосрочный, до момента подписания сторонами акта возврата помещений	8	\$315,00	следующая индексация ставок - 26.04.2019
ООО	ПРАЙМСТАР Ресторантс Групп	постоянная часть, отдельно перем часть (возм ээ), курс 48р. до 31.12.2018	01/09/МЕ	15.05.2013	7 лет	128,73	\$1 474,11	следующая индексация ставок - 01.01.2019
ООО	ПРАЙМСТАР Ресторантс Групп	операционные расходы, курс 48р. до 31.12.2018	01/09/МЕ	15.05.2013	7 лет	128,73	\$160,81	следующая индексация ставок - 01.01.2019
ООО	ПродМир	аренда, курс 45р. До 31.12.2018	БН	18.02.2013	7 лет	937,8	\$67 179,55 в месяц	следующая индексация ставок - 26.04.2019
ПАО	Сбербанк России	аренда	КМП-3-4/2012	16.05.2012	краткосрочный, с автоматической пролонгацией	573,23	\$847,46	
ООО	Эдванс Холдинг	постоянные расходы, курс 30	БН	17.07.2012	краткосрочный, с автоматической пролонгацией	13,33	\$1 051	
ООО	ЭмЭфСи	пост при 85% сданной площади, курс 42р. до 31.12.2018	БН	14.09.2011	31.12.2024	1042,85	\$325,76	
ИП	Круглова Татьяна Игоревна	аренда	БН	20.09.2012	20.09.2019	140	\$294,00	
ИП	Кольев Денис Анатольевич		БН	18.02.2013	18.01.2014	3,63	15 000 р. в месяц	

ОГРН 1057749282810
ИНН 7722563196
КПП 770901001

ЗАО УК «РВМ Капитал»,
ул. Земляной Вал, д. 9, Москва, Россия, 105064,
телефон +7 495 660 7030, факс: +7 495 660 7032,
e-mail: info@rwmcapital.ru
www.rwmcapital.ru

р/с 40701810122000045436
в АКБ "Абсолют Банк" (ПАО)
к/с 3010181050000000000976
БИК 044525976

		RWM capital							
ИП	Недильский Иван Романович	БН	15.03.2013	краткосрочный, с автоматической пролонгацией	9,9	60 606,06			
ООО	РУСУКРМЕТ	БН	26.12.2012	31.12.2022	135,4	\$ 1 762,86			
ООО	РУСУКРМЕТ	БН	26.12.2012	31.12.2022	2	\$ 534,83			
ООО	РУСУКРМЕТ	БН	26.12.2012	31.12.2022	2	\$ 638,14			
ПАО	МТС	D120127803	01.04.2013	краткосрочный, с автоматической пролонгацией	7,1	\$ 2 532,00			
ООО	Фитнес (бывш. ООО Развитие)	БН	28.11.2014	краткосрочный, с автоматической пролонгацией	685,7	\$ 7 188,57			
ООО	Таргон	БН	24.10.2016	до 2021	233,14	35 350,18		Индексация через 2 года после начала аренды (11.11.2018)	
ООО	Таргон	БН	24.10.2016	до 2021	1	20 265,12			
ООО	Национальный оператор парковок	БН	26.07.2016	краткосрочный, с автоматической пролонгацией	90	8 474,58			
ООО	Элдей Групп	БН	22.01.2016	краткосрочный, с автоматической пролонгацией	6,8	10 000р. В месяц			
ООО	МегаФарм	БН	14.08.2015	краткосрочный, с автоматической пролонгацией	56,76	71 318,87			
Гос. корп	Внешэкономбанк	БН	01.07.2013	30.09.2023	6 605,06	36 949,15		следующая индексация	

ОГРН 1057749282810
ИНН 772563196
КПП 770901001

р/с 40701810122000045436
в АКБ "Абсолют Банк" (ПАО)
к/с 301018105000000000976
БИК 044525976

ЗАО УК «RWM Капитал»,
ул. Земляной Вал, д. 9, Москва, Россия, 105064,
телефон +7 495 660 7030, факс: +7 495 660 7032,
e-mail: info@rwmcapital.ru
www.rwmcapital.ru

		RWM capital		Ставки - 01.10.2018		
Гос. корп	Внешэкономбанк	переменные расходы (потребление ээ)	01.07.2013	30.09.2023	316,6	33 460,20
		постоянные расходы + комната №27	БН			
Гос. корп	Внешэкономбанк	Машиноместа	01.07.2013	30.09.2023	130	21 090,52
			БН			
ПАО	Вымпел-Коммуникации		01.09.2013	краткосрочный, с автоматической пролонгацией	7,1	7 174,73 в МЕСЯЦ
		11175-0913				
ООО	Западное Бульварное Кольцо	Партнерская схема сотрудничества. Постоянная 6 525,42р.+% от выручки, отдельно переменный расход (потребление ээ)	22.08.2016	10 лет, до 2025 года	500	7 700+% от выручки
			БН			
ООО	Гарс Телеком	аренда	01.05.2016	краткосрочный, с автоматической пролонгацией	14,5	8 474,57р. в МЕСЯЦ
			БН			
ЗАО	Глобэксбанк	курс 45р.	01.08.2014	краткосрочный, с автоматической пролонгацией	1	52 360
			БН			
АО	Альфа-Банк	постоянная часть+ОР, отдельно перем часть (возм ээ)	31.05.2017	5 лет	151,70	32 203,39
			БН			
АО	Альфа-Банк	Машиноместа	31.05.2017	5 лет	1	19 491,53
			БН			
ООО	Монпасс	постоянная часть+ОР, отдельно перем часть (возм ээ)	19.07.2017	краткосрочный, с автоматической пролонгацией	6,30	\$1 291,36
			БН			

ОГРН 1057749282810
ИНН 7722563196
КПП 770901001

ЗАО УК «RWM Капитал»,
ул. Земляной Вал, д. 9, Москва, Россия, 105064,
телефон +7 495 660 7030, факс: +7 495 660 7032,
e-mail: info@rwmcapital.ru
www.rwmcapital.ru

Р/с 40701810122000045436
в АКБ "Абсолют Банк" (ПАО)
И/с 301018105000000000076
БИК 044525976



ООО	Буба Кифе	постоянная часть+ОР, отдельно перем часть (возм ээ)	БН	15.05.2017	краткосрочный, с автоматической пролонгацией	35,00	с 1 мая по 30 сентября - 1 доллар США за 1 кв.м. в год, в период с 1 октября до 30 апреля - 1 доллар США за 1 кв.м. в год, курс постоянный - 38р. За 1 доллар США.
ООО	Тренд Микро Раша	постоянная часть+ОР, отдельно перем часть (возм ээ)	БН	31.07.2017	5 лет	251,21	32 203,39
ООО	Тренд Микро Раша	Машинместа	БН	31.07.2017	5 лет	4	17 796,61
ООО	ДЭЛСМ ГРУП	постоянная часть+ОР, отдельно перем часть (возм ээ)	БН	27.10.2017	3 года	164,07	33 898,30
ООО	"Бомбардье Транспортейшн Рейл Сигнал"	постоянная часть+ОР, отдельно перем часть (возм ээ)	БН	07.12.2017	9 мес. С автоматической пролонгацией	280,67	32 440,67
ООО	"Бомбардье Транспортейшн Рейл Сигнал"	Машинместа	БН	07.12.2017	9 мес. С автоматической пролонгацией	3	19 491,52
Представит ельство	Фирма "Бомбардье Транспортейшн ГмбХ"	постоянная часть+ОР, отдельно перем часть (возм ээ)	БН	07.12.2017	9 мес. С автоматической пролонгацией	140,0	32 440,67

ОГРН 1057749282810
ИНН 7722563196
КПП 770901001

ЗАО УК «РВМ Капитал»,
ул. Земляной Вал, д. 9, Москва, Россия, 105064,
телефон +7 495 660 7030, факс: +7 495 660 7032,
e-mail: info@rwmcapital.ru
www.rwmcapital.ru

р/с 40701810122000045436
в АКБ "Абсолют Банк" (ПАО)
И/с 301018105000000000376
БИК 044525976

		RWM capital					
Представит ельство	Фирма "Бомбарде Транспортейшн ГмбХ"	Машиноместа	07.12.2017	9 мес. с автоматической продолжитель	2	19 491,53	
ООО	Группа Сибуглемет	постоянная часть ОР, отдельно перем часть (возм ээ)	17.10.2017	5 лет	158,55	35 000	
ООО	Группа Сибуглемет	Машиноместа	17.10.2017	5 лет	2	21 000	
ФГБУ	Аналитический центр Минсельхоза России	постоянная часть включает ОР	22.03.2018	11 мес.	242,41	45 646,95	
АО ГК	Основа	постоянная часть включает ОР и перем часть (возм ээ)	31.08.2018	4 года	252,9	15 889,83	
АО ГК	Основа	Машиноместа	31.08.2018	4 года	2	24 000	
ООО	Кофе Сирена		21.09.2018		120,8	37 500	

Заместитель Генерального директора –
Финансовый директор ЗАО УК «РВМ Капитал»



/Володарский А.В./

ЗАО УК «РВМ Капитал»,
Ул. Земляной Вал, д. 9, Москва, Россия, 105064,
телефон +7 495 660 7030, факс: +7 495 660 7032,
e-mail: info@rwmcapital.ru
www.rwmcapital.ru

ОГРН 1057749282810
ИНН 7722563196
КПП 770901001

р/с 40701810122000045436
в АКБ "Абсолют Банк" (ПАО)
и/с 3010181050000000000976
БИК 044525976



Иск. № БН

От «26» сентября 2018

 Директору ЗАО «АБМ Партнер»
 г-же Волкановой Ольге Сергеевне

СПРАВКА

По состоянию на 26 сентября 2018 года расходы по строению, находящемуся по адресу: г.Москва, ул. Маши Порываевой, д.34, общей площадью 72 610,4 кв. м. и доля в праве общей долевой собственности на нежилые помещения общей площадью 8 282,6 кв.м, учитываемого в составе основных средств составили:

- земельные платежи: 7 723 702,39 руб.
- налог на имущество: 97 772 021,00 руб.
- затраты на страхование: 2 221 881,75 руб.
- эксплуатационные расходы:
 - фиксированная стоимость по договору: 67 272 504,38 руб.
 - текущее улучшение объекта недвижимости: 57 172 690,87 руб.
 - коммунальные расходы: 67 147 529,04 руб.
- коммерческие расходы: 2 080 875,48 руб.

Данные о заполняемости фактические и перспективные (прогнозируемые) следующие:
 на данный момент в здании ДЦ Домников вакантные этажи: часть 10, половина 4, блок на 3
 Общая площадь вакантных помещений по БТИ* = 1 146,4 кв.м.

 Финансовый директор
 ЗАО УК «РВМ Капитал»


/Володарский А.В./

 Исл. Поликарпова Н.Д.
 Дюб.445

 ЗАО УК «РВМ Капитал»,
 ул. Земляной Вал, д. 9, Москва, Россия, 105064,
 телефон +7 495 660 7030, факс: +7 495 660 7032,
 e-mail: info@rwmcapital.ru
www.rwmcapital.ru

 ОГРН 1057749282810
 ИНН 7722563196
 КПП 770901001

 р/с 40701810122000045436
 в АКБ "Абсолют Банк" (ПАО)
 к/с 3010181050000000976
 БИК 044525976

18.06.2018

Кадастровая справка

**Выписка из Единого государственного реестра недвижимости
о кадастровой стоимости объекта недвижимости**

**Филиал федерального государственного бюджетного учреждения "Федеральная кадастровая палата
Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии" по Москве**
полное наименование органа регистрации прав

* 13 * июня 2018 г.

№ 77/МСК/18-1836630

На основании запроса от _____, поступившего на рассмотрение _____ сообщаем, что:

Вид объекта недвижимости:	
Кадастровый номер:	77:01:0003040:5090
Адрес:	
Кадастровая стоимость объекта недвижимости по состоянию на «01» января 2016 г., руб.	757000000
Дата утверждения кадастровой стоимости:	В Едином государственном реестре недвижимости сведения отсутствуют
Реквизиты акта об утверждении кадастровой стоимости:	05 декабря 2017 г., № 3а-1148/2017
Дата внесения сведений о кадастровой стоимости в Единый государственный реестр недвижимости:	08 июня 2018 г.
Дата, по состоянию на которую определена кадастровая стоимость (дата определения кадастровой стоимости):	01 января 2014 г.
Дата подачи заявления о пересмотре кадастровой стоимости:	
Дата начала применения кадастровой стоимости, в том числе в случае изменения кадастровой стоимости по решению комиссии по рассмотрению споров о результатах определения кадастровой стоимости или по решению суда:	
Особые отметки:	Дата подачи заявления о пересмотре кадастровой стоимости 20.12.2016. Дата применения кадастровой стоимости, в случае применения кадастровой стоимости, в случае

18.06.2018

Кадастровая справка

	изменения кадастровой стоимости по решению комиссии по рассмотрению споров о результатах определения кадастровой стоимости или по решению суда 01.01.2016.
--	---

Начальник отдела		Г.С. Баранов
полное наименование должности	подпись	инициалы, фамилия

М. П.

18.06.2018

Кадастровая справка

**Выписка из Единого государственного реестра недвижимости
о кадастровой стоимости объекта недвижимости**

**Филиал федерального государственного бюджетного учреждения "Федеральная кадастровая палата
Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии" по Москве**
полное наименование органа регистрации прав

* 13 * июня 2018 г.

№ 77/МСК/18-1836506

На основании запроса от _____, поступившего на рассмотрение _____ сообщаем, что:

Вид объекта недвижимости:	
Кадастровый номер:	77:01:0003040:5096
Адрес:	
Кадастровая стоимость объекта недвижимости по состоянию на « 01 » января 2016 г., руб.	6200000
Дата утверждения кадастровой стоимости:	В Едином государственном реестре недвижимости сведения отсутствуют
Реквизиты акта об утверждении кадастровой стоимости:	05 декабря 2017 г., № 3а-1148/2017
Дата внесения сведений о кадастровой стоимости в Единый государственный реестр недвижимости:	08 июня 2018 г.
Дата, по состоянию на которую определена кадастровая стоимость (дата определения кадастровой стоимости):	01 января 2014 г.
Дата подачи заявления о пересмотре кадастровой стоимости:	
Дата начала применения кадастровой стоимости, в том числе в случае изменения кадастровой стоимости по решению комиссии по рассмотрению споров о результатах определения кадастровой стоимости или по решению суда:	
Особые отметки:	Дата подачи заявления о пересмотре кадастровой стоимости 20.12.2016. Дата применения кадастровой стоимости, в случае

18.06.2018

Кадастровая справка

	изменения кадастровой стоимости по решению комиссии по рассмотрению споров о результатах определения кадастровой стоимости или по решению суда 01.01.2016.
--	---

Начальник отдела		Г.С. Баранов
полное наименование должности	подпись	инициалы, фамилия

М. П.

18.06.2018

Кадастровая справка

	изменения кадастровой стоимости по решению комиссии по рассмотрению споров о результатах определения кадастровой стоимости или по решению суда 01.01.2016.
--	--

Начальник отдела	Г.С. Баранов
полное наименование должности	инициалы, фамилия
	подпись

М. П.

18.06.2018

Кадастровая справка

**Выписка из Единого государственного реестра недвижимости
о кадастровой стоимости объекта недвижимости**

**Филиал федерального государственного бюджетного учреждения "Федеральная кадастровая палата
Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии" по Москве**
полное наименование органа регистрации прав

* 13 * июня 2018 г.

№ 77/МСК/18-1836504

На основании запроса от _____, поступившего на рассмотрение _____ сообщаем, что:

Вид объекта недвижимости:	
Кадастровый номер:	77:01:0003040:5098
Адрес:	
Кадастровая стоимость объекта недвижимости по состоянию на « 01 » января 2016 г., руб.	9029000000
Дата утверждения кадастровой стоимости:	В Едином государственном реестре недвижимости сведения отсутствуют
Реквизиты акта об утверждении кадастровой стоимости:	05 декабря 2017 г., № 3а-1148/2017
Дата внесения сведений о кадастровой стоимости в Единый государственный реестр недвижимости:	08 июня 2018 г.
Дата, по состоянию на которую определена кадастровая стоимость (дата определения кадастровой стоимости):	01 января 2014 г.
Дата подачи заявления о пересмотре кадастровой стоимости:	
Дата начала применения кадастровой стоимости, в том числе в случае изменения кадастровой стоимости по решению комиссии по рассмотрению споров о результатах определения кадастровой стоимости или по решению суда:	
Особые отметки:	Дата подачи заявления о пересмотре кадастровой стоимости 20.12.2016. Дата применения кадастровой стоимости, в случае применения кадастровой стоимости, в случае

По адресу: ул. Мясной Борок, 34

стр. 2

Плановый № 2 (продолжение)

Этаж	№ инв.	Характеристики объекта и помещений	Объем площади			Площадь помещений, используемых по назначению			Высота
			всего	в т.ч.		в т.ч.			
			основ.	балк.	проч.	основ.	балк.	проч.	
43	модульный		6,0			6,0			прочая
44	лифт		4,6			4,6			прочая
45	пан. теплового		5,2	6,2					прочая
46	пан. теплового		4,1	4,3					прочая
47	пан. теплового		4,7	4,7					прочая
48	теплов.		6,3			6,3			прочая
49	коридор		12,3			12,3			прочая
50	пан. теплового		3,2	3,2					прочая
51	пан. теплового		2,9	2,9					прочая
52	пан. теплового		223,9	223,9					прочая
53	пан. теплового		98,8	98,8					прочая
54	механика		48,1	48,1					прочая
55	высотная		12,3	12,3					прочая
56	механика		76,0	76,0					прочая
57	теплов.		42,4			42,4			гараж.
58	пан. теплового		73,4	73,4					прочая
59	теплов.		3,4			3,4			прочая
60	лифт		344,4	344,4					гараж.
61	теплов.		9,3			9,3			гараж.
62	теплов.		11,2			11,2			гараж.
63	лифт		4,5			4,5			гараж.
64	лифт		4,5			4,5			гараж.
65	пан. теплового		70,4	70,4					прочая
66	теплов.		2,2			2,2			прочая
67	теплов.		448,0	448,0					гараж.
68	теплов.		8,1			8,1			гараж.

Итого по плану	6961,5	6567,2	418,3						
---Площадь помещений всего в т.ч. Гаржи	6961,5	6567,2	418,3						
Прочие	1488,3	1340,1	238,2						

Плановый № 1 м/н № 768 Тип: Гаржи
Последнее обследование 15.12.2009

Этаж	№ инв.	Характеристики объекта и помещений	Объем площади			Площадь помещений, используемых по назначению			Высота
			всего	в т.ч.		в т.ч.			
			основ.	балк.	проч.	основ.	балк.	проч.	
п 4 68	механика		17,3			17,3			300
Итого по плану			17,3			17,3			
---Площадь помещений всего в т.ч. Гаржи			17,3			17,3			

По адресу: ул. Мясной Борок, 34

стр. 4

Плановый № 1 м/н № 772 Тип: Гаржи
Последнее обследование 15.12.2009

Этаж	№ инв.	Характеристики объекта и помещений	Объем площади			Площадь помещений, используемых по назначению			Высота
			всего	в т.ч.		в т.ч.			
			основ.	балк.	проч.	основ.	балк.	проч.	
п 4 73	механика		15,1			15,1			300
Итого по плану			15,1			15,1			
---Площадь помещений всего в т.ч. Гаржи			15,1			15,1			

Плановый № 2 м/н № 771 Тип: Гаржи
Последнее обследование 15.12.2009

Этаж	№ инв.	Характеристики объекта и помещений	Объем площади			Площадь помещений, используемых по назначению			Высота
			всего	в т.ч.		в т.ч.			
			основ.	балк.	проч.	основ.	балк.	проч.	
п 4 74	механика		17,1			17,1			100
Итого по плану			17,1			17,1			
---Площадь помещений всего в т.ч. Гаржи			17,1			17,1			

Плановый № 1 м/н № 774 Тип: Гаржи
Последнее обследование 15.12.2009

Этаж	№ инв.	Характеристики объекта и помещений	Объем площади			Площадь помещений, используемых по назначению			Высота
			всего	в т.ч.		в т.ч.			
			основ.	балк.	проч.	основ.	балк.	проч.	
п 4 75	механика		17,1			17,1			300
Итого по плану			17,1			17,1			
---Площадь помещений всего в т.ч. Гаржи			17,1			17,1			

По адресу: ул. Мясной Борок, 34

стр. 3

Плановый № 1 м/н № 769 Тип: Гаржи
Последнее обследование 15.12.2009

Этаж	№ инв.	Характеристики объекта и помещений	Объем площади			Площадь помещений, используемых по назначению			Высота
			всего	в т.ч.		в т.ч.			
			основ.	балк.	проч.	основ.	балк.	проч.	
п 4 70	механика		13,7			13,7			100
Итого по плану			13,7			13,7			
---Площадь помещений всего в т.ч. Гаржи			13,7			13,7			

Плановый № 1 м/н № 770 Тип: Гаржи
Последнее обследование 15.12.2009

Этаж	№ инв.	Характеристики объекта и помещений	Объем площади			Площадь помещений, используемых по назначению			Высота
			всего	в т.ч.		в т.ч.			
			основ.	балк.	проч.	основ.	балк.	проч.	
п 4 71	механика		13,7			13,7			300
Итого по плану			13,7			13,7			
---Площадь помещений всего в т.ч. Гаржи			13,7			13,7			

Плановый № 2 м/н № 771 Тип: Гаржи
Последнее обследование 15.12.2009

Этаж	№ инв.	Характеристики объекта и помещений	Объем площади			Площадь помещений, используемых по назначению			Высота
			всего	в т.ч.		в т.ч.			
			основ.	балк.	проч.	основ.	балк.	проч.	
п 4 72	механика		17,1			17,1			100
Итого по плану			17,1			17,1			
---Площадь помещений всего в т.ч. Гаржи			17,1			17,1			

Центральное территориальное бюро технической инвентаризации города Москвы

Центральное территориальное бюро технической инвентаризации города Москвы
ЭКСПЛИКАЦИЯ

По адресу: ул. Мясной Борок, 34

стр. 1

Плановый № 2 Тип: Гаржи
Последнее обследование 18.08.2009

Этаж	№ инв.	Характеристики объекта и помещений	Объем площади			Площадь помещений, используемых по назначению			Высота
			всего	в т.ч.		в т.ч.			
			основ.	балк.	проч.	основ.	балк.	проч.	
п 4 1	гараж.		1549,2			1549,2			300
2	теплов.		1,2			3,2			гараж.
3	теплов.		1,5			3,5			гараж.
4	пан. теплового		0,6			0,6			гараж.
5	теплов.		1,9			1,9			гараж.
6	теплов.		1,7			1,7			гараж.
7	модульный		3,9	3,9					гараж.
8	пан. теплового		5,0			5,0			гараж.
9	пан. теплового		5,1			5,1			гараж.
10	модульный		3,9			3,9			гараж.
11	теплов.		2,5			2,5			гараж.
12	теплов.		2,5			2,5			гараж.
13	пан. теплового		29,5			29,5			прочая
14	гараж.		1337,4			1337,4			гараж.
15	теплов.		4,6			4,6			гараж.
16	пан. теплового		3,9	3,9					прочая
17	теплов.		2,8			2,8			гараж.
17а	теплов.		2,9			2,9			гараж.
18	теплов.		3,4			3,4			гараж.
19	теплов.		2,9			2,9			гараж.
20	гараж.		1029,2			1029,2			гараж.
21	пан. теплового		27,1			27,1			прочая
22	теплов.		2,3			3,2			гараж.
23	модульный		6,0			6,0			гараж.
24	теплов.		2,8			2,8			гараж.
25	теплов.		4,3			4,3			гараж.
26	пан. теплового		6,3			6,3			гараж.
27	пан. теплового		384,4			384,4			прочая
28	коридор		191,3			191,3			прочая
29	теплов.		2,3			2,3			прочая
30	теплов.		2,4			2,4			прочая
31	пан. теплового		130,0			130,0			прочая
32	пан. теплового		4,1			4,1			прочая
33	пан. теплового		4,7			4,7			прочая
34	пан. теплового		4,4			4,4			прочая
35	пан. теплового		4,7			4,7			прочая
36	лифт		4,6			4,6			прочая
37	пан. теплового		5,0			5,0			прочая
38	теплов.		2,4			2,4			прочая
39	уборная		2,9			2,9			прочая
40	уборная		2,5			2,5			прочая
41	уборная		2,9			2,9			прочая
42	теплов.		4,8			4,8			прочая

Центральное территориальное бюро технической инвентаризации города Москвы



02 10 09 0158422

Приложение 2. Копии документов, предоставленных Заказчиком

По адресу: ул. Мамы Парковой, 34 стр. 387

Полномочия № 122 Тип: Урочищное
Поселение: Община № 18.06.2009 ф.25

Этаж	№ кв.	Характеристики помещений	Общая площадь				Площадь помещений, используемых, из них:			Итого	
			квоты	общая	в т.ч.:	в т.ч.:	в т.ч.:	в т.ч.:	в т.ч.:		
			всего	общая	всего	под.	баз.	проч.			
1	1	офис	338,9	338,9							383
2		уборная	4,3		4,3						
3		уборная	3,7		3,7						
4		уборная	6,3		6,3						
5		интерактивная	4,2		4,2						
6		коридор	11,5		11,5						
7		комн. директор	4,7		4,7						
8		комн. директор	46,3		46,3						
9		уборная	7,4		7,4						
10		уборная	7,7		7,7						
11		комн. директор	4,9		4,9						
12		интерактивная	1,6		1,6						
13		уборная	2,9		2,9						
14		уборная	2,9		2,9						
15		уборная	8,2		8,2						
16		уборная	1,3		1,3						
17		интерактивная	5,0		5,0						
18		интерактивная	2,0		2,0						
19		комн. директор	38,9		38,9						
20		комн. директор	4,9		4,9						
21		кабинет	8,4		8,4						
22		уборная	5,5		5,5						
23		уборная	2,4		2,4						
24		комн. директор	5,9		5,9						
25		интерактивная	4,9		4,9						
26		табур	2,9		2,9						
Итого по помещению			332,6	3494,9	327,9						
--- Помещение площадью всего в т.ч. Урочищное			332,6	3494,9	327,9						
Итого по этажам			6323,0	3732,9	594,2						
--- Помещение площадью всего в т.ч. Урочищное			6323,0	3732,9	594,2						

Центральное территориальное бюро технической инвентаризации города Москвы

По адресу: ул. Мамы Парковой, 34 стр. 388

Полномочия № 121 Тип: Урочищное
Поселение: Община № 18.06.2009 ф.25

Этаж	№ кв.	Характеристики помещений	Общая площадь				Площадь помещений, используемых, из них:			Итого	
			квоты	общая	в т.ч.:	в т.ч.:	в т.ч.:	в т.ч.:			
			всего	общая	всего	под.	баз.	проч.			
4	1	офис	1387,5	1387,5							383
2		ком. техническое	3,8		3,8						
3		ком. техническое	2,4		2,4						
4		комн. директор	12,9		12,9						
5		комн. директор	9,1		9,1						
6		ком. техническое	3,9		3,9						
7		коридор	15,4		15,4						
8		комн. директор	17,2		17,2						
9		комн. директор	4,2		4,2						
10		ком. техническое	5,7		5,7						
11		ком. техническое	3,3		3,3						
Итого по помещению			2088,2	1387,5	81,0						
--- Помещение площадью всего в т.ч. Урочищное			2088,2	1387,5	81,0						
Итого по этажам			2088,2	1387,5	81,0						

Полномочия № 22 Тип: Урочищное
Поселение: Община № 18.06.2009 ф.25

Этаж	№ кв.	Характеристики помещений	Общая площадь				Площадь помещений, используемых, из них:			Итого	
			квоты	общая	в т.ч.:	в т.ч.:	в т.ч.:	в т.ч.:			
			всего	общая	всего	под.	баз.	проч.			
4	1	ком. техническое	412,0	412,0							383
2		коридор	21,6		21,6						
3		коридор	4,3		4,3						
4		уборная	1,9		1,9						
5		уборная	4,0		4,0						
6		ком. техническое	1,3		1,3						
7		ком. техническое	4,1		4,1						
8		ком. техническое	5,5		5,5						
9		коридор	6,4		6,4						
10		комн. директор	22,4		22,4						
11		комн. директор	4,5		4,5						
12		коридор	29,2		29,2						
13		ком. техническое	3,9		3,9						
14		ком. техническое	271,4		271,4						
Итого по помещению			846,4	346,4	110,0						
--- Помещение площадью всего в т.ч. Урочищное			846,4	346,4	110,0						
Итого по этажам			846,4	346,4	110,0						

По адресу: ул. Мамы Парковой, 34 стр. 389

Полномочия № 122 Тип: Урочищное
Поселение: Община № 18.06.2009 ф.25

Этаж	№ кв.	Характеристики помещений	Общая площадь				Площадь помещений, используемых, из них:			Итого	
			квоты	общая	в т.ч.:	в т.ч.:	в т.ч.:	в т.ч.:			
			всего	общая	всего	под.	баз.	проч.			
4	1	офис	3131,1	3131,1							383
2		уборная	4,1		4,1						
3		уборная	3,7		3,7						
4		уборная	6,2		6,2						
5		интерактивная	4,2		4,2						
6		коридор	11,7		11,7						
7		комн. директор	4,4		4,4						
8		комн. директор	46,1		46,1						
9		табур	2,9		2,9						
10		уборная	7,4		7,4						
11		уборная	7,4		7,4						
12		комн. директор	4,9		4,9						
13		интерактивная	1,7		1,7						
14		табур	1,5		1,5						
15		уборная	3,0		3,0						
16		уборная	2,9		2,9						
17		уборная	4,1		4,1						
18		уборная	1,4		1,4						
19		интерактивная	5,2		5,2						
20		интерактивная	2,0		2,0						
21		кабинет	8,9		8,9						
22		уборная	5,5		5,5						
23		уборная	5,3		5,3						
24		комн. директор	5,5		5,5						
25		интерактивная	4,6		4,6						
26		комн. директор	4,8		4,8						
27		комн. директор	37,7		37,7						
Итого по помещению			3167,4	3131,1	216,3						
--- Помещение площадью всего в т.ч. Урочищное			3167,4	3131,1	216,3						
Итого по этажам			6312,5	5905,2	407,3						
--- Помещение площадью всего в т.ч. Урочищное			6312,5	5905,2	407,3						

Центральное территориальное бюро технической инвентаризации города Москвы

По адресу: ул. Мамы Парковой, 34 стр. 390

Полномочия № 121 Тип: Урочищное
Поселение: Община № 18.06.2009 ф.25

Этаж	№ кв.	Характеристики помещений	Общая площадь				Площадь помещений, используемых, из них:			Итого	
			квоты	общая	в т.ч.:	в т.ч.:	в т.ч.:	в т.ч.:			
			всего	общая	всего	под.	баз.	проч.			
5	1	офис	2001,0	2001,0							383
2		ком. техническое	4,7		4,7						
3		ком. техническое	3,8		3,8						
4		комн. директор	12,9		12,9						
5		комн. директор	9,1		9,1						
6		ком. техническое	3,8		3,8						
7		коридор	15,4		15,4						
8		комн. директор	17,5		17,5						
9		комн. директор	4,2		4,2						
10		ком. техническое	5,0		5,0						
11		ком. техническое	3,3		3,3						
Итого по помещению			2081,4	2001,0	80,4						
--- Помещение площадью всего в т.ч. Урочищное			2081,4	2001,0	80,4						
Итого по этажам			2081,4	2001,0	80,4						

Полномочия № 12 Тип: Урочищное
Поселение: Община № 18.06.2009 ф.25

Этаж	№ кв.	Характеристики помещений	Общая площадь				Площадь помещений, используемых, из них:			Итого	
			квоты	общая	в т.ч.:	в т.ч.:	в т.ч.:	в т.ч.:			
			всего	общая	всего	под.	баз.	проч.			
5	1	офис	404,0	404,0							383
3		коридор	10,3		10,3						
4		уборная	2,2		2,2						
6		ком. техническое	2,1		2,1						
7		комн. директор	5,4		5,4						
8		комн. директор	21,5		21,5						
9		ком. техническое	4,1		4,1						
10		ком. техническое	2,3		2,3						
11		коридор	6,4		6,4						
12		офис	404,3		404,3						
13		комн. директор	4,3		4,3						
14		коридор	22,9		22,9						
15		ком. техническое	3,6		3,6						
Итого по помещению			819,5	813,8	105,7						
--- Помещение площадью всего в т.ч. Урочищное			819,5	813,8	105,7						
Итого по этажам			819,5	813,8	105,7						

Приложение 2. Копии документов, предоставленных Заказчиком

По адресу: ул. Иван Грозный, 34 стр. 371

Помещение № III Тип: Усредненное
Последнее обследование 18.08.2009 ф.25

Этаж	№ кв.	Характеристики помещений	Общая площадь			Площадь помещений, используемых, (с коэф.)			Высота
			всего	в т.ч.		лест.	в т.ч.		
			общая	основ.	акции		лест.	баз.	проч.
1	1	офис	3128,6	3128,6					303
2		уборная	4,0		4,0				
3		уборная	3,9		3,9				
4		уборная	7,0		7,0				
5		интерактивная	4,4		4,4				
6		коридор	12,1		12,1				
7		залл лифтовой	4,5		4,5				
8		залл лифтовой	89,0		89,0				
9		тамбур	2,9		2,9				
10		уборная	7,6		7,6				
11		уборная	7,7		7,7				
12		ком. группа тех	4,0		4,0				
13		акстилерия	5,6		5,6				
14		тамбур	1,5		1,5				
15		уборная	3,0		3,0				
16		уборная	3,0		3,0				
17		уборная	4,0		4,0				
18		уборная	3,4		3,4				
19		акстилерия	5,2		5,2				
20		кладовая	2,0		2,0				
21		кладовая	9,4		9,4				
22		уборная	5,3		5,3				
23		уборная	5,4		5,4				
24		ком. группа тех	3,9		3,9				
25		интерактивная	4,4		4,4				
26		залл лифтовой	4,4		4,4				
27		залл лифтовой	88,1		88,1				
Итого по помещению			3367,7	3128,6	319,1				
---Новые помещения всего в т.ч. Усредненное			3367,7	3128,6	319,1				
Итого по этажу 3			4340,0	5043,4	405,4				
---Новые помещения всего в т.ч. Усредненное			4340,0	5043,4	405,4				

Центральное административное бюро жилищной администрации города Москвы

По адресу: ул. Иван Грозный, 34 стр. 371

Помещение № I Тип: Усредненное
Последнее обследование 18.08.2009 ф.25

Этаж	№ кв.	Характеристики помещений	Общая площадь			Площадь помещений, используемых, (с коэф.)			Высота
			всего	в т.ч.		лест.	в т.ч.		
			общая	основ.	акции		лест.	баз.	проч.
1		офис	2004,2	2004,2					305
2		ком.помещение	2,7		2,7				
3		ком.помещение	3,5		3,5				
4		залл лифтовой	12,8		12,8				
5		ком. группа тех	9,2		9,2				
6		ком.помещение	7,4		7,4				
7		лифт	10,4		10,4				
8		залл лифтовой	17,1		17,1				
9		залл лифтовой	4,2		4,2				
10		ком.помещение	5,0		5,0				
11		ком.помещение	3,3		3,3				
Итого по помещению			2046,2	2004,2	89,0				
---Новые помещения всего в т.ч. Усредненное			2046,2	2004,2	89,0				

Помещение № II Тип: Усредненное
Последнее обследование 18.08.2009 ф.25

Этаж	№ кв.	Характеристики помещений	Общая площадь			Площадь помещений, используемых, (с коэф.)			Высота
			всего	в т.ч.		лест.	в т.ч.		
			общая	основ.	акции		лест.	баз.	проч.
1		офис	411,3	411,3					303
2		коридор	30,2		30,2				
3		коридор	1,6		1,6				
4		уборная	2,1		2,1				
5		уборная	2,2		2,2				
6		ком.помещение	5,5		5,5				
7		ком.помещение	1,3		1,3				
8		коридор	4,9		4,9				
9		залл лифтовой	21,3		21,3				
10		ком.помещение	4,1		4,1				
11		офис	405,2	405,2					
12		залл лифтовой	4,4		4,4				
13		коридор	23,2		23,2				
14		ком.помещение	3,8		3,8				
Итого по помещению			922,6	816,5	106,1				
---Новые помещения всего в т.ч. Усредненное			922,6	816,5	106,1				

По адресу: ул. Иван Грозный, 34 стр. 371

Помещение № III Тип: Усредненное
Последнее обследование 18.08.2009 ф.25

Этаж	№ кв.	Характеристики помещений	Общая площадь			Площадь помещений, используемых, (с коэф.)			Высота
			всего	в т.ч.		лест.	в т.ч.		
			общая	основ.	акции		лест.	баз.	проч.
1		офис	3134,3	3134,3					303
2		уборная	4,0		4,0				
3		уборная	3,9		3,9				
4		уборная	7,0		7,0				
5		интерактивная	4,4		4,4				
6		коридор	12,1		12,1				
7		залл лифтовой	4,5		4,5				
8		залл лифтовой	89,0		89,0				
9		тамбур	2,9		2,9				
10		уборная	7,6		7,6				
11		уборная	7,7		7,7				
12		ком. группа тех	4,0		4,0				
13		акстилерия	5,6		5,6				
14		тамбур	1,5		1,5				
15		уборная	3,0		3,0				
16		уборная	3,0		3,0				
17		уборная	4,0		4,0				
18		уборная	3,4		3,4				
19		акстилерия	5,2		5,2				
20		кладовая	2,0		2,0				
21		кладовая	9,4		9,4				
22		уборная	5,3		5,3				
23		уборная	5,4		5,4				
24		ком. группа тех	3,9		3,9				
25		интерактивная	4,4		4,4				
26		залл лифтовой	4,4		4,4				
27		залл лифтовой	88,1		88,1				
Итого по помещению			3363,4	3134,3	319,1				
---Новые помещения всего в т.ч. Усредненное			3363,4	3134,3	319,1				
Итого по этажу 3			6360,2	5955,0	485,2				
---Новые помещения всего в т.ч. Усредненное			6360,2	5955,0	485,2				

Центральное административное бюро жилищной администрации города Москвы

По адресу: ул. Иван Грозный, 34 стр. 371

Помещение № I Тип: Усредненное
Последнее обследование 18.08.2009 ф.25

Этаж	№ кв.	Характеристики помещений	Общая площадь			Площадь помещений, используемых, (с коэф.)			Высота
			всего	в т.ч.		лест.	в т.ч.		
			общая	основ.	акции		лест.	баз.	проч.
1		офис	2000,3	2000,3					305
2		ком.помещение	2,7		2,7				
3		ком.помещение	3,5		3,5				
4		залл лифтовой	12,8		12,8				
5		ком. группа тех	9,4		9,4				
6		ком.помещение	7,4		7,4				
7		лифт	10,4		10,4				
8		залл лифтовой	17,1		17,1				
9		залл лифтовой	4,2		4,2				
10		ком.помещение	5,0		5,0				
11		ком.помещение	3,3		3,3				
Итого по помещению			2100,7	2000,3	80,4				
---Новые помещения всего в т.ч. Усредненное			2100,7	2000,3	80,4				

Помещение № II Тип: Усредненное
Последнее обследование 18.08.2009 ф.25

Этаж	№ кв.	Характеристики помещений	Общая площадь			Площадь помещений, используемых, (с коэф.)			Высота
			всего	в т.ч.		лест.	в т.ч.		
			общая	основ.	акции		лест.	баз.	проч.
1		офис	411,3	411,3					303
2		коридор	30,2		30,2				
3		коридор	1,6		1,6				
4		уборная	2,1		2,1				
5		уборная	2,2		2,2				
6		ком.помещение	5,5		5,5				
7		коридор	4,9		4,9				
8		ком.помещение	4,1		4,1				
9		залл лифтовой	21,3		21,3				
10		ком.помещение	4,4		4,4				
11		офис	404,6	404,6					
12		залл лифтовой	4,4		4,4				
13		коридор	23,1		23,1				
14		ком.помещение	3,8		3,8				
Итого по помещению			921,9	815,5	106,4				
---Новые помещения всего в т.ч. Усредненное			921,9	815,5	106,4				

По адресу: ул. Мясной бульвар, 34 стр. 375
 Показатели III Вид: Урожайность
 Последнее обследование 18.08.2009 ф.25

Этаж	№ кв.	Характеристика комнат и помещений	Общая площадь			Площадь помещений, используемых, (с коэф.)			Итого
			квоты	в т.ч.		в т.ч.			
			общая	жилая	нежил.	жилая	нежил.	проч.	
1	1	офис	1136,0	1136,0					323
2	2	уборная	4,0		4,0				
3	3	уборная	2,7		2,7				
4	4	уборная	6,9		6,9				
5	5	электростанция	6,3		6,3				
6	6	коридор	11,7		11,7				
7	7	комн. лифтовой	4,4		4,4				
8	8	комн. лифтовой	36,6		36,6				
9	9	типаж	3,0		3,0				
10	10	уборная	7,4		7,4				
11	11	уборная	7,4		7,4				
12	12	комн.прачечная	4,0		4,0				
13	13	санитарная	3,7		3,7				
14	14	типаж	3,5		3,5				
15	15	уборная	3,0		3,0				
16	16	уборная	3,9		3,9				
17	17	уборная	4,1		4,1				
18	18	уборная	1,4		1,4				
19	19	санитарная	5,2		5,2				
20	20	ванная	2,0		2,0				
21	21	ванная	3,4		3,4				
22	22	уборная	5,3		5,3				
23	23	уборная	5,3		5,3				
24	24	комн.прачечная	4,0		4,0				
25	25	санитарная	4,6		4,6				
26	26	комн. лифтовой	4,8		4,8				
27	27	комн. лифтовой	37,7		37,7				
Итого по показателю			3352,8	3336,8	3316,0				
---Начисл. площадь квоты в т.ч. Урожайность			3352,8	3336,8	3316,0				
Итого по плану ?			4375,4	4872,4	482,8				
---Начисл. площадь квоты в т.ч. Урожайность			4375,4	4872,4	482,8				

Центральное метрополитенское бюро технической инвентаризации города Москвы

По адресу: ул. Мясной бульвар, 34 стр. 375
 Показатели III Вид: Урожайность
 Последнее обследование 18.08.2009 ф.25

Этаж	№ кв.	Характеристика комнат и помещений	Общая площадь			Площадь помещений, используемых, (с коэф.)			Итого
			квоты	в т.ч.		в т.ч.			
			общая	жилая	нежил.	жилая	нежил.	проч.	
1	1	офис	1551,9	1551,9					343
2	2	ком.техническое	5,6		5,6				
3	3	ком.техническое	3,6		3,6				
4	4	комн. лифтовой	12,8		12,8				
5	5	купе	11,0		11,0				
6	6	ком.техническое	3,7		3,7				
7	7	коридор	15,3		15,3				
8	8	комн. лифтовой	18,3		18,3				
9	9	ком.техническое	4,2		4,2				
Итого по показателю			1626,2	1621,9	1614,4				
---Начисл. площадь квоты в т.ч. Урожайность			1626,2	1621,9	1614,4				

Показатели III Вид: Урожайность
 Последнее обследование 18.08.2009 ф.25

Этаж	№ кв.	Характеристика комнат и помещений	Общая площадь			Площадь помещений, используемых, (с коэф.)			Итого
			квоты	в т.ч.		в т.ч.			
			общая	жилая	нежил.	жилая	нежил.	проч.	
1	1	офис	414,3	414,3					310
2	2	коридор	31,8		31,8				
3	3	коридор	1,8		1,8				
4	4	уборная	2,1		2,1				
5	5	уборная	2,1		2,1				
6	6	ком.техническое	1,4		1,4				
7	7	коридор	6,4		6,4				
8	8	ком.техническое	4,1		4,1				
9	9	ком.техническое	5,4		5,4				
10	10	комн. лифтовой	21,3		21,3				
11	11	офис	454,4		454,4				
12	12	комн. лифтовой	4,4		4,4				
13	13	коридор	32,8		32,8				
14	14	ком.техническое	3,7		3,7				
Итого по показателю			826,5	819,1	807,4				
---Начисл. площадь квоты в т.ч. Урожайность			826,5	819,1	807,4				

По адресу: ул. Мясной бульвар, 34 стр. 377
 Показатели III Вид: Прочие
 Последнее обследование 18.08.2009 ф.25

Этаж	№ кв.	Характеристика комнат и помещений	Общая площадь			Площадь помещений, используемых, (с коэф.)			Итого
			квоты	в т.ч.		в т.ч.			
			общая	жилая	нежил.	жилая	нежил.	проч.	
1	1	электростанция	102,4	102,4					346
2	2	комн. лифтовой	35,0		35,0				
3	3	электростанция	102,6	102,6					
4	4	комн. лифтовой	4,7		4,7				
5	5	ванная	10,0		10,0				
6	6	ванная	2,1	2,1					
7	7	уборная	3,3		3,3				
8	8	уборная	3,3		3,3				
9	9	уборная	4,1		4,1				
10	10	уборная	1,4		1,4				
11	11	комн.техническое	4,8		4,8				
12	12	уборная	5,5		5,5				
13	13	уборная	5,3		5,3				
14	14	комн.прачечная	5,9		5,9				
15	15	электростанция	4,7	4,7					
16	16	офис	1205,7	1205,7					
17	17	типаж	1,6		1,6				
18	18	коридор	11,0		11,0				
Итого по показателю			1811,1	1841,5	81,8				
---Начисл. площадь квоты в т.ч. Прочие			1811,1	1841,5	81,8				

Показатели IV Вид: Прочие
 Последнее обследование 18.08.2009 ф.25

Этаж	№ кв.	Характеристика комнат и помещений	Общая площадь			Площадь помещений, используемых, (с коэф.)			Итого
			квоты	в т.ч.		в т.ч.			
			общая	жилая	нежил.	жилая	нежил.	проч.	
1	1	типаж	2,6		2,6				143
2	2	комн. лифтовой	50,6		50,6				
3	3	комн.техническое	28,3	28,3					
4	4	электростанция	152,4	152,4					
5	5	ком.техническое	4,3	4,3					
Итого по показателю			238,2	238,2	54,2				
---Начисл. площадь квоты в т.ч. Прочие			238,2	238,2	54,2				

Центральное метрополитенское бюро технической инвентаризации города Москвы

По адресу: ул. Мясной бульвар, 34 стр. 378
 Показатели V Вид: Прочие
 Последнее обследование 18.08.2009 ф.25

Этаж	№ кв.	Характеристика комнат и помещений	Общая площадь			Площадь помещений, используемых, (с коэф.)			Итого
			квоты	в т.ч.		в т.ч.			
			общая	жилая	нежил.	жилая	нежил.	проч.	
1	1	ком.техническое	83,6	83,6					353
Итого по показателю			83,6	83,6					
---Начисл. площадь квоты в т.ч. Прочие			83,6	83,6					

Показатели IV Вид: Прочие
 Последнее обследование 18.08.2009 ф.25

Этаж	№ кв.	Характеристика комнат и помещений	Общая площадь			Площадь помещений, используемых, (с коэф.)			Итого
			квоты	в т.ч.		в т.ч.			
			общая	жилая	нежил.	жилая	нежил.	проч.	
1	1	ком.техническое	423,1	423,1	331,8				353
Итого по показателю			423,1	423,1	331,8				
---Начисл. площадь квоты в т.ч. Урожайность			2952,4	2371,0	381,4				
---Начисл. площадь квоты в т.ч. Прочие			270,2	180,3	150,0				

По адресу: ул. Мухоморова, 34

Центральное территориальное бюро технической инвентаризации города Москвы

Лист 179

Плановые № 1 Тип: Усредненное

Последнее обследование 18.09.2009

Ф.25

Этаж	№ комн.	Характеристика комнат и помещений	Общая площадь			Площадь помещений, подлежащих учету (с коэф.)			Высота
			всего	в т.ч.		в т.ч.			
			квот.	общ.	всего	лик.	баз.	проч.	
9	1	офис	1402,3	1402,3					340
2		лест. техническое	5,7		8,7				
3		лест. лифтовое	1,4		3,4				
4		клет. лифтовой	11,1		13,1				
5		клет. лифтовой	3,4		5,4				
6		лест. техническое	3,9		5,9				
7		лифт	11,3		12,3				
8		клет. лифтовой	18,1		18,1				
9		клет. лифтовой	4,4		4,4				
Итого по плану № 1			1728,2	1553,3	73,2				
---Площадь помещений всего в т.ч. Усредненное			1728,2	1553,3	73,2				

Плановые № 11 Тип: Усредненное

Последнее обследование 18.09.2009

Ф.25

Этаж	№ комн.	Характеристика комнат и помещений	Общая площадь			Площадь помещений, подлежащих учету (с коэф.)			Высота
			всего	в т.ч.		в т.ч.			
			квот.	общ.	всего	лик.	баз.	проч.	
9	1	офис	412,5	412,5					340
2		коридор	30,1		30,1				
3		коридор	1,8		1,8				
4		уборная	2,1		2,1				
5		уборная	2,2		2,2				
6		лест. лифтовое	1,4		1,4				
7		коридор	5,1		6,2				
8		лест. техническое	4,1		4,1				
9		лест. техническое	5,4		5,4				
10		клет. лифтовой	21,2		21,2				
11		офис	404,9	404,9					
12		клет. лифтовой	4,3		4,2				
13		коридор	21,3		21,9				
14		лест. техническое	3,8		3,8				
Итого по плану № 11			821,9	816,4	105,5				
---Площадь помещений всего в т.ч. Усредненное			821,9	816,4	105,5				
Итого по плану 9			2447,4	2468,7	178,7				
---Площадь помещений всего в т.ч. Усредненное			2447,4	2468,7	178,7				

По адресу: ул. Мухоморова, 34

Центральное территориальное бюро технической инвентаризации города Москвы

Лист 181

Плановые № 1 Тип: Прочие

Последнее обследование 18.09.2009

Ф.25

Этаж	№ комн.	Характеристика комнат и помещений	Общая площадь			Площадь помещений, подлежащих учету (с коэф.)			Высота
			всего	в т.ч.		в т.ч.			
			квот.	общ.	всего	лик.	баз.	проч.	
11	1	лест. лифтовое	36,2		36,2				232
Итого по плану № 1			36,2		36,2				
---Площадь помещений всего в т.ч. Прочие			36,2		36,2				

Плановые № 11 Тип: Усредненное

Последнее обследование 18.09.2009

Ф.25

Этаж	№ комн.	Характеристика комнат и помещений	Общая площадь			Площадь помещений, подлежащих учету (с коэф.)			Высота
			всего	в т.ч.		в т.ч.			
			квот.	общ.	всего	лик.	баз.	проч.	
11	1	офис	412,0	412,0					340
2		коридор	30,4		30,4				
3		коридор	1,5		1,5				
4		уборная	2,3		2,3				
5		уборная	2,1		2,1				
6		лест. лифтовое	1,4		1,4				
7		коридор	6,6		6,6				
8		лест. техническое	4,1		4,1				
9		лест. техническое	5,3		5,3				
10		клет. лифтовой	20,5		20,5				
11		офис	404,4	404,4					
12		клет. лифтовой	4,4		4,4				
13		коридор	21,6		22,6				
14		лест. техническое	3,7		3,7				
Итого по плану № 11			821,2	814,9	104,8				
---Площадь помещений всего в т.ч. Усредненное			821,2	814,9	104,8				

Центральное территориальное бюро технической инвентаризации города Москвы

По адресу: ул. Мухоморова, 34

Центральное территориальное бюро технической инвентаризации города Москвы

Лист 180

Плановые № 2 Тип: Усредненное

Последнее обследование 18.09.2009

Ф.25

Этаж	№ комн.	Характеристика комнат и помещений	Общая площадь			Площадь помещений, подлежащих учету (с коэф.)			Высота
			всего	в т.ч.		в т.ч.			
			квот.	общ.	всего	лик.	баз.	проч.	
10	1	офис	1507,3	1507,3					340
2		лест. техническое	9,4		5,4				
3		лест. лифтовое	3,4		3,4				
4		клет. лифтовой	13,2		13,2				
5		лест. техническое	4,7		4,7				
6		лифт	25,9		25,9				
7		клет. лифтовой	17,2		17,2				
8		клет. лифтовой	4,2		4,2				
Итого по плану № 2			1570,9	1507,3	62,4				
---Площадь помещений всего в т.ч. Усредненное			1570,9	1507,3	62,4				

Плановые № 11 Тип: Усредненное

Последнее обследование 18.09.2009

Ф.25

Этаж	№ комн.	Характеристика комнат и помещений	Общая площадь			Площадь помещений, подлежащих учету (с коэф.)			Высота
			всего	в т.ч.		в т.ч.			
			квот.	общ.	всего	лик.	баз.	проч.	
10	1	офис	412,6	412,6					340
2		коридор	30,4		30,4				
3		коридор	1,6		1,6				
4		уборная	2,3		2,1				
5		уборная	2,1		2,1				
6		лест. лифтовое	1,3		1,3				
7		коридор	6,2		6,2				
8		лест. техническое	4,0		4,0				
9		лест. техническое	5,3		5,3				
10		клет. лифтовой	20,6		20,6				
11		офис	404,3	404,3					
12		клет. лифтовой	4,3		4,3				
13		коридор	21,2		21,2				
14		лест. техническое	3,8		3,8				
Итого по плану № 11			820,1	814,9	105,2				
---Площадь помещений всего в т.ч. Усредненное			820,1	814,9	105,2				
Итого по плану 10			2492,0	2322,2	188,8				
---Площадь помещений всего в т.ч. Усредненное			2492,0	2322,2	188,8				

По адресу: ул. Мухоморова, 34

Центральное территориальное бюро технической инвентаризации города Москвы

Лист 182

Плановые № 10 Тип: Прочие

Последнее обследование 18.09.2009

Ф.25

Этаж	№ комн.	Характеристика комнат и помещений	Общая площадь			Площадь помещений, подлежащих учету (с коэф.)			Высота
			всего	в т.ч.		в т.ч.			
			квот.	общ.	всего	лик.	баз.	проч.	
11	1	лифт	8,4		8,4				238
2		лифт	2,9		2,9				
3		коридор	383,4		383,4				
Итого по плану № 10			392,7		392,7				
---Площадь помещений всего в т.ч. Прочие			392,7		392,7				

Плановые № 11 Тип: Усредненное

Последнее обследование 18.09.2009

Ф.25

Этаж	№ комн.	Характеристика комнат и помещений	Общая площадь			Площадь помещений, подлежащих учету (с коэф.)			Высота
			всего	в т.ч.		в т.ч.			
			квот.	общ.	всего	лик.	баз.	проч.	
11	1	офис	343,2	343,2					340
2		коридор	30,4		30,4				
3		коридор	1,5		1,5				
4		уборная	2,3		2,3				
5		уборная	2,1		2,1				
6		лест. лифтовое	1,4		1,4				
7		коридор	6,6		6,6				
8		лест. техническое	4,1		4,1				
9		лест. техническое	5,3		5,3				
10		клет. лифтовой	20,5		20,5				
11		офис	404,4	404,4					
12		клет. лифтовой	4,4		4,4				
13		коридор	21,6		22,6				
14		лест. техническое	3,7		3,7				
Итого по плану № 11			843,2	814,9	104,8				
---Площадь помещений всего в т.ч. Усредненное			843,2	814,9	104,8				

По адресу: гп. Киев Бульварный, 34 стр. 305

Помещение № 11 Тип: Условно-коммерческое
Последнее обследование 19.08.2009 ф.25

Этаж	№ п/этаж.	Характеристики помещений	Общая площадь						Площадь помещений, используемых по назначению (с коэф.)	Высота		
			всего	в т.ч.			в т.ч.					
			общая	эксплуат.	закрыт.	в т.ч.:	в т.ч.:	в т.ч.				
				общая	эксплуат.	закрыт.	в т.ч.:	в т.ч.:	общ.	в т.ч.:	в т.ч.:	
				общая	эксплуат.	закрыт.	в т.ч.:	в т.ч.:	общ.	в т.ч.:	в т.ч.:	
11	1	офис	421,8	421,8								307
	2	коридор	35,1		35,1							
	3	коридор	1,6		1,6							
	4	уборная	2,1		2,1							
	5	уборная	2,1		2,1							
	6	пак.подсобная	1,4		1,4							
	7	коридор	5,4		5,4							
	8	пом.техническое	4,1		4,1							
	9	пом.техническое	5,4		5,4							
	10	лест.лестничная	20,8		20,8							
	11	офис	404,4	404,4								
	12	лест.лестничная	4,3		4,3							
	13	коридор	22,8		22,8							
	14	пом.техническое	3,8		3,8							
Итого по помещению			925,3	815,4	105,1							
---Норматив помещений всего в т.ч. Условно-коммерческое			925,3	815,4	105,1							
Итого по этажу 11			925,3	815,4	105,1							
---Норматив помещений всего в т.ч. Условно-коммерческое			925,3	815,4	105,1							

По адресу: гп. Киев Бульварный, 34 стр. 306

Помещение № 11 Тип: Условно-коммерческое
Последнее обследование 14.08.2009 ф.25

Этаж	№ п/этаж.	Характеристики помещений	Общая площадь						Площадь помещений, используемых по назначению (с коэф.)	Высота		
			всего	в т.ч.			в т.ч.					
			общая	эксплуат.	закрыт.	в т.ч.:	в т.ч.:	в т.ч.				
				общая	эксплуат.	закрыт.	в т.ч.:	в т.ч.:	общ.	в т.ч.:	в т.ч.:	
				общая	эксплуат.	закрыт.	в т.ч.:	в т.ч.:	общ.	в т.ч.:	в т.ч.:	
11	1	офис	422,1	422,1								308
	2	коридор	30,0		30,0							
	3	коридор	1,6		1,6							
	4	уборная	2,1		2,1							
	5	уборная	2,1		2,1							
	6	коридор	6,4		6,4							
	7	пом.подсобная	1,4		1,4							
	8	пом.техническое	4,2		4,2							
	9	пом.техническое	5,5		5,5							
	10	лест.лестничная	20,8		20,8							
	11	офис	404,6	404,6								
	12	лест.лестничная	4,3		4,3							
	13	коридор	23,0		23,0							
	14	пом.техническое	3,8		3,8							
Итого по помещению			925,8	826,7	105,2							
---Норматив помещений всего в т.ч. Условно-коммерческое			925,8	826,7	105,2							
Итого по этажу 11			925,8	826,7	105,2							
---Норматив помещений всего в т.ч. Условно-коммерческое			925,8	826,7	105,2							

Центральное территориальное бюро инженерно-технических работ г.Москва

По адресу: гп. Киев Бульварный, 34 стр. 307

Помещение № 11 Тип: Прочие
Последнее обследование 14.08.2009 ф.25

Этаж	№ п/этаж.	Характеристики помещений	Общая площадь						Площадь помещений, используемых по назначению (с коэф.)	Высота		
			всего	в т.ч.			в т.ч.					
			общая	эксплуат.	закрыт.	в т.ч.:	в т.ч.:	в т.ч.				
				общая	эксплуат.	закрыт.	в т.ч.:	в т.ч.:	общ.	в т.ч.:	в т.ч.:	
				общая	эксплуат.	закрыт.	в т.ч.:	в т.ч.:	общ.	в т.ч.:	в т.ч.:	
11	1	вентилятор	421,0	421,0								105
	2	вентилятор	13,5		13,5							
	3	вентилятор	24,0		24,0							
	4	пом.техническое	4,1		4,1							
	5	коридор	11,6		11,6							
	6	лест.лестничная	4,6		4,6							
	7	пом.техническое	410,3	410,3								
	8	коридор	13,2		13,2							
	9	пом.техническое	4,2		4,2							
	10	пом.техническое	17,8		17,8							
	11	коридор	6,4		6,4							
	12	лест.лестничная	14,7		14,7							
Итого по помещению			931,4	877,6	33,8							
---Норматив помещений всего в т.ч. Прочие			931,4	877,6	33,8							
Итого по этажу 11			931,4	877,6	33,8							
---Норматив помещений всего в т.ч. Прочие			931,4	877,6	33,8							

По адресу: гп. Киев Бульварный, 34 стр. 308

Помещение № 11 Тип: Условно-коммерческое
Последнее обследование 19.08.2009 ф.25

Этаж	№ п/этаж.	Характеристики помещений	Общая площадь						Площадь помещений, используемых по назначению (с коэф.)	Высота		
			всего	в т.ч.			в т.ч.					
			общая	эксплуат.	закрыт.	в т.ч.:	в т.ч.:	в т.ч.				
				общая	эксплуат.	закрыт.	в т.ч.:	в т.ч.:	общ.	в т.ч.:	в т.ч.:	
				общая	эксплуат.	закрыт.	в т.ч.:	в т.ч.:	общ.	в т.ч.:	в т.ч.:	
11	1	офис	376,3	376,3								307
	2	коридор	30,0		30,0							
	3	коридор	1,6		1,6							
	4	уборная	2,1		2,1							
	5	уборная	2,1		2,1							
	6	пом.подсобная	1,4		1,4							
	7	коридор	5,2		5,2							
	8	пом.техническое	4,1		4,1							
	9	пом.техническое	5,5		5,5							
	10	лест.лестничная	20,7		20,7							
	11	офис	319,7	319,7								
	12	лест.лестничная	4,3		4,3							
	13	коридор	21,7		21,7							
	14	пом.техническое	3,8		3,8							
Итого по помещению			849,2	746,0	102,2							
---Норматив помещений всего в т.ч. Условно-коммерческое			849,2	746,0	102,2							
Итого по этажу 11			849,2	746,0	102,2							
---Норматив помещений всего в т.ч. Условно-коммерческое			849,2	746,0	102,2							

Центральное территориальное бюро инженерно-технических работ г.Москва

По адресу: ул. Мин. Правитель, 34 стр. 347

Плановый № II Тип: Урбанизация
Последнее обследование 18.08.2009 ф.25

Этаж	№ комн.	Целевое назначение комнат и помещений	Общая площадь			Площадь помещений, занятых (с коэф.)			Высота
			общая	в т.ч. остекл.	иная	в т.ч. балк.	проч.		
16	1	офис	374,7	374,7		узелок		370	
	2	коридор	32,8		30,0	узелок			
	3	коридор	1,5		1,0	узелок			
	4	уборная	2,3		2,3	узелок			
	5	уборная	2,3		2,3	узелок			
	6	ком. туалетное	1,5		1,5	узелок			
	7	коридор	8,8		5,0	узелок			
	8	ком. туалетное	4,3		4,3	узелок			
	9	ком. туалетное	5,5		5,5	узелок			
	10	ком. кабинет	30,7		30,7	узелок			
	11	офис	308,1	308,1					
	12	ком. кабинет	4,5		4,5	узелок			
	13	коридор	21,9		21,9	узелок			
	14	ком. туалетное	3,8		3,8	узелок			
Итого по этажу 16			848,0	744,8	103,2				
---Площадь помещений этажа в т.ч. Урбанизация			848,0	744,8	103,2				
Итого по этажу 16			848,0	744,8	103,2				
---Площадь помещений этажа в т.ч. Урбанизация			848,0	744,8	103,2				

По адресу: ул. Мин. Правитель, 34 стр. 348

Плановый № II Тип: Урбанизация
Последнее обследование 18.08.2009 ф.25

Этаж	№ комн.	Целевое назначение комнат и помещений	Общая площадь			Площадь помещений, занятых (с коэф.)			Высота
			общая	в т.ч. остекл.	иная	в т.ч. балк.	проч.		
17	1	офис	370,4	370,4		узелок		368	
	2	коридор	30,8		30,0	узелок			
	3	коридор	1,6		1,0	узелок			
	4	уборная	2,3		2,3	узелок			
	5	уборная	2,3		2,3	узелок			
	6	ком. туалетное	1,9		1,9	узелок			
	7	коридор	4,8		4,8	узелок			
	8	ком. туалетное	4,4		4,4	узелок			
	9	ком. туалетное	5,6		5,6	узелок			
	10	ком. кабинет	21,1		21,1	узелок			
	11	офис	308,0	308,0					
	12	ком. кабинет	4,5		4,5	узелок			
	13	коридор	21,6		21,6	узелок			
	14	ком. туалетное	3,8		3,8	узелок			
Итого по этажу 17			848,1	744,1	104,0				
---Площадь помещений этажа в т.ч. Урбанизация			848,1	744,1	104,0				
Итого по этажу 17			848,1	744,1	104,0				
---Площадь помещений этажа в т.ч. Урбанизация			848,1	744,1	104,0				

Центральное диспетчерское бюро инженерной эксплуатации г.Иркутск

По адресу: ул. Мин. Правитель, 34 стр. 349

Плановый № II Тип: Урбанизация
Последнее обследование 19.08.2009 ф.25

Этаж	№ комн.	Целевое назначение комнат и помещений	Общая площадь			Площадь помещений, занятых (с коэф.)			Высота
			общая	в т.ч. остекл.	иная	в т.ч. балк.	проч.		
18	1	офис	217,3	217,3		узелок		370	
	2	коридор	28,5		28,5	узелок			
	3	уборная	1,9		1,9	узелок			
	4	коридор	1,6		1,0	узелок			
	5	уборная	1,9		1,3	узелок			
	6	ком. туалетное	1,4		1,4	узелок			
	7	коридор	5,9		5,0	узелок			
	8	ком. туалетное	1,8		1,8	узелок			
	9	ком. кабинет	27,9		27,9	узелок			
	10	ком. кабинет	3,5		3,5	узелок			
	11	офис	305,1	305,1					
	12	ком. туалетное	3,1		3,1	узелок			
	13	коридор	30,9		18,0	узелок			
	14	ком. туалетное	3,0		3,0	узелок			
	15	ком. туалетное	1,7		1,7	узелок			
	16	ком. туалетное	3,0		3,0	узелок			
Итого по этажу 18			536,0	422,0	113,8				
---Площадь помещений этажа в т.ч. Урбанизация			536,0	422,0	113,8				
Итого по этажу 18			536,0	422,0	113,8				
---Площадь помещений этажа в т.ч. Урбанизация			536,0	422,0	113,8				

По адресу: ул. Мин. Правитель, 34 стр. 350

Плановый № II Тип: Урбанизация
Последнее обследование 18.08.2009 ф.25

Этаж	№ комн.	Целевое назначение комнат и помещений	Общая площадь			Площадь помещений, занятых (с коэф.)			Высота
			общая	в т.ч. остекл.	иная	в т.ч. балк.	проч.		
18	1	офис	217,1	217,1		узелок		370	
	2	коридор	28,0		28,0	узелок			
	3	уборная	1,9		1,9	узелок			
	4	коридор	1,6		1,0	узелок			
	5	уборная	1,9		1,3	узелок			
	6	ком. туалетное	1,4		1,4	узелок			
	7	коридор	5,0		5,0	узелок			
	8	ком. туалетное	4,1		4,1	узелок			
	9	ком. кабинет	20,8	20,8					
	10	ком. кабинет	24,2		24,2	узелок			
	11	офис	305,1	305,1					
	12	ком. кабинет	4,6		4,6	узелок			
	13	коридор	23,1		23,1	узелок			
	14	ком. туалетное	3,8		3,8	узелок			
	15	ком. туалетное	3,4		3,4	узелок			
Итого по этажу 18			537,1	443,0	94,1				
---Площадь помещений этажа в т.ч. Урбанизация			537,1	443,0	94,1				
Итого по этажу 18			537,1	443,0	94,1				
---Площадь помещений этажа в т.ч. Урбанизация			537,1	443,0	94,1				

Центральное диспетчерское бюро инженерной эксплуатации г.Иркутск



Приложение 2. Копии документов, предоставленных Заказчиком

По адресу: г.п. Владивосток, 34 стр. 191

Листовой № 12 Тип: Уровневые Подземные сооружения 10.08.2019 ф.25

Этаж	№ этажа	Характеристики помещений и помещений	Общая площадь			Площадь помещений (с коэф.)			Высота
			всего	в т.ч.:	в т.ч.	в т.ч.	в т.ч.		
				общ.	эксп.	баз.	проч.		
23	1	офис	216,6	216,6				3,67	
2	2	коридор	20,2		20,2			уровня	
3	3	уборная	1,9		1,9			уровня	
4	4	коридор	1,6		1,6			уровня	
5	5	уборная	1,9		1,9			уровня	
6	6	пом. подсобное	1,4		1,4			уровня	
7	7	коридор	2,2		2,2			уровня	
8	8	пом. техническое	3,2		3,2			уровня	
9	9	комната гидроп.	14,8		14,8			уровня	
10	10	пом. техническое	3,3		3,3			уровня	
11	11	комн. подсобной	1,9		1,9			уровня	
12	12	спальн. техническая	12,1		12,1			уровня	
13	13	коридор	1,8		1,8			уровня	
14	14	коридор	21,2		21,2			уровня	
15	15	пом. техническое	3,4		3,4			уровня	
16	16	офис	204,9		204,9			уровня	
Итого по листовой			540,2	438,3	101,9				
---Итого площадь всего в т.ч. Уровневые			540,2	438,3	101,9				
Итого по этажу 23			540,2	438,3	101,9				
---Итого площадь всего в т.ч. Уровневые			540,2	438,3	101,9				

Центральное территориальное бюро технической инвентаризации города Москвы

По адресу: г.п. Владивосток, 34 стр. 192

Листовой № 12 Тип: Уровневые Подземные сооружения 10.08.2019 ф.25

Этаж	№ этажа	Характеристики помещений и помещений	Общая площадь			Площадь помещений (с коэф.)			Высота
			всего	в т.ч.:	в т.ч.	в т.ч.			
				общ.	эксп.	баз.	проч.		
23	1	офис	225,0	225,0				3,68	
2	2	коридор	16,3		16,3			уровня	
3	3	пом. техническое	2,7		2,7			уровня	
4	4	пом. техническое	2,0		2,0			уровня	
5	5	комн. подсобной	12,8		12,8			уровня	
6	6	коридор	3,5		3,5			уровня	
7	7	уборная	2,1		2,1			уровня	
8	8	уборная	2,3		2,3			уровня	
9	9	коридор	12,9		12,9			уровня	
10	10	пом. подсобное	1,9		1,9			уровня	
11	11	пом. подсобное	2,1		2,1			уровня	
12	12	комн. подсобной	8,4		8,4			уровня	
13	13	офис	209,0		209,0			уровня	
14	14	коридор	10,9		10,9			уровня	
Итого по листовой			509,1	432,0	77,1				
---Итого площадь всего в т.ч. Уровневые			509,1	432,0	77,1				
Итого по этажу 23			509,1	432,0	77,1				
---Итого площадь всего в т.ч. Уровневые			509,1	432,0	77,1				

По адресу: г.п. Владивосток, 34 стр. 193

Листовой № 12 Тип: Уровневые Подземные сооружения 10.08.2019 ф.25

Этаж	№ этажа	Характеристики помещений и помещений	Общая площадь			Площадь помещений (с коэф.)			Высота
			всего	в т.ч.:	в т.ч.	в т.ч.			
				общ.	эксп.	баз.	проч.		
23	1	офис	132,8	132,8				3,67	
2	2	коридор	14,2		14,2			уровня	
3	3	пом. техническое	2,7		2,7			уровня	
4	4	пом. техническое	2,1		2,1			уровня	
5	5	комн. подсобной	11,0		11,0			уровня	
6	6	коридор	14,5		14,5			уровня	
7	7	пом. подсобное	1,9		1,9			уровня	
8	8	пом. подсобное	1,8		1,8			уровня	
9	9	коридор	4,2		4,2			уровня	
10	10	уборная	2,1		2,1			уровня	
11	11	уборная	2,1		2,1			уровня	
12	12	коридор	2,4		2,4			уровня	
13	13	офис	131,6		131,6			уровня	
Итого по листовой			267,7	263,1	64,6				
---Итого площадь всего в т.ч. Уровневые			267,7	263,1	64,6				
Итого по этажу 23			267,7	263,1	64,6				
---Итого площадь всего в т.ч. Уровневые			267,7	263,1	64,6				

Центральное территориальное бюро технической инвентаризации города Москвы

По адресу: г.п. Владивосток, 34 стр. 194

Листовой № 12 Тип: Уровневые Подземные сооружения 10.08.2019 ф.25

Этаж	№ этажа	Характеристики помещений и помещений	Общая площадь			Площадь помещений (с коэф.)			Высота
			всего	в т.ч.:	в т.ч.	в т.ч.			
				общ.	эксп.	баз.	проч.		
23	1	офис	132,1	132,1				3,68	
2	2	коридор	15,8		15,8			уровня	
3	3	пом. техническое	2,8		2,8			уровня	
4	4	пом. техническое	2,1		2,1			уровня	
5	5	комн. подсобной	12,2		12,2			уровня	
6	6	коридор	14,9		14,9			уровня	
7	7	пом. подсобное	1,9		1,9			уровня	
8	8	пом. подсобное	1,8		1,8			уровня	
9	9	коридор	4,2		4,2			уровня	
10	10	уборная	2,1		2,1			уровня	
11	11	уборная	2,1		2,1			уровня	
12	12	коридор	6,5		6,5			уровня	
13	13	офис	122,1		122,1			уровня	
14	14	комн. подсобной	9,2		9,2			уровня	
Итого по листовой			328,8	254,2	74,6				
---Итого площадь всего в т.ч. Уровневые			328,8	254,2	74,6				
Итого по этажу 23			328,8	254,2	74,6				
---Итого площадь всего в т.ч. Уровневые			328,8	254,2	74,6				

По адресу: ул. Иван Барановский, 34 стр. 185
 Плановый № II Тип: Управляющее
 Плановые обследования 10.09.2008 ф.25

Этаж	№ комн.	Характеристика объекта и помещений	Объем площади			Площадь помещений, занятых (по коэф.)			Итого кв. м
			всего	в т.ч.		в т.ч.			
			общая	экспл.	экспл.	общ.	балк.	проч.	
24	1	офис	131,7	131,7					370
2	коридор	16,1		16,1					
3	тех.помещение	2,5		2,5					
4	тех.помещение	2,1		2,1					
5	зона лифтовой	11,6		11,6					
6	коридор	14,8		14,8					
7	тех.помещение	1,8		1,8					
8	тех.помещение	1,9		1,9					
9	коридор	4,1		4,1					
10	уборная	2,2		2,2					
11	уборная	2,2		2,2					
12	коридор	5,4		5,4					
13	офис	127,1	127,1						
14	зона лифтовой	3,4		3,4					
Итого по этажу 24			324,5	324,5	74,4				
---занята площадью всего в т.ч. Управляющим			324,5	251,9	74,4				
Итого по этажу 25			326,5	251,9	74,4				
---занята площадью всего в т.ч. Управляющим			326,5	251,9	74,4				

По адресу: ул. Иван Барановский, 34 стр. 186
 Плановый № II Тип: Управляющее
 Плановые обследования 10.09.2008 ф.25

Этаж	№ комн.	Характеристика объекта и помещений	Объем площади			Площадь помещений, занятых (по коэф.)			Итого кв. м
			всего	в т.ч.		в т.ч.			
			общая	экспл.	экспл.	общ.	балк.	проч.	
25	1	офис	131,7	131,7					367
2	коридор	16,3		16,3					
3	тех.помещение	2,8		2,8					
4	тех.помещение	2,2		2,2					
5	зона лифтовой	11,3		11,3					
6	коридор	14,5		14,5					
7	тех.помещение	1,9		1,9					
8	тех.помещение	1,8		1,8					
9	коридор	4,1		4,1					
10	уборная	2,2		2,2					
11	уборная	2,2		2,2					
12	коридор	5,2		5,2					
13	офис	123,3	123,3						
14	зона лифтовой	3,2		3,2					
Итого по этажу 25			320,7	251,0	74,1				
---занята площадью всего в т.ч. Управляющим			320,7	226,0	74,1				
Итого по этажу 26			320,1	226,0	74,1				
---занята площадью всего в т.ч. Управляющим			320,1	226,0	74,1				

Центральное экспертно-аналитическое бюро технической инвентаризации города Москвы

По адресу: ул. Иван Барановский, 34 стр. 187
 Плановый № II Тип: Управляющее
 Плановые обследования 10.09.2008 ф.25

Этаж	№ комн.	Характеристика объекта и помещений	Объем площади			Площадь помещений, занятых (по коэф.)			Итого кв. м
			всего	в т.ч.		в т.ч.			
			общая	экспл.	экспл.	общ.	балк.	проч.	
26	1	офис	131,7	131,7					378
2	коридор	16,4		16,4					
3	тех.помещение	2,6		2,6					
4	тех.помещение	2,0		2,0					
5	зона лифтовой	12,4		12,4					
6	коридор	14,8		14,8					
7	тех.помещение	1,9		1,9					
8	тех.помещение	1,8		1,8					
9	коридор	4,2		4,2					
10	уборная	2,2		2,2					
11	уборная	2,2		2,2					
12	коридор	5,7		5,7					
13	офис	122,4	122,4						
14	зона лифтовой	3,4		3,4					
Итого по этажу 26			320,7	224,1	75,6				
---занята площадью всего в т.ч. Управляющим			320,7	224,1	75,6				
Итого по этажу 27			320,7	224,1	75,6				
---занята площадью всего в т.ч. Управляющим			320,7	224,1	75,6				

По адресу: ул. Иван Барановский, 34 стр. 188
 Плановый № II Тип: Управляющее
 Плановые обследования 10.09.2008 ф.25

Этаж	№ комн.	Характеристика объекта и помещений	Объем площади			Площадь помещений, занятых (по коэф.)			Итого кв. м
			всего	в т.ч.		в т.ч.			
			общая	экспл.	экспл.	общ.	балк.	проч.	
27	1	офис	132,1	132,1					379
2	коридор	16,3		16,3					
3	тех.помещение	2,7		2,7					
4	тех.помещение	2,0		2,0					
5	зона лифтовой	12,1		12,1					
6	коридор	16,2		16,2					
7	тех.помещение	1,9		1,9					
8	тех.помещение	1,8		1,8					
9	коридор	4,2		4,2					
10	уборная	2,1		2,1					
11	уборная	2,2		2,2					
12	коридор	5,8		5,8					
13	офис	122,1	122,1						
14	зона лифтовой	3,4		3,4					
Итого по этажу 27			320,7	226,2	75,5				
---занята площадью всего в т.ч. Управляющим			320,7	226,2	75,5				
Итого по этажу 28			320,7	226,2	75,5				
---занята площадью всего в т.ч. Управляющим			320,7	226,2	75,5				

Центральное экспертно-аналитическое бюро технической инвентаризации города Москвы

По адресу: ул. Мира Гравинской, 34

стр. 399

Тип: Удобрения
Последнее обновление 18.09.2009

ф.25

Элемент	ИД элемент	Характеристики элемент и единицы	Объем поставки			Плотность упаковки, кг/м³ (по коэф.)			Высота
			количество	в т.ч.		в т.ч.			
			количество	количество	количество	количество	багаж	проч.	
01	1	пачка полимерное	124,2	124,2					384
	2	коробок	40,6	40,6					
	3	коробок	5,5	5,5					
	4	пач. полиэтиленовое	3,4	3,4					
	5	пач. полиэтиленовое	2,4	2,4					
	6	пач. полиэтиленовое	1,5	1,5					
	7	пач. полиэтиленовое	102,6	102,6					
	8	пач. полиэтиленовое	11,1	11,1					
	9	пачка полимерное	41,7	41,7					
	10	коробок	11,5	11,5					
Итого по позиции			306,3	306,3		66,9			
---Высота упаковки всего в т.ч. Удобрения			306,3	306,3		66,9			
Итого по элементу 01			306,3	306,3		66,9			
---Высота упаковки всего в т.ч. Удобрения			306,3	306,3		66,9			

Центральное предприятие по производству удобрений города Москвы

По адресу: ул. Мира Гравинской, 34

стр. 400

Тип: Удобрения
Последнее обновление 18.09.2009

ф.25

Элемент	ИД элемент	Характеристики элемент и единицы	Объем поставки			Плотность упаковки, кг/м³ (по коэф.)			Высота
			количество	в т.ч.		в т.ч.			
			количество	количество	количество	количество	багаж	проч.	
01	1	пачка полимерное	112,2	112,2					384
	2	коробок	10,3	10,3					
	3	коробок	12,4	12,4					
	4	пачка полиэтиленовое	17,5	17,5					
	5	пачка полиэтиленовое	27,4	27,4					
	6	пачка полиэтиленовое	17,5	17,5					
	7	пачка полиэтиленовое	18,3	18,3					
	8	пачка полиэтиленовое	20,9	20,9					
	9	пачка полиэтиленовое	17,3	17,3					
	10	коробок	17,3	17,3					
Итого по позиции			182,1	182,1		182,1			
---Высота упаковки всего в т.ч. Удобрения			182,1	182,1		182,1			
Итого по элементу 01			182,1	182,1		182,1			
---Высота упаковки всего в т.ч. Удобрения			182,1	182,1		182,1			

По адресу: ул. Мира Гравинской, 34

стр. 401

Тип: Удобрения
Последнее обновление 18.09.2009

ф.25

Элемент	ИД элемент	Характеристики элемент и единицы	Объем поставки			Плотность упаковки, кг/м³ (по коэф.)			Высота
			количество	в т.ч.		в т.ч.			
			количество	количество	количество	количество	багаж	проч.	
01	1	пачка полимерное	23,0	23,0					281
	2	пачка полимерное	11,3	11,3					
	3	пачка полимерное	12,6	12,6					
	4	пачка полимерное	17,7	17,7					
	5	пачка полимерное	17,5	17,5					
	6	пачка полимерное	19,0	19,0					
	7	пачка полимерное	18,0	18,0					
	8	пачка полимерное	20,6	20,6					
	9	пачка полимерное	17,3	17,3					
	10	пачка полимерное	17,3	17,3					
Итого по позиции			180,0	180,0		180,0			
---Высота упаковки всего в т.ч. Удобрения			180,0	180,0		180,0			
Итого по элементу 01			180,0	180,0		180,0			
---Высота упаковки всего в т.ч. Удобрения			180,0	180,0		180,0			

Центральное предприятие по производству удобрений города Москвы

По адресу: ул. Мира Гравинской, 34

стр. 402

Тип: Удобрения
Последнее обновление 18.09.2009

ф.25

Элемент	ИД элемент	Характеристики элемент и единицы	Объем поставки			Плотность упаковки, кг/м³ (по коэф.)			Высота
			количество	в т.ч.		в т.ч.			
			количество	количество	количество	количество	багаж	проч.	
01	1	пачка полимерное	24,1	24,1					281
	2	пачка полимерное	10,0	10,0					
	3	пачка полимерное	12,6	12,6					
	4	пачка полимерное	17,3	17,3					
	5	пачка полимерное	17,5	17,5					
	6	пачка полимерное	19,4	19,4					
	7	пачка полимерное	18,1	18,1					
	8	пачка полимерное	2,0	2,0					
	9	пачка полимерное	19,1	19,1					
	10	пачка полимерное	20,8	20,8					
	11	пачка полимерное	15,8	15,8					
	12	пачка полимерное	17,3	17,3					
Итого по позиции			182,1	182,1		182,1			
---Высота упаковки всего в т.ч. Удобрения			182,1	182,1		182,1			
Итого по элементу 01			182,1	182,1		182,1			
---Высота упаковки всего в т.ч. Удобрения			182,1	182,1		182,1			

По адресу: ул. Мухоморова, 34 стр. 401

Тип: Прочие
Последнее обновление: 18.08.2009 ф.26

Этаж	№ комн.	Характеристики объекта и назначения	Объем площади			Площадь полезной площади (с коэф.)			Высота
			в т.ч.			в т.ч.			
			итого	общая	экспл.	общая	экспл.	проч.	
п.1	А	квартира	15,5			15,5			4,01
	Б	квартира	11,2			11,2			
	В	квартира	12,5			12,5			
	Г	квартира	17,5			17,5			
	Д	квартира	17,5			17,5			
	Е	квартира	17,5			17,5			
	Ж	квартира	18,1			18,1			
	З	квартира	17,8			17,8			
	И	квартира	16,9			16,9			
	К	квартира	20,6			20,6			
	Л	квартира	17,3			17,3			
	М	квартира	17,3			17,3			
	Н	квартира	18,1			18,1			
	О	квартира	18,1			18,1			
Итого по этажу п.1			217,6			217,6			
---Площадь полезная всего в т.ч. Прочие			217,6			217,6			
Итого по этажу п.1			217,6			217,6			
---Площадь полезная всего в т.ч. Прочие			217,6			217,6			

По адресу: ул. Мухоморова, 34 стр. 402

Тип: Прочие
Последнее обновление: 18.08.2009 ф.26

Этаж	№ комн.	Характеристики объекта и назначения	Объем площади			Площадь полезной площади (с коэф.)			Высота
			в т.ч.			в т.ч.			
			итого	общая	экспл.	общая	экспл.	проч.	
п	Г	квартира	16,7			16,7			3,60
	Д	квартира	12,1			12,1			
	И	квартира	9,4			9,4			
	З	квартира	7,5			7,5			
	Е	квартира	2,4			2,4			
	Ж	квартира	9,2			9,2			
	Н	квартира	18,1			18,1			
	О	квартира	18,3			18,3			
	К	квартира	20,7			20,7			
	С	квартира	17,4			17,4			
	Ф	квартира	19,1			19,1			
	Д	квартира	5,8			5,8			
	И	табур.	1,1			1,1			
	К	квартира	3,3			3,3			
	М	табур.	3,9			3,9			
	Л	табур.	1,7			1,7			
Итого по этажу п			173,8			173,8			
---Площадь полезная всего в т.ч. Прочие			173,8			173,8			
Итого по этажу п			173,8			173,8			
---Площадь полезная всего в т.ч. Прочие			173,8			173,8			

Центральное кадастровое бюро Екатеринбургской области г.Ижевск

По адресу: ул. Мухоморова, 34 стр. 403

Тип: Прочие
Последнее обновление: 18.08.2009 ф.23

Этаж	№ комн.	Характеристики объекта и назначения	Объем площади			Площадь полезной площади (с коэф.)			Высота
			в т.ч.			в т.ч.			
			итого	общая	экспл.	общая	экспл.	проч.	
п	А	квартира	11,2			11,2			2,01
	Б	квартира	19,4			19,4			
	В	квартира	30,2			30,2			
	Г	квартира	3,2			3,2			
	Д	квартира	2,5			2,5			
	Е	табур.	0,0			0,0			
	Ж	квартира	15,3			15,3			
	З	квартира	10,4			10,4			
	И	квартира	2,9			2,9			
	К	табур.	3,1			3,1			
	Л	квартира	17,0			17,0			
	М	квартира	18,6			18,6			
	Н	квартира	22,1			22,1			
	О	квартира	20,0			20,0			
	П	квартира	18,1			18,1			
	Р	квартира	20,9			20,9			
	С	квартира	5,0			5,0			
	Т	квартира	17,3			17,3			
	Ф	квартира	16,9			16,9			
	Д	квартира	19,3			19,3			
	И	квартира	20,3			20,3			
	К	квартира	14,5			14,5			
Итого по этажу п			300,2			300,2			
---Площадь полезная всего в т.ч. Прочие			300,2			300,2			
Итого по этажу п			300,2			300,2			
---Площадь полезная всего в т.ч. Прочие			300,2			300,2			

По адресу: ул. Мухоморова, 34 стр. 404

Тип: Прочие
Последнее обновление: 18.08.2009 ф.25

Этаж	№ комн.	Характеристики объекта и назначения	Объем площади			Площадь полезной площади (с коэф.)			Высота
			в т.ч.			в т.ч.			
			итого	общая	экспл.	общая	экспл.	проч.	
п	А	квартира	17,4			17,4			3,00
	Б	квартира	22,5			22,5			
	В	квартира	17,3			17,3			
	Г	квартира	20,2			20,2			
	Д	квартира	13,0			13,0			
	Е	квартира	11,9			11,9			
	Ж	квартира	2,4			2,4			
	И	квартира	3,3			3,3			
	К	квартира	7,4			7,4			
	Л	квартира	7,3			7,3			
	М	квартира	2,3			2,3			
	Н	квартира	2,5			2,5			
	О	квартира	8,1			8,1			
	П	квартира	20,6			20,6			
	Р	квартира	16,9			16,9			
	С	квартира	16,8			16,8			
Итого по этажу п			201,5			201,5			
---Площадь полезная всего в т.ч. Прочие			201,5			201,5			
Итого по этажу п			201,5			201,5			
---Площадь полезная всего в т.ч. Прочие			201,5			201,5			

Центральное кадастровое бюро Екатеринбургской области г.Ижевск

Приложение 2. Копии документов, предоставленных Заказчиком

По адресу: ул. Мухоморова, 34 стр. 487
 Вид: Урожайность
 Период: observations 12.08.2009 ф.23

Этаж	№ комн.	Характеристики комнат и помещений	Общая площадь			Площадь помещений, используемых для оценки			Высота
			всего	в т.ч.:		в т.ч.:			
			основ.	балк.	лестн.	площ.	балк.	проч.	
3	A	квартира-лофт	22,1		22,1	уровн.			300
	B	квартира-лофт	17,4		17,4	уровн.			
	H	квартира-лофт	17,7		17,7	уровн.			
	Г	квартира-лофт	20,3		20,3	уровн.			
	Д	квартира-лофт	22,0		22,0	уровн.			
	И	квартира-лофт	20,0		20,0	уровн.			
	Н	квартира-лофт	13,5		13,5	уровн.			
	О	квартира-лофт	20,2		20,2	уровн.			
К	квартира-лофт	16,7		16,7	уровн.				
Л	квартира-лофт	16,8		16,8	уровн.				
Итого по этажу 3			196,1		196,1				
---Площадь помещений всего в т.ч. Урожайность			196,1		196,1				
Итого по этажу 3			196,1		196,1				
---Площадь помещений всего в т.ч. Урожайность			196,1		196,1				

По адресу: ул. Мухоморова, 34 стр. 488
 Вид: Урожайность
 Период: observations 12.08.2009 ф.25

Этаж	№ комн.	Характеристики комнат и помещений	Общая площадь			Площадь помещений, используемых для оценки			Высота
			всего	в т.ч.:		в т.ч.:			
			основ.	балк.	лестн.	площ.	балк.	проч.	
4	A	квартира-лофт	17,7		17,7	уровн.			300
	B	квартира-лофт	22,4		22,4	уровн.			
	B	квартира-лофт	17,6		17,6	уровн.			
	Г	квартира-лофт	20,2		20,2	уровн.			
	Д	квартира-лофт	21,9		21,9	уровн.			
	И	квартира-лофт	24,2		24,2	уровн.			
	Н	квартира-лофт	18,9		18,9	уровн.			
	О	квартира-лофт	20,1		20,1	уровн.			
	К	квартира-лофт	18,7		18,7	уровн.			
	Л	квартира-лофт	18,8		18,8	уровн.			
Итого по этажу 4			195,3		195,3				
---Площадь помещений всего в т.ч. Урожайность			195,3		195,3				
Итого по этажу 4			195,3		195,3				
---Площадь помещений всего в т.ч. Урожайность			195,3		195,3				

Центральное государственное бюро технической инвентаризации г.Москва

По адресу: ул. Мухоморова, 34 стр. 489
 Вид: Урожайность
 Период: observations 12.08.2009 ф.26

Этаж	№ комн.	Характеристики комнат и помещений	Общая площадь			Площадь помещений, используемых для оценки			Высота
			всего	в т.ч.:		в т.ч.:			
			основ.	балк.	лестн.	площ.	балк.	проч.	
5	A	квартира-лофт	17,5		17,5	уровн.			300
	B	квартира-лофт	22,8		22,8	уровн.			
	H	квартира-лофт	17,7		17,7	уровн.			
	Г	квартира-лофт	21,1		21,1	уровн.			
	Д	квартира-лофт	21,0		21,0	уровн.			
	И	квартира-лофт	21,3		21,3	уровн.			
	Н	квартира-лофт	13,7		13,7	уровн.			
	О	квартира-лофт	20,1		20,1	уровн.			
К	квартира-лофт	18,4		18,4	уровн.				
Итого по этажу 5			179,7		179,7				
---Площадь помещений всего в т.ч. Урожайность			179,7		179,7				
Итого по этажу 5			179,7		179,7				
---Площадь помещений всего в т.ч. Урожайность			179,7		179,7				

По адресу: ул. Мухоморова, 34 стр. 410
 Вид: Урожайность
 Период: observations 12.08.2009 ф.25

Этаж	№ комн.	Характеристики комнат и помещений	Общая площадь			Площадь помещений, используемых для оценки			Высота
			всего	в т.ч.:		в т.ч.:			
			основ.	балк.	лестн.	площ.	балк.	проч.	
6	A	квартира-лофт	17,5		17,5	уровн.			300
	B	квартира-лофт	22,2		22,2	уровн.			
	Г	квартира-лофт	17,7		17,7	уровн.			
	Д	квартира-лофт	20,3		20,3	уровн.			
	И	квартира-лофт	21,1		21,1	уровн.			
	Н	квартира-лофт	21,1		21,1	уровн.			
	О	квартира-лофт	13,7		13,7	уровн.			
	К	квартира-лофт	20,0		20,0	уровн.			
	Л	квартира-лофт	19,3		19,3	уровн.			
	Итого по этажу 6			180,4		180,4			
---Площадь помещений всего в т.ч. Урожайность			180,4		180,4				
Итого по этажу 6			180,4		180,4				
---Площадь помещений всего в т.ч. Урожайность			180,4		180,4				

Центральное государственное бюро технической инвентаризации г.Москва

По адресу: ул. Мира Парашной, 34 стр. 411

Тип: Ущербное
Последнее обследование 18.09.2009 ф.25

Этаж	№ комн.	Характеристика комнат и помещений	Общая площадь			Площадь помещений, подлежащих оценке, по коэф. К			Всего кв. м
			всего	в т.ч. офисы	в т.ч. склады	офисы	склады	проч.	
7	A	клетка лестнич.	17,5			17,5			140
	B	клетка лестнич.	20,4			20,4			
	В	клетка лестнич.	17,6			17,6			
	Г	клетка лестнич.	16,3			16,3			
	Д	клетка лестнич.	21,9			21,9			
	Е	клетка лестнич.	21,3			21,3			
Итого по этажу 7			115,9			115,9			
---Итого помещений всего в т.ч. Ущербное			115,9			115,9			
Итого по этажу 7			115,9			115,9			
---Итого помещений всего в т.ч. Ущербное			115,9			115,9			

Центральное федеральное бюро технической инвентаризации города Москвы

По адресу: ул. Мира Парашной, 34 стр. 412

Тип: Ущербное
Последнее обследование 18.09.2009 ф.25

Этаж	№ комн.	Характеристика комнат и помещений	Общая площадь			Площадь помещений, подлежащих оценке, по коэф. К			Всего кв. м
			всего	в т.ч. офисы	в т.ч. склады	офисы	склады	проч.	
8	A	клетка лестнич.	17,5			17,5			360
	B	клетка лестнич.	18,7			18,7			
	В	клетка лестнич.	17,6			17,6			
	Г	клетка лестнич.	18,7			18,7			
	Д	клетка лестнич.	17,5			17,5			
	Е	клетка лестнич.	18,8			18,8			
Итого по этажу 8			106,1			106,1			
---Итого помещений всего в т.ч. Ущербное			106,1			106,1			
Итого по этажу 8			106,1			106,1			
---Итого помещений всего в т.ч. Ущербное			106,1			106,1			

По адресу: ул. Мира Парашной, 34 стр. 413

Тип: Ущербное
Последнее обследование 18.09.2009 ф.25

Этаж	№ комн.	Характеристика комнат и помещений	Общая площадь			Площадь помещений, подлежащих оценке, по коэф. К			Всего кв. м
			всего	в т.ч. офисы	в т.ч. склады	офисы	склады	проч.	
9	A	клетка лестнич.	17,5			17,5			360
	B	клетка лестнич.	19,2			19,2			
	В	клетка лестнич.	17,6			17,6			
	Г	клетка лестнич.	18,7			18,7			
	Д	клетка лестнич.	21,8			21,8			
	Е	клетка лестнич.	20,8			20,8			
Итого по этажу 9			105,3			105,3			
---Итого помещений всего в т.ч. Ущербное			105,3			105,3			
Итого по этажу 9			105,3			105,3			
---Итого помещений всего в т.ч. Ущербное			105,3			105,3			

Центральное федеральное бюро технической инвентаризации города Москвы

По адресу: ул. Мира Парашной, 34 стр. 414

Тип: Ущербное
Последнее обследование 18.09.2009 ф.25

Этаж	№ комн.	Характеристика комнат и помещений	Общая площадь			Площадь помещений, подлежащих оценке, по коэф. К			Всего кв. м
			всего	в т.ч. офисы	в т.ч. склады	офисы	склады	проч.	
10	A	клетка лестнич.	13,0			13,0			367
	B	клетка лестнич.	11,3			11,3			
	В	клетка лестнич.	20,1			20,1			
	Г	клетка лестнич.	11,4			11,4			
	Д	клетка лестнич.	13,0			13,0			
	Е	клетка лестнич.	13,0			13,0			
Итого по этажу 10			101,0			101,0			
---Итого помещений всего в т.ч. Ущербное			101,0			101,0			
Итого по этажу 10			101,0			101,0			
---Итого помещений всего в т.ч. Ущербное			101,0			101,0			

Приложение 2. Копии документов, предоставленных Заказчиком

По адресу: ул. Мира Пискаревой, 34
стр. 416

Тип: Украинское
Последнее обновление: 18.08.2009
Ф.23

Этаж	№ комн.	Характеристики комнат и помещений	Общая площадь			Площадь помещений по коэф. 1			Высота
			всего	в т.ч. офисы	прочие	офисы	бизнес	прочие	
11	В	комната лестнич.	16,5			19,0	уровн.		364
	В	комната лестнич.	21,7			21,7	уровн.		
	В	комната лестнич.	10,9			10,9	уровн.		
	Х	комната лестнич.	10,5			10,5	прочая		
Итого по этажу 11			70,4			70,4			
---Итого помещений всего в т.ч. Украинское			70,4			70,4			
Прочие			40,1			40,1			
Прочие			30,3			30,3			
Итого по этажу 11			70,4			70,4			
---Итого помещений всего в т.ч. Украинское			70,4			70,4			
Прочие			40,1			40,1			
Прочие			30,3			30,3			

По адресу: ул. Мира Пискаревой, 34
стр. 418

Тип: Украинское
Последнее обновление: 18.08.2009
Ф.23

Этаж	№ комн.	Характеристики комнат и помещений	Общая площадь			Площадь помещений по коэф. 1			Высота
			всего	в т.ч. офисы	прочие	офисы	бизнес	прочие	
12	В	комната лестнич.	21,0			21,0	уровн.		367
	В	комната лестнич.	19,8			19,8	уровн.		
Итого по этажу 12			41,0			41,0			
---Итого помещений всего в т.ч. Украинское			41,0			41,0			
Прочие			41,0			41,0			
Прочие			41,0			41,0			
Итого по этажу 12			41,0			41,0			
---Итого помещений всего в т.ч. Украинское			41,0			41,0			
Прочие			41,0			41,0			
Прочие			41,0			41,0			

Исправление
подготовлено в Бюро
Инженерной конструкторской
группы «АБМ»

По адресу: ул. Мира Пискаревой, 34
стр. 417

Тип: Украинское
Последнее обновление: 18.08.2009
Ф.23

Этаж	№ комн.	Характеристики комнат и помещений	Общая площадь			Площадь помещений по коэф. 1			Высота
			всего	в т.ч. офисы	прочие	офисы	бизнес	прочие	
13	В	комната лестнич.	21,0			21,0	уровн.		367
	В	комната лестнич.	19,7			19,7	уровн.		
Итого по этажу 13			41,0			41,0			
---Итого помещений всего в т.ч. Украинское			41,0			41,0			
Прочие			41,0			41,0			
Прочие			41,0			41,0			
Итого по этажу 13			41,0			41,0			
---Итого помещений всего в т.ч. Украинское			41,0			41,0			
Прочие			41,0			41,0			
Прочие			41,0			41,0			

По адресу: ул. Мира Пискаревой, 34
стр. 418

Тип: Украинское
Последнее обновление: 18.08.2009
Ф.23

Этаж	№ комн.	Характеристики комнат и помещений	Общая площадь			Площадь помещений по коэф. 1			Высота
			всего	в т.ч. офисы	прочие	офисы	бизнес	прочие	
14	В	комната лестнич.	21,0			21,0	уровн.		365
	В	комната лестнич.	19,9			19,9	уровн.		
Итого по этажу 14			40,9			40,9			
---Итого помещений всего в т.ч. Украинское			40,9			40,9			
Прочие			40,9			40,9			
Прочие			40,9			40,9			
Итого по этажу 14			40,9			40,9			
---Итого помещений всего в т.ч. Украинское			40,9			40,9			
Прочие			40,9			40,9			
Прочие			40,9			40,9			

Исправление
подготовлено в Бюро
Инженерной конструкторской
группы «АБМ»

№ адрес: ул. Мира Парковой, 34 стр. 419

Тип: Урбанистическое
Поселение образовано 18.08.2008 ф.28

Этаж	№ комн.	Характеристики комнат и помещений	Общая площадь			Площадь помещений, используемых (с коэф. 1)			Назначение
			всего	основ.	дополн.	в т.ч.:	жизн.	быт.	
16	М	квартира левая	26,9		26,9	24,3	24,3	уфран.	367
			10,4		10,4				
Итого по этажу 16			42,3		42,3				
---Площадь помещений всего в т.ч. Урбанистическое			42,3		42,3				
Итого по этажу 15			42,9		42,9				
---Площадь помещений всего в т.ч. Урбанистическое			42,9		42,9				

№ адрес: ул. Мира Парковой, 34 стр. 420

Тип: Урбанистическое
Поселение образовано 18.08.2008 ф.28

Этаж	№ комн.	Характеристики комнат и помещений	Общая площадь			Площадь помещений, используемых (с коэф. 1)			Назначение
			всего	основ.	дополн.	в т.ч.:	жизн.	быт.	
16	И	квартира левая	20,3		20,3	24,3	24,3	уфран.	370
			18,4		18,4				
Итого по этажу 16			42,9		42,9				
---Площадь помещений всего в т.ч. Урбанистическое			42,9		42,9				
Итого по этажу 14			42,9		42,9				
---Площадь помещений всего в т.ч. Урбанистическое			42,9		42,9				

Центральное департаментское бюро технической инвентаризации города Москвы

№ адрес: ул. Мира Парковой, 34 стр. 421

Тип: Урбанистическое
Поселение образовано 18.08.2008 ф.28

Этаж	№ комн.	Характеристики комнат и помещений	Общая площадь			Площадь помещений, используемых (с коэф. 1)			Назначение
			всего	основ.	дополн.	в т.ч.:	жизн.	быт.	
17	И	квартира левая	24,4		24,4	24,4	24,4	уфран.	378
			18,3		18,3				
Итого по этажу 17			42,7		42,7				
---Площадь помещений всего в т.ч. Урбанистическое			42,7		42,7				
Итого по этажу 17			42,7		42,7				
---Площадь помещений всего в т.ч. Урбанистическое			42,7		42,7				

№ адрес: ул. Мира Парковой, 34 стр. 422

Тип: Урбанистическое
Поселение образовано 18.08.2008 ф.28

Этаж	№ комн.	Характеристики комнат и помещений	Общая площадь			Площадь помещений, используемых (с коэф. 1)			Назначение
			всего	основ.	дополн.	в т.ч.:	жизн.	быт.	
18	И	квартира левая	20,0		20,0	24,4	24,4	уфран.	378
			18,4		18,4				
Итого по этажу 18			38,0		38,0				
---Площадь помещений всего в т.ч. Урбанистическое			38,0		38,0				
Итого по этажу 18			38,0		38,0				
---Площадь помещений всего в т.ч. Урбанистическое			38,0		38,0				

Центральное департаментское бюро технической инвентаризации города Москвы

По адресу: ул. Мухоморова, 34 стр. 423
 Тип: Украинские
 Последнее обновление: 13.08.2009 ф.25

Этаж	№ комн.	Административный кабинет и помещения	Общая площадь			Площадь помещений по коэф.1			Высота помещений (с коэф.2)	Всего
			всего	основ.	вспом.	в т.ч.:	лестн.	балк.		
19	М	клетка лифтовой	20,4			20,4			уровн.	330
			20,4							
Итого по этажу 19			20,4			20,4				
---Новые помещения всего в т.ч. Украинские			20,4			20,4				
Итого по этажу 19			20,4			20,4				
---Новые помещения всего в т.ч. Украинские			20,4			20,4				

По адресу: ул. Мухоморова, 34 стр. 424
 Тип: Украинские
 Последнее обновление: 13.08.2009 ф.25

Этаж	№ комн.	Административный кабинет и помещения	Общая площадь			Площадь помещений по коэф.1			Высота помещений (с коэф.2)	Всего
			всего	основ.	вспом.	в т.ч.:	лестн.	балк.		
20	М	клетка лифтовой	20,4			20,4			уровн.	347
			20,4							
Итого по этажу 20			20,4			20,4				
---Новые помещения всего в т.ч. Украинские			20,4			20,4				
Итого по этажу 20			20,4			20,4				
---Новые помещения всего в т.ч. Украинские			20,4			20,4				

Центральное административное бюро технической администрации города Киева

По адресу: ул. Мухоморова, 34 стр. 425
 Тип: Украинские
 Последнее обновление: 13.08.2009 ф.25

Этаж	№ комн.	Административный кабинет и помещения	Общая площадь			Площадь помещений по коэф.1			Высота помещений (с коэф.2)	Всего		
			всего	основ.	вспом.	в т.ч.:	лестн.	балк.			проч.	
21	М	клетка лифтовой	20,3			20,3			уровн.	300		
			20,4								20,4	уровн.
			20,3								20,3	уровн.
Итого по этажу 21			61,0			61,0						
---Новые помещения всего в т.ч. Украинские			61,0			61,0						
Итого по этажу 21			61,0			61,0						
---Новые помещения всего в т.ч. Украинские			61,0			61,0						

По адресу: ул. Мухоморова, 34 стр. 426
 Тип: Украинские
 Последнее обновление: 13.08.2009 ф.25

Этаж	№ комн.	Административный кабинет и помещения	Общая площадь			Площадь помещений по коэф.1			Высота помещений (с коэф.2)	Всего
			всего	основ.	вспом.	в т.ч.:	лестн.	балк.		
22	М	клетка лифтовой	18,4			18,4			уровн.	347
			18,5							
Итого по этажу 22			37,3			37,3				
---Новые помещения всего в т.ч. Украинские			37,3			37,3				
Итого по этажу 22			37,3			37,3				
---Новые помещения всего в т.ч. Украинские			37,3			37,3				

Центральное административное бюро технической администрации города Киева

№ адресу: ул. Митя Прямиковой, 34 стр. 417

Тип: Украинские
Последнее обновление: 18.08.2009 ф.25

Этаж	№ комн.	Характеристики: ковров и половой	Общая площадь				Площадь половой облицовки, штробы, (с коэф.)	Высота
			в т.ч.			иная		
			полит.	основ.	балкон.		проч.	
23	И	клетка лестнич	18,7			18,7	уровн.	360
	И	клетка лестнич	18,8			18,8	уровн.	
Итого по этажу 23			37,5			37,5		
---Итого площадь всего в т.ч. Украинские			37,5			37,5		
Итого по этаж 23			37,5			37,5		
---Итого площадь всего в т.ч. Украинские			37,5			37,5		

№ адресу: ул. Митя Прямиковой, 34 стр. 428

Тип: Украинские
Последнее обновление: 18.08.2009 ф.25

Этаж	№ комн.	Характеристики: ковров и половой	Общая площадь				Площадь половой облицовки, штробы, (с коэф.)	Высота
			в т.ч.			иная		
			полит.	основ.	балкон.		проч.	
24	И	клетка лестнич	18,2			18,2	уровн.	372
	И	клетка лестнич	18,8			18,8	уровн.	
Итого по этажу 24			37,0			37,0		
---Итого площадь всего в т.ч. Украинские			37,0			37,0		
Итого по этаж 24			37,0			37,0		
---Итого площадь всего в т.ч. Украинские			37,0			37,0		

Центральное
редакционное бюро
технической информации
г. Киев

№ адресу: ул. Митя Прямиковой, 34 стр. 429

Тип: Украинские
Последнее обновление: 18.08.2009 ф.25

Этаж	№ комн.	Характеристики: ковров и половой	Общая площадь				Площадь половой облицовки, штробы, (с коэф.)	Высота
			в т.ч.			иная		
			полит.	основ.	балкон.		проч.	
25	И	клетка лестнич	18,4			18,4	уровн.	367
	И	клетка лестнич	18,0			18,0	уровн.	
Итого по этажу 25			37,4			37,4		
---Итого площадь всего в т.ч. Украинские			37,4			37,4		
Итого по этаж 25			37,4			37,4		
---Итого площадь всего в т.ч. Украинские			37,4			37,4		

№ адресу: ул. Митя Прямиковой, 34 стр. 430

Тип: Украинские
Последнее обновление: 18.08.2009 ф.25

Этаж	№ комн.	Характеристики: ковров и половой	Общая площадь				Площадь половой облицовки, штробы, (с коэф.)	Высота
			в т.ч.			иная		
			полит.	основ.	балкон.		проч.	
26	И	клетка лестнич	18,4			18,4	уровн.	378
	И	клетка лестнич	18,7			18,7	уровн.	
Итого по этажу 26			37,1			37,1		
---Итого площадь всего в т.ч. Украинские			37,1			37,1		
Итого по этаж 26			37,1			37,1		
---Итого площадь всего в т.ч. Украинские			37,1			37,1		

Центральное
редакционное бюро
технической информации
г. Киев

По адресу: ул. Ник. Перемышл., 34 стр. 431
 Тип: Уреховские последние обременения 18.08.2009 ф.25

Этаж	№ комн.	Характеристика комнат и помещений	Общая площадь			Площадь помещений, занятых (с коэф.)			Итого
			всего	в т.ч. офисы	в т.ч. прочие	всего	офисы	прочие	
27	И	квартира левая	28,0	28,0		28,0	28,0	370	
	И	квартира правая	19,0		19,0	19,0			
Итого по помещению			27,0		27,0				
---Новые помещения всего в т.ч. Уреховские			27,0		27,0				
Итого по этажу 27			27,0		27,0				
---Новые помещения всего в т.ч. Уреховские			27,0		27,0				

По адресу: ул. Ник. Перемышл., 34 стр. 432
 Тип: Прочие последние обременения 18.08.2009 ф.25

Этаж	№ комн.	Характеристика комнат и помещений	Общая площадь			Площадь помещений, занятых (с коэф.)			Итого
			всего	в т.ч. офисы	в т.ч. прочие	всего	офисы	прочие	
28	И	квартира левая	20,5		20,5			344	
	И	квартира правая	18,7		18,7				
Итого по помещению			39,2		39,2				
---Новые помещения всего в т.ч. Прочие			39,2		39,2				
Итого по этажу 28			39,2		39,2				
---Новые помещения всего в т.ч. Прочие			39,2		39,2				

Центральный федеральный банк Российской Федерации город Москва

По адресу: ул. Ник. Перемышл., 34 стр. 433
 Тип: прочие: Не заселены в общежитии

Этаж	№ комн.	Характеристика комнат и помещений	Общая площадь			Площадь помещений, занятых (с коэф.)			Итого
			всего	в т.ч. офисы	в т.ч. прочие	всего	офисы	прочие	
II	ЭТ(01)	габбур	46,1					281	
Итого по помещению			46,1						
---Новые помещения всего			46,1						
в т.ч. Прочие			42127,2	28242,0	4504,0				
Уреховские			62156,9	55782,9	5367,0				
Объекты лизинга			647,5	438,2	438,2				
Культпросветит.			50,4		50,4				
Прочие			17040,1	13438,1	1562,0				
В/конверт. устан.			879,8	879,8					
Прочие того:									
По помещениям, не заселены в общежитии			46,1						
в том числе:									
по площади			46,1						

Лист зарегистрирован в Едином реестре зданий и сооружений г. Москва 30.06.2009г. № 1021981.

Восстановлен на 433 странице 30.12.2008 г.
 Исполнитель  Нудинев Г.Г.
 № 10 00304

Центральный федеральный банк Российской Федерации город Москва

Проинформировано, проинформировано и
 определено печатью 2.11.2009
 Директор-инженер
 Феден Г.А.

Центральное ЭИ
 ЭКСПЛИКАЦИЯ

По адресу: ул. Мухоморова, 34

стр. 1

Помещение № 1 в Д/п. Гарин
 Подписание обследования 18.08.2009

ф.28

Этаж	№ комн.	Характеристики помещений и помещений	Общая площадь			Площадь помещений (с коэф.)			Высота
			всего	в т.ч. окон.	в т.ч. остекл.	в т.ч. остекл.	в т.ч. остекл.	в т.ч. остекл.	
п. 4	1	гарин	1549,2					300	
	2	тамбур	3,3			3,3			
	3	тамбур	3,5			3,5			
	4	ком. подсобное	8,6			8,6			
	5	тамбур	3,9			3,9			
	6	тамбур	3,7			3,7			
	7	ком. лифтовой	3,9	3,9		3,9			
	8	ком. подсобное	5,0			5,0			
	9	ком. подсобное	5,1			5,1			
	10	ком. лифтовой	3,9			3,9			
	11	тамбур	2,5			2,5			
	12	тамбур	2,5			2,5			
	13	ком. телефонное	20,5			20,5			
	14	гарин	1333,4			1333,4			
	15	тамбур	5,4			5,4			
	16	ком. телефонное	3,9	3,9		3,9			
	17	тамбур	3,9			3,9			
	17а	тамбур	2,9			2,9			
	18	тамбур	5,4			5,4			
	19	тамбур	2,5			2,5			
	20	гарин	1828,2			1828,2			
	21	ком. телефонное	27,1			27,1			
	22	тамбур	3,3			3,3			
	23	ком. лифтовой	6,0			6,0			
	24	тамбур	3,9			3,9			
	25	тамбур	4,9			4,9			
	26	ком. подсобное	4,3			4,3			
	27	ком. телефонное	384,4	384,4		384,4			
	28	коридор	131,3			131,3			
	29	тамбур	2,3			2,3			
	30	тамбур	1,4			1,4			
	31	ком. телефонное	138,0			138,0			
	32	ком. подсобное	4,1			4,1			
	33	ком. телефонное	4,7			4,7			
	34	ком. телефонное	4,6			4,6			
	35	ком. телефонное	4,7			4,7			
	36	лифт	4,6			4,6			
	37	ком. подсобное	5,0			5,0			
	38	тамбур	2,8			2,8			
	39	уборная	2,9			2,9			
	40	уборная	1,5			1,5			
	41	уборная	2,9			2,9			
	42	тамбур	4,8			4,8			

Самостоятельно подготовленные Витер инженерные измерения

По адресу: ул. Мухоморова, 34

стр. 2

Помещение № 2

продолжение

Этаж	№ комн.	Характеристики помещений и помещений	Общая площадь			Площадь помещений (с коэф.)			Высота
			всего	в т.ч. окон.	в т.ч. остекл.	в т.ч. остекл.	в т.ч. остекл.	в т.ч. остекл.	
	43	ком. лифтовой	6,0			6,0			
	44	лифт	4,6			4,6			
	45	ком. телефонное	5,3			5,3			
	46	ком. телефонное	4,1			4,1			
	47	ком. телефонное	4,7			4,7			
	48	тамбур	6,3			6,3			
	49	коридор	12,3			12,3			
	50	ком. телефонное	3,2			3,2			
	51	ком. телефонное	2,9			2,9			
	52	ком. телефонное	223,9			223,9			
	53	ком. телефонное	30,8			30,8			
	54	магистрера	68,1			68,1			
	55	магистрера	12,3			12,3			
	56	магистрера	76,0			76,0			
	57	тамбур	42,4			42,4			
	58	ком. телефонное	33,4			33,4			
	59	тамбур	3,4			3,4			
	60	коридор	344,4			344,4			
	61	тамбур	3,5			3,5			
	62	тамбур	11,2			11,2			
	63	лифт	4,5			4,5			
	64	лифт	4,5			4,5			
	65	ком. телефонное	70,4			70,4			
	66	тамбур	2,2			2,2			
	67	тамбур	468,0			468,0			
	68	тамбур	8,1			8,1			
Итого (с планировкой)			6961,5			6961,5			
---Площадь помещений всего			6961,5			6961,5			
в т.ч. Гарин			3483,2			3483,2			
Прочие			3478,3			3478,3			

Помещение № 2 в/п в Д/п. Гарин

ф.28

Этаж	№ комн.	Характеристики помещений и помещений	Общая площадь			Площадь помещений (с коэф.)			Высота
			всего	в т.ч. окон.	в т.ч. остекл.	в т.ч. остекл.	в т.ч. остекл.		
п. 4	69	неизвестно	17,9			17,9		300	
Итого (с планировкой)			17,9			17,9			
---Площадь помещений всего			17,9			17,9			
в т.ч. Гарин			17,9			17,9			



02 10 09 0158422

По адресу: ул. Мясной Борок, 34 стр. 27
Помещение № 1 м/п № 842 Тип: Гардер.
Последнее обследование 13.12.2009 ф.25

Этаж	№ комн.	Характеристика помещений	Общая площадь					Высота	
			в т.ч.:		в т.ч.:				
			всего	основ.	вспом.	лестн.	балк.	проч.	
п 4	142	назначение	14,4	14,4					300
Итого по помещению			14,4	14,4					
---Нормативная площадь всего в т.ч. Гардер			14,4	14,4					

Помещение № 1 м/п № 842 Тип: Гардер
Последнее обследование 13.12.2009 ф.25

Этаж	№ комн.	Характеристика помещений	Общая площадь					Высота	
			в т.ч.:		в т.ч.:				
			всего	основ.	вспом.	лестн.	балк.	проч.	
п 4	143	назначение	12,7	12,7					300
Итого по помещению			12,7	12,7					
---Нормативная площадь всего в т.ч. Гардер			12,7	12,7					

Помещение № 1 м/п № 843 Тип: Гардер
Последнее обследование 13.12.2009 ф.25

Этаж	№ комн.	Характеристика помещений	Общая площадь					Высота	
			в т.ч.:		в т.ч.:				
			всего	основ.	вспом.	лестн.	балк.	проч.	
п 4	144	назначение	14,3	14,3					300
Итого по помещению			14,3	14,3					
---Нормативная площадь всего в т.ч. Гардер			14,3	14,3					

Центральное межрайонное бюро технической инвентаризации города Москвы

По адресу: ул. Мясной Борок, 34 стр. 28
Помещение № 1 м/п № 844 Тип: Гардер.
Последнее обследование 13.12.2009 ф.25

Этаж	№ комн.	Характеристика помещений	Общая площадь					Высота	
			в т.ч.:		в т.ч.:				
			всего	основ.	вспом.	лестн.	балк.	проч.	
п 4	145	назначение	15,7	15,7					300
Итого по помещению			15,7	15,7					
---Нормативная площадь всего в т.ч. Гардер			15,7	15,7					

Помещение № 1 м/п № 845 Тип: Гардер
Последнее обследование 13.12.2009 ф.25

Этаж	№ комн.	Характеристика помещений	Общая площадь					Высота	
			в т.ч.:		в т.ч.:				
			всего	основ.	вспом.	лестн.	балк.	проч.	
п 4	146	назначение	15,8	15,8					300
Итого по помещению			15,8	15,8					
---Нормативная площадь всего в т.ч. Гардер			15,8	15,8					

Помещение № 1 м/п № 846 Тип: Гардер
Последнее обследование 13.12.2009 ф.25

Этаж	№ комн.	Характеристика помещений	Общая площадь					Высота	
			в т.ч.:		в т.ч.:				
			всего	основ.	вспом.	лестн.	балк.	проч.	
п 4	147	назначение	17,2	17,2					300
Итого по помещению			17,2	17,2					
---Нормативная площадь всего в т.ч. Гардер			17,2	17,2					

По адресу: ул. Мясной Борок, 34 стр. 29
Помещение № 1 м/п № 847 Тип: Гардер.
Последнее обследование 13.12.2009 ф.25

Этаж	№ комн.	Характеристика помещений	Общая площадь					Высота	
			в т.ч.:		в т.ч.:				
			всего	основ.	вспом.	лестн.	балк.	проч.	
п 4	148	назначение	15,8	15,8					300
Итого по помещению			15,8	15,8					
---Нормативная площадь всего в т.ч. Гардер			15,8	15,8					

Помещение № 1 м/п № 848 Тип: Гардер
Последнее обследование 13.12.2009 ф.25

Этаж	№ комн.	Характеристика помещений	Общая площадь					Высота	
			в т.ч.:		в т.ч.:				
			всего	основ.	вспом.	лестн.	балк.	проч.	
п 4	149	назначение	14,4	14,4					300
Итого по помещению			14,4	14,4					
---Нормативная площадь всего в т.ч. Гардер			14,4	14,4					

Помещение № 1 м/п № 849 Тип: Гардер
Последнее обследование 13.12.2009 ф.25

Этаж	№ комн.	Характеристика помещений	Общая площадь					Высота	
			в т.ч.:		в т.ч.:				
			всего	основ.	вспом.	лестн.	балк.	проч.	
п 4	150	назначение	14,8	14,8					300
Итого по помещению			14,8	14,8					
---Нормативная площадь всего в т.ч. Гардер			14,8	14,8					

Центральное межрайонное бюро технической инвентаризации города Москвы

По адресу: ул. Мясной Борок, 34 стр. 30
Помещение № 1 м/п № 850 Тип: Гардер.
Последнее обследование 13.12.2009 ф.25

Этаж	№ комн.	Характеристика помещений	Общая площадь					Высота	
			в т.ч.:		в т.ч.:				
			всего	основ.	вспом.	лестн.	балк.	проч.	
п 4	151	назначение	17,1	17,1					300
Итого по помещению			17,1	17,1					
---Нормативная площадь всего в т.ч. Гардер			17,1	17,1					

Помещение № 1 м/п № 851 Тип: Гардер
Последнее обследование 13.12.2009 ф.25

Этаж	№ комн.	Характеристика помещений	Общая площадь					Высота	
			в т.ч.:		в т.ч.:				
			всего	основ.	вспом.	лестн.	балк.	проч.	
п 4	152	назначение	17,1	17,1					300
Итого по помещению			17,1	17,1					
---Нормативная площадь всего в т.ч. Гардер			17,1	17,1					

Помещение № 1 м/п № 852 Тип: Гардер
Последнее обследование 13.12.2009 ф.25

Этаж	№ комн.	Характеристика помещений	Общая площадь					Высота	
			в т.ч.:		в т.ч.:				
			всего	основ.	вспом.	лестн.	балк.	проч.	
п 4	153	назначение	15,1	15,1					300
Итого по помещению			15,1	15,1					
---Нормативная площадь всего в т.ч. Гардер			15,1	15,1					

По адресу: ул. Мясной Боро, 34

стр. 31

Земельный участок № 003 З/УТ: Г/УТ
Последнее обследование 15.12.2009

ф.25

Этаж	№ комн.	Характеристика комнат и помещений	Общая площадь						Высота
			в т.ч.			в т.ч.			
			всего	оформ.	неоформ.	общ.	балк.	проч.	
п 4	154	неизвестно	17,1	17,1					300
Итого по помещению			17,1	17,1					
---Нормативная площадь всего в т.ч. Г/УТ			17,1	17,1					

Земельный участок № 004 З/УТ: Г/УТ
Последнее обследование 15.12.2009

ф.26

Этаж	№ комн.	Характеристика комнат и помещений	Общая площадь						Высота
			в т.ч.			в т.ч.			
			всего	оформ.	неоформ.	общ.	балк.	проч.	
п 4	155	неизвестно	17,1	17,1					300
Итого по помещению			17,1	17,1					
---Нормативная площадь всего в т.ч. Г/УТ			17,1	17,1					

Земельный участок № 005 З/УТ: Г/УТ
Последнее обследование 15.12.2009

ф.25

Этаж	№ комн.	Характеристика комнат и помещений	Общая площадь						Высота
			в т.ч.			в т.ч.			
			всего	оформ.	неоформ.	общ.	балк.	проч.	
п 4	156	неизвестно	15,1	15,1					300
Итого по помещению			15,1	15,1					
---Нормативная площадь всего в т.ч. Г/УТ			15,1	15,1					

По адресу: ул. Мясной Боро, 34

стр. 32

Земельный участок № 006 З/УТ: Г/УТ
Последнее обследование 15.12.2009

ф.25

Этаж	№ комн.	Характеристика комнат и помещений	Общая площадь						Высота
			в т.ч.			в т.ч.			
			всего	оформ.	неоформ.	общ.	балк.	проч.	
п 4	157	неизвестно	19,9	19,9					300
Итого по помещению			19,9	19,9					
---Нормативная площадь всего в т.ч. Г/УТ			19,9	19,9					

Земельный участок № 007 З/УТ: Г/УТ
Последнее обследование 15.12.2009

ф.25

Этаж	№ комн.	Характеристика комнат и помещений	Общая площадь						Высота
			в т.ч.			в т.ч.			
			всего	оформ.	неоформ.	общ.	балк.	проч.	
п 4	158	неизвестно	25,5	25,5					300
Итого по помещению			25,5	25,5					
---Нормативная площадь всего в т.ч. Г/УТ			25,5	25,5					

Земельный участок № 008 З/УТ: Г/УТ
Последнее обследование 15.12.2009

ф.26

Этаж	№ комн.	Характеристика комнат и помещений	Общая площадь						Высота
			в т.ч.			в т.ч.			
			всего	оформ.	неоформ.	общ.	балк.	проч.	
п 4	159	неизвестно	24,9	24,9					300
Итого по помещению			24,9	24,9					
---Нормативная площадь всего в т.ч. Г/УТ			24,9	24,9					

Центральное территориальное бюро технической инвентаризации города Москвы

По адресу: ул. Мясной Боро, 34

стр. 33

Земельный участок № 009 З/УТ: Г/УТ
Последнее обследование 15.12.2009

ф.25

Этаж	№ комн.	Характеристика комнат и помещений	Общая площадь						Высота
			в т.ч.			в т.ч.			
			всего	оформ.	неоформ.	общ.	балк.	проч.	
п 4	160	неизвестно	25,1	25,1					300
Итого по помещению			25,1	25,1					
---Нормативная площадь всего в т.ч. Г/УТ			25,1	25,1					

Земельный участок № 010 З/УТ: Г/УТ
Последнее обследование 15.12.2009

ф.26

Этаж	№ комн.	Характеристика комнат и помещений	Общая площадь						Высота
			в т.ч.			в т.ч.			
			всего	оформ.	неоформ.	общ.	балк.	проч.	
п 4	161	неизвестно	25,1	25,1					300
Итого по помещению			25,1	25,1					
---Нормативная площадь всего в т.ч. Г/УТ			25,1	25,1					

Земельный участок № 011 З/УТ: Г/УТ
Последнее обследование 15.12.2009

ф.25

Этаж	№ комн.	Характеристика комнат и помещений	Общая площадь						Высота
			в т.ч.			в т.ч.			
			всего	оформ.	неоформ.	общ.	балк.	проч.	
п 4	162	неизвестно	19,0	19,0					300
Итого по помещению			19,0	19,0					
---Нормативная площадь всего в т.ч. Г/УТ			19,0	19,0					

По адресу: ул. Мясной Боро, 34

стр. 34

Земельный участок № 012 З/УТ: Г/УТ
Последнее обследование 15.12.2009

ф.25

Этаж	№ комн.	Характеристика комнат и помещений	Общая площадь						Высота
			в т.ч.			в т.ч.			
			всего	оформ.	неоформ.	общ.	балк.	проч.	
п 4	163	неизвестно	15,1	15,1					300
Итого по помещению			15,1	15,1					
---Нормативная площадь всего в т.ч. Г/УТ			15,1	15,1					

Земельный участок № 013 З/УТ: Г/УТ
Последнее обследование 15.12.2009

ф.25

Этаж	№ комн.	Характеристика комнат и помещений	Общая площадь						Высота
			в т.ч.			в т.ч.			
			всего	оформ.	неоформ.	общ.	балк.	проч.	
п 4	164	неизвестно	16,6	16,6					300
Итого по помещению			16,6	16,6					
---Нормативная площадь всего в т.ч. Г/УТ			16,6	16,6					

Земельный участок № 014 З/УТ: Г/УТ
Последнее обследование 15.12.2009

ф.26

Этаж	№ комн.	Характеристика комнат и помещений	Общая площадь						Высота
			в т.ч.			в т.ч.			
			всего	оформ.	неоформ.	общ.	балк.	проч.	
п 4	165	неизвестно	16,4	16,4					300
Итого по помещению			16,4	16,4					
---Нормативная площадь всего в т.ч. Г/УТ			16,4	16,4					

Центральное территориальное бюро технической инвентаризации города Москвы

По адресу: ул. Иван Парановой, 34 стр. 18

Показание № I м/ч № 477 Тип: Газовый
Последнее обслуживание 15.12.2009 ф.25

Этаж	№ котла	Характеристики котла и газопровода	Объем газа				Площадь газовой аппаратуры, м ² (с коэф.)	Высота
			всего	в т.ч.				
			основ.	вспом.	линей.	балб.	проч.	
п 4	178	н/д	15,1	15,1			газ.	300
Итого по показаниям			15,1	15,1				
---Новые показания всего в т.ч. Газовый			15,1	15,1				

Показание № I м/ч № 478 Тип: Газовый
Последнее обслуживание 15.12.2009 ф.25

Этаж	№ котла	Характеристики котла и газопровода	Объем газа				Площадь газовой аппаратуры, м ² (с коэф.)	Высота
			всего	в т.ч.				
			основ.	вспом.	линей.	балб.	проч.	
п 4	179	н/д	17,1	17,1			газ.	300
Итого по показаниям			17,1	17,1				
---Новые показания всего в т.ч. Газовый			17,1	17,1				

Показание № I м/ч № 479 Тип: Газовый
Последнее обслуживание 15.12.2009 ф.25

Этаж	№ котла	Характеристики котла и газопровода	Объем газа				Площадь газовой аппаратуры, м ² (с коэф.)	Высота
			всего	в т.ч.				
			основ.	вспом.	линей.	балб.	проч.	
п 4	180	н/д	21,3	21,3			газ.	300
Итого по показаниям			21,3	21,3				
---Новые показания всего в т.ч. Газовый			21,3	21,3				

Центральное предприятие по метрологической аттестации города Москвы

По адресу: ул. Иван Парановой, 34 стр. 42

Показание № I м/ч № 480 Тип: Газовый
Последнее обслуживание 15.12.2009 ф.25

Этаж	№ котла	Характеристики котла и газопровода	Объем газа				Площадь газовой аппаратуры, м ² (с коэф.)	Высота
			всего	в т.ч.				
			основ.	вспом.	линей.	балб.	проч.	
п 4	181	н/д	15,3	15,3			газ.	300
Итого по показаниям			15,3	15,3				
---Новые показания всего в т.ч. Газовый			15,3	15,3				

Показание № I м/ч № 481 Тип: Газовый
Последнее обслуживание 15.12.2009 ф.25

Этаж	№ котла	Характеристики котла и газопровода	Объем газа				Площадь газовой аппаратуры, м ² (с коэф.)	Высота
			всего	в т.ч.				
			основ.	вспом.	линей.	балб.	проч.	
п 4	182	н/д	15,3	15,3			газ.	300
Итого по показаниям			15,3	15,3				
---Новые показания всего в т.ч. Газовый			15,3	15,3				

Показание № I м/ч № 482 Тип: Газовый
Последнее обслуживание 15.12.2009 ф.25

Этаж	№ котла	Характеристики котла и газопровода	Объем газа				Площадь газовой аппаратуры, м ² (с коэф.)	Высота
			всего	в т.ч.				
			основ.	вспом.	линей.	балб.	проч.	
п 4	183	н/д	16,9	16,9			газ.	300
Итого по показаниям			16,9	16,9				
---Новые показания всего в т.ч. Газовый			16,9	16,9				

По адресу: ул. Иван Парановой, 34 стр. 41

Показание № I м/ч № 483 Тип: Газовый
Последнее обслуживание 15.12.2009 ф.25

Этаж	№ котла	Характеристики котла и газопровода	Объем газа				Площадь газовой аппаратуры, м ² (с коэф.)	Высота
			всего	в т.ч.				
			основ.	вспом.	линей.	балб.	проч.	
п 4	184	н/д	18,0	18,0			газ.	300
Итого по показаниям			18,0	18,0				
---Новые показания всего в т.ч. Газовый			18,0	18,0				

Показание № I м/ч № 484 Тип: Газовый
Последнее обслуживание 15.12.2009 ф.25

Этаж	№ котла	Характеристики котла и газопровода	Объем газа				Площадь газовой аппаратуры, м ² (с коэф.)	Высота
			всего	в т.ч.				
			основ.	вспом.	линей.	балб.	проч.	
п 4	185	н/д	18,3	18,3			газ.	300
Итого по показаниям			18,3	18,3				
---Новые показания всего в т.ч. Газовый			18,3	18,3				

Показание № I м/ч № 485 Тип: Газовый
Последнее обслуживание 15.12.2009 ф.25

Этаж	№ котла	Характеристики котла и газопровода	Объем газа				Площадь газовой аппаратуры, м ² (с коэф.)	Высота
			всего	в т.ч.				
			основ.	вспом.	линей.	балб.	проч.	
п 4	186	н/д	20,0	20,0			газ.	300
Итого по показаниям			20,0	20,0				
---Новые показания всего в т.ч. Газовый			20,0	20,0				

Центральное предприятие по метрологической аттестации города Москвы

По адресу: ул. Иван Парановой, 34 стр. 42

Показание № I м/ч № 486 Тип: Газовый
Последнее обслуживание 15.12.2009 ф.25

Этаж	№ котла	Характеристики котла и газопровода	Объем газа				Площадь газовой аппаратуры, м ² (с коэф.)	Высота
			всего	в т.ч.				
			основ.	вспом.	линей.	балб.	проч.	
п 4	187	н/д	14,6	14,6			газ.	300
Итого по показаниям			14,6	14,6				
---Новые показания всего в т.ч. Газовый			14,6	14,6				

Показание № I м/ч № 487 Тип: Газовый
Последнее обслуживание 15.12.2009 ф.25

Этаж	№ котла	Характеристики котла и газопровода	Объем газа				Площадь газовой аппаратуры, м ² (с коэф.)	Высота
			всего	в т.ч.				
			основ.	вспом.	линей.	балб.	проч.	
п 4	188	н/д	18,8	18,8			газ.	300
Итого по показаниям			18,8	18,8				
---Новые показания всего в т.ч. Газовый			18,8	18,8				

Показание № I м/ч № 488 Тип: Газовый
Последнее обслуживание 15.12.2009 ф.25

Этаж	№ котла	Характеристики котла и газопровода	Объем газа				Площадь газовой аппаратуры, м ² (с коэф.)	Высота
			всего	в т.ч.				
			основ.	вспом.	линей.	балб.	проч.	
п 4	189	н/д	17,6	17,6			газ.	300
Итого по показаниям			17,6	17,6				
---Новые показания всего в т.ч. Газовый			17,6	17,6				

По адресу: ул. Мухоморова, 34 стр. 83

Помещение № 1 м/н № 1009 Тип: Гардероб
Последнее обследование 15.12.2009 ф.25

Этаж	№ помещения	Характеристики помещений и помещений	Общая площадь			Площадь помещений: вспомогат. площади (с коэф.)			Высота
			всего	в т.ч.		в т.ч.			
			основ.	вспом.	подв.	балк.	проч.		
п. 4	320	многоквартирный	12,8	12,8					300
Итого по помещению			12,8	12,8					
---Нормативная площадь всего в т.ч. Гардероб			12,8	12,8					

Помещение № 1 м/н № 1010 Тип: Гардероб
Последнее обследование 15.12.2009 ф.25

Этаж	№ помещения	Характеристики помещений и помещений	Общая площадь			Площадь помещений: вспомогат. площади (с коэф.)			Высота
			всего	в т.ч.		в т.ч.			
			основ.	вспом.	подв.	балк.	проч.		
п. 4	321	многоквартирный	17,1	17,1					300
Итого по помещению			17,1	17,1					
---Нормативная площадь всего в т.ч. Гардероб			17,1	17,1					

Помещение № 1 м/н № 1011 Тип: Гардероб
Последнее обследование 15.12.2009 ф.25

Этаж	№ помещения	Характеристики помещений и помещений	Общая площадь			Площадь помещений: вспомогат. площади (с коэф.)			Высота
			всего	в т.ч.		в т.ч.			
			основ.	вспом.	подв.	балк.	проч.		
п. 4	322	многоквартирный	18,8	18,8					300
Итого по помещению			18,8	18,8					
---Нормативная площадь всего в т.ч. Гардероб			18,8	18,8					

По адресу: ул. Мухоморова, 34 стр. 84

Помещение № 1 м/н № 1012 Тип: Гардероб
Последнее обследование 15.12.2009 ф.25

Этаж	№ помещения	Характеристики помещений и помещений	Общая площадь			Площадь помещений: вспомогат. площади (с коэф.)			Высота
			всего	в т.ч.		в т.ч.			
			основ.	вспом.	подв.	балк.	проч.		
п. 4	323	многоквартирный	22,3	22,3					300
Итого по помещению			22,3	22,3					
---Нормативная площадь всего в т.ч. Гардероб			22,3	22,3					

Помещение № 1 м/н № 1013 Тип: Гардероб
Последнее обследование 15.12.2009 ф.25

Этаж	№ помещения	Характеристики помещений и помещений	Общая площадь			Площадь помещений: вспомогат. площади (с коэф.)			Высота
			всего	в т.ч.		в т.ч.			
			основ.	вспом.	подв.	балк.	проч.		
п. 4	324	многоквартирный	17,0	17,0					300
Итого по помещению			17,0	17,0					
---Нормативная площадь всего в т.ч. Гардероб			17,0	17,0					

Помещение № 1 м/н № 1014 Тип: Гардероб
Последнее обследование 15.12.2009 ф.25

Этаж	№ помещения	Характеристики помещений и помещений	Общая площадь			Площадь помещений: вспомогат. площади (с коэф.)			Высота
			всего	в т.ч.		в т.ч.			
			основ.	вспом.	подв.	балк.	проч.		
п. 4	325	многоквартирный	14,8	14,8					300
Итого по помещению			14,8	14,8					
---Нормативная площадь всего в т.ч. Гардероб			14,8	14,8					

Центральное территориальное бюро технической инвентаризации города Москвы

По адресу: ул. Мухоморова, 34 стр. 85

Помещение № 1 м/н № 1015 Тип: Гардероб
Последнее обследование 15.12.2009 ф.25

Этаж	№ помещения	Характеристики помещений и помещений	Общая площадь			Площадь помещений: вспомогат. площади (с коэф.)			Высота
			всего	в т.ч.		в т.ч.			
			основ.	вспом.	подв.	балк.	проч.		
п. 4	326	многоквартирный	15,3	15,3					300
Итого по помещению			15,3	15,3					
---Нормативная площадь всего в т.ч. Гардероб			15,3	15,3					

Помещение № 2 м/н № 1016 Тип: Гардероб
Последнее обследование 15.12.2009 ф.25

Этаж	№ помещения	Характеристики помещений и помещений	Общая площадь			Площадь помещений: вспомогат. площади (с коэф.)			Высота
			всего	в т.ч.		в т.ч.			
			основ.	вспом.	подв.	балк.	проч.		
п. 4	327	многоквартирный	14,9	14,9					300
Итого по помещению			14,9	14,9					
---Нормативная площадь всего в т.ч. Гардероб			14,9	14,9					

Помещение № 1 м/н № 1017 Тип: Гардероб
Последнее обследование 15.12.2009 ф.25

Этаж	№ помещения	Характеристики помещений и помещений	Общая площадь			Площадь помещений: вспомогат. площади (с коэф.)			Высота
			всего	в т.ч.		в т.ч.			
			основ.	вспом.	подв.	балк.	проч.		
п. 4	328	многоквартирный	11,3	11,3					300
Итого по помещению			11,3	11,3					
---Нормативная площадь всего в т.ч. Гардероб			11,3	11,3					

По адресу: ул. Мухоморова, 34 стр. 86

Помещение № 1 м/н № 1018 Тип: Гардероб
Последнее обследование 15.12.2009 ф.25

Этаж	№ помещения	Характеристики помещений и помещений	Общая площадь			Площадь помещений: вспомогат. площади (с коэф.)			Высота
			всего	в т.ч.		в т.ч.			
			основ.	вспом.	подв.	балк.	проч.		
п. 4	329	многоквартирный	22,3	22,3					300
Итого по помещению			22,3	22,3					
---Нормативная площадь всего в т.ч. Гардероб			22,3	22,3					
Итого по этажу п. 4			11262,1	10846,0				424,2	
---Нормативная площадь всего в т.ч. Гардероб			9762,8	9606,7				356,1	
Прочие			1499,3	1240,1				258,2	

Центральное территориальное бюро технической инвентаризации города Москвы

По адресу: ул. Митя Горьковского, 34 стр. 103

Помещение И I н/н № 303 Тип: Гардероб
Последнее обследование 15.12.2009 ф.25

Этаж	№ комн.	Характеристика комнат и помещений	Общая площадь					Площадь помещений, занятых экспонатом, м ² (с коэф.)	Высота
			всего	основ.	в т.ч. балко.	лодж.	балк.		
п. 3	203	инвентарь	15,4	15,4				2,61	
Итого по помещению			15,4	15,4					
---Площадь помещений занята в т.ч. Гардероб			15,4	15,4					

Помещение И I н/н № 370 Тип: Гардероб
Последнее обследование 15.12.2009 ф.20

Этаж	№ комн.	Характеристика комнат и помещений	Общая площадь					Площадь помещений, занятых экспонатом, м ² (с коэф.)	Высота
			всего	основ.	в т.ч. балко.	лодж.	балк.		
п. 3	238	инвентарь	15,7	15,7				2,31	
Итого по помещению			15,7	15,7					
---Площадь помещений занята в т.ч. Гардероб			15,7	15,7					

Помещение И I н/н № 371 Тип: Гардероб
Последнее обследование 15.12.2009 ф.25

Этаж	№ комн.	Характеристика комнат и помещений	Общая площадь					Площадь помещений, занятых экспонатом, м ² (с коэф.)	Высота
			всего	основ.	в т.ч. балко.	лодж.	балк.		
п. 3	250	инвентарь	15,7	15,7				2,91	
Итого по помещению			15,7	15,7					
---Площадь помещений занята в т.ч. Гардероб			15,7	15,7					

По адресу: ул. Митя Горьковского, 34 стр. 104

Помещение И I н/н № 372 Тип: Гардероб
Последнее обследование 15.12.2009 ф.25

Этаж	№ комн.	Характеристика комнат и помещений	Общая площадь					Площадь помещений, занятых экспонатом, м ² (с коэф.)	Высота
			всего	основ.	в т.ч. балко.	лодж.	балк.		
п. 3	254	инвентарь	15,2	15,2				2,61	
Итого по помещению			15,2	15,2					
---Площадь помещений занята в т.ч. Гардероб			15,2	15,2					

Помещение И I н/н № 373 Тип: Гардероб
Последнее обследование 15.12.2009 ф.25

Этаж	№ комн.	Характеристика комнат и помещений	Общая площадь					Площадь помещений, занятых экспонатом, м ² (с коэф.)	Высота
			всего	основ.	в т.ч. балко.	лодж.	балк.		
п. 3	267	инвентарь	19,9	19,9				2,91	
Итого по помещению			19,9	19,9					
---Площадь помещений занята в т.ч. Гардероб			19,9	19,9					

Помещение И I н/н № 374 Тип: Гардероб
Последнее обследование 15.12.2009 ф.21

Этаж	№ комн.	Характеристика комнат и помещений	Общая площадь					Площадь помещений, занятых экспонатом, м ² (с коэф.)	Высота
			всего	основ.	в т.ч. балко.	лодж.	балк.		
п. 3	256	инвентарь	15,3	15,3				2,31	
Итого по помещению			15,3	15,3					
---Площадь помещений занята в т.ч. Гардероб			15,3	15,3					

Центральное федеральное бюро технической инвентаризации города Москвы

По адресу: ул. Митя Горьковского, 34 стр. 105

Помещение И I н/н № 375 Тип: Гардероб
Последнее обследование 15.12.2009 ф.20

Этаж	№ комн.	Характеристика комнат и помещений	Общая площадь					Площадь помещений, занятых экспонатом, м ² (с коэф.)	Высота
			всего	основ.	в т.ч. балко.	лодж.	балк.		
п. 3	229	инвентарь	12,5	12,5				2,81	
Итого по помещению			12,5	12,5					
---Площадь помещений занята в т.ч. Гардероб			12,5	12,5					

Помещение И I н/н № 376 Тип: Гардероб
Последнее обследование 15.12.2009 ф.25

Этаж	№ комн.	Характеристика комнат и помещений	Общая площадь					Площадь помещений, занятых экспонатом, м ² (с коэф.)	Высота
			всего	основ.	в т.ч. балко.	лодж.	балк.		
п. 3	262	инвентарь	15,8	15,8				2,91	
Итого по помещению			15,8	15,8					
---Площадь помещений занята в т.ч. Гардероб			15,8	15,8					

Помещение И I н/н № 377 Тип: Гардероб
Последнее обследование 15.12.2009 ф.25

Этаж	№ комн.	Характеристика комнат и помещений	Общая площадь					Площадь помещений, занятых экспонатом, м ² (с коэф.)	Высота
			всего	основ.	в т.ч. балко.	лодж.	балк.		
п. 3	241	инвентарь	17,8	17,8				2,81	
Итого по помещению			17,8	17,8					
---Площадь помещений занята в т.ч. Гардероб			17,8	17,8					

По адресу: ул. Митя Горьковского, 34 стр. 106

Помещение И I н/н № 378 Тип: Гардероб
Последнее обследование 15.12.2009 ф.25

Этаж	№ комн.	Характеристика комнат и помещений	Общая площадь					Площадь помещений, занятых экспонатом, м ² (с коэф.)	Высота
			всего	основ.	в т.ч. балко.	лодж.	балк.		
п. 3	263	инвентарь	17,8	17,8				2,91	
Итого по помещению			17,8	17,8					
---Площадь помещений занята в т.ч. Гардероб			17,8	17,8					

Помещение И I н/н № 379 Тип: Гардероб
Последнее обследование 15.12.2009 ф.25

Этаж	№ комн.	Характеристика комнат и помещений	Общая площадь					Площадь помещений, занятых экспонатом, м ² (с коэф.)	Высота
			всего	основ.	в т.ч. балко.	лодж.	балк.		
п. 3	265	инвентарь	15,8	15,8				2,81	
Итого по помещению			15,8	15,8					
---Площадь помещений занята в т.ч. Гардероб			15,8	15,8					

Помещение И I н/н № 380 Тип: Гардероб
Последнее обследование 15.12.2009 ф.25

Этаж	№ комн.	Характеристика комнат и помещений	Общая площадь					Площадь помещений, занятых экспонатом, м ² (с коэф.)	Высота
			всего	основ.	в т.ч. балко.	лодж.	балк.		
п. 3	264	инвентарь	17,6	17,6				2,81	
Итого по помещению			17,6	17,6					
---Площадь помещений занята в т.ч. Гардероб			17,6	17,6					

Центральное федеральное бюро технической инвентаризации города Москвы

По адресу: ул. Мира Правая, 34 стр. 123

Помещение № 1 м/н № 629 Тип: Гаржи
Последнее обследование 15.12.2009 ф.25

Этаж	№ комн.	Характеристика комнат и помещений	Общая площадь			Площадь помещений, используемых (с коэф.) в т.ч.	Высота
			зонта	основ.	вспом.		
п. 3	49	неизвестно	17,0	17,0	гараж.		201
Итого по помещению			17,0	17,0			
---Нормативная площадь всего в т.ч. Гаржи			17,0	17,0			

Помещение № 1 м/н № 630 Тип: Гаржи
Последнее обследование 15.12.2009 ф.25

Этаж	№ комн.	Характеристика комнат и помещений	Общая площадь			Площадь помещений, используемых (с коэф.) в т.ч.	Высота
			зонта	основ.	вспом.		
п. 3	50	неизвестно	19,8	19,8	гараж.		201
Итого по помещению			19,8	19,8			
---Нормативная площадь всего в т.ч. Гаржи			19,8	19,8			

Помещение № 1 м/н № 631 Тип: Гаржи
Последнее обследование 15.12.2009 ф.25

Этаж	№ комн.	Характеристика комнат и помещений	Общая площадь			Площадь помещений, используемых (с коэф.) в т.ч.	Высота
			зонта	основ.	вспом.		
п. 3	51	неизвестно	15,1	15,1	гараж.		201
Итого по помещению			15,1	15,1			
---Нормативная площадь всего в т.ч. Гаржи			15,1	15,1			

Центральное индустриальное бюро инженерной планировки гаража Москвы

По адресу: ул. Мира Правая, 34 стр. 123

Помещение № 1 м/н № 632 Тип: Гаржи
Последнее обследование 15.12.2009 ф.25

Этаж	№ комн.	Характеристика комнат и помещений	Общая площадь			Площадь помещений, используемых (с коэф.) в т.ч.	Высота
			зонта	основ.	вспом.		
п. 3	52	неизвестно	18,3	18,3	гараж.		201
Итого по помещению			18,3	18,3			
---Нормативная площадь всего в т.ч. Гаржи			18,3	18,3			

Помещение № 1 м/н № 636 Тип: Гаржи
Последнее обследование 15.12.2009 ф.25

Этаж	№ комн.	Характеристика комнат и помещений	Общая площадь			Площадь помещений, используемых (с коэф.) в т.ч.	Высота
			зонта	основ.	вспом.		
п. 3	56	неизвестно	14,6	14,6	гараж.		201
Итого по помещению			14,6	14,6			
---Нормативная площадь всего в т.ч. Гаржи			14,6	14,6			

Помещение № 1 м/н № 637 Тип: Гаржи
Последнее обследование 15.12.2009 ф.25

Этаж	№ комн.	Характеристика комнат и помещений	Общая площадь			Площадь помещений, используемых (с коэф.) в т.ч.	Высота
			зонта	основ.	вспом.		
п. 3	57	неизвестно	15,1	15,1	гараж.		201
Итого по помещению			15,1	15,1			
---Нормативная площадь всего в т.ч. Гаржи			15,1	15,1			

Центральное индустриальное бюро инженерной планировки гаража Москвы

По адресу: ул. Мира Правая, 34 стр. 124

Помещение № 1 м/н № 633 Тип: Гаржи
Последнее обследование 15.12.2009 ф.25

Этаж	№ комн.	Характеристика комнат и помещений	Общая площадь			Площадь помещений, используемых (с коэф.) в т.ч.	Высота
			зонта	основ.	вспом.		
п. 3	53	неизвестно	25,1	25,1	гараж.		201
Итого по помещению			25,1	25,1			
---Нормативная площадь всего в т.ч. Гаржи			25,1	25,1			

Помещение № 1 м/н № 633 Тип: Гаржи
Последнее обследование 15.12.2009 ф.25

Этаж	№ комн.	Характеристика комнат и помещений	Общая площадь			Площадь помещений, используемых (с коэф.) в т.ч.	Высота
			зонта	основ.	вспом.		
п. 3	53	неизвестно	16,7	16,7	гараж.		201
Итого по помещению			16,7	16,7			
---Нормативная площадь всего в т.ч. Гаржи			16,7	16,7			

Помещение № 1 м/н № 634 Тип: Гаржи
Последнее обследование 15.12.2009 ф.25

Этаж	№ комн.	Характеристика комнат и помещений	Общая площадь			Площадь помещений, используемых (с коэф.) в т.ч.	Высота
			зонта	основ.	вспом.		
п. 3	54	неизвестно	16,0	16,0	гараж.		201
Итого по помещению			16,0	16,0			
---Нормативная площадь всего в т.ч. Гаржи			16,0	16,0			

По адресу: ул. Мира Правая, 34 стр. 124

Помещение № 1 м/н № 638 Тип: Гаржи
Последнее обследование 15.12.2009 ф.25

Этаж	№ комн.	Характеристика комнат и помещений	Общая площадь			Площадь помещений, используемых (с коэф.) в т.ч.	Высота
			зонта	основ.	вспом.		
п. 3	58	неизвестно	16,7	16,7	гараж.		201
Итого по помещению			16,7	16,7			
---Нормативная площадь всего в т.ч. Гаржи			16,7	16,7			

Помещение № 1 м/н № 639 Тип: Гаржи
Последнее обследование 15.12.2009 ф.25

Этаж	№ комн.	Характеристика комнат и помещений	Общая площадь			Площадь помещений, используемых (с коэф.) в т.ч.	Высота
			зонта	основ.	вспом.		
п. 3	59	неизвестно	17,4	17,4	гараж.		201
Итого по помещению			17,4	17,4			
---Нормативная площадь всего в т.ч. Гаржи			17,4	17,4			

Помещение № 1 м/н № 640 Тип: Гаржи
Последнее обследование 15.12.2009 ф.25

Этаж	№ комн.	Характеристика комнат и помещений	Общая площадь			Площадь помещений, используемых (с коэф.) в т.ч.	Высота
			зонта	основ.	вспом.		
п. 3	60	неизвестно	15,8	15,8	гараж.		201
Итого по помещению			15,8	15,8			
---Нормативная площадь всего в т.ч. Гаржи			15,8	15,8			

Приложение 2. Копии документов, предоставленных Заказчиком

По адресу: ул. Иван Ларинский, 34 стр. 147

Помещение № 1 м/п № 763 Тип: Гардероб
Последнее обследование 15.12.2009 ф.25

Этаж	№ комн.	Характеристика комнат и помещений	Общая площадь			Площадь помещений, используемых (с коэф.)			Высота
			всего	в т.ч. осевл.	вспом.	в т.ч. лодж.	балк.	проч.	
н.з.	201	неизвестно	24,2		24,2			гарде.	201
Итого по помещению			24,2		24,2				
---Норматив площади всего в т.ч. Гардероб			24,2		24,2				

Помещение № 2 м/п № 762 Тип: Гардероб
Последнее обследование 15.12.2009 ф.25

Этаж	№ комн.	Характеристика комнат и помещений	Общая площадь			Площадь помещений, используемых (с коэф.)			Высота
			всего	в т.ч. осевл.	вспом.	в т.ч. лодж.	балк.	проч.	
н.з.	202	неизвестно	18,1		18,1			гарде.	202
Итого по помещению			18,1		18,1				
---Норматив площади всего в т.ч. Гардероб			18,1		18,1				

Помещение № 3 м/п № 762 Тип: Гардероб
Последнее обследование 15.12.2009 ф.25

Этаж	№ комн.	Характеристика комнат и помещений	Общая площадь			Площадь помещений, используемых (с коэф.)			Высота
			всего	в т.ч. осевл.	вспом.	в т.ч. лодж.	балк.	проч.	
н.з.	203	неизвестно	14,2		14,2			гарде.	203
Итого по помещению			14,2		14,2				
---Норматив площади всего в т.ч. Гардероб			14,2		14,2				

Информация предоставлена бюро технической инвентаризации города Москвы

По адресу: ул. Иван Ларинский, 34 стр. 148

Помещение № 1 м/п № 764 Тип: Гардероб
Последнее обследование 15.12.2009 ф.25

Этаж	№ комн.	Характеристика комнат и помещений	Общая площадь			Площадь помещений, используемых (с коэф.)			Высота
			всего	в т.ч. осевл.	вспом.	в т.ч. лодж.	балк.	проч.	
н.з.	204	неизвестно	14,2		14,2			гарде.	204
Итого по помещению			14,2		14,2				
---Норматив площади всего в т.ч. Гардероб			14,2		14,2				

Помещение № 1 м/п № 765 Тип: Гардероб
Последнее обследование 15.12.2009 ф.25

Этаж	№ комн.	Характеристика комнат и помещений	Общая площадь			Площадь помещений, используемых (с коэф.)			Высота
			всего	в т.ч. осевл.	вспом.	в т.ч. лодж.	балк.	проч.	
н.з.	205	неизвестно	14,1		14,1			гарде.	205
Итого по помещению			14,1		14,1				
---Норматив площади всего в т.ч. Гардероб			14,1		14,1				

Помещение № 1 м/п № 766 Тип: Гардероб
Последнее обследование 15.12.2009 ф.25

Этаж	№ комн.	Характеристика комнат и помещений	Общая площадь			Площадь помещений, используемых (с коэф.)			Высота
			всего	в т.ч. осевл.	вспом.	в т.ч. лодж.	балк.	проч.	
н.з.	206	неизвестно	13,6		13,6			гарде.	206
Итого по помещению			13,6		13,6				
---Норматив площади всего в т.ч. Гардероб			13,6		13,6				

По адресу: ул. Иван Ларинский, 34 стр. 149

Помещение № 2 м/п № 767 Тип: Гардероб
Последнее обследование 15.12.2009 ф.25

Этаж	№ комн.	Характеристика комнат и помещений	Общая площадь			Площадь помещений, используемых (с коэф.)			Высота
			всего	в т.ч. осевл.	вспом.	в т.ч. лодж.	балк.	проч.	
н.з.	207	неизвестно	12,5		12,5			гарде.	207
Итого по помещению			12,5		12,5				
---Норматив площади всего в т.ч. Гардероб			12,5		12,5				

Помещение № 22 Тип: Прочие
Последнее обследование 14.06.2009 ф.25

Этаж	№ комн.	Характеристика комнат и помещений	Общая площадь			Площадь помещений, используемых (с коэф.)			Высота
			всего	в т.ч. осевл.	вспом.	в т.ч. лодж.	балк.	проч.	
н.з.	1	пик. типовое	300,8		300,8			прочие	201
	2	пик. типовое	466,7		466,7			прочие	
	3	пик. типовое	135,4		135,4			прочие	
	4	коридор	159,1		159,1			прочие	
	5	консьержа	76,0		76,0			прочие	
	6	консьержа	87,6		87,6			прочие	
	7	лифт	2,6		2,6			прочие	
	8	уборная	2,9		2,9			прочие	
	9	душная	1,5		2,5			прочие	
	10	уборная	3,9		2,9			прочие	
	11	клетка лифтовой	5,8		6,8			прочие	
	12	пик. типовое	4,6		4,6			прочие	
	13	коридор	6,4		6,4			прочие	
	14	пик. типовое	5,2		5,2			прочие	
	15	пик. типовое	4,2		4,2			прочие	
	16	коридор	17,4		17,4			прочие	
	17	пик. типовое	4,7		4,7			прочие	
	18	пик. типовое	4,7		4,7			прочие	
	19	пик. типовое	4,6		4,6			прочие	
	20	пик. типовое	3,2		3,2			прочие	
	21	пик. типовое	2,9		2,9			прочие	
	22	лифт	2,2		2,2			прочие	
	23	лифт	1,3		1,3			прочие	
	24	лифт	3,3		3,3			прочие	
	25	пик. типовое	4,6		4,6			прочие	
Итого по помещению			1312,2		1109,4			206,8	
---Норматив площади всего в т.ч. Прочие			1312,2		1109,4			206,8	

Информация предоставлена бюро технической инвентаризации города Москвы

По адресу: ул. Иван Ларинский, 34 стр. 150

Этаж	№ комн.	Характеристика комнат и помещений	Общая площадь			Площадь помещений, используемых (с коэф.)			Высота
			всего	в т.ч. осевл.	вспом.	в т.ч. лодж.	балк.	проч.	
Итого по этажу н.з.			11201,9		10939,3			262,6	
---Норматив площади всего в т.ч. Гардероб			11201,9		10939,3			262,6	
---Норматив площади всего в т.ч. Прочие			3445,9		1233,1			211,8	

По адресу: ул. Ник. Пархоменко, 34

стр. 171

№ п/п: И.И. Тетю Гаревт
Последнее обследование: 18.08.2009 ф.25

Этаж	№ комн.	Характеристики элементов и помещений	Объем площади			Площадь помещений, используемых (с коэф.)	Высота		
			всего	в т.ч.					
			общая	экспл.	использ.	лестн.	балк.	прочн.	
п.2	1	гараж	1746,9	1746,9		гараж			294
	2	тамбур	6,9		6,9	гараж			
	3	тамбур	3,5		3,5	гараж			
	4	пом. складское	8,6		8,6	гараж			
	5	тамбур	4,6		4,6	гараж			
	6	тамбур	1,3		1,3	гараж			
	7	комн. жилой	4,0		4,0	гараж			
	8	пом. складское	5,0		5,0	гараж			
	9	пом. складское	3,1		3,1	гараж			
	10	комн. жилой	4,8		4,8	гараж			
	11	тамбур	1,1		1,1	гараж			
	12	тамбур	1,2		1,2	гараж			
	13	уборная	3,9		3,9	гараж			
	14	уборная	9,7		9,7	гараж			
	15	тамбур	5,7		5,7	гараж			
	16	гараж	1270,0	1270,0		гараж			
	17	тамбур	3,4		3,4	гараж			
	18	пом. складское	3,9	3,9		прочие			
	19	тамбур	9,5		9,5	гараж			
	20	гараж	1888,4	1888,4		гараж			
	21	тамбур	2,4		2,4	гараж			
	22	пом. складское	4,0		4,0	гараж			
	23	уборная	4,2		4,2	гараж			
	24	уборная	2,3		2,3	гараж			
	25	уборная	1,4		1,4	гараж			
	26	уборная	1,4		1,4	гараж			
	27	уборная	3,4		3,4	гараж			
	28	уборная	4,4		4,4	гараж			
	29	комн. жилой	5,9		5,9	гараж			
	30	тамбур	2,5		2,5	гараж			
	31	тамбур	2,9		2,9	гараж			
	32	пом. складское	31,5		31,5	гараж			
	33	тамбур	11,9		11,9	гараж			
	34	конус	542,9	542,9		гараж			
	35	пом. складское	58,3	58,3		прочие			
	36	тамбур	2,2		2,2	прочие			
	37	тамбур	42,0		42,0	гараж			
	38	конус	464,0	464,0		гараж			
	39	пом. складское	61,4	61,4		прочие			
	40	тамбур	2,4		2,4	прочие			
	41	тамбур	9,0		9,0	гараж			
	42	тамбур	11,3		11,3	гараж			
Итого по помещению			6056,3	5830,8	226,7				
---Нормативная площадь всего в т.ч. Гаревт			6056,3	5830,8	226,7				
Прочие			128,8	121,8	5,0				

Информация для заинтересованных лиц выделена и выделена цветом

По адресу: ул. Ник. Пархоменко, 34

стр. 172

№ п/п: И.И. Тетю Гаревт
Последнее обследование: 15.12.2009 ф.25

Этаж	№ комн.	Характеристики элементов и помещений	Общая площадь			Площадь помещений, используемых (с коэф.)	Высота		
			всего	в т.ч.					
			общая	экспл.	использ.	лестн.	балк.	прочн.	
п.2	46	многоквартир.	17,2	17,2		гараж			294
Итого по помещению			17,2	17,2					
---Нормативная площадь всего в т.ч. Гаревт			17,2	17,2					

№ п/п: И.И. Тетю Гаревт
Последнее обследование: 15.12.2009 ф.25

Этаж	№ комн.	Характеристики элементов и помещений	Общая площадь			Площадь помещений, используемых (с коэф.)	Высота		
			всего	в т.ч.					
			общая	экспл.	использ.	лестн.	балк.	прочн.	
п.2	47	многоквартир.	15,1	15,1		гараж			294
Итого по помещению			15,1	15,1					
---Нормативная площадь всего в т.ч. Гаревт			15,1	15,1					

№ п/п: И.И. Тетю Гаревт
Последнее обследование: 15.12.2009 ф.25

Этаж	№ комн.	Характеристики элементов и помещений	Общая площадь			Площадь помещений, используемых (с коэф.)	Высота		
			всего	в т.ч.					
			общая	экспл.	использ.	лестн.	балк.	прочн.	
п.2	48	многоквартир.	17,2	17,2		гараж			294
Итого по помещению			17,2	17,2					
---Нормативная площадь всего в т.ч. Гаревт			17,2	17,2					

Информация для заинтересованных лиц выделена и выделена цветом

По адресу: ул. Ник. Пархоменко, 34

стр. 173

№ п/п: И.И. Тетю Гаревт
Последнее обследование: 15.12.2009 ф.25

Этаж	№ комн.	Характеристики элементов и помещений	Общая площадь			Площадь помещений, используемых (с коэф.)	Высота		
			всего	в т.ч.					
			общая	экспл.	использ.	лестн.	балк.	прочн.	
п.2	41	многоквартир.	15,1	15,1		гараж			294
Итого по помещению			15,1	15,1					
---Нормативная площадь всего в т.ч. Гаревт			15,1	15,1					

№ п/п: И.И. Тетю Гаревт
Последнее обследование: 15.12.2009 ф.25

Этаж	№ комн.	Характеристики элементов и помещений	Общая площадь			Площадь помещений, используемых (с коэф.)	Высота		
			всего	в т.ч.					
			общая	экспл.	использ.	лестн.	балк.	прочн.	
п.2	44	многоквартир.	15,1	15,1		гараж			294
Итого по помещению			15,1	15,1					
---Нормативная площадь всего в т.ч. Гаревт			15,1	15,1					

№ п/п: И.И. Тетю Гаревт
Последнее обследование: 15.12.2009 ф.25

Этаж	№ комн.	Характеристики элементов и помещений	Общая площадь			Площадь помещений, используемых (с коэф.)	Высота		
			всего	в т.ч.					
			общая	экспл.	использ.	лестн.	балк.	прочн.	
п.2	45	многоквартир.	15,1	15,1		гараж			294
Итого по помещению			15,1	15,1					
---Нормативная площадь всего в т.ч. Гаревт			15,1	15,1					

По адресу: ул. Ник. Пархоменко, 34

стр. 174

№ п/п: И.И. Тетю Гаревт
Последнее обследование: 15.12.2009 ф.25

Этаж	№ комн.	Характеристики элементов и помещений	Общая площадь			Площадь помещений, используемых (с коэф.)	Высота		
			всего	в т.ч.					
			общая	экспл.	использ.	лестн.	балк.	прочн.	
п.2	49	многоквартир.	17,2	17,2		гараж			294
Итого по помещению			17,2	17,2					
---Нормативная площадь всего в т.ч. Гаревт			17,2	17,2					

№ п/п: И.И. Тетю Гаревт
Последнее обследование: 15.12.2009 ф.25

Этаж	№ комн.	Характеристики элементов и помещений	Общая площадь			Площадь помещений, используемых (с коэф.)	Высота		
			всего	в т.ч.					
			общая	экспл.	использ.	лестн.	балк.	прочн.	
п.2	50	многоквартир.	15,1	15,1		гараж			294
Итого по помещению			15,1	15,1					
---Нормативная площадь всего в т.ч. Гаревт			15,1	15,1					

№ п/п: И.И. Тетю Гаревт
Последнее обследование: 15.12.2009 ф.25

Этаж	№ комн.	Характеристики элементов и помещений	Общая площадь			Площадь помещений, используемых (с коэф.)	Высота		
			всего	в т.ч.					
			общая	экспл.	использ.	лестн.	балк.	прочн.	
п.2	51	многоквартир.	15,1	15,1		гараж			294
Итого по помещению			15,1	15,1					
---Нормативная площадь всего в т.ч. Гаревт			15,1	15,1					

Приложение 2. Копии документов, предоставленных Заказчиком

По адресу: ул. Мухоморова, 34 стр. 175
 Показание И I м/н И 281 Тип: Газовый
 Последнее обследование 15.12.2009 ф.25

Этаж	№ комнаты	Характеристика комнаты и помещений	Объем газа			Площадь помещений (с коэф.)	Виды помещений (в т.ч. лодж., балк., проч.)	Высота
			всего	основ.	вспом.			
п 2	52	жилая	16,1	16,1		газ.	2,94	
Итого по этажу			16,1	16,1				
---Новые показания всего в т.ч. Газовый			16,1	16,1				

Показание И I м/н И 284 Тип: Газовый
 Последнее обследование 15.12.2009 ф.25

Этаж	№ комнаты	Характеристика комнаты и помещений	Объем газа			Площадь помещений (с коэф.)	Виды помещений (в т.ч. лодж., балк., проч.)	Высота
			всего	основ.	вспом.			
п 2	53	жилая	17,1	17,1		газ.	2,94	
Итого по этажу			17,1	17,1				
---Новые показания всего в т.ч. Газовый			17,1	17,1				

Показание И I м/н И 296 Тип: Газовый
 Последнее обследование 15.12.2009 ф.25

Этаж	№ комнаты	Характеристика комнаты и помещений	Объем газа			Площадь помещений (с коэф.)	Виды помещений (в т.ч. лодж., балк., проч.)	Высота
			всего	основ.	вспом.			
п 2	54	жилая	16,3	16,3		газ.	2,94	
Итого по этажу			16,3	16,3				
---Новые показания всего в т.ч. Газовый			16,3	16,3				

Информация
 индивидуальным лицам
 предоставляется бесплатно
 по запросу Заказчика

По адресу: ул. Мухоморова, 34 стр. 176
 Показание И I м/н И 286 Тип: Газовый
 Последнее обследование 15.12.2009 ф.25

Этаж	№ комнаты	Характеристика комнаты и помещений	Объем газа			Площадь помещений (с коэф.)	Виды помещений (в т.ч. лодж., балк., проч.)	Высота
			всего	основ.	вспом.			
п 2	55	жилая	16,1	16,1		газ.	2,94	
Итого по этажу			16,1	16,1				
---Новые показания всего в т.ч. Газовый			16,1	16,1				

Показание И I м/н И 287 Тип: Газовый
 Последнее обследование 15.12.2009 ф.25

Этаж	№ комнаты	Характеристика комнаты и помещений	Объем газа			Площадь помещений (с коэф.)	Виды помещений (в т.ч. лодж., балк., проч.)	Высота
			всего	основ.	вспом.			
п 2	56	жилая	16,1	16,1		газ.	2,94	
Итого по этажу			16,1	16,1				
---Новые показания всего в т.ч. Газовый			16,1	16,1				

Показание И I м/н И 288 Тип: Газовый
 Последнее обследование 15.12.2009 ф.25

Этаж	№ комнаты	Характеристика комнаты и помещений	Объем газа			Площадь помещений (с коэф.)	Виды помещений (в т.ч. лодж., балк., проч.)	Высота
			всего	основ.	вспом.			
п 2	57	жилая	15,5	15,5		газ.	2,94	
Итого по этажу			15,5	15,5				
---Новые показания всего в т.ч. Газовый			15,5	15,5				

По адресу: ул. Мухоморова, 34 стр. 177
 Показание И I м/н И 289 Тип: Газовый
 Последнее обследование 15.12.2009 ф.25

Этаж	№ комнаты	Характеристика комнаты и помещений	Объем газа			Площадь помещений (с коэф.)	Виды помещений (в т.ч. лодж., балк., проч.)	Высота
			всего	основ.	вспом.			
п 2	58	жилая	14,9	14,9		газ.	2,94	
Итого по этажу			14,9	14,9				
---Новые показания всего в т.ч. Газовый			14,9	14,9				

Показание И I м/н И 300 Тип: Газовый
 Последнее обследование 15.12.2009 ф.25

Этаж	№ комнаты	Характеристика комнаты и помещений	Объем газа			Площадь помещений (с коэф.)	Виды помещений (в т.ч. лодж., балк., проч.)	Высота
			всего	основ.	вспом.			
п 2	59	жилая	14,7	14,7		газ.	2,94	
Итого по этажу			14,7	14,7				
---Новые показания всего в т.ч. Газовый			14,7	14,7				

Показание И I м/н И 301 Тип: Газовый
 Последнее обследование 15.12.2009 ф.25

Этаж	№ комнаты	Характеристика комнаты и помещений	Объем газа			Площадь помещений (с коэф.)	Виды помещений (в т.ч. лодж., балк., проч.)	Высота
			всего	основ.	вспом.			
п 2	60	жилая	18,2	18,2		газ.	2,94	
Итого по этажу			18,2	18,2				
---Новые показания всего в т.ч. Газовый			18,2	18,2				

Информация
 индивидуальным лицам
 предоставляется бесплатно
 по запросу Заказчика

По адресу: ул. Мухоморова, 34 стр. 178
 Показание И I м/н И 302 Тип: Газовый
 Последнее обследование 15.12.2009 ф.25

Этаж	№ комнаты	Характеристика комнаты и помещений	Объем газа			Площадь помещений (с коэф.)	Виды помещений (в т.ч. лодж., балк., проч.)	Высота
			всего	основ.	вспом.			
п 2	61	жилая	16,6	16,6		газ.	2,94	
Итого по этажу			16,6	16,6				
---Новые показания всего в т.ч. Газовый			16,6	16,6				

Показание И I м/н И 303 Тип: Газовый
 Последнее обследование 15.12.2009 ф.25

Этаж	№ комнаты	Характеристика комнаты и помещений	Объем газа			Площадь помещений (с коэф.)	Виды помещений (в т.ч. лодж., балк., проч.)	Высота
			всего	основ.	вспом.			
п 2	62	жилая	15,1	15,1		газ.	2,94	
Итого по этажу			15,1	15,1				
---Новые показания всего в т.ч. Газовый			15,1	15,1				

Показание И I м/н И 304 Тип: Газовый
 Последнее обследование 15.12.2009 ф.25

Этаж	№ комнаты	Характеристика комнаты и помещений	Объем газа			Площадь помещений (с коэф.)	Виды помещений (в т.ч. лодж., балк., проч.)	Высота
			всего	основ.	вспом.			
п 2	63	жилая	17,3	17,3		газ.	2,94	
Итого по этажу			17,3	17,3				
---Новые показания всего в т.ч. Газовый			17,3	17,3				

По адресу: ул. Мира Правой, 34 стр. 187

Помещение И I м/н И 329 Тип: Гаржи
Последнее обследование 15.12.2009 ф.25

Этаж	№ кв.	Характеристики комнат и помещений	Общая площадь			Площадь помещений, используемых (с коэф.)			Высота
			всего	основ.	вспом.	в т.ч.:	подв.	балк.	
п. 2	88	неизвестно	15,2	15,2					294
Итого по помещению			15,2	15,2					
---Новые площади всего в т.ч. Гаржи			15,2	15,2					

Помещение И I м/н И 330 Тип: Гаржи
Последнее обследование 15.12.2009 ф.25

Этаж	№ кв.	Характеристики комнат и помещений	Общая площадь			Площадь помещений, используемых (с коэф.)			Высота
			всего	основ.	вспом.	в т.ч.:	подв.	балк.	
п. 2	89	неизвестно	15,2	15,2					294
Итого по помещению			15,2	15,2					
---Новые площади всего в т.ч. Гаржи			15,2	15,2					

Помещение И I м/н И 331 Тип: Гаржи
Последнее обследование 15.12.2009 ф.25

Этаж	№ кв.	Характеристики комнат и помещений	Общая площадь			Площадь помещений, используемых (с коэф.)			Высота
			всего	основ.	вспом.	в т.ч.:	подв.	балк.	
п. 2	90	неизвестно	13,4	13,4					294
Итого по помещению			13,4	13,4					
---Новые площади всего в т.ч. Гаржи			13,4	13,4					

Центральное предприятие по обслуживанию жилищно-коммунального хозяйства города Москвы

По адресу: ул. Мира Правой, 34 стр. 188

Помещение И I м/н И 332 Тип: Гаржи
Последнее обследование 15.12.2009 ф.25

Этаж	№ кв.	Характеристики комнат и помещений	Общая площадь			Площадь помещений, используемых (с коэф.)			Высота
			всего	основ.	вспом.	в т.ч.:	подв.	балк.	
п. 2	91	неизвестно	15,2	15,2					294
Итого по помещению			15,2	15,2					
---Новые площади всего в т.ч. Гаржи			15,2	15,2					

Помещение И I м/н И 333 Тип: Гаржи
Последнее обследование 15.12.2009 ф.25

Этаж	№ кв.	Характеристики комнат и помещений	Общая площадь			Площадь помещений, используемых (с коэф.)			Высота
			всего	основ.	вспом.	в т.ч.:	подв.	балк.	
п. 2	92	неизвестно	14,7	14,7					294
Итого по помещению			14,7	14,7					
---Новые площади всего в т.ч. Гаржи			14,7	14,7					

Помещение И I м/н И 334 Тип: Гаржи
Последнее обследование 15.12.2009 ф.25

Этаж	№ кв.	Характеристики комнат и помещений	Общая площадь			Площадь помещений, используемых (с коэф.)			Высота
			всего	основ.	вспом.	в т.ч.:	подв.	балк.	
п. 2	93	неизвестно	14,7	14,7					294
Итого по помещению			14,7	14,7					
---Новые площади всего в т.ч. Гаржи			14,7	14,7					

По адресу: ул. Мира Правой, 34 стр. 189

Помещение И I м/н И 335 Тип: Гаржи
Последнее обследование 15.12.2009 ф.25

Этаж	№ кв.	Характеристики комнат и помещений	Общая площадь			Площадь помещений, используемых (с коэф.)			Высота
			всего	основ.	вспом.	в т.ч.:	подв.	балк.	
п. 2	94	неизвестно	15,2	15,2					294
Итого по помещению			15,2	15,2					
---Новые площади всего в т.ч. Гаржи			15,2	15,2					

Помещение И I м/н И 336 Тип: Гаржи
Последнее обследование 15.12.2009 ф.25

Этаж	№ кв.	Характеристики комнат и помещений	Общая площадь			Площадь помещений, используемых (с коэф.)			Высота
			всего	основ.	вспом.	в т.ч.:	подв.	балк.	
п. 2	95	неизвестно	12,8	12,8					294
Итого по помещению			12,8	12,8					
---Новые площади всего в т.ч. Гаржи			12,8	12,8					

Помещение И I м/н И 337 Тип: Гаржи
Последнее обследование 15.12.2009 ф.25

Этаж	№ кв.	Характеристики комнат и помещений	Общая площадь			Площадь помещений, используемых (с коэф.)			Высота
			всего	основ.	вспом.	в т.ч.:	подв.	балк.	
п. 2	96	неизвестно	15,1	15,1					294
Итого по помещению			15,1	15,1					
---Новые площади всего в т.ч. Гаржи			15,1	15,1					

Центральное предприятие по обслуживанию жилищно-коммунального хозяйства города Москвы

По адресу: ул. Мира Правой, 34 стр. 190

Помещение И I м/н И 338 Тип: Гаржи
Последнее обследование 15.12.2009 ф.25

Этаж	№ кв.	Характеристики комнат и помещений	Общая площадь			Площадь помещений, используемых (с коэф.)			Высота
			всего	основ.	вспом.	в т.ч.:	подв.	балк.	
п. 2	97	неизвестно	15,1	15,1					294
Итого по помещению			15,1	15,1					
---Новые площади всего в т.ч. Гаржи			15,1	15,1					

Помещение И I м/н И 339 Тип: Гаржи
Последнее обследование 15.12.2009 ф.25

Этаж	№ кв.	Характеристики комнат и помещений	Общая площадь			Площадь помещений, используемых (с коэф.)			Высота
			всего	основ.	вспом.	в т.ч.:	подв.	балк.	
п. 2	98	неизвестно	17,2	17,2					294
Итого по помещению			17,2	17,2					
---Новые площади всего в т.ч. Гаржи			17,2	17,2					

Помещение И I м/н И 340 Тип: Гаржи
Последнее обследование 15.12.2009 ф.25

Этаж	№ кв.	Характеристики комнат и помещений	Общая площадь			Площадь помещений, используемых (с коэф.)			Высота
			всего	основ.	вспом.	в т.ч.:	подв.	балк.	
п. 2	99	неизвестно	17,2	17,2					294
Итого по помещению			17,2	17,2					
---Новые площади всего в т.ч. Гаржи			17,2	17,2					

По адресу: ул. Маш Парашевой, 34 стр. 188

Помещение № 1 м/ч № 343 Тип: Гардероб
Последнее обследование 15.12.2009 ф.25

Этаж	№ комн.	Характеристика комнат и помещений	Общая площадь			Площадь помещений (с коэф.) в т.ч.	Всего
			всего	основ.	вспом.		
п 2	124	мужской	15,1	15,1	гарж.		294
Итого по помещению			15,1	15,1			
---Новые площади всего в т.ч. Гардероб			15,1	15,1			

Помещение № 1 м/ч № 344 Тип: Гардероб
Последнее обследование 15.12.2009 ф.25

Этаж	№ комн.	Характеристика комнат и помещений	Общая площадь			Площадь помещений (с коэф.) в т.ч.	Всего
			всего	основ.	вспом.		
п 2	125	мужской	16,7	16,7	гарж.		294
Итого по помещению			16,7	16,7			
---Новые площади всего в т.ч. Гардероб			16,7	16,7			

Помещение № 1 м/ч № 347 Тип: Гардероб
Последнее обследование 15.12.2009 ф.25

Этаж	№ комн.	Характеристика комнат и помещений	Общая площадь			Площадь помещений (с коэф.) в т.ч.	Всего
			всего	основ.	вспом.		
п 2	126	мужской	16,7	16,7	гарж.		294
Итого по помещению			16,7	16,7			
---Новые площади всего в т.ч. Гардероб			16,7	16,7			

Центральные измерительные бюро метрологической службы г.Иркутск

По адресу: ул. Маш Парашевой, 34 стр. 200

Помещение № 1 м/ч № 345 Тип: Гардероб
Последнее обследование 15.12.2009 ф.25

Этаж	№ комн.	Характеристика комнат и помещений	Общая площадь			Площадь помещений (с коэф.) в т.ч.	Всего
			всего	основ.	вспом.		
п 2	127	мужской	15,1	15,1	гарж.		294
Итого по помещению			15,1	15,1			
---Новые площади всего в т.ч. Гардероб			15,1	15,1			

Помещение № 1 м/ч № 349 Тип: Гардероб
Последнее обследование 15.12.2009 ф.25

Этаж	№ комн.	Характеристика комнат и помещений	Общая площадь			Площадь помещений (с коэф.) в т.ч.	Всего
			всего	основ.	вспом.		
п 2	128	мужской	18,2	18,2	гарж.		294
Итого по помещению			18,2	18,2			
---Новые площади всего в т.ч. Гардероб			18,2	18,2			

Помещение № 1 м/ч № 330 Тип: Гардероб
Последнее обследование 15.12.2009 ф.25

Этаж	№ комн.	Характеристика комнат и помещений	Общая площадь			Площадь помещений (с коэф.) в т.ч.	Всего
			всего	основ.	вспом.		
п 2	129	мужской	26,2	26,2	гарж.		294
Итого по помещению			26,2	26,2			
---Новые площади всего в т.ч. Гардероб			26,2	26,2			

По адресу: ул. Маш Парашевой, 34 стр. 203

Помещение № 1 м/ч № 371 Тип: Гардероб
Последнее обследование 15.12.2009 ф.25

Этаж	№ комн.	Характеристика комнат и помещений	Общая площадь			Площадь помещений (с коэф.) в т.ч.	Всего
			всего	основ.	вспом.		
п 2	130	мужской	25,6	25,6	гарж.		294
Итого по помещению			25,6	25,6			
---Новые площади всего в т.ч. Гардероб			25,6	25,6			

Помещение № 1 м/ч № 372 Тип: Гардероб
Последнее обследование 15.12.2009 ф.25

Этаж	№ комн.	Характеристика комнат и помещений	Общая площадь			Площадь помещений (с коэф.) в т.ч.	Всего
			всего	основ.	вспом.		
п 2	131	мужской	25,8	25,8	гарж.		294
Итого по помещению			25,8	25,8			
---Новые площади всего в т.ч. Гардероб			25,8	25,8			

Помещение № 1 м/ч № 373 Тип: Гардероб
Последнее обследование 15.12.2009 ф.25

Этаж	№ комн.	Характеристика комнат и помещений	Общая площадь			Площадь помещений (с коэф.) в т.ч.	Всего
			всего	основ.	вспом.		
п 2	132	мужской	26,2	26,2	гарж.		294
Итого по помещению			26,2	26,2			
---Новые площади всего в т.ч. Гардероб			26,2	26,2			

Центральные измерительные бюро метрологической службы г.Иркутск

По адресу: ул. Маш Парашевой, 34 стр. 200

Помещение № 1 м/ч № 374 Тип: Гардероб
Последнее обследование 15.12.2009 ф.25

Этаж	№ комн.	Характеристика комнат и помещений	Общая площадь			Площадь помещений (с коэф.) в т.ч.	Всего
			всего	основ.	вспом.		
п 2	133	мужской	19,2	19,2	гарж.		294
Итого по помещению			19,2	19,2			
---Новые площади всего в т.ч. Гардероб			19,2	19,2			

Помещение № 1 м/ч № 375 Тип: Гардероб
Последнее обследование 15.12.2009 ф.25

Этаж	№ комн.	Характеристика комнат и помещений	Общая площадь			Площадь помещений (с коэф.) в т.ч.	Всего
			всего	основ.	вспом.		
п 2	134	мужской	15,1	15,1	гарж.		294
Итого по помещению			15,1	15,1			
---Новые площади всего в т.ч. Гардероб			15,1	15,1			

Помещение № 1 м/ч № 376 Тип: Гардероб
Последнее обследование 15.12.2009 ф.25

Этаж	№ комн.	Характеристика комнат и помещений	Общая площадь			Площадь помещений (с коэф.) в т.ч.	Всего
			всего	основ.	вспом.		
п 2	135	мужской	16,6	16,6	гарж.		294
Итого по помещению			16,6	16,6			
---Новые площади всего в т.ч. Гардероб			16,6	16,6			

Приложение 2. Копии документов, предоставленных Заказчиком

По адресу: ул. Иван Грозный, 34 стр. 227

Листовые И I м/м N 449 Тип: Гарни Последнее обследование 15.12.2009 ф.25

Table with columns: Этаж, ИИ, Характеристика, Объем площади, Площадь помещений, Высота. Includes summary rows for total and average values.

Листовые И I м/м N 450 Тип: Гарни Последнее обследование 15.12.2009 ф.25

Table with columns: Этаж, ИИ, Характеристика, Объем площади, Площадь помещений, Высота. Includes summary rows for total and average values.

Листовые И I м/м N 451 Тип: Гарни Последнее обследование 15.12.2009 ф.25

Table with columns: Этаж, ИИ, Характеристика, Объем площади, Площадь помещений, Высота. Includes summary rows for total and average values.

Информация предоставлена в виде выписки из Единого государственного реестра недвижимости

По адресу: ул. Иван Грозный, 34 стр. 228

Листовые И I м/м N 452 Тип: Гарни Последнее обследование 15.12.2009 ф.25

Table with columns: Этаж, ИИ, Характеристика, Объем площади, Площадь помещений, Высота. Includes summary rows for total and average values.

Листовые И I м/м N 456 Тип: Гарни Последнее обследование 15.12.2009 ф.25

Table with columns: Этаж, ИИ, Характеристика, Объем площади, Площадь помещений, Высота. Includes summary rows for total and average values.

Листовые И I м/м N 457 Тип: Гарни Последнее обследование 15.12.2009 ф.25

Table with columns: Этаж, ИИ, Характеристика, Объем площади, Площадь помещений, Высота. Includes summary rows for total and average values.

Информация предоставлена в виде выписки из Единого государственного реестра недвижимости

По адресу: ул. Иван Грозный, 34 стр. 228

Листовые И I м/м N 452 Тип: Гарни Последнее обследование 15.12.2009 ф.25

Table with columns: Этаж, ИИ, Характеристика, Объем площади, Площадь помещений, Высота. Includes summary rows for total and average values.

Листовые И I м/м N 453 Тип: Гарни Последнее обследование 15.12.2009 ф.25

Table with columns: Этаж, ИИ, Характеристика, Объем площади, Площадь помещений, Высота. Includes summary rows for total and average values.

Листовые И I м/м N 454 Тип: Гарни Последнее обследование 15.12.2009 ф.25

Table with columns: Этаж, ИИ, Характеристика, Объем площади, Площадь помещений, Высота. Includes summary rows for total and average values.

По адресу: ул. Иван Грозный, 34 стр. 230

Листовые И I м/м N 458 Тип: Гарни Последнее обследование 15.12.2009 ф.25

Table with columns: Этаж, ИИ, Характеристика, Объем площади, Площадь помещений, Высота. Includes summary rows for total and average values.

Листовые И I м/м N 459 Тип: Гарни Последнее обследование 15.12.2009 ф.25

Table with columns: Этаж, ИИ, Характеристика, Объем площади, Площадь помещений, Высота. Includes summary rows for total and average values.

Листовые И I м/м N 460 Тип: Гарни Последнее обследование 15.12.2009 ф.25

Table with columns: Этаж, ИИ, Характеристика, Объем площади, Площадь помещений, Высота. Includes summary rows for total and average values.

По адресу: ул. Мира Горьковской, 34 стр. 233

Заказчик: И.Т. м/м № 485 Тип: Гармон. Последнее обследование: 15.12.2009 ф.25

Этаж	№ комн.	Характеристики комнат и помещений	Общая площадь			Площадь помещений, используемых (с коэф.)	Высота
			всего	в т.ч. основ.	вспом.		
п. 2	246	жилая комната	17,6	17,6	гармон.		294
Итого по этажу			17,6	17,6			
---Новые площади всего в т.ч. Гармон			17,6	17,6			

Заказчик: И.Т. м/м № 486 Тип: Гармон. Последнее обследование: 15.12.2009 ф.25

Этаж	№ комн.	Характеристики комнат и помещений	Общая площадь			Площадь помещений, используемых (с коэф.)	Высота
			всего	в т.ч. основ.	вспом.		
п. 2	246	жилая комната	17,6	17,6	гармон.		294
Итого по этажу			17,6	17,6			
---Новые площади всего в т.ч. Гармон			17,6	17,6			

Заказчик: И.Т. м/м № 487 Тип: Гармон. Последнее обследование: 15.12.2009 ф.24

Этаж	№ комн.	Характеристики комнат и помещений	Общая площадь			Площадь помещений, используемых (с коэф.)	Высота
			всего	в т.ч. основ.	вспом.		
п. 2	246	жилая комната	15,6	15,6	гармон.		294
Итого по этажу			15,6	15,6			
---Новые площади всего в т.ч. Гармон			15,6	15,6			

Центральное жилищно-коммунальное управление Московской области

По адресу: ул. Мира Горьковской, 34 стр. 241

Заказчик: И.Т. м/м № 488 Тип: Гармон. Последнее обследование: 15.12.2009 ф.24

Этаж	№ комн.	Характеристики комнат и помещений	Общая площадь			Площадь помещений, используемых (с коэф.)	Высота
			всего	в т.ч. основ.	вспом.		
п. 2	247	жилая комната	19,3	19,3	гармон.		294
Итого по этажу			19,3	19,3			
---Новые площади всего в т.ч. Гармон			19,3	19,3			

Заказчик: И.Т. м/м № 489 Тип: Гармон. Последнее обследование: 15.12.2009 ф.25

Этаж	№ комн.	Характеристики комнат и помещений	Общая площадь			Площадь помещений, используемых (с коэф.)	Высота
			всего	в т.ч. основ.	вспом.		
п. 2	248	жилая комната	14,3	14,3	гармон.		294
Итого по этажу			14,3	14,3			
---Новые площади всего в т.ч. Гармон			14,3	14,3			

Заказчик: И.Т. м/м № 490 Тип: Гармон. Последнее обследование: 15.12.2009 ф.25

Этаж	№ комн.	Характеристики комнат и помещений	Общая площадь			Площадь помещений, используемых (с коэф.)	Высота
			всего	в т.ч. основ.	вспом.		
п. 2	249	жилая комната	14,9	14,9	гармон.		294
Итого по этажу			14,9	14,9			
---Новые площади всего в т.ч. Гармон			14,9	14,9			

По адресу: ул. Мира Горьковской, 34 стр. 242

Заказчик: И.Т. м/м № 491 Тип: Гармон. Последнее обследование: 15.12.2009 ф.25

Этаж	№ комн.	Характеристики комнат и помещений	Общая площадь			Площадь помещений, используемых (с коэф.)	Высота
			всего	в т.ч. основ.	вспом.		
п. 2	250	жилая комната	14,9	14,9	гармон.		294
Итого по этажу			14,9	14,9			
---Новые площади всего в т.ч. Гармон			14,9	14,9			

Заказчик: И.Т. м/м № 492 Тип: Гармон. Последнее обследование: 15.12.2009 ф.25

Этаж	№ комн.	Характеристики комнат и помещений	Общая площадь			Площадь помещений, используемых (с коэф.)	Высота
			всего	в т.ч. основ.	вспом.		
п. 2	251	жилая комната	13,4	13,4	гармон.		294
Итого по этажу			13,4	13,4			
---Новые площади всего в т.ч. Гармон			13,4	13,4			

Заказчик: И.Т. м/м № 493 Тип: Гармон. Последнее обследование: 15.12.2009 ф.25

Этаж	№ комн.	Характеристики комнат и помещений	Общая площадь			Площадь помещений, используемых (с коэф.)	Высота
			всего	в т.ч. основ.	вспом.		
п. 2	252	жилая комната	13,5	13,5	гармон.		294
Итого по этажу			13,5	13,5			
---Новые площади всего в т.ч. Гармон			13,5	13,5			

Центральное жилищно-коммунальное управление Московской области

По адресу: ул. Мира Горьковской, 34 стр. 242

Заказчик: И.Т. м/м № 494 Тип: Гармон. Последнее обследование: 15.12.2009 ф.25

Этаж	№ комн.	Характеристики комнат и помещений	Общая площадь			Площадь помещений, используемых (с коэф.)	Высота
			всего	в т.ч. основ.	вспом.		
п. 2	253	жилая комната	13,0	13,0	гармон.		294
Итого по этажу			13,0	13,0			
---Новые площади всего в т.ч. Гармон			13,0	13,0			

Заказчик: И.Т. м/м № 495 Тип: Гармон. Последнее обследование: 15.12.2009 ф.25

Этаж	№ комн.	Характеристики комнат и помещений	Общая площадь			Площадь помещений, используемых (с коэф.)	Высота
			всего	в т.ч. основ.	вспом.		
п. 2	254	жилая комната	12,1	12,1	гармон.		294
Итого по этажу			12,1	12,1			
---Новые площади всего в т.ч. Гармон			12,1	12,1			

Заказчик: И.Т. м/м № 496 Тип: Гармон. Последнее обследование: 15.12.2009 ф.25

Этаж	№ комн.	Характеристики комнат и помещений	Общая площадь			Площадь помещений, используемых (с коэф.)	Высота
			всего	в т.ч. основ.	вспом.		
п. 2	255	жилая комната	13,4	13,4	гармон.		294
Итого по этажу			13,4	13,4			
---Новые площади всего в т.ч. Гармон			13,4	13,4			

По адресу: ул. Мина Горькая, 34

стр. 247

Помещение № 1 н/м № 519 Тип: Гарман
Последнее обследование 13.12.2009 ф.25

Этаж	№ комн.	Характеристика комнат и помещений	Общая площадь			Площадь помещений, занятых (с коэф.) в т.ч.	Высота
			всего	основ.	вспом.		
п. 2	249	жилищного	19,3	19,3	гараж		294
Итого по помещению			19,3	19,3			
---Новые помещения всего в т.ч. Гарман			19,3	19,3			

Помещение № 1 н/м № 520 Тип: Гарман
Последнее обследование 15.12.2009 ф.25

Этаж	№ комн.	Характеристика комнат и помещений	Общая площадь			Площадь помещений, занятых (с коэф.) в т.ч.	Высота
			всего	основ.	вспом.		
п. 2	249	жилищного	18,1	18,1	гараж		294
Итого по помещению			18,1	18,1			
---Новые помещения всего в т.ч. Гарман			18,1	18,1			

Помещение № 1 н/м № 521 Тип: Гарман
Последнее обследование 15.12.2009 ф.25

Этаж	№ комн.	Характеристика комнат и помещений	Общая площадь			Площадь помещений, занятых (с коэф.) в т.ч.	Высота
			всего	основ.	вспом.		
п. 2	270	жилищного	17,1	17,1	гараж		294
Итого по помещению			17,1	17,1			
---Новые помещения всего в т.ч. Гарман			17,1	17,1			

Центральное гидравлическое бюро инженерно-технических специалистов города Москвы

По адресу: ул. Мина Горькая, 34

стр. 248

Помещение № 1 н/м № 522 Тип: Гарман
Последнее обследование 15.12.2009 ф.25

Этаж	№ комн.	Характеристика комнат и помещений	Общая площадь			Площадь помещений, занятых (с коэф.) в т.ч.	Высота
			всего	основ.	вспом.		
п. 2	271	жилищного	16,7	16,7	гараж		294
Итого по помещению			16,7	16,7			
---Новые помещения всего в т.ч. Гарман			16,7	16,7			

Помещение № 1 н/м № 523 Тип: Гарман
Последнее обследование 14.12.2009 ф.25

Этаж	№ комн.	Характеристика комнат и помещений	Общая площадь			Площадь помещений, занятых (с коэф.) в т.ч.	Высота
			всего	основ.	вспом.		
п. 2	272	жилищного	15,1	15,1	гараж		294
Итого по помещению			15,1	15,1			
---Новые помещения всего в т.ч. Гарман			15,1	15,1			

Помещение № 1 н/м № 524 Тип: Гарман
Последнее обследование 15.12.2009 ф.25

Этаж	№ комн.	Характеристика комнат и помещений	Общая площадь			Площадь помещений, занятых (с коэф.) в т.ч.	Высота
			всего	основ.	вспом.		
п. 2	273	жилищного	16,3	16,3	гараж		294
Итого по помещению			16,3	16,3			
---Новые помещения всего в т.ч. Гарман			16,3	16,3			

По адресу: ул. Мина Горькая, 34

стр. 249

Помещение № 1 н/м № 525 Тип: Гарман
Последнее обследование 15.12.2009 ф.25

Этаж	№ комн.	Характеристика комнат и помещений	Общая площадь			Площадь помещений, занятых (с коэф.) в т.ч.	Высота
			всего	основ.	вспом.		
п. 2	274	жилищного	15,3	15,3	гараж		294
Итого по помещению			15,3	15,3			
---Новые помещения всего в т.ч. Гарман			15,3	15,3			

Помещение № 1 н/м № 526 Тип: Гарман
Последнее обследование 15.12.2009 ф.25

Этаж	№ комн.	Характеристика комнат и помещений	Общая площадь			Площадь помещений, занятых (с коэф.) в т.ч.	Высота
			всего	основ.	вспом.		
п. 2	275	жилищного	14,1	14,1	гараж		294
Итого по помещению			14,1	14,1			
---Новые помещения всего в т.ч. Гарман			14,1	14,1			

Помещение № 1 н/м № 527 Тип: Гарман
Последнее обследование 15.12.2009 ф.25

Этаж	№ комн.	Характеристика комнат и помещений	Общая площадь			Площадь помещений, занятых (с коэф.) в т.ч.	Высота
			всего	основ.	вспом.		
п. 2	276	жилищного	17,7	17,7	гараж		294
Итого по помещению			17,7	17,7			
---Новые помещения всего в т.ч. Гарман			17,7	17,7			

Центральное гидравлическое бюро инженерно-технических специалистов города Москвы

По адресу: ул. Мина Горькая, 34

стр. 250

Помещение № 1 н/м № 528 Тип: Гарман
Последнее обследование 15.12.2009 ф.25

Этаж	№ комн.	Характеристика комнат и помещений	Общая площадь			Площадь помещений, занятых (с коэф.) в т.ч.	Высота
			всего	основ.	вспом.		
п. 2	277	жилищного	19,2	19,2	гараж		294
Итого по помещению			19,2	19,2			
---Новые помещения всего в т.ч. Гарман			19,2	19,2			

Помещение № 1 н/м № 529 Тип: Гарман
Последнее обследование 15.12.2009 ф.25

Этаж	№ комн.	Характеристика комнат и помещений	Общая площадь			Площадь помещений, занятых (с коэф.) в т.ч.	Высота
			всего	основ.	вспом.		
п. 2	278	жилищного	12,8	12,8	гараж		294
Итого по помещению			12,8	12,8			
---Новые помещения всего в т.ч. Гарман			12,8	12,8			

Помещение № 1 н/м № 530 Тип: Гарман
Последнее обследование 15.12.2009 ф.25

Этаж	№ комн.	Характеристика комнат и помещений	Общая площадь			Площадь помещений, занятых (с коэф.) в т.ч.	Высота
			всего	основ.	вспом.		
п. 2	279	жилищного	12,8	12,8	гараж		294
Итого по помещению			12,8	12,8			
---Новые помещения всего в т.ч. Гарман			12,8	12,8			

Приложение 2. Копии документов, предоставленных Заказчиком

По адресу: ул. Иван Бурлакиной, 34 стр. 202

Помещение № I м/н № 521 Тип: Гардероб
Последнее обследование 18.12.2009 ф.25

Этаж	№ п/п	Характеристика элементов и помещений	Объем площади			Площадь помещений, используемых (с коэф.)	Высота
			всего	в т.ч.			
			основ.	вспом.	лиц.	балк.	проч.
п 2	181	массивность	12,7	12,7			204
Итого по помещению			12,7	12,7			
---Новые помещения всего в т.ч. Гардероб			12,7	12,7			

Помещение № I м/н № 522 Тип: Гардероб
Последнее обследование 18.12.2009 ф.25

Этаж	№ п/п	Характеристика элементов и помещений	Объем площади			Площадь помещений, используемых (с коэф.)	Высота
			всего	в т.ч.			
			основ.	вспом.	лиц.	балк.	проч.
п 2	181	массивность	12,7	12,7			204
Итого по помещению			12,7	12,7			
---Новые помещения всего в т.ч. Гардероб			12,7	12,7			

Помещение № I м/н № 523 Тип: Гардероб
Последнее обследование 18.12.2009 ф.25

Этаж	№ п/п	Характеристика элементов и помещений	Объем площади			Площадь помещений, используемых (с коэф.)	Высота
			всего	в т.ч.			
			основ.	вспом.	лиц.	балк.	проч.
п 2	181	массивность	20,4	20,4			204
Итого по помещению			20,4	20,4			
---Новые помещения всего в т.ч. Гардероб			20,4	20,4			

Центральное территориальное бюро инвентаризации города Москвы

По адресу: ул. Иван Бурлакиной, 34 стр. 203

Помещение № I Тип: Гардероб
Последнее обследование 18.04.2009 ф.25

Этаж	№ п/п	Характеристика элементов и помещений	Объем площади			Площадь помещений, используемых (с коэф.)	Высота
			всего	в т.ч.			
			основ.	вспом.	лиц.	балк.	проч.
п 1	1	гардероб	1265,4	1265,4			202
п 2	1	лифт	3,5	3,5			202
п 2	3	лифт	3,4	3,4			202
п 2	4	пан. лестничное	8,4	8,4			202
п 2	5	лифт	4,5	4,5			202
п 2	6	пан. лестничное	7,2	7,2			202
п 2	7	лифт	1,5	1,5			202
п 2	8	лифт лифтовой	4,0	4,0			202
п 2	9	пан. лестничное	5,0	5,0			202
п 2	10	пан. лестничное	4,8	4,8			202
п 2	11	лифт лифтовой	4,3	4,3			202
п 2	12	лифт	1,2	1,2			202
п 2	13	коридор	6,5	6,5			202
п 2	14	пан. лестничное	13,4	13,4			202
п 2	15	лифт	9,9	9,9			202
п 2	16	лифт	9,7	9,7			202
п 2	17	лифт	2,2	2,2			202
п 2	18	лифт лифтовой	2,9	2,9			202
п 2	19	пан. лестничное	10,3	10,3			202
п 2	20	гардероб	1299,3	1299,3			202
п 2	20a	пан. лестничное	31,2	31,2			470
п 2	21	пан. лестничное	34,4	34,4			202
п 2	22	лифт	5,4	5,4			202
п 2	23	пан. лестничное	4,2	4,2			202
п 2	24	пан. лестничное	4,4	4,4			202
п 2	25	лифт	3,3	3,3			202
п 2	26	пан. лестничное	35,2	35,2			445
п 2	27	лифт	5,1	5,1			445
п 2	28	гардероб	1491,1	1491,1			445
п 2	29	пан. лестничное	80,3	80,3			445
п 2	30	пан. лестничное	31,3	31,3			445
п 2	31	лифт	3,2	3,2			445
п 2	32	пан. лестничное	12,3	12,3			445
п 2	33	лифт	4,9	4,9			445
п 2	34	пан. лестничное	11,9	11,9			445
п 2	35	пан. лестничное	4,1	4,1			445
п 2	36	лифт	4,3	4,3			445
п 2	37	лифт	2,4	2,4			445
п 2	38	лифт	1,9	1,9			445
п 2	39	пан. лестничное	36,1	36,1			445
п 2	40	коридор	4,7	4,7			445
п 2	41	пан. лестничное	18,1	18,1			445
п 2	42	лифт лифтовой	6,0	6,0			445
п 2	43	лифт	2,4	2,4			445
п 2	44	пан. лестничное	32,3	32,3			445
п 2	45	пан. лестничное	23,5	23,5			445
п 2	46	пан. лестничное	19,2	19,2			445
п 2	47	лифт	3,8	3,8			445
п 2	48	пан. лестничное	22,6	22,6			445
п 2	49	пан. лестничное	13,3	13,3			445
п 2	50	пан. лестничное	13,3	13,3			445
п 2	51	пан. лестничное	45,3	45,3			470

По адресу: ул. Иван Бурлакиной, 34 стр. 202

Помещение № II Тип: Прочие
Последнее обследование 18.04.2009 ф.25

Этаж	№ п/п	Характеристика элементов и помещений	Объем площади			Площадь помещений, используемых (с коэф.)	Высота
			всего	в т.ч.			
			основ.	вспом.	лиц.	балк.	проч.
п 2	1	пан. лестничное	215,2	215,2			300
п 2	2	пан. лестничное	261,5	261,5			402
п 2	3	лифт	7,0		7,0		300
п 2	4	розетка	4,1		4,1		300
п 2	5	лифт	2,7		2,7		300
п 2	6	лифт	14,1		14,1		300
п 2	7	пан. лестничное	197,4	197,4			300
п 2	8	пан. лестничное	135,7	135,7			274
п 2	9	лифт	2,1		2,1		300
п 2	10	лифт	2,1		2,1		300
п 2	11	коридор	225,3		225,3		300
п 2	11a	лифт	6,2		6,2		300
п 2	12	лифт	3,9		3,9		300
п 2	13	пан. лестничное	2,2	2,2			300
п 2	14	пан. лестничное	2,5	2,5			300
п 2	15	пан. лестничное	4,6	4,6			300
п 2	16	пан. лестничное	4,2	4,2			300
п 2	17	пан. лестничное	4,8	4,8			300
п 2	18	пан. лестничное	4,6	4,6			300
п 2	19	пан. лестничное	4,6	4,6			300
п 2	20	пан. лестничное	4,6	4,6			300
п 2	21	коридор	5,6		5,6		300
п 2	22	лифт	2,6		2,6		300
п 2	23	лифт	2,3		2,3		300
п 2	24	лифт	1,5		1,5		300
п 2	25	лифт	2,9		2,9		300
п 2	26	лифт	87,6	87,6			300
п 2	27	лифт	76,0	76,0			300
п 2	28	пан. лестничное	192,4	192,4			473
Итого по помещению			1406,0	1209,2		287,2	
---Новые помещения всего в т.ч. Прочие			1406,0	1209,2		287,2	
Итого по плану № 2			11332,8	10408,9		403,9	
---Новые помещения всего в т.ч. Гардероб			11332,8	10408,9		403,9	
Прочие			1625,3	1333,1		292,2	

По адресу: ул. Иван Бурлакиной, 34 стр. 204

Помещение № I (Продолжение)
Последнее обследование 18.04.2009 ф.25

Этаж	№ п/п	Характеристика элементов и помещений	Объем площади			Площадь помещений, используемых (с коэф.)	Высота
			всего	в т.ч.			
			основ.	вспом.	лиц.	балк.	проч.
п 1	52	пан. лестничное	43,0				

По адресу: ул. Мухоморова, 34 стр. 258

Помещение № 1 м/н № 103 Тип: Гардероб
Последнее обследование 15.12.2009 ф.25

Этаж	№ комн.	Характеристика объекта и помещений	Общая площадь			Площадь помещений, используемых в т.ч.	Высота
			всего	основ.	вспом.		
п. 1	03	неизвестно	34,2	34,2	гардер.		470
Итого по помещению			34,2	34,2			
---Новые помещения всего в т.ч. Гардероб			34,2	34,2			

Помещение № 2 м/н № 102 Тип: Гардероб
Последнее обследование 15.12.2009 ф.25

Этаж	№ комн.	Характеристика объекта и помещений	Общая площадь			Площадь помещений, используемых в т.ч.	Высота
			всего	основ.	вспом.		
п. 1	70	неизвестно	13,0	13,0	гардер.		470
Итого по помещению			13,0	13,0			
---Новые помещения всего в т.ч. Гардероб			13,0	13,0			

Помещение № 3 м/н № 102 Тип: Гардероб
Последнее обследование 15.12.2009 ф.25

Этаж	№ комн.	Характеристика объекта и помещений	Общая площадь			Площадь помещений, используемых в т.ч.	Высота
			всего	основ.	вспом.		
п. 1	71	неизвестно	16,9	16,9	гардер.		470
Итого по помещению			16,9	16,9			
---Новые помещения всего в т.ч. Гардероб			16,9	16,9			

Центральное метрополитенское бюро инженерно-технических специалистов г. Москва

По адресу: ул. Мухоморова, 34 стр. 258

Помещение № 1 м/н № 104 Тип: Гардероб
Последнее обследование 15.12.2009 ф.25

Этаж	№ комн.	Характеристика объекта и помещений	Общая площадь			Площадь помещений, используемых в т.ч.	Высота
			всего	основ.	вспом.		
п. 1	72	неизвестно	34,9	34,9	гардер.		470
Итого по помещению			34,9	34,9			
---Новые помещения всего в т.ч. Гардероб			34,9	34,9			

Помещение № 1 м/н № 105 Тип: Гардероб
Последнее обследование 15.12.2009 ф.25

Этаж	№ комн.	Характеристика объекта и помещений	Общая площадь			Площадь помещений, используемых в т.ч.	Высота
			всего	основ.	вспом.		
п. 1	73	неизвестно	34,5	34,5	гардер.		470
Итого по помещению			34,5	34,5			
---Новые помещения всего в т.ч. Гардероб			34,5	34,5			

Помещение № 1 м/н № 106 Тип: Гардероб
Последнее обследование 15.12.2009 ф.25

Этаж	№ комн.	Характеристика объекта и помещений	Общая площадь			Площадь помещений, используемых в т.ч.	Высота
			всего	основ.	вспом.		
п. 1	74	неизвестно	16,4	16,4	гардер.		470
Итого по помещению			16,4	16,4			
---Новые помещения всего в т.ч. Гардероб			16,4	16,4			

По адресу: ул. Мухоморова, 34 стр. 257

Помещение № 1 м/н № 107 Тип: Гардероб
Последнее обследование 15.12.2009 ф.25

Этаж	№ комн.	Характеристика объекта и помещений	Общая площадь			Площадь помещений, используемых в т.ч.	Высота
			всего	основ.	вспом.		
п. 1	75	неизвестно	14,4	14,4	гардер.		470
Итого по помещению			14,4	14,4			
---Новые помещения всего в т.ч. Гардероб			14,4	14,4			

Помещение № 2 м/н № 108 Тип: Гардероб
Последнее обследование 15.12.2009 ф.25

Этаж	№ комн.	Характеристика объекта и помещений	Общая площадь			Площадь помещений, используемых в т.ч.	Высота
			всего	основ.	вспом.		
п. 1	76	неизвестно	14,2	14,2	гардер.		470
Итого по помещению			14,2	14,2			
---Новые помещения всего в т.ч. Гардероб			14,2	14,2			

Помещение № 2 м/н № 109 Тип: Гардероб
Последнее обследование 15.12.2009 ф.25

Этаж	№ комн.	Характеристика объекта и помещений	Общая площадь			Площадь помещений, используемых в т.ч.	Высота
			всего	основ.	вспом.		
п. 1	77	неизвестно	14,2	14,2	гардер.		470
Итого по помещению			14,2	14,2			
---Новые помещения всего в т.ч. Гардероб			14,2	14,2			

Центральное метрополитенское бюро инженерно-технических специалистов г. Москва

По адресу: ул. Мухоморова, 34 стр. 258

Помещение № 1 м/н № 110 Тип: Гардероб
Последнее обследование 15.12.2009 ф.25

Этаж	№ комн.	Характеристика объекта и помещений	Общая площадь			Площадь помещений, используемых в т.ч.	Высота
			всего	основ.	вспом.		
п. 1	78	неизвестно	15,2	15,2	гардер.		470
Итого по помещению			15,2	15,2			
---Новые помещения всего в т.ч. Гардероб			15,2	15,2			

Помещение № 1 м/н № 111 Тип: Гардероб
Последнее обследование 15.12.2009 ф.25

Этаж	№ комн.	Характеристика объекта и помещений	Общая площадь			Площадь помещений, используемых в т.ч.	Высота
			всего	основ.	вспом.		
п. 1	79	неизвестно	15,2	15,2	гардер.		470
Итого по помещению			15,2	15,2			
---Новые помещения всего в т.ч. Гардероб			15,2	15,2			

Помещение № 1 м/н № 112 Тип: Гардероб
Последнее обследование 15.12.2009 ф.25

Этаж	№ комн.	Характеристика объекта и помещений	Общая площадь			Площадь помещений, используемых в т.ч.	Высота
			всего	основ.	вспом.		
п. 1	80	неизвестно	15,2	15,2	гардер.		470
Итого по помещению			15,2	15,2			
---Новые помещения всего в т.ч. Гардероб			15,2	15,2			

Приложение 2. Копии документов, предоставленных Заказчиком

По адресу: ул. Мухоморова, 34 стр. 118
 Помещение II I кв/кв II 202 Тип: Гарман
 Последнее обследование 15.12.2009 ф.25

Этаж	№ кв.	Характеристика помещений	Общая площадь			Площадь помещений (с коэф.)	Высота
			всего	в т.ч. остекл.	в т.ч. остекл.		
II I	240	жилая	23,9	23,9	гарман	470	
Итого по помещению			35,0	35,0			
---Итого помещений всего в т.ч. Гарман			35,0	35,0			

Помещение II I кв/кв II 202 Тип: Гарман
 Последнее обследование 15.12.2009 ф.25

Этаж	№ кв.	Характеристика помещений	Общая площадь			Площадь помещений (с коэф.)	Высота
			всего	в т.ч. остекл.	в т.ч. остекл.		
II I	250	жилая	35,0	35,0	гарман	470	
Итого по помещению			35,0	35,0			
---Итого помещений всего в т.ч. Гарман			35,0	35,0			

Информация предоставлена Бюро технической инвентаризации г.Иркутск

По адресу: ул. Мухоморова, 34 стр. 317

Итого по помещению	1776,5	1422,4	333,9		
---Итого помещений всего в т.ч. Промы	1776,5	1422,4	333,9		
Итого по этажу II I	12979,4	7915,3	1064,1		
---Итого помещений всего в т.ч. Гарман	8516,9	8811,7	2709,2		
Промы	2462,5	2103,6	350,9		

Информация предоставлена Бюро технической инвентаризации г.Иркутск

По адресу: ул. Мухоморова, 34 стр. 318
 Помещение II I Тип: Промы
 Последнее обследование 15.08.2009 ф.25

Этаж	№ кв.	Характеристика помещений	Общая площадь			Площадь помещений (с коэф.)	Высота
			всего	в т.ч. остекл.	в т.ч. остекл.		
II I	1	антисепер	144,2	144,2	промы	480	
	2	антисепер	21,7	21,7	промы	320	
	3	пн. теплое	142,5	142,5	промы	320	
	4	коридор	26,2		промы	460	
	5	уборная	2,8	2,8	промы	460	
	6	ванная	2,8	2,8	промы	460	
	7	уборная	2,9	2,9	промы	460	
	8	коридор	9,5	9,5	промы	460	
	9	туалет	2,4	2,4	промы	460	
	10	пн. теплое	122,1		122,1	промы	420
	11	коридор	50,9		50,9	промы	460
	12	пн. теплое	2,3		2,3	промы	460
	13	лифт	2,9		2,9	промы	460
	14	холл лифтовой	6,4		6,4	промы	460
	15	холл лифтовой	6,3		6,3	промы	460
	16	коридор	6,6		6,6	промы	460
	17	пн. теплое	4,7	4,7		промы	460
	18	пн. теплое	4,1	4,1		промы	460
	19	пн. теплое	4,2	4,2		промы	460
	20	пн. теплое	1,2	1,2		промы	460
	21	пн. теплое	4,6	4,6		промы	460
	22	пн. теплое	4,7	4,7		промы	460
	23	пн. теплое	4,6	4,6		промы	460
	24	коридор	77,8		77,8	промы	460
	25	пн. теплое	61,1	61,1		промы	350
	26	пн. теплое	43,4	43,4		промы	460
	27	пн. теплое	166,9			промы	460
	28	пн. теплое	124,4	124,4		промы	460
	29	пн. теплое	9,0	9,0		промы	460
	30	пн. теплое	14,0	14,0		промы	460
	31	пн. теплое	228,0	228,0		промы	460
	32	пн. теплое	12,0	12,0		промы	460
	33	пн. теплое	9,1	9,1		промы	460
	34	пн. теплое	16,4	16,4		промы	460
	35	пн. теплое	21,0	21,0		промы	460
	36	пн. теплое	23,7	23,7		промы	460
	37	туалет	2,2		2,2	промы	460
	38	пн. теплое	53,0	53,0		промы	460
	39	пн. теплое	10,0	10,0		промы	460
	40	пн. теплое	27,8	27,8		промы	460
	41	пн. теплое	29,1	29,1		промы	460
	42	пн. теплое	22,6	22,6		промы	460
	43	пн. теплое	28,4	28,4		промы	460
	44	уборная	5,6	5,6		промы	460
	45	пн. теплое	36,3	36,3		промы	460
	46	пн. теплое	119,4	119,4		промы	300
	47	пн. теплое	9,1	9,1		промы	460
	48	уборная	3,0		3,0	промы	460
	49	коридор	9,1		9,1	промы	460

По адресу: ул. Мухоморова, 34 стр. 318
 Помещение II I Тип: Промы
 Последнее обследование 15.08.2009 ф.25

Этаж	№ кв.	Характеристика помещений	Общая площадь			Площадь помещений (с коэф.)	Высота
			всего	в т.ч. остекл.	в т.ч. остекл.		
II I	1	пн. теплое	63,3	63,3	промы	411	
	2	пн. теплое	70,8	70,8	промы	411	
	3	пн. теплое	53,3	53,3	промы	411	
	4	туалет	3,3		3,3	промы	411
	5	коридор	26,2		26,2	промы	411
	6	ванная	180,0		180,0	промы	411
	7	пн. теплое	322,4	322,4		промы	411
	8	коридор	6,7		6,7	промы	411
	9	ванная	4,1		4,1	промы	411
	10	коридор	27,8		27,8	промы	411
	11	коридор	2,8		2,8	промы	411
	12	пн. теплое	29,2		29,2	промы	411
	13	холл лифтовой	4,7		4,7	промы	411
	14	холл лифтовой	3,9		3,9	промы	411
	15	пн. теплое	16,7	16,7		промы	411
	16	холл лифтовой	5,0		5,0	промы	411
	17	холл лифтовой	2,9		2,9	промы	411
	18	ванная	29,4	29,4		промы	411
	19	коридор	3,3		3,3	промы	411
	20	коридор	9,3		9,3	промы	411
	21	пн. теплое	66,4	66,4		промы	411
	22	пн. теплое	26,2	26,2		промы	411
	23	пн. теплое	65,9	65,9		промы	411
	24	коридор	60,2		60,2	промы	411
	25	пн. теплое	142,4	142,4		промы	273
	26	пн. теплое	5,2	5,2		промы	273
	27	пн. теплое	2,1	2,1		промы	273
	28	ванная	4,0		4,0	промы	273
	29	пн. теплое	109,8	109,8		промы	329
	30	пн. теплое	70,0	70,0		промы	329
	31	антисепер	148,7	148,7		промы	329
	32	пн. теплое	27,4		27,4	промы	329
	33	пн. теплое	77,1	77,1		промы	329
	34	коридор	5,7		5,7	промы	329
	35	коридор	143,1		143,1	промы	329
	36	коридор	26,9		26,9	промы	329
	37	коридор	86,5		86,5	промы	329
	38	пн. теплое	38,7		38,7	промы	329
	39	пн. теплое	4,8		4,8	промы	329
	40	коридор	9,2		9,2	промы	329
	41	пн. теплое	28,8	28,8		промы	329
	42	пн. теплое	10,2	10,2		промы	329
	43	пн. теплое	25,0		25,0	промы	208
	44	пн. теплое	144,0		144,0	промы	208
	45	пн. теплое	3,8		3,8	промы	208
	46	рециркулянт	97,4	97,4		промы	274
	47	промы	12,9	12,9		промы	274
	48	коридор	47,3		47,3	промы	274
	49	коридор	25,0		25,0	промы	274
	50	холл лифтовой	7,9		7,9	промы	274
	51	пн. теплое	4,8		4,8	промы	274
	52	коридор	21,3		21,3	промы	274

По адресу: ул. Нью Берлинской, 34

Центральное федеральное бюро инвентаризации объектов государственной собственности г.Москва

Показатели II I

Этаж	№ инв.	Характеристики помещений и помещений	Общая площадь			Площадь помещений, используемых по коэф.			Высота
			в т.ч.			в т.ч.			
			всего	основ.	вспом.	основ.	вспом.	проч.	
01	коридор		24,9		24,9	прочие		274	
02	проемы		281,3	281,3		б/инв.		419	
03	проемы		283,4	283,4		б/инв.		374	
04	лифт		7,7		7,7	прочие		274	
05	холл лифтовой		4,8		4,8	прочие		274	
06	холл лифтовой		11,4		11,4	прочие		274	
07	холл лифтовой		89,1		89,1	прочие		217	
08	холл лифтовой		20,1	20,1		прочие		217	
09	холл лифтовой		44,1		44,1	прочие		217	
10	холл лифтовой		0,7		0,7	прочие		217	
11	сарай		4,8		4,8	прочие		217	
12	коридор		2,8		2,8	прочие		217	
13	сарай		2,8		2,8	прочие		217	
14	коридор		2,0		2,0	прочие		217	
15	ремонтная		1,4		1,4	прочие		217	
16	ремонтная		1,7		1,7	прочие		217	
17	уборная		1,2		1,2	прочие		217	
18	уборная		1,2		1,2	прочие		217	
19	уборная		1,2		1,2	прочие		217	
20	уборная		1,2		1,2	прочие		217	
21	холл		470,5	470,5		прочие		217	
22	лифт		7,7		7,7	прочие		217	
23	проемы		723,2	723,2		прочие		420	
24	холл лифтовой		2,1		2,1	прочие		420	
25	коридор		101,4		101,4	прочие		312	
26	проемы		230,3	230,3		прочие		312	
Итого по показанию			4711,7	4711,7	194,4				
---Начисл. площадь всего в т.ч. Инвентаризация			4711,7	4711,7	194,4				
Прочие			50,4		50,4				
Итого по плану			4861,4	4861,4	244,8				
Итого по плану			979,9	979,9					

Показатели II II Тип: Гаржи

Последнее обследование 15.08.2009

Этаж	№ инв.	Характеристики помещений и помещений	Общая площадь			Площадь помещений, используемых по коэф.			Высота
			в т.ч.			в т.ч.			
			всего	основ.	вспом.	основ.	вспом.	проч.	
1	лифт		341,1		341,1	гаржи		311	
Итого по показанию			341,1		341,1				
---Начисл. площадь всего в т.ч. Гаржи			341,1		341,1				

По адресу: ул. Нью Берлинской, 34

Показатели II V Тип: Проемы

Последнее обследование 15.08.2009

Этаж	№ инв.	Характеристики помещений и помещений	Общая площадь			Площадь помещений, используемых по коэф.			Высота
			в т.ч.			в т.ч.			
			всего	основ.	вспом.	основ.	вспом.	проч.	
1	проемы		4,3		4,3	прочие		117	
2	проемы		9,3		9,3	прочие			
Итого по показанию			9,6		9,6				
---Начисл. площадь всего в т.ч. Проемы			9,6		9,6				

Показатели II VI Тип: Проемы

Последнее обследование 15.08.2009

Этаж	№ инв.	Характеристики помещений и помещений	Общая площадь			Площадь помещений, используемых по коэф.			Высота
			в т.ч.			в т.ч.			
			всего	основ.	вспом.	основ.	вспом.	проч.	
1	лифт		4,1		4,1	проемы		137	
Итого по показанию			4,1		4,1				
---Начисл. площадь всего в т.ч. Проемы			4,1		4,1				

Показатели II VII Тип: Проемы

Последнее обследование 15.08.2009

Этаж	№ инв.	Характеристики помещений и помещений	Общая площадь			Площадь помещений, используемых по коэф.			Высота
			в т.ч.			в т.ч.			
			всего	основ.	вспом.	основ.	вспом.	проч.	
1	процессорная		25,5		25,5	проемы		137	
Итого по показанию			25,5		25,5				
---Начисл. площадь всего в т.ч. Проемы			25,5		25,5				

Центральное федеральное бюро инвентаризации объектов государственной собственности г.Москва

По адресу: ул. Нью Берлинской, 34

Показатели II III Тип: Архитектурные

Последнее обследование 15.08.2009

Этаж	№ инв.	Характеристики помещений и помещений	Общая площадь			Площадь помещений, используемых по коэф.			Высота
			в т.ч.			в т.ч.			
			всего	основ.	вспом.	основ.	вспом.	проч.	
1	лифт		5,8		5,8	уровни		277	
2	коридор		47,7		47,7	уровни			
3	холл лифтовой		11,9		11,9	уровни			
4	коридор		4,4		4,4	уровни			
5	проемы		15,1	15,1		уровни			
6	распределительная		24,8		24,8	уровни			
7	лифт		33,7		33,7	уровни			
8	лифт		2,8		2,8	уровни			
9	проемы		6,3		6,3	уровни			
10	лифт		7,4		7,4	уровни			
11	холл лифтовой		16,0		16,0	уровни			
12	лифт		3,7		3,7	уровни			
13	проемы		327,9	327,9		уровни			
14	холл лифтовой		9,9		9,9	уровни			
15	проемы		176,8		176,8	уровни			
16	лифт		6,5		6,5	уровни			
17	проемы		249,8		249,8	уровни			
18	проемы		3,0		3,0	уровни			
19	проемы		9,2		9,2	уровни			
20	сарай		3,0		3,0	уровни			
21	сарай		1,8		1,8	уровни			
22	сарай		2,1		2,1	уровни			
23	проемы		3,7		3,7	уровни			
24	проемы		14,5		14,5	уровни			
Итого по показанию			996,4	828,1	168,3				
---Начисл. площадь всего в т.ч. Архитектурные			996,4	828,1	168,3				
Прочие			306,4		306,4				

Показатели II IV Тип: Проемы

Последнее обследование 15.08.2009

Этаж	№ инв.	Характеристики помещений и помещений	Общая площадь			Площадь помещений, используемых по коэф.			Высота
			в т.ч.			в т.ч.			
			всего	основ.	вспом.	основ.	вспом.	проч.	
1	проемы		20,6		20,6	проемы		137	
Итого по показанию			20,6		20,6				
---Начисл. площадь всего в т.ч. Проемы			20,6		20,6				

По адресу: ул. Нью Берлинской, 34

Показатели II VIII Тип: Гаржи

Последнее обследование 15.08.2009

Этаж	№ инв.	Характеристики помещений и помещений	Общая площадь			Площадь помещений, используемых по коэф.			Высота
			в т.ч.			в т.ч.			
			всего	основ.	вспом.	основ.	вспом.	проч.	
1	лифт		43,0		43,0	гаржи		148	
2	гаржи		900,1		900,1	гаржи		148	
3	проемы		21,7		21,7	гаржи		148	
4	проемы		15,8		15,8	гаржи		148	
5	гаржи		44,5		44,5	гаржи		111	
6	холл лифтовой		4,8		4,8	гаржи		111	
7	лифт		9,5		9,5	гаржи		111	
8	лифт		2,6		2,6	гаржи		111	
9	лифт		6,3		6,3	гаржи		111	
10	лифт		6,7		6,7	гаржи		111	
11	холл лифтовой		16,1		16,1	гаржи		111	
12	лифт		13,3		13,3	гаржи		111	
13	проемы		5,7		5,7	гаржи		111	
14	проемы		61,1		61,1	гаржи		142	
15	лифт		63,8		63,8	гаржи		142	
16	лифт		263,4		263,4	гаржи		141	
17	холл лифтовой		241,1		241,1	гаржи		111	
18	лифт		5,4		5,4	гаржи		111	
19	лифт		33,8		33,8	проемы		111	
19а	проемы		84,1		84,1	проемы		150	
19б	проемы		13,6		13,6	проемы		140	
20	коридор		24,7		24,7	проемы		111	
21	проемы		10,0		10,0	проемы		111	
22	проемы		2,9		2,9	проемы		111	
23	коридор		4,3		4,3	проемы		111	
24	коридор		12,4		12,4	проемы		111	
25	холл лифтовой		7,0		7,0	проемы		111	
26	лифт		4,7		4,7	проемы		111	
26	проемы		4,7		4,7	проемы		111	
27	проемы		4,2		4,2	проемы		111	
28	проемы		4,6		4,6	проемы		111	
29	проемы		4,2		4,2	проемы		111	
30	проемы		4,7		4,7	проемы		111	
31	холл лифтовой		10,6		10,6	проемы		111	
32	проемы		18,6		18,6	проемы		111	
33	сарай		1,6		1,6	проемы		111	
34	сарай		1,7		1,7	проемы		111	
35	проемы		1,8		1,8	проемы		111	
36	лифт		7,0		7,0	проемы		111	
37	гаржи		187,1		187,1	гаржи		111	
37а	холл лифтовой		82,2		82,2	проемы		100	
38	проемы		89,5		89,5	проемы		110	
Итого по показанию			2528,4	1468,7	1119,7				
---Начисл. площадь всего в т.ч. Гаржи			2528,4	1468,7	1119,7				
Прочие			2093,7	1267,2	816,5				
Итого по плану			414,7	111,5	283,2				

Приложение 2. Копии документов, предоставленных Заказчиком

По адресу: ул. Маш Параньей, 34
Центральное государственное бюро технической инвентаризации
города Москвы

Помещение № VIII м/н № 43 Тип: Гардер. ф.25
Этаж: 38
Итого по помещению: 16,2 16,2
---Норматив помещений всего в т.ч. Гардер: 16,2 16,2

Помещение № VIII м/н № 42 Тип: Гардер. ф.29
Этаж: 40
Итого по помещению: 16,2 16,2
---Норматив помещений всего в т.ч. Гардер: 16,2 16,2

Помещение № VIII м/н № 42 Тип: Гардер. ф.25
Этаж: 41
Итого по помещению: 16,2 16,2
---Норматив помещений всего в т.ч. Гардер: 16,2 16,2

Помещение № VIII м/н № 42 Тип: Гардер. ф.25
Этаж: 42
Итого по помещению: 16,2 16,2
---Норматив помещений всего в т.ч. Гардер: 16,2 16,2

По адресу: ул. Маш Параньей, 34 стр. 325
Помещение № VIII м/н № 65 Тип: Гардер. ф.28
Последнее обследование 23.12.2009

Этаж: 46
Итого по помещению: 16,2 16,2
---Норматив помещений всего в т.ч. Гардер: 16,2 16,2

Помещение № VIII м/н № 70 Тип: Гардер. ф.26
Последнее обследование 15.12.2009
Этаж: 47
Итого по помещению: 16,2 16,2
---Норматив помещений всего в т.ч. Гардер: 16,2 16,2

Помещение № VIII м/н № 70 Тип: Гардер. ф.25
Последнее обследование 15.12.2009
Этаж: 48
Итого по помещению: 16,2 16,2
---Норматив помещений всего в т.ч. Гардер: 16,2 16,2

Центральное государственное бюро технической инвентаризации города Москвы

По адресу: ул. Маш Параньей, 34 стр. 326
Помещение № VIII м/н № 65 Тип: Гардер. ф.25

Этаж: 43
Итого по помещению: 16,2 16,2
---Норматив помещений всего в т.ч. Гардер: 16,2 16,2

Помещение № VIII м/н № 64 Тип: Гардер. ф.25
Последнее обследование 15.12.2009
Этаж: 44
Итого по помещению: 16,2 16,2
---Норматив помещений всего в т.ч. Гардер: 16,2 16,2

Помещение № VIII м/н № 67 Тип: Гардер. ф.25
Последнее обследование 15.12.2009
Этаж: 45
Итого по помещению: 16,6 16,6
---Норматив помещений всего в т.ч. Гардер: 16,6 16,6

По адресу: ул. Маш Параньей, 34 стр. 326
Помещение № VIII м/н № 71 Тип: Гардер. ф.25
Последнее обследование 15.12.2009

Этаж: 49
Итого по помещению: 16,2 16,2
---Норматив помещений всего в т.ч. Гардер: 16,2 16,2

Помещение № VIII м/н № 70 Тип: Гардер. ф.25
Последнее обследование 15.12.2009
Этаж: 50
Итого по помещению: 16,2 16,2
---Норматив помещений всего в т.ч. Гардер: 16,2 16,2

Помещение № VIII м/н № 70 Тип: Гардер. ф.25
Последнее обследование 15.12.2009
Этаж: 51
Итого по помещению: 16,2 16,2
---Норматив помещений всего в т.ч. Гардер: 16,2 16,2

По адресу: ул. Иван Гурьевой, 34 стр. 316

Пашаевые В VIII кв/м № 36 Тип: Гарни
Последнее обследование 12.12.2009 ф. 25

Этаж	№ кв.	Характеристика контракт и периодич	Объем площади			Площадь помещений вместит. металл. (с коэф.)			Вы- сота
			всего	в т.ч. основ.	вспом.	в т.ч. основ.	вспом.	проч.	
п	№	назначение	13,7	13,7				гарни	316
Итого по этажу			13,7	13,7					
---Новые площади всего в т.ч. Гарни			13,7	13,7					

Пашаевые И IX Тип: Прочие
Последнее обследование 23.08.2009 ф. 25

Этаж	№ кв.	Характеристика контракт и периодич	Объем площади			Площадь помещений вместит. металл. (с коэф.)			Вы- сота
			всего	в т.ч. основ.	вспом.	в т.ч. основ.	вспом.	проч.	
п	1	кар. торговая	82,5	82,5				прочие	613
Итого по этажу			82,5	82,5					
---Новые площади всего в т.ч. Прочие			82,5	82,5					

Пашаевые В X Тип: Прочие
Последнее обследование 15.08.2009 ф. 25

Этаж	№ кв.	Характеристика контракт и периодич	Объем площади			Площадь помещений вместит. металл. (с коэф.)			Вы- сота
			всего	в т.ч. основ.	вспом.	в т.ч. основ.	вспом.	проч.	
п	1	кар. торговая	4,0	4,0				прочие	613
	2	кар. торговая	8,2	8,2				прочие	
	3	кар. торговая	17,4	17,4				прочие	
Итого по этажу			29,7	29,7					
---Новые площади всего в т.ч. Прочие			29,7	29,7					

Центральное
территориальное бюро
технической инвентаризации
города Москвы

По адресу: ул. Иван Гурьевой, 34 стр. 316

Пашаевые В XI Тип: Прочие
Последнее обследование 14.12.2009 ф. 25

Этаж	№ кв.	Характеристика контракт и периодич	Объем площади			Площадь помещений вместит. металл. (с коэф.)			Вы- сота
			всего	в т.ч. основ.	вспом.	в т.ч. основ.	вспом.	проч.	
п	1	кар. торговая	5,3	5,3				прочие	340
	2	кар. торговая	123,8	123,8				прочие	
Итого по этажу			129,1	129,1					
---Новые площади всего в т.ч. Прочие			129,1	129,1					

Итого по этажу п	3435,0	6213,1	3844,7						
---Новые площади всего в т.ч. Гарни	2425,0	6213,1	2464,7						
Усредненное	2395,0	4016,2	1177,0						
Противополож.	996,4	406,1	168,3						
Прочие	6032,3	3484,8	1249,4						
Итого всего	679,0	879,4							

По адресу: ул. Иван Гурьевой, 34 стр. 317

Пашаевые П I Тип: Общественное здание
Последнее обследование 12.08.2009 ф. 25

Этаж	№ кв.	Характеристика контракт и периодич	Объем площади			Площадь помещений вместит. металл. (с коэф.)			Вы- сота
			всего	в т.ч. основ.	вспом.	в т.ч. основ.	вспом.	проч.	
п	1	технич. этаж	82,4	82,4				общит.	390
Итого по этажу			82,4	82,4					
---Новые площади всего в т.ч. Общественное здание			82,4	82,4					

Пашаевые В II Тип: Общественное здание
Последнее обследование 15.08.2009 ф. 25

Этаж	№ кв.	Характеристика контракт и периодич	Объем площади			Площадь помещений вместит. металл. (с коэф.)			Вы- сота
			всего	в т.ч. основ.	вспом.	в т.ч. основ.	вспом.	проч.	
п	1	закрытая	22,8	22,8				общит.	185
Итого по этажу			22,8	22,8					
---Новые площади всего в т.ч. Общественное здание			22,8	22,8					
Итого по этажу п			105,2	105,2					
---Новые площади всего в т.ч. Общественное здание			105,2	105,2					

Центральное
территориальное бюро
технической инвентаризации
города Москвы

По адресу: ул. Иван Гурьевой, 34 стр. 316

Пашаевые П I Тип: Усредненное
Последнее обследование 15.08.2009 ф. 25

Этаж	№ кв.	Характеристика контракт и периодич	Объем площади			Площадь помещений вместит. металл. (с коэф.)			Вы- сота
			всего	в т.ч. основ.	вспом.	в т.ч. основ.	вспом.	проч.	
1	1	кар. торговая	16,2	16,2				прочие	320
	2	кар. торговая	144,7	144,7				общит.	428
	3	кар. торговая	30,0	30,0		10,0		общит.	428
	4	кар. торговая	5,9	5,9		5,9		общит.	428
	5	кар. торговая	4,3	4,3		4,3		общит.	428
	6	кар. торговая	3,9	3,9		3,9		общит.	428
	7	кар. торговая	1,5	1,5		1,5		общит.	428
	8	кар. торговая	1,1	1,1		1,1		общит.	428
	9	кар. торговая	3,4	3,4		3,4		общит.	428
	10	кар. торговая	1,1	1,1		1,1		общит.	428
	11	кар. торговая	1,2	1,2		1,2		общит.	428
	12	кар. торговая	10,8	10,8		10,8		общит.	428
	13	кар. торговая	283,5	283,5				общит.	449
	14	кар. торговая	269,0	269,0		269,0		общит.	449
	15	кар. торговая	649,7	649,7				прочие	449
	16	кар. торговая	3,0	3,0				прочие	449
	17	кар. торговая	4,1	4,1				прочие	449
	18	кар. торговая	26,9	26,9				прочие	440
	19	кар. торговая	86,4	86,4				прочие	440
	20	кар. торговая	10,7	10,7		10,7		прочие	440
	21	кар. торговая	5,9	5,9		5,9		прочие	440
	22	кар. торговая	23,3	23,3				прочие	440
	23	кар. торговая	302,8	302,8				прочие	450
	23A	кар. торговая	2,1	2,1		2,1		прочие	450
	24	кар. торговая	4,6	4,6		4,6		прочие	450
	25	кар. торговая	1,7	1,7		1,7		прочие	450
	26	кар. торговая	2,7	2,7		2,7		прочие	450
	27	кар. торговая	1,3	1,3		1,3		прочие	450
	28	кар. торговая	1,5	1,5		1,5		прочие	450
	29	кар. торговая	4,8	4,8		4,8		прочие	450
	30	кар. торговая	1,4	1,4		1,4		прочие	450
	31	кар. торговая	15,8	15,8		15,8		прочие	450
	32	кар. торговая	2,7	2,7		2,7		прочие	450
	33	кар. торговая	1,3	1,3		1,3		прочие	450
	34	кар. торговая	1,1	1,1		1,1		прочие	450
	35	кар. торговая	2,6	2,6		2,6		прочие	450
	36	кар. торговая	1,1	1,1		1,1		прочие	450
	37	кар. торговая	1,1	1,1		1,1		прочие	450
	38	кар. торговая	0,0	0,0		0,0		прочие	450
	39	кар. торговая	5,8	5,8				прочие	450
	40	кар. торговая	5,3	5,3		5,3		прочие	450
	41	кар. торговая	35,5	35,5				прочие	450
	42	кар. торговая	141,1	141,1				прочие	450
	43	кар. торговая	207,2	207,2				прочие	450
	44	кар. торговая	4,6	4,6		4,6		прочие	450
	45	кар. торговая	14,0	14,0		14,0		прочие	450
	46	кар. торговая	6,2	6,2				прочие	450
	47	кар. торговая	3,7	3,7		3,7		прочие	450
	48	кар. торговая	1,5	1,5		1,5		прочие	450
	49	кар. торговая	1,5	1,5		1,5		прочие	450
	50	кар. торговая	4,0	4,0		4,0		прочие	450
	51	кар. торговая	4,0	4,0		4,0		прочие	450

По адресу: ул. Мясницкая, 34 стр. 329

Помещение № 1 (Приложение 1)

Этаж	№ п/п	Характеристика помещений и помещений	Общая площадь			Площадь помещений, используемых (с коэф.)			Высота
			всего	основ.	в т.ч. ост.	в т.ч. ост.	в т.ч. ост.		
						м²	м²	м	
50	картёр		68,9		68,9	уровень		450	
51	картёр		13,1		13,1	уровень		450	
54	холл лифтовой		34,8		34,8	уровень		450	
55	подъезд		81,3		81,3	уровень		450	
56	коридор		46,4		46,4	уровень		450	
57	подъезд		48,3		48,3	уровень		450	
58	картёр		11,7		11,7	уровень		450	
59	лифт		1,8		1,8	уровень		450	
60	картёр		22,0		22,0	уровень		450	
61	картёр		34,4		34,4	уровень		124	
62	пом. складское		81,8		81,8	уровень		162	
63	офис		472,3		472,3	уровень		124	
64	санитар		8,7		8,7	уровень		124	
65	корид		7,8		7,8	уровень		124	
66	холл лифтовой		33,0		33,0	уровень		124	
67	корид		9,8		9,8	уровень		124	
68	пом. складское		3,9		3,9	уровень		124	
69	санитар		5,7		5,7	уровень		124	
70	санитар		3,1		3,1	уровень		124	
71	санитар		1,9		1,9	уровень		124	
72	санитар		1,9		1,9	уровень		124	
73	санитар		2,0		2,0	уровень		124	
74	холл лифтовой		17,1		17,1	уровень		124	
75	холл лифтовой		4,1		4,1	уровень		124	
76	пом. складское		110,7		110,7	уровень		124	
77	офис		886,4		886,4	уровень		124	
78	пом. складское		6,7		6,7	уровень		124	
79	пом. складское		4,7		4,7	уровень		124	
80	пом. складское		1,3		1,3	уровень		124	
81	пом. складское		3,2		3,2	уровень		124	
82	картёр		3,2		3,2	уровень		124	
83	пом. складское		12,1		12,1	уровень		124	
84	пом. складское		7		7	уровень		124	
85	холл лифтовой		4,0		4,0	уровень		124	
Итого по помещению			4780,8	3194,1	1586,7				
---Новые помещения всего			4780,8	3194,1	1586,7				
в т.ч. Управляющей			1860,3	1273,7	1242,6				
Общества, помещений			742,3	428,2	314,1				
Прочие			26,2	26,2					

Центральное теплоснабжение в виде технической документации г. Москва

По адресу: ул. Мясницкая, 34 стр. 340

Помещение № 11 Этаж: Гармон

Последнее обследование 15.09.2009 ф.25

Этаж	№ п/п	Характеристика помещений и помещений	Общая площадь			Площадь помещений, используемых (с коэф.)			Высота
			всего	основ.	в т.ч. ост.	в т.ч. ост.	в т.ч. ост.		
						м²	м²	м	
1	1	гармон	1400,8		1400,8	уровень		278	
	2	лифт	6,4		6,4	уровень		278	
	3	лифт	112,1		112,1	уровень		278	
	4	офис	1042,0		1042,0	уровень		117	
	4а	пом. складское	12,0		12,0	уровень		117	
	5	проем	12,1		12,1	уровень		117	
	5а	проем	15,0		15,0	уровень		279	
	6	лифт	42,6		42,6	уровень		349	
	6а	пом. складское	4,4		4,4	уровень		349	
	7	пом. складское	7,3		7,3	уровень		349	
	8	санитар	3,1		3,1	уровень		349	
	9	картёр	32,7		32,7	уровень		349	
	10	проем	276,9		276,9	уровень		281	
	11	картёр	20,1		20,1	уровень		281	
	12	проем	3,1		3,1	уровень		281	
	13	картёр	4,3		4,3	уровень		281	
	14	проем	4,0		4,0	уровень		281	
	15	холл лифтовой	6,7		6,7	уровень		146	
	16	холл лифтовой	6,4		6,4	уровень		146	
	17	пом. складское	4,8		4,8	уровень		146	
	18	пом. складское	4,8		4,8	уровень		146	
	19	пом. складское	4,8		4,8	уровень		146	
	20	картёр	4,6		4,6	уровень		248	
	21	картёр	6,4		6,4	уровень		253	
	22	проем	4,8		4,8	уровень		253	
	23	проем	4,8		4,8	уровень		253	
	24	пом. складское	6,8		6,8	уровень		253	
	25	картёр	11,7		11,7	уровень		253	
	26	проем	11,8		11,8	уровень		253	
	27	проем	16,9		16,9	уровень		253	
	28	санитар	6,1		6,1	уровень		253	
	29	санитар	3,2		3,2	уровень		253	
	30	санитар	4,1		4,1	уровень		253	
	31	проем	4,0		4,0	уровень		253	
	32	проем	6,3		6,3	уровень		253	
	33	проем	12,7		12,7	уровень		253	
	34	санитар	3,8		3,8	уровень		253	
	35	санитар	3,5		3,5	уровень		253	
	36	санитар	2,6		2,6	уровень		253	
	37	проем	3,7		3,7	уровень		253	
	38	холл лифтовой	6,1		6,1	уровень		253	
	39	санитар	4,3		4,3	уровень		253	
	40	картёр	17,6		17,6	уровень		253	
	41	лифт	1,4		1,4	уровень		253	
	42	проем	22,1		22,1	уровень		253	
	43	проем	10,6		10,6	уровень		349	
	44	проем	15,0		15,0	уровень		349	
	45	проем	3,0		3,0	уровень		349	
	46	проем	16,2		16,2	уровень		349	
	47	холл	67,5		67,5	уровень		637	
	48	лифт	7,2		7,2	уровень		478	
	49	проем	20,9		20,9	уровень		478	

По адресу: ул. Мясницкая, 34 стр. 341

Помещение № 11

Этаж	№ п/п	Характеристика помещений и помещений	Общая площадь			Площадь помещений, используемых (с коэф.)			Высота
			всего	основ.	в т.ч. ост.	в т.ч. ост.	в т.ч. ост.		
						м²	м²	м	
50	пом. складское		77,9		77,9	уровень		478	
51	офис		1082,6		1082,6	уровень		478	
Итого по помещению			4538,9		4538,9	уровень		442,0	
---Новые помещения всего			4538,9		4538,9	уровень		442,0	
в т.ч. Гармон			1519,3		1400,8	уровень		318,5	
Управляющей			2021,7		2251,2	уровень		256,1	
Прочие			97,9		486,9	уровень		77,4	

Помещение № 11 №1 и 1 Этаж: Гармон

Последнее обследование 11.11.2009 ф.25

Этаж	№ п/п	Характеристика помещений и помещений	Общая площадь			Площадь помещений, используемых (с коэф.)			Высота
			всего	основ.	в т.ч. ост.	в т.ч. ост.	в т.ч. ост.		
						м²	м²	м	
1	52	многоместно	14,0		14,0	уровень		278	
Итого по помещению			14,0		14,0				
---Новые помещения всего			14,0		14,0				
в т.ч. Гармон			14,0		14,0				

Помещение № 11 №1 и 2 Этаж: Гармон

Последнее обследование 15.12.2009 ф.25

Этаж	№ п/п	Характеристика помещений и помещений	Общая площадь			Площадь помещений, используемых (с коэф.)			Высота
			всего	основ.	в т.ч. ост.	в т.ч. ост.	в т.ч. ост.		
						м²	м²	м	
1	51	многоместно	14,0		14,0	уровень		278	
Итого по помещению			14,0		14,0				
---Новые помещения всего			14,0		14,0				
в т.ч. Гармон			14,0		14,0				

Центральное теплоснабжение в виде технической документации г. Москва

По адресу: ул. Мясницкая, 34 стр. 342

Помещение № 11 №1 и 3 Этаж: Гармон

Последнее обследование 11.12.2009 ф.25

Этаж	№ п/п	Характеристика помещений и помещений	Общая площадь			Площадь помещений, используемых (с коэф.)			Высота
			всего	основ.	в т.ч. ост.	в т.ч. ост.	в т.ч. ост.		
						м²	м²	м	
1	24	многоместно	14,0		14,0	уровень		278	
Итого по помещению			14,0		14,0				
---Новые помещения всего			14,0		14,0				
в т.ч. Гармон			14,0		14,0				

Помещение № 11 №1 и 4 Этаж: Гармон

Последнее обследование 11.12.2009 ф.25

Этаж	№ п/п	Характеристика помещений и помещений	Общая площадь			Площадь помещений, используемых (с коэф.)			Высота
			всего	основ.	в т.ч. ост.	в т.ч. ост.	в т.ч. ост.		
						м²	м²	м	
1	55	многоместно	14,0		14,0	уровень		278	
Итого по помещению			14,0		14,0				
---Новые помещения всего			14,0		14,0				
в т.ч. Гармон			14,0		14,0				

Помещение № 11 №1 и 5 Этаж: Гармон

Последнее обследование 16.12.2009 ф.25

Этаж	№ п/п	Характеристика помещений и помещений	Общая площадь			Площадь помещений, используемых (с коэф.)			Высота
			всего	основ.	в т.ч. ост.	в т.ч. ост.	в т.ч. ост.		
						м²	м²	м	
1	56	многоместно	14,0		14,0	уровень		278	
Итого по помещению			14,0		14,0				
---Новые помещения всего			14,0		14,0				
в т.ч. Гармон			14,0		14,0				

По адресу: ул. Мухоморова, 34 стр. 319

Показатели № 11 м/н № 54 Тип: Гарни
Последнее обследование 15.12.2009 ф.23

Этаж	№ комн.	Характеристика комнат и помещений	Общая площадь			Площадь помещений, включенных в стоимость			Всего
			всего	в т.ч. окон.	встроен.	в т.ч. лодж.	балк.	проч.	
1	105	жилая	13,9	13,9					279
Итого по этажу			13,9	13,9					
--- Площадь помещений всего в т.ч. Гарни			13,9	13,9					

По адресу: ул. Мухоморова, 34 стр. 340

Показатели № 11 м/н № 51 Тип: Гарни
Последнее обследование 15.12.2009 ф.25

Этаж	№ комн.	Характеристика комнат и помещений	Общая площадь			Площадь помещений, включенных в стоимость			Всего
			всего	в т.ч. окон.	встроен.	в т.ч. лодж.	балк.	проч.	
1	108	жилая	11,5	11,5					279
Итого по этажу			11,5	11,5					
--- Площадь помещений всего в т.ч. Гарни			11,5	11,5					

Показатели № 11 м/н № 55 Тип: Гарни
Последнее обследование 15.12.2009 ф.26

Этаж	№ комн.	Характеристика комнат и помещений	Общая площадь			Площадь помещений, включенных в стоимость			Всего
			всего	в т.ч. окон.	встроен.	в т.ч. лодж.	балк.	проч.	
1	109	жилая	13,9	13,9					279
Итого по этажу			13,9	13,9					
--- Площадь помещений всего в т.ч. Гарни			13,9	13,9					

Показатели № 11 м/н № 56 Тип: Гарни
Последнее обследование 15.12.2009 ф.28

Этаж	№ комн.	Характеристика комнат и помещений	Общая площадь			Площадь помещений, включенных в стоимость			Всего
			всего	в т.ч. окон.	встроен.	в т.ч. лодж.	балк.	проч.	
1	109	жилая	13,9	13,9					279
Итого по этажу			13,9	13,9					
--- Площадь помещений всего в т.ч. Гарни			13,9	13,9					

Показатели № 11 м/н № 54 Тип: Гарни
Последнее обследование 15.12.2009 ф.29

Этаж	№ комн.	Характеристика комнат и помещений	Общая площадь			Площадь помещений, включенных в стоимость			Всего
			всего	в т.ч. окон.	встроен.	в т.ч. лодж.	балк.	проч.	
1	107	жилая	13,9	13,9					279
Итого по этажу			13,9	13,9					
--- Площадь помещений всего в т.ч. Гарни			13,9	13,9					

Показатели № 11 м/н № 50 Тип: Гарни
Последнее обследование 15.12.2009 ф.25

Этаж	№ комн.	Характеристика комнат и помещений	Общая площадь			Площадь помещений, включенных в стоимость			Всего
			всего	в т.ч. окон.	встроен.	в т.ч. лодж.	балк.	проч.	
1	110	жилая	13,9	13,9					279
Итого по этажу			13,9	13,9					
--- Площадь помещений всего в т.ч. Гарни			13,9	13,9					

Центральное метрополитенское бюро технической инвентаризации города Москвы

По адресу: ул. Мухоморова, 34 стр. 341

Показатели № 11 м/н № 60 Тип: Гарни
Последнее обследование 15.12.2009 ф.25

Этаж	№ комн.	Характеристика комнат и помещений	Общая площадь			Площадь помещений, включенных в стоимость			Всего
			всего	в т.ч. окон.	встроен.	в т.ч. лодж.	балк.	проч.	
1	111	жилая	13,9	13,9					279
Итого по этажу			13,9	13,9					
--- Площадь помещений всего в т.ч. Гарни			13,9	13,9					

По адресу: ул. Мухоморова, 34 стр. 342

Показатели № 1 Тип: Прочие
Последнее обследование 15.06.2009 ф.25

Этаж	№ комн.	Характеристика комнат и помещений	Общая площадь			Площадь помещений, включенных в стоимость			Всего
			всего	в т.ч. окон.	встроен.	в т.ч. лодж.	балк.	проч.	
1	1	прочие	25,2	25,2					449
Итого по этажу			25,2	25,2					
--- Площадь помещений всего в т.ч. Прочие			25,2	25,2					

Показатели № 111 Тип: Гарни
Последнее обследование 15.08.2009 ф.21

Этаж	№ комн.	Характеристика комнат и помещений	Общая площадь			Площадь помещений, включенных в стоимость			Всего
			всего	в т.ч. окон.	встроен.	в т.ч. лодж.	балк.	проч.	
1	1	гарни	38,4	38,4					477
Итого по этажу			38,4	38,4					
--- Площадь помещений всего в т.ч. Гарни			38,4	38,4					

Итого по этажу 1

10221,0	8183,7	2037,3						
10221,0	8183,7	2037,3						
2287,1	2230,0	257,1						
6482,0	4928,9	1450,1						
742,3	408,2	334,1						
609,6	516,6	73,0						

Показатели № 17 Тип: Гарни
Последнее обследование 15.08.2009 ф.25

Этаж	№ комн.	Характеристика комнат и помещений	Общая площадь			Площадь помещений, включенных в стоимость			Всего
			всего	в т.ч. окон.	встроен.	в т.ч. лодж.	балк.	проч.	
3	1	трансформатор.	34,3	34,3					349
Итого по этажу			34,3	34,3					
--- Площадь помещений всего в т.ч. Прочие			34,3	34,3					

Центральное метрополитенское бюро технической инвентаризации города Москвы

Приложение 2. Копии документов, предоставленных Заказчиком

По адресу: ул. Иван Пурманов, 34 стр. 343

Листов № 11 Тип: Усредненное
Поступило обоснование 25.09.2009 ф.25

Этаж	№ п/п	Характеристика объекта и назначения	Объем площади			Площадь помещений (с коэф.)			Высота
			всего	в т.ч. офисы	всего	офисы	проч.		
2	1	офис	1815,4	1815,4				3,0	
2	2	пом. техническое	4,1		4,1			3,0	
3	1	пом. складское	1,6		1,6			3,0	
4	1	пом. складской	12,9		12,9			3,0	
5	1	пом. складской	8,9		8,9			3,0	
6	1	пом. складское	3,7		3,7			3,0	
7	1	склад	15,4		15,4			3,0	
8	1	пом. складской	17,3		17,3			3,0	
9	1	пом. складской	4,2		4,2			3,0	
10	1	пом. складское	4,9		4,9			3,0	
11	1	пом. складское	3,3		3,3			3,0	
Итого по помещению			1924,5	1815,4	80,1				
---Норматив помещения всего в т.ч. Усредненное			1924,5	1815,4	80,1				

По адресу: ул. Иван Пурманов, 34 стр. 344

Листов № 12 Тип: Усредненное
Поступило обоснование 14.09.2009 ф.25

Этаж	№ п/п	Характеристика объекта и назначения	Объем площади			Площадь помещений (с коэф.)			Высота
			всего	в т.ч. офисы	всего	офисы	проч.		
2	1	офис	488,3	488,3				4,0	
2	2	склад	24,9		24,9			3,0	
3	1	пом. складской	27,4		27,4			3,0	
4	1	склад	15,7		15,7			3,0	
5	1	склад	4,7		4,7			3,0	
6	1	склад	2,3		2,3			3,0	
7	1	склад	34,9		34,9			3,0	
8	1	склад	11,3		11,3			3,0	
9	1	склад	11,4		11,4			3,0	
10	1	склад	12,7		12,7			3,0	
11	1	склад	10,6		10,6			3,0	
12	1	склад	8,6		8,6			3,0	
13	1	пом. складской	3,6		3,6			3,0	
14	1	склад	2,1		2,1			3,0	
15	1	пом. складское	2,3		2,3			3,0	
16	1	пом. складское	8,5		8,5			3,0	
17	1	склад	17,1		17,1			3,0	
18	1	склад	144,9		144,9			3,0	
19	1	склад	68,0		68,0			3,0	
20	1	склад	7,1		7,1			3,0	
21	1	пом. складское	2,1		2,1			3,0	
22	1	пом. складское	6,1		6,1			3,0	
23	1	склад	1,4		1,4			3,0	
24	1	склад	6,4		6,4			3,0	
25	1	склад	3,4		3,4			3,0	
26	1	склад	2,2		2,2			3,0	
27	1	склад	1,1		1,1			3,0	
28	1	пом. техническое	3,6		3,6			3,0	
29	1	пом. техническое	7,6		7,6			3,0	
30	1	пом. техническое	2,8		2,8			3,0	
31	1	склад	31,3		31,3			3,0	
Итого по помещению			588,2	581,3	406,9				
---Норматив помещения всего в т.ч. Усредненное			588,2	581,3	406,9				

Центральное административное бюро технической инвентаризации г. Москвы

По адресу: ул. Иван Пурманов, 34 стр. 345

Листов № 13 Тип: Усредненное
Поступило обоснование 10.09.2009 ф.25

Этаж	№ п/п	Характеристика объекта и назначения	Объем площади			Площадь помещений (с коэф.)			Высота
			всего	в т.ч. офисы	всего	офисы	проч.		
2	1	офис	2815,8	2815,8				3,0	
2	2	склад	7,9		7,9			3,0	
3	1	склад	1,6		1,6			3,0	
4	1	склад	3,2		3,2			3,0	
5	1	склад	1,1		1,1			3,0	
6	1	склад	4,1		4,1			3,0	
7	1	склад	2,3		2,3			3,0	
8	1	склад	5,2		5,2			3,0	
9	1	склад	2,1		2,1			3,0	
10	1	пом. складской	35,5		35,5			3,0	
11	1	пом. складской	4,9		4,9			3,0	
12	1	склад	11,9		11,9			3,0	
13	1	склад	3,5		3,5			3,0	
14	1	склад	5,5		5,5			3,0	
15	1	пом. складской	5,9		5,9			3,0	
16	1	пом. складской	4,7		4,7			3,0	
17	1	склад	9,6		9,6			3,0	
18	1	склад	4,9		4,9			3,0	
19	1	пом. складской	6,4		6,4			3,0	
20	1	склад	11,4		11,4			3,0	
21	1	пом. складской	70,8		70,8			3,0	
22	1	склад	2,9		2,9			3,0	
23	1	склад	7,7		7,7			3,0	
24	1	склад	7,7		7,7			3,0	
25	1	пом. складской	4,0		4,0			3,0	
26	1	пом. складской	1,8		1,8			3,0	
Итого по помещению			3171,1	2815,8	217,7				
---Норматив помещения всего в т.ч. Усредненное			3171,1	2815,8	217,7				
Итого по этажу 2			4779,2	3250,1	724,7				
---Норматив помещения всего в т.ч. Усредненное			4779,2	3250,1	724,7				

По адресу: ул. Иван Пурманов, 34 стр. 346

Листов № 14 Тип: Усредненное
Поступило обоснование 18.09.2009 ф.25

Этаж	№ п/п	Характеристика объекта и назначения	Объем площади			Площадь помещений (с коэф.)			Высота
			всего	в т.ч. офисы	всего	офисы	проч.		
2	1	офис	1388,5	1388,5				3,0	
2	2	пом. техническое	5,7		5,7			3,0	
3	1	пом. складское	3,4		3,4			3,0	
4	1	пом. складской	12,9		12,9			3,0	
5	1	пом. складской	9,2		9,2			3,0	
6	1	склад	16,0		16,0			3,0	
7	1	пом. складской	17,4		17,4			3,0	
8	1	пом. складской	4,3		4,3			3,0	
9	1	пом. складское	4,8		4,8			3,0	
10	1	пом. складское	3,3		3,3			3,0	
11	1	пом. складское	4,0		4,0			3,0	
Итого по помещению			2067,7	1388,5	41,2				
---Норматив помещения всего в т.ч. Усредненное			2067,7	1388,5	41,2				

Листов № 15 Тип: Усредненное
Поступило обоснование 18.09.2009 ф.25

Этаж	№ п/п	Характеристика объекта и назначения	Объем площади			Площадь помещений (с коэф.)			Высота
			всего	в т.ч. офисы	всего	офисы	проч.		
2	1	офис	151,7	151,7				3,0	
3	1	офис	128,9		128,9			3,0	
4	1	склад	6,4		6,4			3,0	
5	1	пом. складское	3,0		3,0			3,0	
6	1	склад	9,0		9,0			3,0	
7	1	пом. складское	4,1		4,1			3,0	
8	1	пом. складской	21,6		21,6			3,0	
9	1	пом. складское	5,4		5,4			3,0	
10	1	офис	267,9		267,9			3,0	
11	1	пом. складской	4,1		4,1			3,0	
12	1	пом. складское	3,6		3,6			3,0	
13	1	пом. складское	1,2		1,2			3,0	
14	1	склад	6,1		6,1			3,0	
Итого по помещению			533,5	448,5	285,2				
---Норматив помещения всего в т.ч. Усредненное			533,5	448,5	285,2				

Центральное административное бюро технической инвентаризации г. Москвы


 РОССИЙСКАЯ ФЕДЕРАЦИЯ
 ЕДИННЫЙ ГОСУДАРСТВЕННЫЙ РЕЕСТР ПРАВ НА НЕДВИЖИМОЕ ИМУЩЕСТВО И СДЕЛОК С НИМ

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

Дата выдачи: **18 МАР 2014**

Документы-основания: • Правила доверительного управления, зарегистрированные ФСФР России от 24.06.2010 №1820-94152390

- Выписка из реестра паевых инвестиционных фондов от 19.07.2010 №12-08/17161
- Договор купли-продажи с Обществом с ограниченной ответственностью "Сахарова Бизнес Плаза" от 26.07.2010

Субъект (субъекты) права: Владельцы инвестиционных паев Закрытого паевого инвестиционного фонда недвижимости "РВМ Мегapolis" под управлением Закрытого акционерного общества Управляющая компания "РВМ Капитал", данные о которых устанавливаются на основании данных лицевых счетов владельцев инвестиционных паев в реестре владельцев инвестиционных паев и счетов депо владельцев инвестиционных паев

Вид права: Общая долевая собственность

Объект права: Помещение, назначение: нежилое, общая площадь 67,8 кв.м, номера на поэтажном плане: подвал 4, помещение 1 - комната 27а, адрес (местонахождение) объекта: г.Москва, ул.Маши Порываевой, д.34

Кадастровый (или условный) номер: 77:01:0003040:5096

Существующие ограничения (обременения) права: доверительное управление о чем в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним "06" марта 2014 года сделана запись регистрации № 77-77-11/002/2014-678



Регистратор Васильева И. А.


 (подпись)



77-АР 124726


 РОССИЙСКАЯ ФЕДЕРАЦИЯ

ЕДИНЫЙ ГОСУДАРСТВЕННЫЙ РЕЕСТР ПРАВ НА НЕДВИЖИМОЕ ИМУЩЕСТВО И СДЕЛОК С НИМ

СВИДЕТЕЛЬСТВО

О ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ ПРАВА

Управление Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Москве

Дата выдачи: "06" марта 2014 года

Документы-основания: • Правила доверительного управления, зарегистрированные ФСФР России от 24.06.2010 №1820-94152390

- Выписка из реестра паевых инвестиционных фондов от 19.07.2010 №12-08/17161
- Договор купли-продажи с Обществом с ограниченной ответственностью "Сахарова Бизнес Плаза" от 26.07.2010

Субъект (субъекты) права: Владельцы инвестиционных паев Закрытого паевого инвестиционного фонда недвижимости "РВМ Мегapolis" под управлением Закрытого акционерного общества Управляющая компания "РВМ Капитал", данные о которых устанавливаются на основании данных лицевых счетов владельцев инвестиционных паев в реестре владельцев инвестиционных паев и счетов депо владельцев инвестиционных паев

Вид права: Общая долевая собственность

Объект права: Помещение, назначение: нежилое, общая площадь 316,6 кв.м, номера на поэтажном плане: подвал 4, помещение I - комната 27, адрес (местонахождение) объекта: г.Москва, ул.Маши Порываевой, д.34

Кадастровый (или условный) номер: 77:01:0003040:5097

Существующие ограничения (обременения) права: доверительное управление о чем в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним "06" марта 2014 года сделана запись регистрации № 77-77-11/002/2014-671

МОСКВА

Регистратор Васильева И. А. М.П.


 (подпись)

77-АР 124112 


 РОССИЙСКАЯ ФЕДЕРАЦИЯ
 ЕДИННЫЙ ГОСУДАРСТВЕННЫЙ РЕЕСТР ПРАВ НА НЕДВИЖИМОЕ ИМУЩЕСТВО И СДЕЛОК С НИМ

СВИДЕТЕЛЬСТВО

О ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ ПРАВА

Управление Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Москве

Дата выдачи: "06" марта 2014 года

Документы-основания: • Правила доверительного управления, зарегистрированные ФСФР России от 24.06.2010 №1820-94152390

- Выписка из реестра паевых инвестиционных фондов от 19.07.2010 №12-08/17161
- Договор купли-продажи с Обществом с ограниченной ответственностью "Сахарова Бизнес Плаза" от 26.07.2010

Субъект (субъекты) права: Владельцы инвестиционных паев Закрытого паевого инвестиционного фонда недвижимости "РВМ Мегapolis" под управлением Закрытого акционерного общества Управляющая компания "РВМ Капитал", данные о которых устанавливаются на основании данных лицевых счетов владельцев инвестиционных паев в реестре владельцев инвестиционных паев и счетов депо владельцев инвестиционных паев

Вид права: Общая долевая собственность

Объект права: Помещение, назначение: нежилое, общая площадь 72 226 кв.м, номера на поэтажном плане: подвал - комнаты К1, я1, К, Л, М, Н, Ф, Ю, Я, я; помещение III - комнаты с 1 по 7, 7а, с 8 по 24; помещение IV - комната 1; помещение V - комнаты 1, 2; помещение VIII - комнаты с 1 по 5, 9, 10, 15, 18, 19, 19а, 19б, с 20 по 25, 25а, с 26 по 37, 37а, 38; помещение VIII, комната 39 - бокс/место 61; помещение VIII, комната 40 - бокс/место 62; помещение VIII, комната 41 - бокс/место 63; помещение VIII, комната 42 - бокс/место 64; помещение VIII, комната 43 - бокс/место 65; помещение VIII, комната 44 - бокс/место 66; помещение VIII, комната 45 - бокс/место 67; помещение VIII, комната 46 - бокс/место 68; помещение VIII, комната 47 - бокс/место 69; помещение VIII, комната 48 - бокс/место 70; помещение VIII, комната 49 - бокс/место 71; помещение VIII, комната 50 - бокс/место 72; помещение VIII, комната 51 - бокс/место 73; помещение VIII, комната 52 - бокс/место 74; помещение VIII, комната 53 - бокс/место 75; помещение VIII, комната 54 - бокс/место 76; помещение VIII, комната 55 - бокс/место 77; помещение VIII, комната 56 - бокс/место 78; помещение VIII, комната 57 - бокс/место 79; помещение VIII, комната 58 - бокс/место 80; помещение VIII, комната 59 - бокс/место 81; помещение VIII, комната 60 - бокс/место 82; помещение VIII, комната 61 - бокс/место 83; помещение VIII, комната 62 - бокс/место 84; помещение VIII, комната 63 - бокс/место 85; помещение VIII, комната 64 - бокс/место 86; помещение VIII, комната 65 - бокс/место 87; помещение VIII, комната 66 - бокс/место 88; помещение VIII,

Регистратор Васильева И. А.

МП. 

77-АР 124110 

помещение II, комната 86 - бокс/место 35; помещение II, комната 87 - бокс/место 36; помещение II, комната 88 - бокс/место 37; помещение II, комната 89 - бокс/место 38; помещение II, комната 90 - бокс/место 39; помещение II, комната 91 - бокс/место 40; помещение II, комната 92 - бокс/место 41; помещение II, комната 93 - бокс/место 42; помещение II, комната 94 - бокс/место 43; помещение II, комната 95 - бокс/место 44; помещение II, комната 96 - бокс/место 45; помещение II, комната 97 - бокс/место 46; помещение II, комната 98 - бокс/место 47; помещение II, комната 99 - бокс/место 48; помещение III - комната 1; этаж 2 - комнаты Н1, н2, н3, Л, М, Н, Х, Ю, Я; помещение I - комнаты с 1 по 11; помещение II - комнаты с 1 по 3, 14, с 16 по 27, 31; этаж 3 - комнаты Л, М, Н, Х, Ю, Я; помещение I - комнаты с 1 по 11; помещение II - комнаты с 1 по 14; этаж 4 - комнаты Л, М, Н, Х, Ю, Я; помещение I - комнаты с 1 по 11; помещение II - комнаты с 1 по 14; этаж 5 - комнаты Л, М, Н, Х, Ю; помещение I - комнаты с 1 по 11; помещение II - комнаты с 1 по 14; этаж 6 - комнаты Л, М, Н, Х, Ю; помещение I - комнаты с 1 по 11; помещение II - комнаты с 1 по 14; этаж 7 - комнаты Л, М, Н, Х, Ю; помещение I - комнаты с 1 по 11; помещение II - комнаты с 1 по 14; этаж 8 - комнаты М, Н, Х, Ю; помещение I - комнаты с 1 по 9; помещение II - комнаты с 1 по 14; помещение V - комната 1; этаж 9 - комнаты Б, М, Н, Х, Ю; помещение I - комнаты с 1 по 9; помещение II - комнаты с 1 по 14; этаж 10 - комнаты Б, М, Н, Х, Ю; помещение I - комнаты с 1 по 8; помещение II - комнаты с 1 по 14; этаж 11 - комнаты Б, М, Н, Х; помещение I - комната 1; помещение II - комнаты с 1 по 14; помещение IV - комнаты с 1 по 3; этаж 12 - комнаты М, Н; помещение II - комнаты с 1 по 14; этаж 13 - комнаты М, Н; помещение II - комнаты с 1 по 14; этаж 14 - комнаты М, Н; помещение II - комнаты с 1 по 12; этаж 15 - комнаты М, Н; помещение II - комнаты с 1 по 14; этаж 16 - комнаты М, Н; помещение II - комнаты с 1 по 14; этаж 17 - комнаты М, Н; помещение II - комнаты с 1 по 14; этаж 18 - комнаты М, Н; помещение II - комнаты с 1 по 16; этаж 19 - комнаты М, Н; помещение II - комнаты с 1 по 15; этаж 20 - комнаты М, Н; помещение II - комнаты с 1 по 16; этаж 21 - комнаты Н1, М, Н; помещение II - комнаты с 1 по 14; этаж 22 - комнаты М, Н; помещение II - комнаты с 1 по 13; этаж 23 - комнаты М, Н; помещение II - комнаты с 1 по 14; этаж 24 - комнаты М, Н; помещение II - комнаты с 1 по 14; этаж 25 - комнаты М, Н; помещение II - комнаты с 1 по 14; этаж 26 - комнаты М, Н; помещение II - комнаты с 1 по 14; этаж 27 - комнаты М, Н; помещение II - комнаты с 1 по 14, адрес (местонахождение) объекта: г.Москва, ул.Маши Порываевой, д.34

Кадастровый (или условный) номер: 77:01:0003040:5098

Существующие ограничения (обременения) права: аренда, доверительное управление о чем в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним "06" марта 2014 года сделана запись регистрации № 77-77-11/002/2014-681

Регистратор

Васильева И. А.

М.П.





ЕДИНЫЙ ГОСУДАРСТВЕННЫЙ РЕЕСТР ПРАВ НА НЕДВИЖИМОЕ ИМУЩЕСТВО И СДЕЛОК С НИМ

СВИДЕТЕЛЬСТВО

О ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ ПРАВА

Управление Федеральной службы государственной регистрации,
кадастра и картографии по Москве

повторное, взамен свидетельства : серия 77-АН № 193183 , дата выдачи 13.04.2011

Дата выдачи: 21 АПР 2011

Документы-основания: • Правила доверительного управления, зарегистрированные ФСФР России 24.06.2010 за № 1820-94152390; Выписка из реестра паевых инвестиционных фондов от 19.07.2010 № 12-08/17161;
Договор купли-продажи от 26.07.2010 с Обществом с ограниченной ответственностью «Сахарова Бизнес Плаза».

Субъект (субъекты) права: Владельцы инвестиционных паев Закрытого паевого инвестиционного фонда недвижимости "РВМ Мегapolis" под управлением Закрытого акционерного общества Управляющая компания "РВМ Капитал", данные о которых устанавливаются на основании данных лицевых счетов владельцев инвестиционных паев в реестре владельцев инвестиционных паев и счетов депо владельцев инвестиционных паев

Вид права: Общая долевая собственность, доля в праве 726104/1184692

Объект права: Помещения, назначение: нежилое, общая площадь 8282,6 кв. м, номера на поэтажном плане: подвал - комнаты Г, Ж, З, П, С, ю; помещение I - комнаты с 1 по 7, 10, с 25 по 28, 35, 35а, 38, 40а, 41, 58, 75; помещение II - комната 1; помещение IX - комната 1; помещение VI - комната 1; помещение VII - комната 1; помещение VIII - комнаты с 6 по 8, с 11 по 14, 16, 17; помещение X - комнаты с 1 по 3; помещение XI - комнаты 1, 2; подвал 1 - комнаты Д, Ж, З, К, Л, П, С, Ю; помещение I - комнаты 46, с 57 по 59, с 61 по 63; помещение II - комнаты 3, 46; подвал 2 - комнаты Д, Ж, З, К, Л, П, С, Ю; помещение I - комнаты с 34 по 36, с 38 по 40; помещение II - комната 26; подвал 3 - комнаты Д, Ж, З, К, Л, П, С, Ю; помещение I - комнаты 18, с 32 по 34, с 36 по 38; помещение II - комната 6; подвал 4 - комнаты Д, Ж, З, К, Л, П, С, Ю; помещение I - комнаты 13, 16, 21, 54, 55, с 58 по 60, с 65 по 67; этаж 1 - комнаты Г, Ж, з, З, П, С; помещение I - комната 1; помещение IV - комната 1; помещение V - комната 1; этаж 2 - комнаты М1, П; помещение II - комнаты с 4 по 13, 15, с 28 по 30, адрес объекта: г.Москва, ул.Маши Порываевой, д.34

Кадастровый (или условный) номер: 77-77-11/148/2010-355

Существующие ограничения (обременения) права: доверительное управление о чем в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним "09" сентября 2010 года сделана запись регистрации № 77-77-11/148/2010-357

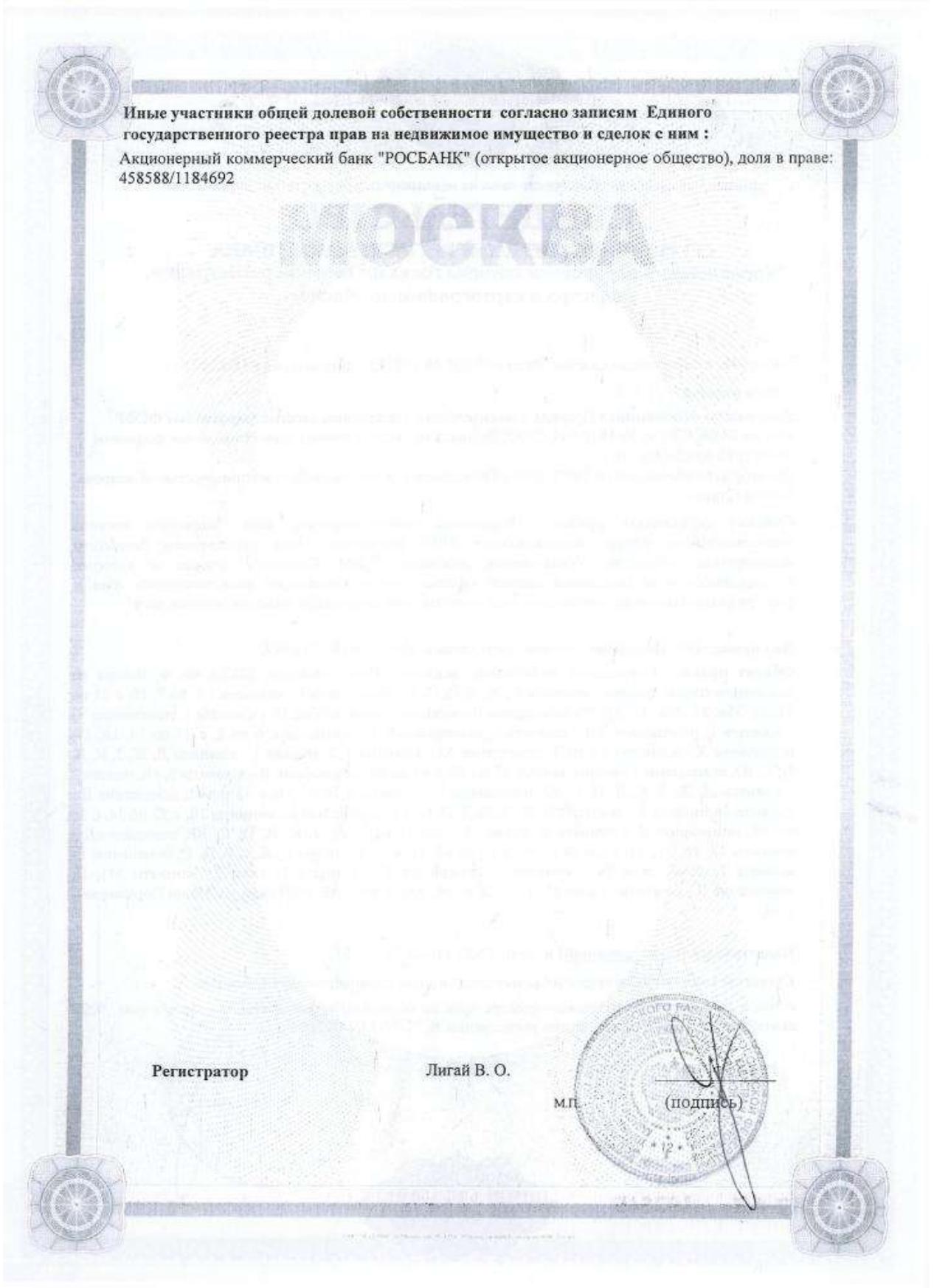
Регистратор Лигай В. О.

мп. (подпись)



77-АН 193646





ПРИЛОЖЕНИЕ 3. ФОТОГРАФИИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ



Фото 1



Фото 2



Фото 3



Фото 4



Фото 5



Фото 6

Приложение 3. Фотографии объекта оценки



Фото 7



Фото 8



Фото 9



Фото 10



Фото 11



Фото 12

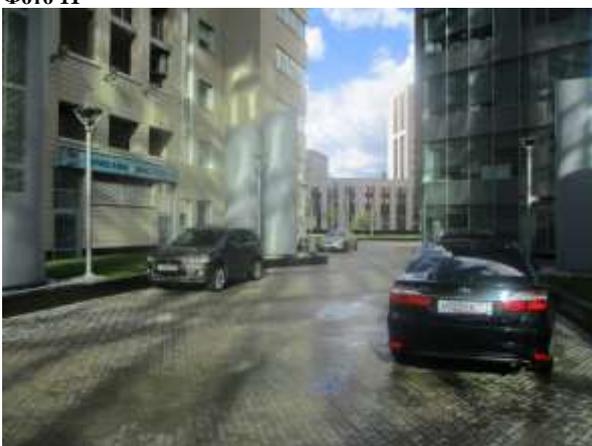


Фото 13



Фото 14

Приложение 3. Фотографии объекта оценки

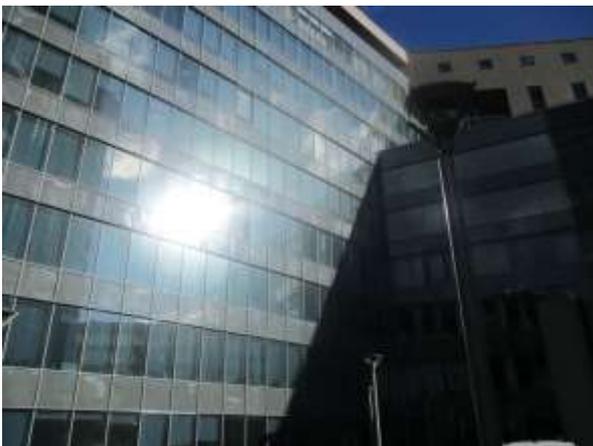


Фото 15



Фото 16



Фото 17



Фото 18

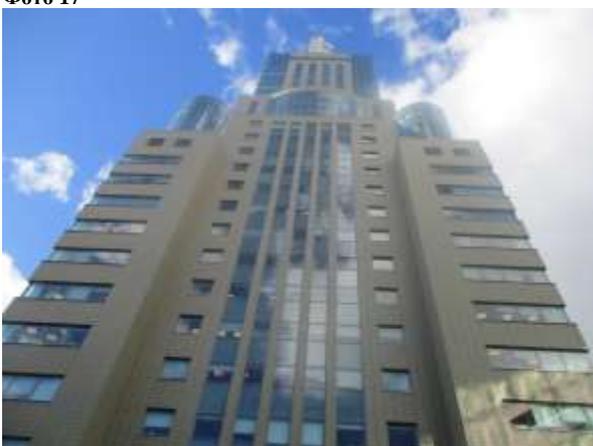


Фото 19



Фото 20



Фото 21

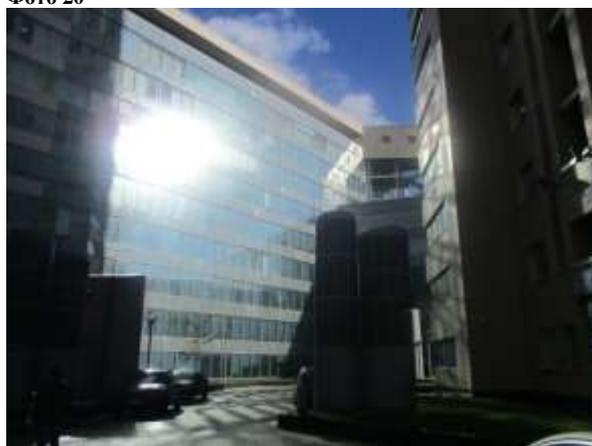


Фото 22

Приложение 3. Фотографии объекта оценки



Фото 23



Фото 24



Фото 25



Фото 26



Фото 27



Фото 28



Фото 29

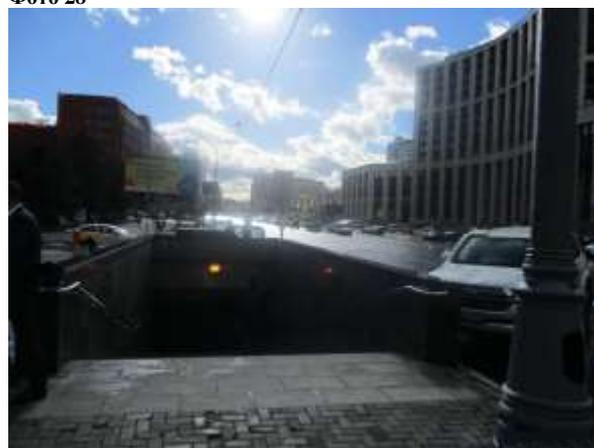


Фото 30

Приложение 3. Фотографии объекта оценки



Фото 31



Фото 32



Фото 33



Фото 34



Фото 35



Фото 36



Фото 37



Фото 38

Приложение 3. Фотографии объекта оценки



Фото 39



Фото 40



Фото 41



Фото 42



Фото 43



Фото 44



Фото 45



Фото 46

Приложение 3. Фотографии объекта оценки



Фото 47

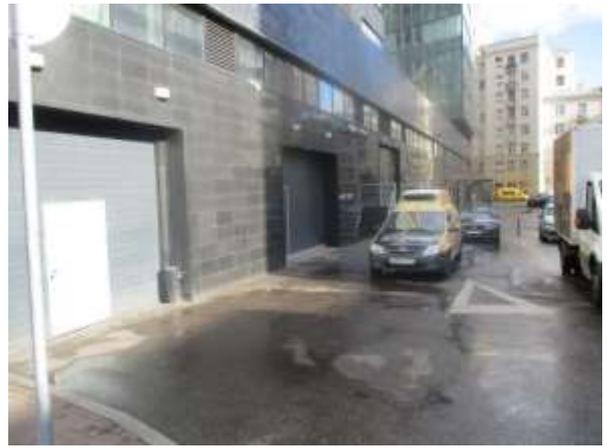


Фото 48



Фото 49



Фото 50



Фото 51



Фото 52



Фото 53

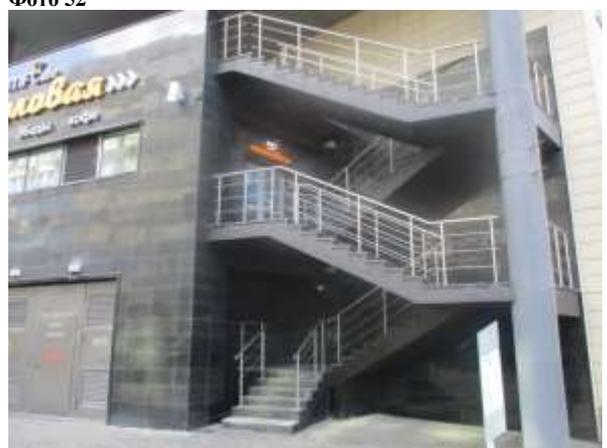


Фото 54

Приложение 3. Фотографии объекта оценки



Фото 55



Фото 56



Фото 57



Фото 58

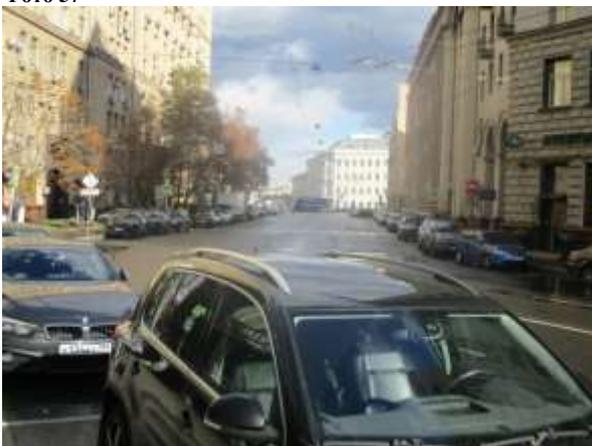


Фото 59



Фото 60



Фото 61



Фото 62

Приложение 3. Фотографии объекта оценки



Фото 63



Фото 64



Фото 65



Фото 66



Фото 67



Фото 68



Фото 69



Фото 70

Приложение 3. Фотографии объекта оценки

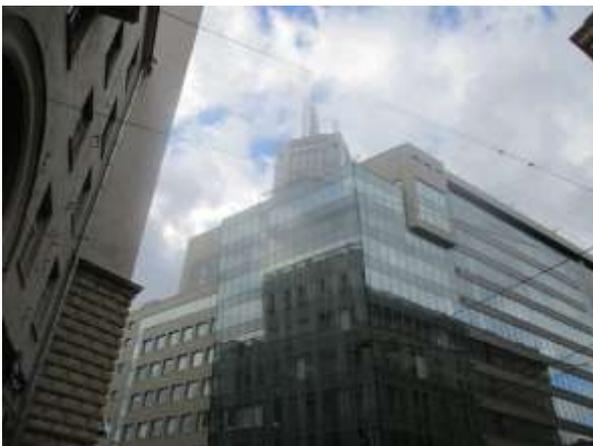


Фото 71



Фото 72



Фото 73



Фото 74



Фото 75



Фото 76



Фото 77



Фото 78

Приложение 3. Фотографии объекта оценки



Фото 79



Фото 80



Фото 81



Фото 82

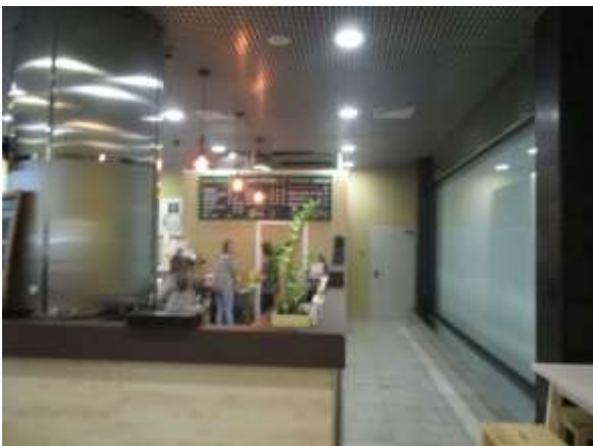


Фото 83



Фото 84



Фото 85

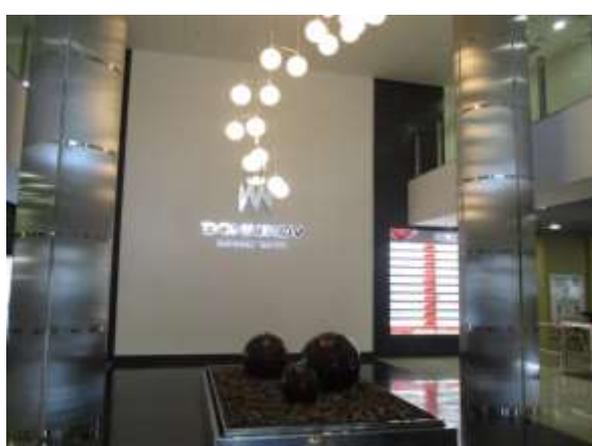


Фото 86

Приложение 3. Фотографии объекта оценки



Фото 87



Фото 88



Фото 89



Фото 90



Фото 91



Фото 92



Фото 93



Фото 94

Приложение 3. Фотографии объекта оценки



Фото 95



Фото 96



Фото 97



Фото 98



Фото 99

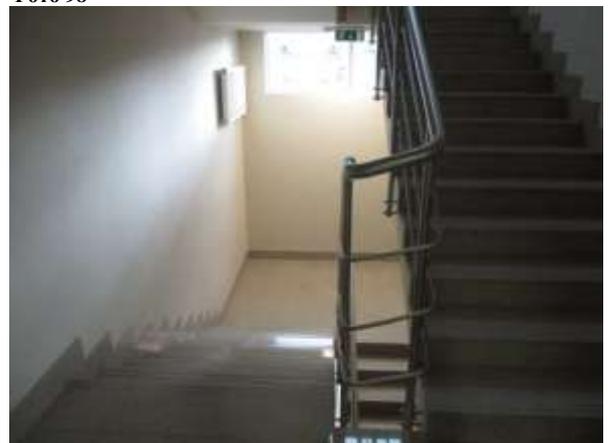


Фото 100

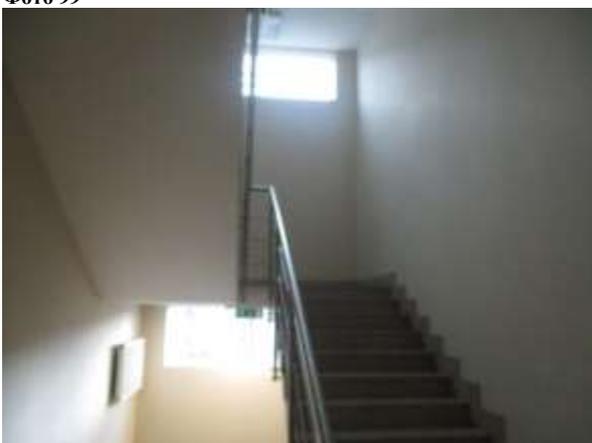


Фото 101

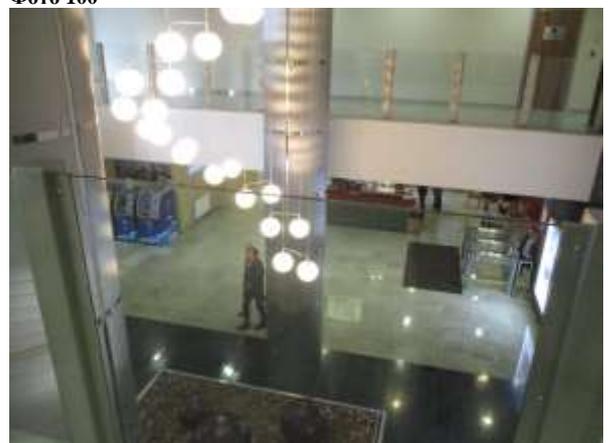


Фото 102

Приложение 3. Фотографии объекта оценки



Фото 103



Фото 104



Фото 105



Фото 106

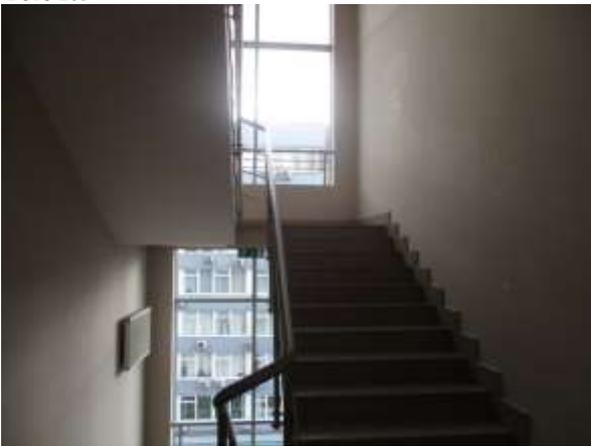


Фото 107



Фото 108



Фото 109



Фото 110

Приложение 3. Фотографии объекта оценки



Фото 111



Фото 112



Фото 113



Фото 114



Фото 115

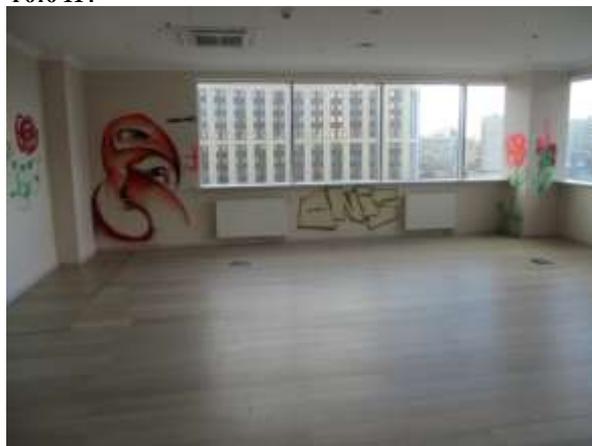


Фото 116



Фото 117



Фото 118

Приложение 3. Фотографии объекта оценки



Фото 119



Фото 120



Фото 121



Фото 122



Фото 123

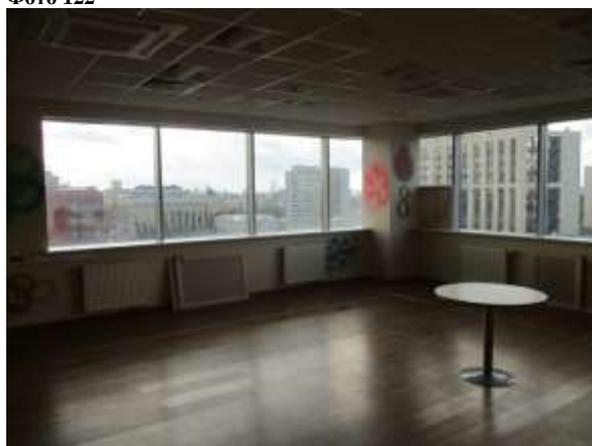


Фото 124

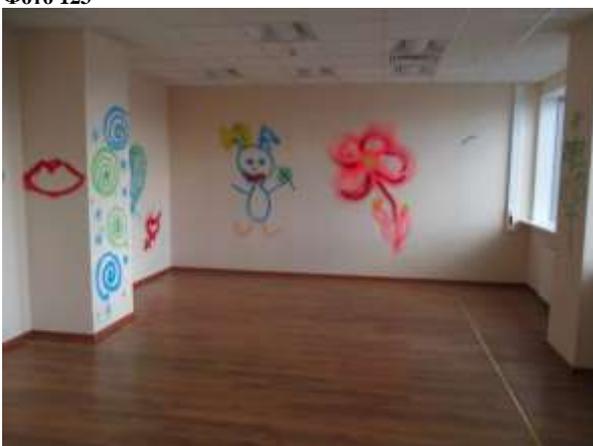


Фото 125



Фото 126

Приложение 3. Фотографии объекта оценки



Фото 127



Фото 128



Фото 129



Фото 130



Фото 131



Фото 132

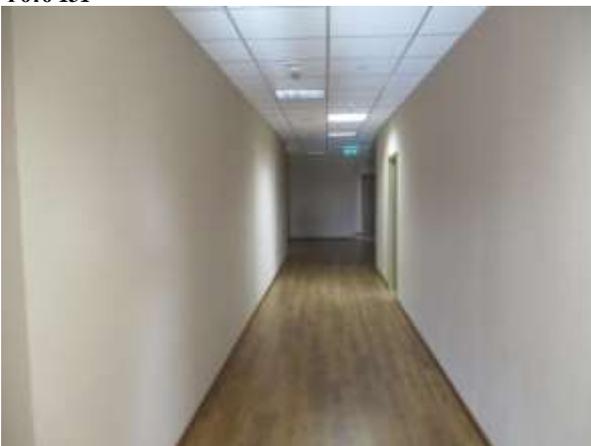


Фото 133



Фото 134

Приложение 3. Фотографии объекта оценки



Фото 135



Фото 136



Фото 137



Фото 138



Фото 139



Фото 140



Фото 141



Фото 142

Приложение 3. Фотографии объекта оценки



Фото 143



Фото 144



Фото 145



Фото 146



Фото 147

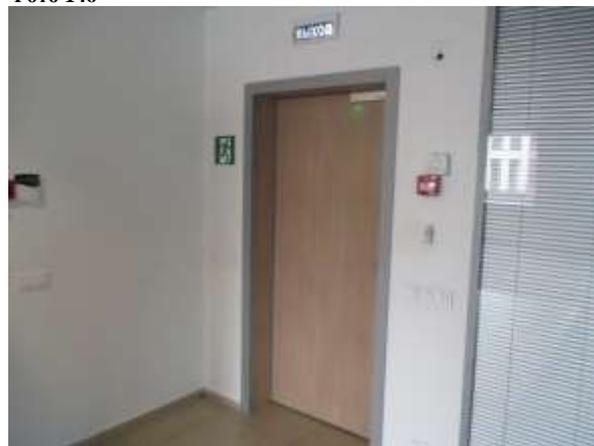


Фото 148



Фото 149



Фото 150

Приложение 3. Фотографии объекта оценки



Фото 151



Фото 152



Фото 153



Фото 154



Фото 155

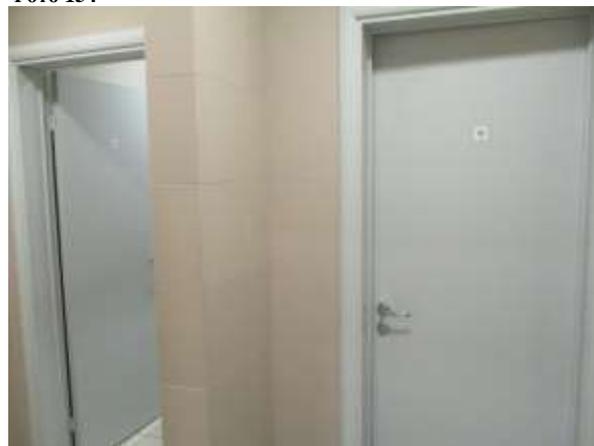


Фото 156



Фото 157



Фото 158

Приложение 3. Фотографии объекта оценки



Фото 159



Фото 160



Фото 161



Фото 162

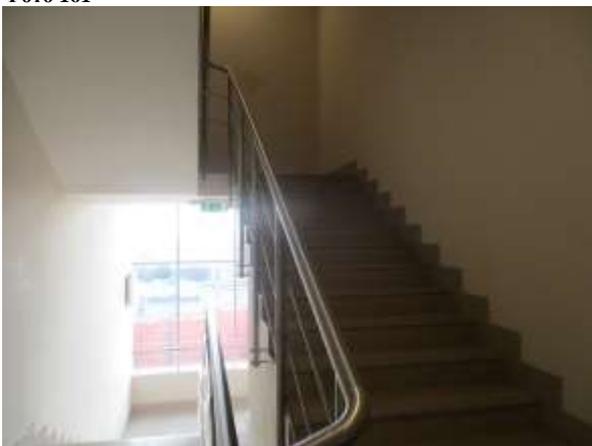


Фото 163



Фото 164



Фото 165



Фото 166

Приложение 3. Фотографии объекта оценки



Фото 167



Фото 168



Фото 169



Фото 170

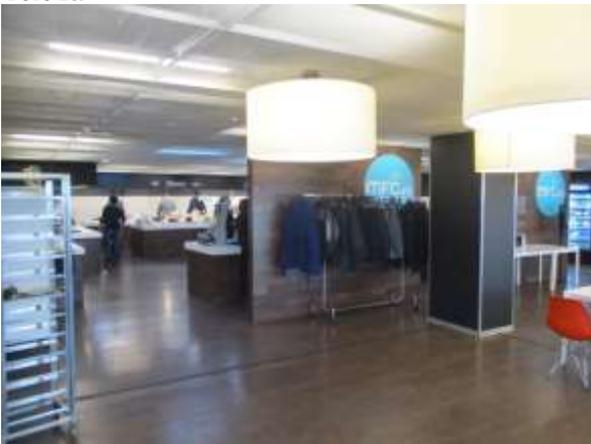


Фото 171



Фото 172



Фото 173



Фото 174

Приложение 3. Фотографии объекта оценки



Фото 175



Фото 176



Фото 177



Фото 178



Фото 179

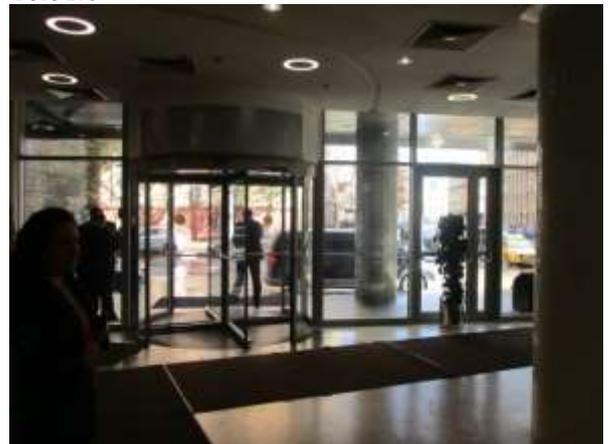


Фото 180

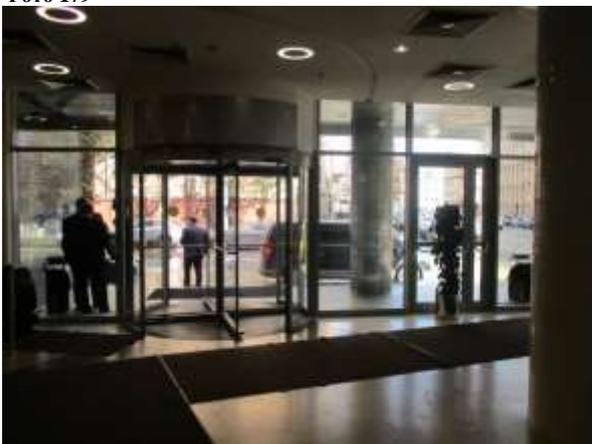


Фото 181

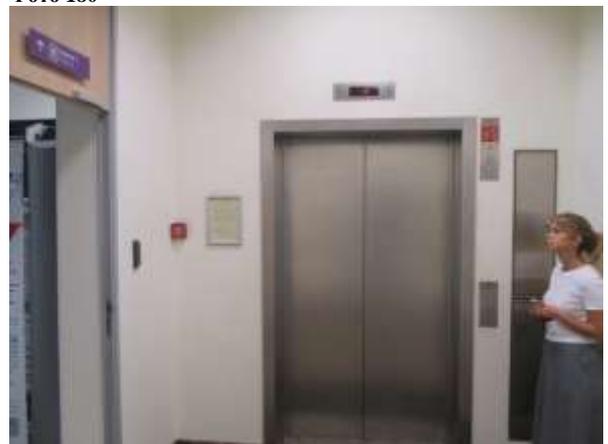


Фото 182

Приложение 3. Фотографии объекта оценки



Фото 183



Фото 184



Фото 185



Фото 186

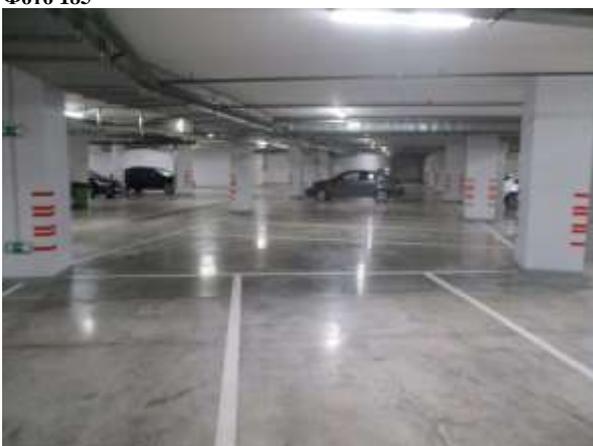


Фото 187

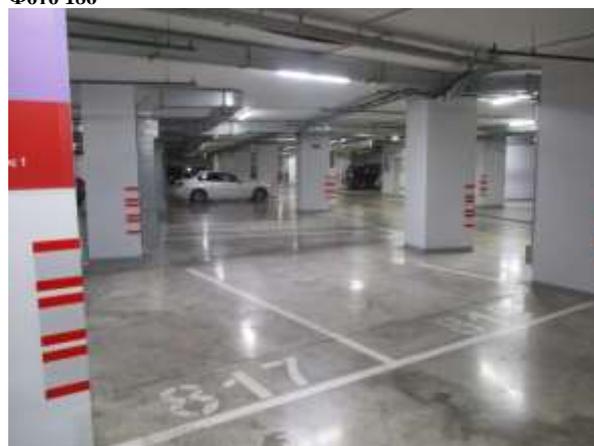


Фото 188

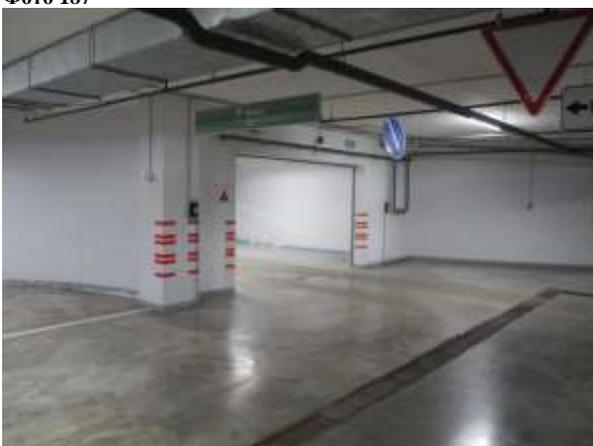


Фото 189



Фото 190

Приложение 3. Фотографии объекта оценки



Фото 191



Фото 192



Фото 193

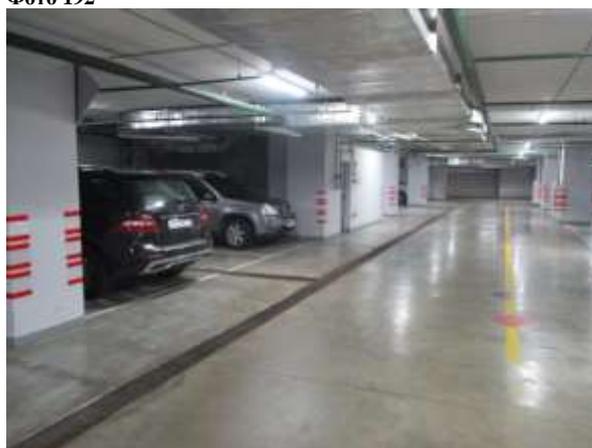


Фото 194



Фото 195



Фото 196



Фото 197



Фото 198

Приложение 3. Фотографии объекта оценки



Фото 199



Фото 200

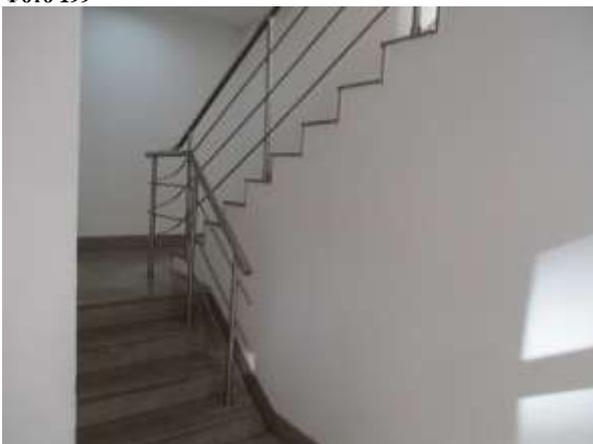


Фото 201



Фото 202

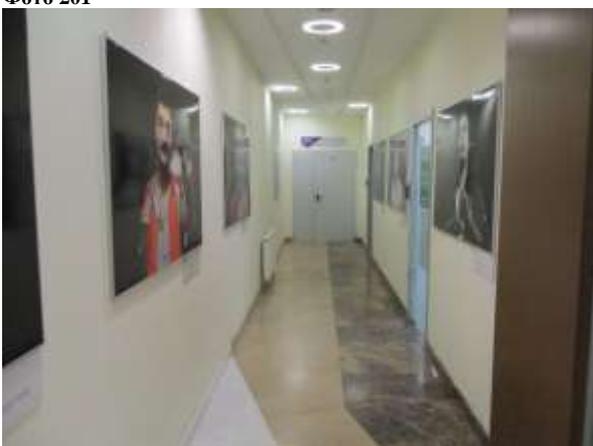


Фото 203

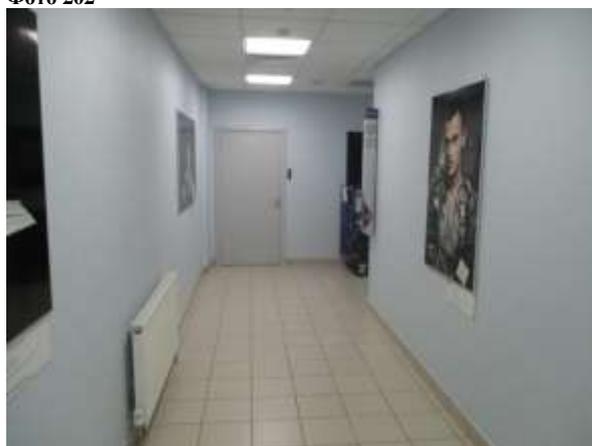


Фото 204



Фото 205

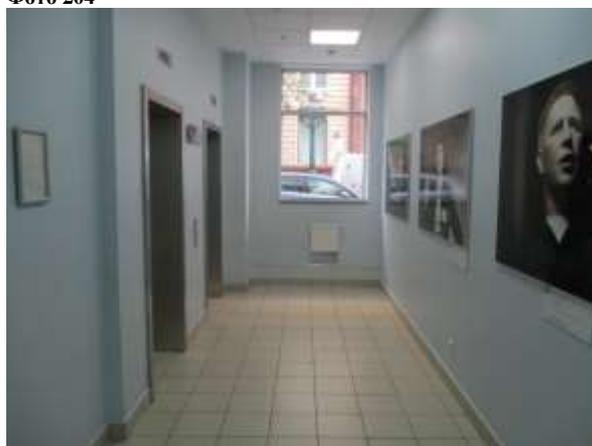


Фото 206

Приложение 3. Фотографии объекта оценки



Фото 207



Фото 208



Фото 209



Фото 210

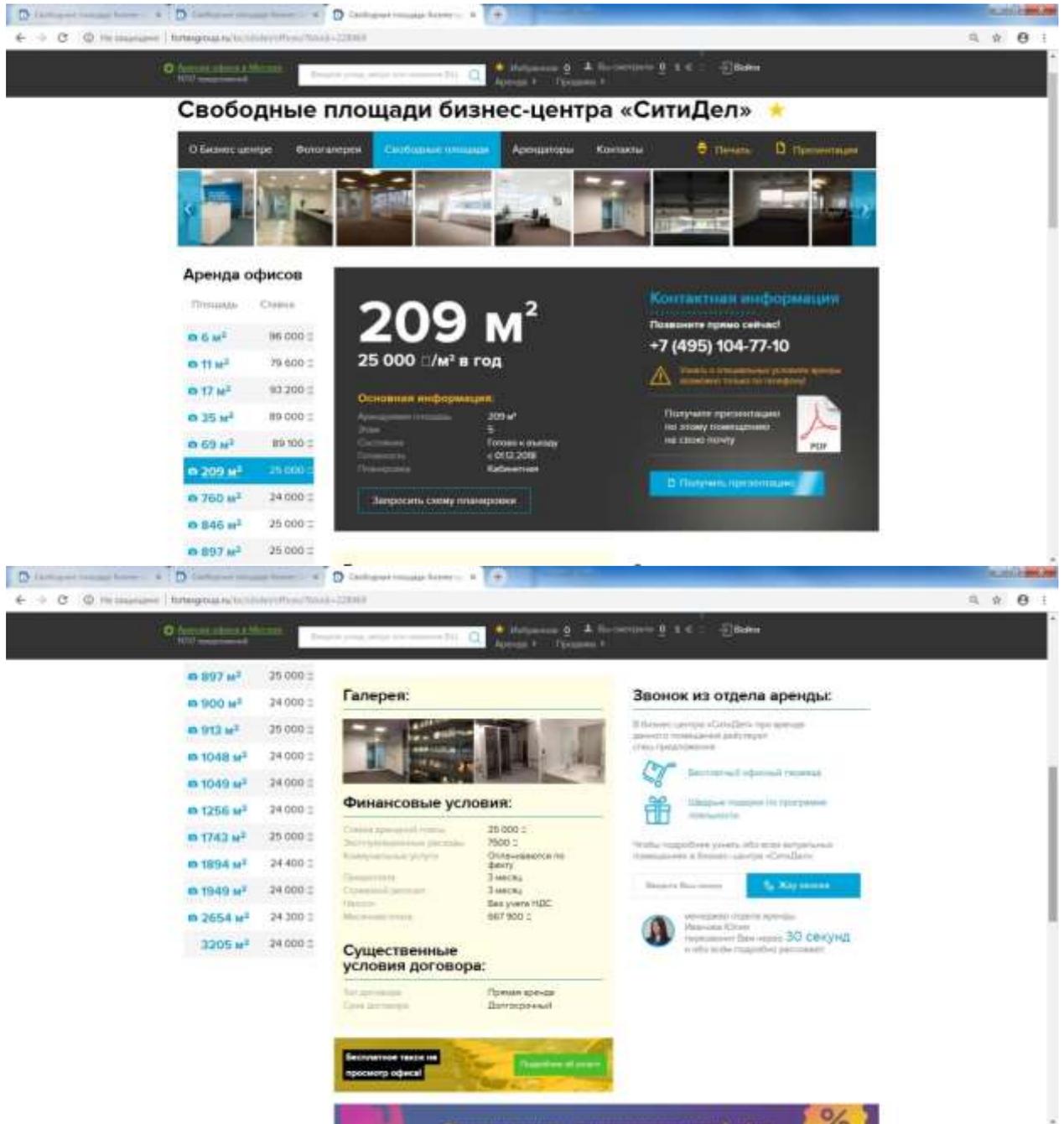
ПРИЛОЖЕНИЕ 4. ИНФОРМАЦИЯ, ИСПОЛЬЗУЕМАЯ В ОТЧЕТЕ

Данные об объектах-аналогах

Офисные помещения

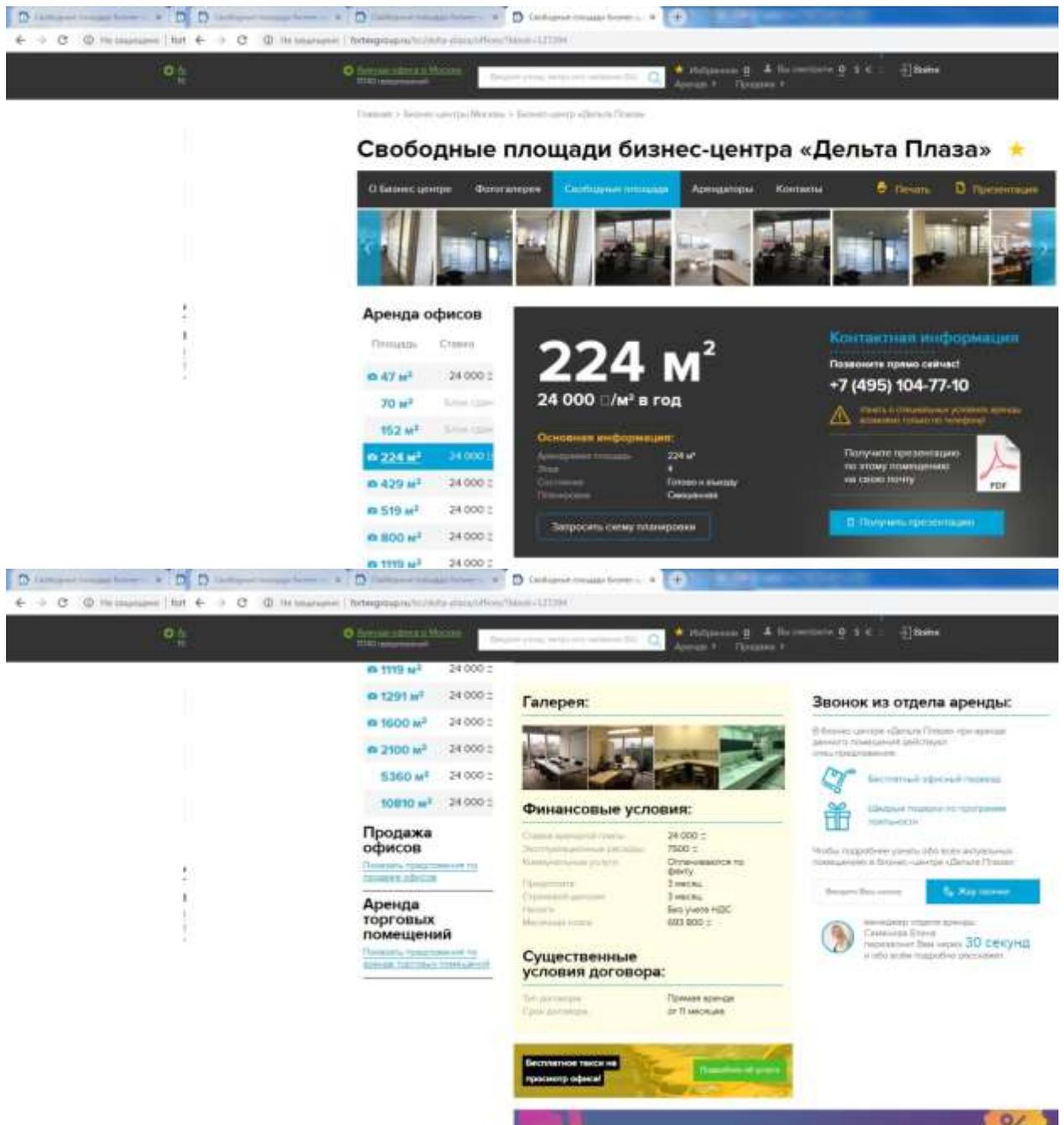
Аналог 1:

http://fortexgroup.ru/bc/sitidel/offices/?block=228969



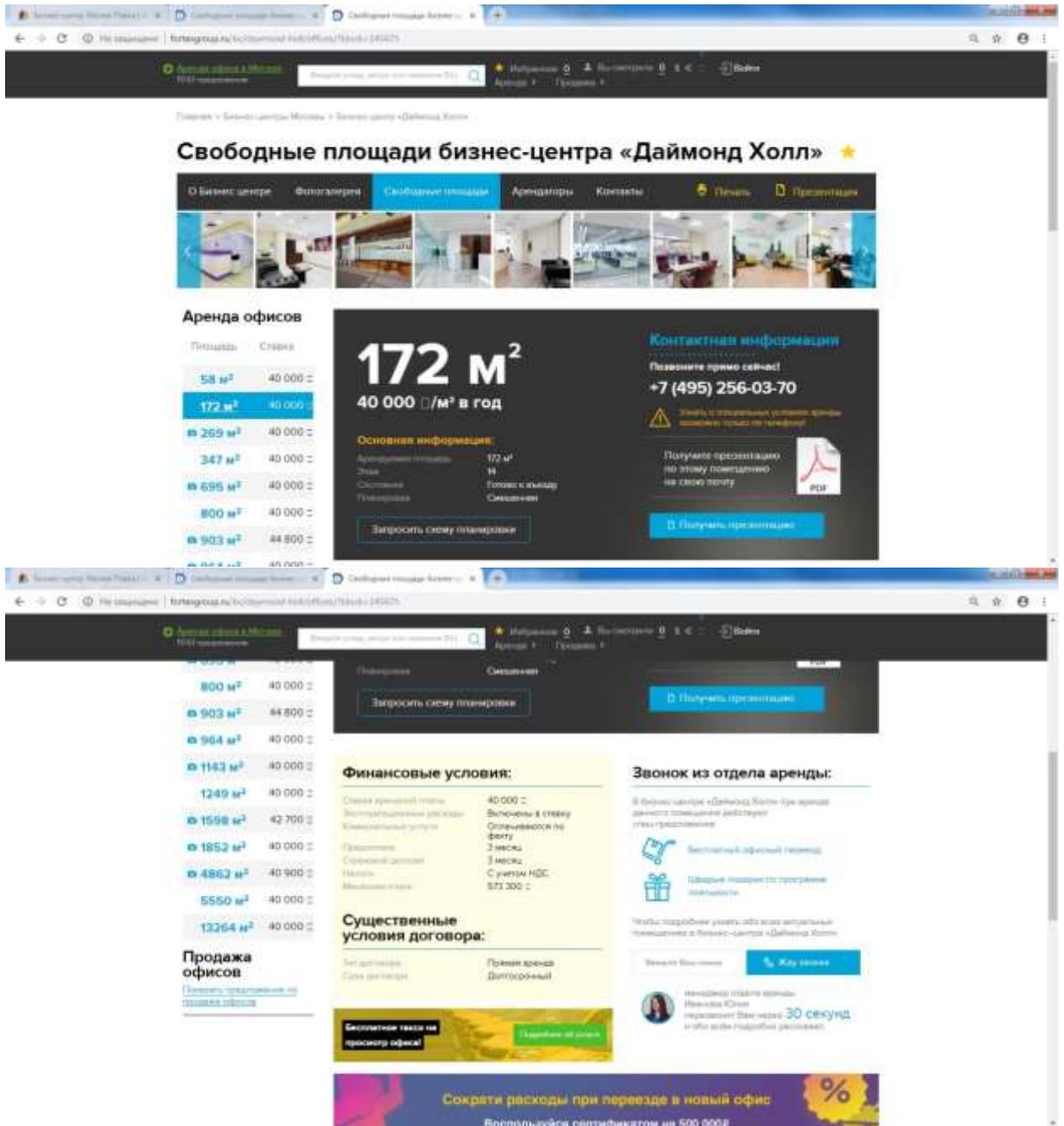
Аналог 2:

http://fortexgroup.ru/bc/delta-plaza/offices/?block=127294



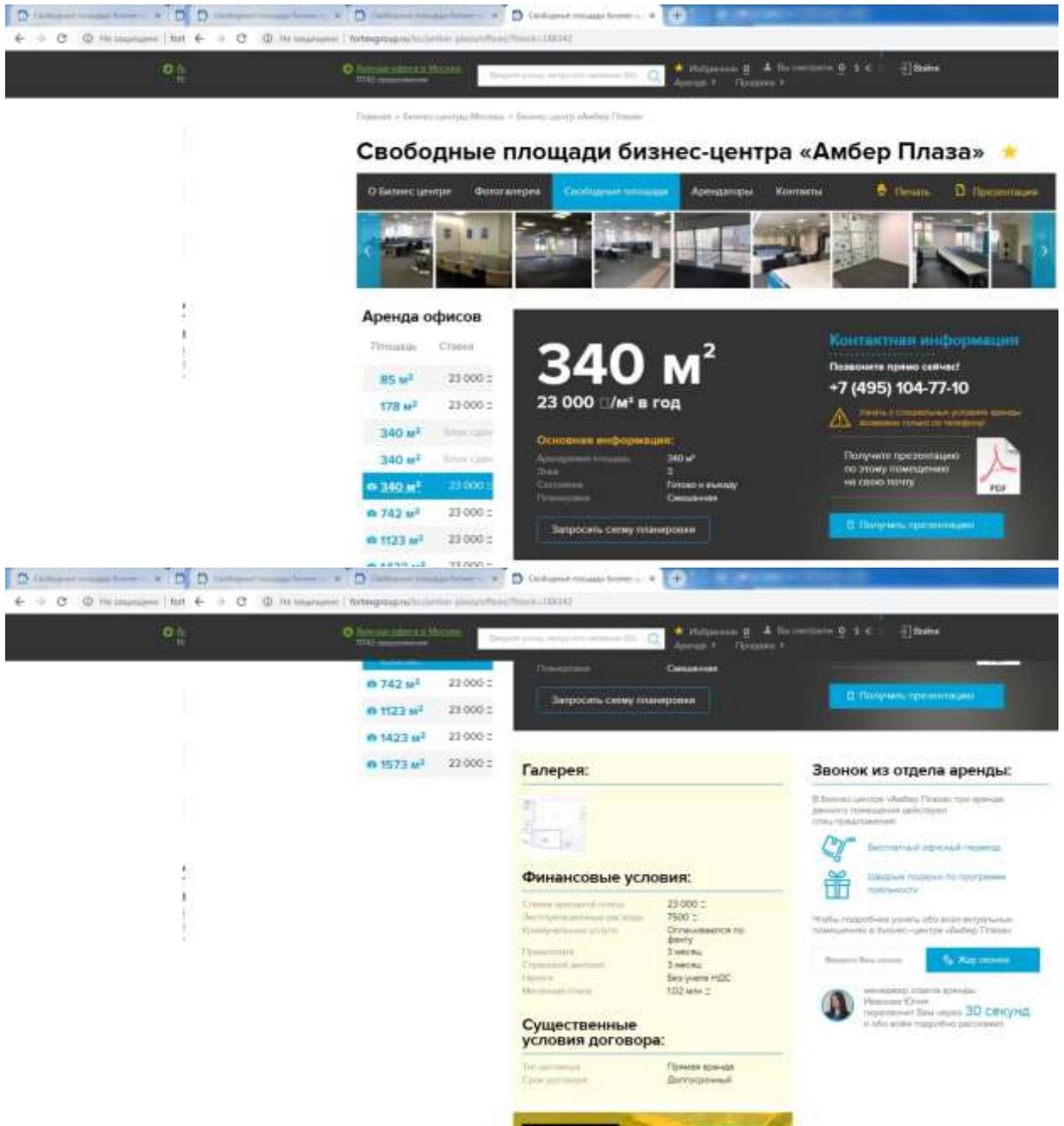
Аналог 3:

http://fortexgroup.ru/bc/daymond-holl/offices/?block=219163



Аналог 4:

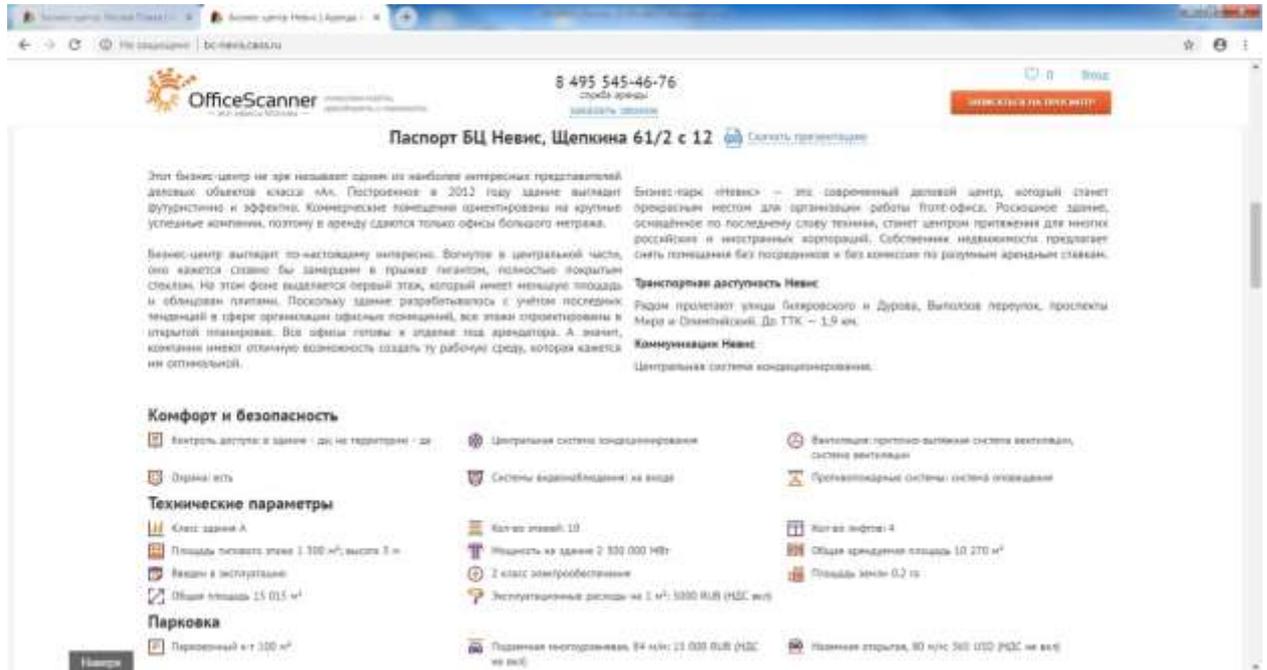
http://fortexgroup.ru/bc/amber-plaza/offices/?block=188342



Паркинг

Аналог 1:

<http://bc-nevis.caos.ru/>



Паспорт БЦ Невис, Щепкина 61/2 с 12

Этот бизнес-центр не зря называют одним из наиболее интересных представлений деловых объектов класса «А». Построенный в 2012 году здание вымывает футуристично и эффектно. Коммерческие этажи сконцентрированы на крупных успешные компании, поэтому в аренду сдаются только офисы большого метража.

Бизнес-центр выиграл по-настоящему интерес. Во-первых в центральной части, это здание словно бы замурован в прочные пантели, полностью исключает сквозняк. На этом фоне выделяется первый этаж, который имеет меньше площадку и обдуван потоками. Поскольку здание разрабатывалось с учетом последних тенденций в сфере организации офисных помещений, все этажи ориентированы в открытой планировке. Все формы готовы и удаленная аренда. А значит, компаниям имеют оптимальную возможность создать ту рабочую среду, которая является им оптимальной.

Бизнес-парк «Невис» – это современный деловой центр, который станет прекрасным местом для организации работы float-офиса. Роскошное здание, основанное по последнему слову техники, станет центром притяжения для многих российских и иностранных корпораций. Собственная независимости предоставляет сдать помещения без посредников и без комиссии по разумным арендным ставкам.

Транспортная доступность Невис
Рядом протекает улица Бихаровского и Дутова, Вышеславский переулок, проспекты Мира и Октябрьский. До ТТК – 1,9 км.

Коммуникация Невис
Центральная система кондиционирования.

Комфорт и безопасность

- Контроль доступа в здание - дис. на территории - да
- Охрана есть
- Центральная система кондиционирования
- Системы видеонаблюдения на входе
- Вентиляция приточно-вытяжная, система вентиляции
- Противопожарные системы: система оповещения

Технические параметры

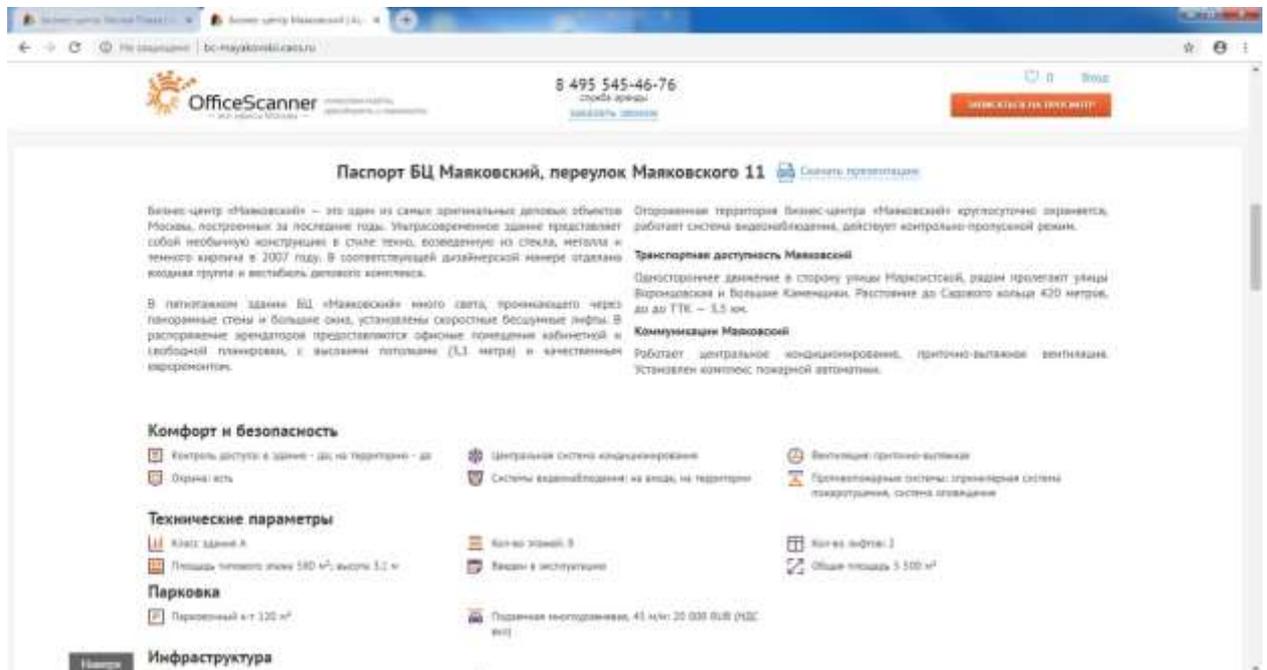
- Класс здания А
- Площадь теплого этажа 1 300 м², высота 3 м
- Вакант в эксплуатации
- Общая площадь 15 015 м²
- Кол-во этажей: 10
- Мощность на здание 2 100 000 кВт
- 2 класс энергоэффективности
- Эксплуатационные расходы на 1 м²: 5000 RUB (ИЭС - квт)
- Кол-во лифтов: 4
- Общая арендная площадь 10 270 м²
- Площадь земли 0,2 га

Парковка

- Парковочный к-т 300 м²
- Подземная парковка: 84 м²; 23 000 RUB (ИЭС - квт)
- Площадка открытая, 80 м²; 500 000 RUB (ИЭС - квт)

Аналог 2:

<http://bc-mayakovskii.caos.ru/>



Паспорт БЦ Маяковский, переулок Маяковского 11

Бизнес-центр «Маяковский» – это один из самых оригинальных деловых объектов Москвы, построенных за последние годы. Ультрасовременное здание представляет собой необычную конструкцию в стиле техно, возведенную из стекла, металла и темного кирпича в 2007 году. В соответствии с дизайнерской манерой отдалено кодовая группа и архитектура делового комплекса.

В пятиэтажном здании БЦ «Маяковский» много света, проникающего через лабиринтные стены и большие окна, установлены скоростные бесшумные лифты. В распоряжение арендаторов предоставляются офисные помещения кабинетной и свободной планировки, с высотой потолков (3,1 метра) и качественным интерьером.

Отгороженная территория Бизнес-центра «Маяковский» круглогодично охраняется, работает система видеонаблюдения, действует контрольно-пропускной режим.

Транспортная доступность Маяковский
Панорамное движение в сторону улицы Никитинской, рядом протекает улицы Вирновская и Большая Калужская. Расстояние до Садового кольца 420 метров, до до ТТК – 8,5 км.

Коммуникация Маяковский
Работает центральное кондиционирование, приточно-вытяжная вентиляция. Установлен комплекс пожарной автоматики.

Комфорт и безопасность

- Контроль доступа в здание - дис. на территории - да
- Охрана есть
- Центральная система кондиционирования
- Системы видеонаблюдения на входе, на территории
- Вентиляция приточно-вытяжная
- Противопожарные системы: противопожарная система пожаротушения, система оповещения

Технические параметры

- Класс здания А
- Площадь теплого этажа 580 м², высота 3,2 м
- Вакант в эксплуатации
- Общая площадь 3 500 м²
- Кол-во этажей: 5
- Мощность на здание 20 000 кВт (ИЭС - квт)
- Кол-во лифтов: 1
- Общая площадь 3 500 м²

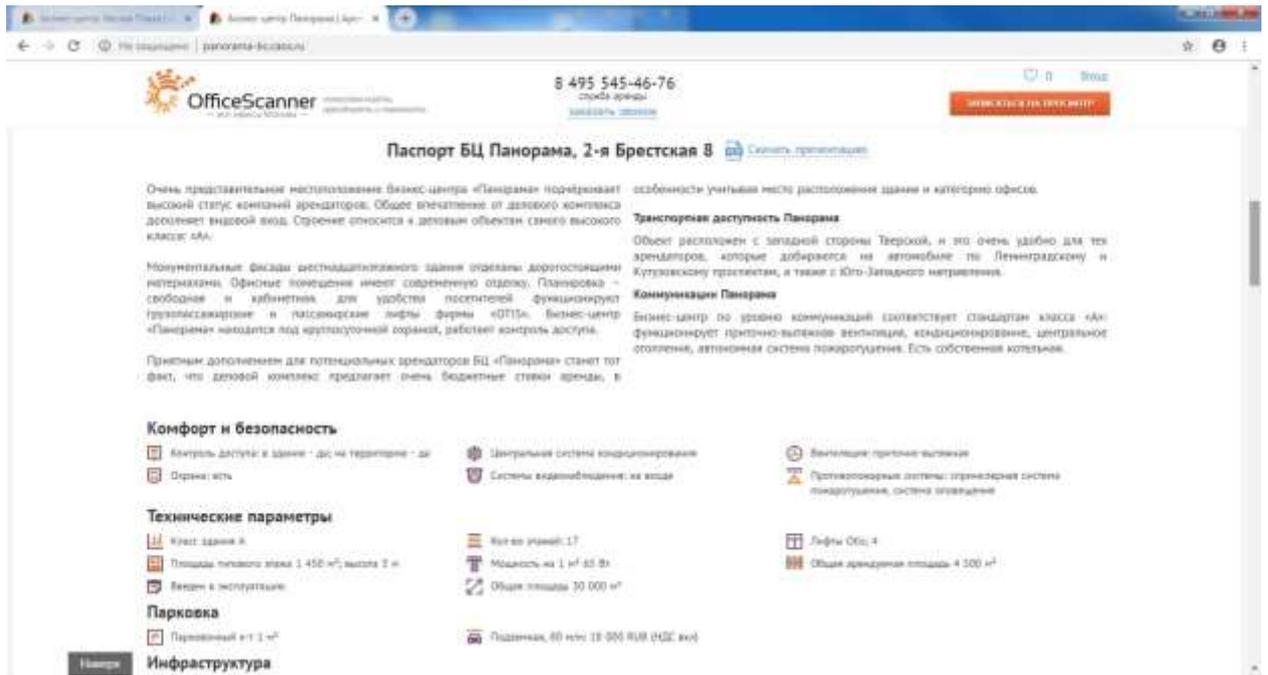
Парковка

- Парковочный к-т 120 м²
- Подземная парковка: 41 м²; 20 000 RUB (ИЭС - квт)

Инфраструктура

Аналог 3:

<http://panorama-bc.caos.ru/>



The screenshot displays a web browser window with the URL <http://panorama-bc.caos.ru/>. The page features the OfficeScanner logo and contact information (8 495 545-46-76). The main content is a report titled "Паспорт БЦ Панорама, 2-я Брестская 8".

Text from the report:

Очень представительное местоположение Бизнес-центра «Панорама» подчеркивает высокий статус компаний арендаторов. Общее впечатление от делового комплекса дополняет видовой вид. Стрелки относятся к деловым объектам самого высокого класса: ААА.

Монументальные фасады представительного здания украшены дорогостоящими материалами. Офисные помещения имеют современную отделку. Планировка – свободная и кабинетная для удобства посетителей, функционируют грузопассажирские и пассажирские лифты фирмы «ОПТ». Бизнес-центр «Панорама» находится под круглосуточной охраной, работает контроль доступа.

Принцип дополнением для потенциальных арендаторов БЦ «Панорама» станет тот факт, что деловой комплекс предлагает очень бюджетные ставки аренды, в

особенности учитывая место расположения здания и категорию офисов.

Транспортная доступность Панорама

Объект расположен с западной стороны Тверской, и это очень удобно для тех арендаторов, которые доберется на автомобиле по Ленинградскому и Куртзовскому проспектам, а также с Юго-Западного направления.

Коммуникации Панорама

Бизнес-центр по уровню коммуникаций соответствует стандартам класса «А». Функционирует приточно-вытяжная вентиляция, кондиционирование, центральное отопление, автономная система пожаротушения. Есть собственная котельная.

Комфорт и безопасность

- Контроль доступа в здание - да; на территории - да
- Охрана: есть
- Центральная система кондиционирования
- Системы видеонаблюдения: на входе
- Вентиляция приточно-вытяжная
- Противопожарные датчики: протекторная система пожаротушения, система оповещения

Технические параметры

- Этаж здания: 8
- Площадь типового этажа: 1 450 м²; высота: 3 м
- Векан в эксплуатации
- Кол во этажей: 17
- Мощность на 1 м²: 65 Вт
- Общая площадь: 30 000 м²
- Лифты: 6шт; 4
- Общая арендная площадь: 4 300 м²

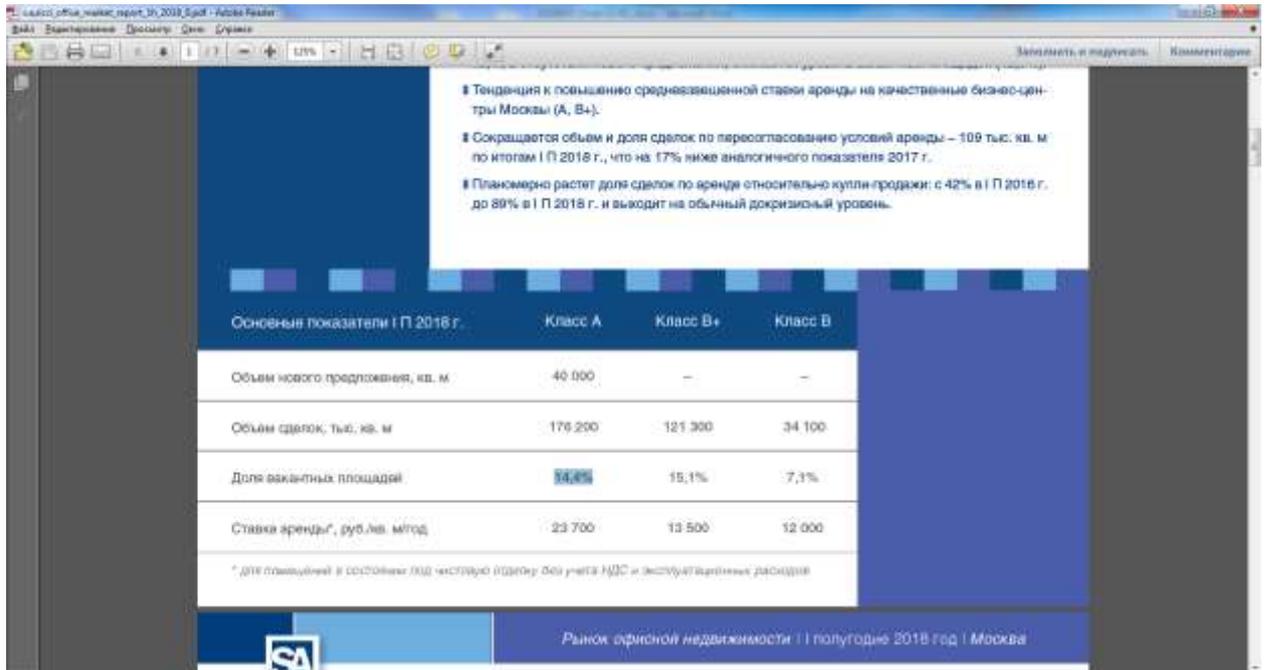
Парковка

- Парковочный шт: 2 м²
- Подземная, 60 шт; 18 000 RUB (РАС: кв)

Инфраструктура

Данные о доле вакантных площадей

http://www.ricci.ru/sites/default/files/analytics-files/s.a.ricci_office_market_report_1h_2018_0.pdf



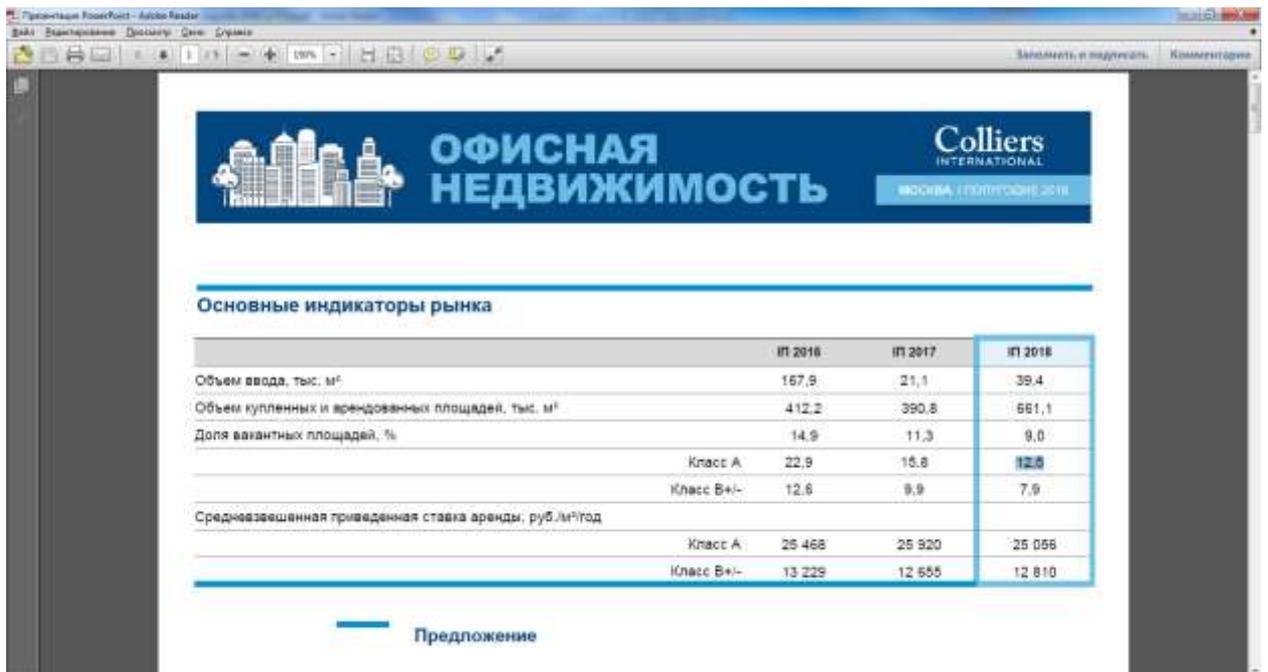
http://cwrussia.ru/documents/20181/64819/Q2+2018_Marketbeat_RUS_PDF_FINAL.pdf/5b03d6fc-06b0-4270-a179-c81f5b3376a2/



<https://content.knightfrank.com/research/597/documents/ru/rynok-ofisnoy-nedvizhimosti-moskva-i-polugodie-2018-g-5715.pdf>

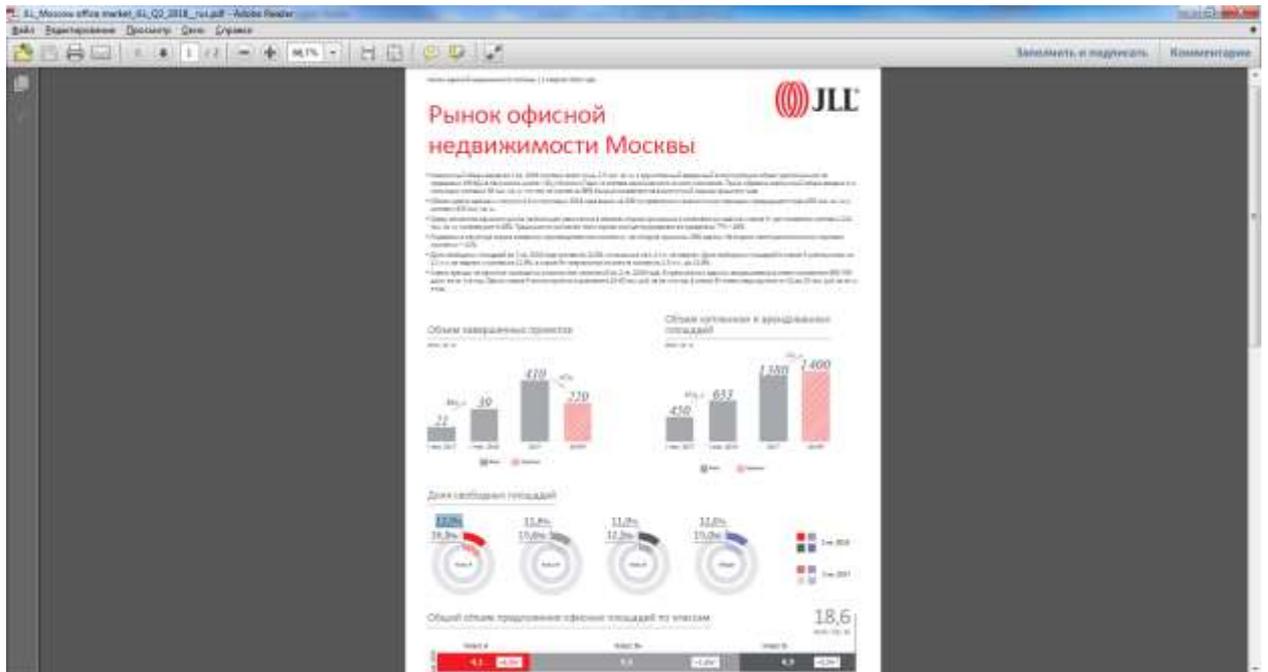


http://www.colliers.com/-/media/files/emea/russia/research/2018/office_moscow_h1_2018_rus.pdf?la=ru-RU

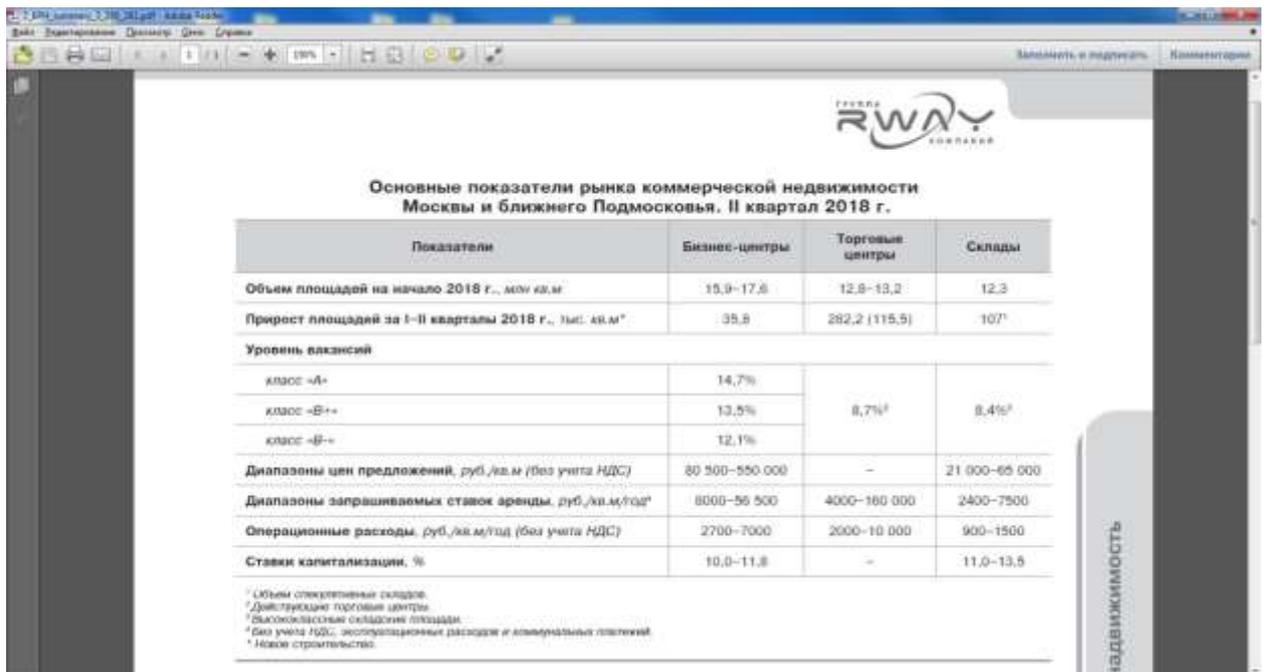


Приложение 4. Информация, используемая в отчете

http://www.jll.ru/russia/ru-ru/Research/Moscow%20office%20market_JLL_Q2_2018__rus.pdf?5b94a7af-7b81-4219-abe5-280710abf10f



RWAY июль-август 2018 г.



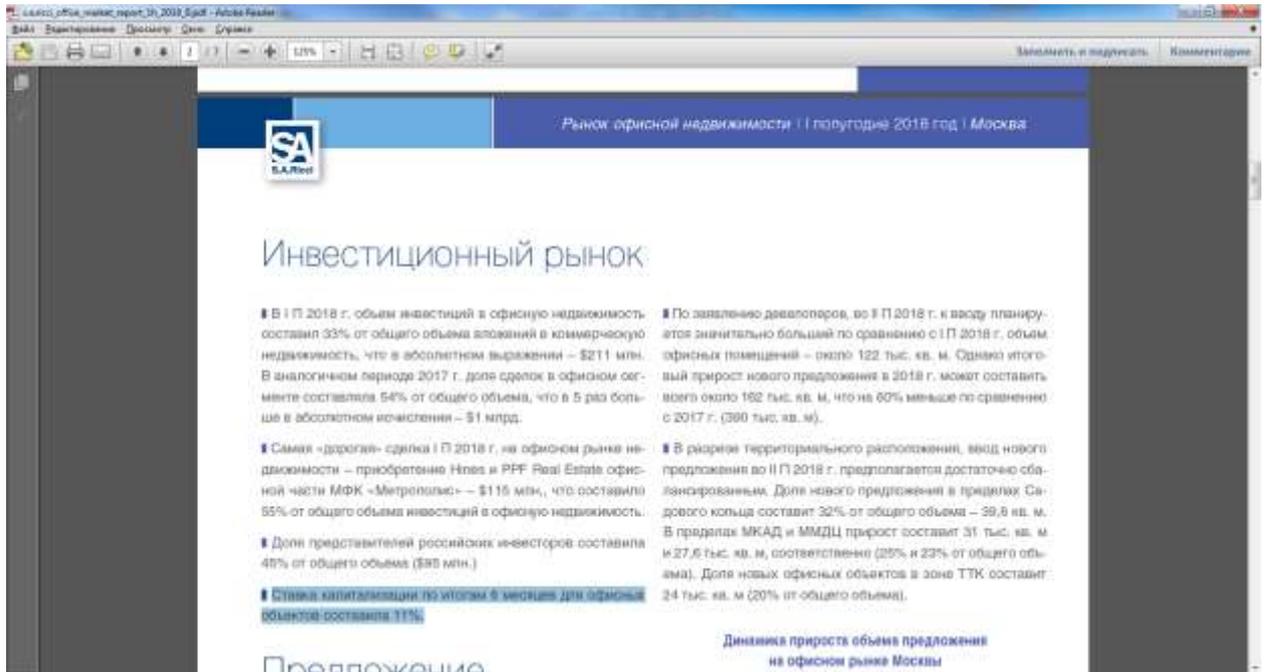
Основные показатели рынка коммерческой недвижимости Москвы и ближнего Подмосковья, II квартал 2018 г.

Показатели	Бизнес-центры	Торговые центры	Склады
Объем площадей на начало 2018 г., млн кв.м	15,9-17,8	12,9-13,2	12,3
Прирост площадей за I-II кварталы 2018 г., тыс. кв.м*	35,8	282,2 (115,5)	107 [†]
Уровень вакансий			
класс «А»	14,7%	8,7% [‡]	8,4% [‡]
класс «В+»	13,5%		
класс «В-»	12,1%		
Диапазоны цен предложений, руб./кв.м (без учета НДС)	80 500-550 000	-	21 000-65 000
Диапазоны запрашиваемых ставок аренды, руб./кв.м/год [§]	8000-56 500	4000-160 000	2400-7500
Операционные расходы, руб./кв.м/год (без учета НДС)	2700-7000	2000-10 000	900-1500
Ставки капитализации, %	10,0-11,8	-	11,0-13,5

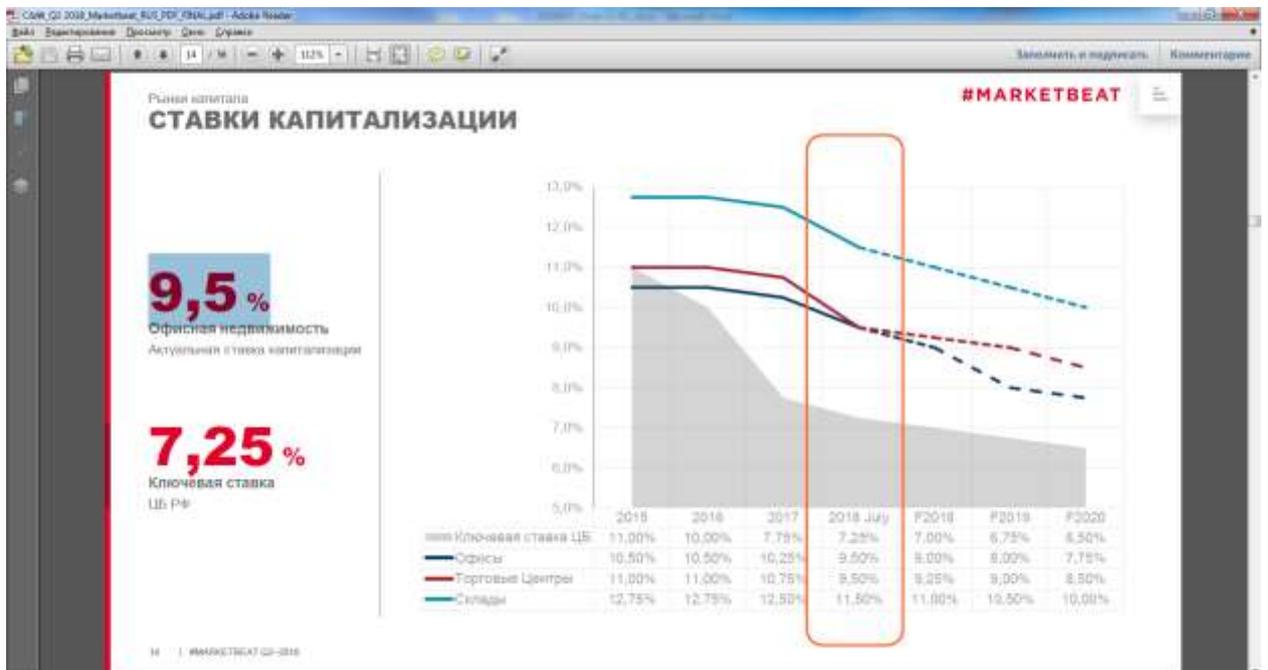
* Объем спекулятивных сделок.
[†] Дистрибутивно-торговые центры.
[‡] Высококласовые складские площади.
[§] Без учета НДС, эксплуатационных расходов и коммунальных платежей.
[¶] Новое строительство.

Данные о ставках капитализации

http://www.ricci.ru/sites/default/files/analytics-files/s.a.ricci_office_market_report_1h_2018_0.pdf



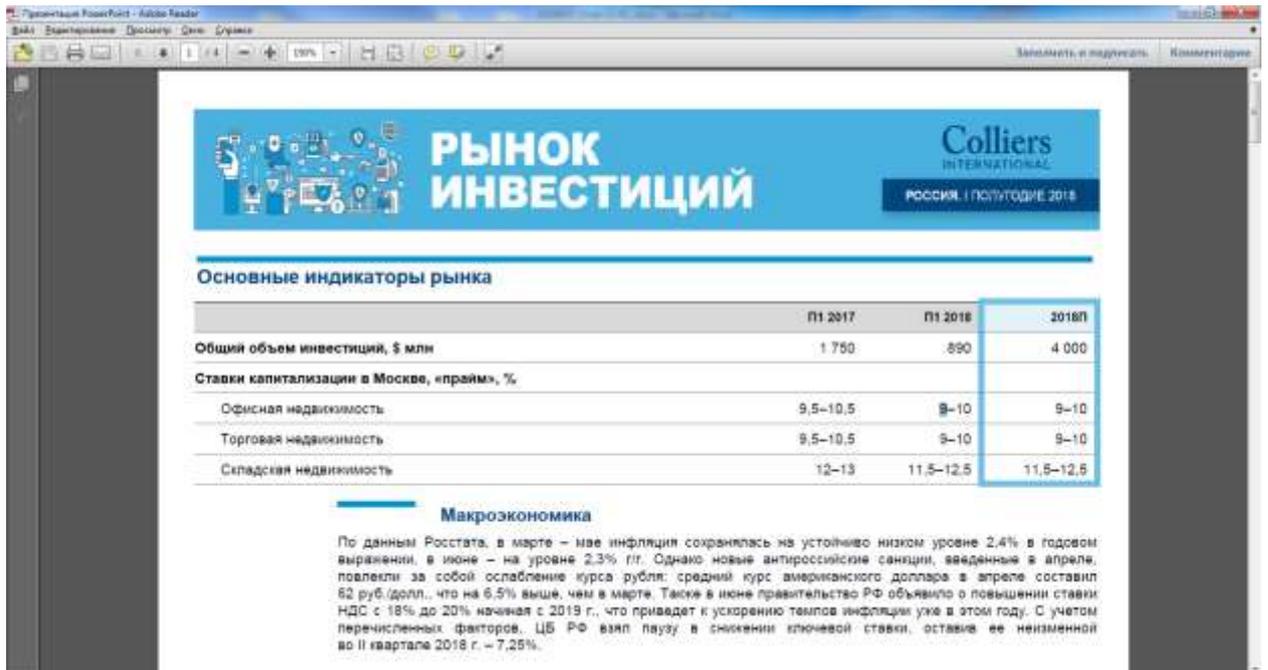
http://cwrussia.ru/documents/20181/64819/Q2+2018_Marketbeat_RUS_PDF_FINAL.pdf/5b03d6fc-06b0-4270-a179-c81f5b3376a2/



<https://content.knightfrank.com/research/599/documents/ru/rynok-investitsiy-moskva-i-polugodie-2018-g-5714.pdf>

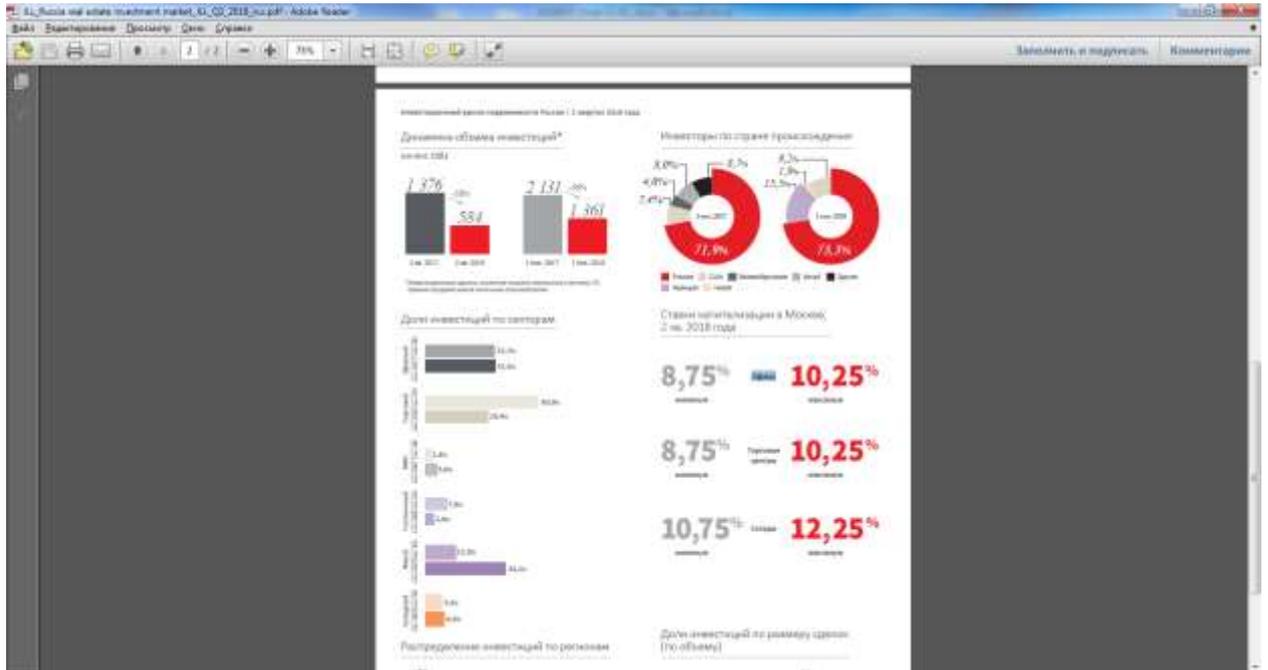


http://www.colliers.com/-/media/files/emea/russia/research/2018/investment_q2_2018_rus.pdf?la=ru-RU

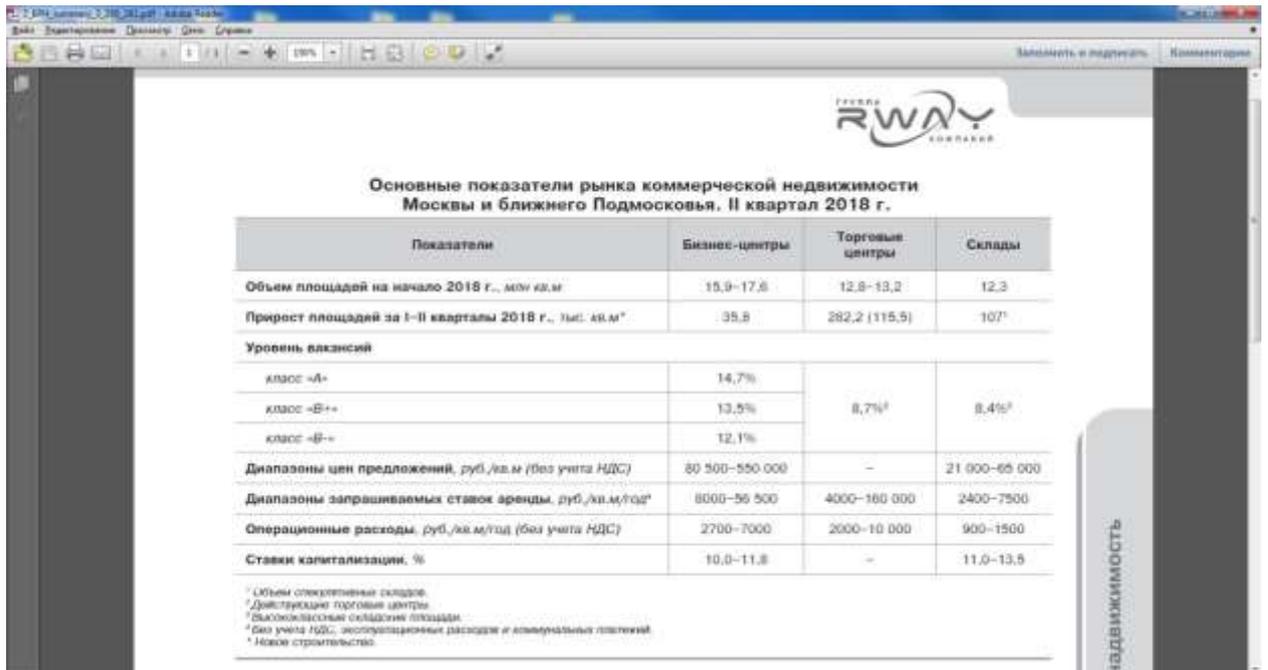


Приложение 4. Информация, используемая в отчете

http://www.jll.ru/russia/ru-ru/Research/Russia%20real%20estate%20investment%20market_JLL_Q2_2018_rus.pdf?bb6c0b3c-e989-4205-9e84-dd3883dd9e70



RWAY июль-август 2018 г.



ГРУППА RWAY КОМПАНИИ

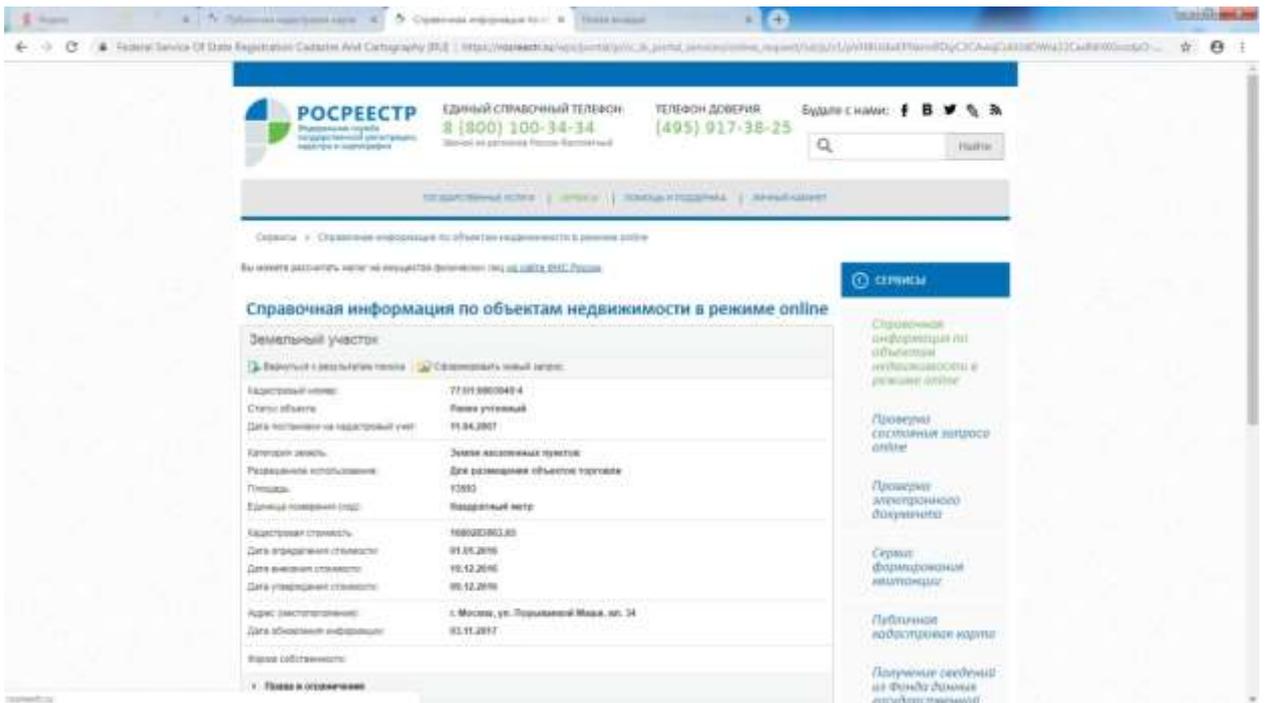
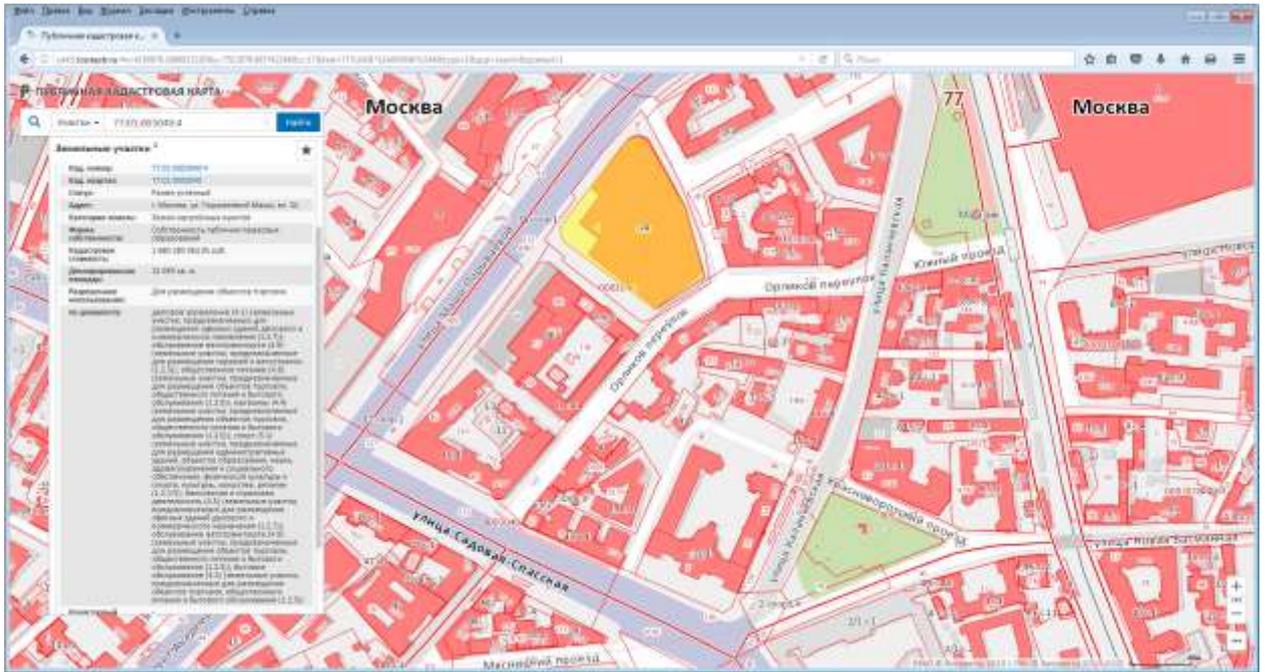
Основные показатели рынка коммерческой недвижимости Москвы и ближнего Подмосковья, II квартал 2018 г.

Показатели	Бизнес-центры	Торговые центры	Склады
Объем площадей на начало 2018 г., млн кв.м	15,9-17,8	12,9-13,2	12,3
Прирост площадей за I-II кварталы 2018 г., тыс. кв.м*	35,8	282,2 (115,5)	107*
Уровень вакансий			
класс «А»	14,7%	8,7% ¹	8,4% ²
класс «В+»	13,5%		
класс «В-»	12,1%		
Диапазоны цен предложений, руб./кв.м (без учета НДС)	80 500-550 000	-	21 000-65 000
Диапазоны запрашиваемых ставок аренды, руб./кв.м/год ³	8000-56 500	4000-160 000	2400-7500
Операционные расходы, руб./кв.м/год (без учета НДС)	2700-7000	2000-10 000	900-1500
Ставки капитализации, %	10,0-11,8	-	11,0-13,5

* Объемы спекулятивных сделок.
¹ Дистрибуция торговых центров.
² Высококласовые складские площади.
³ Без учета НДС, эксплуатационных расходов и коммунальных платежей.
 * Новое строительство.

НЕДВИЖИМОСТЬ

Приложение 4. Информация, используемая в отчете



Приложение 4. Информация, используемая в отчете

prognos_2017_2019.pdf - Adobe Reader

Файл Видеоплеер Проводник Поиск Справка

292 / 446 74%

СРАВНИТЕЛЬНАЯ ТАБЛИЦА
вариантов прогноза социально-экономического развития
Российской Федерации на 2017 год и на плановый период
2018 и 2019 годов

	2015 год	2016 год	2017 год	2018 год	2019 год
Цены на нефть марки "Юралс" (шпронг), долларов США за баррель					
Базовый	51,2	41	40	40	40
"Базовый+"	51,2	41	48	52	55
Целевой	51,2	41	48	52	55
Индекс потребительских цен, % на конец года					
Базовый	12,9	5,8	4,0	4,0	4,0
"Базовый+"	12,9	5,8	4,5	4,3	4,1
Целевой	12,9	5,8	4,3	3,9	3,9
Индекс потребительских цен, % в среднем за год					
Базовый	15,5	7,1	4,7	4,0	4,0
"Базовый+"	15,5	7,1	5,0	4,4	4,2
Целевой	15,5	7,1	4,9	4,2	3,9
Курс доллара среднегодовой, рублей за доллар США					
Базовый	61,0	67,5	67,5	68,7	71,1
"Базовый+"	61,0	67,5	63,3	62,1	61,3
Целевой	61,0	67,5	62,3	60,7	59,1
Базовый внутренний продукт, млрд. рублей					
Базовый	80804	82815	86806	92296	98860
"Базовый+"	80804	82815	88729	94986	102069
Целевой	80804	82815	89081	96250	105118
темпы роста ВВП, %					
Базовый	-3,7	-0,6	0,6	1,7	2,1

иные:

Приложение 4. Информация, используемая в отчете

СРД_22_2018.pdf (ЗАЩИТА) - Adobe Reader

17 (18 из 53) 57,4%

Заполнить и подписать Комментарии



СРД-22, май 2018 г.

1.3.2. Корректировки на уторгование для объектов недвижимости

Использование: Интернет и из периодических изданий по недвижимости (табл. 1.3.2).
 При проведении расчетов и корректировок. Приведены отдельные данные, полученные по сведениям риэлтерских фирм, сети

Таблица 1.3.2.

Значения корректировок на уторгование для объектов недвижимости в различных городах РФ

Категория объекта	Жилая		Торговая		Офисная		Производственно-складская		Земельные участки	
	Аренда	Продажа	Аренда	Продажа	Аренда	Продажа	Аренда	Продажа		
Крупные города										
Воронеж	5-9 (6)	7-9 (8)	5-8 (7)	9-11 (10)	6-7 (6,5)	9-10 (9,5)	6-8 (7)	10-12 (11)	9-11 (10)	
Екатеринбург	4-7 (5,5)	8-9 (8,5)	5-8 (6,5)	9-11 (10)	6 (6)	9 (9)	7 (7)	10-12 (11)	10-12 (11,5)	
Красноярск	5-7 (6)	10-11 (10,5)	6-9 (7,5)	8-12 (10)	6-8 (7)	10-11 (10,5)	8-9 (8,5)	11-13 (12)	10-13 (11,5)	
Москва	4-7 (5,5)	8-9 (8,5)	6-9 (7,5)	10-12 (11)	7-9 (8)	11-12 (11,5)	8-10 (9)	10-14 (12)	9-12 (10,5)	
Новосибирск	5-8 (6,5)	7-10 (8,5)	6-8 (7)	9-11 (10)	5-8 (6,3)	9-12 (10)	7-9 (8)	9-12 (10,5)	10-12 (11)	
Ростов-на-Дону	5-7 (6)	8-10 (9)	6-9 (7,5)	10-12 (11)	6-8 (7)	10-11 (10,5)	8-9 (8,5)	10-12 (11)	10-13 (11,5)	
С.-Петербург	5-6 (5,5)	6-9 (7,5)	6-8 (7)	10-13 (11,5)	6-10 (8)	10-12 (11)	9-11 (10)	10-13 (11,5)	9-12 (10,5)	
Среднее по крупным городам в мае 2018 г.	5,85	8,64	7,14	10,5	7,00	10,28	8,28	11,29	10,85	
Средние города										
Владивосток	4-6 (5)	8-10 (9)	6-8 (7)	11-12 (11,5)	6-8 (7)	9-13 (10,5)	8-10 (9)	11-12 (11,5)	11-13 (12)	
Омск	5-7 (6)	8-10 (9)	6-7 (7,5)	11-12 (11,5)	5-9 (7)	10-12 (11)	7-10 (8,5)	10-13 (11,5)	-	
Самарск	8-11 (9,5)	12-14 (13)	-	13-15 (14)	-	11-13 (12)	10-13 (11,5)	13-15 (13,5)	-	
Ставрополь	6-7 (6,5)	8-12 (10,5)	5-9 (7)	10-15 (11,5)	6-8 (7)	10-12 (11)	8-10 (9)	12-14 (13)	12-14 (13)	
Томск	5-8 (6,5)	9-12 (10,5)	7-11 (9)	10-12 (10,5)	7-9 (8)	10-12 (11)	7-10 (8,5)	10-14 (12)	11-13 (12)	
Тюрь	5-7 (6)	9-11 (10)	6-9 (7,5)	10-13 (11,5)	6-8 (7)	10-12 (11)	8-10 (9)	10-14 (12)	11-13 (12)	
Среднее по средним городам в мае 2018 г.	6,58	10,33	7,60	11,58	7,2	11,08	8,80	11,91	12,50	
Небольшие города и населенные пункты										
Московская область в мае 2018 г.	5-8 (7,5)	9-12 (10,5)	6-9 (7,5)	11-12 (11,5)	6-8 (7)	10-12 (11)	8-10 (9)	11-15 (13)	12-15 (13,5)	

Примечание. В скобках указаны средние значения.
 По данным исследованной отрасли жилья РФ минимальные скидки при продаже прав собственности имеются в марте и в мае, а максимальные - в июле и декабре.

17

СРД_22_2018.pdf (ЗАЩИТА) - Adobe Reader

Файл Редактирование Просмотр Окно Справка

20 (21 из 53) 59,9%

Заполнить и подписать Комментарии


 СРД-22, май 2018 г.

1.6. Эксплуатационные и операционные расходы для различных помещений в Москве, Санкт-Петербурге, Московской области

Использование:
 При проведении расчетов по доходному подходу и корректировок для сравнительного подхода.

Таблица 1.6.1.

Средние величины операционных и эксплуатационных расходов для различных помещений, руб./кв.м. в год*

№ п/п	Город/ Класс	A	B	C
1	Москва*			
1.1.	Офисные помещения:			
	Операционные расходы	7 680	5 790	4 008
	Эксплуатационные расходы	5 180	3 990	2 680
1.2.	Торговые помещения			
	Операционные расходы	8 610	7 290	5 400
	Эксплуатационные расходы	6 195	4 710	3 650
1.3.	Складские помещения			
	Операционные расходы	2 810	2 590	1 790
	Эксплуатационные расходы	2 260	1 810	1 310
2.	Санкт-Петербург			
2.1.	Офисные помещения			
	Операционные расходы	6 460	5 510	3 580
2.2.	Торговые помещения			
	Операционные расходы	7 160	5 860	4 540
2.3.	Складские помещения			
	Операционные расходы	2 210	1 850	1 330
	Эксплуатационные расходы	1 780	1 490	960
3.	Московская область			
3.1.	Складские помещения			
	Операционные расходы	1 620-2 480	1 310-2 290	950-1 730

* Расценки для класса «B» и «C» снижаются для Московской области на 14 - 18% по сравнению с Москвой. Расценки даны с учетом НДС.
 Операционные расходы включают: эксплуатационные (с коммунальными), налоги, земельные платежи, страхование. Для Управляющих компаний вознаграждение ориентировочно составляет от 1 до 5% от арендной ставки (1% - для крупных объектов, 5% - для мелких).

20

МОСКВА

ПОДМОСКОВЬЕ

**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, аккредитованных от 3-х лет.

Источник: PRO Realty



