

**РОССИЙСКАЯ ФЕДЕРАЦИЯ
НАЦИОНАЛЬНОЕ АГЕНТСТВО ОЦЕНКИ
И КОНСАЛТИНГА**



**Отчет
№ 636/2-Н-17**

об оценке объекта оценки:

**Нежилое помещение №VIII, этаж №2, общей площадью 1032 кв.м.,
расположенное по адресу: Московская область, г. Серпухов, ул. Фирсова, д. 3**

ЗАКАЗЧИК: Общество с ограниченной ответственностью «Микс», в лице конкурсного управляющего Рычкова Виталия Михайловича, действующего на основании Решения Арбитражного суда Московской области по делу №А41-4000/2016 от 12.09.2017г.

СОБСТВЕННИК: ООО «Микс»

ИСПОЛНИТЕЛЬ: ООО «Национальное Агентство
Оценки и Консалтинга»

ДАТА ПРОВЕДЕНИЯ ОЦЕНКИ: 17 ноября 2017 г.

ДАТА СОСТАВЛЕНИЯ ОТЧЕТА: 15 декабря 2017 г.

2017 год

Содержание

1.	Основные факты и выводы	3
2.	Задание на оценку.....	5
3.	Сведения о заказчике оценки	6
4.	Сведение об Оценщике и Исполнителе.....	6
5.	Допущения и ограничительные условия, использованные оценщиком при проведении оценки	7
6.	Применяемые стандарты оценочной деятельности.....	9
7.	Определение вида оцениваемой стоимости	9
8.	Основные этапы процесса оценки	10
9.	Источники информации	10
10.	Описание Объекта оценки.....	11
10.1.	Описание объема оцениваемых прав	11
10.2.	Описание количественных и качественных характеристик объекта оценки. Информация о физических свойствах, износе и устаревании, о текущем использовании объекта оценки.....	11
10.3.	Фотоматериалы	12
10.4.	Описание местоположения объекта оценки	17
10.5.	Анализ ликвидности объекта оценки	19
11.	Внешнее окружение объекта оценки и перспективы его изменения.....	20
12.	Анализ рынка объекта оценки	23
12.1.	Определение сегмента рынка, к которому принадлежит оцениваемый объект	23
12.2.	Рынок торгово-офисной недвижимости г. Серпухов	23
13.	Анализ наилучшего и наиболее эффективного использования.....	26
14.	Процедура оценки. Выбор подходов и методов, используемых при оценке	27
15.	Оценка объекта оценки сравнительным подходом.....	29
16.	Оценка объекта оценки доходным подходом.....	39
17.	Обобщение результатов расчетов стоимости при использовании различных подходов к оценке.....	55
18.	Определение ликвидационной стоимости	56
19.	Заключение об оценке.....	60
20.	Приложения	61
	Приложение №1. Коммерческие предложения по продаже и аренде объектов недвижимости	61
	Приложение №2. Копии документов, использованные оценщиком и устанавливающие количественные и качественные характеристики объекта	68
	Приложение №3. Копии документов, содержащие сведения об Исполнителе и Оценщике	151



1. Основные факты и выводы

<i>Номер отчета об оценке (порядковый номер отчета) и дата составления:</i>	636/2-Н-17 от 15 декабря 2017 г.
<i>Основание для проведения оценки:</i>	Договор № 183-Н-17 на оказание услуг по оценке от 18 сентября 2017г.
<i>Краткое описание Объекта оценки:</i>	Нежилое помещение №VIII, этаж №2, общей площадью 1032 кв.м., расположенное по адресу: Московская область, г. Серпухов, ул. Фирсова, д. 3
<i>Состав объекта оценки с указанием сведений, достаточных для идентификации каждой из его частей (при наличии), характеристики объекта оценки и его оцениваемых частей или ссылки на доступные для оценщика документы, содержащие такие характеристики, права, учитываемые при оценке объекта оценки, ограничения (обременения) этих прав, в том числе в отношении каждой из частей объекта оценки:</i>	<p>Полное описание количественных и качественных характеристик объекта оценки представлено в разделе 10 настоящего Отчета.</p> <p>Перечень документов, используемых оценщиком и устанавливающих количественные и качественные характеристики объекта оценки представлены в разделе 9 настоящего Отчета.</p>
<i>Балансовая стоимость Объекта оценки на последнюю отчетную дату:</i>	Отсутствует
<i>Краткое описание имущественных прав:</i>	Право собственности
<i>Наименование собственника Объекта оценки:</i>	ООО «Микс»
<i>Цель оценки:</i>	Определение рыночной стоимости объекта оценки
<i>Предполагаемое использование результатов оценки:</i>	Определение рыночной стоимости имущества для установления стоимостных характеристик объекта оценки для целей реализации в рамках конкурсного производства
<i>Ограничения и пределы применения полученной итоговой стоимости:</i>	Только для предполагаемого использования результатов оценки
<i>Дата оценки (дата определения стоимости Объекта оценки):</i>	17 ноября 2017 года
<i>Период проведения работ:</i>	18 сентября 2017 - 15 декабря 2017 года
<i>Дата составления Отчета:</i>	15 декабря 2017 года



Результаты оценки, полученные при применении различных подходов к оценке, руб.:

№ п/п	Наименование	Затратный подход, руб.	Сравнительный подход, руб.	Доходный подход, руб.	Согласованное значение рыночной стоимости, руб.
1	Нежилое помещение №VIII, этаж №2, общей площадью 1032 кв.м., расположенное по адресу: Московская область, г. Серпухов, ул. Фирсова, д. 3	Не применялся	33 079 068	31 532 650	32 461 000

Итоговая величина рыночной стоимости объекта оценки: Нежилое помещение №VIII, этаж №2, общей площадью 1032 кв.м., расположенное по адресу: Московская область, г. Серпухов, ул. Фирсова, д. 3, по состоянию на дату оценки составляет (округленно):

**32 461 000 (Тридцать два миллиона четыреста шестьдесят одна тысяча) рублей,
с учетом НДС**

Итоговая величина рыночной стоимости объекта оценки: Нежилое помещение №VIII, этаж №2, общей площадью 1032 кв.м., расположенное по адресу: Московская область, г. Серпухов, ул. Фирсова, д. 3, по состоянию на дату оценки составляет (округленно):

27 510 000 (Двадцать семь миллионов пятьсот десять тысяч) рублей, без учета НДС.

Дополнительно сообщаем, что в случае реализации объекта оценки Заказчиком оценки, по вышеуказанной цене, величина НДС составит 0,00 руб.¹

Генеральный директор
ООО «Национальное Агентство
Оценки и Консалтинга»

А.О. Зубрилов

¹ НДС не облагается согласно НК РФ Статья 146. Объект налогообложения

2. В целях настоящей главы *не* признаются объектом налогообложения:

15) операции по реализации имущества и (или) имущественных прав должников, признанных в соответствии с законодательством Российской Федерации несостоятельными (банкротами). (пп. 15 введен Федеральным законом от 24.11.2014 N 366-ФЗ)



2. Задание на оценку

<i>Краткое описание Объекта оценки:</i>	Нежилое помещение №VIII, этаж №2, общей площадью 1032 кв.м., расположенное по адресу: Московская область, г. Серпухов, ул. Фирсова, д. 3
<i>Состав объекта оценки с указанием сведений, достаточных для идентификации каждой из его частей (при наличии), характеристики объекта оценки и его оцениваемых частей или ссылки на доступные для оценщика документы, содержащие такие характеристики, права, учитываемые при оценке объекта оценки, ограничения (обременения) этих прав, в том числе в отношении каждой из частей объекта оценки:</i>	<p>Полное описание количественных и качественных характеристик объекта оценки представлено в разделе 10 настоящего Отчета.</p> <p>Перечень документов, используемых оценщиком и устанавливающих количественные и качественные характеристики объекта оценки представлены в разделе 9 настоящего Отчета.</p>
<i>Имущественные права на объект оценки:</i>	Право собственности
<i>Наименование собственника Объекта оценки:</i>	ООО «Микс»
<i>Цель оценки:</i>	Определение рыночной стоимости объекта оценки
<i>Предполагаемое использование результатов оценки:</i>	Определение рыночной стоимости имущества для установления стоимостных характеристик объекта оценки для целей реализации в рамках конкурсного производства
<i>Ограничения и пределы применения полученной итоговой стоимости:</i>	Только для предполагаемого использования результатов оценки
<i>Вид стоимости:</i>	В настоящем Отчете оценке подлежит рыночная стоимость объекта оценки
<i>Дата оценки (дата определения стоимости Объекта оценки):</i>	17 ноября 2017 года
<i>Период проведения работ:</i>	18 сентября 2017 - 15 декабря 2017 года
<i>Дата составления Отчета:</i>	15 декабря 2017 года
<i>Допущения и ограничения, на которых должна основываться оценка:</i>	См. Раздел 5 настоящего Отчета



3. Сведения о заказчике оценки

Организационно-правовая форма	Общество с ограниченной ответственностью
Полное наименование	Общество с ограниченной ответственностью ООО «Микс»
Основной государственный регистрационный номер (ОГРН)	ОГРН 1035011804431
Дата присвоения ОГРН	25 июля 2003 г.
Местонахождение	Московская область, г. Серпухов, ул. Советская, дом. 102"Г"

4. Сведения об оценщике и Исполнителе

ФИО	Угрынин Юлия Игоревна
информация о членстве в СРОО	Член саморегулируемой организации оценщиков Некоммерческое партнерство «Саморегулируемая организация оценщиков «СИБИРЬ» (свидетельство рег. №00893 от 28 марта 2014г.). Дата включения в реестр - 28 марта 2014 г. Адрес: 105064, г. Москва, ул. Садовая-Черногрязская, д. 13/3, корп. 1, оф. 12. www.soosibir.ru
№, дата документа, подтверждающего получение профессиональных знаний в области оценочной деятельности	Диплом о профессиональной переподготовке ПП № 917845, выдан УМЦ БГУЭП 30 июня 2009 года. Диплом о профессиональной переподготовке ПП № 917640, выдан УМЦ БГУЭП 19 мая 2010 года.
Стаж работы в оценочной деятельности	С 2010 г.
Сведения о страховании гр. ответственности	Договор (Полис) обязательного страхования ответственности Оценщика № 433-233-032121/17 на сумму 30 000 000 (Тридцать миллионов) рублей выдан ОСАО «Ингосстрах» на период с 24 мая 2017 г. по 23 мая 2018г.
Организационно-правовая форма, полное наименование, ОГРН, дата присвоения ОГРН; место нахождения юридического лица, с которым оценщик заключил трудовой договор	Общество с ограниченной ответственностью «Национальное Агентство Оценки и Консалтинга», ОГРН 1023801017767, дата присвоения ОГРН – 15 октября 2002 г, Адрес: 664003, г. Иркутск, пер. Пионерский, 11.
Контактная информация	Номер контактного телефона: 8 (3952) 48-49-29 Почтовый адрес: 664003, г. Иркутск, пер. Пионерский, 11 Адрес электронной почты: vengrova@naokons.ru



<p>Сведения о независимости юридического лица, с которым оценщик заключил трудовой договор, и оценщика в соответствии с требованиями статьи 16 Федерального закона от 29.07.1998 г. № 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации»</p>	<ul style="list-style-type: none"> • Оценщик, проводивший оценку объекта оценки, не является учредителем, собственником, акционером, должностным лицом или работником юридического лица - заказчика, лицом, имеющим имущественный интерес в объекте оценки, не состоит с указанными лицами в близком родстве или свойстве. • Оценщик, проводивший оценку объекта оценки, не имеет вещные или обязательственные права вне договора, не является участником (членом) или кредитором юридического лица - заказчика либо такое юридическое лицо не является кредитором или страховщиком оценщика. • При проведении оценки не было зафиксировано фактов вмешательства заказчика либо иных заинтересованных лиц в деятельность оценщика и юридического лица, с которым оценщик заключил трудовой договор, если это могло негативно повлиять на достоверность результата проведения оценки объекта оценки, в том числе ограничение круга вопросов, подлежащих выяснению или определению при проведении оценки объекта оценки. • Размер оплаты оценщику за проведение оценки объекта оценки не зависит от итоговой величины стоимости объекта оценки. • Юридическое лицо, с которым оценщик заключил трудовой договор, не имеет имущественного интереса в объекте оценки и (или) не является аффилированным лицом заказчика. • Размер денежного вознаграждения за проведение оценки объекта оценки не зависит от итоговой величины стоимости объекта оценки.
--	--

Информация о привлекаемых к проведению оценки и подготовке Отчета об оценке специалистах

ФИО	Не привлекались
Наименование организации, должность	
Квалификация по диплому	
Степень участия	

5. Допущения и ограничительные условия, использованные оценщиком при проведении оценки

1. Факты, изложенные в Отчете, верны и соответствуют действительности.
2. Оценщики исходили из того, что сведения, полученные от Заказчика и открытых источников информации, заслуживают доверия. Тем не менее, Оценщики не могут гарантировать их абсолютную точность, поэтому там, где это возможно, делаются ссылки на источник информации.
3. Оценщики самостоятельно провели анализ исходной информации, а полученные ими выводы и заключения действительны исключительно в пределах, оговоренных в настоящем разделе.
4. Оценщики не имеют ни настоящей, ни ожидаемой заинтересованности в оцениваемом имуществе, и действовали непредвзято и без предубеждения по отношению к заинтересованным в сделке сторонам.
5. Вознаграждение Оценщиков не зависит от итоговой величины рыночной стоимости объекта оценки, а также тех событий, которые могут наступить в результате использования Заказчиком или третьими лицами настоящего Отчета об оценке.
6. В процессе анализа данных ни одно лицо не оказывало давления на Оценщиков, подписавших настоящий Отчет.
7. Оценка была проведена, а Отчет составлен в соответствии со следующими нормативными документами:
 - Федеральным Законом № 135-ФЗ от 29.07.1998 г. «Об оценочной деятельности в Российской Федерации»;
 - Федеральным стандартом оценки № 1 «Общие понятия оценки, подходы к оценке и



требования к проведению оценки» (ФСО № 1).

- Федеральным стандартом оценки № 2 «Цель оценки и виды стоимости» (ФСО № 2),
- Федеральным стандартом оценки № 3 «Требования к отчету об оценке» (ФСО № 3),
- Федеральным стандартом оценки № 7 «Оценка недвижимости (ФСО №7)».

8. В процессе подготовки настоящего Отчета Оценщики исходили из достоверности представленных Заказчиком документов, необходимых для выполнения данной работы.

9. При проведении оценки предполагалось отсутствие каких-либо скрытых факторов, влияющих на стоимость объекта оценки.

10. Отчет об оценке содержит профессиональное мнение Оценщиков относительно стоимости объекта оценки, и Оценщики не несут ответственности за то, что права собственности на объект оценки могут перейти к потенциальному инвестору или покупателю на условиях, согласующихся с этим мнением. Отчет и заключение о стоимости не предназначены и не должны рассматриваться как инструменты принятия инвестиционных решений в любом виде.

11. Заказчик принимает на себя обязательство заранее освободить Оценщиков от всякого рода расходов и материальной ответственности, происходящих из иска третьих лиц к Оценщикам, вследствие легального использования результатов настоящего Отчета, кроме случаев, когда окончательным судебным порядком определено, что возникшие убытки, потери и задолженности явились следствием мошенничества, халатности или умышленно неправомочных действий со стороны Оценщиков в процессе выполнения работ по оценке.

12. Ни Заказчик, ни Оценщики не могут использовать настоящий Отчет (или любую его часть) иначе, чем это предусмотрено договором между Заказчиком и Исполнителем.

13. Оценщики определяли рыночную стоимость объекта оценки на дату оценки. Оценщики не принимают на себя ответственность за последующие изменения рыночных условий (социальных, экономических, юридических, природных и иных), которые в дальнейшем могут повлиять на величину рыночной стоимости объекта оценки. В то же время в соответствии с Федеральным Законом № 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации», «итоговая величина стоимости объекта оценки, указанная в Отчете об оценке, может быть признана рекомендуемой для целей совершения сделки с объектами 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».

14. Описание объекта оценки (его количественные и качественные характеристики) были определены Оценщиком на основании информации, предоставленной Заказчиком.

Оценщик не принимает на себя ответственность за последующие изменения рыночных условий (социальных, экономических, юридических, природных и иных), получения прочих документов на объект оценки, которые в дальнейшем могут повлиять на изменение количественных и качественных характеристик объекта оценки и соответственно на величину его рыночной стоимости. При этом Оценщик не обязан устанавливать скрытые факты и брать на себя несвойственные ему функции по инвентаризации имущества, а также по розыску и установлению правоустанавливающих и правоподтверждающих документов, а также документов технической инвентаризации, заключений специальных экспертиз и другие документы по объекту оценки (при их наличии). Задача оценщика - сформировать объект оценки на основании имеющихся документов, представленных ему для оценки, при этом ответственность за представление этих документов несет Заказчик оценки.

15. Расчетные процедуры по определению рыночной стоимости объекта оценки проводились с помощью программного продукта Excel. Округление осуществлялось на завершающем этапе расчета. В данной связи промежуточные расчетные показатели, приведенные в тексте Отчета, не следует рассматривать как точные значения, так как они показаны без учета дробных составляющих.

16. В настоящем Отчете об оценке определяется конкретная итоговая величина рыночной стоимости без указания границ интервала, в котором, по мнению оценщика, может находиться эта стоимость.

17. Учитывая цели и назначение оценки, рассматривалось право собственности на объект оценки без учета зарегистрированных ограничений (обременений) права.

18. Ограничения и пределы полученного результата: пределами применения полученного результата является установление стоимостных характеристик объекта оценки для целей реализации в рамках конкурсного производства.

Допущения и ограничения связанные с различными этапами расчетов представлены далее по



тексту отчета об оценке с пометной «допущение».

6. Применяемые стандарты оценочной деятельности

Настоящая работа выполнена в соответствии с документами, регламентирующими практику профессиональной оценки.

1. Федеральный закон от 29.07.1998 г. № 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации»;
2. Федеральным Стандартом Оценки «Общие понятия оценки, подходы к оценке и требования к проведению оценки (ФСО №1)». Утвержден Приказом Минэкономразвития России от 20 мая 2015 г. №297;
3. Федеральным Стандартом Оценки «Цель оценки и виды стоимости (ФСО №2)». Утвержден Приказом Минэкономразвития России от 20 мая 2015 г. №298;
4. Федеральным Стандартом Оценки «Требования к отчету об оценке (ФСО №3)». Утвержден Приказом Минэкономразвития России от 20 мая 2015 г. №299;
5. Федеральным Стандартом Оценки «Оценка недвижимости (ФСО №7)». Утвержден Приказом Минэкономразвития России от 25 сентября 2014 г. №611.

Ниже в таблице приведен перечень использованных стандартов и обоснование их использования для определения соответствующего вида стоимости при проведении оценки объекта оценки в рамках настоящего отчета:

Краткое наименование стандарта	Полное наименование стандарта	Обоснование для использования стандарта
ФСО-1	Федеральный стандарт оценки №1 «Общие понятия оценки, подходы к оценке и требования к проведению оценки»	Стандарт обязателен к применению
ФСО-2	Федеральный стандарт оценки №2 «Цель оценки и виды стоимости»	Стандарт обязателен к применению
ФСО-3	Федеральный стандарт оценки №3 «Требования к отчету об оценке»	Стандарт обязателен к применению
ФСО-7	Федеральный стандарт оценки №7 «Оценка недвижимости»	Стандарт обязателен к применению

Ввиду того, что объектом оценки не является имущество, при оценке которого потребовались бы дополнительные стандарты, данная оценка проведена с применением выше указанных стандартов оценки.

При упоминании в отчете тех или иных положений стандарта такое упоминание будет сопровождаться ссылкой на Краткое наименование стандарта.

Также оценщик использовал Стандарты и правила оценочной деятельности, утвержденные саморегулируемой организацией Оценщика: НП СОЮЗ СРО «СИБИРЬ» (в части, не противоречащей ФСО № 1, ФСО № 2, ФСО № 3, ФСО № 7).

Данные стандарты и правила являются обязательными к использованию (в соответствии с положениями ст.15 Федерального закона «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» от 29 июля 1998 года № 135-ФЗ), так как оценщик является членом НП СОЮЗ СРО «СИБИРЬ».

7. Определение вида оцениваемой стоимости

В настоящем Отчете оценке подлежит рыночная стоимость объекта оценки.

Оценка была проведена в соответствии с действующим законодательством Российской Федерации, Федеральными стандартами оценки (ФСО).

Определение рыночной стоимости дается в Федеральном Законе №135-ФЗ от 29 июля 1998 года "Об оценочной деятельности в Российской Федерации":

"... наиболее вероятная цена, по которой объект оценки может быть отчужден на дату оценки на открытом рынке в условиях конкуренции, когда стороны сделки действуют разумно, располагая всей необходимой информацией, а на величине цены сделки не отражаются какие-либо чрезвычайные обстоятельства, то есть когда:

- одна из сторон сделки не обязана отчуждать объект оценки, а другая сторона не обязана принимать исполнение;
- стороны сделки хорошо осведомлены о предмете сделки и действуют в своих интересах;



- объект оценки представлен на открытом рынке посредством публичной оферты, типичной для аналогичных объектов оценки;
- цена сделки представляет собой разумное вознаграждение за объект оценки, и принуждения к совершению сделки в отношении сторон сделки с чьей-либо стороны не было;
- платеж за объект оценки выражен в денежной форме".

8. Основные этапы процесса оценки

Согласно п.23 ФСО №1 проведение оценки включает в себя следующие этапы:

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

9. Источники информации

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

В ходе проведения работ по оценке, Оценщикам были предоставлены копии документов и информация, представленные в Приложении к настоящему Отчету, устанавливающие количественные и качественные характеристики объекта оценки. Основными источниками информации являлись:

- Технический паспорт на здание, выполненный специалистами ФГУП «Ростехинвентаризация – Федеральное БТИ» от 15.10.2013г.
- Договор залога имущественных прав №753з1 от 26.10.2011г.;
- Фотоматериалы.

Перечень источников данных используемых при проведении оценки объекта оценки²:

- Фомин С.Е. Методическое руководство по технической экспертизе зданий и сооружений. СПб., 1994;
- Правила оценки физического износа зданий ВСН 53-86 (р). Гражданстрой;
- Информационно-аналитическое агентство RWAY <http://www.rway.ru>;
- Интернет-портал холдинга GVA Sawyer, <http://www.gvasawyer.ru>;
- Объединенный портал недвижимости - Move.su;
- Интернет-проект "РосРиэлт недвижимость" Общероссийский сервер недвижимости, сайт: <http://www.rosrealt.ru>.
- Интернет-проект Cian.ru— достоверные объявления о продаже и аренде жилой, загородной и коммерческой недвижимости;
- Сайт бесплатных объявлений AVITO.RU, сайт <http://avito.ru/>
- Прочие источники информации и Internet – ресурсы (ссылки на сайты см. по тексту Отчета).

Перечень нормативных актов используемых при проведении оценки объекта оценки:

- Гражданский кодекс РФ в посл. ред.;
- Налоговый кодекс РФ посл. ред.;
- Федеральный Закон «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» №135-ФЗ от 29.07.1998 г. в посл. ред.;
- Федеральный стандарт оценки «Общие понятия оценки, подходы к оценке и требования к проведению оценки (ФСО №1)»;
- Федеральный стандарт оценки «Цель оценки и виды стоимости (ФСО №2)»;
- Федеральный стандарт оценки «Требования к отчету об оценке (ФСО №3)»;
- Федеральный стандарт оценки № 7 «Оценка недвижимости (ФСО №7)»;

² Используемые при проведении оценки объекта оценки данные с указанием источников их получения указаны в соответствующих разделах Отчета.



Перечисленный перечень использованных при проведении оценки данных не содержит сведений о методической литературе, объем которой может исчисляться десятками позиций.

Прочие источники информации, используемые в настоящем Отчете, указаны по тексту Отчета.

10. Описание Объекта оценки

Согласно Договора на проведение оценки оценке подлежит недвижимое имущество:

1. Нежилое помещение №VIII, этаж №2, общей площадью 1032 кв.м., расположенное по адресу: Московская область, г. Серпухов, ул. Фирсова, д. 3.

10.1. Описание объема оцениваемых прав

Оцениваемое право – Имущественное право на объект оценки не зарегистрировано в установленном порядке, в настоящее время ведутся работы по оформлению необходимых документов для постановки здания на кадастровый учет и регистрации права собственности на имущество.

В данном Отчете оценке подлежит право собственности, при этом Оценщик исходит из предположения: для проведения процедуры реализации оцениваемого имущества право собственности на имущество будет официально оформлено в установленном Законом порядке.

Анализ существующих обременений: На дату проведения оценки на часть оцениваемых объектов недвижимости зарегистрировано ограничение (обременение) права – ипотека по договору залога в ПАО Сбербанк.

Допущение: Учитывая цели и назначение оценки, Оценщик определял рыночную стоимость недвижимого имущества без учета данных обременений.

10.2. Описание количественных и качественных характеристик объекта оценки. Информация о физических свойствах, износе и устаревании, о текущем использовании объекта оценки

Оцениваемые объекты представляют собой встроенные нежилые помещения, расположенные на цокольном этаже 10-этажного жилого дома с нежилыми помещениями на 1 и цокольных этажах.

Количественные и качественные характеристики оцениваемого имущества, представлены в таблице 10.1, указаны в соответствии с техническим паспортом и данными визуального осмотра.

Таблица 10.1

Техническая характеристика оцениваемого имущества

Наименование	Описание
Описание здания	
Год постройки	2013
Данные о сдаче Объекта в эксплуатацию	Дом сдан в эксплуатацию
Фундамент	Монолитная железобетонная плита на естественном основании
Материал стен	Полистеролбетонные блоки, монолитные железобетонные
Перекрытия	Железобетонные
Крыша	Металлическая
Физическое состояние конструктивных элементов по данным визуального осмотра	0%
Полы	Бетонные
Проемы оконные	Стеклопакеты
Проемы дверные	Двери простые деревянные, входная металлическая
Внутренние электротехнические и сантехнические устройства	Центральное отопление, водоснабжение, канализация, электроосвещение, вентиляция, лифты
Описание объекта оценки	
Этаж расположения	1,2
Внутренняя отделка	Черновая, требуется проведение отделочных работ
Назначение	Нежилое торгово-офисное помещение
Текущее использование	Нежилое торгово-офисное помещение
Общая площадь, кв.м.	1032 кв.м.
	Помещение разделено перегородками на зоны: 1 этаж: 167,50 кв.м.



Наименование	Описание
	385,10 кв.м.
	167,60 кв.м.
	2 этаж: 311,80 кв.м.

Техническое состояние оцениваемого объекта: По состоянию на дату осмотра физическое состояние конструктивных элементов объекта оценки оценивается как хорошее. Согласно «Методическому руководству по технической экспертизе зданий и сооружений» С.Е.Фомина хорошее состояние – повреждений и деформаций нет, имеются отдельные, устраняемые при текущем ремонте, мелкие дефекты, не влияющие на эксплуатацию конструктивного элемента, капитальный ремонт может производиться лишь на отдельных участках, имеющих относительно повышенный износ.

Оцениваемые объекты относятся к рынку коммерческой недвижимости к сегменту торгово-офисной недвижимости.

10.3. Фотоматериалы













10.4. Описание местоположения объекта оценки

Серпухов — город в России, административный центр Серпуховского района и городского округа Серпухов Московской области.

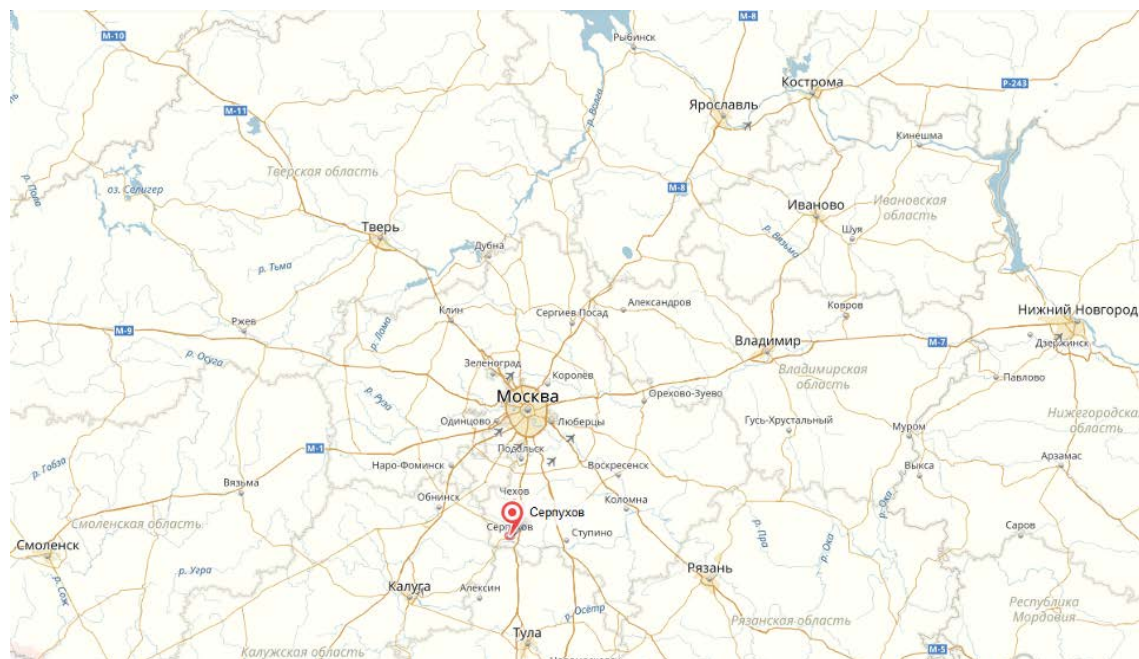


Рис. 1 Расположение города

Население — 126 586 чел. (2016). Площадь города составляет 32,1 км², а площадь городского округа — 37,5 км². Город является центром Серпуховской городской агломерации с населением свыше 260 тысяч жителей.

Серпухов расположен в южной части Московской области на реке Наре, в 99 км от центра Москвы и 73 км от МКАД.



На территории города Серпухова действует порядка 150 крупных и средних предприятий и организаций во всех сферах экономики, более 1600 – организаций малого бизнеса (включая микропредприятия). Промышленные предприятия города производят электродвигатели различного назначения, электрические машины малой мощности, гироскопические приборы и изделия точной механики для навигационных систем, систем ориентации и стабилизации летательных аппаратов, химические волокна и нити, теплоизоляционные материалы, железобетонные изделия, металлоконструкции, системы охранной сигнализации, конденсаторы, медицинскую технику, продукты питания.

Серпухов выгодно располагается на пересечении транспортных путей и обладает развитой инфраструктурой. Серпуховский транспортный узел сосредотачивает в себе железнодорожные, автомобильные и водные пути, что позволяет обслуживать местные и транзитные перевозки.

Через Серпухов проходит железнодорожная магистраль Курского направления МСК (Московской железной дороги) Москва (Курский вокзал) — Тула.

Непосредственно рядом с городом пролегают автомагистраль М2 «Крым» и трасса А 108 «Московское Большое Кольцо», недалеко проходят автомобильные дороги федерального значения М4 «Дон» и М3 «Украина».

Таблица 10.3

Характеристика местоположения Объекта оценки

Локальные особенности местоположения	
Удаленность от транспортных магистралей, транспортная доступность	Район расположения объекта оценки можно охарактеризовать как район смешанной застройки – административной, коммерческой и жилой застройки. Это административный центр города – район с наиболее высоким уровнем коммерческой привлекательности. Асфальтированные подъездные пути находятся в хорошем состоянии. Доступные виды транспорта – маршрутный или личный автотранспорт. Ближайшая остановка общественного транспорта находится в шаговой доступности.
Преобладающая застройка микрорайона	Торгово-офисная, жилая
Транспортная доступность	Маршрутный или личный автотранспорт.
Состояние прилегающей территории (субъективная оценка)	Хорошее, деловая активность высокая
Плотность окружающей застройки, наличие и развитость близлежащей инфраструктуры (медицинские учреждения, школы, детские сады, торговые центры, магазины, рынки и др.)	Район расположения объекта оценки можно охарактеризовать как район смешанной застройки с преобладанием торгово-офисной и жилой застройки. Плотность застройки высокая.
Наличие расположенных рядом объектов, снижающих либо повышающих привлекательность Объекта оценки, права на которое оцениваются, и района в целом	Наличие расположенных рядом объектов, снижающих привлекательность объекта оценки не выявлено.

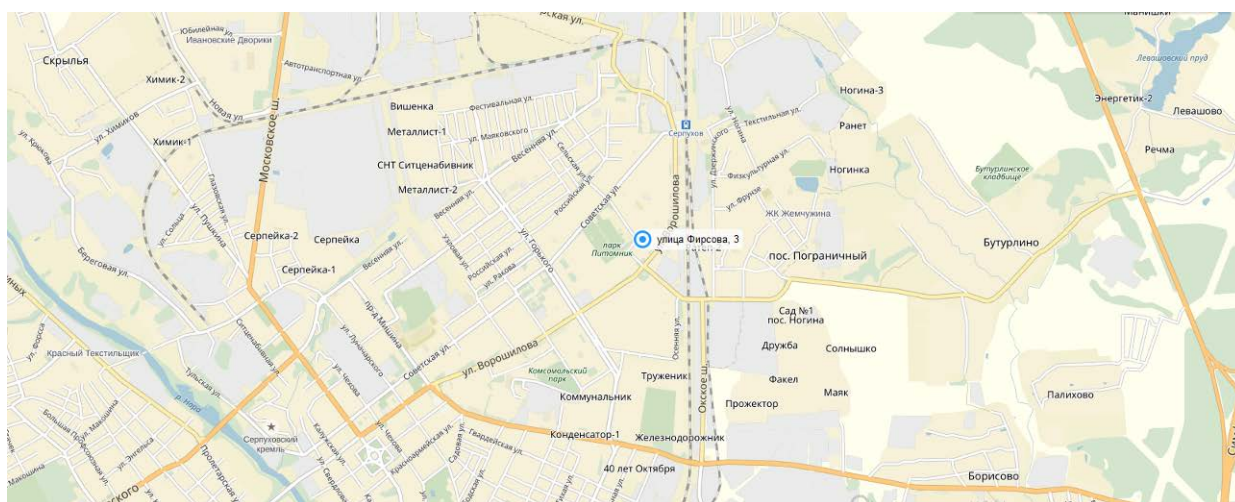


Рис. 2 Локальное расположение объекта



Таблица 10.3

Характеристика местоположения Объекта оценки

Локальные особенности местоположения	
Удаленность от транспортных магистралей, транспортная доступность	Район расположения объекта оценки можно охарактеризовать как спальный район города со смешанной застройкой – преимущественно жилой, а так же административной и коммерческой. Асфальтированные подъездные пути находятся в хорошем состоянии. Доступные виды транспорта – маршрутный или личный автотранспорт. Ближайшие остановки общественного транспорта находятся в шаговой доступности.
Преобладающая застройка микрорайона	Жилая многоэтажная и среднеэтажная, административная и коммерческая
Транспортная доступность	Маршрутный или личный автотранспорт
Состояние прилегающей территории (субъективная оценка)	Хорошее
Плотность окружающей застройки, наличие и развитость близлежащей инфраструктуры (медицинские учреждения, школы, детские сады, торговые центры, магазины, рынки и др.)	Плотность застройки в этом районе высокая, инфраструктура района развита
Наличие расположенных рядом объектов, снижающих либо повышающих привлекательность Объекта оценки, права на которое оцениваются, и района в целом	Наличие расположенных рядом объектов, снижающих привлекательность объекта оценки не выявлено.

Все вышеперечисленные факторы месторасположения объекта оценки являются ценообразующими факторами, поскольку стоимость объекта оценки определяется, в значительной степени, местом расположения.

10.5. Анализ ликвидности объекта оценки

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

Количественной характеристикой ликвидности может являться время рыночной экспозиции объекта, т.е. время, которое требуется для продажи объекта на открытом и конкурентном рынке по рыночной стоимости. Применительно к данным Рекомендациям предполагается, что в срок экспозиции не включается время, необходимое для формального закрепления (оформление, регистрация) сделки купли-продажи, т.е. срок экспозиции это типичное время с момента размещения публичного предложения о продаже объекта до принятия продавцом и покупателем решения о совершении сделки.

Рекомендуется характеризовать ликвидность, подразделяя ее на отдельные группы в зависимости от возможности реализации и прогнозируемого срока продажи. Предлагается следующая градация ликвидности имущества в зависимости от сроков реализации:

Показатель ликвидности	Высокая	Средняя	Низкая
Примерный срок реализации, календарных дней	Не более 60	61-270	271-545

Ликвидность зависит, прежде всего, от наличия и величины спроса на имущество. Иными факторами, влияющими на ликвидность, являются:

Эластичность спроса на данный вид имущества. При отсутствии дефицита и достаточно большом предложении данного объекта на рынке относительно небольшое снижение цены приведет к увеличению количества желающих приобрести данный объект.

Состояние имущества. Техническое состояние оказывает непосредственное влияние как на величину арендной ставки, так и на величину рыночной стоимости, при этом следует отметить, при прочих равных условиях, хорошее техническое состояние здания увеличивает его коммерческую привлекательность для потенциального покупателя и, следовательно, и его рыночную стоимость.

Соответствие современным технологиям. Рассматривая строительную индустрию, можно выделить технологическое оборудование для производства отделочных материалов. Когда одни материалы замещаются другими – более технологичными, удобными, безопасными или экологичным и, соответственно падает спрос на оборудование, на котором производятся устаревшие материалы.



При достаточно динамичном развитии этой области рассматриваемый фактор становится весьма весомым.

Масштабность. Данным фактором характеризуется снижение ликвидности имущества, обладающего характеристиками, существенно отличающимися в большую сторону от средних значений. Например, при прочих равных условиях стоимость одного квадратного метра объекта недвижимости за большую площадь меньше.

Местоположение. Если имущество, пользующееся спросом на рынке, находится в таком месте, что его перемещение невозможно либо сопряжено с большими издержками, ликвидность такого имущества будет весьма низкой либо отсутствовать вообще.

Маркетинговое время: (разумно долгий период экспозиции объекта): оценочное маркетинговое время для объекта как время обоснованного выставления объекта для продажи на существующем рынке составляет в среднем 10 месяцев.

Уровень ликвидности: Принимая во внимание основные факторы ликвидности, оцениваемых объектов недвижимости, оцениваемое имущество обладает низкой степенью ликвидности.

Потенциальными покупателями оцениваемого имущества являются физические лица и предприниматели из г. Серпухов, Московской области и близлежащих регионов.

11. Внешнее окружение объекта оценки и перспективы его изменения

Основные тенденции социально-экономического развития РФ в 2016 г.³

Характеристики **ВВП** за 2016 год (по результатам 3-ей оценки Росстата) пересмотрены в лучшую сторону – как номинал, так и динамика его физического объема. Годовой номинал ВВП составил 83232.6 млрд. рублей, темп снижения ВВП замедлился до 2,8 % г/г. Со стороны производства – ключевыми положительными сдвигами стал пересмотр номиналов и динамики ВДС в торговле, промышленности и строительстве. Со стороны доходов – после пересмотра значительно увеличилась доля валовой прибыли и валовых смешанных доходов. Со стороны расходов – повышательная корректировка динамики ВВП (на 0,9 п. п.) проявилась преимущественно в замедлении падения инвестиционного и внешнего спроса, на фоне ускорения падения потребления.

Индекс промышленного производства по итогам декабря показал лучшие темпы прироста за весь год, увеличившись на 3,2 % г/г, что способствовало тому, что по итогам 2016 года по сравнению с прошлым годом индекс промышленного производства вырос на 1,1 процента. В декабре добыча полезных ископаемых выросла на 2,9 % г/г, за 2016 год рост сегмента составил 2,5 %, что внесло основной положительный вклад в рост индекса промышленного производства. Обрабатывающие производства увеличились в декабре на 2,6 %, по итогам года сегмент сумел выйти в область положительных значений – 0,1 % г/г. Производство и распределение электроэнергии, газа и воды возросло в декабре на 5,5 % г/г, в 2016 году рост составил 1,5 % г/г.

Рассчитываемый Минэкономразвития России сезонно сглаженный показатель промышленного производства увеличился на 0,4 % (м/м), рост в добыче полезных ископаемых и обрабатывающих производствах составил 0,3 % м/м, производство электроэнергии, газа и воды по сравнению с ноябрем выросло на 0,6 процента.

Индекс производства продукции сельского хозяйства в декабре показал ускорение положительной динамики. В декабре прирост составил 3,4 % г/г, а в целом за год 4,8 процента. По данным Минэкономразвития России, сезонно сглаженный индекс производства продукции сельского хозяйства в декабре составил -0,2 % м/м.

Инвестиционная активность и строительство

По итогам девяти месяцев 2016 г., сокращение инвестиций в основной капитал составляет -2,3 % г/г. Поведение индикаторов инвестиционной активности в декабре свидетельствует о ее снижении. В 2016 году производство инвестиционных товаров продолжило сокращаться, хотя и несколько медленнее по сравнению с 2015 годом (-10,3 % и -13,5 % г/г соответственно).

³ Мониторинг «Об итогах социально-экономического развития Российской Федерации в 2016 году», подготовленный Минэкономразвития РФ <http://economy.gov.ru/>



Росстат уточнил динамику работ по виду деятельности «Строительство» за 2016 год в сторону незначительного повышения. По итогам 2016 года в строительном секторе сохраняется негативная тенденция (-4,3 % г/г). После разового выхода в положительную область в ноябре в декабре динамика работ по виду деятельности «Строительство» вновь стала отрицательной (-5,4 % г/г, сезонно сглаженный показатель -1,4 % м/м).

Усиление негативной тенденции наблюдается в динамике вводов жилых домов (в декабре - 6,7% г/г, с устранением сезонности -4,0% м/м, введено 16,9 млн. кв. м общей площади). Риелторы и застройщики продолжают отмечать падение спроса на недвижимость, что привело к номинальному снижению цен на первичном рынке и падению ввода жилья на 6,5% г/г за 2016 год в целом (введено 79,8 млн. кв. м общей площади, что на 5,5 млн. кв. м меньше, чем в 2015 году).

По итогам одиннадцати месяцев 2016 года сохраняется существенный рост сальдированного финансового результата по всей экономике - на 16,8 % г/г.

Инфляция

В 2016 году под влиянием мер, принятых Правительством Российской Федерации по насыщению рынков, проводимой тарифной и денежно-кредитной политики, потребительская инфляция в России снизилась до однозначных значений.

По итогам года инфляция составила 5,4 %, в среднем за год потребительские цены выросли на 7,1 % (в 2015 году – 12,9 % и 15,5 % соответственно).

Столь значительное замедление инфляции обеспечивалось низким ростом цен на продовольственные товары в результате процессов импортозамещения и хорошего урожая, что способствовало росту предложения более дешевой отечественной продукции. Также положительный эффект на снижение инфляции оказала более низкая индексация цен и тарифов на продукцию (услуги) компаний инфраструктурного сектора. Основной вклад в инфляцию 2016 года внес рост цен на непродовольственные товары вследствие пролонгированного переноса курсовых издержек из-за снижения платежеспособности населения. Однако влияние данного фактора к концу года практически исчерпалось.

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

На рынке труда в декабре 2016 г. отмечено незначительное увеличение численности рабочей силы за счет роста численности занятого населения.

В декабре безработица снизилась до 5,3 % от рабочей силы (с исключением сезонного фактора до 5,2 % от рабочей силы). В среднем за 2016 год уровень безработицы составил 5,5 % от рабочей силы (в методологии баланса трудовых ресурсов, по оценке Минэкономразвития России, 5,8 процента).

Реальная заработная плата работников демонстрирует прирост в годовом выражении пятый месяц подряд. В целом за 2016 год реальная заработная плата увеличилась, по предварительной оценке, на 0,6 процента.

В декабре 2016 г. снижение реальных располагаемых доходов несколько ускорилось (сокращение в декабре 6,1 % г/г, в ноябре – 6,0 % г/г). В целом за год сокращение реальных располагаемых доходов составило, по предварительным данным, 5,9 процента.



Таблица 11.1

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

Основные показатели развития экономики, % г/г						
	2015			2016		
	дек.	янв.-дек.	ноя.	дек.	дек. м/м*	янв.-дек.
ВВП ¹⁾	-3,1	-2,8	1,1	-0,6		-0,2
Потребительская инфляция, на конец периода ²⁾	0,8	12,9	0,4	0,4		5,4
Промышленное производство ³⁾	-4,5	-3,4	2,7	3,2	0,4	1,1
Обрабатывающие производства	-6,1	-5,4	2,5	2,6	0,3	0,1
Производство продукции сельского хозяйства	3,0	2,6	6,8	3,4	-0,2	4,8
Объёмы работ по виду деятельности «Строительство»	-3,9	-4,8	1,5	-5,4	-1,4	-4,3
Ввод в действие жилых домов	-8,1	1,4	-7,0	-6,7		-6,5
Реальные располагаемые денежные доходы населения ⁴⁾	4,9 ⁵⁾	-3,2 ⁵⁾	-6,0	-6,1	1,1	-5,9
Реальная заработная плата работников организаций	-8,4 ⁵⁾	-9,0 ⁵⁾	2,1 ⁶⁾	2,4 ⁷⁾	0,5	0,6 ⁷⁾
Среднемесячная начисленная номинальная заработная плата работников организаций, руб.	43408	34030	36195 ⁶⁾	47054 ⁷⁾		36703 ⁷⁾
Уровень безработицы	5,8	5,6	5,4	5,3 ⁴⁾	5,2	5,5
Оборот розничной торговли	-14,1	-10,0	-4,1 ⁶⁾	-5,9	-1,0	-5,2
Объём платных услуг населению	-3,0 ⁵⁾	-2,0 ⁵⁾	1,8 ⁶⁾	-0,1	-0,2	-0,3
Экспорт товаров, млрд. долл. США	28,7 ⁸⁾	341,5 ⁸⁾	26,6 ⁸⁾	28,5		279,2 ⁹⁾
Импорт товаров, млрд. долл. США	17,4 ⁸⁾	193,0 ⁸⁾	17,5 ⁸⁾	19,3		191,4 ⁹⁾
Средняя цена за нефть Urals, долл. США/баррель	36,4	51,2	43,5	51,9		41,7

Источник: Росстат, расчёты Минэкономразвития России

- *С устранением сезонности
- 1) Оценка Минэкономразвития России
- 2) Ноябрь, декабрь – в % к предыдущему месяцу, январь-декабрь – в % к декабрю предыдущего года.
- 3) Агрегированный индекс производства по видам деятельности «Добыча полезных ископаемых», «Обрабатывающие производства», «Производство и распределение электроэнергии, газа и воды»
- 4) Данные за периоды 2015 г. уточнены по итогам годовых расчётов денежных доходов и расходов населения. За периоды 2016 г. – предварительные данные.
- 5) В целях обеспечения статистической сопоставимости показатели рассчитаны без учёта сведений по Республике Крым и г. Севастополю
- 6) Данные изменены по сравнению с ранее опубликованными в связи с получением итогов за отчётный период
- 7) Оценка
- 8) По методологии платёжного баланса
- 9) Оценка Банка России



12. Анализ рынка объекта оценки

12.1. Определение сегмента рынка, к которому принадлежит оцениваемый объект

Под сегментацией недвижимого имущества понимают разделение недвижимости на определенные однородные группы показателей.

Рынок недвижимости сегментирован, сегменты данного рынка можно выделить по следующим параметрам (по экономическому содержанию и функциональному назначению объектов по данному показателю выделяют следующие виды рынков) :

- рынок жилья
- рынок объектов промышленного назначения
- рынок сельскохозяйственного назначения
- рынок коммерческой недвижимости, в том числе: производственно-складского назначения, торгового назначения и офисного назначения
- недвижимость специального назначения (объекты, имеющие ограничения по их использованию в силу специфики конструктивных характеристик).

Учитывая количественные и качественные характеристики оцениваемого имущества, оценщик пришел к заключению, что объект оценки принадлежит к рынку коммерческой недвижимости, к сегменту рынка – рынок недвижимости торгово-офисного назначения.

12.2. Рынок торгово-офисной недвижимости г. Серпухов

Торговые объекты, офисы и бизнес-центры представляют собой один из основных сегментов рынка коммерческой недвижимости. Так в структуре рынка по общей стоимости коммерческие помещения по-прежнему занимают лидирующее положение, доля которых на рынке составляет более 70%.

Наиболее престижными считаются районы, максимально приближенные к административному и торговому центру, а также расположенные на центральных магистралях города. При этом следует отметить, что рынок торгово-офисной недвижимости г. Серпухово характеризуется огромным разбросом цен. Причем, данная тенденция наблюдается как при сопоставлении различных районов, так и в рамках отдельно взятого района. Следует отметить, что территориальные предпочтения покупателей коммерческой недвижимости, в первую очередь, обуславливаются спецификой их бизнеса.

Цены продажи коммерческой недвижимости даже в границах одного района (микрорайона или квартала) характеризуются значительным разбросом, обусловленным целым рядом факторов. Стоимость торгово-офисных помещений, а также ставки арендной платы зависят от следующих факторов:

- Местоположения здания;
- Физического состояния (необходимости проведения текущего и капитального ремонтов);
- Технического оснащения помещений;
- Этажа, на котором расположены помещения (чем выше этаж, тем арендная плата ниже);
- Фронтальная часть и глубина магазина (выходящая на улицу площадь первого этажа ценится выше, так как она привлекает покупателей в магазин, пространство в глубине магазина имеет пропорционально меньшую стоимость);
- Площади арендуемых помещений (чем больше площадь, тем арендная плата ниже);
- Возможности устройства отдельного входа или изолированности арендуемых помещений.

Торгово-офисные помещения (магазины, кафе, бары и т.д.), по мнению риэлтеров, это наиболее востребованный сегмент рынка, как купли-продажи, так и аренды. Данному обстоятельству способствовал рост розничного товарооборота, как в целом по России, так и по г. Серпухово. Рост покупательской активности и рост предложения товаров обусловил повышенный спрос на дополнительные торгово-офисные площади.



В ходе анализа рынка объектов недвижимости торгово-офисного назначения были использованы различные базы данных в сети Интернет и СМИ.

В ходе анализа рынка были выявлены следующие существенные факты:

1. Информация о продаже и аренде торгово-офисной недвижимости на открытом рынке в г. Серпухове ограничена, особенно в сравнении с областным центром.

2. Сделки носят непостоянный характер, информация по ценам заключения сделок купли-продажи является конфиденциальной, уровень договорной цены зависит от множества факторов.

3. Средняя цена предложения 1 кв.м. общей площади объекта торгово-офисной недвижимости в городе колеблется в зависимости от благоустройства, площади, состояния и местоположения объекта от 20 тыс.руб. до 70,0 тыс.руб.

Рыночная ставка арендой платы за 1 кв.м общей площади офиса в г. Серпухово в зависимости от местоположения, состояния и площади объекта недвижимости колеблется от 300 до 800 руб./месяц.

Рынок недвижимости помещений свободного назначения в районе расположения объекта оценки находится в диапазоне от 40 до 60 тысяч рублей за 1 кв. м., арендной ставкой от 400 до 700 рублей за 1 кв. м. в месяц.

4. По наблюдениям риэлтеров наибольшим спросом, как у покупателей, так и у арендаторов пользуются небольшие помещения (или секции) площадью до 100 кв.м в центральных районах.

5. Основными ценообразующими факторами рынка торгово-офисной недвижимости являются: площадь, физическое состояние, местоположение, благоустройство.

6. В городе работают агентства недвижимости, в основном специализирующиеся на рынке вторичного жилья. Отсутствуют специализированные издания, дающие аналитические обзоры по состоянию и развитию рынка недвижимости, посвященные предложениям на рынке, анализу цен реальных сделок на отдельные типы недвижимости и на недвижимость, находящуюся в разных районах.

7. Информация о сегменте торгово-офисной недвижимости г. Серпухове свидетельствует об ограниченности применения данных, т.к. она не дает количественного выражения изменений, а тенденции развития ситуации могут быть представлены в самом общем виде. Кроме того, при таком подходе нет возможности реально сравнить оптимальные изменения цен на различных мини-сегментах офисной недвижимости.

В настоящем Отчете Оценщиком была проанализирована информация по ценам предложений (публичных оферт) объектов недвижимости, сопоставимых по своим характеристикам с объектом оценки. Такой подход, по мнению Оценщика, оправдан с той точки зрения, что потенциальный покупатель прежде, чем принять решение о сделке с объектом недвижимости проанализирует текущее рыночное предложение и придет к заключению о возможной цене предлагаемого помещения, учитывая все его достоинства и недостатки относительно объектов сравнения. Таким образом, Оценщиком в процессе расчетов были использованы данные, именуемые в ГК РФ как «оферта» и «публичная оферта» (Ст. 435 и 437). Следовательно, Оценщик гипотетически (с учетом соответствующих корректировок) предполагал, что лицо, «сделавшее предложение, считает себя заключившим договор с адресатом, которым будет принято предложение».

Перечень аналогов и их характеристики представлены в разделе 15 настоящего Отчета.

Основные ценообразующие факторы формирования стоимости оцениваемого имущества

На разброс цен недвижимости обычно влияют следующие факторы: местоположение объекта, площадь объекта, качество прав на объект, условия продажи, условия финансового расчета, инфраструктура, использование или назначение объекта, материал основных конструкций и планировка объекта, техническое состояние объекта, транспортная и пешеходная доступность, наличие рядом аналогичных объектов, соответствие объекта принципу ННЭИ.

Далее приводится краткий анализ основных ценообразующих факторов применительно к рынку коммерческой недвижимости.

Уторговывание

Стандартные скидки составляют от 1% до 30%, в зависимости от конъюнктуры рынка в целом и отдельного его сегмента, к которому относится оцениваемый Объект.

Согласно материалам исследования, посвященного определению размера скидки на торг, выполненное под редакцией Лейфера Л. А., кандидата технических наук, Генерального директора



Приволжского центра финансового консалтинга и оценки, ведущего эксперта Бюро оценки LABRATE.RU по оценке и управлению стоимостью бизнеса, научного консультанта по программе профессиональной переподготовки по оценочной деятельности при Нижегородском государственном Университете им. Н.И.Лобачевского, председателя Нижегородского отделения Российского общества оценщиков, опубликованное в Справочнике оценщика недвижимости -2016 «Том II Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов» Приволжского центра методического и информационного обеспечения оценки (подписано в печать 18.04.2016 г.) (скидки на торг лежат в диапазоне от 5,3% до 27,2% (см. табл. ниже).

Таблица 12.1

Границы расширенного интервала значений скидки на торг, %

Класс объектов	Активный рынок		
	Среднее	Расширенный интервал	
Цены предложений объектов			
1. Офисно-торговые объекты свободного назначения и сходные типы объектов недвижимости	10,2%	5,8%	14,7%
2. Высоко классные офисы (Офисы классов А, В)	9,7%	5,7%	13,6%
3. Высококласная торговая недвижимость	9,2%	5,3%	13,2%
4. Недвижимость, предназначенная для ведения определенного вида бизнеса	12,7%	7,7%	17,6%
Класс объектов	Неактивный рынок		
	Среднее	Расширенный интервал	
Цены предложений объектов			
1. Офисно-торговые объекты свободного назначения и сходные типы объектов недвижимости	16,9%	10,1%	23,7%
2. Высоко классные офисы (Офисы классов А, В)	16,3%	9,8%	22,8%
3. Высококласная торговая недвижимость	15,9%	9,7%	22,1%
4. Недвижимость, предназначенная для ведения определенного вида бизнеса	19,6%	12,0%	27,2%

Местоположение

На стоимость объекта недвижимости оказывает большое влияние фактор его местоположения – нахождение в определённой территориально-ценовой зоне, близость к федеральным трассам, развитость инфраструктуры района.

Общая площадь

Площадь объекта и его удельная стоимость, как правило, взаимосвязаны. На рынке недвижимости, т.е. при большом количестве продаваемых объектов, связь удельной стоимости с площадью является статистической и может анализироваться в форме корреляционной зависимости. Для коммерческой недвижимости прослеживается снижение стоимости в пересчете на единицу сравнения (кв.м.) с увеличением площади в соответствии с принципом убывающей предельной полезности (платежеспособный спрос на объект меньшей площади выше).

Расчет поправки на масштаб выполнен согласно данным Справочника оценщика недвижимости - 2016 «Том II Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов» Приволжского центра методического и информационного обеспечения оценки (подписано в печать 18.04.2016 г).

Состояние объекта

На стоимость любого объекта недвижимости оказывает влияние его состояние – качество отделки и наличие либо отсутствие необходимости проведения ремонта. Чем хуже состояние



объекта, тем ниже его стоимость. Величина корректировки, применяемой по данному фактору, рассчитывается в денежном выражении как величина стоимости необходимого ремонта.

Как правило, указанные выше факторы, являются основными ценообразующими характеристиками при формировании стоимости для коммерческой недвижимости всех сегментов недвижимости: торговой, офисной, производственно-складской.

Но в каждом конкретном случае в зависимости от сегмента недвижимости, есть факторы, которые оказывают влияние или в больше, или в меньшей степени.

13. Анализ наилучшего и наиболее эффективного использования

В соответствии с методикой определения рыночной стоимости и других видов стоимости, их расчет необходимо выполнять исходя из возможного альтернативного использования собственности, при котором в текущей рыночной ситуации стоимость будет максимальной. Процедура выявления и обоснования альтернативного использования собственности, обеспечивающего максимально продуктивное использование собственности, называется анализом наиболее эффективного использования (НЭИ).

Указанная тенденция нашла отражение в Международных стандартах оценки (МСО)⁴.

В частности п. 3.4 МСО-1 (МСО-2005) дает следующее определение НЭИ:

Наиболее эффективное использование: - наиболее вероятное (most likely – наиболее вероятный, подходящий) использование имущества, которое является физически возможным, надлежащим образом оправданным, юридически допустимым, осуществимым с финансовой точки зрения, в результате которого стоимость оцениваемого имущества является наивысшей.

В разработанном Росимуществом «Техническом задании на проведение оценки рыночной стоимости находящихся в федеральной собственности объектов недвижимости, вовлекаемых в хозяйственный оборот на инвестиционных условиях»⁵ анализ наиболее эффективного использования включает в себя:

В первую очередь должны быть проанализированы ограничения **юридического характера**, характеризующиеся разрешенным использованием земельного участка.

Документом, содержащим исчерпывающий перечень ограничений юридического характера, в том числе информацию о разрешенном использовании земельного участка, требованиях к назначению, параметрам и размещению объекта капитального строительства на указанном земельном участке, является градостроительный план земельного участка⁶.

Ограничения **физического характера** анализируются с точки зрения возможности использования существующих конструкций объекта для дальнейшего использования при проведении реконструкции. Для объектов, планируемых к реконструкции с увеличением этажности других значимых изменений конструктивной основы с использованием существующих конструкций, следует получить заключение по обследованию технического состояния конструкций.

Оценка **экономической эффективности** проекта и выбор использования, приводящего к максимальной стоимости объекта, осуществляется на основе анализа и формирования оптимальных характеристик ценообразующих факторов инвестиционного объекта.

Основополагающую роль в данном анализе играет принцип добавочной (остаточной) продуктивности⁷ - денежный поток, остающийся после компенсации затрат на труд, капитал и управление (предпринимательство) относится к земле. Данный принцип основан на экономической теории: теории земельной ренты⁸.

⁴ Международные стандарты оценки. Седьмое издание. 2005. МСО 2005. – М.: Российское общество оценщиков, 2006.

⁵ Техническом задании на проведение оценки рыночной стоимости находящихся в федеральной собственности объектов недвижимости, вовлекаемых в хозяйственный оборот на инвестиционных условиях. - <http://www.appraiser.ru/default.aspx?SectionID=535>

⁶ В соответствии со ст. 46 Градостроительного кодекса Российской Федерации орган местного самоуправления обязан по обращению правообладателей выдавать градостроительный план земельного участка в течение 30 дней без взимания платы, в том числе информацию о разрешенном использовании земельного участка, требованиях к назначению, параметрам и размещению объекта капитального строительства на указанном земельном участке.

⁷ Один из основных принципов оценки: *The appraisal of real estate*. - 12th ed., Appraisal institute (U.S.), 2001.

⁸ Смит, Рикардо, Маркс, неоклассическая теория.



При наличии проектной документации по объекту оценки, не противоречащей выявленным градостроительным ограничениям и сложившейся рыночной практике целесообразно использовать в дальнейшем анализе указанный в данной документации вариант развития объекта как основной.

Анализ факторов, формирующих стоимость, должен включать анализ функционального назначения, количества единиц полезности, уровня потребительских характеристик, физического состояния, функциональных требований. Эффект добавления стоимости может иметь место за счет следующих факторов: повышения арендной ставки, сокращения операционных затрат, увеличение сдаваемой площади, повышения заполняемости, снижения риска эксплуатации актива, увеличение срока полезного использования.

Все дальнейшие расчеты по определению рыночной стоимости объекта оценки выполняются для варианта наиболее эффективного использования. Если наиболее эффективным использованием объекта оценки является снос существующего объекта и строительство нового, дальнейшая методология расчета должна соответствовать оценке земельного участка с излишними улучшениями, то есть элементами, сокращающими стоимость земельного участка на величину затрат на очистку земельного участка от данных элементов.

Учитывая капитальный характер существующих улучшений, был сформирован вывод о том, что стоимость свободного земельного участка будет меньше стоимости земли с улучшениями.

Варианты использования собственности в отличие от существующего предполагают расходы на реконструкцию или модернизацию и перепланировку объектов недвижимости.

При этом, с учетом цели проведения оценки, оценка объектов производится исходя из характера его текущего использования и физического состояния (фактическое использование и состояние имущества на дату проведения оценки).

Принимая во внимание:

- целевое назначение и разрешенное использование,
- перспективы развития района, в котором расположен объект оценки,
- ожидаемые изменения на рынке недвижимости,

можно сделать вывод, что наилучшее и наиболее эффективное использование оцениваемого имущества – **текущее, в качестве торгово-офисного помещения.**

Количественный анализ наилучшего и наиболее эффективного использования не проводится, так как качественный анализ показал, что из существующих способов использования возможный только существующий.

14. Процедура оценки. Выбор подходов и методов, используемых при оценке

Основными документами при проведении настоящей работы явились Федеральный закон от 29 июля 1998 года № 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации», Федеральные стандарты оценки «Общие понятия оценки, подходы к оценке и требования к проведению оценки (ФСО N 1)», «Цель оценки и виды стоимости (ФСО N 2)», «Требования к отчету об оценке (ФСО N3)», «Оценка недвижимости (ФСО № 7)».

Согласно п.11 ФСО №1 Оценщик при проведении оценки обязан использовать (или обосновать отказ от использования) затратный, сравнительный и доходный подходы к оценке. Оценщик на основе полученных в рамках каждого из подходов к оценке результатов определяет итоговую величину стоимости объекта оценки.

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.

Раздел III. «Подходы к оценке» ФСО №1 определяет три подхода, из которых:

Сравнительный подход – совокупность методов оценки стоимости объекта оценки, основанных на сравнении объекта оценки с объектами-аналогами объекта оценки, в отношении которых имеется информация о ценах. Объектом – аналогом объекта оценки для целей оценки признается объект, сходный объекту оценки по основным экономическим, материальным, техническим и другим характеристикам, определяющим его стоимость.

Доходный подход – совокупность методов оценки стоимости объекта оценки, основанных на определении ожидаемых доходов от использования объекта оценки.



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.

Выбор (отказ) того или иного подхода осуществляется исходя из специфики оцениваемого имущества, особенностей конкретного рынка и состава сведений, содержащихся в собранной информации.

При оценке объектов недвижимости выделяют следующее основные методы в рамках каждого из подходов:

- **Затратный подход:**

Для определения затрат на воспроизводство или замещение объектов недвижимости оценщики обычно используют один из следующих методов:

- метод удельных затрат на единицу;
- метод поэлементного расчета;
- метод сравнительной единицы;
- метод сводного сметного расчета;
- индексный метод.

Метод *удельных затрат на единицу* заключается в том, что на основе данных об издержках на строительство аналогичных объектов разрабатываются нормативы затрат на строительные работы (например, на 1 м² площади или на 1 м³ объема объекта недвижимости). Норматив удельных затрат умножается на общую площадь или на общий объем – получают стоимость оцениваемого объекта недвижимости.

Суть *поэлементного расчета* заключается в том, что объект недвижимости разбивается на отдельные элементы: фундамент, цоколь, стены, каркас, перекрытия, кровля и т.д. Оценщиками собираются данные затрат по возведению каждого элемента. Затем суммированием поэлементных затрат рассчитывают общую стоимость объекта недвижимости.

Метод сравнительной единицы основан на сравнении стоимости единицы потребительских свойств оцениваемого объекта со стоимостью аналогичной единицы измерения подобного типового объекта недвижимости.

Метод сметного расчета предполагает составление проектной сметы на строительство объекта недвижимости с указанием перечня строительно-монтажных работ и затрат по каждому виду работ: на заработную плату, материалы, электроэнергию, инструменты, спецоснащение и пр.

Индексный метод заключается в индексации первоначальной балансовой стоимости объекта либо затрат, понесенных при его возведении или реконструкции, с учетом индексов удорожания строительно-монтажных работ.

В связи с тем, что оцениваемые объекты являются встроенными помещениями, применение затратного подхода является не целесообразным и дает большую погрешность в расчетах – не соблюдается основной принцип затратного подхода (принцип замещения).

Учитывая вышеизложенное, а также на основании п.11 и п.24 Федерального Стандарта Оценки «Общие понятия оценки, подходы к оценке и требования к проведению оценки» (ФСО №1), а также, ст. 14 ФЗ-135 «Об оценочной деятельности в РФ», Оценщик счел не возможным применить затратный подход к оценке рыночной стоимости объекта оценки.

- **Сравнительный подход:**

- Метод валовой ренты основывается на объективной предпосылке наличия прямой взаимосвязи между ценой продаж недвижимости и соответствующим рентным (арендным) доходом от сдачи ее в аренду. Эта взаимосвязь измеряется валовым рентным мультипликатором (ВРМ) как отношение цены продажи к рентному доходу. Метод валовой ренты применяется к оценке доходной недвижимости, широко реализуемой на рынке. В качестве экономической единицы сравнения при оценке объекта недвижимости на основе соотношения дохода и цены продажи может использоваться валовой рентный мультипликатор. Валовый рентный мультипликатор



– это отношение продажной цены или к потенциальному валовому доходу (ПВД), или к действительному валовому доходу (ДВД).

- Метод сравнения продаж. Метод сравнения продаж базируется на информации о недавних сделках (предложениях) с аналогичными объектами на рынке и сравнении оцениваемой недвижимости с аналогами. Исходной предпосылкой применения метода сравнения продаж является наличие развитого рынка недвижимости. Недостаточная же развитость данного рынка, а также то, что оцениваемый объект недвижимости является специализированным либо обладает исключительными выгодами или обременениями, не отражающими общее состояние рынка, делают применение этого подхода нецелесообразным.

Данный подход наиболее полно отвечает требованиям учета конъюнктуры рынка коммерческой недвижимости. Оценщик располагает достоверной и доступной для анализа информацией о ценах и характеристиках объектов-аналогов. Учитывая вышеизложенное, а также на основании п.11 и п.24 Федерального Стандарта Оценки «Общие понятия оценки, подходы к оценке и требования к проведению оценки» (ФСО №1), а также, ст. 14 ФЗ-135 «Об оценочной деятельности в РФ», Оценщик счел возможным применить сравнительный подход к оценке рыночной стоимости зданий, входящих в состав объекта оценки.

Оценка объекта оценки в рамках сравнительного подхода была произведена в рамках метода сравнения продаж.

- **Доходный подход:**

- Метод капитализации доходов используется при условии, что:

- будущие доходы будут равны текущим или же темпы роста будут умеренными и предсказуемыми;
- доходы представляют собой достаточные значительные величины, т.е. объект оценки будет стабильно приносить доход.

- Метод дисконтирования денежных потоков используется при условии, что:

- будущие денежные потоки будут существенно отличаться от текущих в связи с действием таких факторов, как ожидаемые изменения экономической и политической ситуации;
- потоки доходов и расходов носят сезонный характер;
- доходы представляют собой достаточные значительные величины, т.е. объект оценки будет стабильно приносить доход.

Оценщик располагает информацией, позволяющей прогнозировать доходы, которые объект способен приносить. Учитывая вышеизложенное, а также на основании п.11 и п.24 Федерального Стандарта Оценки «Общие понятия оценки, подходы к оценке и требования к проведению оценки» (ФСО №1), а также, ст. 14 ФЗ-135 «Об оценочной деятельности в РФ», Оценщик счел возможным применить доходный подход к оценке рыночной стоимости объекта оценки.

В настоящем Отчете оценка объекта оценки в рамках доходного подхода была произведена в рамках метода капитализации доходов. При всей своей простоте метод прямой капитализации обладает одним огромным преимуществом: использованием прямых рыночных данных для оценки доходной недвижимости. Формула расчета рыночной стоимости методом прямой капитализации аккумулирует в себе все будущие предположения инвестора о доходности приобретаемого актива. Метод прямой капитализации позволяет уйти от необходимости прогнозирования каких-либо сценариев изменения денежных потоков и норм дисконтирования в будущем.

15. Оценка объекта оценки сравнительным подходом

Сравнительный подход к оценке базируется на принципе замещения, согласно которому при наличии нескольких товаров или услуг с относительно равной потребительской стоимостью (полезностью), наиболее распространенным и пользующимся наибольшим спросом станет товар с наименьшей ценой.

В рамках сравнительного подхода выделяют два метода:

- Метод валовой ренты основывается на объективной предпосылке наличия прямой взаимосвязи между ценой продаж недвижимости и соответствующим рентным



(арендным) доходом от сдачи ее в аренду. Эта взаимосвязь измеряется валовым рентным мультипликатором (ВРМ) как отношение цены продажи к рентному доходу. Метод валовой ренты применяется к оценке доходной недвижимости, широко реализуемой на рынке. В качестве экономической единицы сравнения при оценке объекта недвижимости на основе соотношения дохода и цены продажи может использоваться валовой рентный мультипликатор. Валовый рентный мультипликатор – это отношение продажной цены или к потенциальному валовому доходу (ПВД), или к действительному валовому доходу (ДВД).

- Метод сравнения продаж. Метод сравнения продаж базируется на информации о недавних сделках (предложениях) с аналогичными объектами на рынке и сравнении оцениваемой недвижимости с аналогами. Исходной предпосылкой применения метода сравнения продаж является наличие развитого рынка недвижимости. Недостаточная же развитость данного рынка, а также то, что оцениваемый объект недвижимости является специализированным либо обладает исключительными выгодами или обременениями, не отражающими общее состояние рынка, делают применение этого подхода нецелесообразным.

В данном отчете, учитывая назначение и цели оценки, а также количество и качество имеющейся информации, Оценщик счел возможным применение метода сравнения продаж.

Метод сравнения продаж предполагает следующую последовательность действий:

- определение элементов, по которым осуществляется сравнение объекта оценки с аналогами (далее - элементов сравнения);
- определение по каждому из элементов сравнения характера и степени отличий каждого аналога от оцениваемого объекта недвижимости;
- определение по каждому из элементов сравнения корректировок цен аналогов, соответствующих характеру и степени отличий каждого аналога от оцениваемого объекта недвижимости;
- корректировка по каждому из элементов сравнения цен каждого аналога, сглаживающая их отличия от оцениваемого объекта недвижимости;
- расчет рыночной стоимости объекта оценки путем обоснованного обобщения скорректированных цен аналогов.

Характер и степень отличий аналога от оцениваемого объекта недвижимости устанавливаются в разрезе элементов сравнения путем прямого сопоставления каждого аналога с объектом оценки. При этом предполагается, что сделка с объектом оценки будет совершена исходя из сложившихся на рынке характеристик сделок с объектами недвижимости.

Корректировки цен аналогов по элементам сравнения могут быть определены как для цены единицы измерения аналога (например, квадратный метр, кубический метр), так и для цены аналога в целом. Корректировки цен могут рассчитываться в денежном или процентном выражении.

Величины корректировок цен, как правило, определяются следующими способами:

- прямым попарным сопоставлением цен аналогов, отличающихся друг от друга только по одному элементу сравнения, и определением на базе полученной таким образом информации корректировки по данному элементу сравнения;
- прямым попарным сопоставлением дохода двух аналогов, отличающихся друг от друга только по одному элементу сравнения, и определения путем капитализации разницы в доходах корректировки по данному элементу сравнения;
- корреляционно - регрессионным анализом связи между изменением элемента сравнения и изменением цен аналогов (цен единиц измерения аналогов) и определением уравнения связи между значением элемента сравнения и величиной рыночной стоимости земельного участка;
- определением затрат, связанных с изменением характеристики элемента сравнения, по которому аналог отличается от объекта оценки;
- экспертным обоснованием корректировок цен аналогов.

Скорректированная цена дает оценщику возможность сделать заключение о том, что наиболее вероятная цена продажи (предложения) аналогичных объектов отражает рыночную



стоимость. Безусловно, фактическая цена продажи (предложения) объекта оценки может отклоняться от рыночной стоимости из-за мотивации участников сделки, степени их осведомленности, условий сделки. Однако в подавляющем большинстве случаев цены индивидуальных сделок имеют тенденцию отражать направление развития рынка. Если имеется достаточная информация по большому числу сделок и предложений на продажу, то можно определить ценовые тенденции, служащие индикатором динамики рыночной стоимости недвижимости.

Подбор объектов-аналогов

Оценщиками были проанализированы факты сделок купли-продажи объектов недвижимости, сопоставимых по своим характеристикам с объектом оценки.

Принцип сопоставимости основан на установлении сходства показателей по трем уровням: функциональное сходство, конструктивное сходство и параметрическое сходство.

Кроме того, Оценщиком была проанализирована информация по ценам предложений (публичных оферт) объектов недвижимости, сопоставимых по своим характеристикам с объектом оценки. Такой подход, по мнению Оценщика, оправдан с той точки зрения, что потенциальный покупатель прежде, чем принять решение о покупке объекта недвижимости проанализирует текущее рыночное предложение и придет к заключению о возможной цене предлагаемого помещения, учитывая все его достоинства и недостатки относительно объектов сравнения. Таким образом, Оценщиком в процессе расчетов были использованы данные, именуемые в ГК РФ как «оферта» и «публичная оферта» (Ст. 435 и 437). Следовательно, Оценщик гипотетически (с учетом соответствующих корректировок) предполагал, что лицо, «сделавшее предложение, считает себя заключившим договор с адресатом, которым будет принято предложение».

В качестве аналогов было выбрано 4 объекта недвижимости, сопоставимых по своим характеристикам с оцениваемым объектом.

Информация о сделках купли-продажи и фактах предложений аналогов является достаточной и достоверной.

Выбранные объекты-аналоги сопоставимы с оцениваемым объектом по основным ценообразующим параметрам.

В приложении к настоящему Отчету приведены копии материалов, опубликованных на сайте в сети Интернет, содержащих сведения об объектах-аналогах.

В качестве основного показателя сравнения аналогов в данном случае принята рыночная стоимость (цена) 1 кв.м. площади объекта недвижимости, расчетные значения которой представлены в таблице ниже.

Перечень аналогов и их характеристика представлена в следующей таблице.



Таблица 16.1

Описание аналогов⁹

Наименование	Объект-аналог №1	Объект-аналог №2	Объект-аналог №3	Объект-аналог №4
	Нежилое помещение	Нежилое помещение	Нежилое помещение	Нежилое помещение
Адрес (местоположение)	Московская область, г. Серпухов, ул. Карла Маркса	Московская область, г. Серпухов, ул. 2-я Московская	Московская область, г. Серпухов, ул. Володарского	Московская область, г. Серпухов, ул. Советская, 102г
Описание	Нежилое помещение расположенное на 1 этаже многоквартирного жилого дома	Нежилое помещение расположенное на 1 этаже многоквартирного жилого дома	Нежилое помещение расположенное на 1 этаже многоквартирного жилого дома	Нежилое помещение расположенное на 1 этаже многоквартирного жилого дома
Общая площадь, кв.м.	300,00	100,00	144,00	97,00
Расположение на этаже	1	1	1	1
Наличие отдельного входа	Есть	Есть	Есть	Есть
Назначение (сегмент рынка)	Торгово-офисное помещение	Торгово-офисное помещение	Торгово-офисное помещение	Торгово-офисное помещение
Материал стен здания в котором расположено помещение	Монолитные	Монолитные	Кирпичные	Кирпичные
Наличие коммуникаций	Все коммуникации	Все коммуникации	Все коммуникации	Все коммуникации
Физическое состояние основных конструктивных элементов здания	Рабочее состояние	Рабочее состояние	Рабочее состояние	Рабочее состояние
Вид и состояние внутренней отделки	Требуется ремонта	Без отделки	Требуется ремонта	Без отделки
Отчуждаемые права	Право собственности	Право собственности	Право собственности	Право собственности
Стоимость (цена) предложения, руб. с НДС	10 000 000	4 500 000	4 600 000	4 100 000
Стоимость (цена) предложения 1 кв.м. общей площади, руб. с НДС	33 333	45 000	31 944	42 268
Тип предложения	Продажа	Продажа	Продажа	Продажа
Предложение/факт сделки (спрос)	Предложение	Предложение	Предложение	Предложение
Дата сделки (публичной оферты)	Ноябрь 2017 г.	Ноябрь 2017 г.	Ноябрь 2017 г.	Ноябрь 2017 г.
Источник информации	Сайт бесплатных объявлений AVITO.RU, сайт http://avito.ru	ЦИАН - база данных о недвижимости, сайт: https://cian.ru	ЦИАН - база данных о недвижимости, сайт: https://cian.ru	ЦИАН - база данных о недвижимости, сайт: https://cian.ru
	Контактный телефон: 8-905-718-14-54	Контактный телефон: 8-903-121-14-55	Контактный телефон: 8-926-654-00-95	Контактный телефон: 8-906-774-15-59
	https://www.avito.ru/serpuhov/kommercheskaya_nedvizhimost/svo_bodnogo_naznacheniya_300_m_1159893277	https://serpuhov.cian.ru/sale/commercial/159884465/	https://serpuhov.cian.ru/sale/commercial/154233072/	https://serpuhov.cian.ru/sale/commercial/153227252/

⁹ Допущение: Характеристики объектов аналогов, не указанных в скриншотах, уточнялись в телефонном интервьюировании представителей собственников и могут отличаться от информации в скриншотах. Оценщик принимает уточненную информацию в качестве основной.



Определение элементов сравнения и расчет корректировок

1. Права собственности на недвижимость

Юрисдикция объекта недвижимости играет ключевую роль в установлении его стоимости, а, следовательно, и цены продажи. Ведение тех или иных ограничений (отсутствие права распоряжением земельным участком, наличие сервитута) объективно снижает стоимость объекта недвижимости, а, следовательно, и цену продажи.

Правовой статус оцениваемых объектов и объектов сравнения сопоставим, в связи с этим корректировка по данному элементу сравнения отсутствует.

2. Условия финансовых расчетов при приобретении недвижимости

Сделки купли-продажи объектов недвижимости в аспекте финансовых расчетов при их приобретении могут иметь разнообразные варианты, из которых можно выделить три типичных:

1. Расчет покупателя с продавцом за счет собственных средств и на дату продажи.
2. Получение покупателем кредита у финансовой структуры для приобретения объекта недвижимости.
3. Финансирование сделки купли-продажи объекта недвижимости самим продавцом, т.е. предоставление им покупателю ипотечного кредита.

Корректировка отсутствует.

3. Условия продажи (чистота сделки)

Данный элемент сравнения позволяет исключить объекты недвижимости из ряда сравнимых либо провести по ним корректировки цен продаж при выявлении отклонений от чисто рыночных условий продажи, предопределяемых нетипичной мотивацией приобретения недвижимости. Такого рода отклонения могут быть связаны с особыми отношениями между продавцом и покупателем (родственные, финансовые, деловые и др.), недостаточностью срока экспозиции объекта недвижимости на рынке, отсутствием широкой гласности и доступности для всех потенциальных покупателей. Отклонений от чистоты сделок не выявлено. Корректировка отсутствует.

4. Корректировка на предложение

Как правило, фактическая сумма сделки не совпадает с ценой предложения.

Применительно к объектам недвижимости, обычно цена предложения завышена и этот факт объясняется тем, что потенциальный продавец, назначая завышенную цену своей собственности, предполагает возможность торга, в ходе которого он снижает стоимость объекта продажи.

В настоящей работе корректировка была определена согласно данным Справочника оценщика недвижимости -2016 «Том II Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов» Приволжского центра методического и информационного обеспечения оценки (подписано в печать 18.04.2016 г.). Ниже в таблице представлена выдержка из вышеуказанного справочника:

Таблица 15.2

Скидки на цены предложений, %

Показатель	Среднее	Расширенный интервал	
Офисно-торговые объекты (активный рынок)	10,2	5,8	14,7

В настоящем Отчете при определении скидки на торг были положены материалы выше приведенных исследований.

Учитывая региональную конъюнктуру рынка коммерческой недвижимости, корректировка на торг применялась согласно наиболее вероятному диапазону размера скидки на торг для офисно-торговых объектов (таблица 15.2), при этом учитывались: общая площадь, местоположение и степень ликвидности объекта. Таким образом, размер корректировки на торг принят в размере 5%, как наиболее вероятное значение из расширенного интервала для оцениваемого объекта. Используемые данные соответствуют рыночным условиям на дату оценки.

5. Динамика сделок на рынке (дата продажи)

Условиями рынка определяется изменение цен на недвижимость за промежуток времени от момента совершения сделки с объектом-аналогом до даты оценки. Корректировке подлежат различия в рыночных ценах на объекты недвижимости, имеющие назначение, аналогичное объекту оценки, но переданные ранее от продавца к покупателю в момент, «отстоящий» от момента оценки более чем на один месяц. Приближенная оценка величины поправки на время сделки с объектом-аналогом



осуществляется на основе анализа изменения во времени индекса инфляции, цен на строительную продукцию, а также цен сделок с недвижимостью в различных сегментах рынка.

Поскольку в расчетах используется актуальная на дату определения стоимости информация, корректировка по данному фактору не проводилась.

6. Корректировка на местоположение

Местоположение определяет влияние внешних факторов на стоимость объекта недвижимости. Поправка на местоположение необходима в том случае, если характер прилегающей территории рассматриваемого объекта и сопоставимого объекта резко различаются.

Существенными различиями являются преимущества и недостатки территориального расположения конкретного объекта: уровень социально-экономического развитие население, уровень дохода и платежеспособность потенциальных потребителей в данном населенном пункте и прилегающей территории, а также расположение относительно основных транспортных магистралей.

Объект оценки и аналоги расположены в районах с преимущественно жилой, а так же административно-коммерческой застройкой с развитой инфраструктурой, поэтому сопоставимы по местоположению и коммерческой привлекательности.

7. Корректировка на общую площадь

Как правило, стоимость продажи 1 м² объекта недвижимости с большей площадью меньше, чем аналогичный показатель для объекта с меньшей площадью. Объект оценки и объекты-аналоги имеют разную площадь, поэтому необходимо ввести корректировки.

Расчет поправки на масштаб выполнен согласно данным Справочника оценщика недвижимости - 2016 «Том II Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов» Приволжского центра методического и информационного обеспечения оценки (подписано в печать 18.04.2016 г.). Для расчета корректировки на площадь может быть применена статистически полученная формула степенной зависимости стоимости от общей площади объекта недвижимости (формула для расчета среднего значения корректировок на площадь для цен торгово-офисных объектов):

$$OC = 1,7653 * П^{-0,121}$$

Корректировка на общую площадь рассчитывалась по следующей формуле:

$$i = \left(\frac{OC_{оц}}{OC_{ан}} - 1 \right) * 100 ;$$

где:

i – корректировка на общую площадь;

OC_{оц.} – относительная расчетная стоимость объекта оценки;

OC_{ан.} – относительная расчетная стоимость объекта-аналога.

Корректировка по данному элементу сравнения представлена в расчетной таблице.

В связи с тем, что общая площадь объекта оценки значительно отличается от площадей аналогов, было принято решение провести определение стоимости оцениваемого помещения в разбивке по зонам, площадь которых определена по данным технического паспорта.

8. Корректировка на расположение на этаже

Этаж расположение помещения является одним из ключевых ценообразующих факторов. Расположение помещения (особенно, торгового). На этаже выше первого существенно снижает уровень коммерческой привлекательности и, соответственно, цену объекта. Расположение в цоколе и подвале также негативно сказывается на стоимости объекта, уменьшая ее в среднем на 15-30%.

В настоящей работе корректировка по данному элементу сравнения была определена согласно данным Справочника оценщика недвижимости – 2016 «Том II Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов» Приволжского центра методического и информационного обеспечения оценки (подписано в печать 18.04.2016 г.). Ниже в таблице представлена выдержка из вышеуказанного справочника:

Таблица 15.3

Корректировка на этаж

Этаж расположения	Среднее значение
Отношение удельной цены объекта на 2 этаже и выше к удельной цене такого же объекта на 1 этаже	0,87



Корректировка к цене помещения на 2 этаже составляет -13%.

9. Корректировка на физическое состояние основных конструктивных элементов здания

Состояние, в котором находится объект купли-продажи, оказывает непосредственное влияние на его цену. Наиболее просто учесть различие по фактору «состояние», скорректировав цену предложения на стоимость ремонтных работ, которые необходимо провести, чтобы объект сравнения стал более похож на объект оценки.

Корректировка отсутствует.

10. Корректировка на вид и состояние внутренней отделки

В настоящей работе корректировка по данному элементу сравнения была определена согласно данным Справочника оценщика недвижимости – 2016 «Том II Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов» Приволожского центра методического и информационного обеспечения оценки (подписано в печать 18.04.2016 г.). Ниже в таблице представлена выдержка из вышеуказанного справочника:

Таблица 15.4

Корректировка на внутреннюю отделку

Физическое состояние внутренней отделки	Среднее значение
Отношение удельной цены объекта без отделки, к удельной цене такого же объекта с отделкой в среднем состоянии	0,79
Отношение удельной цены объекта с отделкой, требующей косметического ремонта, к удельной цене такого же объекта с отделкой в среднем состоянии	0,86
Отношение удельной цены объекта с отделкой «люкс», к удельной цене такого же объекта с отделкой в среднем состоянии	1,22

Корректировка на внутреннюю отделку в данном случае отсутствует.

Допущение: элементы сравнения, не приведенные при расчетах рыночной стоимости сравнительным подходом, не являются существенными и не оказывают однозначного влияния, которое можно определить количественно, на итоговую величину рыночной стоимости.

Средневзвешенная величина скорректированных цен аналогов дает представление о рыночной стоимости объекта оценки, полученной методом прямого сравнительного анализа продаж.

Веса к аналогам расставлялись методом субъективного взвешивания с общим правилом: чем больше применяется отличных от нуля поправок (более отличный от объекта оценки аналог), тем меньше весовой коэффициент.

Существует ряд расчетных методов (на самом деле единицы) для назначения весовых коэффициентов результатам скорректированных цен аналогов. Во всех методах выполняется правило: «чем больше поправок, тем меньше весовой коэффициент». Некоторые из них учитывают данное правило абсолютно жестко. Однако, необходимо заметить, что поправки назначаются (рассчитываются исходя из качеств/характеристик аналогов), а применяются к их ценам, которые в силу субъективности продавцов, по определению, не могут быть абсолютно адекватными.

Иными словами, все вышесказанное выглядит следующим образом. Скорректированные цены аналогов могут отличаться лишь по двум причинам: неправильно проведенные корректировки и, главное, неадекватные изначальные цены предложений. Так вот, если все корректировки проведены правильно, то скорректированные цены аналогов отличаются исключительно в силу неадекватности изначальных цен. В этом случае веса должны расставляться вовсе не в соответствии с количеством введенных поправок, а в соответствии с оценкой адекватности цен предложений, что в рамках отчета об оценке сделать невозможно. Именно поэтому применение расчетных методов вовсе не приближает к истинному значению рыночной стоимости, и именно поэтому при расстановке весовых коэффициентов оценщик пользовался методом субъективного взвешивания.

В таблице ниже представлен расчет стоимости объекта оценки сравнительным подходом.



Таблица 15.5

Расчет рыночной стоимости объекта недвижимости – Нежилое помещение №VIII, этаж №2, общей площадью 1032 кв.м., расположенное по адресу:
Московская область, г. Серпухов, ул. Фирсова, д. 3

Элемент сравнения	Объект оценки	Объект-аналог №1	Объект-аналог №2	Объект-аналог №3	Объект-аналог №4
Стоимость (цена) предложения 1 кв.м. общей площади, руб.	-	33 333	45 000	31 944	42 268
Объем передаваемых прав	Право собственности	Право собственности	Право собственности	Право собственности	Право собственности
Корректировка, %	-	0,0	0,0	0,0	0,0
Скорректированная цена, руб./м ²	-	33 333	45 000	31 944	42 268
Финансовые условия	Рыночные	Рыночные	Рыночные	Рыночные	Рыночные
Корректировка, %	-	0,0	0,0	0,0	0,0
Скорректированная цена, руб./м ²	-	33 333	45 000	31 944	42 268
Условия продажи	Типичные	Типичные	Типичные	Типичные	Типичные
Корректировка, %	-	0,0	0,0	0,0	0,0
Скорректированная цена, руб./м ²	-	33 333	45 000	31 944	42 268
Снижение цены в процессе торгов	Рыночная стоимость	Цена предложения	Цена предложения	Цена предложения	Цена предложения
Корректировка, %	-	-5,0	-5,0	-5,0	-5,0
Скорректированная цена, руб./м ²	-	31 667	42 750	30 347	40 155
Дата продажи / Дата выставления на торги	Ноябрь 2017 г.	Ноябрь 2017 г.	Ноябрь 2017 г.	Ноябрь 2017 г.	Ноябрь 2017 г.
Корректировка, %	-	0,0	0,0	0,0	0,0
Скорректированная цена, руб./м ²	-	31 667	42 750	30 347	40 155
Местоположение и коммерческая привлекательность	Московская область, г. Серпухов, ул. Фирсова, д. 3	Московская область, г. Серпухов, ул. Карла Маркса	Московская область, г. Серпухов, ул. 2-я Московская	Московская область, г. Серпухов, ул. Володарского	Московская область, г. Серпухов, ул. Советская, 102г
Корректировка, %	-	0,0	0,0	0,0	0,0
Скорректированная цена, руб./м ²	-	31 667	42 750	30 347	40 155
Расчет для различных зон оцениваемого помещения					
Общая площадь объекта недвижимости, м2	167,50	300,00	100,00	144,00	97,00
Корректировка, %	-	7,3	-6,1	-1,8	-6,4
Скорректированная цена, руб./м ²	-	33 980	40 163	29 797	37 586
Расположение на этаже	1	1	1	1	1
Корректировка, %	-	0,0	0,0	0,0	0,0



Отчет № 636/2-Н-17 об оценке объекта оценки

Элемент сравнения	Объект оценки	Объект-аналог №1	Объект-аналог №2	Объект-аналог №3	Объект-аналог №4
Скорректированная цена, руб./м ²	-	33 980	40 163	29 797	37 586
Физическое состояние основных конструктивных элементов здания	Рабочее состояние	Рабочее состояние	Рабочее состояние	Рабочее состояние	Рабочее состояние
Корректировка, %	-	0,0	0,0	0,0	0,0
Скорректированная цена, руб./м ²	-	33 980	40 163	29 797	37 586
Вид и состояние внутренней отделки	Без отделки	Требуется ремонта	Без отделки	Требуется ремонта	Без отделки
Корректировка, %	-	0,0	0,0	0,0	0,0
Скорректированная цена, руб./м ²	-	33 980	40 163	29 797	37 586
Веса	-	1	1	1	1
Скорректированная цена, руб./м ²		35 382			
Общая площадь объекта недвижимости, м²	385,10	300,00	100,00	144,00	97,00
Корректировка, %	-	-3,0	-15,1	-11,2	-15,4
Скорректированная цена, руб./м ²	-	30 724	36 315	26 942	33 984
Расположение на этаже	1	1	1	1	1
Корректировка, %	-	0,0	0,0	0,0	0,0
Скорректированная цена, руб./м ²	-	30 724	36 315	26 942	33 984
Физическое состояние основных конструктивных элементов здания	Рабочее состояние	Рабочее состояние	Рабочее состояние	Рабочее состояние	Рабочее состояние
Корректировка, %	-	0,0	0,0	0,0	0,0
Скорректированная цена, руб./м ²	-	30 724	36 315	26 942	33 984
Вид и состояние внутренней отделки	Без отделки	Требуется ремонта	Без отделки	Требуется ремонта	Без отделки
Корректировка, %	-	0,0	0,0	0,0	0,0
Скорректированная цена, руб./м ²	-	30 724	36 315	26 942	33 984
Веса	-	1	1	1	1
Скорректированная цена, руб./м ²		31 991			
Общая площадь объекта недвижимости, м²	311,80	300,00	100,00	144,00	97,00
Корректировка, %	-	-0,5	-12,9	-8,9	-13,2
Скорректированная цена, руб./м ²	-	31 519	37 254	27 639	34 864
Расположение на этаже	2	1	1	1	1
Корректировка, %	-	-13,0	-13,0	-13,0	-13,0
Скорректированная цена, руб./м ²	-	27 422	32 411	24 046	30 332
Физическое состояние основных конструктивных элементов здания	Рабочее состояние	Рабочее состояние	Рабочее состояние	Рабочее состояние	Рабочее состояние



Отчет № 636/2-Н-17 об оценке объекта оценки

Элемент сравнения	Объект оценки	Объект-аналог №1	Объект-аналог №2	Объект-аналог №3	Объект-аналог №4
Корректировка, %	-	0,0	0,0	0,0	0,0
Скорректированная цена, руб./м ²	-	27 422	32 411	24 046	30 332
Вид и состояние внутренней отделки	Без отделки	Требует ремонта	Без отделки	Требует ремонта	Без отделки
Корректировка, %	-	0,0	0,0	0,0	0,0
Скорректированная цена, руб./м ²	-	27 422	32 411	24 046	30 332
Веса	-	1	1	1	1
Скорректированная цена, руб./м ²				28 553	

Сводный расчет рыночной стоимости в рамках сравнительного подхода

	Общая площадь, кв.м.	Рыночная стоимость, руб./кв.м.	Рыночная стоимость, руб.
1 этаж	167,5	35 382	5 926 485
	385,1	31 991	12 319 734
	167,6	35 382	5 930 023
2 этаж	311,8	28 553	8 902 825
Рыночная стоимость объекта с НДС, руб.			33 079 068



16. Оценка объекта оценки доходным подходом

Подход с точки зрения дохода представляет собой процедуру оценки стоимости исходя из того принципа, что стоимость имущества непосредственно связана с текущей стоимостью всех будущих чистых доходов, которые принесет данный. Другими словами, инвестор приобретает приносящее доход имущество на сегодняшние деньги в обмен на право получать деньги в будущем от ее эксплуатации и от возможной последующей продажи. Измерение всех будущих доходов может быть осуществлено либо посредством метода прямой капитализации, либо посредством анализа дисконтированного денежного потока. В зависимости от конкретных обязательств, зависящих от характера объекта, могут быть применены либо один из этих методов, либо оба для того, чтобы оценить рыночную стоимость объекта с точки зрения дохода.

В рамках данного подхода выделяют следующие методы:

- Метод капитализации доходов используется при условии, что:
 - будущие доходы будут равны текущим или же темпы роста будут умеренными и предсказуемыми;
 - доходы представляют собой достаточные значительные величины, т.е. объект оценки будет стабильно приносить доход.
- Метод дисконтирования денежных потоков используется при условии, что:
 - будущие денежные потоки будут существенно отличаться от текущих в связи с действием таких факторов, как ожидаемые изменения экономической и политической ситуации;
 - потоки доходов и расходов носят сезонный характер;
 - доходы представляют собой достаточные значительные величины, т.е. объект оценки будет стабильно приносить доход.

В настоящем Отчете оценка объекта оценки в рамках доходного подхода была произведена в рамках метода дисконтирования денежных потоков.

Общая формула расчета методом дисконтирования денежного потока выглядит следующим образом:

$$PV = \sum V_i \times f_i + \frac{FV}{(1 + R)^n}, \text{ где:}$$

V_i – денежный поток от эксплуатации объекта в i -том году;

f_i – коэффициент текущей стоимости i -го года;

n – количество лет прогнозного периода;

FV – выручка от предполагаемой продажи объекта после окончания прогнозного периода (реверсия);

R – ставка дисконтирования.

Первое слагаемое формулы – это прогнозируемый денежный поток от эксплуатации объекта в прогножном периоде.

Второе слагаемое – выручка от гипотетической продажи объекта в конце последнего прогнозного года, рассчитываемая по модели Гордона следующим образом:

$$FV = \frac{CF_{n+1}}{k - g}, \text{ где:}$$

CF_{n+1} - денежный поток первого года постпрогнозного периода;

k - коэффициент капитализации;

g - долгосрочные темпы роста денежных потоков.

Полученные величины текущих стоимостей денежных потоков прогнозного периода и постпрогнозного года суммируются для получения рыночной стоимости объекта на основе доходного подхода.

Однако вследствие риска, связанного с получением будущих доходов, текущая их стоимость должна быть величиной меньшей, то есть дисконтированной по определенной ставке.



Дисконтирование – это процесс приведения будущих денежных поступлений к их текущей стоимости с помощью коэффициента текущей стоимости. Формула для расчета коэффициента дисконтирования имеет следующий вид:

$$f = \frac{1}{(1 + R)^n}, \text{ где}$$

f – коэффициент текущей стоимости;

R – ставка дисконтирования;

n – количество лет прогноза (дисконтирование осуществляется на конец периода).

Исходными данными в процессе дисконтирования потоков денежных средств являются:

- размер дохода и характер его изменения (постоянный, изменяющийся известными темпами роста или падения, изменяющийся без видимого тренда);
- периодичность получения дохода (ежемесячная, ежеквартальная, ежегодная);
- определение операционных расходов от владения объектом недвижимости в каждый год прогнозного и постпрогнозного периодов (определение характера их изменения);
- определение величины чистого операционного дохода от владения объектом в каждый год прогнозного и постпрогнозного периодов;
- определение ставки дисконтирования и коэффициента капитализации для оцениваемого объекта недвижимости;
- расчет рыночной стоимости объекта в рамках метода дисконтированных денежных потоков.

Дисконтирование потоков денежных средств осуществляется посредством приведения текущей стоимости потока денежных средств за каждый год прогнозного периода на основе применения теории стоимости денег во времени и суммирования всех текущих стоимостей. Помимо этого, осуществляется расчет выручки от продажи объекта недвижимости в конце периода владения и приведение ее к текущей стоимости через ставку дисконтирования.

Рыночная стоимость объекта оценки, определенная методом дисконтированных денежных потоков, определяется суммированием ежегодных текущих стоимостей потоков доходов и выручки от продажи объекта в построгозный период.

Расчет рыночной стоимости объекта оценки

В рамках данного Отчета процесс оценки объекта недвижимости методом дисконтирования денежных потоков включал следующие этапы:

- Выбор длительности прогнозного периода.
- Определение арендной ставки с учетом темпов роста.
- Определение полного валового дохода от сдачи в аренду объекта недвижимости.
- Определение потерь от недозагрузки.
- Расчет действительного валового дохода.
- Определение операционных расходов.
- Определение затрат на выполнение ремонтных работ.
- Определение денежного потока от сдачи объекта недвижимости в аренду.
- Расчет ставки дисконтирования.
- Расчет реверсии.
- Расчет рыночной стоимости объекта оценки методом ДДП.

Выбор длительности прогнозного периода

В рамках данного Отчета длительность прогнозного периода составляет 5 лет - с даты оценки по 2022 год по годам. Распределение по периодам представлено в таблице расчета рыночной стоимости доходным подходом настоящего Отчета.



Определение рыночной обоснованной ставки арендной платы

В настоящем Отчете Оценщиком была проанализирована информация по ценам предложений (публичных оферт) объектов недвижимости, сопоставимых по своим характеристикам с объектом оценки. Такой подход, по мнению Оценщика, оправдан с той точки зрения, что потенциальный покупатель прежде, чем принять решение о сделке с объектом недвижимости проанализирует текущее рыночное предложение и придет к заключению о возможной цене предлагаемого помещения, учитывая все его достоинства и недостатки относительно объектов сравнения. Таким образом, Оценщиком в процессе расчетов были использованы данные, именуемые в ГК РФ как «оферта» и «публичная оферта» (Ст. 435 и 437). Следовательно, Оценщик гипотетически (с учетом соответствующих корректировок) предполагал, что лицо, «сделавшее предложение, считает себя заключившим договор с адресатом, которым будет принято предложение».

В качестве аналогов были выбраны объекты недвижимости, сопоставимые по своим характеристикам с оцениваемыми объектами. Информация о сделках купли-продажи и фактах предложений аналогов является достаточной и достоверной.

Выбранные объекты-аналоги сопоставимы с оцениваемыми объектами по основным ценообразующим параметрам.

В приложении №1 к настоящему Отчету приведены копии материалов, опубликованных на сайте в сети Интернет, содержащих сведения об объектах-аналогах.

Перечень аналогов и их характеристика представлена в таблицах ниже.

Таблица 16.1

Описание аналогов¹⁰

Наименование	Объект-аналог №1	Объект-аналог №2	Объект-аналог №3
	Нежилое помещение	Нежилое помещение	Нежилое помещение
Местоположение	Московская область, г. Серпухов, ул. Центральная	Московская область, г. Серпухов, Московское шоссе, 51	Московская область, г. Серпухов, Советская, д. 74
Описание объекта	Нежилое помещение расположенное на 1 этаже здания	Нежилое помещение расположенное на 1 этаже многоквартирного жилого дома	Нежилое помещение расположенное в цоколе многоквартирного жилого дома
Назначение (сегмент рынка)	Торгово-офисное помещение	Торгово-офисное помещение	Торгово-офисное помещение
Наличие отдельного входа	Есть	Есть	Есть
Расположение на этаже (этажность)	1	1	1
Площадь, кв.м.	160,00	345,00	90,00
Наличие коммуникаций	Все коммуникации	Все коммуникации	Все коммуникации
Физическое состояние основных конструктивных элементов здания	Рабочее состояние	Рабочее состояние	Рабочее состояние
Вид и состояние внутренней отделки	Простая / рабочее состояние	Простая / рабочее состояние	Простая / рабочее состояние
Тип предложения	Аренда	Аренда	Аренда
Предложение/факт сделки (спрос)	Предложение	Предложение	Предложение
Стоимость (цена) предложения 1 кв.м. общей площади, руб. с НДС	700	700	833
Условия аренды	Без учета коммунальных расходов	Без учета коммунальных расходов	Без учета коммунальных расходов

¹⁰ Допущение: Характеристики объектов аналогов, не указанных в скриншотах, уточнялись в телефонном интервьюировании представителей собственников и могут отличаться от информации в скриншотах. Оценщик принимает уточненную информацию в качестве основной.



Наименование	Объект-аналог №1	Объект-аналог №2	Объект-аналог №3
	Нежилое помещение	Нежилое помещение	Нежилое помещение
Дата сделки/на которую указана цена предложения	Ноябрь 2017 г.	Ноябрь 2017 г.	Ноябрь 2017 г.
Источник информации	Сайт объявлений AVITO.RU, сайт http://avito.ru	Сайт объявлений AVITO.RU, сайт http://avito.ru	Сайт объявлений AVITO.RU, сайт http://avito.ru
	Контактный телефон: 8-916-547-41-65	Контактный телефон: 8-905-537-90-58	Контактный телефон: 8-916-066-00-88
	https://www.avito.ru/serpuhov/kommercheskaya_nedvizhimost/torgovoe_pomeschenie_160_m_1149_439491	https://www.avito.ru/serpuhov/kommercheskaya_nedvizhimost/psn_okolo_bklassa_345_kv._m_6442_50558	https://www.avito.ru/serpuhov/kommercheskaya_nedvizhimost/torgovofisnoe_pomeschenie_90_m_1010651822

Определение элементов сравнения и расчет корректировок

1. Корректировка на качество переданных прав

Юрисдикция объекта недвижимости играет ключевую роль в установлении его стоимости, а, следовательно, и цены продажи.

По всем аналогам было установлено следующее:

- Наличие обременений прав пользования и владения.
 1. Ограничение на использование ресурсов во времени (ограничивается время использования помещений), энергетических ресурсов (ограничиваются расходы электроэнергии, тепла), материальных ресурсов (воды, вспомогательных помещений) отсутствуют.
 2. Ситуационные обременения (ограничение посещений, присутствия и поведения) - отсутствуют.
 3. Функциональные обременения (ограничение реализации разновидностей функций) - отсутствуют.
- Срок аренды. Договор аренды заключается сроком до 12 месяцев
- Ограничения срока и условий продления договора – арендатор имеет преимущественное право по истечении срока действия договора в преимущественном порядке перед другими лицами заключить договор аренды на новый срок.
- Отсутствие регистрации договора в Учреждении юстиции по государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним на территории Московской области.

Таким образом, правовой статус одинаков по всем сравниваемым объектам и соответствует оцениваемому объекту. Корректировка по данному элементу сравнения отсутствует.

2. Корректировка на условия финансовых расчетов

Данный элемент сравнения позволяет исключить объекты недвижимости из ряда сравнимых либо провести по ним корректировки цен продаж (аренды) при выявлении отклонений от чисто рыночных условий продажи (аренды), предопределяемых нетипичной мотивацией сторон сделки. Такого рода отклонения могут быть связаны с особыми отношениями между сторонами сделки (родственные, финансовые, деловые и др.), недостаточностью срока экспозиции объекта недвижимости на рынке, отсутствием широкой гласности и доступности для всех потенциальных покупателей (арендаторов).

Предполагаем рыночные условия проведения расчетов, поскольку аналоги предлагаются для сдачи в аренду путем публичной оферты, наличия финансового давления на сделку и специальных условий стимулирования арендаторов не выявлено. Корректировка по данному элементу сравнения отсутствует.

3. Корректировка на условия аренды

По всем сравниваемым объектам и оцениваемому объекту условия назначения ставки арендой платы и валюта платежа сопоставимы (арендная плата установлена за 1 кв.м общей площади, подлежащей сдаче в аренду, в стоимость арендной платы не входят коммунальные расходы). Корректировка по данному элементу сравнения отсутствует.



4. Корректировка на предложение

Как правило, фактическая сумма сделки не совпадает с ценой предложения.

Применительно к объектам недвижимости, обычно арендная ставка завышена и этот факт объясняется тем, что потенциальный арендодатель, назначая завышенную арендную ставку своей собственности, предполагает возможность торга, в ходе которого он снижает стоимость объекта аренды.

Корректировка проводится по данным Справочника оценщика недвижимости - 2016 «Том II Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов» Приволжского центра методического и информационного обеспечения оценки (подписано в печать 18.04.2016 г.). Ниже в таблице представлена выдержка из вышеуказанного справочника.

Таблица 16.2

Скидки на цены предложений

Показатель	Среднее	Расширенный интервал	
Офисно-торговые объекты	8,4%	4,7%	12,1%

В связи с вышеизложенным, а так же учитывая региональную конъюнктуру рынка коммерческой недвижимости, корректировка на торг применялась согласно наиболее вероятному диапазону размера скидки на торг для торгово-офисных, при этом учитывались: общая площадь, местоположение и степень ликвидности объекта. Таким образом, размер корректировки на торг принят в размере 8,4%, как наиболее вероятное значение из расширенного интервала для оцениваемого объекта. Используемые данные соответствуют рыночным условиям на дату оценки.

5. Изменение цен во времени (корректировка на динамику сделок на рынке недвижимости)

Этот элемент сравнения позволяет выявить влияние фактора времени в широком контексте на динамику сделок на рынке недвижимости и соответственно на уровень цен продаж. Составляющими фактора времени являются инфляция или дефляция, изменения в законодательстве (прав собственности, налогообложения и т.д.), изменение спроса на объекты недвижимости и др. В российских условиях влияние существенное. Как правило, корректировке подлежат различия в ставках аренды, если объект-аналог передан арендатору в момент, отстоящий от даты оценки более чем на шесть месяцев).

Поскольку в расчетах используется актуальная на дату определения стоимости информация, корректировка по данному фактору не проводилась.

6. Корректировка на местоположение

Местоположение определяет влияние внешних факторов на стоимость объекта недвижимости. Поправка на местоположение необходима в том случае, если характер прилегающей территории рассматриваемого объекта и сопоставимого объекта резко различаются.

Существенными различиями являются преимущества и недостатки территориального расположения конкретного объекта: уровень социально-экономического развитие население, уровень дохода и платежеспособность потенциальных потребителей в данном населенном пункте и прилегающей территории, а также расположение относительно основных транспортных магистралей.

Объект оценки и аналоги расположены в районах с преимущественно жилой, а так же административно-коммерческой застройкой с развитой инфраструктурой, поэтому сопоставимы по местоположению и коммерческой привлекательности.

7. Корректировка на расположение на этаже

Этаж расположение помещения является одним из ключевых ценообразующих факторов. Расположение помещения (особенно, торгового). На этаже выше первого существенно снижает уровень коммерческой привлекательности и, соответственно, цену объекта. Расположение в цоколе и подвале также негативно сказывается на стоимости объекта, уменьшая ее в среднем на 15-30%.

В настоящей работе корректировка по данному элементу сравнения была определена согласно данным Справочника оценщика недвижимости – 2016 «Том II Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов» Приволжского центра методического и информационного обеспечения оценки (подписано в печать 18.04.2016 г.). Ниже в таблице представлена выдержка из вышеуказанного справочника:



Таблица 15.3

Корректировка на этаж

Этаж расположения	Среднее значение
Отношение удельной цены объекта на 2 этаже и выше к удельной цене такого же объекта на 1 этаже	0,86

Корректировка к цене помещения на 2 этаже составляет -14%.

8. Корректировка на общую площадь

Как правило, стоимость продажи 1 м² объекта недвижимости с большей площадью меньше, чем аналогичный показатель для объекта с меньшей площадью. Объект оценки и объекты-аналоги имеют разную площадь, поэтому необходимо ввести корректировки.

Расчет поправки на масштаб выполнен согласно данным Справочника оценщика недвижимости - 2016 «Том II Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов» Приволожского центра методического и информационного обеспечения оценки (подписано в печать 18.04.2016 г.). Для расчета корректировки на площадь может быть применена статистически полученная формула степенной зависимости арендной ставки от общей площади объекта недвижимости (формула для расчета среднего значения корректировок на площадь для арендных ставок торгово-офисных объектов):

$$OC = 1,729 * П^{-0,116}$$

Корректировка на общую площадь рассчитывалась по следующей формуле:

$$i = \left(\frac{OC_{oc}}{OC_{ан}} - 1 \right) * 100;$$

где:

i – корректировка на общую площадь;

OC_{oc.} – относительная расчетная стоимость объекта оценки;

OC_{ан.} – относительная расчетная стоимость объекта-аналога.

Корректировка по данному элементу сравнения представлена в расчетной таблице.

9. Корректировка на вид и состояние внутренней отделки

В настоящей работе корректировка по данному элементу сравнения была определена согласно данным Справочника оценщика недвижимости – 2016 «Том II Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов» Приволожского центра методического и информационного обеспечения оценки (подписано в печать 18.04.2016 г.).

Корректировка по данному элементу сравнения отсутствует, в модели расчета предусмотрены затраты на производимый ремонт.

Допущение: элементы сравнения, не приведенные при расчетах рыночной стоимости сравнительным подходом, не являются существенными и не оказывают однозначного влияния, которое можно определить количественно, на итоговую величину рыночной стоимости.

Средневзвешенная величина скорректированных цен аналогов дает представление о рыночной стоимости объекта оценки, полученной методом прямого сравнительного анализа продаж.

Веса к аналогам расставлялись методом субъективного взвешивания с общим правилом: чем больше применяется отличных от нуля поправок (более отличный от объекта оценки аналог), тем меньше весовой коэффициент.

Существует ряд расчетных методов (на самом деле единицы) для назначения весовых коэффициентов результатам скорректированных цен аналогов. Во всех методах выполняется правило: «чем больше поправок, тем меньше весовой коэффициент». Некоторые из них учитывают данное правило абсолютно жестко. Однако, необходимо заметить, что поправки назначаются (рассчитываются исходя из качеств/характеристик аналогов), а применяются к их ценам, которые в силу субъективности продавцов, по определению, не могут быть абсолютно адекватными.

Иными словами, все вышесказанное выглядит следующим образом. Скорректированные цены аналогов могут отличаться лишь по двум причинам: неправильно проведенные корректировки и, главное, неадекватные изначальные цены предложений. Так вот, если все корректировки проведены правильно, то скорректированные цены аналогов отличаются исключительно в силу неадекватности изначальных цен. В этом случае веса должны расставляться вовсе не в соответствии



с количеством введенных поправок, а в соответствии с оценкой адекватности цен предложений, что в рамках отчета об оценке сделать невозможно. Именно поэтому применение расчетных методов вовсе не приближает к истинному значению рыночной стоимости, и именно поэтому при расстановке весовых коэффициентов оценщик пользовался методом субъективного взвешивания.

Расчет рыночной стоимости ставки аренды представлен в таблицах ниже.

Таблица 16.5

Расчет ставки арендной платы за 1 кв.м. общей площади помещений 1 этажа

Элемент сравнения	Объект оценки	Объект-аналог №1	Объект-аналог №2	Объект-аналог №3
Ставка арендной платы за 1 кв.м общей площади, руб./месяц	-	700	700	833
Объем передаваемых прав	Право пользования на условиях аренды	Право пользования на условиях аренды	Право пользования на условиях аренды	Право пользования на условиях аренды
Корректировка, %	-	0,0	0,0	0,0
Скорректированная цена, руб.	-	700	700	833
Финансовые условия	Рыночные	Рыночные	Рыночные	Рыночные
Корректировка, %	-	0,0	0,0	0,0
Скорректированная цена, руб.	-	700	700	833
Условия аренды	Без учета коммунальных расходов	Без учета коммунальных расходов	Без учета коммунальных расходов	Без учета коммунальных расходов
Корректировка, %	-	0,0	0,0	0,0
Скорректированная цена, руб.	-	700	700	833
Снижение цены в процессе торгов	Рыночная стоимость	Цена предложения	Цена предложения	Цена предложения
Корректировка, %	-	-8,4	-8,4	-8,4
Скорректированная цена, руб.	-	641	641	763
Дата продажи / Дата выставления на торги	Ноябрь 2017 г.	Ноябрь 2017 г.	Ноябрь 2017 г.	Ноябрь 2017 г.
Корректировка, %	-	0,0	0,0	0,0
Скорректированная цена, руб./м ²	-	641	641	763
Местоположение	Московская область, г. Серпухов, ул. Фирсова, д. 3	Московская область, г. Серпухов, ул. Центральная	Московская область, г. Серпухов, Московское шоссе, 51	Московская область, г. Серпухов, Советская, д. 74
Корректировка, %	-	0,0	0,0	0,0
Скорректированная цена, руб./м ²	-	641	641	763
Этаж	1 этаж	1	1	1
Корректировка, %	-	0,0	0,0	0,0
Скорректированная цена, руб./м ²	-	641	641	763
Общая площадь объекта недвижимости, м2	167,00	160,00	345,00	90,00
Корректировка, %	-	-0,5	8,8	-6,9
Скорректированная цена, руб./м ²	-	638	698	711
Вид и состояние внутренней отделки	Простая / рабочее состояние	Простая / рабочее состояние	Простая / рабочее состояние	Простая / рабочее состояние
Корректировка, руб./м2	-	0,0	0,0	0,0
Скорректированная цена, руб./м ²	-	638	698	711
Веса	-	1,00	1,00	1,00
Средневзвешенное значение скорректированной рыночной ставки арендной платы с учетом НДС, руб./кв.м. в месяц (округленно)	-	680		



Таблица 16.6

Расчет ставки арендной платы за 1 кв.м. общей площади помещений 1 этажа

Элемент сравнения	Объект оценки	Объект-аналог №1	Объект-аналог №2	Объект-аналог №3
Ставка арендной платы за 1 кв.м общей площади, руб./месяц с НДС	-	700	700	833
Объем передаваемых прав	Право пользования на условиях аренды	Право пользования на условиях аренды	Право пользования на условиях аренды	Право пользования на условиях аренды
Корректировка, %	-	0,0	0,0	0,0
Скорректированная цена, руб.	-	700	700	833
Финансовые условия	Рыночные	Рыночные	Рыночные	Рыночные
Корректировка, %	-	0,0	0,0	0,0
Скорректированная цена, руб.	-	700	700	833
Условия аренды	Без учета коммунальных расходов	Без учета коммунальных расходов	Без учета коммунальных расходов	Без учета коммунальных расходов
Корректировка, %	-	0,0	0,0	0,0
Скорректированная цена, руб.	-	700	700	833
Снижение цены в процессе торгов	Рыночная стоимость	Цена предложения	Цена предложения	Цена предложения
Корректировка, %	-	-8,4	-8,4	-8,4
Скорректированная цена, руб.	-	641	641	763
Дата продажи / Дата выставления на торги	Ноябрь 2017 г.	Ноябрь 2017 г.	Ноябрь 2017 г.	Ноябрь 2017 г.
Корректировка, %	-	0,0	0,0	0,0
Скорректированная цена, руб./м ²	-	641	641	763
Местоположение	Московская область, г. Серпухов, ул. Фирсова, д. 3	Московская область, г. Серпухов, ул. Центральная	Московская область, г. Серпухов, Московское шоссе, 51	Московская область, г. Серпухов, Советская, д. 74
Корректировка, %		0,0	0,0	0,0
Скорректированная цена, руб./м ²		641	641	763
Этаж	1 этаж	1	1	1
Корректировка, %	-	0,0	0,0	0,0
Скорректированная цена, руб./м ²	-	641	641	763
Общая площадь объекта недвижимости, м2	385,10	160,00	345,00	90,00
Корректировка, %		-9,7	-1,3	-15,5
Скорректированная цена, руб./м ²		579	633	645
Наличие коммуникаций	Все коммуникации	Все коммуникации	Все коммуникации	Все коммуникации
Корректировка, %		0,0	0,0	0,0
Скорректированная цена, руб./м ²		579	633	645
Вид и состояние внутренней отделки	Простая / рабочее состояние	Простая / рабочее состояние	Простая / рабочее состояние	Простая / рабочее состояние
Корректировка, руб./м2		0,0	0,0	0,0
Скорректированная цена, руб./м ²	-	579	633	645
Веса	-	1,00	1,00	1,00
Средневзвешенное значение скорректированной рыночной ставки арендной платы с учетом НДС, руб./кв.м. в месяц	-		620	



Таблица 16.6

Расчет ставки арендной платы за 1 кв.м. общей площади помещений 2 этажа

Элемент сравнения	Объект оценки	Объект-аналог №1	Объект-аналог №2	Объект-аналог №3
Ставка арендной платы за 1 кв.м общей площади, руб./месяц	-	700	700	833
Объем передаваемых прав	Право пользования на условиях аренды	Право пользования на условиях аренды	Право пользования на условиях аренды	Право пользования на условиях аренды
Корректировка, %	-	0,0	0,0	0,0
Скорректированная цена, руб.	-	700	700	833
Финансовые условия	Рыночные	Рыночные	Рыночные	Рыночные
Корректировка, %	-	0,0	0,0	0,0
Скорректированная цена, руб.	-	700	700	833
Условия аренды	Без учета коммунальных расходов	Без учета коммунальных расходов	Без учета коммунальных расходов	Без учета коммунальных расходов
Корректировка, %	-	0,0	0,0	0,0
Скорректированная цена, руб.	-	700	700	833
Снижение цены в процессе торгов	Рыночная стоимость	Цена предложения	Цена предложения	Цена предложения
Корректировка, %	-	-8,4	-8,4	-8,4
Скорректированная цена, руб.	-	641	641	763
Дата продажи / Дата выставления на торги	Ноябрь 2017 г.	Ноябрь 2017 г.	Ноябрь 2017 г.	Ноябрь 2017 г.
Корректировка, %	-	0,0	0,0	0,0
Скорректированная цена, руб./м ²	-	641	641	763
Местоположение	Московская область, г. Серпухов, ул. Фирсова, д. 3	Московская область, г. Серпухов, ул. Центральная	Московская область, г. Серпухов, Московское шоссе, 51	Московская область, г. Серпухов, Советская, д. 74
Корректировка, %	-	0,0	0,0	0,0
Скорректированная цена, руб./м ²	-	641	641	763
Этаж	2 этаж	1	1	1
Корректировка, %	-	-13,0	-13,0	-13,0
Скорректированная цена, руб./м ²	-	558	558	664
Общая площадь объекта недвижимости, м2	311,80	160,00	345,00	90,00
Корректировка, %	-	-7,4	1,2	-13,4
Скорректированная цена, руб./м ²	-	516	564	575
Вид и состояние внутренней отделки	Простая / рабочее состояние	Простая / рабочее состояние	Простая / рабочее состояние	Простая / рабочее состояние
Корректировка, руб./м2	-	0,0	0,0	0,0
Скорректированная цена, руб./м ²	-	516	564	575
Веса	-	1,00	1,00	1,00
Средневзвешенное значение скорректированной рыночной ставки арендной платы с учетом НДС, руб./кв.м. в месяц (округленно)	-	550		

Темп роста ставки принят на уровне **3%** (как наиболее вероятное значение из расширенного интервала для офисно-торговых объектов свободного назначения и сходных типов объектов недвижимости для активного рынка) на основе коэффициентов, определяемых согласно данным Справочника оценщика недвижимости – 2016 «Том II Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов» Приволожского центра методического и информационного обеспечения оценки (подписано в печать 18.04.2016 г.) стр. 284.



Оценка недогрузки и потерь при сборе арендной платы, которые определяются на основе анализа ретроспективной информации по конкретному объекту с последующим прогнозированием данной динамики на перспективу.

Величина недогрузки принята в размере **12,3%** (как среднее значение из расширенного интервала для офисно-торговых объектов свободного назначения и сходных типов объектов недвижимости для активного рынка) на основе коэффициентов, определяемых согласно данным Справочника оценщика недвижимости – 2016 «Том II Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов» Приволожского центра методического и информационного обеспечения оценки (подписано в печать 18.04.2016 г.):

Для первого прогнозного года процент загрузки принят на уровне 42% (5/12), в связи с тем, что собственнику необходимо время на проведение ремонтно-отделочных работ и поиск арендаторов. Срок проведения ремонта и поиск арендаторов принимаем равным 6 месяцам: 1 месяц в текущем году и 5 месяцев в первом прогнозном периоде.

Оценка операционных расходов. Операционные расходы - это периодические расходы для обеспечения нормального функционирования объекта и воспроизводства действительного валового дохода, которые могут быть отнесены к одной из трех групп:

- постоянные расходы;
- переменные расходы;
- расходы на замещение.

К *постоянным* расходам относят расходы, которые не зависят от степени эксплуатационной загруженности объекта. Обычно, это налоги на имущество, некоторые эксплуатационные расходы и страховка здания. Страхование бизнеса и личной собственности не относится к функционированию объекта.

К *переменным* относят расходы, которые связаны с интенсивностью использования объекта и уровнем предоставляемых услуг:

- расходы на управление;
- расходы на заключение договоров аренды;
- заработная плата обслуживающему персоналу;
- коммунальные расходы;
- расходы на уборку;
- расходы на эксплуатацию и ремонт;
- расходы на содержание территории и автостоянки;
- расходы на обеспечение безопасности т.д.

К *расходам на замещение* относятся расходы на периодическую замену быстроизнашивающихся улучшений (кровля, покрытие пола, санитарно-техническое оборудование, электроарматура). Резерв на замещение рассчитывается с учетом стоимости быстроизнашивающихся улучшений, продолжительности срока их полезной службы и процентов, начисляемых на аккумулируемых на счете.

Величина операционных расходов принята в размере **17,9%** (как среднее значение из расширенного интервала для офисно-торговых объектов свободного назначения и сходных типов объектов недвижимости для активного рынка) на основе коэффициентов, определяемых согласно данным Справочника оценщика недвижимости – 2016 «Том II Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов» Приволожского центра методического и информационного обеспечения оценки (подписано в печать 18.04.2016 г.):

Класс объектов	Активный рынок	
	Среднее	Расширенный интервал
1. Офисно-торговые объекты свободного назначения и сходные типы объектов недвижимости	17,9%	12,5% 23,4%
2. Высоко классные офисы (Офисы классов А, В)	17,8%	12,4% 23,3%
3. Высококласная торговая недвижимость	18,4%	12,6% 24,1%



Определение затрат на выполнение ремонтных работ.

Оценщиком проведен анализ рынка ремонтно-отделочных работ Московской области. Как показал проведенный анализ, ремонт помещения в зависимости от уровня сложности, качества ремонта, степени отделки, стоимости ремонтных работ с учетом стоимости материалов за 1 кв.м общей площади можно условно разделить на несколько групп, представленных в таблице ниже.

Таблица 16.7

Состояние внутренней отделки и стоимость ремонтных работ с учетом стоимости материалов за 1 кв.м общей площади

№п/п	Состояние внутренней отделки	Виды внутренней отделки	Диапазон стоимости ремонтных работ с учетом стоимости материалов за 1 кв.м общей площади, руб.
1	Простая отделка (бюджетный ремонт от застройщика)	Простые материалы. Окраска, обои, линолеум	2 000 – 4 000
2	Стандартный офисный ремонт	Качественные материалы. Натяжные или подвесные потолки, обои, облицовка стен и пола плиткой	5 000 – 10 000
3	Улучшенная повышенного качества	Дорогостоящие материалы. Многоуровневые потолки со сложной системой освещения, отделка стен декоративной штукатуркой или декоративным камнем, паркет, керамогранит	10 000 – 15 000
4	Отделка класса «люкс»	Эксклюзивные материалы. Индивидуальный дизайн-проект, включающий разработку индивидуальных планировочных и отделочных решений, применение дорогостоящих высококачественных отделочных материалов, высококачественные дорогостоящие работы	от 15 000

Копии страниц сети Интернет, содержащие сведения о представленных ценах, представлены в Приложении к настоящему Отчету.

Определение ставки дисконтирования и ставки капитализации

Применительно к доходному подходу Оценщик предполагает, что конечная цель инвестора – получение дохода, который превышает изначально инвестированную сумму. С точки зрения инвестора, все вложения в приносящие доход активы должны:

- полностью возместить инвестиции;
- обеспечить доход на инвестиции с учетом риска его получения.

Поскольку речь идет о прямой капитализации, то в данном случае индикатором доходности объекта будет являться ставка капитализации, представляющий собой норму дохода для собственности и равного отношению между ожидаемыми чистыми операционными доходами одного года и ценой или стоимостью всей собственности.

Выбор соответствующей ставки (нормы) доходности или рентабельности является решающим шагом в процессе оценки при использовании доходного подхода. Теоретически существуют достаточно большое количество определения норм дохода, однако из-за объективных причин на практике широко используются только два метода: метод наращивания (кумулятивный метод) и метод рыночной экстракции.



Метод рыночной экстракции сопоставим с методом рыночных сравнений и основан на сборе информации о доходности и продажной стоимости аналогичных объектов на рынке и последующего выведения среднего значения ставки капитализации.

Суть *кумулятивного метода* определения ставки капитализации заключается в делении ее на составные части. Два основных компонента ставки капитализации являются:

1. Ставка дохода на инвестиции,
2. Норма возврата инвестиций (норма возмещения капитала).

Расчет ставки капитализации в настоящем Отчете производился кумулятивным методом.

Расчет ставки дохода на инвестиции

Ставка дохода на инвестиции при этом определяется рыночной доходностью безрисковых и ликвидных инструментов и премией за риски, связанными с неопределенностью получения доходов в будущем и недостаточной ликвидностью оцениваемого объекта недвижимости.

Ставка дохода на инвестиции состоит из следующих составляющих:

- Безрисковая ставка.
- Компенсация на дополнительный риск вложения в недвижимость.
- Компенсация на низкую ликвидность
- Компенсация на инвестиционный менеджмент

В качестве возможных **безрисковых ставок** в пределах РФ принято рассматривать следующие инструменты:

1. Депозиты Сбербанка РФ и других надежных российских банков. Риск вложений в данные финансовые инструменты выше, чем риск вложения в государственные ценные бумаги. Длительность сроков, на которые принимаются депозиты крайне непродолжительна (как правило, до одного-двух лет), что сужает возможность применения данных инструментов;

2. Западные финансовые инструменты (государственные облигации развитых стран, LIBOR). Требуется корректировка на страновой риск;

3. Ставки по межбанковским кредитам РФ (MIBID, MIBOR, MIACR). Использовать нецелесообразно, т.к. они носят краткосрочный характер;

4. Ставка рефинансирования ЦБ РФ. Ставка рефинансирования является инструментом денежно-кредитной политики Центрального банка и, следовательно, используется последним для целенаправленного воздействия на финансово-банковскую сферу и далеко не всегда отражает реальную ситуацию, сложившуюся на рынке;

5. Государственные облигации РФ. Государственные облигации РФ представлены рублевыми и валютными финансовыми инструментами. Оценщик считает, что валютные облигации наиболее целесообразно использовать в качестве условно безрисковых активов. Сроки их размещения являются более длительными, объем рынка данных ценных бумаг существенно выше, чем соответствующего рынка облигаций, выраженных в национальной валюте, уровень риска по ним ниже. Соответствующие суверенные рейтинги, присваиваемые международными агентствами, несколько выше, чем по заимствованиям в национальной валюте. Рискованность вложений в ОВВЗ оценивается международными рейтинговыми агентствами как более высокая, чем по еврооблигациям, что обуславливает целесообразность применения именно еврооблигаций в качестве условно безрискового актива. По еврооблигациям риск дефолта близок к нулю. Именно эти облигации рассматриваются в качестве основного источника будущих иностранных кредитов, и Россия уделяет приоритетное внимание выплате по ним процентов. Российские еврооблигации являются одними из самых ликвидных на рынке еврооблигаций развивающихся стран.

Таким образом, на сегодняшний день в оценочной практике применяются разнообразные инструменты, относимые к условно безрисковым - ставки по депозитам Сбербанка РФ и прочих российских банков высшей категории надежности, доходность по государственным облигациям, выраженным в национальной валюте РФ, доходность по государственным облигациям, выраженным в иностранной валюте. Наибольшим суверенным рейтингом из перечисленных инструментов обладают государственные ценные бумаги, номинированные в иностранной валюте, и, прежде всего, еврооблигации. Котировки данных ценных бумаг поступательно растут. В настоящее время именно еврооблигации России являются наиболее разумным финансовым инструментом для определения безрисковой ставки. Среди всех отечественных аналогов они обладают максимальным объемом



выпуска, наличием большого количества разнообразных траншей и легкостью получения необходимой информации об их доходности¹¹.

Для целей настоящего исследования за базу для расчета в качестве безрисковой ставки была принята норма доходности (доходность к погашению эффективная) по облигациям федерального займа – ОФЗ-46020-АД, которая составляет на дату оценки **7,91%**.

Источник информации – <http://www.rusbonds.ru/tquotes.asp?tool=18936>.

Таким образом, безрисковая ставка доходности составляет **7,91%**.

Компенсация на дополнительный риск вложения в недвижимость учитывает возможность случайной потери потребительской стоимости объекта. Поправка на риск вложения в объект недвижимости рассчитана в таблице ниже.

Таблица 16.8

Факторы риска, влияющие на объект недвижимости

№	Наименование риска	Баллы									
		1	2	3	4	5	6	7	8	9	10
1	Секторный риск (риск снижения стоимости и ликвидности в связи с ухудшением экономической ситуации в отрасли, к которой относится объект)			1							
2	Региональный риск (в т.ч. перспективы изъятия ЗУ, изменения градостроительных норм, вероятность возникновения природных и техногенных катастроф и т.п.)	1									
3	Риск роста конкуренции в связи с застройкой прилегающей территории объектами аналогичного назначения			1							
4	Криминогенные риски	1									
5	Социальные риски (риски развития негативного отношения населения к планируемой застройке ЗУ, продолжению дальнейшей эксплуатации объекта в его текущем назначении, проведению запланированной реконструкции и т.п.)	1									
6	Риск совершения недружественных действий со стороны третьих лиц (при наличии нескольких собственников помещений в здании, зданий на неразмежеванном ЗУ, отсутствии отдельного въезда на ЗУ, не передаче в залог инженерных коммуникаций и т.п.)		1								
7	Риск недостаточной идентификации объекта при наличии несоответствий в документах (в т.ч. несоответствие разрешенного использования фактическому, несовпадение площадей, адресов и т.п.)	1									
8	Неэффективность арендных отношений (в т.ч. обременение нерыночным долгосрочным договором аренды, низкая заполняемость и иные проблемы, вызванные неэффективным менеджментом)			1							
9	Вероятные небезопасные отклонения в режимах использования объектов (аварии) (в т.ч. при выявлении в процессе осмотра существенного износа инженерных систем, основных конструктивных элементов зданий, наличии невыполненных предписаний надзорных органов, сложности объекта, требующей наличия профессиональной службы эксплуатации и т.п.)	1									
10	Неэффективность эксплуатации объекта (повышенные по сравнению со среднерыночными затраты на эксплуатацию здания ввиду несоответствия здания современным требованиям по энергоэффективности)		1								
	Количество наблюдений	5	2	3	0	0	0	0	0	0	0
	Взвешенный итог (количество баллов x количество наблюдений)	5	4	9	0	0	0	0	0	0	0
	Сумма взвешенных итогов	18									
	Средневзвешенное значение риска, %	1,80%									

¹¹ Безрисковая ставка: возможные инструменты расчета в российских условиях. Куколева Е. // Московский оценщик, № 3, 2002 г.



Таблица 16.9

Шкала риска

Величина риска	Наименование градаций риска
1-2	Минимальный
3-4	Низкий
5-6	Средний
7-8	Высокий
9-10	Максимальный

Поправку на риск вложения в объект недвижимости принимаем равной **1,8%**.

Компенсация на низкую ликвидность учитывает невозможность немедленного возврата вложенных в объект оценки инвестиций и непосредственно зависит от типичного срока экспозиции объекта недвижимости на рынке.

Расчет поправки на низкую ликвидность осуществляется по следующей формуле:

$$P_{\text{ликв.}} = 1 - \frac{1}{(1 + I_{\text{БЕЗРИСК}})^{C_{\text{р.эксп}}/12\text{МЕС}}}, \text{ где:}$$

$I_{\text{безриск}}$ – безрисковая ставка;

$C_{\text{р.эксп}}$ – срок экспозиции для объекта оценки, мес. (для расчетов срок принят в размере 10мес.).

Таким образом, компенсация на ликвидность составит **7,33%**.

Компенсация за инвестиционный менеджмент основывается на том, что чем более рискованны и сложны инвестиции, тем более компетентного управления они требуют (1 – 5%). Вложения в данный тип недвижимости находятся в низкой зависимости от уровня управляющего персонала, поэтому компенсация за инвестиционный менеджмент принята на уровне **2,0%**.

В процессе оценки необходимо учитывать, что номинальные и реальные безрисковые ставки могут быть как рублевые, так и валютные. При пересчете номинальной ставки в реальную и наоборот целесообразно использовать формулу американского экономиста и математика И. Фишера, выведенную им еще в 30е годы XX века:

$$R_n = R_p + J_{\text{инф}} + R_p \cdot J_{\text{инф}},$$

$$R_p = \frac{R_n - J_{\text{инф}}}{1 + J_{\text{инф}}}$$

где:

R_n – номинальная ставка;

R_p – реальная ставка;

$J_{\text{инф}}$ – индекс инфляции (годовой темп инфляции).

Годовой прогнозируемый индекс инфляции по данным Минэкономразвития составит 3,77% (среднее значение прогноза ИПЦ на 2017-2022 гг.)¹².

Таблица 16.10

Расчет ставки дохода на инвестиции

Составляющая риска, присущая данному типу объекта недвижимости	Значение
Безрисковая ставка	7,91%
Ставка на дополнительный риск	1,80%
Компенсация на ликвидность	7,33%
Компенсация на инвестиционный менеджмент	2,00%
Ставки дохода на инвестиции	19,04%
Прогнозируемая инфляция	3,77%
Ставки дохода на инвестиции реальная	14,72%

¹² Минэкономразвития, <http://www.economy.gov.ru>



Определение нормы возврата капитала

Норма возврата капитала – это величина, равная единице, деленной на количество лет, требуемое для возврата вложенного капитала, основывается на временном интервале, в течение которого, по расчетам типичного инвестора, произойдет возврат капитала, вложенного в оцениваемую недвижимость.

Существует три способа возмещения инвестированного капитала:

- прямолинейный возврат капитала (метод Ринга);
- возврат капитала по фонду возмещения и ставке дохода на инвестиции (метод Инвуда);
- возврат капитала по фонду возмещения и безрисковой ставке процента (метод Хоскольда).

В рамках настоящего Отчета норма возврата капитала рассчитывалась по методу Ринга. Данный метод целесообразно использовать, когда ожидается, что возмещение основной суммы будет осуществляться равными частями. Годовая норма возврата капитала рассчитывается путем деления 100%-ной стоимости актива на остающийся срок полезной жизни, т.е. это величина, обратная сроку службы актива. Срок службы здания 125 лет, фактический возраст 4 года.

Таблица 16.11

Расчет нормы возврата капитала

Наименование	Значение
Оставшийся срок службы здания, лет	121
Норма возврата капитала, рассчитанная по методу Ринга	0,83%

Расчет коэффициента капитализации

Коэффициент капитализации в рамках настоящего Отчета определяется в соответствии с нижеприведенной формулой:

$$k = R + n, \text{ где:}$$

R – ставка дохода на капитал;

n – норма возврата капитала.

Таблица 16.12

Расчет ставки капитализации

Наименование	Значение
Ставки дохода на инвестиции реальная	14,72%
норма возврата капитала	0,83%
Итого ставка капитализации	13,89%

Определение стоимости реверсии объекта оценки

Стоимость реверсии определяется путем капитализации денежного потока в первый постпрогнозный период (2022 г.).

Расчет конечной стоимости производится по формуле:

$$V = \frac{ДП_{(t+1)}}{K_{\text{кап}} - g}, \text{ где:}$$

V – стоимость реверсии, руб.;

$ДП_{(t+1)}$ – денежный поток доходов за первый год постпрогнозного (остаточного) периода, руб./год;

$K_{\text{кап}}$ – коэффициент капитализации, %;

g – долгосрочные темпы роста денежных потоков, %

Определение рыночной стоимости

Расчет рыночной стоимости объекта оценки в рамках доходного подхода представлен в таблице ниже.



Таблица 16.13

Расчет рыночной стоимости в рамках доходного подхода

Наименование показателя	Дата оценки - конец года	1 прогнозный год, 2018 год	2 прогнозный год, 2019 год	3 прогнозный год, 2020 год	4 прогнозный год, 2021 год	5 прогнозный год, 2022 год	Постпрогнозный период
Прогноз роста арендных ставок, %		3,00%	3,00%	3,00%	3,00%	3,00%	3,00%
Площадь 1 этажа, кв.м (помещения 167.1 и 167.6)	335,10	335,10	335,10	335,10	335,10	335,10	335,10
Площадь 1 этажа, кв.м (помещение 385.1)	385,10	385,10	385,10	385,10	385,10	385,10	385,10
Площадь 2 этажа, кв.м (помещение 311.8)	311,80	311,80	311,80	311,80	311,80	311,80	311,80
Скорректированная ставка арендной платы (1 этаж), руб./кв.м./мес без НДС	576	594	611	630	649	668	688
Скорректированная ставка арендной платы (1 этаж), руб./кв.м./мес без НДС	525	541	557	574	591	609	627
Скорректированная ставка арендной платы (2 этаж), руб./кв.м./мес без НДС	466	480	494	509	525	540	557
Потенциальный валовой доход, руб. без НДС	6 489 356	6 684 037	6 884 558	7 091 094	7 303 827	7 522 942	7 748 630
Поцент недозагрузки на рынке		41,67%	12,30%	12,30%	12,30%	12,30%	12,30%
Процент загрузки	0,00%	58,33%	87,70%	87,70%	87,70%	87,70%	87,70%
Действительный валовой доход, руб. без НДС	0	3 899 021	6 037 757	6 218 890	6 405 457	6 597 620	6 795 549
Операционные расходы и резерв на замещение, % от ПВД	17,9%	17,9%	17,9%	17,9%	17,9%	17,9%	17,9%
Операционные расходы, руб.	1 161 595	1 196 443	1 232 336	1 269 306	1 307 385	1 346 607	1 387 005
Затраты на ремонт, руб. без НДС	6 122 034	0	0	0	0	0	0
Чистый операционный доход, руб. без НДС	-7 283 629	2 702 578	4 805 421	4 949 584	5 098 072	5 251 013	5 408 544
Ставка дисконтирования	0,1472	0,1472	0,1472	0,1472	0,1472	0,1472	0,1472
Период дисконтирования	0,1233	1,1233	2,1233	3,1233	4,1233	5,1233	5,1233
Фактор прогнозного периода	0,9832	0,8571	0,7471	0,6512	0,5677	0,4948	0,4948
Ставка капитализации							0,1389
Стоимость реверсии, руб. без НДС							38 928 442
Текущее значение стоимости будущих доходов, руб. без НДС	-7 161 264	2 316 380	3 590 130	3 223 169	2 894 175	2 598 201	19 261 793
Рыночная стоимость Объекта оценки, руб. без НДС							26 722 585
Рыночная стоимость Объекта оценки, руб. с НДС							31 532 650



17. Обобщение результатов расчетов стоимости при использовании различных подходов к оценке

В настоящем разделе Отчета сводятся воедино все данные, полученные в ходе оценки, и делается окончательный вывод относительно рыночной стоимости оцениваемого имущества. Целью сведения результатов всех используемых подходов является определение преимуществ и недостатков каждого из них, и, тем самым, выработка единой стоимостной оценки.

В зависимости от целей оценки и имеющейся информации каждый из используемых подходов применим в большей или меньшей степени, и дает более или менее достоверные результаты.

Модель согласования результатов выражается следующей формулой:

$$C = C_1 * K_1 + C_2 * K_2 + C_3 * K_3,$$

где:

C – итоговая величина стоимости объекта;

C_1 – результат оценки затратным подходом;

C_2 – результат оценки сравнительным подходом;

C_3 – результат оценки доходным подходом;

K_1, K_2, K_3 – соответствующие весовые коэффициенты ($K_1 + K_2 + K_3 = 1$).

Нужно отметить, что распространенное в среде оценщиков мнение о равенстве с точностью до ошибки определения трех ориентиров рыночной стоимости следует принимать с известной осторожностью. В самом деле, три подхода дают три разных взгляда на предмет оценки и на недостаточно развитом, существенно закрытом рынке, каковым и является рынок объекта оценки, эти три разных взгляда вовсе не должны приводить к одному результату.

Например, в ситуации пустующих площадей и преобладания предложения над спросом затратный ориентир обычно превышает цены реальных сделок по той причине, что субъекты рынка стремятся снизить сроки экспозиции за счет снижения цен.

Следует также отметить, что затратный подход лучше всего подходит для обоснования стоимости нового имущества, для целей налогообложения или для определения наилучшего и наиболее эффективного использования. Кроме того, затратный подход в оценке имущества не показывает рыночную стоимость, поскольку существует понятийные различия в терминах «затраты» и «стоимость». Понесенные инвестором затраты не всегда создадут рыночную стоимость из-за разницы в издержках на воссоздание сопоставимых объектов и напротив – создаваемая стоимость не всегда бывает адекватной понесенным затратам.

С другой стороны, доходный ориентир, как и вся оценка, опирается на принцип наиболее эффективного использования в том, что касается учета вакансий, назначения ставок, минимизации затрат. Однако доходный подход более консервативен, обоснование каких-либо скидок в этом подходе представляет определенную проблему и, в связи с этим, на слаборазвитом рынке доходный подход также может давать ориентир, отличающийся от сравнительного результата.

Сравнительный ориентир отражает мнение участников рынка, а это мнение в целом может быть существенно более подвижно, чем предписывается общей экономической оценкой нормы доходности и рисков.

Иными словами, в доходном подходе мы получаем в лучшем случае мнение о том, какова объективная экономическая ситуация с объектом оценки. Тогда как в сравнительном подходе мы видим, что об этой объективной ситуации думают реальные субъекты рынка, ограниченные в своем поведении не только экономической ситуацией, но и психологией сделок.

Это не означает, что какой-то из этих взглядов не верен, но это означает наличие на рынке дисперсии взглядов на объект оценки.

Кроме того, по состоянию на дату оценки участники рынка ориентируются, главным образом, на сделки с минимальной ценой при сопоставимой полезности, в связи с этим именно сравнительный подход в максимальной степени соответствует рыночной стоимости.

Расчет рыночной стоимости объекта оценки проводился сравнительным и доходным подходами. Принимая во внимание выше изложенное, а также учитывая цели и назначение оценки при выведении итоговой средневзвешенной рыночной стоимости, результатам присвоены равные



весовые коэффициенты, результатам сравнительного подхода – 0,6, результатам доходного подхода – 0,4.

Результаты оценки сведены в таблицу 17.1.

Таблица 17.1

Результаты оценки, полученные при применении различных подходов к оценке, руб.

№ п/п	Наименование	Затратный подход, руб.	Сравнительный подход, руб.	Доходный подход, руб.	Согласованное значение рыночной стоимости (округленно), руб.
1	Нежилое помещение №VIII, этаж №2, общей площадью 1032 кв.м., расположенное по адресу: Московская область, г. Серпухов, ул. Фирсова, д. 3	Не применялся	33 079 068	31 532 650	32 461 000

18. Определение ликвидационной стоимости

При обращении взыскания на заложенное имущество банк сталкивается с проблемой реализации объекта залога. Этим обусловлена актуальность определения вида и величины стоимости, по которой может быть продан объект с учетом реализации интересов каждой из сторон залоговых отношений.

Поскольку в кредитных взаимоотношениях стороны связаны обязательствами, продажа объекта является вынужденной, невозможно говорить о независимости продавца в условиях, когда сроки реализации заложенного имущества ограничены, то есть о возможности продажи объектов залога по рыночной стоимости (в понятие рыночной стоимости не входит позиция ускоренного срока экспозиции).

Таким образом, при оценке стоимости имущества как предмета залога в обеспечение обязательств, результатом оценки, выполненной при условии фиксированного периода экспозиции, если этот период короче разумно долгого периода экспозиции объекта, является не рыночная, а ликвидационная стоимость.

С учетом выше изложенного, следует, что наряду с понятием «рыночная стоимость» необходимо использовать понятие «ликвидационная стоимость», поскольку оно в большей степени, чем «рыночная стоимость» соответствует цели определения стоимости объекта залога.

Нормативно ликвидационная стоимость определена в ФСО №2 - При определении ликвидационной стоимости объекта оценки определяется расчетная величина, отражающая наиболее вероятную цену, по которой данный объект оценки может быть отчужден за срок экспозиции объекта оценки, меньший типичного срока экспозиции для рыночных условий, в условиях, когда продавец вынужден совершить сделку по отчуждению имущества.

Расчет ликвидационной стоимости объекта залога

Ликвидационная стоимость может быть определена исходя из большого количества данных о реальных продажах имущества и об условиях этих продаж, на базе накопленной оценщиком информации и систематического отслеживания конъюнктуры рынка.

Однако следует отметить что, рынок отчуждения имущества в сроки более короткие, чем разумно долгий, является сегодня, во-первых, недостаточно прозрачным, а во-вторых, по-прежнему малоактивным.

Можно выделить, общие факторы, влияющие на величину ликвидационной стоимости с учетом срока реализации более короткий, чем разумно долгий. Главные из них:

- общая инвестиционная привлекательность объекта, зависящая от его функционального назначения, месторасположения, физического состояния и других факторов, прямо влияющих на уровень спроса;
- абсолютная величина рыночной стоимости объекта - с ростом рыночной стоимости, как правило, падает ликвидность, что объясняется уменьшением количества потенциальных покупателей, необходимостью аккумуляции значительной массы денежных средств в короткие сроки и т.п.;
- конкретная дата оценки - общая ситуация на рынке подвержена значительным колебаниям, влияющим на соотношение спроса и предложения на конкретный вид имущества;
- важнейший фактор - длительность продажи; при увеличении длительности экспозиции объект может быть продан дороже;



- уровень маркетинга - термин “адекватный” в приведенных выше определениях ликвидационной стоимости вовсе не формальность; объект можно экспонировать на рынке достаточно долго, но неэффективными средствами.

В настоящем отчете для оценки величины воздействия фактора ограничения во времени продажи была использована формула расчета ликвидационной стоимости:

$$V_L = V_m \times k_L = V_m \times \frac{K_e}{\left(1 + \frac{i}{m}\right)^{t_d \times m}}^{13},$$

где:

V_L – ликвидационная стоимость объекта оценки (*рыночная стоимость объекта оценки с учетом срока реализации*), соответствующая фиксированному периоду его экспозиции (t_r), который короче разумно долгого периода экспозиции (руб.);

V_m – рыночная стоимость объекта оценки (руб.);

k_L – коэффициент соотношения ликвидационной и рыночной стоимости объекта оценки;

t_d – период дисконтирования (лет);

m – количество периодов начисления процентов в течении года;

i – годовая ставка дисконта, используемая при расчете ликвидационной стоимости (выраженная как десятичная дробь);

K_e – коэффициент, учитывающий влияние эластичности спроса по цене на ликвидационную стоимость объекта оценки.

Данный метод расчета ликвидационной стоимости объекта оценки учитывает два фактора:

1. фактор стоимости денег во времени;
2. фактор эластичности спроса по цене.

Таким образом, в основе определения рыночной стоимости с учетом срока реализации лежит определение рыночной стоимости.

Первым этапом определения ликвидационной стоимости объекта является определение рыночной стоимости этого объекта. Рыночная стоимость объекта оценки (V_m) определяется согласно требований действующего законодательства.

Вторым этапом определения ликвидационной стоимости объекта является определение разумно долгого периода экспозиции этого объекта. Разумно долгий период экспозиции объекта оценки (t_r) может быть определен исходя из имеющейся рыночной информации или путем проведения опросов операторов соответствующих рынков, специалистов и т.п.

Третьим этапом определения ликвидационной стоимости объекта является установление фиксированного периода экспозиции этого объекта (t_f).

Четвертым этапом определения ликвидационной стоимости объекта является вычисление периода дисконтирования (t_d), которое осуществляется по формуле:

$$t_d = t_r - t_f,$$

где: t_r – разумно долгий период экспозиции объекта оценки (лет);

Пятым этапом определения ликвидационной стоимости объекта является определение годовой ставки дисконта, используемой при расчете ликвидационной стоимости. Если объект оценки является объектом залога, и залогодержателем выступает банк, то годовая ставка дисконта, используемая при расчете ликвидационной стоимости (i), принимается на уровне годовой ставки по банковским кредитам, которая определяется по рыночным данным. При этом в качестве годовой ставки дисконта, используемой при расчете ликвидационной стоимости (i), должна быть избрана годовая ставка по кредитам, период которых максимально приближен к периоду дисконтирования (t_d).

Шестым этапом определения ликвидационной стоимости объекта является определение количества периодов начисления процентов в течении года (m), которое для унификации расчетов принимается равным 12.

¹³ Методические рекомендации по оценке имущества и имущественных прав в условиях вынужденной реализации и сокращенного периода экспозиции (на базе метода Галасюков (gmlv- galasyuks' method of liquidating value evaluation) Консалтинговая группа «КАУПЕРВУД», стр. 6



Седьмым этапом определения ликвидационной стоимости объекта является определение коэффициента, учитывающего влияние эластичности спроса по цене на ликвидационную стоимость объекта. Для определения коэффициента, учитывающего влияние эластичности спроса по цене на ликвидационную стоимость объекта (K_e), используется Таблица 18.1.

Таблица 18.1

Таблица для определения коэффициента K_e

Количество потенциальных покупателей объекта	Степень специализации объекта	Подтип спроса	Значение коэффициента K_e		
			Мин.	Среднее	Макс.
Значительное	Незначительная	Абсолютно эластичный	-	1	-
	Средняя	Сильно-эластичный	-	1	-
	Значительная	Средне-эластичный	0,9	0,94	0,99
Среднее	Незначительная	Слабо-эластичный	0,8	0,85	0,89
	Средняя	С единичной эластичностью	0,72	0,76	0,79
	Значительная	Слабо-неэластичный	0,64	0,68	0,71
Незначительное	Незначительная	Средне-неэластичный	0,29	0,46	0,63
	Средняя	Сильно-неэластичный	0,04	0,16	0,28
	Значительная	Абсолютно неэластичный	-	*	-

* Для этой ситуации невозможно определение коэффициента K_e , поскольку имеющиеся экономические условия не соответствуют условиям, согласно которым может определяться рыночная стоимость.

Восьмым этапом определения ликвидационной стоимости объекта является определение коэффициента соотношения ликвидационной и рыночной стоимости объекта (k_L) по формуле:

$$k_L = \frac{K_e}{\left(1 + \frac{i}{m}\right)^{t_d \times m}},$$

Десятым заключительным этапом определения ликвидационной стоимости объекта является непосредственное вычисление его ликвидационной стоимости. Вычисление ликвидационной стоимости объекта осуществляется умножением рыночной стоимости объекта (V_m) на коэффициент соотношения ликвидационной и рыночной стоимости объекта (k_L).

Расчет ликвидационной стоимости объекта оценки представлен в таблице 18.2.



Таблица 18.2

Растет ликвидационной стоимости объекта оценки

№ п/п	Наименование	Рыночная стоимость объекта оценки с НДС, руб.	Разумно долгий период экспозиции объекта оценки, лет	Фиксированный период экспозиции этого объекта оценки, лет	Период дисконтирования, лет	Количество периодов начисления процентов в течении года	Годовая ставка дисконта*	Коэффициент, учитывающий влияние эластичности спроса по цене	Коэффициент соотношения ликвидационной и рыночной стоимости объекта оценки	Ликвидационная стоимость объекта оценки (с НДС), руб.
		V_m	t_r	t_f	td	m	i	K_e	k_L	V_L
1	Нежилое помещение №VIII, этаж №2, общей площадью 1032 кв.м., расположенное по адресу: Московская область, г. Серпухов, ул. Фирсова, д. 3	32 461 000	0,83	0,75	0,08	12	0,1044	0,89	0,88	24 210 000

*Ставка по кредитам – Средневзвешенные процентные ставки по кредитам, предоставленным кредитными организациями нефинансовым организациям в рублях до 1 года. (http://www.cbr.ru/statistics/?PrId=int_rat).

Ликвидационная стоимость (с заданным сроком экспозиции 9 месяцев) объекта оценки, по состоянию на дату оценки составляет с учетом НДС: 24 210 000 рублей.

Ликвидационная стоимость (с заданным сроком экспозиции 9 месяцев) объекта оценки, по состоянию на дату оценки составляет без учета НДС: 20 520 000 рублей.



19. Заключение об оценке

Итоговая величина рыночной стоимости объекта оценки: Нежилое помещение №VIII, этаж №2, общей площадью 1032 кв.м., расположенное по адресу: Московская область, г. Серпухов, ул. Фирсова, д. 3, по состоянию на дату оценки составляет (округленно):

32 461 000 (Тридцать два миллиона четыреста шестьдесят одна тысяча) рублей, с учетом НДС

Итоговая величина рыночной стоимости объекта оценки: Нежилое помещение №VIII, этаж №2, общей площадью 1032 кв.м., расположенное по адресу: Московская область, г. Серпухов, ул. Фирсова, д. 3, по состоянию на дату оценки составляет (округленно):

27 510 000 (Двадцать семь миллионов пятьсот десять тысяч) рублей, без учета НДС.

Дополнительно сообщаем, что в случае реализации объекта оценки Заказчиком оценки, по вышеуказанной цене, величина НДС составит 0,00 руб.¹⁴

Генеральный директор
ООО «Национальное Агентство
Оценки и Консалтинга»

А.О. Зубрилов

Оценщик

Ю.И. Угрынив

¹⁴ НДС не облагается согласно НК РФ Статья 146. Объект налогообложения

2. В целях настоящей главы *не* признаются объектом налогообложения:

15) операции по реализации имущества и (или) имущественных прав должников, признанных в соответствии с законодательством Российской Федерации несостоятельными (банкротами). (пп. 15 введен Федеральным законом от 24.11.2014 N 366-ФЗ)



20. Приложения

Приложение №1. Коммерческие предложения по продаже и аренде объектов недвижимости

Недвижимость в Серпухове > Коммерческая > Продажа помещений свободного назначения в Серпухове > Симферопольское шоссе > Советская улица

своб. назнач.
Московская область, Серпуховский район, Серпухов, Советская ул., 102г [Показать на карте](#)
 Симферопольское шоссе 80,0 км. до МКАД

4 100 000 руб.
 42 269 руб. за м², продажа

[Следить за изменением цены](#)

+7 906 774-15-59 [В избранное](#)
 Пожалуйста, свяжитесь, что нашли это объявление на ЦИАН


Об объекте

Площадь:	97 м²
Этаж:	1 из 10
Высота потолков:	2,90 м
Помещение:	свободно
Специализация помещений:	аптека, бытовые услуги, выставка, зал, клуб, коммерция, медицинский центр, офис, парикмахерская, салон красоты, стоматология, фотостудия, школа
Состояние:	требуется капитальный ремонт

О здании

Тип здания:	жилой дом
Участок:	в собственности
Категория:	действующий
Вентиляция:	приточная
Кондиционирование:	местное
Отопление:	центральное
Система пожаротушения:	гидрантная

Просмотров: всего 184, за сегодня 2 вчера, 09:56




ЦИАН ID 7017968

Помещение от 1.4 млн руб. Коммерческие помещения от Urban Group РЕКЛАМА
 От 26 до 450 м² От 1.4 млн руб. Экономия до 24% на этапе строительства.
 Тел.: (495) 142-55-69
 Пространство для жизни на рекламном сайте

Коммерческие помещения от Urban Group РЕКЛАМА

Свободного назначения 300 м² 10 000 000 Р

№ 1159893277, размещено 8 ноября в 18:28 711 (+3)



8 905 718-14-54

[Написать сообщение](#)

Центр риэлторских услуг
 На Авито с ноября 2013
 Агентство

Контактное лицо
 Светлана

Адрес:
 Московская область, Серпухов, ул Карла Маркса, 2а

Центр риэлторских услуг
 Полная информация о продаже и аренде объектов недвижимого имущества в городе Серпухове, городе Таруса, Серпуховском и Тарусском районе

96 объявлений агентства

Площадь: 300 м²

Адрес: Московская область, Серпухов, ул Карла Маркса, 2а
[Скрыть карту](#)

СНТ Ситцанбинник



Отчет № 636/2-Н-17 об оценке объекта оценки

Свободного назначения 300 м² 10 000 000 Р

Площадь: 300 м²

Адрес: Московская область, Серпухов, ул. Карла Маркса, 2а

Продаю административно-бытовое помещение 300 кв.м. в Серпухове, ул.К.Маркса 2А. помещение теплое, отапливаемое, 9 комнат, 2 сан/уз - разд., электричество есть. Можно использовать под вет. лечебницу, медицинский центр или что-нибудь ещё. Помещение требует ремонта. Торг уместен.

96 объявлений агентства

Сеть общежитий в Москве

Рядом с метро. Собственник. Регистрация.

Есть доставка

Недвижимость в Серпухове > Коммерческая > Продажа помещений свободного назначения в Серпухове > улица 2-я Московская

своб. назнач.
Московская область, Серпуховский район, Серпухов, ул. 2-я Московская, 6к2

4 500 000 руб.
45 000 руб. за м²

+7 903 121-14-55

Об объекте

Площадь:	100 м²
Этаж:	1 из 1

О здании

Общая площадь:	100 м²
----------------	--------

Нежилое помещение на первом этаже, центр города, отдельный вход с улицы, без внутренних перегородок, кирпич, индивидуальное газовое отопление, высота потолков 3.50, парковка для сотрудников и клиентов, низкая стоимость обслуживания (ввиду индивидуального отопления), инфраструктура, доступность общественного транспорта, следите за акциями, цена договорная

ID:135260 (PRO)
+7 903 121-1

Оставьте заявку и специалист свяжется с вами

Имя

Email

Номер телефона

Продажа зданий/помещений
Площади от 29 до 1000 м (произ-во, склад, офис, автосервис) 500м от м.Угрюмовка. Офисы от 80 т/м2, любые площади.
Тел.: (495) 648-06-24



Отчет № 636/2-Н-17 об оценке объекта оценки

своб. назнач.
Московская область, Серпуховский район, Серпухов, ул. Володарского, 25/38 [Показать на карте](#)

4 600 000 руб.
 31 945 руб. за м², продажа

[Следить за изменением цены](#)

+7 926 654-00-95, +7 916 270-29-52 [В избранное](#)

Пожалуйста, скажите, что нашли это объявление на ЦИАН

Об объекте

Площадь:	144 м²
Этаж:	1 из 5
Помещение:	свободно
Специализация помещений:	автосалон, аптека, ателье одежды, интернет магазин, косметика, магазин, офис, офисы, парикмахерская, салон красоты, свободное назначение, склад, стоматология, турагентство, частная практика
Состояние:	требуется косметический ремонт
Вход:	отдельный с улицы
Внутренние окна:	есть
Юридический адрес:	предоставляется

О здании

Тип здания:	жилой дом
Участок:	в собственности
Категория:	действующий

Нежилое помещение с. Серпухов, ул. Володарского, д.25/38, площадью 144 кв.м., 1 эт / 5 эт. Все центральные коммуникации, подойдет под магазин или офис - свободного назначения. Два отдельных входа с разных сторон дома, подъезд и стоянка для машин.

Просмотров: всего 177, за сегодня 2 [Плайное](#) 7 ноя, 14:41

ЦИАН ID 420088

РЕКЛАМА
 LOFT - офисы в новом БЦ
 Продажа оф-в в ПСН в БЦ RIVERDALE, Павелецкая наб. От 107 т./кв2.
 Готовность 100%. Акции! Только 15 помещений по спеццене!
 Тел.: (495) 120-00-38

РЕКЛАМА
 STREET со входом у метро
 Продажа арендного бизнеса и торговых площадей в новом ТЦ у метро.
 Собственник. Акции! В ноябре 5% скидка на часть помещений!
 Тел.: (495) 646-10-07

Аренда

Торговое помещение, 160 м²
 № 1149439451, размещено 16 ноября в 21:28 [1147 \(+3\)](#)

700 Р в месяц за м²
 Без залога

8 916 547-41-65

[Написать сообщение](#)

Андрей
 На Avito с ноября 2010
 Агентство

4 объявления пользователя

Контактное лицо
Андрей Николаевич
 Адрес
 Московская область, Серпухов, ул.
 Центральная, д. 146

Площадь: 160 м²

Адрес: Московская область, Серпухов, ул. Центральная, д. 146
[Скрыть карту](#)

Кредит на любые цели

Заполните заявку в Почта Банке. Решение онлайн за 1 минуту. Сумма от 50 тыс. до 1 млн руб.



Отчет № 636/2-Н-17 об оценке объекта оценки

Avito

Площадь: 160 м²

Адрес: Московская область, Серпухов, ул. Центральная, д. 146
Скрыть карту

Сдается 1 этаж двухэтажного здания и плюс подсобные помещения, возможна аренда части площади, все коммуникации, охрана, автономное газовое отопление. Со двора здания имеется зона разгрузки товара, с фасада здания стойка для клиентов магазина. В подвале здания работает магазин "Красное и Белое" с долгосрочной арендой.

Кредит на любые цели

Заполните заявку в Почта Банке. Решение онлайн за 1 минуту. Сумма от 50 тыс. до 1 млн руб.

Остекление зимних садов

Дайте шанс сделать свой сад! Мы выйдем к вам! Проектируем, устанавливаем, обслуживаем.

Avito

Торгово-офисное помещение, 90 м²

№ 1010051822, размещено 16 ноября в 11:22 (1545 (+7))

75 000 Р в месяц
Залог 75 000 Р

8 916 066-00-88

Написать сообщение

Сергей
На Avito с ноября 2015
Арендодатель

1 объявление пользователя

Адрес: Московская область, Серпухов, ул. Советская, д. 74

Кадастровый номер 50:58:010****13** проверен [Посмотреть отчет](#)

Площадь: 90 м²

Адрес: Московская область, Серпухов, ул. Советская, д. 74
[Посмотреть карту](#)

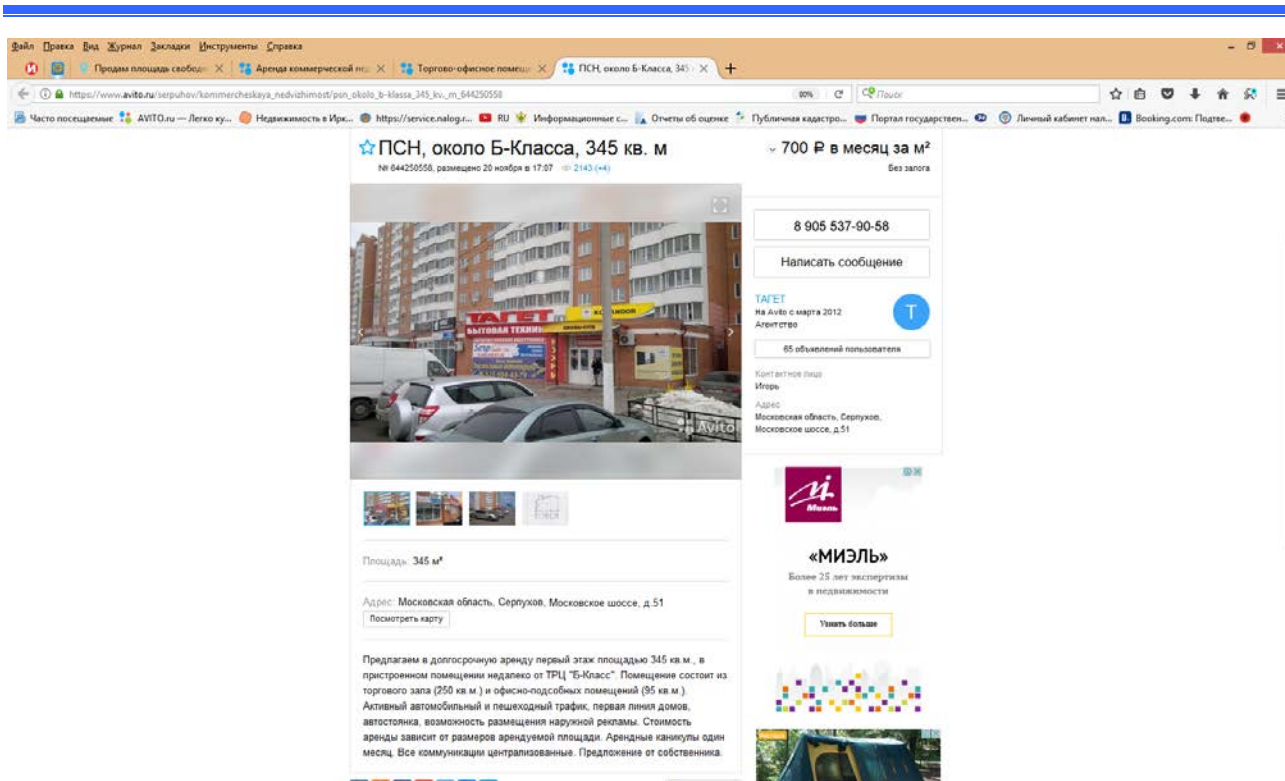
Площадь 90 кв.м. Идеальный Евро-ремонт
Электрические мощности: 30кВт
Кондиционеры суммарной мощностью 6-7 кВт (Дайкин)
Двойная звукоизоляция по всему корпусу помещения
Стены: гипсокартон, пол: плитка (не скользкая)

Не покупай полис КАСКО

Пока не увеличат цены в Тинькофф. Рассчитай КАСКО за 2 мин.



Отчет № 636/2-Н-17 об оценке объекта оценки



Прочая информация

Дата	Цена открытия	Мин. цена	Макс. цена	Цена закрытия	Средн. цена	Признав. котир	Доходы, по сре	Кол-во сделок	Объем сделок	Объем сделок (RUR)
17.11.2017	91,79	91,6	91,95	91,77	91,84	91,77	7,91	25	354	325115,98
16.11.2017	90,5	90,5	91,75	91,5	91,5	91,5	7,90	39	5693	5209169,37
15.11.2017	91,06	91,05	91,75	91,5	91,14	91,27	7,99	34	2097	1911158,55
14.11.2017	91,01	91,01	91,78	91,3	91,44	91,3	7,96	47	64492	5897286,5
13.11.2017	91,6	91,6	92,3	91,8	91,66	91,8	7,93	55	6731	6169631,98
10.11.2017	92,11	91,9	92,49	92,25	92,08	92,27	7,88	36	1396	1469638,57
09.11.2017	92	92	92,34	92,1	92,09	92,1	7,88	28	447	411649,09
08.11.2017	92,6	92,15	92,6	92,35	92,34	92,35	7,85	16	396	365671,19
07.11.2017	91,9	91,9	92,24	92,23	92,17	92,23	7,87	32	1740	1603789,21
03.11.2017	92	92	92,2	92,1	92,19	92,13	7,87	45	10841	9994308,17
02.11.2017	92	91,52	92	91,9	91,89	91,9	7,9	80	786	722218,13
01.11.2017	93,5	90,71	93,5	91,9	91,9	91,9	7,9	40	744	685122,28
31.10.2017	91,95	91,6	91,95	91,95	91,95	91,95	7,9	18	1046	961784,93
30.10.2017	91,4	91,4	92	92	91,99	91,98	7,89	26	840	772699,26
27.10.2017	91,11	91,11	92	91,8	91,93	91,8	7,9	17	101	92849,26
26.10.2017	90,71	90,71	91,65	91,5	91,5	91,5	7,85	32	40382	36949231,66
25.10.2017	91,3	91,3	91,74	91,65	91,62	91,65	7,84	12	129	118183,43
24.10.2017	91,3	91,3	91,85	91,68	91,54	91,68	7,84	21	224	205059,18
23.10.2017	92	91,3	92	91,89	91,83	91,89	7,91	20	200	183662,07
20.10.2017	91,7	91,31	92	91,35	91,8	91,37	7,91	54	1183	1085995,59
19.10.2017	91,74	91,5	91,74	91,7	91,65	91,7	7,93	37	1982	1816483,37
18.10.2017	92	91,3	92	91,64	91,49	91,5	7,95	18	4164	3809583,68
17.10.2017	92	91,6	92	91,6	91,72	91,61	7,92	23	1292	1184992,62
16.10.2017	92	91,6	92	91,8	91,86	91,8	7,91	28	1234	1133543,5
13.10.2017	91,6	91,6	91,79	91,6	91,63	91,6	7,93	3	13	11912,01
12.10.2017	91,3	91,3	91,69	91,69	91,63	91,69	7,93	19	513	470080,42
11.10.2017	91,75	91,26	91,75	91,6	91,57	91,6	7,94	23	361	330581,73
10.10.2017	91,02	91,02	91,5	91,5	91,5	91,5	7,95	22	35328	32325112,89
09.10.2017	91	91	91,5	91,4	91,38	91,4	7,96	16	207	189154,82
06.10.2017	91,5	91,4	91,5	91,4	91,41	91,41	7,96	8	921	841858,6
05.10.2017	91,39	91,38	91,6	91,5	91,5	91,5	7,95	39	21964	20096509,64
04.10.2017	90,5	90,5	91,35	91,35	91,16	91,35	7,99	11	477	434807,2
03.10.2017	91,05	90,6	91,3	91,25	91,08	91,24	8	34	3820	3479215,7
02.10.2017	91,5	91,05	91,5	91,3	91,23	91,08	7,98	18	180	164215,1
29.09.2017	91,75	91,05	91,75	91,44	91,44	91,44	7,95	6	52	47547,48
28.09.2017	91,61	91,29	91,61	91,42	91,39	91,42	7,96	15	1015	927595,11
27.09.2017	91,69	91,1	91,69	91,15	91,13	91,15	7,99	24	5189	4728958,7



Отчет № 636/2-Н-17 об оценке объекта оценки

Стоимость ремонта офиса за 1 кв.метр

Поклейка обоев
Ремонт санузла
Покраска стен
Ремонт дачных домов
Укладка ламината
Укладка паркета
Монтаж теплого пола
Установка межкомнатных дверей
Электромонтажные работы

Бесплатная консультация

Прайс лист

Договор на ремонт

Калькулятор ремонта
Расчитать

Стоимость ремонта офиса за 1 кв метр в Москве

Комфортный и многофункциональный офис — вот цель, которую ставит перед собой каждый владелец. В таком месте заключаются успешные сделки с бизнес-партнерами, сотрудники работают со всей самоотдачей, а клиенты стремятся приходить сюда как можно чаще. Только в благоустроенном современном офисе становится возможным максимально выгодное ведение бизнеса, а финансовые расходы на ремонт довольно быстро окупаются. Наша компания предлагает широкий спектр таких услуг с неизменно высоким качеством исполнения, независимо от величины их объема. Средняя стоимость ремонта офиса за квадратный метр, указанная на нашем сайте, позволяет клиенту определиться с тем, насколько затратным будет предстоящее мероприятие.

Средняя стоимость ремонта офиса за квадратный метр

Вид ремонта	Цена ремонта	Цена черновых материалов
Косметический	от 2 000 руб./м. кв	500 — 1000 руб./м.кв.
Капитальный	от 5 000 руб./м. кв	2000 — 3000 руб./м.кв.
Евроремонт	от 7 000 руб./м. кв	2500 — 3500 руб./м.кв.
Элитный	от 10 000 руб./м. кв	3000 — 5000 руб./м.кв.

Стоимость ремонта офиса зависит от того, насколько много изменений заказчик планирует внести в свое помещение. Так, капитальный вид ремонта с перепланировкой и заменой ведущих элементов обойдется не менее чем в 5000 руб/м2. Роскошный **евроремонт офиса** может стоить от 10000 руб/м2. Желая освежить внешний облик своего офиса и потратить на это минимальное количество денег, рекомендуем остановиться на **косметическом ремонте офиса** который составляет от 2000 руб/м2. Довольно часто возникает необходимость в оборудовании подобных помещений (кухня, санузел), тогда заказчика интересует ремонт офиса и стоимость работ отдельно на эти услуги.

remoff@bk.ru
Мы являемся членами СРО

Выезд и составление сметы **БЕСПЛАТНО**

- Ремонт офисов
- Прайс
- Шаги сотрудничества
- Ремонт помещений
- Ремонт магазинов
- Ремонт ресторанов
- Ремонт салонов красоты
- Ремонт производственных помещений
- С чего начать ремонт офиса
- Косметический ремонт офиса
- Отделка офиса
- Как определить стоимость
- Дизайн офиса
- Дизайн-проект
- Фото ремонта
- Установка офисных перегородок
- Укладка ковролина
- Стяжка пола
- Строительные бригады

АКЦИИ СКИДКИ

Прайс-лист на ремонт офисов в Москве 2017.

Для точной оценки стоимости работ и материалов, Вы можете пригласить специалиста в удобный Вам день и время. Услуга осуществляется бесплатно.

Наша компания выполняет:

- Качественный косметический ремонт офисов в Москве;
- Капитальный ремонт и отделочные работы в офисе;
- Евроремонт офисов под ключ в строгом соответствии с дизайн проектом;
- Устройство и ремонт фасадов офисов.

Ремонт офисов под ключ цена за квадратный метр

Категория ремонта	Стоимость ремонта офисов «под ключ» за 1 м2	Стоимость черновых материалов за 1 м2
Косметический ремонт	от 1500 руб.	от 1500 руб.
Бюджетный ремонт	от 3000 руб.	от 4000 руб.
Капитальный ремонт	от 4000 руб.	от 7000 руб.
Элитный ремонт	от 8000 руб.	от 10000 руб.

Дизайн проект от 800 руб. за квадратный метр.

У нас лучшие цены за квадратный метр на ремонт офисов «под ключ» в Москве. Цена квадратного метра ремонта офисов варьируется в зависимости от ваших пожеланий и сложности работ.

Ориентировочные сроки проведения капитального ремонта офиса

Ремонт офиса (от 20 до 60 кв.м.)	10 дней-2 месяца
Ремонт офиса (от 60 до 120 кв.м.)	1-3 месяца
Ремонт офиса (от 120 до 300 кв.м.)	2-3,5 месяца
Ремонт офиса (от 300 кв.м.)	от 3 месяцев



Отчет № 636/2-Н-17 об оценке объекта оценки

СМЕТА РЕМОНТА И ОТДЕЛКИ ОФИСОВ

Сколько стоит ремонт офиса или его отделка? Только после обследования офисного помещения и его текущего состояния, изучения необходимых требований Заказчика к ремонту офиса или другому нежилому помещению можно будет выработать план работ и составить смету.

В таблице приведена примерная смета на ремонт и отделку офиса общей площадью 100 кв.м. с 2-мя санузлами. КАЖДЫЙ КЛИЕНТ УНИКАЛЕН! КАЖДАЯ СМЕТА ИНДИВИДУАЛЬНА!

Позвоните или отправьте заявку на ремонт и отделку помещений и мы обязательно перезвоним Вам.

Смета на ремонт и отделку офиса общей площадью 100 кв.м. с 2-мя санузлами			
	ЭКОНОМ РЕМОНТ	БЮДЖЕТНЫЙ РЕМОНТ	КАПИТАЛЬНЫЙ РЕМОНТ
Отделочные работы	300 000	550 000	750 000
Материалы	200 000	200 000	200 000
Сантехнические работы	20 000	30 000	50 000
Материалы	5 000	10 000	15 000
Электромонтаж	45 000	75 000	105 000
Материалы	40 000	40 000	40 000
ИТОГО (работа + стройматериалы):	610 000 руб.	905 000 руб.	1 160 000 руб.
Вентиляция	375 000	400 000	400 000
Кондиционирование	135 000	200 000	350 000
Слаботочные работы	20 000	25 000	35 000
ОБЩАЯ СУММА ПО СМЕТЕ:	1 140 000 руб.	1 530 000 руб.	1 945 000 руб.

Начальное предложение строительных фирм по ремонту и отделке могут быть в два, а то и в три раза ниже, для того, чтобы начать диалог с Заказчиком и обязательно будет повышено либо после замеров, либо в процессе ведения работ. Окончательный порядок цен на ремонтные работы практически у всех Московских строительных фирм отличается не сильно и составляет не более 15% от стоимости работ. Цены компании «ЛюксЭлитСтрой» находится в среднем ценовом сегменте по г. Москве.

Компания «ЛюксЭлитСтрой» – ВАШ НАДЕЖНЫЙ ПОДРЯДЧИК!

- Ремонт и отделка нового офиса компании ЗАО «ТД «ТОТАЛ ПРРОФИТ» в Москве
- Ремонт и отделка офиса ЗАО «Группа компаний «Сим-Росса» в г. Королеве (МО)
- Ремонт и отделка офиса ЗАО «Рос-ЭнергоСтрой» в г. Королеве (МО)
- Классификация офисных зданий: Класс А Класс B+ Класс B:

ЗАКАЗАТЬ РЕМОНТ



Приложение №2. Копии документов, использованные оценщиком и устанавливающие количественные и качественные характеристики объекта

форма №46002



**ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА
ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ,
КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ**
ФЕДЕРАЛЬНОЕ ГОСУДАРСТВЕННОЕ УНИТАРНОЕ ПРЕДПРИЯТИЕ,
ОСНОВАННОЕ НА ПРАВЕ ХОЗЯЙСТВЕННОГО ВЕДЕНИЯ
«РОССИЙСКИЙ ГОСУДАРСТВЕННЫЙ ЦЕНТР ИНВЕНТАРИЗАЦИИ И УЧЕТА ОБЪЕКТОВ
НЕДВИЖИМОСТИ - ФЕДЕРАЛЬНОЕ БЮРО ТЕХНИЧЕСКОЙ ИНВЕНТАРИЗАЦИИ
ФГУП «РОСТЕХИНВЕНТАРИЗАЦИЯ - ФЕДЕРАЛЬНОЕ БТИ»
МОСКОВСКИЙ ОБЛАСТНОЙ ФИЛИАЛ

ТЕХНИЧЕСКИЙ ПАСПОРТ

на Здание
(вид объекта учета)
Многоэтажный разновысотный 12-14-15 этажный жилой дом, здание ТП, сети электроснабжения, теплоснабжения, водоснабжения, канализации и наружного освещения
(наименование объекта учета)

Адрес (местоположение) объекта учета:

Субъект Российской Федерации	Московская область	
Район		
Муниципальное образование	тип	
	наименование	
Населенный пункт	тип	город
	наименование	Серпухов
Улица (проспект, переулок и т.д.)	тип	улица
	наименование	Фирсова
Номер дома	3	
Номер корпуса		
Номер строения		
Литера	А	
Номер помещения (квартиры)		
Иное описание местоположения		

Архивный номер	46:470:002:000475080:0001
Кадастровый номер	

Паспорт составлен по состоянию на

« 15 » октября 20 13 года

Начальник Серпуховского отделения

Ватыкина Т. Н.



СОДЕРЖАНИЕ:

2

№ п/п	Наименование раздела	№ стр.
1	Общие сведения	2
2	Состав объекта	3
3	Сведения о правообладателях объекта	4
4	Ситуационный план (схема) земельного участка	5
5	Экспликация к плану (схеме) земельного участка	6
6	Архитектурно-планировочные и эксплуатационные показатели	7
7	Экспликация на объект	
8	Поэтажный план	
9	Экспликация помещений к поэтажным планам здания	
10	Отметки об обследованиях и составлении технического паспорта	

1. ОБЩИЕ СВЕДЕНИЯ

1	Назначение	Многоквартирный жилой дом
2	Фактическое использование	По назначению
3	Литера	А
4	Общая площадь/основная, (кв.м.)	14996.6 / 12647.5
5	Число этажей надземной части/ подземной части	12-14-15
6	Год постройки	2013
7	Год реконструкции/капитального ремонта	-
8	Процент износа (%)	-
9	Балансовая стоимость, руб.	
10	Примечание	

1.1. Ранее присвоенные (справочно):

Адрес	
Инвентарный номер	
Литера	
Реестровый номер	
Кадастровый (условный) номер	
Кадастровый номер земельного участка	



2. СОСТАВ ОБЪЕКТА

3

№ по плану (этажа)	Наименование объекта	Год постройки	Материал стен	Параметр		Площадь застройки, кв. м.	Инвентаризационная стоимость: - для юридических лиц - в ценах 1969г.; - для физических лиц - на дату обследования. (руб.).
				единица измерения	Количество		
1	2	3	4	5	6	7	8
A	Многоэтажный разновысотный 12-14-15 этажный жилой дом, здание ТП, сети электроснабжения, теплоснабжения	2013	полистирол бетонные блоки, монолитные ж/б	м3	60362	1303,4	1582088



3. СВЕДЕНИЯ О ПРАВООБЛАДАТЕЛЯХ ОБЪЕКТА 4

№ п/п	Дата записи	Субъект права: - для физических лиц - фамилия, имя, отчество, паспортные данные; - для юридических лиц - полное или сокращенное наименование в соответствии с Уставом, ИНН/КПП, ОГРН, юридический адрес	Вид права, правоустанавливающие, правоудостоверяющие документы, реквизиты документа	Доля (часть, литера)
1	2	3	4	5
			Первичная регистрация не проводилась	

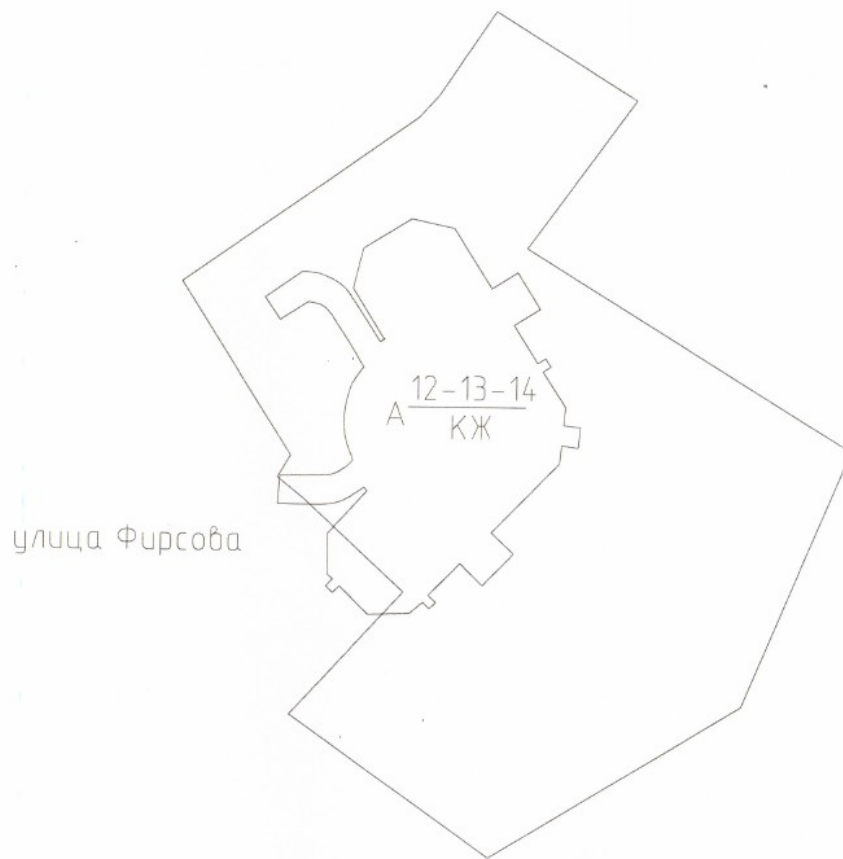
3.1. ОБРЕМЕНЕНИЯ (ОГРАНИЧЕНИЯ)

№	Дата записи	Наименование ограничения (обременения) и его характеристики, реквизиты документа	Сведения о субъекте, в пользу которого установлены ограничения, обременения
1	2	3	4



СИТУАЦИОННЫЙ ПЛАН

расположенного в: Московская область, г. Серпухов, ул. Фирсова, д.3



ФГУП «Ростехинвентаризация-
Федеральное ВТИ»
Московский областной филиал

			М 1500
Исполнил	Гарина Е.В.	<i>Гарина</i>	15.10.2013
Проверил	Валькина Т.Н.		15.10.2013
Принял	Валькина Т.Н.		15.10.2013



5. ЭКСПЛИКАЦИЯ К СИТУАЦИОННОМУ ПЛАНУ (СХЕМЕ) ЗЕМЕЛЬНОГО УЧАСТКА, КВ.М.

6

по документу	Фактическая	Площадь участка по фактическому использованию					8	9
		застроенная		незастроенная				
		здания (строения)	сооружения	дороги, проезды	зеленые насажд.	грунт		
1	2	3	4	5	6	7	8	9
		1303.4						



6. АРХИТЕКТУРНО-ПЛАНИРОВОЧНЫЕ И ЭКСПЛУАТАЦИОННЫЕ ПОКАЗАТЕЛИ

7

Серия, тип проекта _____

Год постройки _____ 2013 _____ переоборудовано в _____ году
надстроено _____

Год последнего капитального ремонта _____ Число этажей _____ 12-14-15 _____

Кроме того имеется:

Строительный объем _____ 60362 _____ куб.м. Число лестниц _____ шт.;

Площадь лоджий, балконов: _____ 579.2 _____ кв.м.

Общая площадь здания _____ 14996.6 _____ кв.м., в том числе площадь технических помещений _____ кв.м.

площадь помещений общего пользования _____ 2349.1 _____ кв.м.; площадь прочих нежилых помещений _____ кв.м.

Площадь здания:

Общая площадь жилых помещений с учетом балконов, лоджий, веранд и террас (с коэф.) _____ 11250.9 _____ кв.м.

жилые помещения: общая площадь квартир _____ 10671.7 _____ кв.м., в том числе жилая площадь _____ 5536.7 _____ кв.м.

нежилые помещения (офисные, торговые и др.): общая площадь нежилых помещений _____ 1975.8 _____ кв.м.

6.1. Распределение площади квартир жилого здания по числу комнат

	1-комнатные		2-комнатные			3-комнатные			4-комнатные			5 и более-комнатные			Всего		
	количество	площадь		количество	площадь		количество	площадь		количество	площадь		количество	площадь		количество	площадь
общая		жилая	общая		жилая	общая		жилая	общая		жилая	общая		жилая	общая		жилая
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	15	16	17	18
60	2884.7	1221.8	68	4949.6	2661.0	26	2522.2	1369.1	2	335.2	284.8				156	10671.7	5536.7

6.2. Распределение площади квартир жилого здания с учетом архитектурно-планировочных особенностей

В квартирах			В помещениях коридорной системы			В общежития			Из площади квартир расположено:								
									в мансардных этажах			в цокольных этажах					
кол-во жилых	площадь		кол-во жилых	площадь		кол-во жилых	площадь		кол-во жилых	площадь		кол-во жилых	площадь		кол-во жилых	площадь	
квартир	комнат	жилая	квартир	комнат	жилая	квартир	комнат	жилая	квартир	комнат	жилая	квартир	комнат	жилая	квартир	комнат	жилая
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	12	13	14	15	15	16	17	18
156	282	5536.7															



6.3. Распределение площади квартир по числу комнат с учетом площади лоджий балконов веранд террас с понижающим коэффициентом

№	Состав квартир жилого дома	Количество Квартир (ед.)	Площадь по данным инвентаризации, кв.м.			Общая площадь жилых помещений с учетом балконов, лоджий, веранд, террас (с понижающим коэффициентом)
			Общая	в том числе		
				Жилая	Вспомогательная	
1	1 - комнатные	60	2864.7	1221.8	1642.9	2946.3
2	2 - комнатные	68	4949.6	2661.0	2288.6	5266.6
3	3 - комнатные	26	2522.2	1369.1	1153.1	2691.3
4	4 - комнатные	2	335.2	284.8	50.4	346.7



7. ЭКСПЛИКАЦИЯ НА ОБЪЕКТ

7.1. Исчисление площадей и объемов здания (строения) и его частей
(подвалов, полуподвалов, пристроек и т.п.)

№ на плане (литера)	Наименование объекта (части)	Формула для подсчета площадей по наружному обмеру	Площадь, кв.м.		Высота, м.	Объем, куб.м.
			в расчете объема	застройки		
1	2	3	4	5	6	7
A	Многоэтажный разновысотный 12-14-15 этажный жилой дом, здание ТП, сети электроснабжения, теплоснабжения	1303.4	1303.4	1303.4	39.00	50833
	Многоэтажный разновысотный 12-14-15 этажный жилой дом, здание ТП, сети электроснабжения, теплоснабжения	1058.8	1058.8		9.00	9529
			ВСЕГО	1303.4	X	60362



7.2. Благоустройство здания (строения), кв. м.

1	2	Отопление					8	Газоснабжение		11	Лифты, шт		14
		3	4	5	6	7		9	10		12	13	
10464.0	10464.0	10464.0								10464.0			10464.0



7.3. Техническое описание конструктивных элементов здания (основной пристройки), определение физического износа

Эксперт А Год постройки 2013 Число этажей 12-14-15/-

Год реконструкции (капитального ремонта) - Группа капитальности I Вид внутренней отделки повышенная

№ п/п	Наименование конструктивного элемента	Описание конструктивных элементов (материал, конструкция, отделка и прочее)	Техническое состояние	Удельный вес по таблице	Ценностный коэффициент	Удельный вес констр. элем. после прим. цен. коэф.	Износ в %	% износа к строению (гр.7хгр.8)/100	Текущие изменения	
									износ в %	элемента
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11
1	Фундамент	монолитная железобетонная плита на естественном основании		8	1	8				
2	Стены	полистиролбетонные блоки, монолитные ж/б		20	1	20				
3 Перекрытия										
	Перекрытия чердачные	железобетонное		15	1	15				
	Перекрытия междуэтажные	железобетонное								
	Перекрытие надподвальное	железобетонное								
4	Крыша	металлическая		2	1	2				
5	Полы	бетонные		10	1	10				
6 Проемы										
	Проемы оконные	стеклопакеты		9	1	9				
	Проемы дверные	двери простые деревянные, входная металлическая								
7 Сантехнические устройства										
	Санитарно-технические работы			16						
	Сан. и электротех. устройства	отопление-централизованное водопровод-центральный канализация-центральная электроосв.-скрытая проводка вентиляция-приточно-вытяжная лифты-пассажирские, грузовые телевидение-есть		15	1	15				
8 Прочие										
	Отмостка	железобетонная		5	1	5				
				Итого:	100		84		0	

% износа, приведенный к 100 по формуле: $\frac{\% \text{ износа (гр.9)} \times 100}{\text{удельный вес (гр.7)}} = 0$



12

7.6. Исчисление инвентаризационной стоимости здания (строения) и его частей в ценах 1969 года, руб.

Литера по плану	Наименование объекта (части)	№ сборника	№ таблицы	Измеритель	Стоимость измерителя по таблице	Ценностный коэффициент	Поправки к стоимости (коэффициенты) на						Стоимость измерителя с поправкой	Количество: объем-куб.м площадь-кв.м.	Восстановительная стоимость, руб.	Финансовый износ, %	Действительная стоимость, руб.
							8	9	10	11	12	13					
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	15	16	17	18
A	Многоэтажный разновысотный 12-14-15 этажный жилой дом, здание ТП, сети электроснабжения, теплоснабжения	28	37г	м3	31.2	0.84							26.21	60362	1582088	0	1582088



9. ЭКСПЛИКАЦИЯ ПОМЕЩЕНИЙ К ПОЭТАЖНЫМ ПЛАНАМ

Литера по плану	Этаж	Номер помещения	Номер по плану здания комнат, кухни и т.п.	Назначение частей помещения (жилая комната, кухня и т.д.)	Формула подсчета частей помещения	Общая площадь жилого помещения, кв.м.	В том числе (кв.м.):		Площадь лоджий, балконов, веранд и террас, кв.м. (без коэффициента)	Высота, м.	Площадь помещений общего пользования, кв.м	Возведено, реконструировано, переоборудовано, перепланировано без разрешения	Примечание	Общая площадь жилого помещения с учетом лоджий, балконов, веранд, террас, кв.м. (с коэффициентом)
							жилая	вспомогательного использования						
A	2	3	4	1	Коридор	26,4	26,4			2,80				26,4
				2	Туалет	1,7	1,7			2,80				1,7
				3	Ванная	4,1	4,1			2,80				4,1
				4	Туалет	2,0	2,0			2,80				2,0
				5	Кладовая	3,5	3,5			2,80				3,5
				6	Кухня	15,7	15,7			2,80				15,7
				7	Жилая комната	22,0	22,0	22,0		2,80				22,0
				8	Жилая комната	27,6	27,6	27,6		2,80				27,6
				9	Жилая комната	13,9	13,9	13,9		2,80				13,9
Итого по квартире 4:						116,9	63,5	53,4						116,9
		5	1	Коридор	3.26*3.17-0.92*1.97	8,5		8,5		2,80				8,5
			2	Кладовая	2.37*2.22-0.56*0.59	4,9		4,9		2,80				4,9
			3	Жилая комната	4.33*4.23+1/2*(2.41+2.58)	20,8	20,8			2,80				20,8
			4	Кухня	3.40*3.28-0.42*2.02	10,3		10,3		2,80				10,3
			5	Санузел	2.09*3.11-0.75*0.30	6,3		6,3		2,80				6,3
			6	Лоджия	2,6				2,6	2,75			с коэф.0,5=1,3	1,3
Итого по квартире 5:						50,8	20,8	30,0	2,6					
		90	1	Коридор	3.00*5.36-3.05*1.91	10,3		10,3		2,69				10,3
			2	Туалет	1.80*0.79	1,4		1,4		2,69				1,4
			3	Ванная	1.89*1.80-0.40*0.73	3,1		3,1		2,69				3,1
			4	Кухня-Столовая	34,3	34,3		34,3		2,69				34,3
			5	Жилая комната	3.68*4.61	17,0	17,0			2,69				17,0
			6	Лоджия	2,6				2,6	2,69			с коэф.0,5=1,3	1,3
Итого по квартире 90:						66,1	17,0	49,1	2,6					67,4
Итого по 2-му этажу:						233,8	101,3	132,5	5,2					236,4



Отчет № 636/2-Н-17 об оценке объекта оценки

Литера по плану	Этаж	Номер помещения	Номер по плану здания комнат, кухни и т.п.	Назначение частей помещения (жилая комната, кухня и т. д.)	Формула подсчета частей помещения	Общая площадь жилого помещения, кв.м.	В том числе (кв.м.):		Площадь лоджий, балконов, веранд и террас, кв.м. (без коэффициента)	Высота, м.	Площадь помещений общего пользования, кв.м	Волеизъявлено, реконструировано, переоборудовано, перепланировано без разрешения	Примечание	Общая площадь жилого помещения с учетом лоджий, балконов, веранд, террас, кв.м. (с коэффициентом)	
							жилая	вспомогательного использования							
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	15	
А	3	6	1	Коридор	3.02*1.63-0.53*1.73	4.0		4.0		2.80				4.0	
			2	Санузел	1.79*3.03-0.41*0.70	5.1		5.1		2.80					5.1
			3	Кухня	3.49*2.96	10.3		10.3		2.80					
			4	Жилая комната	6.40*4.99-0.29*1.09-0.64*1.33-0.37*0.30+(2.75)/2*2.65-1.50*2.73	30.2	30.2			2.80				30.2	
			5	Лоджия	2.8				2.8	2.80			с коэф.0,5=1.4	1.4	
Итого по квартире 6:						49.6	30.2	19.4	2.8					51.0	
			7	1	Коридор	12.7	12.7	12.7		2.80				12.7	
			2	Кладовая	3.0	3.0		3.0		2.80				3.0	
			3	Жилая комната	15.3	15.3	15.3			2.80					15.3
			4	Жилая комната	9.7	9.7	9.7			2.80					9.7
			5	Кухня	11.4	11.4		11.4		2.80					11.4
			6	Туалет	1.3	1.3		1.3		2.80					1.3
			7	Ванная	2.8	2.8		2.8		2.80					2.8
			8	Кладовая	1.7	1.7		1.7		2.80					1.7
			9	Лоджия	8.6					8.6	2.80				с коэф.0,5=4.3
Итого по квартире 7:						57.9	25.0	32.9	8.6				62.2		
			8	1	Коридор	15.0	15.0	15.0		2.80				15.0	
			2	Кухня	9.5	9.5		9.5		2.80				9.5	
			3	Жилая комната	15.1	15.1	15.1			2.80					15.1
			4	Жилая комната	18.3	18.3	18.3			2.80					18.3
			5	Туалет	1.5	1.5		1.5		27.50					1.5
			6	Ванная	3.1	3.1		3.1		2.80					3.1
			7	Лоджия	8.6					8.6	2.80				с коэф.0,5=4.3
Итого по квартире 8:						62.5	33.4	29.1	8.6				66.8		
			9	1	Коридор	8.8	8.8	8.8		2.80				8.8	
			2	Жилая комната	15.7	15.7	15.7			2.80				15.7	
			3	Кухня	13.2	13.2		13.2		2.80				13.2	
			4	Туалет	1.3	1.3		1.3		2.80				1.3	
			5	Ванная	2.9	2.9		2.9		2.80				2.9	
			6	Лоджия	3.3					3.3	2.80				с коэф.0,5=1.7
Итого по квартире 9:						41.9	15.7	26.2	3.3				43.6		
			10	1	Коридор	13.5	13.5	13.5		2.80				13.5	
			2	Ванная	1.54*1.48	2.3		2.3		2.80				2.3	
			3	Туалет	1.9	1.9		1.9		2.80				1.9	
			4	Кухня	13.2	13.2		13.2		2.80				13.2	
			5	Жилая комната	16.3	16.3	16.3			2.80					16.3



Отчет № 636/2-Н-17 об оценке объекта оценки

1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	15
A	3	10	6	Жилая комната	37.0	37.0	37.0			2.80				37.0
			7	Лоджия	7.0				7.0	2.80			с коэф.0,5= 3,5	3.5
			8	Лоджия	4.4				4.4	2.80			с коэф.0,5= 2,2	2.2
Итого по квартире 10:						84.2	53.3	30.9	11.4					89.9
		11	1	Коридор	26.4	26.4		26.4		2.80				26.4
			2	Туалет	1.7	1.7		1.7		2.80				1.7
			3	Ванная	4.1	4.1		4.1		2.80				4.1
			4	Туалет	2.0	2.0		2.0		2.80				2.0
			5	Кладовая	3.5	3.5		3.5		2.80				3.5
			6	Кухня	15.7	15.7		15.7		2.80				15.7
			7	Жилая комната	15.4	15.4	15.4			2.80				15.4
			8	Жилая комната	21.0	21.0	21.0			2.80				21.0
			9	Жилая комната	13.9	13.9	13.9			2.80				13.9
			10	Лоджия	5.9				5.9	2.80			с коэф.0,5= 3,0	3.0
			11	Лоджия	5.9				5.9	2.80			с коэф.0,5= 3,0	3.0
Итого по квартире 11:						103.7	50.3	53.4	11.8					109.7
		12	1	Коридор	2.57*2.10	5.4		5.4		2.75				5.4
			2	Жилая комната	6.50*5.04-2.68*2.19-0.53*0.60+2.17*1.28	29.4	29.4			2.75				29.4
			3	Кухня	2.84*2.96-0.43*2.01	7.6		7.6		2.75				7.6
			4	Санузел	2.66*2.96-0.36*0.65	7.6		7.6		2.75				7.6
			5	Лоджия	2.7				2.7	2.80			с коэф.0,5= 1,4	1.4
Итого по квартире 12:						50.0	29.4	20.6	2.7					51.4
		94	1	Коридор	10.9	10.9		10.9		2.80				10.9
			2	Ванная	2.8	2.8		2.8		2.80				2.8
			3	Туалет	1.5	1.5		1.5		2.80				1.5
			4	Кухня	11.2	11.2		11.2		2.80				11.2
			5	Жилая комната	23.2	23.2	23.2			2.80				23.2
			6	Кладовая	1.9	1.9		1.9		2.80				1.9
			7	Лоджия	2.6				2.6	2.80			с коэф.0,5= 1,3	1.3
Итого по квартире 94:						51.5	23.2	28.3	2.6					52.8
		95	1	Коридор	21.7	21.7		21.7		2.80				21.7
			2	Санузел	6.1	6.1		6.1		2.80				6.1
			3	Жилая комната	23.3	23.3	23.3			2.80				23.3
			4	Жилая комната	14.5	14.5	14.5			2.80				14.5
			5	Кухня	13.2	13.2		13.2		2.80				13.2
			6	Туалет	1.3	1.3		1.3		2.80				1.3
			7	Ванная	2.9	2.9		2.9		2.80				2.9
			8	Кладовая	5.8	5.8		5.8		2.80				5.8
			9	Лоджия	6.9				6.9	2.80			с коэф.0,5= 3,5	3.5
			10	Лоджия	4.3				4.3	2.80			с коэф.0,5= 2,2	2.2
Итого по квартире 95:						88.8	37.8	51.0	11.2					94.5
		96	1	Коридор	2.56*4.48-1.23*3.45-0.10*3.14	6.9		6.9		2.80				6.9
			2	Санузел	1.75*3.09-0.30*0.71	5.2		5.2		2.80				5.2
			3	Кухня-Столовая	15.6	15.6		15.6		2.80				15.6
			4	Жилая комната	17.7	17.7	17.7			2.80				17.7
Итого по квартире 96:						45.4	17.7	27.7						45.4
		97	1	Коридор	3.11*2.98-0.26*2.43	8.6		8.6		2.80				8.6



Отчет № 636/2-Н-17 об оценке объекта оценки

1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	15
А	3	97	2	Санузел	1.70*3.11-0.27*1.17	5.0		5.0		2.80				5.0
			3	Жилая комната	3.41*4.95-0.60*1.07-0.23*1.08+1/2*(2.56*2.58)	19.3	19.3			2.80				19.3
			4	Жилая комната	3.11*6.49-0.46*0.76-1.88*0.05	19.7	19.7			2.80				19.7
			5	Кухня	17.0	17.0		17.0		2.80				17.0
			6	Лоджия	2.3				2.3	2.80			С коэф.0,5= 1,2	1.2
Итого по квартире 97:						69.6	39.0	30.6	2.3					70.8
		98	1	Коридор	1.41*5.36+3.33*1.21-0.24*1.00	11.4		11.4		2.76				11.4
			2	Санузел	1.94*3.11-0.41*1.01	5.6		5.6		2.76				5.6
			3	Кухня	3.10*3.39-0.36*1.85+1.35*1.13	11.4		11.4		2.76				11.4
			4	Жилая комната	2.55*3.38	8.6	8.6			2.76				8.6
			5	Жилая комната	3.25*5.98-0.10*1.95+0.12*0.50+0.11*0.98-0.11*0.85	19.3	19.3			2.76				19.3
			6	Лоджия	8.6				8.6	2.76			С коэф.0,5= 4,3	4.3
Итого по квартире 98:						56.3	27.9	28.4	8.6					60.6
		99	1	Коридор	13.9	13.9		13.9		2.80				13.9
			2	Жилая комната	20.7	20.7	20.7			2.80				20.7
			3	Кухня	10.9	10.9		10.9		2.80				10.9
			4	Туалет	1.3	1.3		1.3		2.80				1.3
			5	Ванная	2.8	2.8		2.8		2.80				2.8
			6	Лоджия	2.6				2.6	2.80			С коэф.0,5= 1,3	1.3
Итого по квартире 99:						49.6	20.7	28.9	2.6					50.9
Итого по 3-му этажу:						811.0	403.6	407.4	76.5					849.6



Отчет № 636/2-Н-17 об оценке объекта оценки

Литера по плану	Этаж	Номер помещения	Номер по плану здания, комнат, кухни и т.п.	Назначение частей помещения (жилая комната, кухня и т. д.)	Формула подсчета частей помещения	Общая площадь жилого помещения, кв.м.	В том числе (кв.м.):		Площадь лоджий, балконов, веранд и террас, кв.м. (без коэффициента)	Высота, м.	Площадь помещений общего пользования, кв.м.	Возведено, реконструировано, переоборудовано, перепланировано без разрешения	Примечание	Общая площадь жилого помещения с учетом лоджий, балконов, веранд, террас, кв. м. (с коэффициентом)
							жилая	вспомогательного использования						
A	4	13	1	Коридор	4.50*2.54-0.41*1.22	10.9		10.9		2.80				10.9
			2	Санузел	3.0*1.82-0.30*0.54	5.3		5.3		2.80				5.3
			3	Кухня-Столовая	23.2+1.90*0.81+(0.81)/2*1.10	25.2		25.2		2.80				25.2
			4	Жилая комната	2.34*2.97+(1.90+2.34)/2*0.78+(1.28)/2*2.34	10.1	10.1			2.80				10.1
Итого по квартире 13:						51.5	10.1	41.4						51.5
		14	1	Коридор		12.7		12.7		2.80				12.7
			2	Кладовая		3.0		3.0		2.80				3.0
			3	Жилая комната		15.3	15.3			2.80				15.3
			4	Жилая комната		9.7	9.7			2.80				9.7
			5	Кухня		11.4		11.4		2.80				11.4
			6	Туалет		1.3		1.3		2.80				1.3
			7	Ванная		2.8		2.8		2.80				2.8
			8	Кладовая		1.7		1.7		2.80				1.7
			9	Лоджия		8.6			8.6	2.80			с коэф.0,5=4,3	4.3
Итого по квартире 14:						57.9	25.0	32.9	8.6					62.2
		15	1	Коридор		15.0		15.0		2.80				15.0
			2	Кухня		9.5		9.5		2.80				9.5
			3	Жилая комната		15.1	15.1			2.80				15.1
			4	Жилая комната		18.3	18.3			2.80				18.3
			5	Туалет		1.5		1.5		27.50				1.5
			6	Ванная		3.1		3.1		2.80				3.1
			7	Лоджия		8.5			8.5	2.80			с коэф.0,5=4,3	4.3
Итого по квартире 15:						62.5	33.4	29.1	8.5					66.8
		16	1	Коридор		8.8		8.8		2.80				8.8
			2	Жилая комната		15.7	15.7			2.80				15.7
			3	Кухня		13.2		13.2		2.80				13.2
			4	Туалет		1.3		1.3		2.80				1.3
			5	Ванная		2.9		2.9		2.80				2.9
			6	Лоджия		3.3			3.3	2.80			с коэф.0,5=1,7	1.7
Итого по квартире 16:						41.9	15.7	26.2	3.3					43.6
		17	1	Коридор		13.5		13.5		2.80				13.5
			2	Ванная		1.54*1.48		2.3		2.80				2.3
			3	Туалет		1.9		1.9		2.80				1.9
			4	Кухня		13.2		13.2		2.80				13.2
			5	Жилая комната		16.3	16.3			2.80				16.3
			6	Жилая комната		37.0	37.0	37.0		2.80				37.0



Отчет № 636/2-Н-17 об оценке объекта оценки

1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	15
A	4	17	7	Лоджия	7.0				7.0	2.80			с коэф.0,5= 3.5	3.5
			8	Лоджия	4.3				4.3	2.80			с коэф.0,5= 2.2	2.2
Итого по квартире 17:						84.2	53.3	30.9	11.3					89.9
		18	1	Жилая комната	53.6	53.6	53.6			2.80				53.6
			2	Туалет	0.82*2.10	1.7		1.7		2.80				1.7
			3	Ванная	2.82*2.62	7.5		7.5		2.80				7.5
			4	Туалет	1.70*1.89	3.2		3.2		2.80				3.2
			5	Кухня	15.7	15.7		15.7		2.80				15.7
			6	Жилая комната	22.2	22.2	22.2			2.80				22.2
			7	Лоджия	5.9				5.9	2.80			с коэф.0,5= 3.0	3.0
			8	Лоджия	5.9				5.9	2.80			с коэф.0,5= 3.0	3.0
Итого по квартире 18:						103.9	75.8	28.1	11.8					109.9
		19	1	Коридор	10.9	10.9		10.9		2.80				10.9
			2	Кладовая	1.9	1.9		1.9		2.80				1.9
			3	Жилая комната	23.2	23.2	23.2			2.80				23.2
			4	Кухня	11.2	11.2		11.2		2.80				11.2
			5	Туалет	1.5	1.5		1.5		2.80				1.5
			6	Ванная	2.8	2.8		2.8		2.80				2.8
			7	Лоджия	2.6				2.6	2.80			с коэф.0,5= 1.3	1.3
Итого по квартире 19:						51.5	23.2	28.3	2.6					52.8
		100	1	Коридор	2.16*1.65	3.6		3.6		2.75				3.6
			2	Кухня	3.10*2.02	6.3		6.3		2.75				6.3
			3	Санузел	3.06*1.57	4.8		4.8		2.75				4.8
			4	Жилая комната	3.25*3.29-0.36*2.04	10.0	10.0			2.75				10.0
			5	Жилая комната	4.34*4.31-0.28*0.93+ 2.15*1.20	21.0	21.0			2.75				21.0
			6	Кладовая	2.32*2.15-0.50*0.52	4.7		4.7		2.75				4.7
			7	Лоджия	2.7				2.7	2.80			с коэф.0,5= 1.4	1.4
Итого по квартире 100:						50.4	31.0	19.4	2.7					51.8
		101	1	Коридор	1.57*6.00+2.11*1.32 +(1.50+2.11)*2*0.47	13.1		13.1		2.80				13.1
			2	Кладовая	2.77*2.08	5.8		5.8		2.80				5.8
			3	Санузел	7.3	7.3		7.3		2.80				7.3
			4	Гостиная-ку хня	46.8-0.27*0.93	46.6	46.6			2.80				46.6
			5	Жилая комната	19.5	19.5	19.5			2.80				19.5
			6	Санузел	3.42*3.07-0.43*1.89- 0.25*2.02	9.2		9.2		2.80				9.2
Итого по квартире 101:						101.5	66.1	35.4						101.5
		102	1	Коридор	8.8	8.8		8.8		2.80				8.8
			2	Ванная	2.9	2.9		2.9		2.80				2.9
			3	Туалет	1.3	1.3		1.3		2.80				1.3
			4	Кухня	13.2	13.2		13.2		2.90				13.2
			5	Жилая комната	15.7	15.7	15.7			2.80				15.7
			6	Лоджия	3.3				3.3	2.80			с коэф.0,5= 1.7	1.7
Итого по квартире 102:						41.9	15.7	26.2	3.3					43.6
		103	1	Коридор	14.8	14.8		14.8		2.80				14.8
			2	Ванная	3.1	3.1		3.1		2.80				3.1
			3	Туалет	1.5	1.5		1.5		2.80				1.5
			4	Кухня	18.3	18.3		18.3		2.80				18.3



Отчет № 636/2-Н-17 об оценке объекта оценки

1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	15
A	4	103	5	Жилая комната	15.1	15.1	15.1			2.80				15.1
			6	Жилая комната	9.5	9.5	9.5			2.80				9.5
			7	Лоджия	8.5				8.5	2.80			с коэф.0,5= 4.3	4.3
Итого по квартире 103:						62.3	24.6	37.7	8.5					66.6
		104	1	Коридор	12.7	12.7		12.7		2.80				12.7
			2	Кладовая	1.49*1.14	1.7		1.7		2.80				1.7
			3	Ванная	2.8	2.8		2.8		2.80				2.8
			4	Туалет	1.3	1.3		1.3		2.80				1.3
			5	Кухня	11.4	11.4		11.4		2.80				11.4
			6	Жилая комната	20.0	20.0	20.0			2.80				20.0
			7	Жилая комната	15.3	15.3	15.3			2.80				15.3
			8	Кладовая	2.46*1.20	3.0		3.0		2.80				3.0
Итого по квартире 104:						68.2	35.3	32.9						68.2
		105	1	Коридор	13.9	13.9		13.9		2.80				13.9
			2	Жилая комната	20.7	20.7	20.7			2.80				20.7
			3	Кухня	10.9	10.9		10.9		2.80				10.9
			4	Туалет	1.3	1.3		1.3		2.80				1.3
			5	Ванная	2.8	2.8		2.8		2.80				2.8
			6	Лоджия	2.6				2.6	2.80			с коэф.0,5= 1.3	1.3
Итого по квартире 105:						49.6	20.7	28.9	2.6					50.9
Итого по 4-му этажу:						827.3	429.9	397.4	63.2					859.3



36

Литера по плану	Этаж	Номер помещения	Номер по плану здания комнат, кухни и т.п.	Назначение частей помещения (Жилая комната, кухня и т.д.)	Формула подсчета частей помещения	Общая площадь жилого помещения, кв.м.	В том числе (кв.м.):		Площадь поджий, балконов, веранд и террас, кв.м. (без коэффициента)	Высота, м.	Площадь помещений общего пользования, кв.м	Возведено, реконструировано, переоборудовано, перепланировано без разрешения	Примечание	Общая площадь жилого помещения с учетом поджий, балконов, веранд, террас, кв.м. (с коэффициентом)
							жилая	вспомогательного использования						
A	5	20	1	Коридор	1.41*3.34+0.58*1.30+0.20*0.81-0.13*0.39	5.6		5.6		2.73				5.6
			2	Ванная	1.72*1.93	3.3		3.3		2.73				3.3
			3	Туалет	1.38*0.87	1.2		1.2		2.73				1.2
			4	Кухня	2.98*3.28	9.8		9.8		2.73				9.8
			5	Жилая комната	3.85*4.69+2.34*1.28	21.1	21.1			2.73				21.1
			6	Подсобная	2.45*3.10-0.36*1.47	7.1		7.1		2.73				7.1
			7	Лоджия	2.8				2.8	2.73			с коэф 0,5=1,4	1.4
Итого по квартире 20:						48.1	21.1	27.0	2.8					49.5
		21	1	Коридор	15.7	15.7		15.7		2.80				15.7
			2	Кладовая	1.7	1.7		1.7		2.80				1.7
			3	Жилая комната	15.3	15.3	15.3			2.80				15.3
			4	Жилая комната	9.7	9.7	9.7			2.80				9.7
			5	Кухня	11.4	11.4		11.4		2.80				11.4
			6	Туалет	1.3	1.3		1.3		2.80				1.3
			7	Ванная	2.8	2.8		2.8		2.80				2.8
			8	Лоджия	8.5				8.5	2.80			с коэф 0,5=4,3	4.3
Итого по квартире 21:						57.9	25.0	32.9	8.5					62.2
		22	1	Коридор	15.0	15.0		15.0		2.80				15.0
			2	Кухня	9.5	9.5		9.5		2.80				9.5
			3	Жилая комната	15.1	15.1	15.1			2.80				15.1
			4	Жилая комната	18.3	18.3	18.3			2.80				18.3
			5	Туалет	1.5	1.5		1.5		2.80				1.5
			6	Ванная	3.1	3.1		3.1		2.80				3.1
			7	Лоджия	8.5				8.5	2.80			с коэф 0,5=4,3	4.3
Итого по квартире 22:						62.5	33.4	29.1	8.5					66.8
		23	1	Коридор	8.8	8.8		8.8		2.80				8.8
			2	Жилая комната	15.7	15.7	15.7			2.80				15.7
			3	Кухня	13.2	13.2		13.2		2.80				13.2
			4	Туалет	1.3	1.3		1.3		2.80				1.3
			5	Ванная	2.9	2.9		2.9		2.80				2.9
			6	Лоджия	3.3				3.3	2.80			с коэф 0,5=1,7	1.7
Итого по квартире 23:						41.9	15.7	26.2	3.3					43.6
		24	1	Коридор	13.5	13.5		13.5		2.80				13.5
			2	Ванная	2.9	2.9		2.9		2.80				2.9
			3	Туалет	1.3	1.3		1.3		2.80				1.3
			4	Кухня	13.2	13.2		13.2		2.80				13.2
			5	Жилая комната	16.3	16.3	16.3			2.80				16.3



Отчет № 636/2-Н-17 об оценке объекта оценки

1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	15
A	5	24	6	Жилая комната	37.0	37.0	37.0			2.80				37.0
			7	Лоджия	7.0				7.0	2.80			с коэф.0,5= 3,5	3.5
			8	Лоджия	4.4				4.4	2.80			с коэф.0,5= 2,2	2.2
Итого по квартире 24:						84.2	53.3	30.9	11.4					89.9
		25	1	Коридор	4.28*1.58+1.21*3.44-0.7	10.2		10.2		2.80				10.2
			2	Кладовая	1.03*1.80	1.9		1.9		2.80				1.9
			3	Санузел	(2.42+3.09)/2*0.98	2.7		2.7		2.80				2.7
			4	Кухня-гостиная	52.00	52.0	52.0			2.80				52.0
			5	Санузел	3.45*2.71-0.50*0.31-0.20*1.45	8.9		8.9		2.80				8.9
			6	Кладовая	1.95*2.00-0.28*0.85	3.7		3.7		2.80				3.7
			7	Коридор	1.55*2.10-0.37*0.78	3.0		3.0		2.80				3.0
			8	Жилая комната	3.47*4.31-0.13*0.33	14.9	14.9			2.80				14.9
			9	Жилая комната	3.36*4.77	16.0	16.0			2.80				16.0
			10	Кладовая	1.91*1.68	3.2		3.2		2.80				3.2
Итого по квартире 25:						116.5	82.9	33.6						116.5
		26	1	Коридор	10.9	10.9		10.9		2.80				10.9
			2	Кладовая	1.9	1.9		1.9		2.80				1.9
			3	Жилая комната	23.2	23.2	23.2			2.80				23.2
			4	Кухня	11.2	11.2		11.2		2.80				11.2
			5	Туалет	1.5	1.5		1.5		2.80				1.5
			6	Ванная	2.8	2.8		2.8		2.80				2.8
			7	Лоджия	2.6				2.6	2.80			с коэф.0,5= 1,3	1.3
Итого по квартире 26:						51.5	23.2	28.3	2.6					52.8
		106	1	Коридор	10.9	10.9		10.9		2.80				10.9
			2	Ванная	2.8	2.8		2.8		2.80				2.8
			3	Туалет	1.5	1.5		1.5		2.80				1.5
			4	Кухня	11.2	11.2		11.2		2.80				11.2
			5	Жилая комната	23.2	23.2	23.2			2.80				23.2
			6	Кладовая	1.9	1.9		1.9		32.80				1.9
			7	Лоджия	2.6				2.6	2.80			с коэф.0,5= 1,3	1.3
Итого по квартире 106:						51.5	23.2	28.3	2.6					52.8
		107	1	Коридор	1.49*6.00+2.06*1.74+(1.80+2.06)/2*0.23	13.0		13.0		2.80				13.0
			2	Кладовая	2.77*1.97	5.5		5.5		2.80				5.5
			3	Санузел	7.2	7.2		7.2		2.80				7.2
			4	Гостиная-кухня	46.7-0.29*0.95	46.4	46.4			2.80				46.4
			5	Жилая комната	19.6	19.6	19.6			2.80				19.6
			6	Санузел	3.10*3.46-0.40*1.90-0.24*2.10	9.5		9.5		2.80				9.5
Итого по квартире 107:						101.2	66.0	35.2						101.2
		108	1	Коридор	8.8	8.8		8.8		2.80				8.8
			2	Ванная	2.9	2.9		2.9		2.80				2.9
			3	Туалет	1.3	1.3		1.3		2.80				1.3
			4	Кухня	13.2	13.2		13.2		2.80				13.2
			5	Жилая комната	15.7	15.7	15.7			2.80				15.7
			6	Лоджия	3.3				3.3	2.80			с коэф.0,5= 1,7	1.7
Итого по квартире 108:						41.9	15.7	26.2	3.3					43.6



Отчет № 636/2-Н-17 об оценке объекта оценки

1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	15
A	5	109	1	Коридор	6.30*3.05-1.66*3.49-0.53*0.87	13.0		13.0		2.80				13.0
			2	Ванная	1.92*1.75	3.4		3.4		2.80				3.4
			3	Туалет	1.42*1.01	1.4		1.4		2.80				1.4
			4	Жилая комната	(3.15+3.18)/2*4.67+2.33*1.32-0.41*1.08	17.4	17.4			2.80				17.4
			5	Жилая комната	3.28*4.92-0.16*0.92-0.05*0.82	16.0	16.0			2.80				16.0
			6	Кухня	2.90*3.46-0.10*1.47-0.58*0.32	9.7		9.7		2.80				9.7
			7	Лоджия	3.14*(3.25*3.25)/4				8.3	2.80			с коэф.0,5= 4,2	4.2
Итого по квартире 109:						60.9	33.4	27.5	8.3					65.1
		110	1	Коридор	4.70*1.88-1.50*0.73+1.87*1.66	10.8		10.8		2.70				10.8
			2	Санузел	1.71*2.85-0.25*0.84	4.7		4.7		2.70				4.7
			3	Кухня	2.96*3.40-0.40*1.79+2.74/2*1.13	10.9		10.9		2.70				10.9
			4	Жилая комната	2.77*3.40	9.4	9.4			2.70				9.4
			5	Жилая комната	3.26*5.58-0.25*0.87-0.14*3.61	17.5	17.5			2.70				17.5
			6	Кладовая	2.23*1.45-0.28*1.08	2.9		2.9		2.70				2.9
			7	Лоджия	8.6				8.6	2.70			с коэф.0,5= 4,3	4.3
Итого по квартире 110:						56.2	26.9	29.3	8.6					60.5
		111	1	Коридор		13.9		13.9		2.80				13.9
			2	Жилая комната		20.7	20.7			2.80				20.7
			3	Кухня		10.9		10.9		2.80				10.9
			4	Туалет		1.3		1.3		2.80				1.3
			5	Ванная		2.8		2.8		2.80				2.8
			6	Лоджия		2.6			2.6	2.80			с коэф.0,5= 1,3	1.3
Итого по квартире 111:						49.6	20.7	28.9	2.6					50.9
Итого по 5-му этажу:						823.9	440.5	383.4	62.5					855.4



Отчет № 636/2-Н-17 об оценке объекта оценки

Литера по плану	Этаж	Номер помещения	Номер по плану здания комнат, кухни и т.п.	Назначение частей помещения (Жилая комната, кухня и т. д.)	Формула подсчета частей помещения	Общая площадь жилого помещения, кв.м.	В том числе (кв.м.):		Площадь лоджий, балконов, веранд и террас, кв.м. (без коэффициента)	Высота, м.	Площадь помещений общего пользования, кв.м	Возведено, реконструировано, переоборудовано, перепланировано без разрешения	Примечание	Общая площадь жилого помещения с учетом лоджий, балконов, веранд, террас, кв.м. (с коэффициентом)
							жилая	вспомогательного использования						
А	6	27	1	Коридор	13.9	13.9		13.9		2.80				13.9
			2	Ванная	2.8	2.8		2.8		2.80				2.8
			3	Туалет	1.3	1.3		1.3		2.80				1.3
			4	Кухню-столовая	10.9	10.9		10.9		2.80				10.9
			5	Жилая комната	20.7	20.7	20.7			2.80				20.7
			6	Лоджия	2.8				2.8	2.80			с коэф.0,5=1,4	1.4
Итого по квартире 27:						49.6	20.7	28.9	2.8					51.0
		28	1	Коридор	15.7	15.7		15.7		2.80				15.7
			2	Кладовая	1.7	1.7		1.7		2.80				1.7
			3	Жилая комната	15.3	15.3	15.3			2.80				15.3
			4	Жилая комната	9.7	9.7	9.7			2.80				9.7
			5	Кухня	11.4	11.4		11.4		2.80				11.4
			6	Туалет	1.3	1.3		1.3		2.80				1.3
			7	Ванная	2.8	2.8		2.8		2.80				2.8
			8	Лоджия	8.5				8.5	2.80			с коэф.0,5=4,3	4.3
Итого по квартире 28:						57.9	25.0	32.9	8.5					62.2
		29	1	Коридор	6.38*1.47+2.08*1.58-0.92*0.44	12.3		12.3		2.66				12.3
			2	Встроенный шкаф	1.52*0.69	1.1		1.1		2.66				1.1
			3	Кухня	3.67*2.81-0.26*2.34-0.46*0.15	9.6		9.6		2.66				9.6
			4	Жилая комната	3.27*4.99-0.99*0.25-0.10*0.27	16.0	16.0			2.66				16.0
			5	Жилая комната	3.31*4.74+2.37*1.29-1.09*0.38-0.06*0.43	18.3	18.3			2.66				18.3
			6	Туалет	1.81*0.79-0.34*0.22	1.4		1.4		2.66				1.4
			7	Ванная	1.70*2.10-0.38*0.31	3.5		3.5		2.66				3.5
			8	Лоджия	8.6				8.6	2.66			с коэф.0,5=4,3	4.3
Итого по квартире 29:						62.2	34.3	27.9	8.6					66.5
		30	1	Коридор	8.8	8.8		8.8		2.80				8.8
			2	Жилая комната	15.7	15.7	15.7			2.80				15.7
			3	Кухня	13.2	13.2		13.2		2.80				13.2
			4	Туалет	1.3	1.3		1.3		2.80				1.3
			5	Ванная	1.50*1.92	2.9		2.9		2.80				2.9
			6	Лоджия	3.3				3.3	2.80			с коэф.0,5=1,7	1.7
Итого по квартире 30:						41.9	15.7	26.2	3.3					43.6
		31	1	Коридор	13.5	13.5		13.5		2.80				13.5
			2	Ванная	2.9	2.9		2.9		2.80				2.9



Отчет № 636/2-Н-17 об оценке объекта оценки

1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	15
A	6	31	3	Туалет	1,3	1,3		1,3		2,80				1,3
			4	Кухня	13,2	13,2		13,2		2,80				13,2
			5	Жилая комната	16,3	16,3	16,3			2,80				16,3
			6	Жилая комната	37,0	37,0	37,0			2,80				37,0
			7	Лоджия	7,0				7,0	2,80			с коэф.0,5= 3,5	3,5
			8	Лоджия	4,3				4,3	2,80			с коэф.0,5= 2,2	2,2
Итого по квартире 31:						84,2	53,3	30,9	11,3					89,9
		32	1	Коридор	3.53*5.65-0.20*2.64- 1.83*1.57-1.8	14,7		14,7		2,80				14,7
			2	Туалет	1.62*0.84	1,4		1,4		2,80				1,4
			3	Встроенный шкаф	0.70*3.02	2,1		2,1		2,80				2,1
			4	Кухня-Гостиная	47,4	47,4	47,4			2,80				47,4
			5	Санузел	2.77*3.50-0.51*1.01	9,2		9,2		2,80				9,2
			6	Кладовая	1.19*2.04-0.23*0.84	2,2		2,2		2,80				2,2
			7	Коридор	2.32*2.11-0.28*0.81	4,9		4,9		2,80				4,9
			8	Жилая комната	3.24*4.22	13,7	13,7			2,80				13,7
			9	Жилая комната	3.24*4.94	16,0	16,0			2,80				16,0
			10	Кладовая	1,6	1,6		1,6		2,80				1,6
Итого по квартире 32:						113,2	77,1	36,1						113,2
		33	1	Коридор	10,9	10,9		10,9		2,80				10,9
			2	Кладовая	1,9	1,9		1,9		2,80				1,9
			3	Жилая комната	23,2	23,2	23,2			2,80				23,2
			4	Кухня	11,2	11,2		11,2		2,80				11,2
			5	Туалет	1,5	1,5		1,5		2,80				1,5
			6	Ванная	2,8	2,8		2,8		2,80				2,8
			7	Лоджия	2,6				2,6	2,80			с коэф.0,5= 1,3	1,3
Итого по квартире 33:						51,5	23,2	28,3	2,6					52,8
		112	1	Коридор	1.58*3.36+1.45*1.87	8,0		8,0		2,80				8,0
			2	Ванная	1.86*3.00-0.39*0.89	5,2		5,2		2,80				5,2
			3	Кухня	2.87*3.46	9,9		9,9		2,80				9,9
			4	Жилая комната	4.37*4.22+0.64*1.81 +2.11*1.13	22,0	22,0			2,80				22,0
			5	Кладовая	2.09*2.35	4,9		4,9		2,80				4,9
			6	Лоджия	(1.98+2.88)/2*0.92				2,2	2,80			с коэф.0,5= 1,1	1,1
Итого по квартире 112:						50,0	22,0	28,0	2,2					51,1
		113	1	Санузел	2.98*1.84	5,5		5,5		2,80				5,5
			2	Жилая комната	14,8	14,8	14,8			2,80				14,8
			3	Гостиная	3.36*4.40	14,8	14,8			2,80				14,8
			4	Кухня	28,6	28,6		28,6		2,80				28,6
			5	Санузел	7,7	7,7		7,7		2,80				7,7
			6	Коридор	18,3	18,3		18,3		2,80				18,3
			7	Кладовая	2.06*2.76	5,7		5,7		2,80				5,7
			8	Лоджия	4,3				4,3	2,80			с коэф.0,5= 2,2	2,2
Итого по квартире 113:						95,4	29,6	65,8	4,3					97,6
		114	1	Коридор	3.01*1.15-0.14*1.28+ 1.27*3.45	7,7		7,7		2,80				7,7
			2	Санузел	3.01*1.75-0.27*0.61	5,1		5,1		2,80				5,1
			3	Кухня	3.16*3.12-1.64*0.38+ (3.12+1.87)/2*1.34	12,6		12,6		2,80				12,6



Отчет № 636/2-Н-17 об оценке объекта оценки

1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	15
A	6	114	4	Жилая комната	3.10*5.05-0.04*1.06-0.02*1.09	15.6	15.6			2.80				15.6
			5	Лоджия	3.5				3.5	2.80			с коэф.0,5= 1.8	1.8
Итого по квартире 114:						41.0	15.6	25.4	3.5					42.8
		115	1	Коридор	14.8	14.8		14.8		2.80				14.8
			2	Ванная	3.1	3.1		3.1		2.80				3.1
			3	Туалет	1.5	1.5		1.5		2.80				1.5
			4	Кухня	18.3	18.3		18.3		2.80				18.3
			5	Жилая комната	15.1	15.1	15.1			2.80				15.1
			6	Жилая комната	9.5	9.5	9.5			2.80				9.5
			7	Лоджия	8.5				8.5	2.80			с коэф.0,5= 4.3	4.3
Итого по квартире 115:						62.3	24.6	37.7	8.5					66.6
		116	1	Коридор	5.42*4.62-2.05*3.05-3.31*1.98-0.17*1.04	12.1		12.1		2.80				12.1
			2	Ванная	1.98*2.01	4.0		4.0		2.80				4.0
			3	Туалет	0.98*1.98	1.9		1.9		2.80				1.9
			4	Кухня	3.60*3.41-0.40*1.80+(1.85)/2*1.70	13.1		13.1		2.80				13.1
			5	Жилая комната	3.60*2.71-0.17*1.83+1/4*(3.14*3.51*3.51)-0.05*0.82	19.1	19.1			2.80				19.1
			6	Жилая комната	5.88*3.31-0.62*0.05-0.05*1.82-0.19*1.66	19.1	19.1			2.80				19.1
Итого по квартире 116:						69.3	38.2	31.1						69.3
		117	1	Коридор	4.61*1.81+1.14*1.18-0.22*0.54-0.33*0.60	9.4		9.4		2.80				9.4
			2	Жилая комната	4.40*4.64-0.65*1.31+(2.72)/2*2.70	23.2	23.2			2.80				23.2
			3	Кухня	3.40*3.25-2.03*0.38	10.3		10.3		2.80				10.3
			4	Туалет	1.60*0.85	1.4		1.4		2.80				1.4
			5	Ванная	1.93*1.95	3.8		3.8		2.80				3.8
			6	Лоджия	2.7				2.7	2.80			с коэф.0,5= 1.4	1.4
Итого по квартире 117:						48.1	23.2	24.9	2.7					49.5
Итого по 6-му этажу:						826.6	402.5	424.1	58.3					856.1



Литера по плану	Этаж	Номер помещения	Номер по плану здания комнат, кухни и т.п.	Назначение частей помещения (жилая комната, кухня и т. д.)	Формула подсчета частей помещения	Общая площадь жилого помещения, кв.м.	В том числе (кв.м.):		Площадь лоджий, балконов, веранд и террас, кв.м. (без коэффициента)	Высота, м.	Площадь помещений общего пользования, кв.м.	Возведено, реконструировано, переоборудовано, перепланировано без разрешения	Примечание	Общая площадь жилого помещения с учетом лоджий, балконов, веранд, террас, кв.м. (с коэффициентом)
							жилая	вспомогательного использования						
A	7	34	1	Коридор	$2.11*3.10-0.90*1.99+0.82*0.30-0.16*0.25$	5.0		5.0		2.80				5.0
			2	Санузел	$1.79*3.14-0.30*0.60$	5.4		5.4		2.80				5.4
			3	Жилая комната	$3.53*3.06$	10.8	10.8			2.80				10.8
			4	Жилая комната	$3.82*4.62+0.15*0.72+1/2*(2.56*2.56)$	21.0	21.0			2.80				21.0
			5	Кухня	$2.60*2.50+0.68*1.26$	7.4		7.4		2.80				7.4
			6	Лоджия	2.8				2.8	2.80			с коэф.0,5=1,4	1.4
Итого по квартире 34:						49.6	31.8	17.8	2.8					51.0
		35	1	Коридор	$(1.82+2.98)/2*1.62+0.26*1.22+3.62*1.25+(2.48+3.62)/2*1.13$	12.2		12.2		2.75				12.2
			2	Кладовая	$1.28*2.32+(1.17+1.28)/2*0.11$	3.1		3.1		2.75				3.1
			3	Жилая комната	$(5.03+4.99)/2*3.14+0.23*0.50-0.12*0.85$	15.7	15.7			2.75				15.7
			4	Жилая комната	19.6	19.6	19.6			2.75				19.6
			5	Кухня	10.1	10.1		10.1		2.75				10.1
			6	Санузел	$3.14*1.79+(2.93+3.14)/2*0.15-0.38*0.88$	5.8		5.8		2.75				5.8
Итого по квартире 35:						66.5	35.3	31.2						66.5
		36	1	Коридор	$6.22*2.84-1.46*3.51-0.90*0.47-0.56*0.26$	12.0		12.0		2.80				12.0
			2	Кухня	$3.41*2.78-0.27*0.58+0.60*2.11+(3.14*3.07*3.07)/4$	18.0		18.0		2.80				18.0
			3	Жилая комната	$3.34*4.97-0.10*0.77-0.25*0.93-0.10*0.40$	16.3	16.3			2.80				16.3
			4	Жилая комната	$4.66*3.34+2.33*1.32-0.57*1.11-0.12*0.49$	18.0	18.0			2.80				18.0
			5	Санузел	$2.88*1.81-1.15*0.39$	4.8		4.8		2.80				4.8
Итого по квартире 36:						69.1	34.3	34.8						69.1
		37	1	Коридор	8.8	8.8		8.8		2.80				8.8
			2	Жилая комната	15.7	15.7	15.7			2.80				15.7
			3	Кухня	13.2	13.2		13.2		2.80				13.2
			4	Туалет	1.3	1.3		1.3		2.80				1.3
			5	Ванная	2.9	2.9		2.9		2.80				2.9
			6	Лоджия	3.3				3.3	2.80			с коэф.0,5=1,7	1.7
Итого по квартире 37:						41.9	15.7	26.2	3.3					43.6



Отчет № 636/2-Н-17 об оценке объекта оценки

1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	15			
А	7	38	1	Коридор	2.95*7.37-1.58*6.36+0.15*0.56+0.27*0.69	12.0		12.0		2.75				12.0			
			2	Ванная	1.98*1.79	3.5		3.5		2.75					3.5		
			3	Туалет	0.86*1.21	1.0		1.0		2.75						1.0	
			4	Жилая комната	(1.88+3.10)/2*1.13+3.34*3.10-0.37*1.62-0.65*0.04	12.5	12.5				2.75						12.5
			5	Жилая комната	4.86*3.24+0.46*2.22+(3.24+4.46)/2*1.02	20.7	20.7				2.75						20.7
			6	Жилая комната	32.2	32.2	32.2				2.75						32.2
			7	Кухня	13.4	13.4		13.4		2.75							13.4
Итого по квартире 38:						95.3	65.4	29.9						95.3			
		39	1	Коридор	(5.55+5.96)/2*2.76-2.70*0.91-0.45*0.09+(1.00+0.88)/2*2.03+(2.42+5.22)/2*1.36	20.5		20.5		2.80					20.5		
			2	Туалет	0.73*1.70	1.2		1.2		2.80					1.2		
			3	Санузел	1.94*2.33	4.5		4.5		2.80						4.5	
			4	Кухня	3.47*7.31-0.49*0.81-1.27*0.16-0.31*0.61	24.6		24.6		2.80						24.6	
			5	Жилая комната	15.0	15.0	15.0			2.80						15.0	
			6	Жилая комната	15.0	15.0	15.0			2.80						15.0	
			7	Жилая комната	6.54*3.44-2.64*0.10	22.2	22.2			2.80						22.2	
			8	Лоджия	6.0				6.0	2.80					с коэф.0,5= 3,0	3.0	
			9	Лоджия	6.0				6.0	2.80					с коэф.0,5= 3,0	3.0	
Итого по квартире 39:						103.0	52.2	50.8	12.0					109.0			
		40	1	Коридор	10.9	10.9		10.9		2.80					10.9		
			2	Кладовая	1.9	1.9		1.9		2.80					1.9		
			3	Жилая комната	23.2	23.2	23.2			2.80						23.2	
			4	Кухня	11.2	11.2		11.2		2.80						11.2	
			5	Туалет	1.5	1.5		1.5		2.80						1.5	
			6	Ванная	2.8	2.8		2.8		2.80						2.8	
			7	Лоджия	2.6				2.6	2.80					с коэф.0,5= 1,3	1.3	
Итого по квартире 40:						51.5	23.2	28.3	2.6					52.8			
	118		1	Коридор	1.58*3.51	5.6		5.6		2.73				5.6			
			2	Санузел	1.69*2.99-0.39*0.95	4.7		4.7		2.73					4.7		
			3	Кабинет	3.29*3.33-0.45*2.08	10.0	10.0			2.73						10.0	
			4	Жилая комната	1.22*5.98+3.48*4.35+2.18*1.31-0.48*0.71+1.80*0.16	25.3	25.3			2.73						25.3	
			5	Кухня	2.34*1.54	3.6		3.6		2.73						3.6	
			6	Лоджия	2.7				2.7	2.73					с коэф.0,5= 1,4	1.4	
Итого по квартире 118:						49.2	35.3	13.9	2.7					50.6			
	119		1	Коридор	21.7	21.7		21.7		2.80					21.7		
			2	Санузел	6.1	6.1		6.1		2.80					6.1		
			3	Жилая комната	23.3	23.3	23.3			2.80						23.3	
			4	Жилая комната	14.5	14.5	14.5			2.80						14.5	
			5	Кухня	13.2	13.2		13.2		2.80						13.2	
			6	Туалет	1.3	1.3		1.3		2.80						1.3	
			7	Ванная	2.9	2.9		2.9		2.80						2.9	
			8	Кладовая	5.8	5.8		5.8		2.80						5.8	
			9	Лоджия	7.0				7.0	2.80					с коэф.0,5= 3,5	3.5	



Отчет № 636/2-Н-17 об оценке объекта оценки

1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	15
А	7	119	10	Лоджия	4.3				4.3	2.80			с коэф.0,5= 2.2	2.2
Итого по квартире 119:						88.8	37.8	51.0	11.3					94.5
		120	1	Коридор	8.8	8.8		8.8		2.80				8.8
			2	Ванная	2.9	2.9		2.9		2.80				2.9
			3	Туалет	1.3	1.3		1.3		2.80				1.3
			4	Кухня	13.2	13.2		13.2		2.80				13.2
			5	Жилая комната	15.7	15.7	15.7			2.80				15.7
			6	Лоджия	3.3				3.3	2.80			с коэф.0,5= 1.7	1.7
Итого по квартире 120:						41.9	15.7	26.2	3.3					43.6
		121	1	Коридор	$3.28*2.79+(0.22+0.60)/2*0.15$	9.2		9.2		2.80				9.2
			2	Ванная	3.50	3.5		3.5		2.80				3.5
			3	Туалет	1.80	1.8		1.8		2.80				1.8
			4	Жилая комната	$(3.18+4.26)/2*1.98+(3.02+4.26)/2*2.36$	16.0	16.0			2.80				16.0
			5	Жилая комната	$3.21*4.75-0.73*0.21+(0.29+0.58)/2*2.92+3.48*0.54$	18.3	18.3			2.80				18.3
			6	Кухня	19.8	19.8		19.8		2.80				19.8
Итого по квартире 121:						68.6	34.3	34.3						68.6
		122	1	Коридор	12.7	12.7		12.7		2.80				12.7
			2	Кладовая	1.49*1.14	1.7		1.7		2.80				1.7
			3	Ванная	2.8	2.8		2.8		2.80				2.8
			4	Туалет	1.3	1.3		1.3		2.80				1.3
			5	Кухня	11.4	11.4		11.4		2.80				11.4
			6	Жилая комната	9.7	9.7	9.7			2.80				9.7
			7	Жилая комната	15.3	15.3	15.3			2.80				15.3
			8	Кладовая	2.46*1.20	3.0		3.0		2.80				3.0
			9	Лоджия	8.5				8.5	2.80			с коэф.0,5= 4.3	4.3
Итого по квартире 122:						57.9	25.0	32.9	8.5					62.2
		123	1	Коридор	13.9	13.9		13.9		2.80				13.9
			2	Жилая комната	20.7	20.7	20.7			2.80				20.7
			3	Кухня	10.9	10.9		10.9		2.80				10.9
			4	Туалет	1.3	1.3		1.3		2.80				1.3
			5	Ванная	2.8	2.8		2.8		2.80				2.8
			6	Лоджия	2.6				2.6	2.80			с коэф.0,5= 1.3	1.3
Итого по квартире 123:						49.6	20.7	28.9	2.6					50.9
Итого по 7-му этажу:						832.9	426.7	406.2	49.1					857.7



Отчет № 636/2-Н-17 об оценке объекта оценки

Литера по плану	Этаж	Номер помещения	Номер по плану здания комнат, кухни и т.п.	Назначение частей помещения (жилая комната, кухня и т. д.)	Формула подсчета частей помещения	Общая площадь жилого помещения, кв.м.	В том числе (кв.м.):		Площадь поджий, балконов, веранд и террас, кв.м. (без коэффициента)	Высота, м.	Площадь помещений общего пользования, кв.м.	Возведено, реконструировано, переоборудовано, перепланировано без разрешения	Примечание	Общая площадь жилого помещения с учетом лоджий, балконов, веранд, террас, кв.м. (с коэффициентом)			
							жилая	вспомогательного использования									
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	15			
А	8	41-42	1	Коридор	9.53*2.90-0.29*3.35-0.52*2.90-1.74*4.70+0.97*1.15	18,1		18,1			2,80				18,1		
			2	Санузел	1.95*3.05-0.90*0.31	5,7		5,7			2,80					5,7	
			3	Жилая комната	3.87*3.54+0.70*2.75+(1.96+2.75)/2*0.53-1.01*2.07-0.61*1.34	14,0	14,0				2,80						14,0
			4	Встроенный шкаф	0.61*1.25	0,8		0,8			2,80						0,8
			5	Жилая комната	5.07*4.67-0.25*4.13+4.42/2*1.27-0.60*1.05-0.60*2.29	23,5	23,5				2,80						23,5
			6	Встроенный шкаф	0.60*2.25	1,4		1,4			2,80						1,4
			7	Встроенный шкаф	1.00*0.60	0,6		0,6			2,80						0,6
			8	Гостиная	5.42*3.44-0.20*1.25-0.22*1.35	18,1	18,1				2,80						18,1
			9	Кухня	2.96*3.38+3.47*2.83+2.83/2*1.14-1.88*0.40	20,7		20,7			2,80						20,7
			10	Санузел	2.68*1.77-0.88*0.40	4,4		4,4			2,80						4,4
			11	Кладовая	1.22*2.00	2,4		2,4			2,80						2,4
						12	Лоджия	3.14*3.17*3.17/4				7,9	2,80			с коэф.0,5=4,0	4,0
Итого по квартире 41-42:						109,7	55,6	54,1	7,9					113,7			
		43	1	Коридор	15,0	15,0		15,0		2,80				15,0			
			2	Кухня	9,5	9,5		9,5		2,80				9,5			
			3	Жилая комната	15,1	15,1	15,1			2,80				15,1			
			4	Жилая комната	18,3	18,3	18,3			2,80				18,3			
			6	Ванная	3,1	3,1		3,1		2,80				3,1			
			7	Лоджия	8,5				8,5	2,80			с коэф.0,5=4,3	4,3			
Итого по квартире 43:						61,0	33,4	27,6	8,5					65,3			
		44	1	Жилая комната	6.45*3.14-0.10*1.22	20,1	20,1			2,80				20,1			
			2	Кухня	3.13*3.19-0.43*1.66+(3.29+1.86)/2*1.40+0.10*3.13	13,2		13,2			2,80				13,2		
			3	Санузел	3.00*3.05-0.62*0.26-0.20*1.26	8,7		8,7		2,80				8,7			
			4	Лоджия	3,5				3,5	2,80			с коэф.0,5=1,8	1,8			
Итого по квартире 44:						42,0	20,1	21,9	3,5					43,8			
		45	1	Коридор	13,5	13,5		13,5		2,80				13,5			
			2	Ванная	2,9	2,9		2,9		2,80				2,9			
			3	Туалет	1,3	1,3		1,3		2,80				1,3			
			4	Кухня	13,2	13,2		13,2		2,80				13,2			
			5	Жилая комната	16,3	16,3	16,3			2,80				16,3			



Отчет № 636/2-Н-17 об оценке объекта оценки

№	Э	З	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	15
		45	6	Жилая комната	37.0	37.0	37.0			2.80				37.0
			7	Лоджия	7.0				7.0	2.80			с коэф.0,5= 3.5	3.5
			8	Лоджия	4.3				4.3	2.80			с коэф.0,5= 2.2	2.2
Итого по квартире 45:					84.2	53.3	30.9	11.3						89.9
		46	1	Коридор	26.4	26.4		26.4		2.80				26.4
			2	Кладовая	1.7	1.7		1.7		2.80				1.7
			3	Ванная	4.1	4.1		4.1		2.80				4.1
			4	Туалет	2.0	2.0		2.0		2.80				2.0
			5	Кладовая	3.5	3.5		3.5		2.80				3.5
			6	Кухня	15.7	15.7		15.7		2.80				15.7
			7	Жилая комната	15.4	15.4	15.4			2.80				15.4
			8	Жилая комната	21.0	21.0	21.0			2.80				21.0
			9	Жилая комната	13.9	13.9	13.9			2.80				13.9
			10	Балкон	5.9				5.9	2.80			с коэф.0,3= 1.8	1.8
			11	Лоджия	5.9				5.9	2.80			с коэф.0,5= 3.0	3.0
Итого по квартире 46:					103.7	50.3	53.4	11.8						108.5
		47	1	Коридор	10.9	10.9		10.9		2.80				10.9
			2	Кладовая	1.9	1.9		1.9		2.80				1.9
			3	Жилая комната	23.2	23.2	23.2			2.80				23.2
			4	Кухня	11.2	11.2		11.2		2.80				11.2
			5	Туалет	1.3	1.3		1.3		2.80				1.3
			6	Ванная	2.8	2.8		2.8		2.80				2.8
			7	Лоджия	2.6				2.6	2.80			с коэф.0,5= 1.3	1.3
Итого по квартире 47:					51.3	23.2	28.1	2.6						52.6
		124	1	Коридор	10.9	10.9		10.9		2.80				10.9
			2	Ванная	2.8	2.8		2.8		2.80				2.8
			3	Туалет	1.5	1.5		1.5		2.80				1.5
			4	Кухня	11.2	11.2		11.2		2.80				11.2
			5	Жилая комната	23.2	23.2	23.2			2.80				23.2
			6	Кладовая	1.9	1.9		1.9		32.80				1.9
			7	Лоджия	2.6				2.6	2.80			с коэф.0,5= 1.3	1.3
Итого по квартире 124:					51.5	23.2	28.3	2.6						52.8
		125	1	Коридор	21.7	21.7		21.7		2.80				21.7
			2	Санузел	6.1	6.1		6.1		2.80				6.1
			3	Жилая комната	23.3	23.3	23.3			2.80				23.3
			4	Жилая комната	14.5	14.5	14.5			2.80				14.5
			5	Кухня	13.2	13.2		13.2		2.80				13.2
			6	Туалет	1.3	1.3		1.3		2.80				1.3
			7	Ванная	2.9	2.9		2.9		2.80				2.9
			8	Кладовая	5.8	5.8		5.8		2.80				5.8
			9	Лоджия	7.0				7.0	2.80			с коэф.0,5= 3.5	3.5
			10	Лоджия	4.3				4.3	2.80			с коэф.0,5= 2.2	2.2
Итого по квартире 125:					88.8	37.8	51.0	11.3						94.5
		126	1	Коридор	8.8	8.8		8.8		2.80				8.8
			2	Ванная	2.9	2.9		2.9		2.80				2.9
			3	Туалет	1.3	1.3		1.3		2.80				1.3
			4	Кухня	13.2	13.2		13.2		2.80				13.2
			5	Жилая комната	15.7	15.7	15.7			2.80				15.7
			6	Лоджия	3.3				3.3	2.80			с коэф.0,5= 1.7	1.7



Отчет № 636/2-Н-17 об оценке объекта оценки

1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	15
Итого по квартире 126:						41.9	15.7	26.2	3.3					43.6
А	8	127	1	Коридор	14.8	14.8		14.8		2.80				14.8
			2	Ванная	3.1	3.1		3.1		2.80				3.1
			3	Туалет	1.5	1.5		1.5		2.80				1.5
			4	Кухня	18.3	18.3		18.3		2.80				18.3
			5	Жилая комната	15.1	15.1	15.1			2.80				15.1
			6	Жилая комната	9.5	9.5	9.5			2.80				9.5
			7	Лоджия	8.5				8.5	2.80			с коэф.0,5= 4,3	4.3
Итого по квартире 127:						62.3	24.6	37.7	8.5					66.6
		128	1	Коридор	12.7	12.7		12.7		2.80				12.7
			2	Кладовая	1.49*1.14	1.7		1.7		2.80				1.7
			3	Ванная	2.8	2.8		2.8		2.80				2.8
			4	Туалет	1.3	1.3		1.3		2.80				1.3
			5	Кухня	11.4	11.4		11.4		2.80				11.4
			6	Жилая комната	9.7	9.7	9.7			2.80				9.7
			7	Жилая комната	15.3	15.3	15.3			2.80				15.3
			8	Кладовая	2.46*1.20	3.0		3.0		2.80				3.0
			9	Лоджия	8.5				8.5	2.80			с коэф.0,5= 4,3	4.3
Итого по квартире 128:						57.9	25.0	32.9	8.5					62.2
		129	1	Коридор	13.9	13.9		13.9		2.80				13.9
			2	Жилая комната	20.7	20.7	20.7			2.80				20.7
			3	Кухня	10.9	10.9		10.9		2.80				10.9
			4	Туалет	1.3	1.3		1.3		2.80				1.3
			5	Ванная	2.8	2.8		2.8		2.80				2.8
			6	Лоджия	2.6				2.6	2.80			с коэф.0,5= 1,3	1.3
Итого по квартире 129:						49.6	20.7	28.9	2.6					50.9
Итого по 8-му этажу:						803.9	382.9	421.0	82.4					844.4



Отчет № 636/2-Н-17 об оценке объекта оценки

Литера по плану	Этаж	Номер помещения	Номер по плану здания комнат, кухни и т.п.	Назначение частей помещения (жилая комната, кухня и т.д.)	Формула подсчета частей помещения	Общая площадь жилого помещения, кв.м.	В том числе (кв.м.):		Площадь лоджий, балконов, веранд и террас, кв.м. (без коэффициента)	Высота, м.	Площадь помещений общего пользования, кв.м	Возведено, реконструировано, переоборудовано, перепланировано без разрешения	Примечание	Общая площадь жилого помещения с учетом лоджий, балконов, веранд, террас, кв. м.
							жилая	вспомогательного использования						
A	9	48	1	Коридор	13,9	13,9		13,9		2,80				13,9
			2	Ванная	2,8	2,8		2,8		2,80				2,8
			3	Туалет	1,3	1,3		1,3		2,80				1,3
			4	Кухня	10,9	10,9		10,9		2,80				10,9
			5	Жилая комната	20,7	20,7	20,7			2,80				20,7
			6	Лоджия	2,6				2,6	2,80			с коэф.0,5= 1,3	1,3
Итого по квартире 48:						49,6	20,7	28,9	2,6					50,9
		49	1	Коридор	12,7	12,7		12,7		2,80				12,7
			2	Кладовая	3,00	3,0		3,0		2,80				3,0
			3	Жилая комната	15,3	15,3	15,3			2,80				15,3
			4	Жилая комната	9,7	9,7	9,7			2,80				9,7
			5	Кухня	11,4	11,4		11,4		2,80				11,4
			6	Туалет	0,89*1,40	1,3		1,3		2,80				1,3
			7	Ванная	2,8	2,8		2,8		2,80				2,8
			8	Кладовая	1,7	1,7		1,7		2,80				1,7
			9	Лоджия	8,5				8,5	2,80			с коэф.0,5= 4,3	4,3
Итого по квартире 49:						57,9	25,0	32,9	8,5					62,2
		50	1	Коридор	6,38*2,96-1,18*3,47-0,45*0,96-0,32*0,43-0,10*0,33	14,2		14,2		2,80				14,2
			2	Кухня	2,86*3,54-0,31*0,51-0,04*0,87-0,04*0,57	9,9		9,9		2,80				9,9
			3	Жилая комната	4,54*3,47-0,15*0,30-0,38*0,25-0,45*0,15	15,1	15,1			2,80				15,1
			4	Жилая комната	4,64*3,25-1,05*0,45+3,0	17,6	17,6			2,80				17,6
			5	Туалет	1,54*1,04-0,42*0,35	1,5		1,5		2,80				1,5
			6	Ванная	1,58*1,70	2,7		2,7		2,80				2,7
			7	Лоджия	8,6				8,6	2,80			с коэф.0,5= 4,3	4,3
Итого по квартире 50:						61,0	32,7	28,3	8,6					65,3
		51	1	Коридор	8,8	8,8		8,8		2,80				8,8
			2	Жилая комната	15,7	15,7	15,7			2,80				15,7
			3	Кухня	12,3	12,3		12,3		2,80				12,3
			4	Туалет	1,3	1,3		1,3		2,80				1,3
			5	Ванная	2,9	2,9		2,9		2,80				2,9
			6	Лоджия	3,3				3,3	2,80			с коэф.0,5= 1,7	1,7
Итого по квартире 51:						41,0	15,7	25,3	3,3					42,7
		52	1	Коридор	13,5	13,5		13,5		2,80				13,5
			2	Ванная	2,9	2,9		2,9		2,80				2,9
			3	Туалет	1,3	1,3		1,3		2,80				1,3



Отчет № 636/2-Н-17 об оценке объекта оценки

1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	15
А	9	52	4	Кухня	13.2	13.2		13.2		2.80				13.2
			5	Жилая комната	16.3	16.3	16.3			2.80				16.3
			6	Жилая комната	37.0	37.0	37.0			2.80				37.0
			7	Лоджия	7.0				7.0	2.80			с коэф.0,5= 3,5	3.5
			8	Лоджия	4.3				4.3	2.80			с коэф.0,5= 2,2	2.2
Итого по квартире 52:						84.2	53.3	30.9	11.3					89.9
		53	1	Коридор	26.4	26.4		26.4		2.80				26.4
			2	Кладовая	1.7	1.7		1.7		2.80				1.7
			3	Ванная	4.1	4.1		4.1		2.80				4.1
			4	Туалет	2.0	2.0		2.0		2.80				2.0
			5	Кладовая	3.5	3.5		3.5		2.80				3.5
			6	Кухня	15.7	15.7		15.7		2.80				15.7
			7	Жилая комната	15.4	15.4	15.4			2.80				15.4
			8	Жилая комната	21.0	21.0	21.0			2.80				21.0
			9	Жилая комната	13.9	13.9	13.9			2.80				13.9
			10	Лоджия	5.9				5.9	2.80			с коэф.0,5= 3,0	3.0
			11	Лоджия	5.9				5.9	2.80			с коэф.0,5= 3,0	3.0
Итого по квартире 53:						103.7	50.3	53.4	11.8					109.7
		54	1	Коридор	10.9	10.9		10.9		2.80				10.9
			2	Кладовая	1.9	1.9		1.9		2.80				1.9
			3	Жилая комната	23.2	23.2	23.2			2.80				23.2
			4	Кухня	11.2	11.2		11.2		2.80				11.2
			5	Туалет	1.3	1.3		1.3		2.80				1.3
			6	Ванная	2.8	2.8		2.8		2.80				2.8
			7	Лоджия	2.6				2.6	2.80			с коэф.0,5= 1,3	1.3
Итого по квартире 54:						51.3	23.2	28.1	2.6					52.6
		130	1	Коридор	10.9	10.9		10.9		2.80				10.9
			2	Ванная	2.8	2.8		2.8		2.80				2.8
			3	Туалет	1.5	1.5		1.5		2.80				1.5
			4	Кухня	11.2	11.2		11.2		2.80				11.2
			5	Жилая комната	23.2	23.2	23.2			2.80				23.2
			6	Кладовая	1.9	1.9		1.9		32.80				1.9
			7	Лоджия	2.6				2.6	2.80			с коэф.0,5= 1,3	1.3
Итого по квартире 130:						51.5	23.2	28.3	2.6					52.8
		131	1	Коридор	21.7	21.7		21.7		2.80				21.7
			2	Санузел	6.1	6.1		6.1		2.80				6.1
			3	Жилая комната	23.3	23.3	23.3			2.80				23.3
			4	Жилая комната	14.5	14.5	14.5			2.80				14.5
			5	Кухня	13.2	13.2		13.2		2.80				13.2
			6	Туалет	1.3	1.3		1.3		2.80				1.3
			7	Ванная	2.9	2.9		2.9		2.80				2.9
			8	Кладовая	5.8	5.8		5.8		2.80				5.8
			9	Лоджия	7.0				7.0	2.80			с коэф.0,5= 3,5	3.5
			10	Лоджия	4.3				4.3	2.80			с коэф.0,5= 2,2	2.2
Итого по квартире 131:						88.8	37.8	51.0	11.3					94.5
		132	1	Коридор	8.8	8.8		8.8		2.80				8.8
			2	Ванная	2.9	2.9		2.9		2.80				2.9
			3	Туалет	1.3	1.3		1.3		2.80				1.3
			4	Кухня	13.2	13.2		13.2		2.80				13.2



Отчет № 636/2-Н-17 об оценке объекта оценки

1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	15
A	9	132	5	Жилая комната	15.7	15.7	15.7			2.80				15.7
			6	Лоджия	3.3				3.3	2.80			с коэф.0,5= 1.7	1.7
Итого по квартире 132:						41.9	15.7	26.2	3.3					43.6
		133	1	Коридор	$3.03*2.26+0.32*1.34+0.24*3.45+(3.45+3.04)/2*0.66+2.04*3.04-0.45*0.95$	16.0		16.0		2.80				16.0
			2	Ванная	2.03*1.79	3.6		3.6		2.80				3.6
			3	Туалет	1.35*0.98	1.3		1.3		2.80				1.3
			4	Жилая комната	$3.19*4.68+2.34*1.39-(0.27+0.80)/2*0.43-0.95*0.40$	17.6	17.6			2.80				17.6
			5	Жилая комната	4.00*3.74-0.66*0.40	14.7	14.7			2.80				14.7
			6	Кухня	$3.14*3.00*3.00/4+3.22*3.37-0.20*0.83-0.30*1.08-0.53*0.27$	17.3		17.3		2.80				17.3
Итого по квартире 133:						70.5	32.3	38.2						70.5
		134	1	Коридор	1.21*1.28	1.6		1.6		2.75				1.6
			2	Санузел	$1.05*1.83+0.90*1.01+(1.42+1.70)/2*0.82+1.83*1.91+(0.96+1.83)/2*0.32+0.53*0.96$	8.6		8.6		2.75				8.6
			3	Кухня	2.49*3.34	8.3		8.3		2.75				8.3
			4	Жилая комната	$3.54*3.42+0.71*1.01+(2.15+3.11)/2*0.77-1.79*0.38$	14.2	14.2			2.75				14.2
			5	Гардеробная	$1.41*3.39+(0.50+1.20)/2*0.80$	5.5		5.5		2.75				5.5
			6	Жилая комната	4.91*3.14-0.17*0.71	15.3	15.3			2.75				15.3
			7	Кладовая	2.15*1.28	2.8		2.8		2.75				2.8
			8	Лоджия	8.6				8.6	2.75			с коэф.0,5= 4.3	4.3
Итого по квартире 134:						56.3	29.5	26.8	8.6					60.6
		135	1	Коридор	13.9	13.9		13.9		2.80				13.9
			2	Жилая комната	20.7	20.7	20.7			2.80				20.7
			3	Кухня	10.9	10.9		10.9		2.80				10.9
			4	Туалет	1.3	1.3		1.3		2.80				1.3
			5	Ванная	2.8	2.8		2.8		2.80				2.8
			6	Лоджия	2.6				2.6	2.80			с коэф.0,5= 1.3	1.3
Итого по квартире 135:						49.6	20.7	28.9	2.6					50.9
Итого по 9-му этажу:						807.3	380.1	427.2	77.1					846.2



Литера по плану	Этаж	Номер помещения	Номер по плану здания комнат, кухни и т.д.	Назначение частей помещения (жилая комната, кухня и т.д.)	Формула подсчета частей помещения	Общая площадь жилого помещения, кв.м.	В том числе (кв.м.):		Площадь лоджий, балконов, веранд и террас, кв.м. (без коэффициента)	Высота, м.	Площадь помещений общего пользования, кв.м	Возведено, реконструировано, переоборудовано, перепланировано без разрешения	Примечание	Общая площадь жилого помещения с учетом лоджий, балконов, веранд, террас, кв.м. (с коэффициентом)
							жилая	вспомогательного использования						
А	10	55	1	Коридор	13.9	13.9	13.9			2.80				13.9
			2	Ванная	2.8	2.8	2.8			2.80				2.8
			3	Туалет	1.3	1.3	1.3			2.80				1.3
			4	Кухня	10.9	10.9	10.9			2.80				10.9
			5	Жилая комната	20.7	20.7	20.7	20.7		2.80				20.7
			6	Лоджия	2.6				2.6	2.80				с коэф. 0,5= 1.3
Итого по квартире 55:						49.6	20.7	28.9	2.6					50.9
		56	1	Коридор	4.09*1.42	5.8		5.8		2.80				5.8
			2	Кладовая	1.16*1.21	1.4		1.4		2.80				1.4
			3	Жилая комната	5.29*3.18-0.13*1.06	16.7	16.7			2.80				16.7
			4	Жилая комната	3.14*(9.00)/4+3.12*3.42+3.00*0.12	18.1	18.1			2.80				18.1
			5	Кухня	3.43*2.87-0.41*1.89+(1.80)/2*1.80	10.7		10.7		2.80				10.7
			6	Туалет	0.90*1.11	1.0		1.0		2.80				1.0
			7	Коридор	2.33*3.12	7.3		7.3		2.80				7.3
			8	Ванная	1.95*1.54	3.0		3.0		2.80				3.0
Итого по квартире 56:						64.0	34.8	29.2					64.0	
		57	1	Коридор	2.75*2.04+3.49*1.63-0.30*0.31-0.23*0.13-0.92*0.45	10.8		10.8		2.80				10.8
			2	Санузел	2.76*0.68+(2.53+2.76)/2*0.27	2.6		2.6		2.80				2.6
			3	Жилая комната	3.43*3.28-0.13*2.36-0.24*0.40+(0.80+0.83)/2*0.53	11.3	11.3			2.80				11.3
			4	Жилая комната	4.87*3.21-0.60*0.22	15.5	15.5			2.80				15.5
			5	Кухня	4.35*4.97-1.99*1.04-0.98*0.41-0.21*0.25+2.22*1.28	21.9		21.9		2.80				21.9
			6	Санузел	2.06*1.89-1.06*0.39+0.94*1.52	4.9		4.9		2.80				4.9
			7	Лоджия	5.1				5.1	2.80				с коэф. 0,5= 2.6
Итого по квартире 57:						67.0	26.8	40.2	5.1				69.6	
		58	1	Коридор	8.8	8.8		8.8		2.80				8.8
			2	Жилая комната	15.7	15.7	15.7			2.80				15.7
			3	Кухня	12.3	12.3		12.3		2.80				12.3
			4	Туалет	1.3	1.3		1.3		2.80				1.3
			5	Ванная	2.9	2.9		2.9		2.80				2.9
			6	Лоджия	3.3				3.3	2.80				с коэф. 0,5= 1.7
Итого по квартире 58:						41.0	15.7	25.3	3.3				42.7	



Отчет № 636/2-Н-17 об оценке объекта оценки

1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	15
A	10	59	1	Коридор	11.0	11.0		11.0		2.80				11.0
			2	Санузел	8.2	8.2		8.2		2.80				8.2
			3	Кухня	16.7	16.7		16.7		2.80				16.7
			4	Жилая комната	20.8	20.8	20.8			2.80				20.8
			5	Жилая комната	43.1	43.1	43.1			2.80				43.1
Итого по квартире 59:						99.8	63.9	35.9						99.8
		60	1	Коридор	26.4	26.4		26.4		2.80				26.4
			2	Кладовая	1.7	1.7		1.7		2.80				1.7
			3	Ванная	4.1	4.1		4.1		2.80				4.1
			4	Туалет	2.0	2.0		2.0		2.80				2.0
			5	Кладовая	3.5	3.5		3.5		2.80				3.5
			6	Кухня	15.7	15.7		15.7		2.80				15.7
			7	Жилая комната	15.4	15.4	15.4			2.80				15.4
			8	Жилая комната	21.0	21.0	21.0			2.80				21.0
			9	Жилая комната	13.9	13.9	13.9			2.80				13.9
			10	Балкон	5.9				5.9	2.80			с коэф.0,3= 1.8	1.8
			11	Лоджия	5.9				5.9	2.80			с коэф.0,5= 3.0	3.0
Итого по квартире 60:						103.7	50.3	53.4	11.8					108.5
		61	1	Коридор	1.65*3.65	6.0		6.0		2.63				6.0
			2	Жилая комната	4.04*6.52+4.35/2*1.28+1.74*2.96-3.16*0.20-0.52*0.50	33.4	33.4			2.63				33.4
			3	Кухня	2.04*2.96	6.0		6.0		2.63				6.0
			4	Санузел	1.83*3.06-0.30*0.50	5.5		5.5		2.63				5.5
			5	Лоджия	(2.94+2.03)/2*0.80				2.0	2.63			с коэф.0,5= 1.0	1.0
Итого по квартире 61:						50.9	33.4	17.5	2.0					51.9
		136	1	Коридор	1.57*3.55	5.6		5.6		2.80				5.6
			2	Санузел	1.79*2.96	5.3		5.3		2.80				5.3
			3	Кухня	2.95*3.42+1.75*2.22-0.10*0.73	13.9		13.9		2.80				13.9
			4	Жилая комната	21.4	21.4	21.4			2.80				21.4
			5	Кладовая	1.97*2.34-0.41*0.44	4.4		4.4		2.80				4.4
			6	Лоджия	2.7				2.7	2.80			с коэф.0,5= 1.4	1.4
Итого по квартире 136:						50.6	21.4	29.2	2.7					52.0
		137	1	Коридор	21.7	21.7		21.7		2.80				21.7
			2	Санузел	6.1	6.1		6.1		2.80				6.1
			3	Жилая комната	23.3	23.3	23.3			2.80				23.3
			4	Жилая комната	14.5	14.5	14.5			2.80				14.5
			5	Кухня	13.2	13.2		13.2		2.80				13.2
			6	Туалет	1.3	1.3		1.3		2.80				1.3
			7	Ванная	2.9	2.9		2.9		2.80				2.9
			8	Кладовая	5.8	5.8		5.8		2.80				5.8
			9	Лоджия	7.0				7.0	2.80			с коэф.0,5= 3.5	3.5
			10	Лоджия	4.3				4.3	2.80			с коэф.0,5= 2.2	2.2
Итого по квартире 137:						88.8	37.8	51.0	11.3					94.5
		138	1	Коридор	1.15*3.17+3.44*1.24-0.20*1.26	7.7		7.7		2.71				7.7
			2	Санузел	1.76*2.96-0.29*0.88	5.0		5.0		2.71				5.0
			3	Кухня	1.86*4.52+(3.10+4.52)/2*1.26-1.61*0.37	12.6		12.6		2.71				12.6



1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	15
А	10	138	4	Жилая комната	5.05*3.11	15.7	15.7			2.71				15.7
			5	Лоджия	3.5				3.5	2.71			с коэф.0,5= 1,8	1.8
Итого по квартире 138:						41.0	15.7	25.3	3.5					42.8
		139	1	Коридор	3.16*3.14-0.53*1.69- 0.43*0.78-0.14*1.70	8.4		8.4		2.80				8.4
			2	Санузел	2.14*3.45-0.53*1.56- 0.50*0.80-0.39*0.74- 0.40*0.86	5.5		5.5		2.80				5.5
			3	Жилая комната	3.28*4.59-0.35*2.24+ 2.30*1.28	17.2	17.2			2.80				17.2
			4	Жилая комната	3.58*3.24	11.6	11.6			2.80				11.6
			5	Кухня	3.90*3.14-0.67*2.42- 0.22*1.73-0.88*0.57	9.8		9.8		2.80				9.8
			6	Жилая комната	2.89*3.64+0.22*0.94- 0.68*0.57	10.3	10.3			2.80				10.3
			7	Лоджия	8.6				8.6	2.80			с коэф.0,5= 4,3	4.3
Итого по квартире 139:						62.8	39.1	23.7	8.6					67.1
		140	1	Коридор	1.30*5.40-1.00*0.15- 0.52*0.12+3.26*1.88	12.9		12.9		2.75				12.9
			2	Ванная	1.70*1.80	3.1		3.1		2.75				3.1
			3	Туалет	1.70*1.15	2.0		2.0		2.75				2.0
			4	Жилая комната	(4.54+3.56)/2*1.35-0. 5*0.36+(4.18+3.10)/2 *1.35	10.2	10.2			2.75				10.2
			5	Кухня	3.35*3.54+3.14*3.45* 3.45/4-0.61*0.12	21.1		21.1		2.75				21.1
			6	Жилая комната	5.50*3.25-0.82*0.15- 1.50*0.12	17.6	17.6			2.75				17.6
Итого по квартире 140:						66.9	27.8	39.1						66.9
		141	1	Коридор	3.35*2.38-0.35*1.13	7.6		7.6		2.80				7.6
			2	Кладовая	2.52*1.21	3.1		3.1		2.80				3.1
			3	Жилая комната	4.00*4.42-0.17*2.70+ (2.52)/2*2.66	20.6	20.6			2.80				20.6
			4	Кухня	2.80*3.52+1.17*1.05- 0.15*0.68	11.0		11.0		2.80				11.0
			5	Санузел	2.99*1.92-0.20*0.47	5.7		5.7		2.80				5.7
			6	Лоджия	2.7				2.7	2.80			с коэф.0,5= 1,4	1.4
Итого по квартире 141:						48.0	20.6	27.4	2.7					49.4
Итого по 10-му этажу:						834.1	408.0	426.1	53.6					860.1



Литера по плану	Этаж	Номер помещения	Номер по плану здания, комнат, кухни и т.п.	Назначение частей помещения (жилая комната, кухня и т.д.)	Формула подсчета частей помещения	Общая площадь жилого помещения, кв.м.	В том числе (кв.м.):		Площадь лоджий, балконов, веранд и террас, кв.м. (без коэффициента)	Высота, м.	Площадь помещений общего пользования, кв.м.	Возведено, реконструировано, переоборудовано, перепланировано без разрешения	Примечание	Общая площадь жилого помещения с учетом лоджий, балконов, веранд, террас, кв.м.	
							жилая	вспомогательного использования							
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	15	
А	11	62	1	Коридор	1.28*3.30-0.20*1.26+0.38*1.25	4.5		4.5		2.74				4.5	
			2	Ванная	1.78*1.97	3.5		3.5		2.74				3.5	
			3	Туалет	1.82*0.87	1.6		1.6		2.74				1.6	
			4	Кухня	3.22*2.89	9.3		9.3		2.74				9.3	
			5	Жилая комната	3.94*4.71+2.33*3.31+2.35*1.25-1.40*0.40-0.15*0.38-0.30*0.28	28.5	28.5		2.74						28.5
			6	Лоджия	2.8					2.8	2.74			с коэф.0,5=1,4	1.4
Итого по квартире 62:						47.4	28.5	18.9	2.8				48.8		
		63	1	Коридор	1.30*1.35+4.01*1.27-0.17*1.01+3.36*2.28-0.17*1.24	14.1		14.1		2.68				14.1	
			2	Жилая комната	5.20*3.04-0.17*0.22	15.8	15.8		2.68					15.8	
			3	Жилая комната	3.60*3.44+(3.14*3.60*3.60)/4-0.17*2.41-0.46*0.85	21.8	21.8		2.68					21.8	
			4	Кухня	3.39*2.77+1.4*1.26-1.93*0.34	10.5		10.5		2.68				10.5	
			5	Туалет	1.40*1.03	1.4		1.4		2.68				1.4	
			6	Ванная	1.99*1.30+(1.64+1.99)/2*0.45	3.4		3.4		2.68				3.4	
Итого по квартире 63:						67.0	37.6	29.4					67.0		
		64	1	Коридор	14.6	14.6		14.6		2.80				14.6	
			2	Кухня	9.5	9.5		9.5		2.80				9.5	
			3	Жилая комната	15.1	15.1	15.1		2.80					15.1	
			4	Жилая комната	17.9	17.9	17.9		2.80					17.9	
			5	Туалет	1.8	1.8		1.8		2.80				1.8	
			6	Ванная	3.1	3.1		3.1		2.80				3.1	
			7	Лоджия	8.6					8.6	2.80			с коэф.0,5=4,3	4.3
Итого по квартире 64:						62.0	33.0	29.0	8.6				66.3		
		65	1	Коридор	8.8	8.8		8.8		2.80				8.8	
			2	Жилая комната	15.7	15.7	15.7		2.80					15.7	
			3	Кухня	12.3	12.3		12.3		2.80				12.3	
			4	Туалет	1.3	1.3		1.3		2.80				1.3	
			5	Ванная	2.9	2.9		2.9		2.80				2.9	
			6	Лоджия	3.3					3.3	2.80			с коэф.0,5=1,7	1.7
Итого по квартире 65:						41.0	15.7	25.3	3.3				42.7		
		66	1	Коридор	13.5	13.5		13.5		2.80				13.5	
			2	Ванная	2.9	2.9		2.9		2.80				2.9	



Отчет № 636/2-Н-17 об оценке объекта оценки

2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	15
	66	3	Туалет	1.3	1.3		1.3		2.80				1.3
		4	Кухня	12.3	12.3		12.3		2.80				12.3
		5	Жилая комната	16.3	16.3	16.3			2.80				16.3
		6	Жилая комната	37.0	37.0	37.0			2.80				37.0
		7	Лоджия	7.0				7.0	2.80			с коэф.0,5= 3.5	3.5
		8	Лоджия	4.3				4.3	2.80			с коэф.0,5= 2.2	2.2
Итого по квартире 66:				83.3	53.3	30.0	11.3						89.0
	67	1	Коридор	26.4	26.4		26.4		2.80				26.4
		2	Кладовая	1.7	1.7		1.7		2.80				1.7
		3	Ванная	4.1	4.1		4.1		2.80				4.1
		4	Туалет	2.0	2.0		2.0		2.80				2.0
		5	Кладовая	3.5	3.5		3.5		2.80				3.5
		6	Кухня	15.7	15.7		15.7		2.80				15.7
		7	Жилая комната	15.4	15.4	15.4			2.80				15.4
		8	Жилая комната	21.0	21.0	21.0			2.80				21.0
		9	Жилая комната	13.9	13.9	13.9			2.80				13.9
		10	Балкон	5.9				5.9	2.80			с коэф.0,3= 1.8	1.8
		11	Лоджия	5.9				5.9	2.80			с коэф.0,5= 3.0	3.0
Итого по квартире 67:				103.7	50.3	53.4	11.8						108.5
	68	1	Коридор	10.7	10.7		10.7		2.80				10.7
		2	Кладовая	1.9	1.9		1.9		2.80				1.9
		3	Жилая комната	23.2	23.2	23.2			2.80				23.2
		4	Кухня	10.4	10.4		10.4		2.80				10.4
		5	Туалет	1.7	1.7		1.7		2.80				1.7
		6	Ванная	2.8	2.8		2.8		2.80				2.8
		7	Лоджия	2.6				2.6	2.80			с коэф.0,5= 1.3	1.3
Итого по квартире 68:				50.7	23.2	27.5	2.6						52.0
	142-143	1	Коридор	$7.85*5.98-3.25*2.17-(0.13*0.60)*2-3.73*1.39$	34.6		34.6		2.80				34.6
		2	Ванная	2.07*1.97	4.1		4.1		2.80				4.1
		3	Туалет	0.96*2.05	2.0		2.0		2.80				2.0
		4	Жилая комната	$3.59*3.41-0.37*2.04+0.97*0.53$	12.0	12.0			2.80				12.0
		5	Жилая комната	$4.63*4.13-0.53*2.43-0.31*0.54+(2.47)/2*2.31$	20.5	20.5			2.80				20.5
		6	подсобная	9.8	9.8		9.8		2.80				9.8
		7	Кладовая	2.38*1.59	3.8		3.8		2.80				3.8
		8	Жилая комната	3.87*4.70-0.46*1.90	17.3	17.3			2.80				17.3
		9	Коридор	5.41*1.99	10.8		10.8		2.80				10.8
		10	Кухня	$3.93*4.26+3.58*0.13+0.69*1.60+4.11*1.87+(4.11+2.89)/2*1.37$	30.8		30.8		2.80				30.8
		11	Санузел	$3.08*3.14-1.41*0.31-0.20*1.30$	9.0		9.0		2.80				9.0
		12	Лоджия	6.9				6.9	2.80			с коэф.0,5= 3.5	3.5
		13	Лоджия	4.4				4.4	2.80			с коэф.0,5= 2.2	2.2
		14	Лоджия	2.7				2.7	2.80			с коэф.0,5= 1.4	1.4
Итого по квартире 142-143:				154.7	49.8	104.9	14.0						161.8
	144	1	Коридор	8.8	8.8		8.8		2.80				8.8



Отчет № 636/2-Н-17 об оценке объекта оценки

1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	15
A	11	66	3	Туалет	1.3	1.3		1.3		2.80				1.3
			4	Кухня	12.3	12.3		12.3		2.80				12.3
			5	Жилая комната	16.3	16.3	16.3			2.80				16.3
			6	Жилая комната	37.0	37.0	37.0			2.80				37.0
			7	Лоджия	7.0				7.0	2.80			с коэф.0,5= 3,5	3.5
			8	Лоджия	4.3				4.3	2.80			с коэф.0,5= 2,2	2.2
Итого по квартире 66:						83.3	53.3	30.0	11.3					89.0
		67	1	Коридор	26.4	26.4		26.4		2.80				26.4
			2	Кладовая	1.7	1.7		1.7		2.80				1.7
			3	Ванная	4.1	4.1		4.1		2.80				4.1
			4	Туалет	2.0	2.0		2.0		2.80				2.0
			5	Кладовая	3.5	3.5		3.5		2.80				3.5
			6	Кухня	15.7	15.7		15.7		2.80				15.7
			7	Жилая комната	15.4	15.4	15.4			2.80				15.4
			8	Жилая комната	21.0	21.0	21.0			2.80				21.0
			9	Жилая комната	13.9	13.9	13.9			2.80				13.9
			10	Балкон	5.9				5.9	2.80			с коэф.0,3= 1,8	1.8
			11	Лоджия	5.9				5.9	2.80			с коэф.0,5= 3,0	3.0
Итого по квартире 67:						103.7	50.3	53.4	11.8					108.5
		68	1	Коридор	10.7	10.7		10.7		2.80				10.7
			2	Кладовая	1.9	1.9		1.9		2.80				1.9
			3	Жилая комната	23.2	23.2	23.2			2.80				23.2
			4	Кухня	10.4	10.4		10.4		2.80				10.4
			5	Туалет	1.7	1.7		1.7		2.80				1.7
			6	Ванная	2.8	2.8		2.8		2.80				2.8
			7	Лоджия	2.6				2.6	2.80			с коэф.0,5= 1,3	1.3
Итого по квартире 68:						50.7	23.2	27.5	2.6					52.0
		142-143	1	Коридор	$7.85*5.98-3.25*2.17-(0.13*0.60)*2-3.73*1.39$	34.6		34.6		2.80				34.6
			2	Ванная	$2.07*1.97$	4.1		4.1		2.80				4.1
			3	Туалет	$0.96*2.05$	2.0		2.0		2.80				2.0
			4	Жилая комната	$3.59*3.41-0.37*2.04+0.97*0.53$	12.0	12.0			2.80				12.0
			5	Жилая комната	$4.63*4.13-0.53*2.43-0.31*0.54+(2.47)/2*2.31$	20.5	20.5			2.80				20.5
			6	подсобная	9.8	9.8		9.8		2.80				9.8
			7	Кладовая	$2.38*1.59$	3.8		3.8		2.80				3.8
			8	Жилая комната	$3.87*4.70-0.46*1.90$	17.3	17.3			2.80				17.3
			9	Коридор	$5.41*1.99$	10.8		10.8		2.80				10.8
			10	Кухня	$3.93*4.26+3.58*0.13+0.69*1.60+4.11*1.87+(4.11+2.89)/2*1.37$	30.8		30.8		2.80				30.8
			11	Санузел	$3.08*3.14-1.41*0.31-0.20*1.30$	9.0		9.0		2.80				9.0
			12	Лоджия	6.9				6.9	2.80			с коэф.0,5= 3,5	3.5
			13	Лоджия	4.4				4.4	2.80			с коэф.0,5= 2,2	2.2
			14	Лоджия	2.7				2.7	2.80			с коэф.0,5= 1,4	1.4
Итого по квартире 142-143:						154.7	49.8	104.9	14.0					161.8
		144	1	Коридор	8.8	8.8		8.8		2.80				8.8



Отчет № 636/2-Н-17 об оценке объекта оценки

1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	15
A	11	144	2	Ванная	2.9	2.9		2.9		2.80				2.9
			3	Туалет	1.3	1.3		1.3		2.80				1.3
			4	Кухня	13.2	13.2		13.2		2.80				13.2
			5	Жилая комната	15.7	15.7	15.7			2.80				15.7
			6	Лоджия	3.3				3.3	2.80			с коэф.0,5= 1,7	1.7
Итого по квартире 144:						41.9	15.7	26.2	3.3					43.6
		145	1	Коридор	14.9	14.9		14.9		2.80				14.9
			2	Ванная	3.1	3.1		3.1		2.80				3.1
			3	Туалет	1.5	1.5		1.5		2.80				1.5
			4	Кухня	18.3	18.3		18.3		2.80				18.3
			5	Жилая комната	15.1	15.1	15.1			2.80				15.1
			6	Жилая комната	9.5	9.5	9.5			2.80				9.5
			7	Лоджия	8.5				8.5	2.80			с коэф.0,5= 4,3	4.3
Итого по квартире 145:						62.4	24.6	37.8	8.5					66.7
		146	1	Коридор	10.8	10.8		10.8		2.61				10.8
			2	Санузел	$1.75*3.45+(1.75+1.20)/2*1.19-0.38*0.88$	7.5		7.5		2.61				7.5
			3	Кухня	9.6	9.6		9.6		2.61				9.6
			4	Жилая комната	20.2	20.2	20.2			2.61				20.2
			5	Жилая комната	$4.89*3.24+0.13*0.38-0.10*0.87-0.14*0.87$	15.7	15.7			2.61				15.7
			6	Кладовая	$(2.43+1.85)/2*1.33-0.25*1.04$	2.6		2.6		2.61				2.6
Итого по квартире 146:						66.4	35.9	30.5						66.4
		147	1	Коридор	$1.67*4.60-0.42*1.28$	7.1		7.1		2.73				7.1
			2	Кухня-гостиная	$4.57*4.52-0.81*1.31+2.26*1.36$	22.7		22.7		2.73				22.7
			3	Жилая комната	$3.38*2.94$	9.9	9.9			2.73				9.9
			4	Санузел	$1.92*2.94-0.22*0.87$	5.5		5.5		2.73				5.5
			5	Кладовая	$1.28*1.98-0.31*1.10$	2.2		2.2		2.73				2.2
			6	Лоджия	$(1.97+2.84)/2*0.93$				2.2	2.80			с коэф.0,5= 1,1	1.1
Итого по квартире 147:						47.4	9.9	37.5	2.2					48.5
Итого по 11-му этажу:						827.9	377.5	450.4	68.4					861.3



Литера по плану	Этаж	Номер помещения	Номер по плану здания, комнат, кухни и т.п.	Назначение частей помещения (жилая комната, кухня и т.д.)	Формула подсчета частей помещения	Общая площадь жилого помещения, кв.м.	В том числе (кв.м.):		Площадь лоджий, балконов, веранд и террас, кв.м. (без коэффициента)	Высота, м.	Площадь помещений общего пользования, кв.м.	Возведено, реконструировано, переоборудовано, перепланировано без разрешения	Примечание	Общая площадь жилого помещения с учетом лоджий, балконов, веранд, террас, кв.м. (с коэффициентом)		
							жилая	вспомогательного использования								
А	12	69	1	Коридор	13.9	13.9		13.9		2.80				13.9		
			2	Ванная	2.8	2.8		2.8		2.80					2.8	
			3	Туалет	1.3	1.3		1.3		2.80					1.3	
			4	Кухня	10.9	10.9		10.9		2.80						10.9
			5	Жилая комната	20.7	20.7	20.7			2.80						20.7
			6	Лоджия	2.6					2.6	2.80				с коэф. 0,5= 1,3	1.3
			Итого по квартире 69:						49.6	20.7	28.9	2.6				
		70	1	Коридор	12.7	12.7		12.7		2.80				12.7		
			2	Кладовая	3.0	3.0		3.0		2.80					3.0	
			3	Жилая комната	15.3	15.3	15.3			2.80					15.3	
			4	Жилая комната	9.7	9.7	9.7			2.80					9.7	
			5	Кухня	11.4	11.4		11.4		2.80					11.4	
			6	Туалет	1.3	1.3		1.3		2.80					1.3	
			7	Ванная	2.8	2.8		2.8		2.80					2.8	
			8	Кладовая	1.7	1.7		1.7		2.80					1.7	
			9	Лоджия	8.5					8.5	2.80				с коэф. 0,5= 4,3	4.3
Итого по квартире 70:						57.9	25.0	32.9	8.5				62.2			
		71	1	Коридор	15.0	15.0		15.0		2.80				15.0		
			2	Кухня	9.5	9.5		9.5		2.80				9.5		
			3	Жилая комната	15.1	15.1	15.1			2.80					15.1	
			4	Жилая комната	18.3	18.3	18.3			2.80					18.3	
			6	Ванная	3.1	3.1		3.1		2.80					3.1	
			7	Лоджия	8.5					8.5	2.80				с коэф. 0,5= 4,3	4.3
			Итого по квартире 71:						61.0	33.4	27.6	8.5				65.3
		72	1	Коридор	3.05*2.17-0.03*0.91	6.6		6.6		2.55				6.6		
			2	Кухня-гостиная	2.33*4.10+(2.94+3.92)/2*0.97+3.92*3.76+0.38*4.62+3.06*0.86+0.25*0.48-(0.45+0.54)/2*0.30-(0.30+0.45)/2*0.29	31.9	31.9			2.55					31.9	
			3	Санузел	3.06*3.01-0.76*0.39-0.24*1.74-0.19*0.03	8.5		8.5		2.55					8.5	
Итого по квартире 72:						47.0	31.9	15.1					47.0			
		73	1	Коридор	13.5	13.5		13.5		2.80				13.5		
			2	Ванная	2.9	2.9		2.9		2.80				2.9		
			3	Туалет	1.3	1.3		1.3		2.80				1.3		
			4	Кухня	12.3	12.3		12.3		2.80				12.3		
			5	Жилая комната	16.3	16.3	16.3			2.80					16.3	
			6	Жилая комната	37.0	37.0	37.0			2.80					37.0	



Отчет № 636/2-Н-17 об оценке объекта оценки

1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	15
A	12	73	7	Лоджия	7.0									
			8	Лоджия	4.3				7.0	2.80			с коэф.0,5= 3.5	3.5
Итого по квартире 73:						83.3	53.3	30.0	11.3				с коэф.0,5= 2.2	2.2
		74	1	Коридор	37.2	37.2		37.2		2.80				89.0
			2	Туалет	1.70*0.86	1.5		1.5		2.80				37.2
			3	Встроенный шкаф	0.60*2.20	1.3		1.3		2.80				1.5
			4	Санузел	2.21*3.25-1.08*0.44-0.51*0.10	6.7		6.7		2.80				1.3
			5	Гардеробная	4.3	4.3		4.3		2.80				6.7
			6	Жилая комната	15.2	15.2	15.2			2.80				4.3
			7	Жилая комната	16.9	16.9	16.9			2.80				15.2
			8	Жилая комната	16.1	16.1	16.1			2.80				16.9
			9	Кухня	18.0	18.0		18.0		2.80				16.1
			10	Встроенный шкаф	1.26*0.58	0.7		0.7		2.80				18.0
Итого по квартире 74:						117.9	48.2	69.7						0.7
		75	1	Коридор	2.00*3.47+(2.28+1.39)/2*0.95+0.48*1.39	9.4		9.4		2.80				117.9
			2	Кладовая	2.00*2.42-0.38*0.52	4.6		4.6		2.80				9.4
			3	Жилая комната	(4.38+3.52)/2*0.76+3.49*4.38+(4.38)/2*1.33	21.2	21.2			2.80				4.6
			4	Кухня	3.42*3.00	10.3		10.3		2.80				21.2
			5	Туалет	1.37*0.97	1.3		1.3		2.80				10.3
			6	Ванная	1.78*1.85	3.3		3.3		2.80				1.3
			7	Лоджия	2.01*0.95+(0.95)/2*0.94				2.4	2.80			с коэф.0,5= 1.2	3.3
Итого по квартире 75:						50.1	21.2	28.9	2.4					1.2
		148	1	Гардеробная	2.12*2.31-0.46*0.42	4.7		4.7		2.80				51.3
			2	Кухня-Холл	2.14*3.46+(3.46+1.41)/2*1.33	10.6		10.6		2.80				4.7
			3	Санузел	3.00*1.94-0.83*0.26	5.6		5.6		2.80				10.6
			4	Жилая комната	2.92*3.39	9.9	9.9			2.80				5.6
			5	Жилая комната	2.97*4.41+(4.41+2.35)/2*1.39+(2.54)/2*2.43	20.9	20.9			2.80				9.9
			6	Лоджия	(2.84+2.00)/2*1.00				2.4	2.80			с коэф.0,5= 1.2	20.9
Итого по квартире 148:						51.7	30.8	20.9	2.4					1.2
		149	1	Коридор	21.7	21.7		21.7		2.80				52.9
			2	Санузел	6.1	6.1		6.1		2.80				21.7
			3	Жилая комната	23.3	23.3	23.3			2.80				6.1
			4	Жилая комната	14.5	14.5	14.5			2.80				23.3
			5	Кухня	13.2	13.2		13.2		2.80				14.5
			6	Туалет	1.3	1.3		1.3		2.80				13.2
			7	Ванная	2.9	2.9		2.9		2.80				1.3
			8	Кладовая	5.8	5.8		5.8		2.80				2.9
			9	Лоджия	7.0				7.0	2.80			с коэф.0,5= 3.5	5.8
			10	Лоджия	4.3				4.3	2.80			с коэф.0,5= 2.2	7.0
Итого по квартире 149:						88.8	37.8	51.0	11.3					2.2
		150	1	Коридор	8.8	8.8		8.8		2.80				94.5
			2	Ванная	2.9	2.9		2.9		2.80				8.8
			3	Туалет	1.3	1.3		1.3		2.80				2.9
			4	Кухня	13.2	13.2		13.2		2.80				1.3
														13.2



Отчет № 636/2-Н-17 об оценке объекта оценки

1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	15
A	12	150	5	Жилая комната	15.7	15.7	15.7			2.80				15.7
			6	Лоджия	3.3				3.3	2.80			с коэф.0,5= 1,7	1.7
Итого по квартире 150:						41.9	15.7	26.2	3.3					43.6
		151	1	Коридор	6.21*2.26-0.94*0.32- 1.60*0.77-0.41*0.78- 0.15*0.86	12.1		12.1		2.80				12.1
			2	Санузел	3.03*1.76+0.53*0.68- 0.29*1.13	5.4		5.4		2.80				5.4
			3	Жилая комната	3.13*4.92+2.67*0.86- 0.37*1.06+1/2*(2.55* 2.69)	20.7	20.7			2.80				20.7
			4	Жилая комната	4.09*3.13-0.75*1.58	11.6	11.6			2.80				11.6
			5	Кладовая	1.43*1.49	2.1		2.1		2.80				2.1
			6	Жилая комната	3.42*2.79-0.20*0.44- 0.86*0.15+0.48*0.15	9.4	9.4			2.80				9.4
			7	подсобная	8.6	8.6		8.6		2.80				8.6
Итого по квартире 151:						69.9	41.7	28.2						69.9
		152	1	Коридор	5.40*4.79-3.51*1.02- 1.82*3.55	15.8		15.8		2.80				15.8
			2	Санузел	1.77*3.48	6.2		6.2		2.80				6.2
			3	Столовая	20.2	20.2	20.2			2.80				20.2
			4	Жилая комната	15.5	15.5	15.5			2.80				15.5
			5	Лоджия	8.6				8.6	2.80			с коэф.0,5= 4,3	4.3
Итого по квартире 152:						57.7	35.7	22.0	8.6					62.0
		153	1	Коридор	13.9	13.9		13.9		2.80				13.9
			2	Жилая комната	20.7	20.7	20.7			2.80				20.7
			3	Кухня	10.9	10.9		10.9		2.80				10.9
			4	Туалет	1.3	1.3		1.3		2.80				1.3
			5	Ванная	2.8	2.8		2.8		2.80				2.8
			6	Лоджия	2.6				2.6	2.80			с коэф.0,5= 1,3	1.3
Итого по квартире 153:						49.6	20.7	28.9	2.6					50.9
Итого по 12-му этажу:						826.4	416.1	410.3	61.5					857.4



Литера по плану	Этаж	Номер помещения	Номер по плану здания, комнат, кухни и т.п.	Назначение частей помещения (жилая комната, кухня и т.д.)	формула подсчета частей помещения	Общая площадь жилого помещения, кв.м.	В том числе (кв.м.):		Площадь лоджий, балконов, веранд и террас, кв.м. (без коэффициента)	Высота, м.	Площадь помещений общего пользования, кв.м	Возведено, реконструировано, переоборудовано, перепланировано без разрешения	Примечание	Общая площадь жилого помещения с учетом лоджий, балконов, веранд, террас, кв.м. (с коэффициентом)
							жилая	вспомогательного использования						
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	15
A	13	76	1	Коридор	9.6	9.6		9.6		2.80				9.6
			2	Ванная	2.8	2.8		2.8		2.80				2.8
			3	Туалет	1.3	1.3		1.3		2.80				1.3
			4	Кухня	10.9	10.5		10.5		2.80				10.5
			5	Жилая комната	18.4	17.8	17.8			2.80				17.8
			6	Жилая комната	10.1	10.1	10.1			2.80				10.1
			7	Жилая комната	14.1	14.1	14.1			2.80				14.1
			8	Лоджия	2.6				2.6	2.80			с коэф.0,5= 1,3	1,3
			9	Лоджия	52.3				52.3	2.80			с коэф.0,5= 26,2	26,2
			10	Лоджия	1.6				1.6	2.80			с коэф.0,5= 0,8	0,8
Итого по квартире 76:						66.2	42.0	24.2	56.5					94.5
		77	1	Коридор	14.9	14.9		14.9		2.80				14.9
			2	Жилая комната	9.8	9.8	9.8			2.80				9.8
			3	Жилая комната	18.0	18.0	18.0			2.80				18.0
			4	Жилая комната	15.0	15.0	15.0			2.80				15.0
			5	Кухня	13.2	13.2		13.2		2.80				13.2
			6	Туалет	1.3	1.3		1.3		2.80				1.3
			7	Ванная	2.9	2.9		2.9		2.80				2.9
			8	Лоджия	3.3				3.3	2.80			с коэф.0,5= 1,7	1,7
			9	Лоджия	44.8				44.8	2.80			с коэф.0,5= 22,4	22,4
			10	Лоджия	1.6				1.6	2.80			с коэф.0,5= 0,8	0,8
Итого по квартире 77:						75.1	42.8	32.3	49.7					100.0
		78	1	Коридор	$7.22*1.99+1.00*0.86-0.78*0.27-0.44*0.41$	14.8		14.8		2.80				14.8
			2	Санузел	$1.88*3.10$	5.8		5.8		2.80				5.8
			3	Жилая комната	$1.95*4.99+(3.28+4.49)/2*1.05-0.37*1.60$	13.2	13.2			2.80				13.2
			4	Жилая комната	$3.82*4.33+(3.67+4.60)/2*1.14+0.26*2.37$	21.9	21.9			2.80				21.9
			5	Жилая комната	30.2	30.2	30.2			2.80				30.2
			6	Санузел	$5.2-0.46*0.91$	4.8		4.8		2.80				4.8
			7	Кухня	$3.54*2.07$	7.3		7.3		2.80				7.3
Итого по квартире 78:						98.0	65.3	32.7						98.0
		79	1	Туалет	$0.89*1.72$	1.5		1.5		2.80				1.5
			2	Коридор	$2.62*1.74-0.24*0.58$	4.4		4.4		2.80				4.4
			3	Жилая комната	$5.00*3.50-0.13*0.71-0.05*0.92-0.05*0.30-0.24*0.46-0.05*3.91$	17.0	17.0			2.80				17.0



Отчет № 636/2-Н-17 об оценке объекта оценки

1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	15
A	13	79	4	Кухня-столовая	47.9	47.9		47.9		2.80				47.9
			5	Жилая комната	19.2	19.2	19.2			2.80				19.2
			6	Жилая комната	4.00*3.35	13.4	13.4			2.80				13.4
			7	Кладовая	2.18*2.00-0.50*0.73	4.0		4.0		2.80				4.0
			8	Санузел	2.37*3.15-0.30*0.80-0.10*1.00-0.97*0.33	6.8		6.8		2.80				6.8
Итого по квартире 79:						114.2	49.6	64.6						114.2
		80	1	Коридор	12.8	12.8		12.8		2.80				12.8
			2	Жилая комната	23.4	23.4	23.4			2.80				23.4
			4	Кухня	11.2	11.2		11.2		2.80				11.2
			5	Туалет	1.3	1.3		1.3		2.80				1.3
			6	Ванная	2.8	2.8		2.8		2.80				2.8
			7	Лоджия	2.6				2.6	2.80			с коэф.0,5= 1,3	1.3
Итого по квартире 80:						51.5	23.4	28.1	2.6					52.8
		154	1	Коридор	12.8	12.8		12.8		2.80				12.8
			2	Ванная	2.8	2.8		2.8		2.80				2.8
			3	Туалет	1.3	1.3		1.3		2.80				1.3
			4	Кухня	11.2	11.2		11.2		2.80				11.2
			5	Жилая комната	23.4	23.4	23.4			2.80				23.4
			7	Лоджия	2.6				2.6	2.80			с коэф.0,5= 1,3	1.3
Итого по квартире 154:						51.5	23.4	28.1	2.6					52.8
		155	1	Коридор	2.04*7.29-3.22*0.75-0.55*0.40	12.2		12.2		2.80				12.2
			2	Кладовая	2.79*2.12	5.9		5.9		2.80				5.9
			3	Санузел	9.0	9.0		9.0		2.80				9.0
			4	Жилая комната	32.9	32.9	32.9			2.80				32.9
			5	Жилая комната	3.07*4.87	15.0	15.0			2.80				15.0
			6	Жилая комната	6.31*3.05-0.19*1.00-0.52*1.66+(1.86+3.15)/2*1.29	21.4	21.4			2.80				21.4
			7	Лоджия	4.5				4.5	2.80			с коэф.0,5= 2,3	2.3
Итого по квартире 155:						96.4	69.3	27.1	4.5					98.7
		156	1	Коридор	14.9	14.9		14.9		2.80				14.9
			2	Ванная	2.9	2.9		2.9		2.80				2.9
			3	Туалет	1.3	1.3		1.3		2.80				1.3
			4	Кухня	13.2	13.2		13.2		2.80				13.2
			5	Жилая комната	15.0	15.0	15.0			2.80				15.0
			6	Жилая комната	18.0	18.0	18.0			2.80				18.0
			7	Жилая комната	9.8	9.8	9.8			2.80				9.8
			8	Лоджия	3.3				3.3	2.80			с коэф.0,5= 1,7	1.7
			9	Лоджия	44.8				44.8	2.80			с коэф.0,5= 22,4	22.4
			10	Лоджия	1.6				1.6	2.80			с коэф.0,5= 0,8	0.8
Итого по квартире 156:						75.1	42.8	32.3	49.7					100.0
		157	1	Коридор	9.6	9.6		9.6		2.80				9.6
			2	Жилая комната	15.0	15.0	15.0			2.80				15.0
			3	Жилая комната	10.1	10.1	10.1			2.80				10.1
			4	Жилая комната	18.4	18.4	18.4			2.80				18.4
			5	Кухня	10.9	10.9		10.9		2.80				10.9
			6	Туалет	1.3	1.3		1.3		2.80				1.3
			7	Ванная	2.8	2.8		2.8		2.80				2.8



1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	15
A	13	157	8	Лоджия	2.6				2.6	2.80			с коэф.0,5= 1.3	1.3
			9	Лоджия	52.3				52.3	2.80			с коэф.0,5= 26.2	26.2
			10	Лоджия	1.6				1.6	2.80			с коэф.0,5= 0.8	0.8
Итого по квартире 157:						68.1	43.5	24.6	56.5					96.4
Итого по 13-му этажу:						696.1	402.1	294.0	222.1					807.4



Литера по плану	Этаж	Номер помещения	Номер по плану здания комнат, кухни и т.п.	Назначение частей помещения (жилая комната, кухня и т.д.)	Формула подсчета частей помещения	Общая площадь жилого помещения, кв.м.	В том числе (кв.м.):		Площадь лоджий, балконов, веранд и террас, кв.м. (без коэффициента)	Высота, м.	Площадь помещений общего пользования, кв.м.	Возведено, реконструировано, переоборудовано, перепланировано без разрешения	Примечание	Общая площадь жилого помещения с учетом лоджий, балконов, веранд, террас, кв.м. (с коэффициентом)	
							жилая	вспомогательного использования							
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	15	
А	14	81	1	Коридор	3.24*3.18-1.60*1.65-0.56*1.45	6.9		6.9		2.80				6.9	
			2	Туалет	1.28*1.59	2.0		2.0		2.80				2.0	
			3	Санузел	1.68*2.83-0.29*0.43	4.6		4.6		2.80				4.6	
			4	Жилая комната	3.02*3.30-0.60*1.98-0.05*0.32	8.8	8.8		2.80					8.8	
			5	Кухня	2.24*2.30	5.2		5.2		2.80				5.2	
			6	Жилая комната	3.03*4.45-1.87*1.56+2.22*1.28	13.4	13.4		2.80					13.4	
			7	Жилая комната	3.40*2.90	9.9	9.9		2.80					9.9	
			8	Жилая комната	4.33*2.78+1.39*1.10	13.6	13.6		2.80					13.6	
			9	Встроенный шкаф	0.56*1.40	0.8		0.8		2.80				0.8	
			10	Лоджия	2.8						2.8	2.80		с коэф. 0,5=1.4	1.4
Итого по квартире 81:						65.2	45.7	19.5	2.8				66.6		
		82	1	Коридор	14.9	14.9		14.9		2.80				14.9	
			2	Жилая комната	3.11*2.98	9.8	9.8		2.80				9.8		
			3	Жилая комната	18.0	18.0	18.0		2.80				18.0		
			4	Жилая комната	15.0	15.0	15.0		2.80				15.0		
			5	Кухня	13.2	13.2		13.2		2.80			13.2		
			6	Туалет	1.3	1.3		1.3		2.80			1.3		
			7	Ванная	2.9	2.9		2.9		2.80			2.9		
			8	Лоджия	3.3						3.3	2.80		с коэф. 0,5=1.7	1.7
Итого по квартире 82:						75.1	42.8	32.3	3.3				76.8		
		83	1	Коридор	13.5	13.5		13.5		2.80				13.5	
			2	Ванная	2.9	2.9		2.9		2.80			2.9		
			3	Туалет	1.3	1.3		1.3		2.80			1.3		
			4	Кухня	13.2	13.2		13.2		2.80			13.2		
			5	Жилая комната	16.3	16.3	16.3		2.80				16.3		
			6	Жилая комната	37.0	37.0	37.0		2.80				37.0		
			7	Лоджия	7.0						7.0	2.80		с коэф. 0,5=3.5	3.5
			8	Лоджия	4.3						4.3	2.80		с коэф. 0,5=2.2	2.2
Итого по квартире 83:						84.2	53.3	30.9	11.3				89.9		
		84	1	Коридор	30.1	30.1		30.1		2.80				30.1	
			2	Кладовая	1.7	1.7		1.7		2.80			1.7		
			3	Ванная	4.1	4.1		4.1		2.80			4.1		
			4	Туалет	2.0	2.0		2.0		2.80			2.0		
			6	Кухня	15.7	15.7		15.7		2.80			15.7		
			7	Жилая комната	15.4	15.4	15.4		2.80				15.4		



Отчет № 636/2-Н-17 об оценке объекта оценки

1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	15
A	14	84	8	Жилая комната	21.0	21.0	21.0			2.80				21.0
			9	Жилая комната	13.9	13.9	13.9			2.80				13.9
			10	Балкон	5.9				5.9	2.80			с коэф.0,3= 1.8	1.8
			11	Лоджия	5.9				5.9	2.80			с коэф.0,5= 3.0	3.0
Итого по квартире 84:						103.9	50.3	53.6	11.8					108.7
		85	1	Коридор	12.8	12.8		12.8		2.80				12.8
			2	Жилая комната	23.4	23.4	23.4			2.80				23.4
			3	Кухня	11.2	11.2		11.2		2.80				11.2
			4	Туалет	1.3	1.3		1.3		2.80				1.3
			5	Ванная	2.8	2.8		2.8		2.80				2.8
			7	Лоджия	2.6				2.6	2.80			с коэф.0,5= 1.3	1.3
Итого по квартире 85:						51.5	23.4	28.1	2.6					52.8
		158	1	Коридор	5.83*3.10-0.55*0.47- 1.05*4.96	12.6		12.6		2.80				12.6
			2	Ванная	1.93*1.86	3.6		3.6		2.80				3.6
			3	Туалет	1.03*1.93	2.0		2.0		2.80				2.0
			4	Кухня	3.32*2.92-0.35*2.03	9.0		9.0		2.80				9.0
			5	Жилая комната	4.34*2.55+(1.16)/2*2. 34	12.4	12.4			2.80				12.4
			6	Жилая комната	4.44*2.08+(1.13)/2*2. 43	10.6	10.6			2.80				10.6
			7	Лоджия	2.7				2.7	2.80			с коэф.0,5= 1.4	1.4
Итого по квартире 158:						50.2	23.0	27.2	2.7					51.6
		159	1	Коридор	11.6	11.6		11.6		2.80				11.6
			2	Кладовая	2.08*2.97+(0.96+2.3 0)/2*1.59	8.8		8.8		2.80				8.8
			3	Санузел	8.5	8.5		8.5		2.80				8.5
			4	Жилая комната	31.5	31.5	31.5			2.80				31.5
			5	Жилая комната	3.76*2.62+(1.29+3.7 6)/2*1.90	14.7	14.7			2.80				14.7
			6	Кухня	12.8	12.8		12.8		2.80				12.8
			7	Санузел	3.00*2.09+(2.36+3.0 0)/2*0.81	8.4		8.4		2.80				8.4
			8	Лоджия	4.5				4.5	2.80			с коэф.0,5= 2.3	2.3
Итого по квартире 159:						96.3	46.2	50.1	4.5					98.6
		160	1	Коридор	2.29*3.27-1.01*0.24	7.3		7.3		2.80				7.3
			2	Санузел	2.87*2.25+(2.87+1.6 6)/2*1.22-1.00*0.50-1. 16*0.43	8.2		8.2		2.80				8.2
			3	Кухня-Столовая	28.2	28.2		28.2		2.80				28.2
			4	Жилая комната	14.4	14.4	14.4			2.80				14.4
			5	Жилая комната	15.3	15.3	15.3			2.80				15.3
			6	Лоджия	1.08*3.16				3.4	2.80			с коэф.0,5= 1.7	1.7
Итого по квартире 160:						73.4	29.7	43.7	3.4					75.1
		161	1	Коридор	9.6	9.6		9.6		2.80				9.6
			2	Жилая комната	14.4	14.4	14.4			2.80				14.4
			3	Жилая комната	10.1	10.1	10.1			2.80				10.1
			4	Жилая комната	18.4	18.4	18.4			2.80				18.4
			5	Кухня	10.8	10.8		10.8		2.80				10.8
			6	Туалет	1.3	1.3		1.3		2.80				1.3



		7	Ванная	2.8	2.8	2.8	2.80					2.8
		8	Лоджия	2.6			2.6	2.80			с коэф. 0,5= 1,3	1.3



1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	15
Итого по квартире 161:						67.4	42.9	24.5	2.6					68.7
Итого по 14-му этажу:						667.2	357.3	309.9	45.0					688.8



Литера по плану	Этаж	Номер помещения	Номер по плану здания комнат, кухни и т.п.	Назначение частей помещения (жилая комната, кухня и т.д.)	Формула подсчета частей помещения	Общая площадь жилого помещения, кв.м.	В том числе (кв.м.):		Площадь лоджий, балконов, веранд и террас, кв.м. (без коэффициента)	Высота, м.	Площадь помещений общего пользования, кв.м.	Возведено, реконструировано, переоборудовано, переопределено без разрешения	Примечание	Общая площадь жилого помещения с учетом лоджий, балконов, веранд, террас, кв.м. (с коэффициентом)		
							жилая	вспомогательного использования								
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	15		
А	15	86	1	Кухня	10.3	10.3		10.3		2.80				10.3		
			2	Санузел	0.9	0.9		0.9		2.80					0.9	
			3	Санузел	1.2	1.2		1.2		2.80					1.2	
			4	Коридор	20.3	20.3		20.3		2.80					20.3	
			5	Жилая комната	17.0	17.0	17.0			2.80					17.0	
			6	Коридор	5.4	5.4		5.4		2.80					5.4	
			7	Ванная	2.9	2.9		2.9		2.80					2.9	
			8	Туалет	1.3	1.3		1.3		2.80					1.3	
			9	Жилая комната	13.2	13.2	13.2			2.80					13.2	
			10	Лоджия	3.3					3.3	2.80				с коэф.0,5= 1,7	1.7
			11	Лоджия	2.6					2.6	2.80				с коэф.0,5= 1,3	1.3
			12	Лоджия	73.2					73.2	2.80				с коэф.0,5= 36,6	36.6
			13	Лоджия	3.0					3.0	2.80				с коэф.0,5= 1,5	1.5
			14	Лоджия	3.3					3.3	2.80				с коэф.0,5= 1,7	1.7
			15	Лоджия	3.0					3.0	2.80				с коэф.0,5= 1,5	1.5
Итого по квартире 86:						72.5	30.2	42.3	88.4					116.8		
Черд ак			87	1	Коридор	13.5	13.5		13.5	2.80				13.5		
			2	Ванная	2.9	2.9		2.9	2.80				2.9			
			3	Туалет	1.3	1.3		1.3	2.80				1.3			
			4	Кухня	13.2	13.2		13.2	2.80				13.2			
			5	Жилая комната	16.3	16.3	16.3			2.80			16.3			
			6	Жилая комната	37.0	37.0	37.0			2.80			37.0			
			7	Лоджия	7.0					7.0	2.80			с коэф.0,5= 3,5	3.5	
			8	Лоджия	4.4					4.4	2.80			с коэф.0,5= 2,2	2.2	
			9	Жилая комната	161.0-3.14*1.07*1.07 -0.06*8-0.45*0.45*2	156.5	156.5			2.75			156.5			
			10	Лоджия	4.3					4.3	2.80			с коэф.0,5= 2,2	2.2	
			11	Лоджия	4.4					4.4	2.80			с коэф.0,5= 2,2	2.2	
			12	Жилая комната	29.3	29.3	29.3			2.80			29.3			
Итого по квартире 87:						270.0	239.1	30.9	20.1				280.1			
88			1	Коридор	30.1	30.1		30.1	2.80				30.1			
			2	Кладовая	1.7	1.7		1.7	2.80			1.7				
			3	Ванная	4.1	4.1		4.1	2.80			4.1				
			4	Туалет	2.0	2.0		2.0	2.80			2.0				
			6	Кухня	15.6	15.6		15.6	2.80			15.6				
			7	Жилая комната	15.9	15.9	15.9			2.80			15.9			
			8	Жилая комната	21.0	21.0	21.0			2.80			21.0			
			9	Жилая комната	13.9	13.9	13.9			2.80			13.9			



Отчет № 636/2-Н-17 об оценке объекта оценки

1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	15
A	15	88	10	Балкон	5.9				5.9	2.80			с коэф.0,3= 1.8	1.8
			11	Лоджия	5.9				5.9	2.80			с коэф.0,5= 3.0	3.0
Итого по квартире 88:						104.3	50.8	53.5	11.8					109.1
		89	1	Жилая комната	7.96*6.51+2.21*1.28- 1.97*0.42-0.45*0.45	53.6	53.6			2.80				53.6
			2	Лоджия	2.6				2.6	2.80			с коэф.0,5= 1.3	1.3
		черд ак	3	Жилая комната	148.0-1.61*2.58-0.45 *0.45*2-0.36*0.95	143.1	143.1			2.75				143.1
			4	Лоджия	11.7				11.7	2.80			с коэф.0,5= 5.9	5.9
Итого по квартире 89:						196.7	196.7		14.3					203.9
		162	1	Коридор	9.8	9.8		9.8		2.80				9.8
			2	Ванная	2.8	2.8		2.8		2.80				2.8
			3	Туалет	1.3	1.3		1.3		2.80				1.3
			4	Кухня	11.2	11.2		11.2		2.80				11.2
			5	Жилая комната	23.4	23.4	23.4			2.80				23.4
			7	Лоджия	2.6				2.6	2.80			с коэф.0,5= 1.3	1.3
Итого по квартире 162:						48.5	23.4	25.1	2.6					49.8
		163	1	Коридор	21.7	21.7		21.7		2.80				21.7
			2	Санузел	6.1	6.1		6.1		2.80				6.1
			3	Жилая комната	23.3	23.3	23.3			2.80				23.3
			4	Жилая комната	14.5	14.5	14.5			2.80				14.5
			5	Кухня	13.2	13.2		13.2		2.80				13.2
			6	Туалет	1.3	1.3		1.3		2.80				1.3
			7	Ванная	2.9	2.9		2.9		2.80				2.9
			8	Кладовая	5.8	5.8		5.8		2.80				5.8
			9	Лоджия	7.0				7.0	2.80			с коэф.0,5= 3.5	3.5
			10	Лоджия	4.3				4.3	2.80			с коэф.0,5= 2.2	2.2
Итого по квартире 163:						88.8	37.8	51.0	11.3					94.5
		164	1	Коридор	20.3	20.3		20.3		2.80				20.3
			2	Коридор	5.4	5.4		5.4		2.80				5.4
			3	Ванная	2.9	2.9		2.9		2.80				2.9
			4	Туалет	1.3	1.3		1.3		2.80				1.3
			5	Жилая комната	13.2	13.2	13.2			2.80				13.2
			6	Жилая комната	17.0	17.0	17.0			2.80				17.0
			7	Санузел	1.2	1.2		1.2		2.80				1.2
			8	Санузел	0.9	0.9		0.9		2.80				0.9
			9	Кухня	10.3	10.3		10.3		2.80				10.3
			10	Лоджия	2.6				2.6	2.80			с коэф.0,5= 1.3	1.3
			11	Лоджия	3.3				3.3	2.80			с коэф.0,5= 1.7	1.7
			12	Лоджия	3.0				2.8	2.80			с коэф.0,5= 1.4	1.4
			13	Лоджия	73.2				73.2	2.80			с коэф.0,5= 36.6	36.6
			14	Лоджия	3.3				3.3	2.80			с коэф.0,5= 1.7	1.7
			15	Лоджия	3.0				2.8	2.80			с коэф.0,5= 1.4	1.4
Итого по квартире 164:						72.5	30.2	42.3	88.0					116.6
Итого по 15-му этажу:						853.3	608.2	245.1	236.5					970.8



69

Литера по плану	Этаж	Номер помещения	Номер по плану здания комнат, кухни и т.п.	Назначение частей помещения (жилая комната, кухня и т. д.)	формула подсчета частей помещения	Общая площадь (кв.м.)	В том числе (кв.м.):		Площадь лоджий, балконов, веранд и террас, кв.м.	Высота, м.	Площадь помещений общего пользования, кв.м.	Возведено, реконструировано, переоборудовано, перепланировано без разрешения	Примечание		
							основная	вспомогательная							
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14		
А	1		I	Коридор	1.60*1.63					2.80	2.6				
				II	Коридор	1.64*3.04					2.80	5.0			
				III	Коридор	0.94*1.57						2.80	1.5		
				IV	Коридор	1.83*10.55						2.80	19.3		
				V	Лифт	1.13*2.14						2.80	2.4		
				VI	Лифт	1.06*0.92						2.80	1.0		
				VII	Санузел	2.37*2.41						2.80	5.7		
				VIII	Лестничная клетка	5.28*2.33						2.80	12.3		
				IX	Коридор	3.9						2.80	3.9		
				X	Лестничная клетка	2.16*9.36						2.80	20.2		
				XI	Коридор	1.20*1.07						2.80	1.3		
				XII	Коридор	1.63*1.60						2.80	2.6		
				XIII	Коридор	3.04*1.64						2.80	5.0		
				XIV	Коридор	1.57*0.97						2.80	1.5		
				XV	Лифт	1.13*2.14						2.80	2.4		
				XVI	Лифт	1.06*0.92						2.80	1.0		
				XVII	Санузел	2.70*2.33						2.80	6.3		
				XVIII	Коридор	1.80*10.60						2.80	19.1		
				XIX	Лестничная клетка	2.17*9.41						2.80	20.4		
				XX	Лестничная клетка	1.2						2.80	1.2		
Итого по 1-му этажу:											134.7				



Литера по плану	Этаж	Номер помещения	Номер по плану здания (комнат, кухни и т.п.)	Назначение частей помещения (жилая комната, кухня и т.д.)	Формула подсчета частей помещения	Общая площадь (кв.м.)	В том числе (кв.м.):		Площадь поржий, балконов, веранд и террас, кв.м.	Высота, м.	Площадь помещений общего пользования, кв.м	Примечание	
							основная	вспомогательная					
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14
A	2		I	Коридор	15.4					2.80	15.4		
			II	Подсобная	1.6					2.80	1.6		
			III	Коридор	13.7					2.80	13.7		
			IV	лестничная клетка	10.6					2.80	10.6		
			V	Коридор	10.8					2.80	10.8		
			VI	Коридор	15.8					2.80	15.8		
			VII	Подсобная	1.6					2.80	1.6		
			VIII	Лестничная клетка	1.70*2.20					2.80	3.7		
			IX	Коридор	2.6					2.80	2.6		
			X	Коридор	1.8					2.80	1.8		
			XI	Лоджия	11.0					2.80	11.0		
			XII	Коридор	5.64*3.76-1.95*4.57					2.80	12.3		
			XIII	Коридор	6.20*2.39-0.56*2.02-0.61*1.92					2.80	12.5		
			XIV	Встроенный шкаф	0.52*1.84					2.80	1.0		
			XV	Встроенный шкаф	0.51*1.94					2.80	1.0		
			XVI	Лестничная клетка	1.67*2.24					2.80	3.7		
			XVII	подсобная	1.18*2.24					2.80	2.6		
			XVIII	подсобная	1.71*1.18					2.80	2.0		
			XIX	Подсобная	1.18*2.04					2.80	2.4		
			XX	Лоджия	11.0					2.80	11.0		
Итого по 2-му этажу:											137.1		



Литера по плану	Этаж	Номер помещения	Номер по плану здания, комнаты, кухни и т.п.	Назначение частей помещения (жилая комната, кухня и т.д.)	Формула подсчета частей помещения	Общая площадь (кв.м.)	В том числе (кв.м.):		Площадь поджий, балконов, веранд и террас, кв.м.	Высота, м.	Площадь помещений общего пользования, кв.м	Возведено, реконструировано, переоборудовано, перепланировано без разрешения	Примечание
							основная	вспомогательная					
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14
A	3		I	Коридор	5.63*1.86+0.94*1.97					2.80	12.3		
			II	Встроенный шкаф	0.53*1.82					2.80	1.0		
			III	Коридор	6.55*2.80					2.80	18.3		
			IV	Коридор	6.20*2.38-2.20*0.61-1.90*0.61					2.80	12.3		
			V	Коридор	2.80*5.60					2.80	15.7		
			VI	Встроенный шкаф	0.53*2.12					2.80	1.1		
			VII	лестничная клетка	1.70*2.15					2.80	3.7		
			VIII	Коридор	2.17*1.30					2.80	2.8		
			IX	Коридор	1.30*1.68					2.80	2.2		
			X	Подсобная	2.09*1.30					2.80	2.7		
			XI	лоджия	11.0					2.80	11.0		
			XII	Коридор	5.64*1.89+1.97*0.94					2.80	12.5		
			XIII	Встроенный шкаф	1.92*0.53					2.80	1.0		
			XIV	Коридор	2.80*5.69					2.80	15.9		
			XV	Коридор	2.38*6.20-0.61*1.96-0.61*2.28					2.80	12.2		
			XVI	Коридор	6.70*2.80					2.80	18.8		
			XVII	Встроенный шкаф	2.20*0.53					2.80	1.2		
			XVIII	лестничная клетка	2.24*1.70					2.80	3.8		
			XIX	Коридор	2.24*1.18					2.80	2.6		
			XX	Коридор	1.18*1.71					2.80	2.0		
			XXI	Подсобная	2.09*1.18					2.80	2.5		
			XXII	лоджия	11.0					2.80	11.0		
Итого по 3-му этажу:											166.6		



72

Литера по плану	Этаж	Номер помещения	Номер по плану здания, комнат, кухни и т.п.	Назначение частей помещения (жилая комната, кухня и т. д.)	Формула подсчета частей помещения	Общая площадь (кв.м.)	В том числе (кв.м.):		Площадь лоджий, балконов, веранд и террас, кв.м.	Высота, м.	Площадь помещений общего пользования, кв.м	Возведено, реконструировано, пересоборудовано, перепланировано без разрешения	Примечание
							основная	вспомогательная					
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14
A	4		I	Коридор	12.3					2.80	12.3		
			II	Встроенный шкаф	1.0					2.80	1.0		
			III	Коридор	18.3					2.80	18.3		
			IV	Коридор	12.3					2.80	12.3		
			V	Коридор	15.7					2.80	15.7		
			VI	Встроенный шкаф	1.1					2.80	1.1		
			VII	лестничная клетка	3.7					2.80	3.7		
			VIII	Коридор	2.8					2.80	2.8		
			IX	Коридор	2.2					2.80	2.2		
			X	Подсобная лоджия	2.7					2.80	2.7		
			XI	лоджия	11.0					2.80	11.0		
			XII	Коридор	12.5					2.80	12.5		
			XIII	Встроенный шкаф	1.0					2.80	1.0		
			XIV	Коридор	15.9					2.80	15.9		
			XV	Коридор	12.2					2.80	12.2		
			XVI	Коридор	18.8					2.80	18.8		
			XVII	Встроенный шкаф	1.2					2.80	1.2		
			XVIII	лестничная клетка	3.8					2.80	3.8		
			XIX	Коридор	2.6					2.80	2.6		
			XX	Коридор	2.0					2.80	2.0		
			XXI	Подсобная лоджия	2.5					2.80	2.5		
			XXII	лоджия	11.0					2.80	11.0		
Итого по 4-му этажу:											166.6		



Литера по плану	Этаж	Номер помещения	Номер по плану здания комнат, кухни и т.п.	Назначение частей помещения (жилая комната, кухня и т.д.)	Формула подсчета частей помещения	Общая площадь (кв.м.)	В том числе (кв.м.):		Площадь лоджий, балконов, веранд и террас, кв.м.	Высота, м.	Площадь помещений общего пользования, кв.м	Возведено, реконструировано, переоборудовано, перепланировано без разрешения	Примечание	
							основная	вспомогательная						
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	
A	5		I	Коридор	12.3					2.80	12.3			
			II	Встроенный шкаф	1.0					2.80	1.0			
			III	Коридор	18.3					2.80	18.3			
			IV	Коридор	12.3					2.80	12.3			
			V	Коридор	15.7					2.80	15.7			
			VI	Встроенный шкаф	1.1					2.80	1.1			
			VII	лестничная клетка	3.7					2.80	3.7			
			VIII	Коридор	2.8					2.80	2.8			
			IX	Коридор	2.2					2.80	2.2			
			X	Подсобная лоджия	2.7					2.00	2.7			
			XI	Коридор	11.0					2.80	11.0			
			XII	Коридор	12.5					2.80	12.5			
			XIII	Встроенный шкаф	1.0					2.80	1.0			
			XIV	Коридор	15.9					2.80	15.9			
			XV	Коридор	$6.20 \times 2.38 - 0.61 \times 1.96 - 0.61 \times 2.28$					2.80	12.2			
			XVI	Коридор	6.68×2.82					2.80	18.8			
			XVII	Встроенный шкаф	1.2					2.80	1.2			
			XVIII	лестничная клетка	3.8					2.80	3.8			
			XIX	Коридор	2.6					2.80	2.6			
			XX	Коридор	2.0					2.80	2.0			
			XXI	Подсобная лоджия	2.5					2.80	2.5			
			XXII	лоджия	11.0					2.80	11.0			
Итого по 5-му этажу:											166.6			



Литера по плану	Этаж	Номер помещения	Номер по плану здания, комнаты, кухни и т.п.	Назначение частей помещения (жилая комната, кухня и т.д.)	Формула подсчета частей помещения	Общая площадь (кв.м.)	В том числе (кв.м.):		Площадь лоджий, балконов, веранд и террас, кв.м.	Высота, м.	Площадь помещений общего пользования, кв.м	Примечание	
							основная	вспомогательная					
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14
A	6		I	Коридор	12.3					2.80	12.3		
			II	Встроенный шкаф	1.0					2.80	1.0		
			III	Коридор	18.3					2.80	18.3		
			IV	Коридор	12.3					2.80	12.3		
			V	Коридор	15.7					2.80	15.7		
			VI	Встроенный шкаф	1.1					2.80	1.1		
			VII	лестничная клетка	3.7					2.80	3.7		
			VIII	Коридор	2.8					2.80	2.8		
			IX	Коридор	2.2					2.80	2.2		
			X	Подсобная лоджия	2.7					2.80	2.7		
			XI	лоджия	11.0					2.80	11.0		
			XII	Коридор	12.5					2.80	12.5		
			XIII	Встроенный шкаф	1.0					2.80	1.0		
			XIV	Коридор	15.9					2.80	15.9		
			XV	Коридор	$6.20 \times 2.38 - 0.61 \times 1.96 - 0.61 \times 2.28$					2.80	12.2		
			XVI	Коридор	6.68×2.82					2.80	18.8		
			XVII	Встроенный шкаф	1.2					2.80	1.2		
			XVIII	лестничная клетка	3.8					2.80	3.8		
			XIX	Коридор	2.6					2.80	2.6		
			XX	Коридор	2.0					2.80	2.0		
			XXI	Подсобная лоджия	2.5					2.80	2.5		
			XXII	лоджия	11.0					2.80	11.0		
Итого по 6-му этажу:											166.6		



Отчет № 636/2-Н-17 об оценке объекта оценки

Литера по плану	Этаж	Номер помещения	Номер по плану здания комнат, кухни и т.п.	Назначение частей помещения (жилая комната, кухня и т. д.)	Формула подсчета частей помещения	Общая площадь (кв. м.)	В том числе (кв. м.):		Площадь лоджий, балконов, веранд и террас, кв. м.	Высота, м.	Площадь помещений общего пользования, кв. м.	Возведено, реконструировано, пересоборудовано, перепланировано без разрешения	Примечание
							основная	вспомогательная					
A.	7		I	Коридор	12.3					2.80	12.3		
			II	Встроенный шкаф	1.0					2.80	1.0		
			III	Коридор	18.3					2.80	18.3		
			IV	Коридор	12.3					2.80	12.3		
			V	Коридор	15.7					2.80	15.7		
			VI	Встроенный шкаф	1.1					2.80	1.1		
			VII	лестничная клетка	3.7					2.80	3.7		
			VIII	Коридор	2.8					2.80	2.8		
			IX	Коридор	2.2					2.80	2.2		
			X	Подсобная	2.7					2.80	2.7		
			XI	лоджия	11.0					2.80	11.0		
			XII	Коридор	12.5					2.80	12.5		
			XIII	Встроенный шкаф	1.0					2.80	1.0		
			XIV	Коридор	15.9					2.80	15.9		
			XV	Коридор	12.2					2.80	12.2		
			XVI	Коридор	6.68*2.82					2.80	18.8		
			XVII	Встроенный шкаф	1.2					2.80	1.2		
			XVIII	лестничная клетка	3.8					2.80	3.8		
			XIX	Коридор	2.6					2.80	2.6		
			XX	Коридор	2.0					2.80	2.0		
			XXI	Подсобная	2.5					2.80	2.5		
			XXII	лоджия	11.0					2.80	11.0		
Итого по 7-му этажу:										2.80	166.6		



Отчет № 636/2-Н-17 об оценке объекта оценки

1	2	3	4	5	6	7	В том числе (кв.м.):		10	11	12	13	14
							8	9					
Литера по плану	Этаж	Номер помещения	Номер по плану здания (комнат, кухни и т.п.)	Назначение частей помещения (Жилая комната, кухня и т.д.)	Формула подсчета частей помещения	Общая площадь (кв.м.)	основная	вспомогательная	Площадь поджий балконов, веранд и террас, кв. м.	Высота, м.	Площадь помещений общего пользования, кв.м	Возведено, реконструировано, переоборудовано, перепланировано без разрешения	Примечание
A	8		I	Коридор	12.3					2.80	12.3		
			II	Встроенный шкаф	1.0					2.80	1.0		
			III	Коридор	18.3					2.80	18.3		
			IV	Коридор	12.3					2.80	12.3		
			V	Коридор	15.7					2.80	15.7		
			VI	Встроенный шкаф	1.1					2.80	1.1		
			VII	лестничная клетка	3.7					2.80	3.7		
			VIII	Коридор	2.8					2.80	2.8		
			IX	Коридор	2.2					2.80	2.2		
			X	Подсобная	2.7					2.80	2.7		
			XI	лоджия	11.0					2.80	11.0		
			XII	Коридор	12.5					2.80	12.5		
			XIII	Встроенный шкаф	1.0					2.80	1.0		
			XIV	Коридор	15.9					2.80	15.9		
			XV	Коридор	$6.20 \cdot 2.38 - 0.61 \cdot 1.96 - 0.61 \cdot 2.28$					2.80	12.2		
			XVI	Коридор	$6.68 \cdot 2.82$					2.80	18.8		
			XVII	Встроенный шкаф	1.2					2.80	1.2		
			XVIII	лестничная клетка	3.8					2.80	3.8		
			XIX	Коридор	2.6					2.80	2.6		
			XX	Коридор	2.0					2.80	2.0		
			XXI	Подсобная	2.5					2.80	2.5		
			XXII	лоджия	11.0					2.80	11.0		
Итого по 8-му этажу:											166.6		



Отчет № 636/2-Н-17 об оценке объекта оценки

Литера по плану	Этаж	Номер помещения	Номер по плану здания, комнат, кухни и т.п.	Назначение частей помещения (жилая комната, кухня и т.д.)	Формула подсчета частей помещения	Общая площадь (кв.м.)	В том числе (кв.м.):		Площадь лоджий, балконов, веранд и террас, кв. м.	Высота, м.	Площадь помещений общего пользования, кв.м	Возведено, реконструировано, пересоборудовано, перепланировано без разрешения	Примечание
							основная	вспомогательная					
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14
A	9		I	Коридор	12,3					2,80	12,3		
			II	Встроенный шкаф	1,0					2,80	1,0		
			III	Коридор	18,3					2,80	18,3		
			IV	Коридор	12,3					2,80	12,3		
			V	Коридор	15,7					2,80	15,7		
			VI	Встроенный шкаф	1,1					2,80	1,1		
			VII	лестничная клетка	3,7					2,80	3,7		
			VIII	Коридор	2,8					2,80	2,8		
			IX	Коридор	2,2					2,80	2,2		
			X	Подсобная	2,7					2,80	2,7		
			XI	лоджия	11,0					2,80	11,0		
			XII	Коридор	12,5					2,80	12,5		
			XIII	Встроенный шкаф	1,0					2,80	1,0		
			XIV	Коридор	15,9					2,80	15,9		
			XV	Коридор	$6,20 \cdot 2,38 - 0,61 \cdot 1,96 - 0,61 \cdot 2,28$					2,80	12,2		
			XVI	Коридор	$6,68 \cdot 2,82$					2,80	18,8		
			XVII	Встроенный шкаф	1,2					2,80	1,2		
			XVIII	лестничная клетка	3,8					2,80	3,8		
			XIX	Коридор	2,6					2,80	2,6		
			XX	Коридор	2,0					2,80	2,0		
			XXI	Подсобная	2,5					2,80	2,5		
			XXII	лоджия	11,0					2,80	11,0		
Итого по 9-му этажу:											166,6		



Литера по плану	Этаж	Номер помещения	Номер по плану здания комнат, кухни и т.п.	Назначение частей помещения (жилая комната, кухня и т. д.)	Формула подсчета частей помещения	Общая площадь (кв.м.)	В том числе (кв.м.):		Площадь лоджий, балконов, веранд и террас, кв.м.	Высота, м.	Площадь помещений общего пользования, кв.м	Примечание
							основная	вспомогательная				
A	12		I	Коридор	12,3					2,80	12,3	
			II	Встроенный шкаф	1,0					2,80	1,0	
			III	Коридор	18,3					2,80	18,3	
			IV	Коридор	12,3					2,80	12,3	
			V	Коридор	15,7					2,80	15,7	
			VI	Встроенный шкаф	1,1					2,80	1,1	
			VII	лестничная клетка	3,7					2,80	3,7	
			VIII	Коридор	2,8					2,80	2,8	
			IX	Коридор	2,2					2,80	2,2	
			X	Подсобная	2,7					2,80	2,7	
			XI	лоджия	11,0					2,80	11,0	
			XII	Коридор	12,5					2,80	12,5	
			XIII	Встроенный шкаф	1,0					2,80	1,0	
			XIV	Коридор	15,9					2,80	15,9	
			XV	Коридор	$6.20*2.38-0.61*1.96-0.61*2.28$					2,80	12,2	
			XVI	Коридор	$6.68*2.82$					2,80	18,8	
			XVII	Встроенный шкаф	1,2					2,80	1,2	
			XVIII	лестничная клетка	3,8					2,80	3,8	
			XIX	Коридор	2,6					2,80	2,6	
			XX	Коридор	2,0					2,80	2,0	
			XXI	Подсобная	2,5					2,80	2,5	
			XXII	лоджия	11					2,80	11,0	
Итого по 12-му этажу:											166.6	



81

Литера по плану	Этаж	Номер помещения	Номер по плану здания, комнат, кухни и т.п.	Назначение частей помещения (жилая комната, кухня и т. д.)	Формула подсчета частей помещения	Общая площадь (кв.м.)	В том числе (кв.м.):		Площадь лоджий, балконов, веранд и террас, кв.м.	Высота, м.	Площадь помещений общего пользования, кв.м	Примечание	
							основная	вспомогательная					
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14
A	13	I		лестничная клетка	3,7					2,80	3,7		
		II		Коридор	2,9					2,80	2,9		
		III		лоджия	11,0					2,80	11,0		
		IV		Коридор	1,9					2,80	1,9		
		V		Подсобная	2,5					2,80	2,5		
		VI		Коридор	12,5					2,80	12,5		
		VII		Коридор	12,5					2,80	12,5		
		VIII		Встроенный шкаф	1,0					2,80	1,0		
		IX		Коридор	10,0					2,80	10,0		
		X		Встроенный шкаф	1,2					2,80	1,2		
		XI		Коридор	15,7					2,80	15,7		
		XII		Коридор	15,5					2,80	15,5		
		XIII		Встроенный шкаф	1,1					2,80	1,1		
		XIV		Коридор	11,9					2,80	11,9		
		XV		Встроенный шкаф	1,2					2,80	1,2		
		XVI		Коридор	10,0					2,80	10,0		
		XVII		Коридор	12,5					2,80	12,5		
		XVIII		Подсобная	2,7					2,80	2,7		
		XIX		Коридор	1,9					2,80	1,9		
		XX		лоджия	11,0					2,80	11,0		
		XXI		Коридор	2,9					2,80	2,9		
		XXII		лестничная клетка	3,8					2,80	3,8		
Итого по 13-му этажу:											149,4		



82

1	2	3	4	5	6	7	В том числе (кв.м.):		10	11	12	13	14
							8	9					
Литера по плану	Этаж	Номер помещения	Номер по плану здания, комнат, кухни и т.п.	Назначение частей помещения (жилая комната, кухня и т. д.)	Формула подсчета частей помещения	Общая площадь (кв.м.)	основная	вспомогательная	Площадь лоджий, балконов, веранд и террас, кв.м.	Высота, м.	Площадь помещений общего пользования, кв.м	Возведено, реконструировано, перестроено, перепланировано без разрешения	Примечание
A	14		I	лестничная клетка	2.17*1.70						2.80	3.7	
			II	Коридор	1.35*2.17						2.80	2.9	
			III	лоджия	11.0						2.80	11.0	
			IV	Коридор	1.68*1.10						2.80	1.9	
			V	Подсобная	2.5						2.80	2.5	
			VI	Коридор	5.58*1.90+0.94*2.03						2.80	12.5	
			VII	Коридор	2.40*6.23-0.65*1.80-0.62*2.10						2.80	12.5	
			VIII	Встроенный шкаф	1.0						2.80	1.0	
			IX	Коридор	3.53*2.83						2.80	10.0	
			X	Встроенный шкаф	1.2						2.80	1.2	
			XI	Коридор	2.81*5.59						2.80	15.7	
			XII	Коридор	5.61*2.77						2.80	15.5	
			XIII	Встроенный шкаф	1.1						2.80	1.1	
			XIV	Коридор	6.20*2.37-0.67*1.91-0.66*2.26						2.80	11.9	
			XV	Встроенный шкаф	1.2						2.80	1.2	
			XVI	Коридор	2.83*3.53						2.80	10.0	
			XVII	Коридор	5.58*1.90+2.03*0.94						2.80	12.5	
			XVIII	Подсобная	1.30*2.09						2.80	2.7	
			XIX	Коридор	1.68*1.10						2.80	1.9	
			XX	лоджия	11.0						2.80	11.0	
			XXI	Коридор	1.35*2.17						2.80	2.9	
			XXII	лестничная клетка	2.17*1.77						2.80	3.8	
Итого по 14-му этажу:											149.4		



Литера по плану	Этаж	Номер помещения	Номер по плану здания (комнат, кухни и т.п.)	Назначение частей помещения (жилая комната, кухня и т.д.)	Формула подсчета частей помещения	Общая площадь (кв.м.)	В том числе (кв.м.):		Площадь поджид балконов, веранд и террас, кв.м.	Высота, м.	Площадь помещений общего пользования, кв.м	Возведено, реконструировано, переоборудовано, перепланировано без разрешения	Примечание		
							основная	вспомогательная							
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14		
А	15			I	лестничная клетка	1.64*2.15				2.80	3.5				
				II	Коридор	1.35*2.17				2.80	2.9				
				III	лоджия	11.0				2.80	11.0				
				IV	Коридор	1.10*1.68				2.80	1.9				
				V	Подсобная	1.30*2.09				2.80	2.7				
				VI	Коридор	1.86*5.63+0.94*2.04				2.80	12.4				
				VII	Коридор	6.24*2.34-0.65*1.80-0.62*2.10				2.80	12.1				
				VIII	Встроенный шкаф	1.0				2.80	1.0				
				IX	Встроенный шкаф	1.2				2.80	1.2				
				X	Коридор	2.79*5.48				2.80	15.3				
				XI	Коридор	2.77*5.61				2.80	15.5				
				XII	Коридор	6.20*2.37-0.67*1.91-0.66*2.26				2.80	11.9				
				XIII	Встроенный шкаф	1.2				2.80	1.2				
				XIV	Встроенный шкаф	1.1				2.80	1.1				
				XV	Коридор	5.73*1.87+1.01*1.97				2.80	12.7				
				XVI	Подсобная	1.30*2.09				2.80	2.7				
				XVII	Коридор	1.10*1.68				2.80	1.9				
				XVIII	лоджия	11.0				2.80	11.0				
				XIX	Коридор	1.35*2.17				2.80	2.9				
				XX				лестничная клетка	1.64*2.15				2.80	3.5	
Итого по 15-му этажу:											128.4				



9. ЭКСПЛИКАЦИЯ ПОМЕЩЕНИЙ К ПОЭТАЖНЫМ ПЛАНАМ

Литера по плану	Номер помещения	Этаж	Номер комнаты	Назначение помещений	Формула подсчета помещения	Общая площадь (кв.м.)	В том числе (кв.м.):		Высота (м.)	Возведено, реконструировано, переоборудовано, перепланировано без разрешения
							основная	вспомогательная		
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11
A	I	1	1	Основная	90.9	90.9	90.9		2.80	
Итого по помещению I						90.9	90.9			
A	II	1	1	Основная	135.7	135.7	135.7		2.80	
Итого по помещению II						135.7	135.7			
A	IIIa	1	1	Основная	75.4	75.4	75.4		2.80	
Итого по помещению IIIa						75.4	75.4			
A	IIIб	1	1	Основная	63.1	63.1	63.1		2.80	
Итого по помещению IIIб						63.1	63.1			
A	IIIв	1	1	Основная	6.54*3.20-1.29*0.18	20.7	20.7		3.00	
			2	Основная	5.54*3.23-2.24*0.96	15.7	15.7		3.00	
			3	Подсобная	0.89*1.20	1.1	1.1		3.00	
Итого по помещению IIIв						37.5	37.5			
A	IV	1	1	Основная	50.2	50.2	50.2		2.80	
Итого по помещению IV						50.2	50.2			
A	IX	2	1	Основная	49.0	49.0	49.0		2.80	
			2	лоджия	2.6	2.6		2.6	2.80	
Итого по помещению IX						51.6	49.0	2.6		
A	VIII	1	1	Основная	167.5	167.5	167.5		2.80	
			2	Основная	385.1	385.1	385.1		2.80	
			3	Основная	167.6	167.6	167.6		2.80	
Итого по помещению VIII по : 1 этажу						720.2	720.2			
A		2	1	Основная	311.8	311.8	311.8		2.80	



Отчет № 636/2-Н-17 об оценке объекта оценки

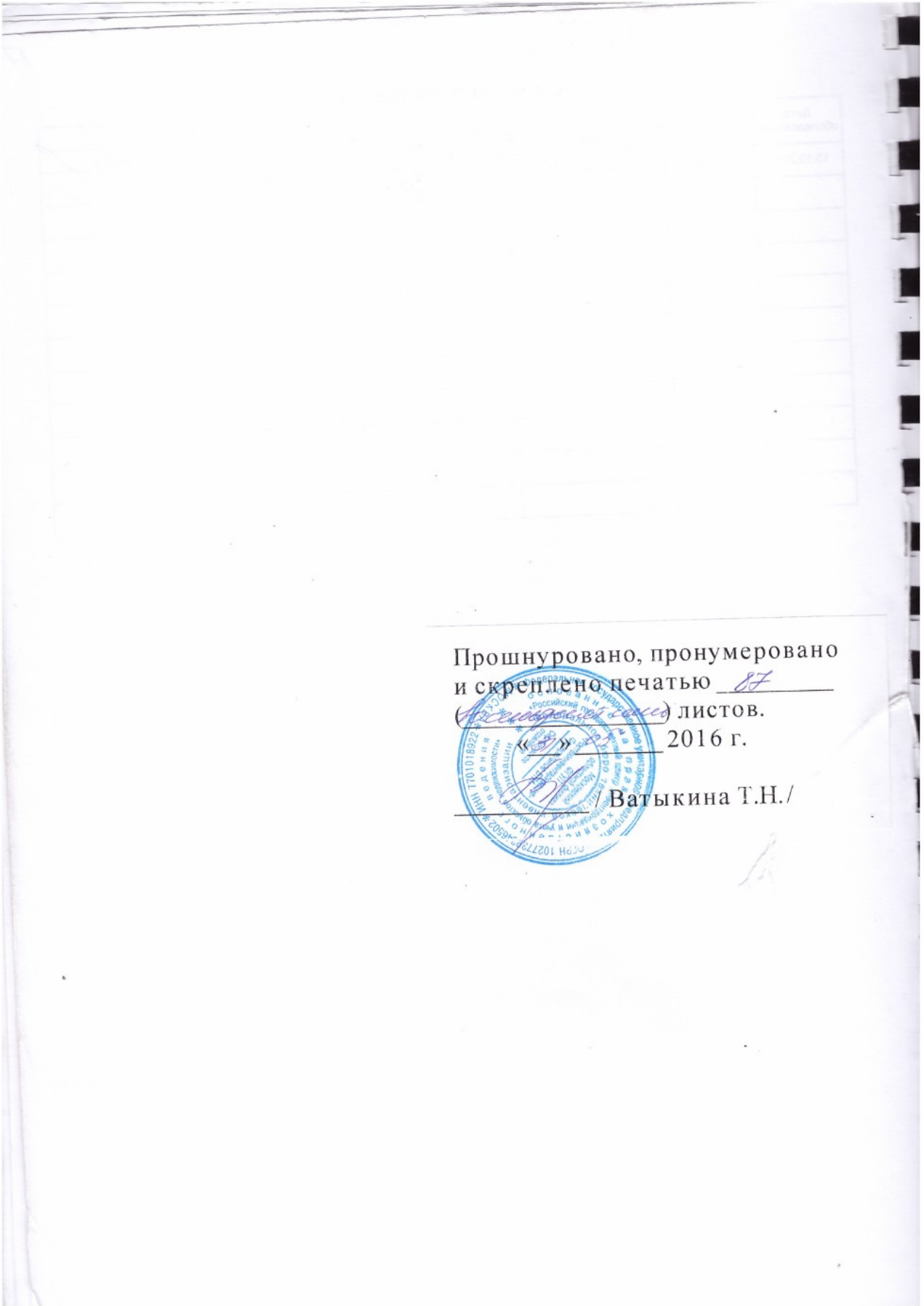
					Итого по помещению VIII по : 2 этажу	311.8	311.8		
					Итого по помещению VIII	1032.0	1032.0		
A	VIIIa	2	1	Основная	76.5	76.5	76.5		2.80
			2	лоджия	3.5	3.5		3.5	2.80
			3	лоджия	8.5	8.5		8.5	2.80
					Итого по помещению VIIIa	88.5	76.5	12.0	
A	VIIIб-VIII В	1	1	Тамбур	3.9	3.9		3.9	3.06
			2	Лестничная клетка	2.34*5.16	12.1		12.1	3.06
					Итого по помещению VIIIб-VIIIВ по : 1 этажу	16.0		16.0	
A		2	3	Лестничная клетка	1.17*2.31	2.7		2.7	2.80
			4	Склад	4.11*2.26+2.50*0.25-0.5	9.4		9.4	2.80
			5	коридор	11.66*3.93+1.67*5.15+0.83*1.71+0.82*0.77-2.31*1.53-0.26*1.76-1.24*0.17-0.20*0.20	52.2		52.2	2.80
			6	подсобная	1.21*1.41	1.7		1.7	2.80
			7	Кабинет	17.2	17.2	17.2		2.80
			8	Кабинет	21.0	21.0	21.0		2.80
			9	Кабинет	3.12*6.01+0.44*1.50-0.10*0.90	19.3	19.3		2.80
			10	подсобная	1.61*1.39-0.34*0.79	2.0		2.0	2.80
			11	Кабинет	3.36*4.95+(3.00+3.36)/2*1.08+1.36*1.12-0.59*0.41+(3.14*3.21*3.21)/4+0.52*3.08	31.0	31.0		2.80
			12	Кабинет	2.89*2.92+(1.84+2.89)/2*0.70-0.25*1.37+(3.14*3.21*3.21)/4+0.52*3.08	19.5	19.5		2.80
			13	Кабинет	5.95*3.37-0.08*1.84-0.27*1.07	19.6	19.6		2.80
			14	Кабинет	5.91*4.02+2.01*1.32	26.4	26.4		2.80
			15	Кабинет	5.90*3.94-2.54*1.52-0.35*1.24+0.1	19.1	19.1		2.80
			16	туалет	1.40*1.39-0.82*0.34	1.7		1.7	2.80
			17	Санузел	0.91*1.39	1.3		1.3	2.80



16

			18	Лоджия	2.7	2.7		2.7	2.80	
			19	Лоджия	$(0.55+1.56)2*1.10$	1.2		1.2	2.80	
Итого по помещению VIIIБ-VIIIВ по : 2 этажу						248.0	173.1	74.9		
Итого по помещению VIIIБ-VIIIВ						264.0	173.1	90.9		
А	Х	2	1	Основная	78.4	78.4	78.4		2.80	
			2	лоджия	8.5	8.5		8.5	2.80	
Итого по помещению X						86.9	78.4	8.5		
Итого по зданию						1975.8	1861.8	114.0		







ДОГОВОР ЗАЛОГА ИМУЩЕСТВЕННЫХ ПРАВ № 753з1

г.Серпухов Московской области

Двадцать шестое декабря
Две тысячи одиннадцатого года

Открытое акционерное общество «Сбербанк России», именуемое в дальнейшем ЗАЛОГОДЕРЖАТЕЛЬ, в лице Первого заместителя управляющего Серпуховским отделением №1554 ОАО «Сбербанк России» Корнеевой Светланы Владимировны, действующего на основании Устава, Положения об Отделении и Доверенности № 22-01-23/2622 от «23» декабря 2010г с одной стороны, и Общество с ограниченной ответственностью «МиКС», именуемое в дальнейшем ЗАЛОГОДАТЕЛЬ, в лице Директора Митичкина Анатолия Александровича, действующего на основании Устава общества с другой стороны, далее совместно именуемые «Стороны», заключили настоящий Договор (именуемый далее Договор) о нижеследующем:

1. Предмет Договора

1.1. Предметом Договора является передача ЗАЛОГОДАТЕЛЕМ в залог ЗАЛОГОДЕРЖАТЕЛЮ всех своих имущественных прав (требований), указанных в п.1.2. Договора (далее по тексту «Предмет залога»), принадлежащих ЗАЛОГОДЕРЖАТЕЛЮ на основании:

1. Инвестиционного договора, регистрационный №18/Д/58-09 от 23.07.2009г., на строительство многоэтажного разновысотного жилого дома на земельном участке, расположенном по адресу: Московская область, г.Серпухов, ул.Фирсова, (далее по тексту - Контракт), заключенного между ЗАЛОГОДАТЕЛЕМ и Администрацией г.Серпухова с учетом всех приложений и дополнений по состоянию на "26" декабря 2011г. (далее по тексту Контракт);

2. Договора аренды земли №5277-1-2-2010-А от 31 января 2008г., (кадастровый № 50:58:040604:0084, общей площадью 7 703 кв.м. расположенного по адресу: Московская область г.Серпухов ул.Фирсова) заключенного между ООО «МиКС» и Комитетом по управлению имуществом г.Серпухова, с учетом соглашения от 10 февраля 2010г., соглашения от 05 мая 2011г., соглашения от 24 ноября 2011г. к нему;

3. Разрешения на строительство № RU50317000 – 364 от 06.06.2011г.;

1.2. Предметом залога являются имущественные права (требования) на помещения строящегося многоэтажного разновысотного жилого дома по адресу: Московская область, г.Серпухов, ул.Фирсова, именно: 133 квартиры общей площадью 9 116,89 (Девять тысяч сто шестнадцать целых, восемьдесят девять сотых) кв.м., нежилые площади первого и второго этажей общей площадью 1 114,4 (Одна тысяча сто четырнадцать целых четыре десятых) кв.м., машиноместа общим количеством 108 (Сто восемь)шт. общей площадью подземной автостоянки 3 366,1 кв.м., согласно Приложению №1, являющемуся неотъемлемой частью Договора.

1.3. Предмет залога к дате вступления в силу Договора не заложен, не уступлен, в споре, под арестом не состоит.

1.4. Оценочная стоимость Предмета залога составляет 481 514 714,00 (Четыреста восемьдесят один миллион пятьсот четырнадцать тысяч семьсот четырнадцать) рублей 00 копеек, в т.ч.:

- Площади квартир 392 026 270,00 (Триста девяносто два миллиона двадцать шесть тысяч двести семьдесят) рублей 00 копеек;


ЗАЛОГОДЕРЖАТЕЛЬ


ЗАЛОГОДАТЕЛЬ

Договор залога имущественных прав №753з1 от "26" декабря 2011 г.



- Нежилые площади первого и второго этажей 52 878 280,00 (Пятьдесят два миллиона восемьсот семьдесят восемь тысяч двести восемьдесят) рублей 00 копеек;
- машиноместа 36 610 164,00 (Тридцать шесть миллионов шестьсот десять тысяч сто шестьдесят четыре) рубля 00 копеек.

Для целей залога применяется дисконт в размере 40 (Сорок) процентов.

Залоговая стоимость Предмета залога, установленная исходя из оценочной стоимости с применением дисконта, составляет 288 908 828,40 (Двести восемьдесят восемь миллионов девятьсот восемь тысяч восемьсот двадцать восемь) рублей 40 копеек.

2. Обязательства, исполнение которых обеспечено залогом

2.1. Указанным Предметом залога обеспечивается исполнение обязательств по Договору об открытии невозобновляемой кредитной линии № 753 от «26» декабря 2011г., именуемому в дальнейшем Кредитный договор, заключенному между ЗАЛОГОДЕРЖАТЕЛЕМ и Обществом с ограниченной ответственностью «МиКС» (Московская область Серпуховский район, п.Большевик ул. Ленина д.3А, кв.19, ИНН 5077015552, ОГРН 1035011804431), именуемому в дальнейшем Заемщик.

2.2. Обязательства, исполнение которых обеспечивается Договором, включают в том числе, но не исключительно, обязательства по возврату суммы кредита, уплате процентов по кредиту, внесению платы за открытие кредитной линии, платы за пользование лимитом кредитной линии, платы за обслуживание кредита, платы за резервирование ресурсов, неустоек в соответствии с Кредитным договором.

В случае признания Кредитного договора недействительным, сумма процентов, обеспечиваемая Договором, определяется в соответствии со статьей 395 Гражданского кодекса Российской Федерации.

2.3. ЗАЛОГОДАТЕЛЬ ознакомлен со всеми условиями Кредитного договора и согласен отвечать за исполнение обязательств по Кредитному договору Предметом залога, в том числе по следующим условиям:

2.3.1. сумма лимита кредитной линии: 262 000 000,00 (Двести шестьдесят два миллиона) рублей, срок возврата кредита: «25» декабря 2016 г.;
порядок погашения кредита

Дата погашения	Размер платежа в процентах от размера ссудной задолженности на Дату окончания периода доступности
С 26 сентября 2013г. по 25 декабря 2013г.	18%
С 26 декабря 2013г. по 25 марта 2014г.	11,5%
С 26 марта 2014 по 25 июня 2014г.	8,0%
С 26 июня 2014г. по 25 сентября 2014г.	8,5%
С 26 сентября 2014г. по 25 декабря 2014г.	7,0%
С 26 декабря 2014г. по 25 марта 2015г.	6,0%
С 26 марта 2015 по 25 июня 2015г.	6,0%
С 26 июня 2015г. по 25 сентября 2015г.	6,0%
С 26 сентября 2015г. по 25 декабря 2015г.	6,0%
С 26 декабря 2015г. по 25 марта 2016г.	6,0%
С 26 марта 2016 по 25 июня 2016г.	6,0%
С 26 июня 2016г. по 25 сентября 2016г.	6,0%
С 26 сентября 2016г. по 25 декабря 2016г.	5,0%
Итого:	100%

2.3.2. Процентная ставка: 11,8 (Одиннадцать целых восемь десятых) процентов годовых.

ЗАЛОГОДЕРЖАТЕЛЬ

ЗАЛОГОДАТЕЛЬ

Договор залога имущества №753з1 от «26» декабря 2011 г.



Проценты начисляются на сумму фактической ссудной задолженности по кредиту начиная с даты, следующей за датой образования задолженности по ссудному счету (включительно), и по дату полного погашения кредита (включительно).

Уплата процентов производится ежемесячно «28» числа каждого календарного месяца и в дату полного погашения кредита, указанную в п. 1.1 Кредитного договора, или в дату полного погашения кредита, осуществленного ранее указанной в п.1.1 Кредитного договора даты, при условии выборки лимита кредитной линии в полном объеме и/или после Даты окончания периода доступности, в сумме начисленных на указанную дату процентов (включительно);

2.3.3. Плата за открытие кредитной линии в размере 1,25 (Одна целая двадцать пять сотых) процентов от лимита кредитной линии, указанного в п. 1.1 Кредитного договора, что составляет 3 275 000,00 (Три миллиона двести семьдесят пять тысяч) рублей 00 копеек.

Плата за открытие кредитной линии уплачивается единовременно, до первой выдачи кредита, в течение 15 (Пятнадцати) рабочих дней с даты подписания Кредитного договора Сторонами, не позднее «23» января 2012г.;

2.3.4. Плата за пользование лимитом кредитной линии в размере 0,55 (Ноль целых пятьдесят пять сотых) процента годовых от свободного остатка лимита, рассчитанного в соответствии с п. 3.1 Кредитного договора.

Начисление платы производится за период с даты начала действия лимита, указанной в п. 3.2 Кредитного договора (не включая эту дату), по Дату окончания периода доступности или по дату полного погашения кредита, осуществленного ранее Даты окончания периода доступности, при условии выборки лимита кредитной линии в полном объеме (включительно).

Плата за пользование лимитом кредитной линии уплачивается в установленные условиями Кредитного договора даты уплаты процентов, в сумме, начисленной на указанные даты (включительно) платы;

2.3.5. Плата за резервирование ресурсов в размере 2,0 (Две целых ноль десятых) процента годовых от суммы невыбранного в срок кредита.

Начисление платы производится за период, начиная с даты, следующей за датой окончания периода выдачи кредита, указанной в п. 3.2 Кредитного договора, (включительно) по дату образования ссудной задолженности по ссудному счету (включительно), но не более, чем по Дату окончания периода доступности (включительно).

Плата за резервирование ресурсов уплачивается в установленные условиями Кредитного договора даты уплаты процентов, в сумме, начисленной на указанные даты (включительно) платы.

2.3.6. Плата за обслуживание кредита в размере 0,25 (Ноль целых двадцать пять сотых) процентов годовых. Плата начисляется на сумму фактической ссудной задолженности по кредиту в соответствии с условиями, установленными Договором для начисления процентов.

Плата за обслуживание кредита уплачивается в установленные условиями Договора даты уплаты процентов и в дату полного погашения кредита, в сумме, начисленной на указанные даты (включительно) платы.

2.3.7. Плата за досрочный возврат кредита в размере 2,0 (Две целых ноль десятых) процентов годовых от досрочно возвращаемой суммы кредита за период с даты фактического погашения задолженности (не включая эту дату), а при погашении в соответствии с п. 5.11 Кредитного договора с даты получения Банком письменного заявления Заемщика (не включая эту дату), по ближайшую к ней дату, указанную в п. 6.1 Кредитного договора (включительно), по которой имеется непогашенная ссудная задолженность по кредиту в соответствующем размере.

Плата за досрочный возврат кредита уплачивается одновременно с платежом по досрочному погашению ссудной задолженности по кредиту.

Плата за досрочный возврат кредита не взимается:

- при поступлении средств в погашение кредита в соответствии с п.п. 8.1.1, 8.2.1, 8.2.8. Кредитного договора;

ЗАЛОГОДЕРЖАТЕЛЬ

ЗАЛОГОДАТЕЛЬ

Договор залога имущественных прав №753з1 от "26" декабря 2011 г.



- при поступлении средств страхового возмещения в погашение кредита в соответствии с условиями страхования переданного в залог имущества;
- в случае осуществления досрочного погашения сумм кредита за счет средств, полученных от реализации имущественных прав на площади Объекта, и/или от реализации площадей Объекта;
- в случае осуществления досрочного погашения сумм кредита, если период с даты фактического погашения (не включая эту дату), а при погашении в соответствии с п. 5.12 Кредитного договора с даты получения Банком письменного заявления Заемщика (не включая эту дату), по ближайшую к ней дату, указанную в п. 6.1 Кредитного договора (включительно), по которой имеется непогашенная ссудная задолженность по кредиту в соответствующем размере, не превышает 30 (Тридцать) календарных дней;
- в случае направления Банком Заемщику уведомления о согласии на досрочное погашение кредита (полное или частичное), в порядке, предусмотренном Договором.

2.3.8. Плата за организацию финансирования и экспертизу проекта в размере 0,236 (Ноль целых двести тридцать шесть тысячных) процентов с учетом НДС от суммы лимита кредитной линии, указанного в п.1.1 Кредитного договора, что составляет 618 320,00 (Шестьсот восемнадцать тысяч триста двадцать) рублей 00 копеек. Указанная сумма перечисляется единовременно, до первой выдачи кредита.

2.3.9. Неустойка в размере двойной действующей процентной ставки по кредиту в процентах годовых в случае несвоевременного перечисления платежа в погашение кредита, или уплаты процентов, или Комиссионных платежей, за исключением платы за досрочный возврат кредита. Неустойка начисляется на сумму просроченного платежа за каждый день просрочки в период с даты возникновения просроченной задолженности (не включая эту дату) по дату полного погашения просроченной задолженности (включительно).

Под датой возникновения просроченной задолженности в рамках Кредитного договора понимается Дата платежа, в которую Заемщиком не исполнены предусмотренные Кредитным договором обязательства.

2.3.10. Неустойка в размере 1,0 (Одна целая ноль десятых) процента от лимита кредитной линии, указанного в п. 1.1. Кредитного договора в случае неуведомления или несвоевременного уведомления Банка об изменениях состава и полномочий должностных лиц, уполномоченных на заключение каких-либо сделок от имени Заемщика, отиска печати и иных сведений, необходимых Банку для надлежащего выполнения им обязательств по Кредитному договору.

Неустойка подлежит уплате в течение 5(Пяти) рабочих дней с момента получения от Банка соответствующего извещения об уплате неустойки (включая дату получения).

2.3.11. Неустойка в размере 1,0 (Одна целая ноль десятых) процентов от лимита кредитной линии, указанного в п. 1.1. Кредитного договора в случае неисполнения или несвоевременного исполнения Заемщиком условия не разглашать в любой форме (в том числе, но не исключительно: в форме интервью, публикаций, рекламных акций) информацию, касающуюся условий Кредитного договора без письменного согласия Банка.

Неустойка подлежит уплате в течение 5(Пяти) рабочих дней с даты получения от Банка соответствующего извещения об уплате неустойки (включая дату получения).

2.3.12. Неустойка в размере 1,0 (Одна целая ноль десятых) процента годовых от лимита кредитной линии, указанного в п. 1.1. Кредитного договора в случае неисполнения или ненадлежащего исполнения Заемщиком обязательств, предусмотренных п. 8.2.4 Кредитного договора. Неустойка подлежит уплате в течение 5(Пяти) рабочих дней с даты получения от Банка соответствующего извещения об уплате неустойки (включая дату получения).

2.3.13. покрытие всех издержек, которые понесет ЗАЛОГОДЕРЖАТЕЛЬ в связи с исполнением вышеназванного Кредитного договора и Договора.

2.3.14. ЗАЛОГОДЕРЖАТЕЛЬ имеет право в одностороннем порядке производить по своему усмотрению увеличение процентной ставки по Кредитному договору в том числе, но не исключительно, при условии принятия Банком России решений по повышению учетной ставки,

ЗАЛОГОДЕРЖАТЕЛЬ

ЗАЛОГОДАТЕЛЬ

Договор залога имущественных прав №753з1 от "26" декабря 2011 г.



с уведомлением об этом Заемщика без оформления этого изменения дополнительным соглашением.

ЗАЛОГОДЕРЖАТЕЛЬ имеет право в одностороннем порядке производить по своему усмотрению изменение размера неустойки с уведомлением об этом Заемщика без оформления этого изменения дополнительным соглашением.

2.3.15. Целевое назначение кредита: финансирование затрат по строительству многоэтажного разновысотного 12-14-15 жилого дома, здания ТП, сетей электроснабжения, теплоснабжения, водоснабжения, канализации и наружного освещения, расположенного по адресу Московская область, г. Серпухов, ул. Фирсова.

3. Права и обязанности Сторон

3.1. ЗАЛОГОДАТЕЛЬ принимает на себя следующие обязательства:

3.1.1. Совершать действия, которые необходимы для обеспечения действительности Предмета залога.

3.1.2. Не совершать уступки, не отчуждать, не передавать в залог третьим лицам Предмет залога без письменного согласия ЗАЛОГОДЕРЖАТЕЛЯ.

3.1.3. Принимать меры для защиты Предмета залога от посягательств и требований третьих лиц.

3.1.4. Сообщать ЗАЛОГОДЕРЖАТЕЛЮ сведения об изменениях, произошедших в заложенном праве, о его нарушениях третьими лицами и о притязаниях третьих лиц на это право, и/или наступления события, влияющего на действительность прав по Контракту, немедленно, но не позднее 2 (Двух) рабочих дней с того момента, как ЗАЛОГОДАТЕЛЮ стало известно об этих обстоятельствах.

3.1.5. Обеспечивать ЗАЛОГОДЕРЖАТЕЛЮ возможность документальной проверки наличия документов, подтверждающих права ЗАЛОГОДАТЕЛЯ на Предмет залога.

В течение 5 (Пяти) рабочих дней предоставлять ЗАЛОГОДЕРЖАТЕЛЮ любую запрашиваемую информацию относительно Предмета залога.

3.1.6. Вести книгу записей залогов в соответствии с требованиями действующего законодательства Российской Федерации, не позднее 10 (Десяти) рабочих дней с даты подписания Договора внести в книгу запись, содержащую данные о виде и предмете залога, объеме обеспеченности залогом взятого обязательства.

ЗАЛОГОДАТЕЛЬ обязан предоставлять ЗАЛОГОДЕРЖАТЕЛЮ книгу записи залогов для ознакомления. При этом ЗАЛОГОДАТЕЛЬ несет ответственность за своевременность и реальность внесения сведений о залоге в книгу записи залогов.

3.1.7. Передать ЗАЛОГОДЕРЖАТЕЛЮ в дату подписания настоящего Договора заверенную уполномоченным лицом и скрепленную печатью ЗАЛОГОДЕРЖАТЕЛЯ копию Контракта с учетом всех приложений и дополнений.

3.1.8. Не вносить изменений в Контракт, затрагивающих Предмет залога без предварительного согласования с ЗАЛОГОДЕРЖАТЕЛЕМ.

При внесении изменений в условия Контракта представлять ЗАЛОГОДЕРЖАТЕЛЮ соответствующие документы в течение 10 (Десяти) рабочих дней с даты внесения изменений (заключения дополнительных соглашений).

3.1.9. Не разглашать в любой форме (в том числе, но не исключительно: в форме интервью, публикаций, рекламных акций) информацию, касающуюся условий Кредитного договора и Договора без письменного согласия ЗАЛОГОДЕРЖАТЕЛЯ.

Данное условие не распространяется на обязательное предоставление информации в случаях, определенных законодательством Российской Федерации, а также в случае необходимости предоставления такой информации ЗАЛОГОДАТЕЛЕМ в рамках существующих или вновь принятых на себя обязательств по раскрытию информации перед другими кредиторами, рейтинговыми агентствами, финансовыми институтами.

ЗАЛОГОДЕРЖАТЕЛЬ

ЗАЛОГОДАТЕЛЬ

Договор залога имущественных прав №753з1 от "26" декабря 2011 г.



3.1.10. Уведомить ЗАЛОГОДЕРЖАТЕЛЯ о его предстоящей реорганизации, ликвидации не позднее 3 (Трех) рабочих дней с даты принятия соответствующего решения уполномоченным коллегиальным органом управления.

3.1.11. В случае инициации процедуры банкротства ЗАЛОГОДАТЕЛЯ третьим лицом в письменной форме уведомить ЗАЛОГОДЕРЖАТЕЛЯ о поступившем в арбитражный суд соответствующем заявлении, но не позднее 3 (Трех) рабочих дней, с даты получения от заявителя копии такого заявления.

3.2. ЗАЛОГОДЕРЖАТЕЛЬ имеет право:

3.2.1. Проверять действительность Предмета залога и требовать в этих целях предоставления необходимых документов.

3.2.2. Выступать в качестве третьего лица в деле, в котором рассматривают иск о праве, являющемся Предметом залога по Договору.

3.2.3. Обратиться взыскание на Предмет залога до наступления срока исполнения обеспеченного залогом обязательства при невыполнении ЗАЛОГОДАТЕЛЕМ обязанностей, предусмотренных действующим законодательством Российской Федерации, условиями Кредитного договора и Договора.

3.2.4. Требовать от ЗАЛОГОДАТЕЛЯ досрочного исполнения обеспеченного залогом обязательства в случаях, предусмотренных действующим законодательством Российской Федерации, и условиями Кредитного договора.

3.2.5. В любое время осуществлять проверки хода исполнения условий Контракта и требовать в этих целях необходимые документы.

3.3. ЗАЛОГОДАТЕЛЬ согласен на право ЗАЛОГОДЕРЖАТЕЛЯ в одностороннем порядке производить по своему усмотрению увеличение процентной ставки по Кредитному договору в том числе, но не исключительно, при условии принятия Банком России решений по повышению учетной ставки, с уведомлением об этом Засемщика без оформления этого изменения дополнительным соглашением.

4. Ответственность Сторон

4.1. За неисполнение или ненадлежащее исполнение обязательств по Договору Стороны несут ответственность в соответствии с действующим законодательством Российской Федерации.

4.2. За каждый случай неисполнения ЗАЛОГОДАТЕЛЕМ его обязательств, изложенных в п.п. 3.1.1-3.1.6; 3.1.7-3.1.8; 3.1.19-3.1.11 Договора, ЗАЛОГОДАТЕЛЬ по требованию ЗАЛОГОДЕРЖАТЕЛЯ уплачивает в пользу ЗАЛОГОДЕРЖАТЕЛЯ неустойку в размере 1,0 (Одна целая ноль десятых) процента от лимита кредитной линии, указанного в п. 1.1. Кредитного договора не позднее 5 (Пяти) рабочих дней с даты получения письменного требования ЗАЛОГОДЕРЖАТЕЛЯ об уплате неустойки.

4.3. Уплата неустойки, предусмотренной условиями Договора, не освобождает ЗАЛОГОДАТЕЛЯ от выполнения его обязательств по Договору.

5. Дополнительные условия

5.1. Стороны договорились, что обращение взыскания на Предмет залога, указанный в п. 1.1 Договора, являющийся обеспечением по Кредитному договору, осуществляется в порядке, установленном действующим законодательством.

5.2. Средства, полученные от реализации Предмета залога для погашения задолженности, направляются на возмещение судебных и иных расходов ЗАЛОГОДЕРЖАТЕЛЯ по взысканию задолженности.

Остаток средств после возмещения судебных и иных расходов ЗАЛОГОДЕРЖАТЕЛЯ по взысканию задолженности направляется вне зависимости от назначения платежа, указанного в платежном документе, в следующей очередности:

ЗАЛОГОДЕРЖАТЕЛЬ

ЗАЛОГОДАТЕЛЬ

Договор залога имущественных прав №753з1 от "26" декабря 2011 г.



1. на погашение задолженности по Кредитному договору в соответствии с очередностью платежей, установленной условиями Кредитного договора;
2. на уплату неустойки по Договору.

Остаток средств после возмещения судебных и иных расходов ЗАЛОГОДЕРЖАТЕЛЯ по взысканию задолженности, полного погашения задолженности по Кредитному договору и уплаты неустойки по Договору перечисляется ЗАЛОГОДАТЕЛЮ.

5.3. Залог сохраняет свою силу в случаях, когда в установленном порядке и в соответствии с положениями Кредитного договора происходит уступка ЗАЛОГОДЕРЖАТЕЛЕМ обеспеченного залогом требования третьему лицу, при этом:

- ЗАЛОГОДЕРЖАТЕЛЬ вправе без согласия ЗАЛОГОДАТЕЛЯ передать свои права по Договору с соблюдением правил о передаче прав кредитора путем совершения уступки требования;
- ЗАЛОГОДАТЕЛЬ не имеет права переуступить или передавать полностью или частично свои права по Договору без письменного согласия ЗАЛОГОДЕРЖАТЕЛЯ.

6. Особые условия

6.1. Предмет залога может быть освобожден от обременений после перечисления в счет погашения задолженности по Кредитному договору денежных средств в сумме, не менее залоговой стоимости предмета залога, установленной п.1.4. Договора.

Освобождение предмета залога (или его части) от залога осуществляется путем подписания дополнительного соглашения к настоящему Договору.

7. Срок действия Договора

- 7.1. Договор вступает в силу с даты подписания его Сторонами.
- 7.2. Договор действует до полного выполнения обязательств, взятых Заемщиком по Кредитному договору.

8. Заключительные положения

8.1. Взаимоотношения Сторон, не урегулированные в Договоре, регулируются в соответствии с действующим законодательством Российской Федерации.

8.2. Все споры, разногласия или требования, возникающие из настоящего Договора или в связи с ним, в том числе касающиеся его изменения, нарушения, исполнения, прекращения, недействительности или незаключенности по выбору истца подлежат разрешению либо в Третейском суде при Автономной некоммерческой организации «Центр Третейского Разбирательства» в соответствии с его регламентом либо в федеральном суде в соответствии с законодательством Российской Федерации.

Правила постоянно действующего третейского суда рассматриваются в качестве неотъемлемой части третейского соглашения. Стороны с правилами постоянно действующего третейского суда ознакомлены

8.3. Соглашение об изменении или расторжении Договора совершается в письменной форме, путем заключения дополнительных соглашений, подписанных уполномоченными представителями Сторон.

8.4. Если одна из Сторон изменит свой адрес, то она обязана информировать об этом другую сторону до государственной регистрации соответствующих изменений в учредительных документах, но не позднее 5 (Пяти) рабочих дней с момента фактического изменения адреса.

В случае изменения одной из Сторон банковских реквизитов, она обязана информировать об этом другую сторону до вступления изменений в силу, но не позднее 5 (Пяти) рабочих дней с момента фактического изменения банковских реквизитов.

8.5. Любое уведомление и иное сообщение, направляемое Сторонами друг другу по Договору, должно быть совершено в письменной форме. Такое уведомление или сообщение

ЗАЛОГОДЕРЖАТЕЛЬ

ЗАЛОГОДАТЕЛЬ

Договор залога имущественных прав №753з1 от "26" декабря 2011 г.



считается направленным надлежащим образом, если оно доставлено адресату посылным, заказным письмом с уведомлением о вручении или телефаксом по адресу, указанному в Договоре (или по адресу, указанному Стороной в соответствии с п. 8.4. Договора), и за подписью уполномоченного лица.

8.6. Договор составлен в двух экземплярах, имеющих одинаковую юридическую силу, по одному экземпляру для ЗАЛОГОДЕРЖАТЕЛЯ и ЗАЛОГОДАТЕЛЯ.

9. Местонахождение и реквизиты Сторон

ЗАЛОГОДЕРЖАТЕЛЬ: Открытое акционерное общество «Сбербанк России»

Местонахождение: 117997, г. Москва, ул. Вавилова, дом 19.

Почтовый адрес: 142211, г. Серпухов, ул. Луначарского, д. 33А

ИНН 7707083893. ОГРН 1027700132195. КПП 774401001.

Корреспондентский счет №3010181040000000225 в ОПЕРУ Московского ГТУ Банка России
БИК 044525225

Телефон 76-00-03, 76-00-04 Телефакс 76-00-03

ЗАЛОГОДАТЕЛЬ: Общество с ограниченной ответственностью «Микс»

Местонахождение: Московская область Серпуховский район, п.Большевик ул. Ленина д.3А, кв.19,

Почтовый адрес: Московская область Серпуховский район, п.Большевик ул. Ленина д.3А, кв.19,

ИНН 5077015552, ОГРН 1035011804431, КПП 507701001, ОКПО 04004644.

Расчетный счет № 40702810240400001563 в Серпуховском отделении ОАО «Сбербанк России»

Телефон: 4967-37-86-14

ПОДПИСИ СТОРОН

ЗАЛОГОДЕРЖАТЕЛЬ

Первый заместитель управляющего
Серпуховским отделением № 1554 ОАО

«Сбербанк России»

С.В. Корнеева

Принято и принято
Начальник ОК
Главный специалист
Исп. Мишурина Е.А.
76-00-04

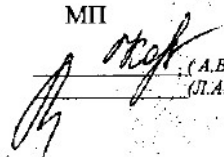
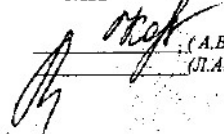
ЗАЛОГОДАТЕЛЬ

Директор ООО «Микс»



А.А. Митичкин

МП

 (А.В.Корякина)
 (Л.А.Александрова)


ЗАЛОГОДЕРЖАТЕЛЬ


ЗАЛОГОДАТЕЛЬ

Договор залога имущественных прав №753з1 от "26" декабря 2011 г.



Приложение №1 к договору залога имущественных прав №753з1 от 26 декабря 2011г.

Перечень помещений, расположенных в строящемся многоквартирном разновысотном 12-14-15 жилом доме по адресу: Московская область, г. Серпухов, ул. Фирсова, переданных в качестве обеспечения по Договору об открытии невозобновляемой кредитной линии № 753 от 26 декабря 2011г.

Квартиры:

1 секция

Однокомнатные - 31 квартира, номера

- 2 этаж №1,5 общей площадью – 102,8 кв.м.
- 3 этаж №6,9,12 общей площадью – 145,9 кв.м.
- 4 этаж №13,19 общей площадью – 102,8 кв.м.
- 5 этаж №20,23,26 общей площадью – 145,9 кв.м.
- 6 этаж №27,33 общей площадью – 102,8 кв.м.
- 7 этаж №34,37,40 общей площадью – 145,9 кв.м.
- 8 этаж №41,44,47 общей площадью – 145,9 кв.м.
- 9 этаж №48,51,54 общей площадью – 145,9 кв.м.
- 10 этаж №55,58,61 общей площадью – 145,9 кв.м.
- 11 этаж №62,65,68 общей площадью – 145,9 кв.м.
- 12 этаж №69,75 общей площадью – 102,8 кв.м.
- 13 этаж №80 общей площадью – 52,7 кв.м.
- 14 этаж №85 общей площадью – 52,7 кв.м.

Двухкомнатные - 25 квартир, номера

- 2 этаж №2 общей площадью – 64,0 кв.м.
- 3 этаж №7,10 общей площадью – 153,4 кв.м.
- 4 этаж №14,15,17 общей площадью – 222,1 кв.м.
- 5 этаж №21,22,24 общей площадью – 222,1 кв.м.
- 6 этаж №28,31 общей площадью – 153,4 кв.м.
- 7 этаж №35,38 общей площадью – 153,4 кв.м.
- 8 этаж №42,45 общей площадью – 153,4 кв.м.
- 9 этаж №49,52 общей площадью – 153,4 кв.м.
- 10 этаж №56,59 общей площадью – 153,4 кв.м.
- 11 этаж №63 общей площадью – 64,0 кв.м.
- 12 этаж №70,71,73 общей площадью – 222,1 кв.м.
- 13 этаж №78 общей площадью – 89,6 кв.м.
- 14 этаж №83 общей площадью – 89,6 кв.м.

Трехкомнатные квартиры - 17 квартир, номера

- 2 этаж №4 общей площадью – 112,2 кв.м.
- 3 этаж №11 общей площадью – 112,2 кв.м.
- 4 этаж №18 общей площадью – 112,2 кв.м.
- 5 этаж №25 общей площадью – 112,2 кв.м.
- 6 этаж №32 общей площадью – 112,2 кв.м.
- 8 этаж №46 общей площадью – 112,2 кв.м.
- 9 этаж №53 общей площадью – 112,2 кв.м.
- 10 этаж №60 общей площадью – 112,2 кв.м.

ЗАЛОГОДЕРЖАТЕЛЬ

Договор залога имущественных прав №753з1 от "26" декабря 2011 г.

ЗАЛОГОДАТЕЛЬ



- 11 этаж №67 общей площадью – 112,2 кв.м.
- 13 этаж №76,77,79 общей площадью – 280,1 кв.м.
- 14 этаж №82,84 общей площадью – 181,3 кв.м.
- 15 этаж №86,88,89 общей площадью – 281,99 кв.м.

Четырехкомнатные квартиры - 1 квартира, номер

- 15 этаж №87 общей площадью – 106,7 кв.м.

2 секция

Однокомнатные - 30 квартир, номера

- 2 этаж №90,93 общей площадью – 102,8 кв.м.
- 3 этаж №94,96,99 общей площадью – 145,9 кв.м.
- 4 этаж №100,105 общей площадью – 102,8 кв.м.
- 5 этаж №106,108,111 общей площадью – 145,9 кв.м.
- 6 этаж №112,117 общей площадью – 102,8 кв.м.
- 7 этаж №118,123 общей площадью – 102,8 кв.м.
- 8 этаж №124,129 общей площадью – 102,8 кв.м.
- 9 этаж №130,132,135 общей площадью – 145,9 кв.м.
- 10 этаж №136,138,141 общей площадью – 145,9 кв.м.
- 11 этаж №142,144,147 общей площадью – 145,9 кв.м.
- 12 этаж №148,150,153 общей площадью – 145,9 кв.м.
- 13 этаж №154 общей площадью – 52,7 кв.м.
- 14 этаж №158 общей площадью – 52,7 кв.м.

Двухкомнатные - 24 квартиры, номера

- 2 этаж №91,92 общей площадью – 132,7 кв.м.
- 3 этаж №95,98 общей площадью – 159,2 кв.м.
- 4 этаж №101,104 общей площадью – 159,2 кв.м.
- 5 этаж №107 общей площадью – 95,2 кв.м.
- 6 этаж №113,115,116 общей площадью – 227,9 кв.м.
- 7 этаж №122 общей площадью – 64,0 кв.м.
- 8 этаж №125,128 общей площадью – 159,2 кв.м.
- 9 этаж №134 общей площадью – 64,0 кв.м.
- 10 этаж №137,140 общей площадью – 159,2 кв.м.
- 11 этаж №143,145,146 общей площадью – 227,9 кв.м.
- 12 этаж №149,151,152 общей площадью – 227,9 кв.м.
- 13 этаж №155 общей площадью – 95,4 кв.м.
- 14 этаж №159 общей площадью – 95,4 кв.м.

Трехкомнатные квартиры - 5 квартир, номера

- 13 этаж №156,157 общей площадью – 197,9 кв.м.
- 14 этаж №160,161 общей площадью – 147,70 кв.м.
- 15 этаж №164 общей площадью – 117,6 кв.м.

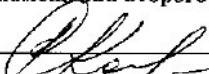
Итого:

133 квартиры, общей площадью в соответствии с проектной документацией - 9 116,89 кв.м.

2. Нежилые помещения первого этажа общей площадью 800,3 кв.м.

3. Нежилые помещения второго этажа общей площадью 314,1 кв.м.

ЗАЛОГОДЕРЖАТЕЛЬ




ЗАЛОГОДАТЕЛЬ

Договор залога имущества №753з1 от "26" декабря 2011 г.



Приложение №3. Копии документов, содержащие сведения об Исполнителе и Оценщике

Страхование публичное акционерное общество


ИНГОССТРАХ
Ingosstrakh

ДОГОВОР
ОБЯЗАТЕЛЬНОГО СТРАХОВАНИЯ ОТВЕТСТВЕННОСТИ
ПРИ ОСУЩЕСТВЛЕНИИ ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ
№ 433-233-077985/16

«12» декабря 2016г.

г. Иркутск

Следующие объекты, условия и формы страхования составляют неотъемлемую часть настоящего Договора:

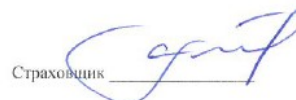
- 1. СТРАХОВАТЕЛЬ:** 1.1. Общество с ограниченной ответственностью «Национальное Агентство Оценки и Консалтинга» 664003, Россия, г. Иркутск, пер. Пионерский, д 11 Телефон: (3952) 33-62-64, факс: (3952) 24-01-30 ИНН 3808191584
- 2. СТРАХОВЩИК:** 2.1. Страхование публичное акционерное общество «ИНГОССТРАХ» Россия, Москва, ул. Пятницкая, д.12, стр.2 Филиал СПАО «Ингосстрах» в Иркутской области Россия, Иркутск, ул. Российская, д.12
- 3. УСЛОВИЯ СТРАХОВАНИЯ:** 3.1. Настоящий Договор заключен и действует в соответствии с Правилами страхования ответственности оценщиков от 26.05.2016 (далее – Правила страхования) (Лицензия Центрального банка Российской Федерации СИ № 0928 от 23.09.2015 г.). Перечисленные в настоящем пункте условия (правила) страхования прилагаются к настоящему Договору и являются его неотъемлемой частью. Подписывая настоящий Договор, Страхователь подтверждает, что получил эти условия (правила), ознакомлен с ними и обязуется выполнять.
- 4. ОБЪЕКТ СТРАХОВАНИЯ:** 4.1. Объектом страхования являются не противоречащие законодательству Российской Федерации имущественные интересы Страхователя, связанные с его риском гражданской ответственности по обязательствам, возникающим вследствие причинения убытков Выгодоприобретателям (Третьим лицам), включая причинение вреда имуществу, при осуществлении оценочной деятельности, за нарушение договора на проведение оценки и (или) в результате нарушения Страхователем (оценщиками, заключившими со Страхователем трудовой договор) требований к осуществлению оценочной деятельности, предусмотренных положениями Федерального закона «Об оценочной деятельности в Российской Федерации», нарушения федеральных стандартов оценки, иных нормативных правовых актов Российской Федерации в области оценочной деятельности, стандартов и правил оценочной деятельности; 4.2. Объектом страхования также являются не противоречащие законодательству Российской Федерации имущественные интересы Страхователя, связанные с несением согласованных со Страховщиком расходов Страхователя на его защиту при ведении дел в судебных и арбитражных органах, включая расходы на оплату услуг экспертов и адвокатов, которые Страхователь понес в результате предъявления ему имущественных претензий, связанных с осуществлением оценочной деятельности.
- 5. СТРАХОВОЙ СЛУЧАЙ:** 5.1. Страховым случаем является возникновение обязанности Страхователя возместить убытки, причиненные имущественным интересам Третьих лиц, включая вред, причиненный имуществу Третьих лиц, в результате непреднамеренных ошибок, упущений, допущенных Страхователем (оценщиками, заключившими со Страхователем трудовой договор) и которые в том числе привели к нарушению договора на проведение оценки, при осуществлении оценочной деятельности. 5.2. Страховой случай считается наступившим при соблюдении всех условий, указанных в п.4.3. Правил страхования и в настоящем Договоре. 5.3. Под непреднамеренными ошибками, упущениями по настоящему Договору понимается нарушение Страхователем требований к осуществлению оценочной деятельности, предусмотренных положениями Федерального закона «Об оценочной деятельности в Российской Федерации», нарушение федеральных стандартов оценки, иных нормативных правовых актов Российской Федерации в области оценочной деятельности, стандартов и правил оценочной деятельности. 5.4. Моментом наступления страхового случая по настоящему Договору признается момент предъявления к Страхователю имущественной претензии о возмещении убытков, причиненных имущественным интересам Третьих лиц. При этом под предъявлением имущественной претензии понимается как предъявление Третьим лицом Страхователю письменной претензии, требования о возмещении убытков или искового заявления, так и уведомление Страхователя о том, что непреднамеренные ошибки, упущения его (оценщиков, заключивших со Страхователем трудовой договор) привели к причинению убытков имущественным интересам Третьих лиц. 5.5. Страховым случаем также является возникновение у Страхователя расходов на защиту при ведении дел в судебных органах, включая расходы на оплату услуг экспертов и адвокатов, которые были понесены в результате предъявления имущественных претензий.

Страхователь



1

Страховщик




Страхование публичное акционерное общество

ИНГОССТРАХ

13.2. При неуплате премии (первого взноса) в срок, установленный в договоре страхования, как дата уплаты премии (первого взноса), договор считается недействительным в силу и не влечет никаких правовых последствий для его сторон.

Неуплата очередного страхового взноса в срок, установленный договором для его уплаты, признается отказом Страхователя от договора страхования. Моментом прекращения договора при этом является дата окончания оплаченного страхового периода. Страховщик освобождается от обязанности осуществлять страховую выплату в отношении случаев, произошедших с указанного момента прекращения договора страхования.

Оплаченным страховым периодом является часть предусмотренного договором срока страхования, пропорциональная отношению оплаченной премии ко всей премии, причитающейся по договору страхования.

14. ЮРИСДИКЦИЯ:

14.1. Российская Федерация.

15. ИЗМЕНЕНИЕ УСЛОВИЙ ДОГОВОРА:

15.1. Все изменения в условия настоящего Договора в период его действия могут вноситься по соглашению сторон на основании письменного заявления Страхователя путем оформления дополнений к Договору, которые после их подписания становятся неотъемлемой частью Договора.

15.2. Не позднее, чем за 10 рабочих дней до окончания каждого годового страхового периода по настоящему Договору Страхователь сообщает Страховщику об изменении всех известных Страхователю обстоятельств, имеющих существенное значение для определения вероятности наступления страхового случая и размера возможных убытков от его наступления, которые Страхователь сообщил Страховщику при заключении настоящего Договора.

Страховщик, по результатам оценки предоставленной Страхователем информации об изменении обстоятельств, имеющих существенное значение для определения вероятности наступления страхового случая и сложившейся по итогам прошедшего годового страхового периода убыточности (наличия заявленных, как урегулированных, так и не урегулированных убытков), вправе потребовать внесения изменений в настоящий Договор путем оформления соответствующего Дополнительного соглашения и оплаты Страхователем дополнительной страховой премии. Такое требование направляется Страховщиком Страхователю в письменном виде не позднее, чем за 5 рабочих дней до конца очередного годового страхового периода. Страхователь вправе отказаться от внесения изменений в настоящий Договор и от оплаты дополнительной страховой премии.

Если Страхователь отказывается от внесения изменений в настоящий Договор и от оплаты дополнительной страховой премии, Страховщик вправе прекратить настоящий Договор в одностороннем порядке, направив Страхователю письменное уведомление. В таком случае Страховщик возвращает Страхователю часть страховой премии пропорционально не истекшему периоду страхования.

16. УВЕДОМЛЕНИЯ:

16.1. Все уведомления и сообщения, направляемые в соответствии с настоящим Договором или в связи с ним, должны быть в письменной форме и будут считаться переданными надлежащим образом, если они переданы любым из следующих способов: факсом, заказным письмом или доставлены лично и вручены под расписку уполномоченным представителям сторон настоящего Договора. Все соответствующие координаты указаны в реквизитах сторон.

СТРАХОВАТЕЛЬ:
ООО «НАО – Консалтинг»

От Страхователя:
Генеральный директор
На основании Устава



Зубрилов А.О./

СТРАХОВЩИК:
СПАО «Ингосстрах»

От Страховщика:
Начальник отдела страхования ответственности
филиала СПАО «Ингосстрах»
в Иркутской области
На основании Доверенности
№ 5245630-600/16 от 15.11.2016 г.



Тимошенко С.А./

Страхователь _____

3

Страховщик _____



Страхование публичное акционерное общество

ИНГОССТРАХ
Ingostrakh

- 6. ТРЕТЬИ ЛИЦА** 6.1. Третьими лицами по настоящему Договору являются:
 6.1.1. Заказчик, заключивший договор на проведение оценки со Страхователем;
 6.1.2. Иные третьи лица, которым могут быть причинены убытки при осуществлении Страхователем (оценщиками, заключившими со Страхователем трудовой договор) оценочной деятельности.
- 7. ПЕРИОД СТРАХОВАНИЯ (СРОК ДЕЙСТВИЯ ДОГОВОРА СТРАХОВАНИЯ):** 7.1. С «01» января 2017 года по «31» декабря 2018 года (730 дней), обе даты включительно, при условии оплаты страховой премии в порядке, предусмотренном настоящим Договором.
 7.2. Настоящий Договор покрывает требования, заявленные Страхователем Страховщику по наступившим страховым случаям в течение срока действия настоящего Договора, как в течение Периода страхования, так и в течение срока исковой давности (3 года), установленного законодательством Российской Федерации для договоров страхования ответственности. При этом непреднамеренные ошибки и упущения Страхователя, приведшие к предъявлению требования (имущественной претензии), могут быть совершены Страхователем (оценщиками, заключившими со Страхователем трудовой договор), как в течение Периода страхования, так и в течение Ретроактивного периода, установленного по настоящему Договору.
- 8. РЕТРОАКТИВНЫЙ ПЕРИОД:** 8.1. Страховая защита по настоящему Договору распространяется на требования (имущественные претензии), ставшие следствием непреднамеренных ошибок и упущений, допущенных Страхователем (оценщиками, заключившими со Страхователем трудовой договор) после «01» января 2014 года.
- 9. СТРАХОВОЕ ВОЗМЕЩЕНИЕ:** 9.1. В сумму страхового возмещения, подлежащего выплате Страховщиком при наступлении страхового случая по настоящему Договору, включаются
 9.1.1. Убытки, причиненные имущественным интересам Третьих лиц, а именно, расходы, которые Третье лицо, чье право нарушено, произвело или должно будет произвести для восстановления нарушенного права, утрата или повреждение имущества Третьего лица (реальный ущерб), в том числе ущерб, причиненный Третьим лицам, в результате занижения стоимости объекта оценки;
 9.1.2. Необходимые и целесообразные расходы, произведенные Страхователем по уменьшению ущерба, если такие расходы были необходимы или были произведены для выполнения указаний Страховщика. Указанные расходы возмещаются в порядке, установленном законодательством Российской Федерации.
 9.1.3. Необходимые и целесообразные расходы, произведенные Страхователем с письменного согласия Страховщика в целях предварительного выяснения обстоятельств и причин наступления страхового случая.
 9.1.4. Расходы на защиту Страхователя при ведении дел в судебных и арбитражных органах, включая расходы на оплату услуг экспертов и адвокатов, которые Страхователь понес в результате предъявления ему имущественных претензий. Указанные расходы компенсируются только при условии, что они были произведены Страхователем во исполнение письменных указаний Страховщика или с его письменного согласия, и даже в случае, если обязанность Страхователя возместить причиненные убытки в соответствии с заявленной имущественной претензией впоследствии не наступила
 9.2. Предельный размер страховой выплаты по настоящему договору не может превышать размер страховой суммы по каждому страховому случаю, установленный по настоящему Договору.
- 10. ИСКЛЮЧЕНИЯ:** 10.1. В соответствии с Разделом 5 Правил страхования.
 10.2. Также по настоящему Договору не признается страховым случаем возникновение обязанности Страхователя возместить убытки, причиненные Третьим лицам вследствие осуществления Страхователем оценочной деятельности, направленной на установление в отношении объектов оценки кадастровой стоимости.
- 11. СТРАХОВАЯ СУММА (ЛИМИТ ОТВЕТСТВЕННОСТИ СТРАХОВЩИКА):** 11.1. Страховая сумма (лимит ответственности Страховщика) по настоящему Договору по каждому страховому случаю (в соответствии с п.4.1. настоящего Договора) устанавливается в размере 100.000.000,00 (Сто миллионов) рублей.
 11.2. Лимит ответственности Страховщика по настоящему Договору по возмещению расходов на защиту (в соответствии с п.4.2. настоящего Договора) устанавливается в размере 100.000,00 (Сто тысяч) рублей.
- 12. ФРАНШИЗА:** 12.1. Франшиза по настоящему Договору не устанавливается.
- 13. СТРАХОВАЯ ПРЕМИЯ:** 13.1. Сумма страховой премии по устанавливается в размере 69.000,00 (Шестьдесят девять тысяч) рублей за период страхования. Сумма премии подлежит уплате согласно выставленным счетам на оплату по следующему графику:
 - За период с 01.01.2017 г. по 31.12.2017г. сумма премии составляет 34500,00 (Тридцать четыре пятьсот) рублей и подлежит уплате не позднее «20» января 2017г;
 - За период с 01.01.2018 г. по 31.12.2018 г. сумма премии составляет 34500,00 (Тридцать четыре пятьсот) рублей и подлежит уплате не позднее «31» декабря 2017г.

Страхователь

2

Страховщик







Страховое публичное акционерное общество

Insurance company

**ДОГОВОР (ПОЛИС)
ОБЯЗАТЕЛЬНОГО СТРАХОВАНИЯ ОТВЕТСТВЕННОСТИ ОЦЕНЩИКА
№ 433-233-032121/17**

«23» мая 2017 г.

г. Иркутск

- 1. СТРАХОВАТЕЛЬ:** 1.1. Угрынив Юлия Игоревна
Паспорт: 2507, 912084, выдан Отделом УФМС РФ по ИО в г. Ангарске и Ангарском р-не 18.10.2007г.
- 2. СТРАХОВЩИК:** 2.1. Страховое публичное акционерное общество «ИНГОССТРАХ»
Россия, Москва, ул. Пятницкая, д.12, стр.2
Филиал СПАО «Ингосстрах» в Иркутской области Россия, Иркутск, ул. Российской, д.12
- 3. УСЛОВИЯ СТРАХОВАНИЯ:** 3.1. Настоящий Договор заключен и действует в соответствии с Правилами страхования ответственности оценщиков от 26.05.2016 г. (Лицензия Центрального банка Российской Федерации СИ № 0928 от 23.09.2015 г.). Перечисленные в настоящем пункте условия (правила) страхования прилагаются к настоящему Договору и являются его неотъемлемой частью. Подписывая настоящий Договор, Страхователь подтверждает, что получил эти условия (правила), ознакомлен с ними и обязуется выполнять.
- 4. ОБЪЕКТ СТРАХОВАНИЯ:** 4.1. Объектом страхования по настоящему Договору являются имущественные интересы, связанные с риском ответственности Страхователя по обязательствам, возникающим вследствие причинения ущерба заказчику, заключившему договор на проведение оценки, и (или) иным третьим лицам.
4.2. Объектом страхования также являются не противоречащие законодательству Российской Федерации имущественные интересы Страхователя, связанные с несением согласованных со Страховщиком расходов Страхователя на его защиту при ведении дел в судебных и арбитражных органах, включая расходы на оплату услуг экспертов и адвокатов, которые Страхователь понес в результате предъявления ему имущественных претензий, связанных с осуществлением оценочной деятельности
- 5. СТРАХОВОЙ СЛУЧАЙ:** 5.1. По настоящему Договору страховым случаем является установленный вступившим в законную силу решением арбитражного суда или признанный Страхователем с письменного согласия Страховщика факт причинения ущерба действиями (бездействием) Страхователя в результате нарушения требований федеральных стандартов оценки, стандартов и правил оценочной деятельности, установленных саморегулируемой организацией оценщиков, членом которой являлся Страхователь на момент причинения ущерба.
5.2. Страховым случаем также является возникновение у Страхователя расходов на защиту при ведении дел в судебных органах, включая расходы на оплату услуг экспертов и адвокатов, которые были понесены в результате предъявления имущественных претензий.
- 6. ПЕРИОД СТРАХОВАНИЯ (СРОК ДЕЙСТВИЯ ДОГОВОРА СТРАХОВАНИЯ):** 6.1. С «24» мая 2017 года по «23» мая 2018 года, обе даты включительно, при условии оплаты страховой премии в порядке, предусмотренном настоящим Договором.
6.2. Настоящий Договор покрывает исключительно требования (имущественные претензии) о возмещении реального ущерба, причиненного в Период страхования, заявленные Страхователем в течение срока исковой давности (3 года), установленного законодательством Российской Федерации.
- 7. РЕТРОАКТИВНЫЙ ПЕРИОД:** 7.1. Страховая защита по настоящему Договору распространяется на страховые случаи, произошедшие в результате действий (бездействия) Страхователя, имевших место в течение Периода страхования или Ретроактивного периода. Ретроактивный период по настоящему Договору устанавливается, начиная с даты, когда Страхователь начал осуществлять оценочную деятельность.
- 8. СТРАХОВОЕ ВОЗМЕЩЕНИЕ:** 8.1. В сумму страхового возмещения, подлежащего выплате Страховщиком при наступлении страхового случая по настоящему Договору, включаются расходы, указанные в п.п. 10.4.1.1., 10.4.2., 10.4.3. и 10.4.4. Правил страхования ответственности оценщиков.
- 9. ЛИМИТ ОТВЕТСТВЕННОСТИ СТРАХОВЩИКА:** 9.1. Лимит ответственности по настоящему Договору по всем страховым случаям (в соответствии с п.4.1. настоящего Договора) устанавливается в размере **30 000 000 (Тридцать миллионов)** рублей.
9.2. Лимит ответственности в отношении Расходов на защиту (в соответствии с п.4.2. настоящего Договора) устанавливается в размере **100 000 (Сто тысяч)** рублей.
- 10. ФРАНШИЗА:** 10.1. По настоящему Договору франшиза не установлена
- 11. СТРАХОВАЯ ПРЕМИЯ:** 11.1. **12 600 (двенадцать тысяч шестьсот)** рублей за период страхования. Оплата страховой премии производится единовременным платежом в соответствии с выставленным счетом в срок по **24.05.2017г.** При неуплате страховой премии в срок, установленный в настоящем Договоре как дата уплаты страховой премии, настоящий Договор считается не вступившим в силу и не влечет каких-либо правовых последствий для его сторон.

СТРАХОВАТЕЛЬ:
Угрынив Ю.И.
От Страхователя:

/ Угрынив Ю.И. /

МП

СТРАХОВЩИК:
СПАО «Ингосстрах»
От Страховщика:



/ Тимошенко С.А. /

МП

