



ООО «Агентство оценки «Гранд Истейт»  
г. Самара ул. Ульяновская, д. 52/ул. Ярмарочная, д. 55, оф. 505, тел. +7(846) 212-99-88  
<http://www.grand-ocenka.ru>; e-mail: [grand-ocenka@mail.ru](mailto:grand-ocenka@mail.ru)



УТВЕРЖДАЮ:  
Заместитель генерального директора по вопросам оценки  
ООО «Агентство оценки «Гранд Истейт»

«29» сентября 2020 г. Ерпалова А.А.



## Отчет № 2020.09-015

**ОБ ОПРЕДЕЛЕНИИ РЫНОЧНОЙ И ЛИКВИДАЦИОННОЙ СТОИМОСТИ  
ОБЪЕКТОВ НЕДВИЖИМОГО ИМУЩЕСТВА:  
НЕЖИЛЫХ ПОМЕЩЕНИЙ, АДРЕС МЕСТОНАХОЖДЕНИЯ:  
Г. МОСКВА, Р-Н ОБРУЧЕВСКИЙ, УЛ. ОСТРОВИТЯНОВА, Д 7,  
В ТОМ ЧИСЛЕ:**

- Нежилое помещение с кадастровым № 77:06:0006004:11301 общей площадью 2 434,2 кв. м.
- Нежилое помещение с кадастровым № 77:06:0006004:11302 общей площадью 6 297 кв. м.



**ДАТА ОЦЕНКИ: 23.09.2020Г.**

**ДАТА СОСТАВЛЕНИЯ ОТЧЕТА: 29.09.2020Г.**

**ЗАКАЗЧИК:  
АО «СТРОИТЕЛЬНОЕ УПРАВЛЕНИЕ №155»**

**ИСПОЛНИТЕЛЬ:  
ООО «АГЕНТСТВО ОЦЕНКИ «ГРАНД ИСТЕЙТ»**

**Самара 2020г.**



ООО «Агентство оценки «Гранд Истейт»  
г. Самара ул. Ульяновская, д. 52/ул. Ярмарочная, д. 55, оф. 505, тел. +7(846) 212-99-88  
<http://www.grand-ocenka.ru>; e-mail: [grand-ocenka@mail.ru](mailto:grand-ocenka@mail.ru)



Конкурсному управляющему  
АО «Строительное управление №155»  
Шматале А.В.

### Уважаемый Александр Валерьевич!

В настоящей работе в соответствии с Договором № 2020.09-015 от 15.09.2020 г. выполнена оценка рыночной и ликвидационной стоимости объектов недвижимого имущества: нежилых помещений, адрес местонахождения: г. Москва, р-н Обручевский, ул. Островитянова, д 7 в составе:

- Нежилое помещение, назначение: нежилое, общая площадь 2434,2 кв. м, Номер, тип этажа, на котором расположено помещение, машино-место: технический этаж № 1, цокольный этаж № 0, номера на поэтажном плане: этаж т1, помещение П – комнаты 11, 13, 18, 20, 22, 23, 26; этаж ц, помещение VII – комнаты с 1 по 62; помещение VIII – комната 1, адрес: 117198 Москва, р-н Обручевский, ул. Островитянова, д 7, кадастровый номер: 77:06:0006004:11301, ранее присвоенный государственный учетный номер: условный номер: 77-77-15/008/2011-994, Инвентарный номер: 2713/51 (02802191:0018, 0003, 0004);
- Нежилое помещение, назначение: нежилое, общая площадь 6297 кв. м, номер, тип этажа, на котором расположено помещение, машино-место: Подвал № 0, Цокольный этаж № 0, Этаж № 1, Этаж № 2, Этаж № 3, Технический этаж № 1, номера на поэтажном плане: этаж ц, помещение I – комната 18; этаж т1, помещение II – комнаты 3, 8, 12, 14, 28; этаж ц, помещение IX – комнаты с 1 по 26; помещение VI – комнаты с 1 по 22; помещение X – комната 1; помещение XI – комнаты с 1 по 9; помещение XII – комната 1; этаж 1, помещение XIX – комнаты с 1 по 90; этаж 2, помещение XX – комнаты с 1 по 69, 69а, с 70 по 91; этаж 3, помещение XXI – комнаты с 1 по 81, адрес: г. Москва, р-н Обручевский, ул. Островитянова, д. 7, кадастровый (или условный) номер: 77:06:0006004:11302, ранее присвоенный государственный учетный номер: условный номер: 77-77-15/008/2011-981.

**Дата определения стоимости:** 23.09.2020 г.

**Цели оценки:** определение рыночной и ликвидационной стоимости объекта оценки

**Задачи оценки:** Результаты оценки могут быть использованы для:

- целей реализации актива, разработки/согласования положения о торгах в конкурсной процедуре.

Оценка произведена в соответствии с Законом об оценочной деятельности, Федеральными стандартами оценки и действующими нормативными документами.

Анализ исходной информации, результаты оценки представлены в настоящем отчете.

Если у Вас возникнут какие-либо вопросы по оценке или по методике ее проведения, использованной нами, пожалуйста, обращайтесь непосредственно к нам.

Благодарим за возможность оказать Вам услугу.

С уважением, заместитель  
генерального директора по вопросам оценки  
ООО «Агентство оценки «Гранд Истейт»



Ерпалова А.А.



ООО «Агентство оценки «Гранд Истейт»  
г. Самара ул. Ульяновская, д. 52/ул. Ярмарочная, д. 55, оф. 505, тел. +7(846) 212-99-88  
<http://www.grand-ocenka.ru>; e-mail: [grand-ocenka@mail.ru](mailto:grand-ocenka@mail.ru)



## **ЗАКЛЮЧЕНИЕ № 2020.09-015**

**о рыночной и ликвидационной стоимости объекта недвижимого имущества: нежилых помещений, адрес местонахождения: г. Москва, р-н Обручевский, ул. Островитянова, д 7  
(на основании Отчета об оценке № 2020.09-015)**

Дата оценки

23.09.2020 г.

Дата составления отчета

29.09.2020 г.

Руководствуясь законом «Об оценочной деятельности в РФ» № 135-ФЗ от 29 июля 1998г., Федеральными стандартами и действующими нормативными документами, выполнена работа по Договору №2020.09-015 от 15.09.2020 г. по оценке рыночной и ликвидационной стоимости объекта недвижимости.

Результаты оценки действительны в течение 6 месяцев с даты составления отчета.

Основанием для осуществления деятельности по оценке имущества является членство оценщика Диденко Л.Н. в Саморегулируемой межрегиональной ассоциации оценщиков (СМАО), рег. № 495 от 18.07.2007 г. Профессиональная ответственность оценщика застрахована в АО «АльфаСтрахование», полис 4991R/776/00008/20. Период страхования: с 27.01.2020 г. по 26.01.2021 г. (обе даты включительно), страховая сумма 300 000 руб.

Ответственность ООО «Агентство оценки «Гранд Истейт» за нарушение требований договора на проведение оценки и за причинение вреда имуществу третьих лиц в результате нарушения требований законодательства в области оценочной деятельности застрахована (Полис № 922/1753189424, выданный СПАО "РЕСО-Гарантия", на период страхования с 12.07.2020 г. по 11.07.2021 г. Страховая сумма 500 000 000 руб.).

При оценке мы исходили из предположения, что объект не заложен и не обременен долговыми обязательствами. На основании информации, собранной и проанализированной в приведенном ниже отчете и полученных результатов рыночной стоимости, мы пришли к заключению:

### **РЫНОЧНАЯ СТОИМОСТЬ**

объекта оценки на дату оценки составляет округленно с учетом НДС:  
**441 000 000 руб.**

**(Четыреста сорок один миллион рублей)**

### **РЫНОЧНАЯ СТОИМОСТЬ**

объекта оценки на дату оценки составляет округленно без учета НДС:  
**368 000 000 руб.**

**(Триста шестьдесят восемь миллионов рублей)**

### **ЛИКВИДАЦИОННАЯ СТОИМОСТЬ**

объекта оценки на дату оценки составляет округленно с учетом НДС:  
**327 000 000 руб.**

**(Триста двадцать семь миллионов рублей)**

### **ЛИКВИДАЦИОННАЯ СТОИМОСТЬ**

объекта оценки на дату оценки составляет округленно без учета НДС:  
**272 000 000 руб.**

**(Двести семьдесят два миллиона рублей)**

### Приложение к заключению

#### Ведомость расчета рыночной и ликвидационной стоимости оцениваемого имущества

№ п/п	Наименование	Рыночная стоимость, руб. (с НДС)	Рыночная стоимость, руб. (без НДС)	Ликвидационная стоимость, руб. (с НДС)	Ликвидационная стоимость, руб. (без НДС)
1	Нежилое помещение, назначение: нежилое, общая площадь 2434,2 кв. м, Номер, тип этажа, на котором расположено помещение, машино-место: технический этаж № 1, цокольный этаж № 0, номера на поэтажном плане: этаж т1, помещение П – комнаты 11, 13, 18, 20, 22, 23, 26; этаж ц, помещение VII – комнаты с 1 по 62; помещение VIII – комната 1, адрес: 117198 Москва, р-н Обручевский, ул. Островитянова, д 7, кадастровый номер: 77:06:0006004:11301, ранее присвоенный государственный учетный номер: условный номер: 77-77-15/008/2011-994, Инвентарный номер: 2713/51 (02802191:0018, 0003, 0004);	159 000 000	133 000 000	118 000 000	98 000 000
2	Нежилое помещение, назначение: нежилое, общая площадь 6297 кв. м, номер, тип этажа, на котором расположено помещение, машино-место: Подвал № 0, Цокольный этаж № 0, Этаж № 1, Этаж № 2, Этаж № 3, Технический этаж № 1, номера на поэтажном плане: этаж п, помещение I – комната 18; этаж т1, помещение П – комнаты 3, 8, 12, 14, 28; этаж ц, помещение IX – комнаты с 1 по 26; помещение VI – комнаты с 1 по 22; помещение X – комната 1; помещение XI – комнаты с 1 по 9; помещение XII - комната 1; этаж 1, помещение XIX – комнаты с 1 по 90; этаж 2, помещение XX – комнаты с 1 по 69, 69а, с 70 по 91; этаж 3, помещение XXI - комнаты с 1 по 81, адрес: г. Москва, р-н Обручевский, ул. Островитянова, д. 7, кадастровый (или условный) номер: 77:06:0006004:11302, ранее присвоенный государственный учетный номер: условный номер: 77-77-15/008/2011-981	282 000 000	235 000 000	209 000 000	174 000 000
	<b>Итого:</b>	<b>441 000 000</b>	<b>368 000 000</b>	<b>327 000 000</b>	<b>272 000 000</b>

Ликвидность объекта оценки низкая.

Срок экспозиции по рыночной стоимости составляет 12 месяцев.

Срок экспозиции по ликвидационной стоимости составляет 6 месяцев.

Суждение оценщика о возможных границах интервала, в котором может находиться итоговая величина стоимости объекта оценки

Показатель	Рыночная стоимость	Ликвидационная стоимость
<b>1) Нежилое помещение, назначение: нежилое, общая площадь 2434,2 кв. м., кадастровый номер: 77:06:0006004:11301</b>		
Результат расчета итоговой рыночной стоимости, руб. (с учетом НДС)	159 000 000	118 000 000
Нижняя граница диапазона стоимости (Сmin) округленно, руб. (с учетом НДС)	127 200 000	94 400 000
Верхняя граница диапазона стоимости (Сmax) округленно, руб. (с учетом НДС)	190 800 000	141 600 000



ООО «Агентство оценки «Гранд Истейт»  
г. Самара ул. Ульяновская, д. 52/ул. Яремочная, д. 55, оф. 505, тел. +7(846) 212-99-88  
<http://www.grand-ocenka.ru>; e-mail: [grand-ocenka@mail.ru](mailto:grand-ocenka@mail.ru)



Нижняя граница диапазона стоимости (С <sub>min</sub> ) округленно, руб. (без НДС)	106 000 000	78 666 667
Верхняя граница диапазона стоимости (С <sub>max</sub> ) округленно, руб. (без НДС)	159 000 000	118 000 000
<b>2) Нежилое помещение, назначение: нежилое, общая площадь 6297 кв. м, кадастровый номер: 77:06:0006004:11302</b>		
Результат расчета итоговой рыночной стоимости, руб. (с учетом НДС)	282 000 000	209 000 000
Нижняя граница диапазона стоимости (С <sub>min</sub> ) округленно, руб. (с учетом НДС)	225 600 000	167 200 000
Верхняя граница диапазона стоимости (С <sub>max</sub> ) округленно, руб. (с учетом НДС)	338 400 000	250 800 000
Нижняя граница диапазона стоимости (С <sub>min</sub> ) округленно, руб. (без НДС)	188 000 000	139 333 333
Верхняя граница диапазона стоимости (С <sub>max</sub> ) округленно, руб. (без НДС)	282 000 000	209 000 000

Оценщик \_\_\_\_\_ Л.Н. Диденко





ООО «Агентство оценки «Гранд Истейт»  
г. Самара ул. Ульяновская, д. 52/ул. Ярмабочная, д. 55, оф. 505, тел. +7(846) 212-99-88  
<http://www.grand-ocenka.ru>; e-mail: [grand-ocenka@mail.ru](mailto:grand-ocenka@mail.ru)



## СОДЕРЖАНИЕ

<b>1. ЗАДАНИЕ НА ОЦЕНКУ .....</b>	<b>8</b>
<b>2. ПРИМЕНЯЕМЫЕ СТАНДАРТЫ ОЦЕНКИ.....</b>	<b>9</b>
2.1 <b>ОБОСНОВАНИЕ ИСПОЛЬЗОВАНИЯ СТАНДАРТОВ ПРИ ПРОВЕДЕНИИ ОЦЕНКИ ДАННОГО ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ ..</b>	<b>9</b>
2.2 <b>ФЕДЕРАЛЬНЫЕ СТАНДАРТЫ ОЦЕНКИ .....</b>	<b>10</b>
2.4 <b>СТАНДАРТЫ ОЦЕНКИ ДЛЯ ОПРЕДЕЛЕНИЯ СООТВЕТСТВУЮЩЕГО ВИДА СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ ..</b>	<b>10</b>
2.5 <b>ОБЩИЕ ПОНЯТИЯ И ОПРЕДЕЛЕНИЯ.....</b>	<b>10</b>
<b>3. ПРИНЯТЫЕ ПРИ ПРОВЕДЕНИИ ОЦЕНКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ ДОПУЩЕНИЯ.....</b>	<b>12</b>
<b>4. СВЕДЕНИЯ О ЗАКАЗЧИКЕ ОЦЕНКИ И ОБ ОЦЕНЩИКЕ, ПОДПИСАВШЕМ ОТЧЕТ ОБ ОЦЕНКЕ, А ТАКЖЕ О ЮРИДИЧЕСКОМ ЛИЦЕ, С КОТОРЫМ ОЦЕНЩИК ЗАКЛЮЧИЛ ТРУДОВОЙ ДОГОВОР .....</b>	<b>12</b>
<b>5. ИНФОРМАЦИЯ ОБО ВСЕХ ПРИВЛЕЧЕННЫХ К ПРОВЕДЕНИЮ ОЦЕНКИ И ПОДГОТОВКЕ ОТЧЕТА ОБ ОЦЕНКЕ ОРГАНИЗАЦИЯХ И СПЕЦИАЛИСТАХ.....</b>	<b>15</b>
<b>6. ОСНОВНЫЕ ФАКТЫ И ВЫВОДЫ .....</b>	<b>15</b>
<b>7. ОПИСАНИЕ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ С УКАЗАНИЕМ ПЕРЕЧНЯ ДОКУМЕНТОВ, ИСПОЛЬЗУЕМЫХ ОЦЕНЩИКОМ И УСТАНОВЛИВАЮЩИХ КОЛИЧЕСТВЕННЫЕ И КАЧЕСТВЕННЫЕ ХАРАКТЕРИСТИКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ .....</b>	<b>16</b>
7.1 <b>КОЛИЧЕСТВЕННЫЕ И КАЧЕСТВЕННЫЕ ХАРАКТЕРИСТИКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ .....</b>	<b>16</b>
7.2 <b>ИНФОРМАЦИЯ О ТЕКУЩЕМ ИСПОЛЬЗОВАНИИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ .....</b>	<b>18</b>
7.3 <b>КОЛИЧЕСТВЕННЫЕ И КАЧЕСТВЕННЫЕ ХАРАКТЕРИСТИКИ ЭЛЕМЕНТОВ, ВХОДЯЩИХ В СОСТАВ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ, КОТОРЫЕ ИМЕЮТ СПЕЦИФИКУ, ВЛИЯЮЩУЮ НА РЕЗУЛЬТАТЫ ОЦЕНКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ.....</b>	<b>20</b>
7.4 <b>ДРУГИЕ ФАКТОРЫ И ХАРАКТЕРИСТИКИ, ОТНОСЯЩИЕСЯ К ОБЪЕКТУ ОЦЕНКИ, СУЩЕСТВЕННО ВЛИЯЮЩИЕ НА ЕГО СТОИМОСТЬ.....</b>	<b>20</b>
7.5 <b>АНАЛИЗ ЛИКВИДНОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ .....</b>	<b>22</b>
7.6 <b>ПЕРЕЧЕНЬ ИСПОЛЬЗОВАННЫХ ПРИ ПРОВЕДЕНИИ ОЦЕНКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ ДАННЫХ С УКАЗАНИЕМ ИСТОЧНИКОВ ИХ ПОЛУЧЕНИЯ .....</b>	<b>24</b>
<b>8. АНАЛИЗ РЫНКА ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ, ЦЕНООБРАЗУЮЩИХ ФАКТОРОВ, А ТАКЖЕ ВНЕШНИХ ФАКТОРОВ, ВЛИЯЮЩИХ НА ЕГО СТОИМОСТЬ .....</b>	<b>25</b>
8.1 <b>АНАЛИЗ ВЛИЯНИЯ ОБЩЕЙ ПОЛИТИЧЕСКОЙ И СОЦИАЛЬНО-ЭКОНОМИЧЕСКОЙ ОБСТАНОВКИ В СТРАНЕ И РЕГИОНЕ РАСПОЛОЖЕНИЯ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ НА РЫНОК ОЦЕНИВАЕМОГО ОБЪЕКТА, В ТОМ ЧИСЛЕ ТЕНДЕНЦИЙ, НАМЕТИВШИХСЯ НА РЫНКЕ, В ПЕРИОД, ПРЕДШЕСТВУЮЩИЙ ДАТЕ ОЦЕНКИ.....</b>	<b>25</b>
8.2 <b>ОПРЕДЕЛЕНИЕ СЕГМЕНТА РЫНКА, К КОТОРОМУ ПРИНАДЛЕЖИТ ОЦЕНИВАЕМЫЙ ОБЪЕКТ .....</b>	<b>29</b>
8.3 <b>АНАЛИЗ ФАКТИЧЕСКИХ ДАННЫХ О ЦЕНАХ СДЕЛОК И (ИЛИ) ПРЕДЛОЖЕНИЙ С ОБЪЕКТАМИ НЕДВИЖИМОСТИ ИЗ СЕГМЕНТОВ РЫНКА, К КОТОРЫМ МОЖЕТ БЫТЬ ОТНЕСЕН ОЦЕНИВАЕМЫЙ ОБЪЕКТ .....</b>	<b>32</b>
8.5 <b>ОСНОВНЫЕ ВЫВОДЫ ОТНОСИТЕЛЬНО АНАЛИЗА РЫНКА НЕДВИЖИМОСТИ В СЕГМЕНТАХ, НЕОБХОДИМЫХ ДЛЯ ОЦЕНКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ .....</b>	<b>39</b>
<b>9. АНАЛИЗ НАИБОЛЕЕ ЭФФЕКТИВНОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ.....</b>	<b>40</b>
<b>10. ОПИСАНИЕ ПРОЦЕССА ОЦЕНКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ В ЧАСТИ ПРИМЕНЕНИЯ ДОХОДНОГО, ЗАТРАТНОГО И СРАВНИТЕЛЬНОГО ПОДХОДОВ К ОЦЕНКЕ .....</b>	<b>41</b>
10.1 <b>ПОСЛЕДОВАТЕЛЬНОСТЬ ОПРЕДЕЛЕНИЯ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ .....</b>	<b>41</b>
10.2 <b>ОБЗОР И ОБОСНОВАНИЕ ВЫБОРА ПОДХОДОВ К ОЦЕНКЕ .....</b>	<b>42</b>



ООО «Агентство оценки «Гранд Истейт»  
г. Самара ул. Ульяновская, д. 52/ул. Ярмарочная, д. 55, оф. 505, тел. +7(846) 212-99-88  
<http://www.grand-ocenka.ru>; e-mail: [grand-ocenka@mail.ru](mailto:grand-ocenka@mail.ru)



10.2.3 Обоснование возможности использования доходного подхода .....	44
10.2.4 Обоснование отказа от использования затратного подхода .....	45
10.3. ОБОСНОВАНИЕ ВЫБОРА ПРИМЕНЕННЫХ ОЦЕНЩИКОМ МЕТОДОВ ОЦЕНКИ В РАМКАХ ЗАТРАТНОГО, СРАВНИТЕЛЬНОГО И ДОХОДНОГО ПОДХОДОВ.....	46
<b>11. ОПРЕДЕЛЕНИЕ РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ В РАМКАХ ДОХОДНОГО ПОДХОДА.....</b>	<b>48</b>
11.1 МЕТОД ПРЯМОЙ КАПИТАЛИЗАЦИИ .....	48
<b>12. ОПРЕДЕЛЕНИЕ РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ В РАМКАХ СРАВНИТЕЛЬНОГО ПОДХОДА .....</b>	<b>70</b>
12.1 МЕТОД СРАВНЕНИЯ ПРОДАЖ .....	71
<b>12. ОПИСАНИЕ ПРОЦЕДУРЫ СОГЛАСОВАНИЯ РЕЗУЛЬТАТОВ ОЦЕНКИ И ВЫВОДЫ ОБ ИТОГОВОЙ ВЕЛИЧИНЕ СТОИМОСТИ.....</b>	<b>85</b>
<b>13. ОПРЕДЕЛЕНИЕ ЛИКВИДАЦИОННОЙ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ .....</b>	<b>88</b>
<b>14. ПРИЛОЖЕНИЯ .....</b>	<b>94</b>



ООО «Агентство оценки «Гранд Истейт»  
г. Самара ул. Ульяновская, д. 52/ул. Ярмарочная, д. 55, оф. 505, тел. +7(846) 212-99-88  
<http://www.grand-ocenka.ru>; e-mail: [grand-ocenka@mail.ru](mailto:grand-ocenka@mail.ru)



## 1. ЗАДАНИЕ НА ОЦЕНКУ

Оценка осуществляется на основании Задания на оценку, являющегося приложением №1 к Договору №2020.09-015 от 15.09.2020 г. Содержание задания на оценку приведено в Таблице 1. Скриншот Задания на оценку приведен в Приложении данного отчета.

Таблица 1

Объект оценки: 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	Объекты недвижимого имущества: 1) Нежилое помещение, назначение: нежилое, общая площадь 2434,2 кв. м, Номер, тип этажа, на котором расположено помещение, машино-место: технический этаж № 1, цокольный этаж № 0, номера на поэтажном плане: этаж т1, помещение II – комнаты 11, 13, 18, 20, 22, 23, 26; этаж ц, помещение VII – комнаты с 1 по 62; помещение VIII – комната 1, адрес: 117198 Москва, р-н Обручевский, ул. Островитянова, д 7, кадастровый номер: 77:06:0006004:11301, ранее присвоенный государственный учетный номер: условный номер: 77-77-15/008/2011-994, Инвентарный номер: 2713/51 (02802191:0018, 0003, 0004); 2) Нежилое помещение, назначение: нежилое, общая площадь 6297 кв. м, номер, тип этажа, на котором расположено помещение, машино-место: Подвал № 0, Цокольный этаж № 0, Этаж № 1, Этаж № 2, Этаж № 3, Технический этаж № 1, номера на поэтажном плане: этаж п, помещение I – комната 18; этаж т1, помещение II – комнаты 3, 8, 12, 14, 28; этаж ц, помещение IX – комнаты с 1 по 26; помещение VI – комнаты с 1 по 22; помещение X – комната 1; помещение XI – комнаты с 1 по 9; помещение XII – комната 1; этаж 1, помещение XIX – комнаты с 1 по 90; этаж 2, помещение XX – комнаты с 1 по 69, 69а, с 70 по 91; этаж 3, помещение XXI – комнаты с 1 по 81, адрес: г. Москва, р-н Обручевский, ул. Островитянова, д. 7, кадастровый (или условный) номер: 77:06:0006004:11302, ранее присвоенный государственный учетный номер: условный номер: 77-77-15/008/2011-981.
права, учитываемые при оценке объекта оценки, ограничения (обременения) этих прав, в том числе в отношении каждой из частей объекта оценки.	Права собственности, без учета обременений залогом / ипотекой в пользу Банка (при наличии)
Права на объект оценки, учитываемые при определении стоимости объекта оценки	Права собственности
Цель оценки	Определение рыночной и ликвидационной стоимости объектов оценки
Предполагаемое использование результатов оценки	Для целей реализации актива, разработки/согласования положения о торгах в конкурсной процедуре
Вид стоимости	Рыночная и ликвидационная
Дата оценки	На дату подготовки отчета об оценке
Срок проведения оценки	10 (десять) рабочих дней с даты начала оказания услуг по оценке, то есть с момента: • подписания настоящего Задания на оценку; • передачи Заказчиком Исполнителю необходимой информации для оказания услуг по оценке по настоящему Заданию на оценку.
Допущения, на которых должна основываться оценка	Специальные допущения отсутствуют
Требования к проведению оценки (требования к отчету об оценке)	Отчет об оценке должен соответствовать требованиям Банка Траст к отчетам об оценке, размещенным на сайте Банка: <a href="https://www.trust.ru/about/docs/interaction_with_independent_valuation_companies/">https://www.trust.ru/about/docs/interaction_with_independent_valuation_companies/</a> . Исполнитель обязуется предоставить Заказчику Отчет об оценке вместе с положительным Заключением Саморегулируемой организации оценщиков.
Иная информация, предусмотренная федеральными стандартами оценки:	
Особенности проведения осмотра объекта	Необходимость осмотра отсутствует



ООО «Агентство оценки «Гранд Истейт»  
г. Самара ул. Ульяновская, д. 52/ул. Ярмарочная, д. 55, оф. 505, тел. +7(846) 212-99-88  
<http://www.grand-ocenka.ru>; e-mail: [grand-ocenka@mail.ru](mailto:grand-ocenka@mail.ru)



оценки	
Порядок и сроки предоставления заказчиком необходимых для проведения оценки материалов и информации	Материалы и информация предоставляются в электронном виде после заключения Договора на оценку. Возможность предоставления существенных сведений об объекте оценки, отражены в Приложении № 1 к Заданию на оценку. При отсутствии в распоряжении Заказчика необходимой для уточнения характеристик объекта оценки информации необходимо сделать соответствующее допущение в Отчете.
Необходимость привлечения отраслевых экспертов (специалистов, обладающих необходимыми профессиональными компетенциями в вопросах, требующих анализа при проведении оценки)	На усмотрение и за счет исполнителя
Иные (дополнительные) расчетные величины	Отсутствуют

#### **Допущения, на которых должна основываться оценка:**

1. Оценка производится в предположении предоставления Заказчиком достаточной и достоверной информации по объекту оценки.
2. Копии документов и другая необходимая информация, предоставленная Заказчиком или его представителями в ходе проведения оценки, принимаются без какой-либо проверки, как в полной мере и корректно отражающие характеристики объекта оценки.
3. Оценщик считает достоверными общедоступные источники отраслевой и статистической информации, однако не делает никакого заключения относительно точности или полноты такой информации и принимает данную информацию как есть. Оценщик не принимает на себя ответственность за последующие изменения социальных, экономических, юридических и природных условий, которые могут повлиять на стоимость объекта оценки.
4. В рамках оказания услуг по оценке оценщик не проводит специальных экспертиз, в том числе юридическую экспертизу правового положения объекта оценки, строительно-техническую, технологическую и экологическую экспертизу объекта оценки, аудиторскую проверку финансовой отчетности и инвентаризацию составных частей объекта оценки.
5. Объект оценки рассматривается с учетом лишь тех ограничений и сервитутов, которые оговариваются в отчете об оценке. Оценщик не несет ответственности ни за наличие таких скрытых фактов, ни за необходимость выявления таковых.
6. Будущее сопровождение проведенной оценки, в том числе дача показаний и явка в суд, не требуется от оценщика и Исполнителя, если предварительные договоренности по данному вопросу не были достигнуты заранее в письменной форме (за исключением официального вызова суда).
7. Все расчеты производятся оценщиком в программном продукте «Microsoft Excel». В расчетных таблицах, представленных в отчете, приводятся округленные значения показателей. Итоговые показатели определяются при использовании точных данных. Поэтому при пересчете итоговых значений по округленным данным результаты могут несколько не совпасть с указанными в отчете.

## **2. ПРИМЕНЯЕМЫЕ СТАНДАРТЫ ОЦЕНКИ**

### **2.1 Обоснование использования стандартов при проведении оценки данного объекта оценки**

При составлении данного отчета использованы Федеральные стандарты оценки, т.к. они являются обязательными к применению при осуществлении оценочной деятельности. Используются также стандарты и правила оценочной деятельности саморегулируемой организации оценщиков, членом которой является оценщик, составивший данный отчет.



## 2.2 Федеральные стандарты оценки

- Федеральный стандарт оценки №1 «Общие понятия оценки, подходы и требования к проведению оценки (ФСО №1)», утвержденный приказом Минэкономразвития России № 297 от 20.05.2015г.;
  - Федеральный стандарт оценки №2 «Цель оценки и виды стоимости (ФСО №2)», утвержденный приказом Минэкономразвития России № 298 от 20.05.2015г.;
  - Федеральный стандарт оценки №3 «Требования к отчету об оценке (ФСО №3)», утвержденный приказом Минэкономразвития России № 299 от 20.05.2015г.;
  - Федеральный стандарт оценки №7 «Оценка недвижимости (ФСО № 7)», утвержденный приказом Минэкономразвития России №611 от 25.09.2014г.
  - Федеральный стандарт оценки №12 «Определение ликвидационной стоимости (ФСО № 12)», утвержденный приказом Минэкономразвития России №721 от 17.11.2016г.
- 2.3 Стандарты и правила оценочной деятельности саморегулируемой организации оценщиков.
- Стандарты и правила Саморегулируемой межрегиональной ассоциации оценщиков, утвержденные Решением Совета Ассоциации СМАО (Протокол №2016/09/06 от 06.09.2016 г.).

## 2.4 Стандарты оценки для определения соответствующего вида стоимости объекта оценки

В соответствии с Заданием на оценку целью оценки является определение следующих видов стоимости объекта оценки:

- Рыночная
- Ликвидационная

Определения видов стоимости представлены в разделе 2.5 отчета.

Для определения необходимых видов стоимости объекта оценки были использованы Стандарты оценки, указанные в разделах 2.2 и 2.3 отчета. Обоснование использования стандартов представлено в разделе 2.1 отчета.

## 2.5 Общие понятия и определения

В ФСО № 1 «Общие понятия оценки, подходы к оценке и требования к проведению оценки» установлены следующие Общие понятия оценки (разд.2 п.3-10):

К **объектам оценки** относятся объекты гражданских прав, в отношении которых законодательством Российской Федерации установлена возможность их участия в гражданском обороте.

**Цена** – это денежная сумма, запрашиваемая, предлагаемая или уплачиваемая участниками в результате совершенной или предполагаемой сделки.

**Стоимость объекта оценки** – это наиболее вероятная расчетная величина, определенная на дату оценки в соответствии с выбранным видом стоимости согласно требованиям Федерального стандарта оценки «Цель оценки и виды стоимости (ФСО № 2)».

**Итоговая величина стоимости** – стоимость объекта оценки, рассчитанная при использовании подходов к оценке и обоснованного оценщиком согласования (обобщения) результатов, полученных в рамках применения различных подходов к оценке.

**Подход к оценке** – это совокупность методов оценки, объединенных общей методологией. **Метод проведения оценки объекта оценки** – это последовательность процедур, позволяющая на основе существенной для данного метода информации определить стоимость объекта оценки в рамках одного из подходов к оценке.

**Дата определения стоимости объекта оценки (дата проведения оценки, дата оценки)** – это дата, по состоянию на которую определена стоимость объекта оценки.



ООО «Агентство оценки «Гранд Истейт»  
г. Самара ул. Ульяновская, д. 52/ул. Ярмаочная, д. 55, оф. 505, тел. +7(846) 212-99-88  
<http://www.grand-ocenka.ru>; e-mail: [grand-ocenka@mail.ru](mailto:grand-ocenka@mail.ru)



Информация о событиях, произошедших после даты оценки, может быть использована для определения стоимости объекта оценки только для подтверждения тенденций, сложившихся на дату оценки, в том случае, когда такая информация соответствует сложившимся ожиданиям рынка на дату оценки.

**Допущение** – предположение, принимаемое как верное и касающееся фактов, условий или обстоятельств, связанных с объектом оценки или подходами к оценке, которые не требуют проверки оценщиком в процессе оценки.

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

Согласно ФСО № 2 «Цель оценки и виды стоимости» (разд.3, п.5), при осуществлении оценочной деятельности используются следующие **виды стоимости** объекта оценки:

- рыночная стоимость;
- инвестиционная стоимость;
- ликвидационная стоимость;
- кадастровая стоимость.

Данный перечень видов стоимости не является исчерпывающим. Оценщик вправе использовать другие виды стоимости в соответствии с действующим законодательством Российской Федерации, а также международными стандартами оценки.

Понятия рыночной стоимости и кадастровой стоимости установлены Федеральным законом от 29 июля 1998 г. № 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» (статья 3).

Под **рыночной стоимостью** объекта оценки понимается наиболее вероятная цена, по которой данный объект оценки может быть отчужден 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.

Под **кадастровой стоимостью** понимается стоимость, установленная в результате проведения государственной кадастровой оценки или в результате рассмотрения споров о результатах определения кадастровой стоимости либо определенная в случаях, предусмотренных статьей 24.19 настоящего Федерального закона.

Определения понятий инвестиционной стоимости и ликвидационной стоимости представлены в ФСО № 2 «Цель оценки и виды стоимости» (разд.3, п.7-8).

**Инвестиционная стоимость** – это стоимость объекта оценки для конкретного лица или группы лиц при установленных данным лицом (лицами) инвестиционных целях использования объекта оценки.

При определении инвестиционной стоимости в отличие от определения рыночной стоимости учет возможности отчуждения по инвестиционной стоимости на открытом рынке не обязателен.

Инвестиционная стоимость может использоваться для измерения эффективности инвестиций.

**Ликвидационная стоимость** – это 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.



ООО «Агентство оценки «Гранд Истейт»  
г. Самара ул. Ульяновская, д. 52/ул. Ярмарочная, д. 55, оф. 505, тел. +7(846) 212-99-88  
<http://www.grand-ocenka.ru>; e-mail: [grand-ocenka@mail.ru](mailto:grand-ocenka@mail.ru)



При определении ликвидационной стоимости в отличие от определения рыночной стоимости учитывается влияние чрезвычайных обстоятельств, вынуждающих продавца продавать объект оценки на условиях, не соответствующих рыночным.

### **3. ПРИНЯТЫЕ ПРИ ПРОВЕДЕНИИ ОЦЕНКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ ДОПУЩЕНИЯ**

**Допущения, на которых должна основываться оценка**, установлены в Задании на оценку (Таблица 1).

*При проведении оценки возможно установление дополнительных к указанным в задании на оценку допущений, связанных с предполагаемым использованием результатов оценки и спецификой объекта оценки.*

#### **Принятые при проведении оценки объекта оценки допущения:**

1. Согласно п. 7 ФСО №7, в отсутствие документально подтвержденных имущественных прав третьих лиц в отношении оцениваемого объекта недвижимости, ограничений (обременений), а также экологических загрязнений, оценка объекта производится исходя из предположения об отсутствии таких прав, ограничений (обременений) и загрязнений с учетом обстоятельств, выявленных в процессе осмотра, если в задании на оценку не указано иное.

#### **Сведения о независимости юридического лица, с которым оценщик заключил трудовой договор, и оценщика, проводившего оценку:**

- Оценка объекта оценки не может проводиться Оценщиком, если он является учредителем, собственником, акционером, должностным лицом или работником юридического лица – Заказчика оценки, лицом, имеющим имущественный интерес в объекте оценки, либо состоит с указанными лицами в близком родстве или свойстве.
- Проведение оценки объекта оценки не допускается, если:
  - в отношении объекта оценки Оценщик имеет вещные или обязательственные права вне договора;
  - Оценщик является участником (членом) или кредитором юридического лица – Заказчика, либо такое юридическое лицо является кредитором или страховщиком Оценщика.
- Не допускается вмешательство Заказчика либо иных заинтересованных лиц в деятельность Оценщика и юридического лица, с которым Оценщик заключил трудовой договор, если это может негативно повлиять на достоверность результата проведения оценки объекта оценки, в том числе ограничение круга вопросов, подлежащих выяснению или определению при проведении оценки объекта оценки.
- Размер оплаты Оценщику за проведение оценки объекта оценки не может зависеть от итоговой величины стоимости объекта оценки.
- Юридическое лицо (Исполнитель) не вправе заключать договор на проведение оценки с Заказчиком в случаях, если оно имеет имущественный интерес в объекте оценки и (или) является аффилированным лицом Заказчика, а также в иных случаях, установленных законодательством Российской Федерации.
- Размер денежного вознаграждения за проведение оценки объекта оценки не может зависеть от итоговой величины стоимости объекта оценки.

### **4. СВЕДЕНИЯ О ЗАКАЗЧИКЕ ОЦЕНКИ И ОБ ОЦЕНЩИКЕ, ПОДПИСАВШЕМ ОТЧЕТ ОБ ОЦЕНКЕ, А ТАКЖЕ О ЮРИДИЧЕСКОМ ЛИЦЕ, С КОТОРЫМ ОЦЕНЩИК ЗАКЛЮЧИЛ ТРУДОВОЙ ДОГОВОР**

Таблица 2

Показатель	Значение
<b>СВЕДЕНИЯ О ЗАКАЗЧИКЕ ОЦЕНКИ</b>	



**ООО «Агентство оценки «Гранд Истейт»**  
 г. Самара ул. Ульяновская, д. 52/ул. Ярмарочная, д. 55, оф. 505, тел. +7(846) 212-99-88  
<http://www.grand-ocenka.ru>; e-mail: [grand-ocenka@mail.ru](mailto:grand-ocenka@mail.ru)



Показатель	Значение
Реквизиты Заказчика	АО «Строительное управление №155» Юридический адрес: 119261, г. Москва, проспект Ленинский, д. 81 Почтовый адрес: 119261, г. Москва, проспект Ленинский, д. 81 ИНН: 7736003162 ОГРН: 1027739218154 Дата присвоения ОГРН: 19 сентября 2002 г.
<b>СВЕДЕНИЯ ОБ ОЦЕНЩИКЕ, ПОДПИСАВШЕМ ОТЧЕТ ОБ ОЦЕНКЕ</b>	
Фамилия, имя, отчество оценщика	Диденко Лариса Николаевна
Информация о членстве в саморегулируемой организации оценщиков	Саморегулируемая межрегиональная ассоциация оценщиков (СМАО), рег. № 495 от 18.07.2007 г.
Номер и дата выдачи документа, подтверждающего получение профессиональных знаний в области оценочной деятельности	Диплом о профессиональной переподготовке серии ПП № 559606 выдан Институтом экономики управления и права (г. Казань) 12.12.2005г.
Сведения о страховании гражданской ответственности оценщика	Полис обязательного страхования ответственности оценщика АО «АльфаСтрахование». Номер полиса 4991R/776/00008/20. Период страхования: с 27.01.2020 г. по 26.01.2021 г. (обе даты включительно)
Стаж работы в оценочной деятельности	Более 10 лет
Сведения о квалификационных аттестатах	Квалификационный аттестат в области оценочной деятельности по направлению «Оценка недвижимости» № 006683-1 от 26.03.2018 г., действующий до 26.03.2021г.
Место нахождения оценщика	443001, г. Самара ул. Ульяновская, д. 52/ ул. Ярмарочная, д. 55, оф.505
Контактные данные	8 (846) 212-99-88, <a href="mailto:didenko.ln@grand-ocenka.ru">didenko.ln@grand-ocenka.ru</a> 443001, г. Самара ул. Ульяновская, д. 52/ ул. Ярмарочная, д. 55, оф.505
<b>СВЕДЕНИЯ О ЮРИДИЧЕСКОМ ЛИЦЕ, С КОТОРЫМ ОЦЕНЩИК ЗАКЛЮЧИЛ ТРУДОВОЙ ДОГОВОР</b>	
Организационно-правовая форма ОКОПФ ОКФС	1 23 00 Общество с ограниченной ответственностью 16 Частная собственность
Полное наименование	Общество с ограниченной ответственностью «Агентство оценки «Гранд Истейт»
Основной государственный регистрационный номер (ОГРН)	1146315007167
Дата присвоения ОГРН	08.12.2014 г.
Место нахождения	443001, г. Самара ул. Ульяновская, д. 52/ ул. Ярмарочная, д. 55, оф.505
Контактные телефоны исполнителя	8 (846) 212-99-88, e-mail: <a href="mailto:grand-ocenka@mail.ru">grand-ocenka@mail.ru</a> , <a href="http://www.grand-ocenka.ru">www.grand-ocenka.ru</a>



**ООО «Агентство оценки «Гранд Истейт»**  
 г. Самара ул. Ульяновская, д. 52/ул. Ярмаочная, д. 55, оф. 505, тел. +7(846) 212-99-88  
<http://www.grand-ocenka.ru>; e-mail: [grand-ocenka@mail.ru](mailto:grand-ocenka@mail.ru)



Показатель	Значение
Сведения о договоре страхования ответственности юридического лица за нарушение требований договора на проведение оценки и за причинение вреда имуществу третьих лиц в результате нарушения требований законодательства в области оценочной деятельности	Полис СПАО "РЕСО-Гарантия" № 922/1753189424 от 12.07.2020 г. Срок действия полиса: с 12.07.2020 г. по 11.07.2021 г. Лимит ответственности 500 000 000 (Пятьсот миллионов) рублей.
Свидетельство о государственной регистрации	Серия 63 № 005879797, выдано ИФНС по Ленинскому району г. Самары 08.12.2014 г.
Банковские реквизиты исполнителя	ИНН 6315661622 КПП 631501001 БИК 043601607 р/с 40702810754400030358 к/с 30101810200000000607 в филиале Поволжский банк ПАО Сбербанк г. Самара
Информация о членстве в саморегулируемой организации	Член Союза независимых экспертных организаций «Сумма Мнений». Свидетельство о членстве №07 от 26.06.2013г.
Информация о дополнительной сертификации	Сертификат соответствия №А.СРТ.СС.051518.01-3859.04 Система Менеджмента Качества (ГОСТ Р ИСО 9001-2015) (ISO 9001:2015) выдан на срок с 15.05.2018г. до 14.05.2021г.
Сведения о независимости оценщика и юридического лица, с которым оценщик заключил трудовой договор	Стороны по договору №2020.05-167 от 29.07.2020г. подтверждают независимость оценщика и юридического лица, с которым оценщик заключил трудовой договор, в соответствии с требованиями ст. 16 Федерального закона «Об оценочной деятельности в РФ» № 135-ФЗ от «29» июля 1998 года (в ред. от 03.08.2018г.)

## 5. ИНФОРМАЦИЯ ОБО ВСЕХ ПРИВЛЕЧЕННЫХ К ПРОВЕДЕНИЮ ОЦЕНКИ И ПОДГОТОВКЕ ОТЧЕТА ОБ ОЦЕНКЕ ОРГАНИЗАЦИЯХ И СПЕЦИАЛИСТАХ

Таблица 3

Показатель	Значение
Привлекаемое лицо	Каверников Алексей Александрович
Квалификация	Выездной эксперт ООО «Агентство оценки «Гранд Истейт»
Степень участия в оценке и подготовке отчета	Проведение осмотра объекта оценки

## 6. ОСНОВНЫЕ ФАКТЫ И ВЫВОДЫ

Таблица 4

Показатель	Значение
Общая информация, идентифицирующая объект оценки	<p>Нежилые помещения, адрес местонахождения: г. Москва, р-н Обручевский, ул. Островитянова, д 7 в составе:</p> <p>1. Нежилое помещение, назначение: нежилое, общая площадь 2434,2 кв. м, Номер, тип этажа, на котором расположено помещение, машино-место: технический этаж № 1, цокольный этаж № 0, номера на поэтажном плане: этаж т1, помещение П – комнаты 11, 13, 18, 20, 22, 23, 26; этаж ц, помещение VII – комнаты с 1 по 62; помещение VIII – комната 1, адрес: 117198 Москва, р-н Обручевский, ул. Островитянова, д 7, кадастровый номер: 77:06:0006004:11301, ранее присвоенный государственный учетный номер: условный номер: 77-77-15/008/2011-994, Инвентарный номер: 2713/51 (02802191:0018, 0003, 0004);</p> <p>2. Нежилое помещение, назначение: нежилое, общая площадь 6297 кв. м, номер, тип этажа, на котором расположено помещение, машино-место: Подвал № 0, Цокольный этаж № 0, Этаж № 1, Этаж № 2, Этаж № 3, Технический этаж № 1, номера на поэтажном плане: этаж п, помещение I – комната 18; этаж т1, помещение П – комнаты 3, 8, 12, 14, 28; этаж ц, помещение IX – комнаты с 1 по 26; помещение VI – комнаты с 1 по 22; помещение X – комната 1; помещение XI – комнаты с 1 по 9; помещение XII - комната 1; этаж 1, помещение XIX – комнаты с 1 по 90; этаж 2, помещение XX – комнаты с 1 по 69, 69а, с 70 по 91; этаж 3, помещение XXI - комнаты с 1 по 81, адрес: г. Москва, р-н Обручевский, ул. Островитянова, д. 7, кадастровый (или условный) номер: 77:06:0006004:11302, ранее присвоенный государственный учетный номер: условный номер: 77-77-15/008/2011-981.</p>
Основание для проведения оценщиком оценки объекта оценки	<p>Договор №2020.09-015 от 15.09.2020 г. Заказчик –АО «Строительное управление №155» Исполнитель - ООО «Агентство оценки «Гранд Истейт»</p>
Цели проведения оценки	Определение рыночной и ликвидационной стоимости объекта оценки
Предполагаемое использование результатов оценки	Результаты оценки могут быть использованы: для целей реализации актива, разработки/согласования положения о торгах в конкурсной процедуре
Вид определяемой стоимости	Рыночная стоимость
Срок проведения оценки	23.09.2020г. – 29.09.2020г.
Дата оценки	23.09.2020г.
Проведение осмотра	23.09.2020г.



Результаты оценки, полученные при применении различных подходов к оценке	Доходный подход – 455 252 752 руб. Затратный подход – не применялся Сравнительный подход – 479 266 274 руб.
Итоговая величина рыночной стоимости округленно с учетом НДС	441 000 000 руб. (Четыреста сорок один миллион рублей)
Итоговая величина рыночной стоимости округленно без НДС	368 000 000 руб. (Триста шестьдесят восемь миллионов рублей)
Итоговая величина ликвидационной стоимости округленно с учетом НДС	327 000 000 руб. (Триста двадцать семь миллионов рублей)
Итоговая величина ликвидационной стоимости округленно без НДС	272 000 000 руб. (Двести семьдесят два миллиона рублей)
Ограничения и пределы применения полученной итоговой стоимости	<ol style="list-style-type: none"> <li>Отчет об оценке содержит профессиональное мнение оценщика относительно стоимости объекта оценки только в указанных целях и по состоянию на дату оценки.</li> <li>Отчет и итоговая стоимость, указанная в нем, могут быть использованы Заказчиком только для определенных целей, указанных в отчете. Оценщик не несет ответственности за распространение Заказчиком данных отчета об оценке, выходящее за рамки целей предполагаемого использования результатов оценки.</li> <li>Ни отчет целиком, ни одна из его частей (особенно заключение о стоимости, сведения об оценщике и Исполнителе, а также любая ссылка на их профессиональную деятельность) не могут распространяться посредством рекламы, PR, СМИ, почты, прямой пересылки и любых других средств коммуникации без предварительного письменного согласия и одобрения Исполнителя.</li> </ol>

## **7. ОПИСАНИЕ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ С УКАЗАНИЕМ ПЕРЕЧНЯ ДОКУМЕНТОВ, ИСПОЛЬЗУЕМЫХ ОЦЕНЩИКОМ И УСТАНОВЛИВАЮЩИХ КОЛИЧЕСТВЕННЫЕ И КАЧЕСТВЕННЫЕ ХАРАКТЕРИСТИКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ**

### **7.1 Количественные и качественные характеристики объекта оценки**

Объекты недвижимого имущества: нежилых помещений, адрес местонахождения: г. Москва, р-н Обручевский, ул. Островитянова, д 7 в составе:

1. Нежилое помещение, назначение: нежилое, общая площадь 2434,2 кв. м, Номер, тип этажа, на котором расположено помещение, машино-место: технический этаж № 1, цокольный этаж № 0, номера на поэтажном плане: этаж т1, помещение П – комнаты 11, 13, 18, 20, 22, 23, 26; этаж ц, помещение VII – комнаты с 1 по 62; помещение VIII – комната 1, адрес: 117198 Москва, р-н Обручевский, ул. Островитянова, д 7, кадастровый номер: 77:06:0006004:11301, ранее присвоенный государственный учетный номер: условный номер: 77-77-15/008/2011-994, Инвентарный номер: 2713/51 (02802191:0018, 0003, 0004);

2. Нежилое помещение, назначение: нежилое, общая площадь 6297 кв. м, номер, тип этажа, на котором расположено помещение, машино-место: Подвал № 0, Цокольный этаж № 0, Этаж № 1, Этаж № 2, Этаж № 3, Технический этаж № 1, номера на поэтажном плане: этаж п, помещение I – комната 18; этаж т1, помещение П – комнаты 3, 8, 12, 14, 28; этаж ц, помещение IX – комнаты с 1 по 26; помещение VI – комнаты с 1 по 22; помещение X – комната 1; помещение XI – комнаты с 1 по 9; помещение XII – комната 1; этаж 1, помещение XIX – комнаты с 1 по 90; этаж 2, помещение XX – комнаты с 1 по 69, 69а, с 70 по 91; этаж 3, помещение XXI – комнаты с 1 по 81, адрес: г. Москва, р-н Обручевский, ул. Островитянова, д. 7, кадастровый (или условный) номер: 77:06:0006004:11302, ранее присвоенный государственный учетный номер: условный номер: 77-77-15/008/2011-981.



ООО «Агентство оценки «Гранд Истейт»  
г. Самара ул. Ульяновская, д. 52/ул. Ярмарочная, д. 55, оф. 505, тел. +7(846) 212-99-88  
<http://www.grand-ocenka.ru>; e-mail: [grand-ocenka@mail.ru](mailto:grand-ocenka@mail.ru)



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

- Выписка из ЕГРН от 28.08.2020 № 99/2020/345162592
- Выписка из ЕГРН от 28.08.2020 № 99/2020/345164450
- поэтажные планы и экспликация помещений.
- Технический паспорт БТИ по состоянию на 03.10.2007 г.
- Справка о балансовой стоимости имущества от 22.11.2019 б/н

**Кроме того, для определения количественных и качественных характеристик объектов оценки использовались следующие источники:**

- Осмотр объекта оценки, проведенный представителем Оценщика 23.09.2020г.
- Интернет-сервис Яндекс-карты <https://yandex.ru/maps>

**Осмотр объекта оценки:**

Согласно п.5 ФСО №7, «при сборе информации об оцениваемом объекте недвижимости оценщик или его представитель проводит осмотр объекта оценки в период, возможно близкий к дате оценки, если в задании на оценку не указано иное. В случае непроведения осмотра оценщик указывает в отчете об оценке причины, по которым объект оценки не осмотрен, а также допущения и ограничения, связанные с непроведением осмотра».

В рамках проведения оценки был организован осмотр объекта оценки снаружи и внутри помещения. Акт осмотра объекта оценки представлен в Приложении к настоящему отчету.

Фотоматериалы представлены в Приложении отчета.

Сведения об имущественных правах, обременениях, связанных с объектом оценки, представлены в Таблице 5. Информация о физических свойствах объекта оценки, технических и эксплуатационных характеристиках представлена в Таблице 6.

Таблица 5

**Сведения об имущественных правах, обременениях, связанных с объектами оценки**

Характеристика	Описание
<b>1. Нежилое помещение, общая площадь 2434,2 кв. м, кадастровый номер: 77:06:0006004:11301</b>	
Вид права	Собственность
Правообладатель	АО «Строительное управление № 155», ИНН 7736003162
Обременения (ограничения) права	№ 77:06:0006004:11301-77/003/2020-11 от 03.04.2020 (Ипотека) № 77:06:0006004:11301-77/003/2020-12 от 28.05.2020 (Запрещение сделок с имуществом) № 77:06:0006004:11301-77/003/2020-14 от 01.06.2020 (Запрещение сделок с имуществом) № 77:06:0006004:11301-77/003/2020-13 от 01.06.2020 (Запрещение сделок с имуществом) № 77-77-06/103/2012-669 от 12.12.2012 (Аренда)
Правоустанавливающие и право подтверждающие документы	• Выписка из ЕГРН от 28.08.2020 № 99/2020/345162592
Балансовая стоимость	98 436 733,88 руб. (остаточная стоимость на 01.10.2019г.)
<b>2. Нежилое помещение, общая площадь 6297 кв. м, кадастровый номер: 77:06:0006004:11302</b>	
Вид права	Собственность
Правообладатель	АО «Строительное управление № 155», ИНН 7736003162



**ООО «Агентство оценки «Гранд Истейт»**  
 г. Самара ул. Ульяновская, д. 52/ул. Ярмарочная, д. 55, оф. 505, тел. +7(846) 212-99-88  
<http://www.grand-ocenka.ru>; e-mail: [grand-ocenka@mail.ru](mailto:grand-ocenka@mail.ru)



Обременения (ограничения) права	№ 77:06:0006004:11302-77/003/2020-11 от 03.04.2020 (Ипотека) № 77:06:0006004:11302-77/003/2020-12 от 28.05.2020 (Запрещение сделок с имуществом) № 77:06:0006004:11302-77/003/2020-14 от 01.06.2020 (Запрещение сделок с имуществом) № 77:06:0006004:11302-77/003/2020-13 от 01.06.2020 (Запрещение сделок с имуществом) Найти объект на публичной кадастровой карте
Правоустанавливающие и право подтверждающие документы	• Выписка из ЕГРН от 28.08.2020 № 99/2020/345164450
Балансовая стоимость	254 644 694,62 руб. (остаточная стоимость на 01.10.2019г.)

Таблица 6

Характеристика	Описание
<b>Описание здания, в котором расположен объект оценки</b>	
Этажность здания	Подвал, технический этаж, цокольный этаж, 1-3 этажи
Материал стен	Кирпичные, ж/б, монолитные
Материал перекрытий	Железобетонные
Год постройки	2007
Группа капитальности	I
Общая площадь нежилых помещений, кв. м.	14 990
Объем, куб. м	71 671
Текущее использование здания	Многофункциональное здание административно-торгового назначения
Организованная стоянка личного автомобиля	подземная парковка, организованная парковка на прилегающей территории
Удобство доступа к зданию (помещению)	Асфальтовая дорога, 1-я линия

Описание объекта оценки	1	2
Местоположение	г. Москва, р-н Обручевский, ул. Островитянова, д 7	
Кадастровый (условный) номер помещений	77:06:0006004:11301	77:06:0006004:11302
Кадастровая стоимость, руб.	194 502 779,3 руб.	476 712 118,08 руб.
Класс помещения	-	В+
Тип помещения	Нежилое помещение	Нежилое помещение
Этаж расположения	<p>Технический этаж: этаж т1, помещение II – комнаты 11, 13, 18, 20, 22, 23, 26;</p> <p>Цокольный этаж: этаж ц, помещение VII – комнаты с 1 по 62; помещение VIII – комната 1</p>	<p>Технический этаж: этаж т1, помещение II – комнаты 3, 8, 12, 14, 28;</p> <p>Цокольный этаж: этаж ц, помещение IX – комнаты с 1 по 26; помещение VI – комнаты с 1 по 22; помещение X – комната 1; помещение XI – комнаты с 1 по 9; помещение XII – комната 1;</p> <p>этаж 1, помещение XIX – комнаты с 1 по 90;</p> <p>этаж 2, помещение XX – комнаты с 1 по 69,</p>

		69а, с 70 по 91; этаж 3, помещение XXI - комнаты с 1 по 81																																																																																																						
Общая площадь помещения, кв. м.	2434,2	6297																																																																																																						
Наличие отдельного входа	есть	нет																																																																																																						
Тип / назначение помещений/ Текущее использование	<table border="1"> <thead> <tr> <th>Этаж</th> <th>№ помещения</th> <th>Назначение</th> <th>Общая площадь, кв. м.</th> <th>Полезная площадь, кв. м.</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>тех. этаж 1</td> <td>II – комнаты 11, 13, 18, 20, 22, 23, 2</td> <td>венткамера</td> <td>175,9</td> <td></td> </tr> <tr> <td>цоколь</td> <td>VII – комнаты с 1 по 62</td> <td>торговые</td> <td>2238,1</td> <td>1899,4</td> </tr> <tr> <td>цоколь</td> <td>VIII – комната 1</td> <td>лестничная клетка</td> <td>9,1</td> <td></td> </tr> <tr> <td></td> <td>Итого</td> <td></td> <td><b>2423,1</b></td> <td><b>1899,4</b></td> </tr> </tbody> </table> <p>Помещения используются в качестве торгового помещения (магазин «Перекресток»)</p>	Этаж	№ помещения	Назначение	Общая площадь, кв. м.	Полезная площадь, кв. м.	тех. этаж 1	II – комнаты 11, 13, 18, 20, 22, 23, 2	венткамера	175,9		цоколь	VII – комнаты с 1 по 62	торговые	2238,1	1899,4	цоколь	VIII – комната 1	лестничная клетка	9,1			Итого		<b>2423,1</b>	<b>1899,4</b>	<table border="1"> <thead> <tr> <th>Этаж</th> <th>№ помещения</th> <th>Тип помещений / назначение</th> <th>Общая площадь, кв. м.</th> <th>Основная площадь, кв. м.</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>подвал</td> <td>I – комната 18</td> <td>Гаражи /насосная</td> <td>41,7</td> <td></td> </tr> <tr> <td>тех. этаж 1</td> <td>II – комнаты 3, 8, 12, 14, 28</td> <td>Прочие /пом.3 - водомерная, пом. 8,12,14,28 - венткамера)</td> <td>366,6</td> <td></td> </tr> <tr> <td rowspan="4">цоколь</td> <td>VI – комнаты с 1 по 22</td> <td>Учрежденческие /офис, вспомогательные</td> <td>309,6</td> <td>76,5</td> </tr> <tr> <td>IX – комнаты с 1 по 26</td> <td>Общественного питания / вспомогательные помещения</td> <td>217,5</td> <td>20,2</td> </tr> <tr> <td>X – комната 1</td> <td>Учрежденческие / лестничная клетка</td> <td>15,9</td> <td></td> </tr> <tr> <td>XI – комнаты с 1 по 9</td> <td>Учрежденческие / тамбур, вестибюль, холл лифтовой, лифт, лестничная клетка</td> <td>103,2</td> <td></td> </tr> <tr> <td></td> <td>XII – комната 1</td> <td>Общественного питания / мусорокамера</td> <td>4,1</td> <td></td> </tr> <tr> <td>1</td> <td>XX – комнаты с 1 по 90</td> <td>Учрежденческие / офисные, общественное питание, в том числе:</td> <td>1811,7</td> <td>914,5</td> </tr> <tr> <td></td> <td>1.1.</td> <td>Учрежденческие / офисные</td> <td>1463,5</td> <td>639,7</td> </tr> <tr> <td></td> <td>1.2.</td> <td>Учрежденческие / общественное питание</td> <td>346,2</td> <td>254,8</td> </tr> <tr> <td>2</td> <td>XX – комнаты с 1 по 69, 69а, 70 по 91</td> <td>Учрежденческие / офисные</td> <td>1640,1</td> <td>1239,3</td> </tr> <tr> <td>3</td> <td>XXI – комнаты с 1 по 81</td> <td>Учрежденческие / офисные</td> <td>1786,6</td> <td>1216</td> </tr> <tr> <td></td> <td></td> <td><b>Итого:</b></td> <td><b>6297</b></td> <td><b>3466,5</b></td> </tr> <tr> <td></td> <td></td> <td><b>в т.ч. Офисные</b></td> <td><b>5729,20</b></td> <td><b>3191,50</b></td> </tr> <tr> <td></td> <td></td> <td><b>в т.ч. Общественного питания</b></td> <td><b>567,80</b></td> <td><b>275,00</b></td> </tr> </tbody> </table> <p>Помещения представляют собой единый комплекс учрежденческих помещений – офисы, расположенные на 1,2,3-х этажах здания; помещения общественного питания, предназначенные для обслуживания сотрудников офисов; вспомогательные помещения, предназначенные для обслуживания офисной части здания; в цокольной части помещений расположена входная группа, лифтовой холл, вестибюль. Помещения используются под офисы.</p>	Этаж	№ помещения	Тип помещений / назначение	Общая площадь, кв. м.	Основная площадь, кв. м.	подвал	I – комната 18	Гаражи /насосная	41,7		тех. этаж 1	II – комнаты 3, 8, 12, 14, 28	Прочие /пом.3 - водомерная, пом. 8,12,14,28 - венткамера)	366,6		цоколь	VI – комнаты с 1 по 22	Учрежденческие /офис, вспомогательные	309,6	76,5	IX – комнаты с 1 по 26	Общественного питания / вспомогательные помещения	217,5	20,2	X – комната 1	Учрежденческие / лестничная клетка	15,9		XI – комнаты с 1 по 9	Учрежденческие / тамбур, вестибюль, холл лифтовой, лифт, лестничная клетка	103,2			XII – комната 1	Общественного питания / мусорокамера	4,1		1	XX – комнаты с 1 по 90	Учрежденческие / офисные, общественное питание, в том числе:	1811,7	914,5		1.1.	Учрежденческие / офисные	1463,5	639,7		1.2.	Учрежденческие / общественное питание	346,2	254,8	2	XX – комнаты с 1 по 69, 69а, 70 по 91	Учрежденческие / офисные	1640,1	1239,3	3	XXI – комнаты с 1 по 81	Учрежденческие / офисные	1786,6	1216			<b>Итого:</b>	<b>6297</b>	<b>3466,5</b>			<b>в т.ч. Офисные</b>	<b>5729,20</b>	<b>3191,50</b>			<b>в т.ч. Общественного питания</b>	<b>567,80</b>	<b>275,00</b>
	Этаж	№ помещения	Назначение	Общая площадь, кв. м.	Полезная площадь, кв. м.																																																																																																			
тех. этаж 1	II – комнаты 11, 13, 18, 20, 22, 23, 2	венткамера	175,9																																																																																																					
цоколь	VII – комнаты с 1 по 62	торговые	2238,1	1899,4																																																																																																				
цоколь	VIII – комната 1	лестничная клетка	9,1																																																																																																					
	Итого		<b>2423,1</b>	<b>1899,4</b>																																																																																																				
Этаж	№ помещения	Тип помещений / назначение	Общая площадь, кв. м.	Основная площадь, кв. м.																																																																																																				
подвал	I – комната 18	Гаражи /насосная	41,7																																																																																																					
тех. этаж 1	II – комнаты 3, 8, 12, 14, 28	Прочие /пом.3 - водомерная, пом. 8,12,14,28 - венткамера)	366,6																																																																																																					
цоколь	VI – комнаты с 1 по 22	Учрежденческие /офис, вспомогательные	309,6	76,5																																																																																																				
	IX – комнаты с 1 по 26	Общественного питания / вспомогательные помещения	217,5	20,2																																																																																																				
	X – комната 1	Учрежденческие / лестничная клетка	15,9																																																																																																					
	XI – комнаты с 1 по 9	Учрежденческие / тамбур, вестибюль, холл лифтовой, лифт, лестничная клетка	103,2																																																																																																					
	XII – комната 1	Общественного питания / мусорокамера	4,1																																																																																																					
1	XX – комнаты с 1 по 90	Учрежденческие / офисные, общественное питание, в том числе:	1811,7	914,5																																																																																																				
	1.1.	Учрежденческие / офисные	1463,5	639,7																																																																																																				
	1.2.	Учрежденческие / общественное питание	346,2	254,8																																																																																																				
2	XX – комнаты с 1 по 69, 69а, 70 по 91	Учрежденческие / офисные	1640,1	1239,3																																																																																																				
3	XXI – комнаты с 1 по 81	Учрежденческие / офисные	1786,6	1216																																																																																																				
		<b>Итого:</b>	<b>6297</b>	<b>3466,5</b>																																																																																																				
		<b>в т.ч. Офисные</b>	<b>5729,20</b>	<b>3191,50</b>																																																																																																				
		<b>в т.ч. Общественного питания</b>	<b>567,80</b>	<b>275,00</b>																																																																																																				
Внутренняя отделка помещения	Стены – окраска; потолок - окраска пол - плитка; двери - металлические, деревянные; окна - пластиковый стеклопакет	Стены – обои, окраска; потолок - подвесной, пол – керамогранит, плитка, ламинат; двери - металлические, деревянные; окна - пластиковый стеклопакет, алюминиевые																																																																																																						
Внутреннее состояние отделки	Хорошее	Хорошее																																																																																																						
Коммуникации	Подключены	Подключены																																																																																																						
Пожарная /	Имеется	Имеется																																																																																																						



**ООО «Агентство оценки «Гранд Истейт»**  
 г. Самара ул. Ульяновская, д. 52/ул. Ярмарочная, д. 55, оф. 505, тел. +7(846) 212-99-88  
<http://www.grand-ocenka.ru>; e-mail: [grand-ocenka@mail.ru](mailto:grand-ocenka@mail.ru)



охранная сигнализация		
Кондиционеры	Имеются	Имеются
Наличие неутверждённых перепланировок	Частичный демонтаж/монтаж несущих перегородок	Частичный демонтаж/монтаж несущих перегородок

### **7.2 Информация о текущем использовании объекта оценки**

Информация о текущем использовании объекта оценки представлена в Таблице 6.

### **7.3 Количественные и качественные характеристики элементов, входящих в состав объекта оценки, которые имеют специфику, влияющую на результаты оценки объекта оценки**

Оценщиком не были выявлены элементы, входящие в состав объекта оценки, которые имеют специфику, влияющую на результаты оценки объекта оценки.

### **7.4 Другие факторы и характеристики, относящиеся к объекту оценки, существенно влияющие на его стоимость**

Таблица 7

#### **Характеристика месторасположения объекта оценки**

<b>Показатель</b>	<b>Наличие и описание показателя</b>
Адрес	Москва, р-н Обручевский, ул. Островитянова, д 7
Удаленность (км) от объектов, влияющих на экологию (фабрика, завод, иное)	Значительно удален (в ближайшем окружении, объектов, влияющих на экологию, не выявлено)
Качество дороги от шоссе до объекта оценки	Хорошее (асфальтовые подъездные пути)
Типичное использование окружения	Многоэтажная жилая застройка
Иная застройка	Объекты социальной инфраструктуры (школы, магазины, учебные корпуса РНМИУ им. Пирогова, лечебные корпуса РДКБ, Научный центр акушерства и гинекологии и прочие медицинские учреждения и др.)
Удаленность от транспортных магистралей (станций метро), транспортная доступность	Транспортная доступность хорошая (расположен на 1-й линии ул. Островитянова). Удаленность от станции метро Тропарево 1,6 км (20 мин. пешком), станция метро Коньково 1,9 км (23 мин пешком). Автомобильный транспорт, маршрут общественного транспорта, пешеходный проход
Состояние прилегающей территории (субъективная оценка)	Хорошее (замощение тротуарной плиткой)
Плотность окружающей застройки, наличие и развитость близлежащей инфраструктуры (медицинские учреждения, школы, детские сады, торговые центры, магазины, рынки и др.)	Застройка высокой плотности, инфраструктура развита

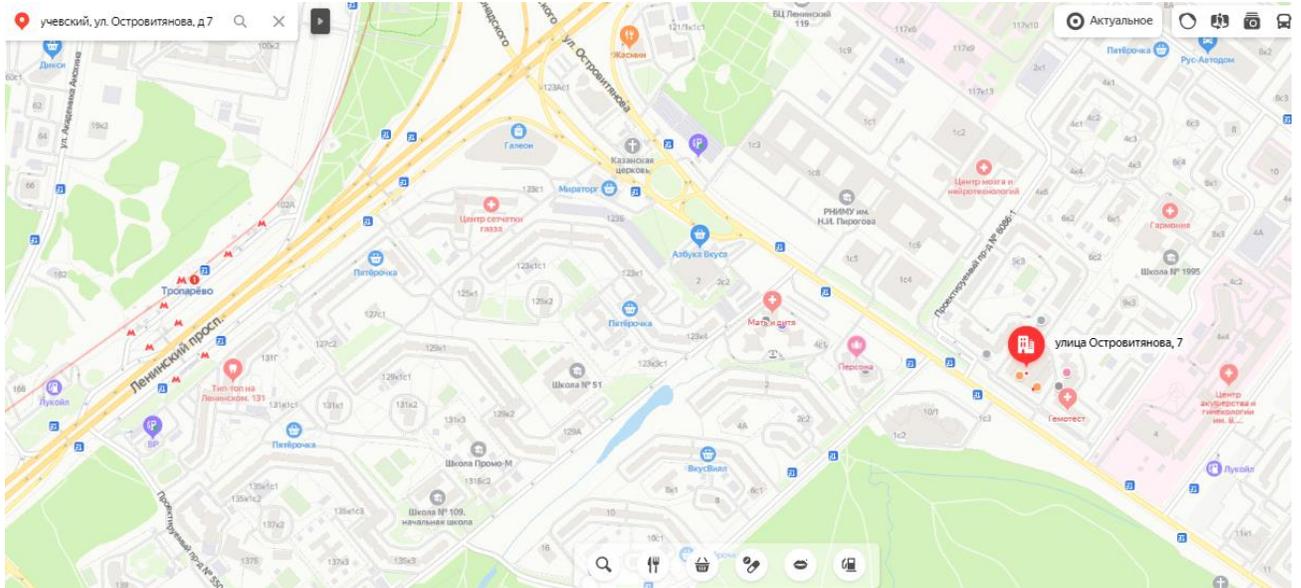


Рисунок 1 – Расположение объекта оценки в населенном пункте <sup>1</sup>

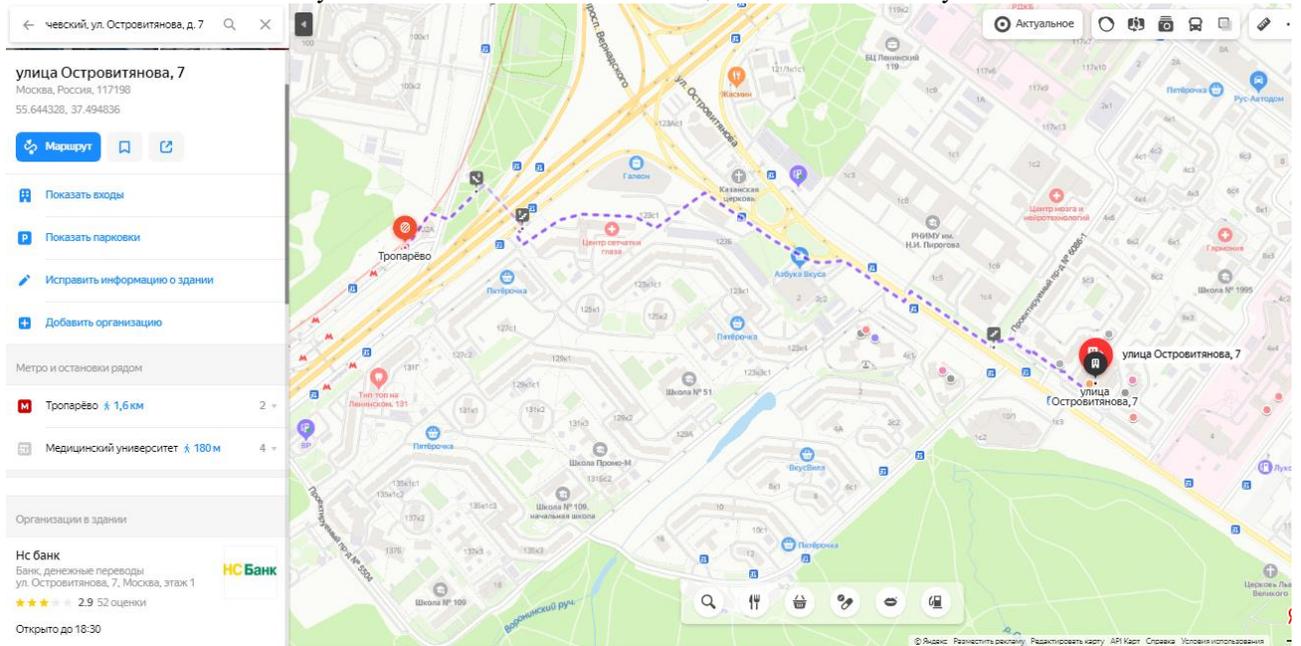


Рисунок 2 – Транспортная доступность объекта оценки

<sup>1</sup>

[https://yandex.ru/maps/213/moscow/house/ulitsa\\_ostrovityanova\\_7/Z04Ycg5kQUYBQFtvfXp1dX9hbA==/?from=tabbar&ll=37.490945%2C55.645250&source=serp\\_navig&z=16](https://yandex.ru/maps/213/moscow/house/ulitsa_ostrovityanova_7/Z04Ycg5kQUYBQFtvfXp1dX9hbA==/?from=tabbar&ll=37.490945%2C55.645250&source=serp_navig&z=16)



ООО «Агентство оценки «Гранд Истейт»  
г. Самара ул. Ульяновская, д. 52/ул. Ярмарочная, д. 55, оф. 505, тел. +7(846) 212-99-88  
<http://www.grand-ocenka.ru>; e-mail: [grand-ocenka@mail.ru](mailto:grand-ocenka@mail.ru)



### **7.5 Анализ ликвидности объекта оценки**

Объект оценки представляет собой помещения, расположенные в многофункциональном центре торгово-офисного назначения. На основании данных Некоммерческой организации Ассоциация развития рынка недвижимости «СтатРиелт», наиболее типичный срок продажи схожих объектов составляет:

- для помещений административного и торгового назначения 4-13 месяцев, среднее значение по РФ 8 месяцев, среднее значение для г. Москва (Группа А) 7 месяцев.

В ходе анализа степени ликвидности Оценщиком были проанализированы следующие факторы:

- местоположение объекта с точки зрения транспортной доступности – хорошая транспортная доступность – 1-я линия относительно проезжей части;

- состояние объекта – хорошее состояние;

- наличие и соответствие необходимых правоустанавливающих и технических документов – имеются;

- площадь объекта оценки – большая.

Ликвидность определяется в зависимости от прогнозируемого срока реализации имущества на свободном рынке по рыночной стоимости. По срокам реализации ликвидность имеет следующие градации:

высокая – 1-2 мес.,

средняя – 3-6 мес.,

низкая - 7-18 мес.

Учитывая указанные выше характеристики, Оценщик пришел к выводу, что степень ликвидности объектов оценки можно определить как «низкую», средний срок реализации по рыночной стоимости в условиях сложившейся экономической ситуации соответствует верхней границе доверительного интервала и составит для объектов оценки 12 месяцев.

## Сроки ликвидности объектов коммерческой недвижимости на 01.07.2020 года

Категория: Корректировки рыночной стоимости коммерческих зданий и помещений (опубликовано 13.07.2020 г.)

- Типичные для рынка сроки продажи (сроки ликвидности, сроки экспозиции) коммерческих зданий и помещений.

- Сроки продажи определены по срокам нахождения объектов в открытой экспозиции при выборке по каждому виду объектов в различных регионах Российской Федерации.
- Сроки продажи действительны в рыночных условиях и с применением рыночных технологий продажи (с регулярной рекламой, при участии риелторов).
- Нижняя граница выборки - объекты меньшей площади и цены предложения, лучшего качества.
- Верхняя граница выборки - объекты большей площади и цены предложения, худшего качества.
- Верхняя граница выборки - средний наиболее типичный срок продажи объектов.

расчет СтатРиелт на основе актуальных рыночных данных за истекший квартал

№	Объекты жилой недвижимости	Нижняя граница	Верхняя граница	Среднее значение по РФ <sup>1</sup> , мес.	По регионам <sup>2</sup>		
					А группа	Б группа	В группа
Объекты производственного назначения							
1	Производственные здания и помещения	7	21	13	11	15	16
2	Складские здания и помещения отапливаемые	4	13	8	7	9	10
3	Складские здания и помещения неотапливаемые	5	14	9	8	10	11
4	Гаражи и гаражные комплексы (на несколько грузовых и/или легковых автомобилей)	6	14	9	8	10	11
5	Быстровозводимые здания и помещения универсального назначения	4	12	7	6	8	9
6	Холодильники - здания и помещения с теплоизоляцией и с холодильным оборудованием	5	11	7	6	8	9
7	Автозаправочные станции и комплексы (АЗС)	9	18	13	11	15	16
8	Нефтебазы	14	36	24	21	27	30
9	Сельскохозяйственные здания и сооружения, используемые для производства, хранения и первичной переработки сельскохозяйственной продукции; для содержания сельскохозяйственных животных, овощей, фруктов- и зернохранилища, теплицы, склады, КПП и прочие, расположенные на земельных участках сельскохозяйственного назначения	7	20	12	10	14	15
10	Складские комплексы (здания и сооружения складского, административного и вспомогательного назначения, расположенные на земельном участке, объединенные общими инженерными коммуникациями, продаваемые совместно)	6	15	10	9	11	13
11	Производственные комплексы (здания и сооружения производственного, административного и вспомогательного назначения, расположенные на земельном участке, объединенные общими инженерными коммуникациями, продаваемые совместно)	9	25	15	13	17	19
12	Сельскохозяйственные комплексы (земельные участки, здания и сооружения сельскохозяйственного, административного и вспомогательного назначения, продаваемые совместно)	14	32	22	19	25	28
Объекты общественного назначения							
13	Административные (офисные) помещения и здания	4	13	8	7	9	10
14	Коммунально-бытовые здания и помещения	6	13	9	8	10	11
15	Лабораторные и научно-исследовательских учреждений здания и помещения (капитальные здания, все коммуникации)	9	16	12	10	14	15
16	Торговые и развлекательные здания и помещения (капитальные)	4	13	8	7	9	10
17	Общественного питания (здания и помещения кафе, столовых, ресторанов)	7	14	10	9	11	13
18	Гостиницы, отели (капитальные здания) в городской застройке	7	17	11	10	13	14
19	Придорожные гостиницы, мотели	6	10	8	7	9	10
20	Базы отдыха, санатории	8	15	11	10	13	14
21	Автосалоны (капитальные здания)	7	12	9	8	10	11
22	Автосервисные и авторемонтные здания и помещения	3	10	6	5	7	8
Вспомогательные здания							
23	Котельные, генераторные, контрольно-пропускные пункты, очистные сооружения, градирни и другие объекты недвижимости вспомогательного назначения			по срокам зданий основного назначения			

Примечание:

1. При достаточном аргументировании и обосновании заинтересованных сторон сделки срок ликвидности может быть согласованно принят в пределах:

- нижняя граница - объекты лучшего местоположения (расположенные на плотно застроенных или особо ценных землях), меньшей площади, лучшего качества,

- верхняя граница - объекты худшего местоположения, большой площади, худшего качества, изношенные.

2. Анализ объявлений сети интернет с предложениями объектов недвижимости Российской Федерации выявил влияние местоположения на некоторые корректировки рыночной стоимости: скидка на торг, сроки ликвидности.

По степени влияния местоположения на корректировки сформированы группы населенных пунктов и прилегающих к ним земель:

- А-группа: город Москва и города-спутники: Балашиха, Дзержинский, Котельники, Реутов, Люберцы, Красногорск, Санкт-Петербург, Сочи; Ялта, а также земельные участки их прилегающих территорий;

- Б-группа: областные, республиканские и краевые города-центры с агломерациями и их города-спутники, расположенные в пределах 30-ти километровой зоны от регионального центра; города Московской области, не вошедшие в А-группу; города Ленинградской области, другие города Российской Федерации с численностью населения более 50 тысяч человек, не вошедшие в А-группу, а также земельные участки их прилегающих территорий;

- В-группа: остальные города и населенные пункты Российской Федерации, не вошедшие в А-группу и Б-группу, а также земельные участки их прилегающих территорий.



ООО «Агентство оценки «Гранд Истейт»  
г. Самара ул. Ульяновская, д. 52/ул. Ярмарочная, д. 55, оф. 505, тел. +7(846) 212-99-88  
<http://www.grand-ocenka.ru>; e-mail: [grand-ocenka@mail.ru](mailto:grand-ocenka@mail.ru)



## **7.6 Перечень использованных при проведении оценки объекта оценки данных с указанием источников их получения**

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

- Выписка из ЕГРН от 28.08.2020 № 99/2020/345162592
- Выписка из ЕГРН от 28.08.2020 № 99/2020/345164450
- поэтажные планы и экспликация помещений.
- Технический паспорт БТИ по состоянию на 03.10.2007 г.
- Справка о балансовой стоимости имущества от 22.11.2019 б/н

*Кроме того, для определения количественных и качественных характеристик объектов оценки использовались следующие источники:*

- Осмотр объекта оценки, проведенный представителем Оценщика 23.09.2020г.
- Интернет-сервис Яндекс-карты <https://yandex.ru/maps>

*При составлении отчета использованы следующие материалы:*

- Анализ рынка недвижимости для профессионалов / Г.М. Стерник, С.Г. Стерник. – М.: ЗАО «Издательство «Экономика», 2009. – 606 с. – стр.28-37.;
- Иванова Е.Н. Оценка стоимости недвижимости: учебное пособие / Е.Н. Иванова; под ред. д-ра экон. наук. Проф. М.А.Федотовой. – М.: КНОРУС, 2007. Стр.214.;
- Справочник оценщика недвижимости – 2020. Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов. Корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода/ под ред. Л.А. Лейфера – Нижний Новгород, 2020;
- Справочник оценщика недвижимости – 2020. Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов. Текущие и прогнозные характеристики рынка для доходного подхода/ под ред. Л.А. Лейфера – Нижний Новгород, 2020;
- В.Арзинов, В.Александров. Ценообразование в строительстве и оценка недвижимости. - СПб.: Питер, 2013 – 384.;
- И.А.Синянский, Н.И.Манешина «Типология зданий и сооружений» - М: Издательский центр «Академия», 2004. - 176 стр.;
- Данные сайта Некоммерческой организации Ассоциация развития рынка недвижимости СтатРиелт <https://statrielt.ru/>
- Сайты бесплатных объявлений: <https://www.cian.ru>, <https://www.domofond.ru> и др. источники, ссылки на которые приведены для удобства чтения по тексту Отчета



## **8. АНАЛИЗ РЫНКА ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ, ЦЕНООБРАЗУЮЩИХ ФАКТОРОВ, А ТАКЖЕ ВНЕШНИХ ФАКТОРОВ, ВЛИЯЮЩИХ НА ЕГО СТОИМОСТЬ**

### **8.1 Анализ влияния общей политической и социально-экономической обстановки в стране и регионе расположения объекта оценки на рынок оцениваемого объекта, в том числе тенденций, наметившихся на рынке, в период, предшествующий дате оценки**

#### **ИНФОРМАЦИЯ О ПОЛИТИЧЕСКОЙ И СОЦИАЛЬНО-ЭКОНОМИЧЕСКОЙ ОБСТАНОВКЕ В СТРАНЕ**

Необходимым условием для стабильного функционирования развитого и активного рынка недвижимости является, с одной стороны, максимально широкое и открытое по характеристикам и цене предложение объектов недвижимости (офисов, торговых и складских площадей, квартир и индивидуальных домов, разных по местоположению и площади, количеству комнат и уровню комфорта), с другой – постоянство доходов и рост денежных накоплений потенциальных покупателей (населения и бизнеса).

Рынок недвижимости локализован в пределах района местоположения объекта, поэтому «ассортимент» и качество объектов, а также доходы населения и бизнеса прямо зависят от уровня развития и состояния региональной экономики, перспектив развития региона, состояния строительной отрасли и местной промышленности стройматериалов, которые, в свою очередь, основаны на прочности государства, на благоприятных условиях законодательства, а также обусловлены общим состоянием экономики и финансов страны, состоянием государственного бюджета, исполнением федеральных целевых программ, определяющих направления, структуру и темпы развития страны и каждого из регионов.

Для анализа рынка недвижимости, определения тенденций и перспектив его развития изучаются макроэкономические и региональные показатели и их динамика, состояние финансово-кредитной системы, структурные изменения экономики и инвестиционные условия, основные внешние и внутренние политические и экономические события, прямо или косвенно влияющие на доходы и накопления населения, а значит, на рынок недвижимости.

#### **Положение России в мире**

Сегодняшнее политическое и социально-экономическое положение России характеризуется следующими фактами и событиями:

1. Россия занимает самую значительную долю крупнейшего материка - Евразии, граничит по суше с 14 государствами и омывается водами тринадцати морей мирового океана, имея транспортные выходы в любую страну мира. Россия обладает самой большой территорией и самыми крупными запасами ключевых природных и энергетических ресурсов. Страна лидирует среди всех стран мира по количеству запасов природного газа и древесины, занимает второе место в мире по запасам угля, третье - по месторождениям золота, второе - по редкоземельным минералам. Это даёт огромные возможности экономического развития страны и благосостояния российского народа.
2. Современная Россия унаследовала от СССР высокоразвитую энергетическую систему (электростанции и месторождения нефтегазового сектора, магистральные, распределительные сети и трубопроводы), тяжёлую и машиностроительную индустрию, оборонную промышленность, сильнейший научный потенциал, одну из лучших высшую школу, всеобщее универсальное среднее образование, системное здравоохранение и социальное обеспечение граждан. В результате сегодня Россия, как правопреемница СССР, играет ведущую военно-политическую роль в мире, являясь одним из пяти основных членов Совета безопасности ООН (наряду с Индией, Китаем, США и Францией) и имея второй в мире по мощности, после США, военный потенциал.
3. Отношения частной собственности и стремление частного лица к прибыли, сложившиеся в стране в последние 30 лет, наряду с пороками и недостатками, характерными для любого капиталистического общества (коррупция, социальное расслоение), легли в основу стимулирования труда, свободного рыночного ценообразования, предпринимательской активности, конкуренции, развития технологий с целью удовлетворения потребительского спроса, создания товарного многообразия, повышения качества и потребительских свойств товаров. Частная собственность особенно актуальна и эффективна на потребительском рынке, где огромному числу потребителей (населению) требуются всевозможные товары с



самыми различными свойствами. Государственная (и муниципальная) собственность сохраняется в производстве и обмене объектами и товарами, имеющими оборонное значение, а также предназначенные для экономической безопасности страны.

Для обеспечения активности и свободы предпринимательства и конкуренции созданы механизмы и органы государственного регулирования и контроля, эффективность которых совершенствуется по мере развития рынка и развития общественных отношений. Свободный рынок стабилизировал спрос и предложение как по продуктам питания и бытовым товарам, так и по продукции производственного назначения. Рыночные принципы заставляют частные и государственные предприятия работать прибыльно, освобождая экономику (и во многом - государство) от убыточных и неэффективных предприятий. Рыночные условия привели к росту производства востребованных обществом отраслей экономики, росту качества и конкурентоспособности товаров.

4. В течение последних двадцати лет вместе с восстановлением экономики (после её падения в 90-х годах прошлого века) развивались международная кооперация и специализация России, как крупнейшего мирового экспортёра энергетических ресурсов (природный газ, нефть, электроэнергия), металлов, продукции оборонной промышленности, а также программного обеспечения, экологически чистой сельскохозяйственной продукции. Благодаря этому накапливались золотовалютные резервы (с 12,5 млрд.долл.США на 31.12.1999 до 590,8 млрд.долл.США на 21.08.2020 года). Госбюджет стал профицитным, что позволило сбалансировать бюджетную сферу, принимать и исполнять социальные программы и перспективные программы инфраструктурного развития страны, укрепить обороноспособность. В этот период в страну импортируются современные средства производства (оборудование, станки, сельскохозяйственная техника, транспортные средства, строительные и сельскохозяйственные машины и их комплектующие) и товары потребления широкого ассортимента. Построены новые высокотехнологичные производства, в том числе с участием мирового бизнеса. Всё это позволило удовлетворить внутренний спрос в высококачественной продукции лучших мировых производителей и потребительских товарах лучших мировых брендов.

Экономические успехи и укрепление государственных структур позволили вести самостоятельную внутреннюю и внешнюю политику в интересах страны и российского народа, что было встречено США как стремление подорвать их (США) мировое экономическое и политическое лидерство, сложившееся с 90-х годов 20-го столетия после распада СССР. США и некоторые страны Запада стали всеми способами противодействовать экономическому развитию России. Любое проявление самостоятельности и независимости встречалось экономическими санкциями и ограничениями со стороны стран Запада.

5. В конце 2019 года человечество столкнулось с новой ранее неизученной коронавирусной инфекцией и, несмотря на значительные достижения мировой медицины и науки, не нашлось надёжных средств лечения и профилактики. Поэтому заболевания, вызванные этой инфекцией, массово приводили к летальному исходу. Быстрое распространение эпидемии по всему миру потребовало от стран введения строжайших карантинных мер, была остановлена работа многих предприятий и организаций, что грозило падением мировой экономики. За первую половину 2020 года снижение ВВП разных стран составило от 5 до 20%. Влияние пандемии сократило спрос на товары и обрушило многие рынки. Резкий рост безработицы, банкротства бизнеса и домохозяйств, взаимные неплатежи привели к социальной напряжённости по всему миру. В крупнейшей экономике мира - США, имеющей дефицит бюджета на 01.01.2020 году в размере 28,3% от всех доходов и госдолг 26.5 трлн. долл. (107% к ВВП), на фоне небывалого политического противостояния двух партий и их сторонников резко обострились расовые проблемы и вопросы социального неравенства.
6. Государством определены главные цели развития Российской Федерации на период до 2030 года:
- сохранение населения, здоровье и благополучие людей;
  - возможности для самореализации и развития талантов;
  - комфортная и безопасная среда для жизни;
  - достойный, эффективный труд и успешное предпринимательство;
  - цифровая трансформация.

В рамках национальной цели "Комфортная и безопасная среда для жизни" планируется улучшение жилищных условий не менее 5 млн семей ежегодно и увеличение объёма жилищного строительства не менее чем до 120 млн кв. метров в год, улучшение качества городской среды, существенное улучшение качества дорожной сети. Это поддержит население, бизнес и экономику.

### Основные экономические показатели России

(в сопоставимых ценах, предварительная оценка - данные периодически уточняются)

	Январь-июль 2020 г.	
	Млрд.руб.	+/- % г/г
Валовой внутренний продукт (1 полугодие 2020)		<b>-3,6</b>
Инвестиции в основной капитал (1 полугодие 2020)	<b>6916,6</b>	<b>-4,0</b>
Реальные располагаемые денежные доходы (1 полугодие 2020)		<b>-3,7</b>
Индекс промышленного производства		<b>-4,2</b>
Продукция сельского хозяйства	<b>588,7</b>	<b>+3,3</b>
Строительство (объем СМР)	<b>4576,1</b>	<b>-0,4</b>
Введено в экспл. общей площади всех видов зданий, тыс кв. м ( <b>1 полугодие 2020</b> )	<b>48,0</b>	<b>-5,8</b>
в т.ч. жилого назначения, млн.кв. м ( <b>январь-июль</b> )	<b>33,6</b>	<b>-7,4</b>
Грузооборот транспорта, млрд т-км	<b>429,6</b>	<b>-6,4</b>
в том числе, железнодорожного транспорта	<b>209,4</b>	<b>-4,8</b>
Оборот розничной торговли	<b>2843,2</b>	<b>-5,8</b>
Оборот общественного питания	<b>699,6</b>	<b>-24,5</b>
Объем платных услуг населению, млрд рублей	<b>666,5</b>	<b>-20,3</b>
Внешнеторговый оборот (1 полугодие 2020)		<b>-17,0</b>
в том числе: экспорт товаров		<b>-22,9</b>
импорт товаров		<b>-6,6</b>
Среднемесячная начисленная заработная плата работников организаций за <b>июнь</b> :		
номинальная, рублей		<b>+5,8</b>
реальная		<b>+2,9</b>
Реальные располагаемые денежные доходы		<b>-3,7</b>
Общая численность безработных (в возрасте 15 лет и старше), млн человек	<b>4,7</b>	<b>+16,5</b>
Ключевая ставка с <b>27.07.2020г.</b>	<b>4,25%</b>	
Инфляция по итогам <b>июля 2020</b> года (г/г)		<b>+3,4</b>

(в текущих ценах)

Сальдированный финансовый результат организаций (без субъектов малого предпринимательства, кредитных организаций, государственных (муниципальных) учреждений, некредитных финансовых организаций) в действующих ценах за <b>январь-июнь 2020г.</b> , млрд руб.	<b>4308,9</b>	<b>-46,7</b>
Доля убыточных организаций (1 полугодие 2020)	<b>35,3 %</b>	
Просроченная кредиторская задолженность на конец <b>июня 2020</b> г.	<b>3977,5</b> (7,1% от общей кред. задолж)	
Средства юридических лиц на счетах в банках (депозиты и остатки на р/сч) на <b>01.08.2020г.</b> , трлн руб., к 01.01.2020	<b>30,7</b>	<b>+9,1</b>
Средства физических лиц на счетах в банках (депозиты и остатки на сч) на <b>01.08.2020г.</b> , трлн руб., к 01.01.2020	<b>32,1</b>	<b>+5,2</b>
Кредиты нефинансовым организациям на <b>1.08.2020</b> г., трлн руб., к 01.01.2020	<b>35,5</b>	<b>+8,7</b>
Кредиты физическим лицам на <b>1.08.2020</b> г., трлн. руб., к 01.01.2020	<b>18,7</b>	<b>+5,6</b>
Исполнение консолидированного бюджета РФ на <b>1 июля</b> , млрд руб.	<b>17876,07</b>	
расходы	<b>18725,89</b>	
Золотовалютные резервы на <b>21.08.2020</b>	<b>590,8</b>	<b>+12,1</b>



### **Выводы и перспективы российской экономики**

Пандемия коронавируса в условиях глобализации мира оказывает мощное влияние на изменение структуры и оптимизацию мировой экономики. С одной стороны, совершенствуется логистика и транспортные коммуникации, развиваются роботизация производства, системы связи и информационное пространство; новыми явлениями становятся онлайн-работа и онлайн-услуги, внедрение блокчейн-технологий не только в локальных проектах, но и в госуправлении, финансировании и кредитовании, энергообеспечении и коммунальном обслуживании. С другой - миру придётся пройти через ломку существующей структуры экономики со всеми негативными и позитивными последствиями. Вероятно, это займёт не один десяток трудных лет.

Необходимо также учитывать, что экономическая нестабильность в мире и в нашей стране нарастает на фоне мировых политических процессов и конфликтов, происходящих из-за потери США мирового лидерства и роста влияния других экономических, политических и финансовых центров мира.

Анализ прибыльности отраслей экономики России за 2019 год показывает, что прибыльными и рентабельными оставались в основном добывающие отрасли, металлургия, производство энергии и некоторые виды промышленных отраслей (производство продуктов питания, товаров народного потребления) и сельское хозяйство. Большинство компаний других отраслей были низкорентабельны либо убыточны (машиностроение, автомобилестроение, химические производства), что отразилось в замедлении макроэкономических показателей. С конца 2019 года, особенно в I полугодии 2020 года в условиях коронавирусной пандемии и нарастания мирового экономического кризиса ещё больше снизился спрос на все виды продукции, снизились мировые цены нефти, газа, металлов, другого сырья и материалов. Это отрицательно повлияло на исполнение федерального бюджета, ухудшило финансовое положение, увеличило закредитованность значительного числа производящих и обслуживающих компаний. Массовая остановка работы предприятий в апреле т. г. и их медленное восстановление после снятия карантинных ограничений ведёт к нарушению хозяйственных и коммерческих связей, разорению малого и среднего бизнеса, падению доходов большинства населения. Снизилась активность всех рынков и торгово-транспортных коммуникаций.

В настоящее время наблюдается медленное восстановление мировой экономики, что подтверждается некоторым ростом спроса и цен на нефть и металлы для производства. В России также поэтапно снимаются ограничительные меры. С целью минимизации потерь экономики и ущерба населению государство осуществляет адресные меры поддержки пострадавших групп населения и бизнеса (прямые выплаты, налоговые, кредитные), чтобы стимулировать потребительский спрос и деловую активность, восстановить доходы населения.

Россия первая в мире зарегистрировала вакцину от нового вируса и с ноября этого года планирует начать массовую вакцинацию населения. Вместе с тем, эпидемиологи предупреждают от новой волны распространения COVID-19 уже этой осенью и возможное появление новых видов вирусов.

### **Перспективы рынка недвижимости**

1. Жильё, склады, магазины, производственные цеха, коммунальные и другие вспомогательные здания, а также инженерная инфраструктура и транспортные коммуникации будут нужны человеку всегда, независимо от эпидемий и даже войн. При этом требования к качеству, нормам площади и функциональным свойствам зданий повышаются.
2. По мере продолжения изолированности и становления экономики нового уклада ещё более востребованными будут качественные комфортабельные квартиры и индивидуальные жилые дома с возможностью онлайн-работы и полноценного отдыха, уличных прогулок и занятий спортом.
3. Ситуация с быстрым распространением пандемии и закрытием границ стран показала большие возможности развития внутреннего туризма и индустрии краткосрочного отдыха выходного дня, что повлечет развитие отечественной рекреационной инфраструктуры (гостиницы, дома отдыха и санатории, пляжи и аттракционы, внутренние дороги, придорожный и прибрежный сервис и пр.).
4. Сегодняшнее положение и тенденции в экономике говорят о необходимости сохранения накопленных денежных средств, защиты их от обесценивания. Сохранение накоплений в иностранных валютах несет свои риски: валюты западных стран тоже могут быть неустойчивы в силу высоких госдолгов, ещё худших последствий эпидемии коронавируса, либо ограничены в силу роста международных противоречий и высокой вероятности их внутренних, локальных, а также глобальных конфликтов.



ООО «Агентство оценки «Гранд Истейт»  
г. Самара ул. Ульяновская, д. 52/ ул. Ярмарочная, д. 55, оф. 505, тел. +7(846) 212-99-88  
<http://www.grand-ocenka.ru>; e-mail: [grand-ocenka@mail.ru](mailto:grand-ocenka@mail.ru)



5. Ухудшение состояния экономики и падение доходов влечёт снижение спроса на недвижимость. Поэтому приняты меры господдержки (субсидирование ипотечных ставок, частичное погашение долга для отдельных категорий граждан, помощь молодым семьям, маткапитал и др.). Это позволяет поддержать нуждающееся в жилье население, а также спасти от массового банкротства строительные и связанные с ними компании.
6. Огромные ресурсные возможности страны и крепкое государство, обеспечивающее защиту собственности, национальную безопасность, стабильность и низкие налоги на бизнес, неизбежно приведут к восстановлению экономики и привлекут новые инвестиции. Экономический рост повлечёт за собой рост доходов, что обусловит рост рынка недвижимости до нового уровня.
7. Следовательно, по возможности сегодня, когда рынок насыщен предложениями, а цены на недвижимость минимально возможные, нужно покупать необходимые жилые и нежилые объекты с целью улучшения жилищных условий, сохранения накоплений, укрепления перспективного бизнеса, подготовки к окончанию кризисных времён и к будущему росту рынков.

Источники:

1. Социально-экономическое положение России (январь-июль 2020 года)  
<https://rosstat.gov.ru/storage/mediabank/lpv0csTN/osn-07-2020.pdf>,
2. О развитии банковского сектора Российской Федерации в июле 2020 года  
[https://cbr.ru/Collection/Collection/File/29166/razv\\_bs\\_20\\_07.pdf](https://cbr.ru/Collection/Collection/File/29166/razv_bs_20_07.pdf),
3. <https://ru.investing.com/commodities/real-time-futures>.

Анализ подготовлен специалистами СтатРиелт и основан на последних официальных данных по состоянию на 05.09.2020 года. (<https://statrielt.ru/index.php/arkhiv-analizov>)

## 8.2 Определение сегмента рынка, к которому принадлежит оцениваемый объект

При определении сегмента рынка, к которому принадлежат объекты оценки, Оценщиком была использована классификация недвижимости, предложенная Г.М. Стерником<sup>1</sup> (Таблица 8).

Вид: коммерческая недвижимость,

Подвид:

- нежилое помещение площадью 2434,2 кв. м - торговая недвижимость

- нежилое помещение площадью 6297 кв. м в том числе: помещения площадью 5729,20 кв. м – офисная недвижимость, помещения площадью 567,80 кв. м. – торговая недвижимость (помещения общепита для обслуживания офисной части здания)

Категория:

- нежилое помещение площадью 2434,2 кв. м - помещения торгового назначения

- нежилое помещение площадью 6297 кв. м в том числе: помещения площадью 5729,20 кв. м – офисная недвижимость, 567,8 кв. м – помещения общепита для обслуживания офисной части здания, ПСН

Таблица 8

Классификация недвижимости по назначению

Вид	Подвид	Категория	Профиль
I). Жилье (жилая недвижимость)	I) многоквартирные жилые дома и комплексы	а) жилые дома и комплексы,	нет
		б) квартиры в многоквартирных жилых домах	нет
		в) помещения для постоянного проживания в домах нежилого назначения (в домах отдыха, гостиницах, больницах и т.п.)	нет

<sup>1</sup> Источник: Анализ рынка недвижимости для профессионалов / Г.М. Стерник, С.Г. Стерник. – М.: ЗАО «Издательство «Экономика», 2009. – 606 с. – стр.28-37.

Вид	Подвид	Категория	Профиль		
	2) односемейные (индивидуальные) жилые дома с участками (домовладения) и комплексы	а) коттеджные поселки, дачные и садово-дачные поселки	нет		
		б) дома традиционного типа (без полного комплекта коммунальных удобств)	нет		
		в) дома нового типа (с полным комплектом коммунальных удобств – коттеджи, усадьбы)	нет		
		г) заблокированные коттеджи, или рядные дома (таунхаусы)	нет		
		д) дачи (дачные и садово-дачные дома с участками)	нет		
II) Коммерческая недвижимость	1) офисная недвижимость	а) офисные здания	- бизнес-центры, - здания административно-офисного назначения, - банковские здания.		
		б) офисные помещения в офисных зданиях	- офис продаж, - представительство, - шоу-рум, - зал,	- конференц-зал, - банк, - складские помещения (офис-склад), - и др.	
		в) офисные помещения в жилых зданиях	- офис продаж, - представительство, - шоу-рум, - зал,	- конференц-зал, - банк, - складские помещения (офис-склад), - и др.	
	2) торговая (ритейлинговая) недвижимость	а) имущественные комплексы ритейлингового назначения	- торговый центр, - развлекательный центр, - парк отдыха, - отель,	- дом отдыха, - пансионат, - санаторий, - и др.	
		б) отдельные здания торгового (ритейлингового) назначения	- торговый центр, - гипермаркет, - супермаркет, - магазин, - павильон, - аптека, - автосалон, - театр, - кинотеатр, - клуб,	- авка-парк, - найт-клуб, - боулинг, - ресторан, - кафе, - бар, - гостиница, - отель, - мотель, - и др.	

Вид	Подвид	Категория	Профиль	
		в) помещения торгового (ритейлингового) назначения	- гипермаркет, - супермаркет, - магазин, - павильон, - аптека, - медцентр, - автосалон, - паркинг индивидуального и коллективного использования,	- пункт бытового обслуживания, - салон красоты, - обменный пункт, - парикмахерская, - фитнес-центр, - интернет-кафе, - апартаменты и номера в гостиницах, - и др.
	3) нежилые здания (помещения) свободного (неопределенного) назначения	нет	нет	
III) Производственная и складская недвижимость	1) недвижимость производственных предприятий и транспорта	а) заводские и фабричные помещения, здания и сооружения производственного назначения	нет	
		б) технопарки	нет	
		в) вокзалы, депо, станции	нет	
		г) пристани, порты	нет	
		д) другое	нет	
	2) недвижимость производственного сервиса	а) паркинги и гаражи с автосервисным, авторемонтным производством (гараж-производство)	нет	
		б) автозаправки	нет	
		в) автомойки	нет	
		г) цеха и мастерские	нет	
		д) другое	нет	
	3) складская недвижимость	а) открытые площадки-склады	нет	
		б) неотапливаемые необорудованные складские здания и помещения	нет	
		в) отапливаемые необорудованные складские здания и помещения	нет	
		г) отапливаемые оборудованные складские здания и помещения	нет	
		д) холодильные и морозильные камеры	нет	
		е) другое	нет	
	4) инженерные сооружения	а) мосты	нет	
		б) трубопроводы	нет	
		в) дороги	нет	
		г) дамбы	нет	
д) другое		нет		

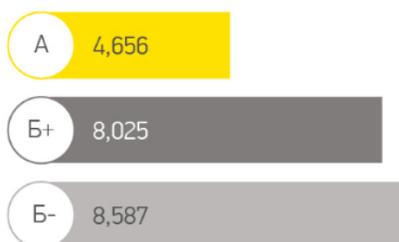
Вид	Подвид	Категория	Профиль
IV) Недвижимость социально-культурного назначения	1) здания правительственных и административных учреждений	нет	нет
	2) здания научно-исследовательских, образовательных учреждений	нет	нет
	3) религиозные объекты	нет	нет
	4) другое	нет	нет

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

#### **Обзор рынка офисной недвижимости г. Москва**

Компания PLM подвела итоги 1-го полугодия 2020 года на рынке офисной недвижимости Москвы в своем ежеквартальном отчете. По итогам полугодия в эксплуатацию было введено в два раза меньше площадей аналогичного показателя прошлого года. Если в 1 квартале негативное влияние внешних факторов не оказало существенного воздействия на рынок, и ввод нового предложения составил 45 тыс. кв. м, то во 2 квартале ограничительные меры карантина, в том числе остановка строек новых объектов, привели к сокращению объемов нового строительства до 16 тыс. кв. м. Несмотря на негативный эффект пандемии, в качественных объектах уровень невостребованных площадей остается низким, и владельцы помещений не готовы кардинально менять коммерческие условия.

#### **Общий объем офисных площадей на конец 2 кв. 2020, млн. м<sup>2</sup>**



#### ***Предложение***

По итогам 1 полугодия 2020 г. общий объем рынка качественных офисных помещений в Москве составил 21,3 млн. кв. м, из которых 22%, или 4,7 млн. кв. м, соответствуют классу А, 38%, или 8 млн. кв. м, относятся к объектам класса B+ и 40%, или 8,6 млн. кв. м - к классу B-. Всего по итогам 1 полугодия 2020 г. в эксплуатацию было введено 5 объектов общей офисной площадью 61 тыс. кв. м, что в два раза меньше аналогичного показателя прошлого года. Самыми крупными объектами стали многофункциональный комплекс «Квартал West» офисной площадью 33 тыс. кв. м и вторая фаза многофункционального комплекса «Смоленский Пассаж», введенные в первые три месяца года. Согласно анонсам девелоперов на начало года, к вводу в эксплуатацию в нынешнем году было заявлено около 400 тыс. кв. м. Однако, учитывая замедление деловой активности вследствие пандемии, а также нестабильности экономических показателей и дальнейшей неопределенности, реальный объем нового строительства за весь 2020 г.

может составить около 300 тыс. кв. м. Причем наибольшее количество анонсированных объектов относится к классу А.



### Спрос

Рынок коммерческой недвижимости очень сильно зависит от внешнеэкономических факторов и все последние месяцы находился под негативным влиянием ослабление курса рубля, а также событий, связанных с пандемией коронавируса. Все это привело к падению спроса на офисном рынке со стороны компаний-пользователей. В условиях низкой активности арендаторов мы наблюдали снижение чистого поглощения. Суммарно по итогам двух кварталов чистое поглощение, показывающее изменение занимаемых арендаторами офисных площадей, достигло отрицательного значения и составило -6,4 тыс. кв. м, что на 175 тыс. кв. м меньше показателя прошлого года.

Динамика чистого поглощения офисных площадей, тыс. м<sup>2</sup>\*

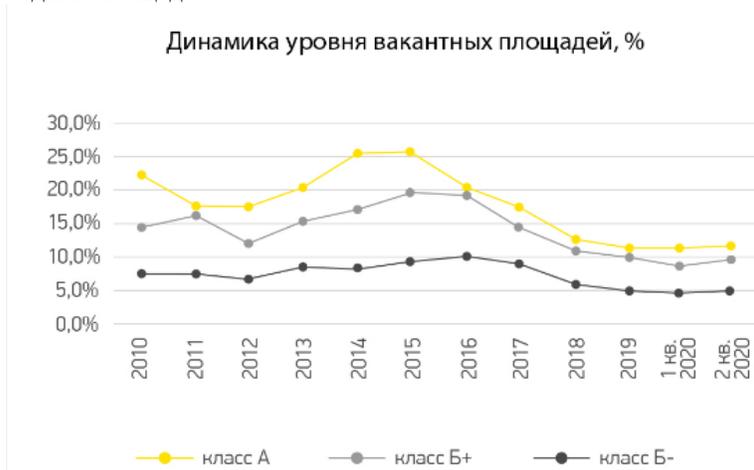


Ввиду ситуации с пандемией коронавируса многие компании в целях снижения затрат начали сокращать занимаемые помещения, переводя часть сотрудников на удаленную работу или предлагая часть своих площадей в субаренду. На фоне снижения спроса чистое поглощение по всем классам за три последних месяца составило -92 тыс. кв. м. Самое высокое значение показателя в первом полугодии сохраняется в классе Б+. Суммарное чистое поглощение за два квартала к концу июня здесь составило 13,5 тыс. кв. м. Во 2 квартале показатель составил -47 тыс. кв. м против 60 тыс. кв. м в 1 квартале года. По итогам двух кварталов наибольшее высвобождение площадей произошло в объектах класса Б-, и показатель достиг -26 тыс. кв. м. Компании, арендующие площади в зданиях данного класса, были наиболее уязвимы в условиях экономической нестабильности и пандемии, и уменьшали или вовсе закрывали свои офисы. Часть компаний выбирали вариант переезда в более дешевые помещения. Некоторые компании, офис которых располагался в бизнес-центрах класса А/Б+, стали арендовать рабочие места в коворкингах. В условиях неопределенности и сложности принятия решений о дальнейшем развитии компании, такой сценарий

позволил быстро организовать переезд в полностью оборудованный офис, а также получить гибкие условия по занимаемой площади и сроке договора. В свою очередь, новый опыт перехода части сотрудников на дистанционную работу побудил руководство компаний к изменению организации и функции офисного пространства.

### **Уровень вакантных площадей**

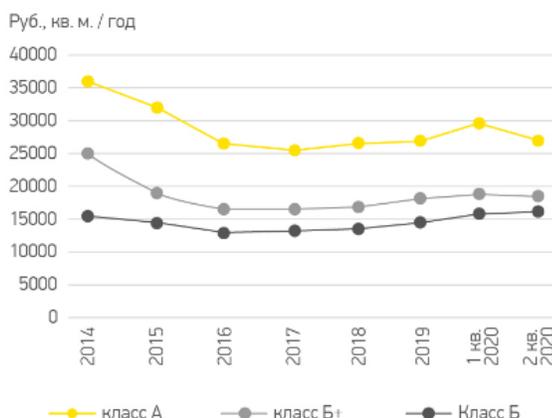
Если рассматривать поквартально, то динамика показателя различается. 1 квартал года показал продолжение сокращения количества свободных офисов. На фоне преобладания объемов чистого поглощения над новым строительством уровень вакантных площадей по итогам марта составил 7,6% в среднем по рынку, что на 0,6 п.п. ниже по сравнению с концом 2019 г. Во 2 квартале, когда рынок ощутил на себе полноценный эффект пандемии коронавируса, и чистое поглощение вошло в отрицательную зону, доля свободных площадей в среднем по рынку в течение трех месяцев выросла на 0,5 п.п. Тем не менее, низкие темпы нового строительства сдерживают резкое увеличение количества свободных площадей.



### **Ставки аренды**

В качественных объектах уровень невостребованных площадей остается низким, и владельцы помещений не готовы кардинально снижать коммерческие условия для потенциальных арендаторов. Также многие крупные игроки среди собственников объектов продолжают удерживать ставки аренды на докризисном уровне. В течение 1 квартала года средний уровень запрашиваемых базовых ставок аренды показывал рост во всех классах. Это обусловлено, в первую очередь, изменением структуры предложения: с рынка уходили наиболее востребованные офисы по привлекательным коммерческим условиям. Также средний уровень ставок корректировался в результате ослабления курса рубля. Во 2 квартале динамика изменилась. Понимая последствия пандемии, собственники стали более гибкими по отношению к арендаторам. В классе А средний уровень запрашиваемых базовых ставок аренды по итогам июня достиг 26 400 руб. за кв. м в год. Относительно конца прошлого квартала средние ставки здесь упали на 10%. На снижение ставок здесь также повлияли колебания курса валют, так как ряд объектов предлагаются в долларах. Полугодовая динамика показала рост 0,5%. В долларовом выражении арендные ставки по итогам июня равны \$375 за кв. м в год.

### Динамика уровня средних запрашиваемых базовых ставок аренды в рублях



В классе Б+ рост стоимости аренды в начале года также не получил своего продолжения во 2 квартале. За последние три месяца средний уровень запрашиваемых базовых ставок аренды на офисы данного класса снизился на 1,5% и составил 18 700 руб. за кв. м в год. По сравнению с концом прошлого года средние ставки здесь выросли на 2,5%. Для помещений класса Б- средние запрашиваемые ставки аренды на протяжении всех последних шести месяцев росли и достигли уровня 16 600 руб. за кв. м в год. Полугодовой рост составил 12%.

### Динамика показателей объема новых площадей, чистого поглощения и доли свободных площадей



Источник - CRE <https://cre.ru/analytics/80949>

В состав помещений учрежденческого типа площадью 6297 кв. м входят офисные помещения, расположенные на 1-3х этажах, вспомогательные помещения для обслуживания офисной части (холл, вестибюль, лифты, венткамеры и др), и помещения общепита, предназначенные для обслуживания сотрудников офисной части здания, расположенные в подвале, технической этаже, цоколе и 1-мэтаже. С учетом структуры назначения помещений Оценщиком был проанализирован рынок предложений продажи и рынок аренды помещений аналогичного назначения: блоков офисных помещений со вспомогательными помещения обслуживающего назначения.

Результат мониторинга рынка по продаже **нежилых помещений учрежденческого типа (офисного назначения со вспомогательными помещениями)**, расположенных в ЮЗАО г. Москва, схожих с объектом оценки



ООО «Агентство оценки «Гранд Истейт»  
г. Самара ул. Ульяновская, д. 52/ ул. Ярмарочная, д. 55, оф. 505, тел. +7(846) 212-99-88  
<http://www.grand-ocenka.ru>; e-mail: [grand-ocenka@mail.ru](mailto:grand-ocenka@mail.ru)



(по местоположению, площади, назначению, удаленности от метро), показал: средняя цена предложения объектов составляет 82 330 руб./кв. м, диапазон стоимости при этом от 53 779 руб./кв. м до 105 803 руб./кв. м (без учета корректировки на торг)

Таблица 9

№ п/п	Местоположение	Площадь, кв. м.	Цена предложения, руб.	Цена предложения 1 кв. м, руб.	Источник информации
1	Москва, ЮЗАО, р-н Коньково, ул. Островитянова, 11	1 054	85 700 000	81 309	<a href="https://www.cian.ru/sale/commercial/195186260/">https://www.cian.ru/sale/commercial/195186260/</a>
2	Москва, ЮЗАО, р-н Коньково, ул. Бутлерова, 17Б	1 000	60 000 000	60 000	<a href="https://www.cian.ru/sale/commercial/229248928/">https://www.cian.ru/sale/commercial/229248928/</a>
3	Москва, ЮЗАО, р-н Коньково, ул. Бутлерова, 17Б	1 376	74 000 000	53 779	<a href="https://www.cian.ru/sale/commercial/229248929/">https://www.cian.ru/sale/commercial/229248929/</a>
4	Москва, ул. Профсоюзная 125	2 441	220 000 000	90 127	<a href="https://www.cian.ru/sale/commercial/240301016/">https://www.cian.ru/sale/commercial/240301016/</a>
5	Москва, ЗАО, р-н Тропарево-Никулино, просп. Вернадского, 94к5	408	42 000 000	102 941	<a href="https://www.cian.ru/sale/commercial/236683761/">https://www.cian.ru/sale/commercial/236683761/</a>
6	Москва, Научный проезд, 19, Черёмушки, Москва	557	58 932 348	105 803	<a href="https://www.domofond.ru/kommerchekayanedvizhimost-na-prodazhu-moskva-2850515910">https://www.domofond.ru/kommerchekayanedvizhimost-na-prodazhu-moskva-2850515910</a>
	<b>Минимальное значение, руб./ кв. м.</b>			<b>53 779</b>	
	<b>Максимальное значение, руб./ кв. м.</b>			<b>105 803</b>	
	<b>Среднее значение, руб./ кв. м.</b>			<b>82 330</b>	
	<b>Медиана, руб./ кв. м.</b>			<b>85 718</b>	

В результате мониторинга рынка аренды были выявлены предложения по аренде нежилых помещений учрежденческого типа (офисных помещений со вспомогательными помещениями), расположенных в ЮЗАО г. Москва, схожих с объектом оценки. Средняя арендная ставка объектов составляет 1320 руб./кв. м/мес. с НДС, диапазон стоимости при этом от 625 руб./кв. м/мес. до 2380 руб./кв. м/мес. с НДС.

Таблица 10

№ п/п	Местоположение	Площадь кв. м.	Цена предложения, руб., с НДС	Арендная ставка 1 кв. м, руб./ в месяц, с НДС	Этаж/этажность	ЭР (не включены/включены)	КР (не включены/включены)	Источник информации
1	Москва, ЮЗАО, р-н Коньково, Профсоюзная ул., 112	840,00	525 000	625	4/5	+	-	<a href="https://www.cian.ru/rent/commercial/222015992/">https://www.cian.ru/rent/commercial/222015992/</a>
2	Москва, ЮЗАО, р-н Коньково, Профсоюзная ул., 108	1 480,00	1 665 000	1 125	3/7	+	+	<a href="https://www.cian.ru/rent/commercial/228936932/">https://www.cian.ru/rent/commercial/228936932/</a>
3	Москва, ЮЗАО, р-н Обручевский, Ленинский просп., 119	921,00	2 191 980	2 380	5/8	+	-	<a href="https://www.cian.ru/rent/commercial/238970034/">https://www.cian.ru/rent/commercial/238970034/</a>
4	Москва, ЮЗАО, р-н Коньково, ул. Обручева, 30/1С2	715,00	834 166	1 167	6/14	-	-	<a href="https://www.cian.ru/rent/commercial/239189570/">https://www.cian.ru/rent/commercial/239189570/</a>
5	Москва, Ленинский	1 686,00	3 648 720	2 164	6/	+	-	<a href="https://www.domofond.ru">https://www.domofond.ru</a>

	проспект, 119к1, Обручевский							<a href="http://ru/kommercheskayanedvizhimost-v-arendu-moskva-2370345621">ru/kommercheskayanedvizhimost-v-arendu-moskva-2370345621</a>
6	Москва, улица Академика Варги, 8к1	1 950,00	2 316 600	1 188	6/16	-	-	<a href="https://www.domofond.ru/kommercheskayanedvizhimost-v-arendu-moskva-2817970859">https://www.domofond.ru/kommercheskayanedvizhimost-v-arendu-moskva-2817970859</a>
7	Москва, улица Миклухо-Маклая, 23к2, Обручевский	1 500,00	1 000 000	667	1/	-	+	<a href="https://www.domofond.ru/kommercheskayanedvizhimost-v-arendu-moskva-2733764330">https://www.domofond.ru/kommercheskayanedvizhimost-v-arendu-moskva-2733764330</a>
8	Москва, улица Введенского, 1А	1 700,00	2 125 000	1 250	3/	+	-	<a href="https://www.domofond.ru/kommercheskayanedvizhimost-v-arendu-moskva-2325903903">https://www.domofond.ru/kommercheskayanedvizhimost-v-arendu-moskva-2325903903</a>
	<b>Минимальное значение, руб./ кв. м.</b>			<b>625</b>				-
	<b>Максимальное значение, руб./ кв. м.</b>			<b>2 380</b>				
	<b>Среднее значение, руб./ кв. м.</b>			<b>1 320</b>				
	<b>Медиана</b>			<b>1 178</b>				

Результат мониторинга рынка по продаже **нежилых помещений торгового назначения**, расположенных в ЮЗАО г. Москва, схожих с объектом оценки, показал: средняя цена предложения объектов составляет 101 400 руб./кв. м, диапазон стоимости при этом от 78 431 руб./кв. м до 135 939 руб./кв. м (без учета корректировки на торг)

Таблица 11

№ п/п	Местоположение	Площадь, кв. м.	Цена предложения, руб.	Цена предложения 1 кв. м, руб.	Источник информации	Метро
1	Москва, ЮЗАО, р-н Коньково, ул. Введенского, 13Б (здание)	2354	320 000 000	135 939	<a href="https://www.cian.ru/sale/commercial/236965967/">https://www.cian.ru/sale/commercial/236965967/</a>	м. Беляево, 1,2 км, 14 мин
2	Москва, ЮЗАО, р-н Теплый Стан, Профсоюзная ул., 136К1	1554,6	150 000 000	96 488	<a href="https://www.cian.ru/sale/commercial/239275652/">https://www.cian.ru/sale/commercial/239275652/</a>	м. Коньково, 540 м, 6 мин пешком
3	Москва, ЮЗАО, р-н Теплый Стан, Ленинский просп., 123В	25500	2 000 000 000	78 431	<a href="https://www.cian.ru/sale/commercial/240157247/">https://www.cian.ru/sale/commercial/240157247/</a>	м. Тропарево, 680 м, 8 мин пешком
4	Москва, ЮЗАО, р-н Ясенево, Вильнюсская ул., 5	1794,3	170 000 000	94 744	<a href="https://www.cian.ru/sale/commercial/213327726/">https://www.cian.ru/sale/commercial/213327726/</a>	м. Ясенево, 780 м, 9 мин
	<b>Минимальное значение, руб./ кв. м.</b>			<b>78 431</b>		
	<b>Максимальное значение, руб./ кв. м.</b>			<b>135 939</b>		
	<b>Среднее значение, руб./ кв. м.</b>			<b>101 400</b>		
	<b>Медиана, руб./ кв. м.</b>			<b>95 616</b>		

В результате мониторинга рынка аренды были выявлены предложения по аренде нежилых помещений торгового назначения, расположенных в ЮЗАО г. Москва, схожих с объектом оценки. Средняя арендная ставка

объектов составляет 1360 руб./кв. м/мес. с НДС, диапазон стоимости при этом от 650 руб./кв. м/мес. до 2380 руб./кв. м/мес. с НДС.

Таблица 12

№ п/п	Местоположение	Площадь кв. м.	Цена предложения, руб.	Арендная ставка 1 кв. м, руб./ в месяц с НДС без учета КР и ЭР	Источник информации
1	Москва, ЮЗАО, р-н Теплый Стан, Профсоюзная ул., 136К1	1 544,00	2 316 000	1 500	<a href="https://www.cian.ru/rent/commercial/240122606/">https://www.cian.ru/rent/commercial/240122606/</a>
2	Москва, ЮЗАО, р-н Коньково, ул. Бутлерова, 17	732,80	989 280	1 350	<a href="https://www.cian.ru/rent/commercial/227479526/">https://www.cian.ru/rent/commercial/227479526/</a>
3	Москва. ЮЗАО, ул. Миклухо-Маклая, 42Б	500,00	750 000	1 500	<a href="https://www.cian.ru/rent/commercial/223095189/">https://www.cian.ru/rent/commercial/223095189/</a>
4	Москва, ЮЗАО, р-н Обручевский, Ленинский просп., 99	1 316,00	2 000 000	1 520	<a href="https://www.cian.ru/rent/commercial/236765239/">https://www.cian.ru/rent/commercial/236765239/</a>
	<b>Минимальное значение, руб./ кв. м.</b>			<b>1 350</b>	-
	<b>Максимальное значение, руб./ кв. м.</b>			<b>1 520</b>	
	<b>Среднее значение, руб./ кв. м.</b>			<b>1 470</b>	
	<b>Медиана</b>			<b>1 500</b>	

Результат мониторинга рынка по продаже **нежилых помещений под общепит**, расположенных в ЮЗАО г. Москва, показал: на рынке имеются предложения о продаже помещений под общепит, при этом помещения предлагаются к продаже как готовый бизнес. Средняя цена предложения этих объектов составляет 101 400 руб./кв. м, диапазон стоимости при этом от 78 431 руб./кв. м до 135 939 руб./кв. м (без учета корректировки на торг).

Таблица 13

№ п/п	Местоположение	Площадь, кв. м.	Цена предложения, руб.	Цена предложения 1 кв. м, руб.	Источник информации	Метро
1	г. Москва, ЮЗАО, Академический район, улица Кржижановского, 4 к2	355	36 000 000	101 408	<a href="https://www.realtyماغ.ru/commercial/prodazha/18539638">https://www.realtyماغ.ru/commercial/prodazha/18539638</a>	м. Профсоюзная, 510 м, 6 мин пешком
2	Россия, Москва, улица Кржижановского, 24/35к3	321	39 500 000	123 053	<a href="https://domclick.ru/care/sale_catering_1299036536">https://domclick.ru/care/sale_catering_1299036536</a>	м. Профсоюзная, 1,2 км, 14 мин пешком
3	Москва, ЮЗАО, р-н Зюзино, Черноморский бул., 17К1	617	90 000 000	145 867	<a href="https://www.cian.ru/sale/commercial/231591265/">https://www.cian.ru/sale/commercial/231591265/</a>	м. Чертановская, 8 мин, 640 м пешком
4	Москва, ЮЗАО, р-н Академический, ул. Ивана Бабушкина, 17К1	694,7	60 000 000	86 368	<a href="https://www.cian.ru/sale/commercial/240826183/">https://www.cian.ru/sale/commercial/240826183/</a>	м. Профсоюзная, 950 м, 11 мин пешком
	<b>Минимальное значение, руб./ кв. м.</b>			<b>86 368</b>		
	<b>Максимальное значение, руб./ кв. м.</b>			<b>145 867</b>		
	<b>Среднее значение, руб./ кв. м.</b>			<b>101 410</b>		
	<b>Медиана, руб./ кв. м.</b>			<b>101 408</b>		

**Предложений о продаже помещений под общепит как самостоятельных объектов, расположенных в бизнес-центрах, в результате мониторинга не выявлено.**

В результате мониторинга рынка аренды были выявлены предложения по аренде нежилых помещений общепита, расположенных в ЮЗАО г. Москва. Средняя арендная ставка объектов составляет 1360 руб./кв. м/мес. с НДС, диапазон стоимости при этом от 650 руб./кв. м/мес. до 2380 руб./кв. м/мес. с НДС.

Таблица 14

№ п/п	Местоположение	Площадь кв. м.	Цена предложения, руб.	Арендная ставка 1 кв. м, руб./ в месяц с НДС без учета КР и ЭР	Источник информации
1	Москва, ЮЗАО, р-н Теплый Стан, Профсоюзная ул., 136К1	1 544,00	2 316 000	1 500	<a href="https://www.cian.ru/rent/commercial/240122606/">https://www.cian.ru/rent/commercial/240122606/</a>
2	Москва, ЮЗАО, р-н Коньково, ул. Бутлерова, 17	732,80	989 280	1 350	<a href="https://www.cian.ru/rent/commercial/227479526/">https://www.cian.ru/rent/commercial/227479526/</a>
3	Москва. ЮЗАО, ул. Миклухо-Маклая, 42Б	500,00	750 000	1 500	<a href="https://www.cian.ru/rent/commercial/223095189/">https://www.cian.ru/rent/commercial/223095189/</a>
4	Москва, ЮЗАО, р-н Обручевский, Ленинский просп., 99	1 316,00	2 000 000	1 520	<a href="https://www.cian.ru/rent/commercial/236765239/">https://www.cian.ru/rent/commercial/236765239/</a>
	<b>Минимальное значение, руб./ кв. м.</b>			<b>1 350</b>	
	<b>Максимальное значение, руб./ кв. м.</b>			<b>1 520</b>	
	<b>Среднее значение, руб./ кв. м.</b>			<b>1 470</b>	
	<b>Медиана</b>			<b>1 500</b>	

#### **8.4 Информация по ценообразующим факторам, использовавшимся при определении стоимости, а также обоснование их значений или диапазонов значений**

В соответствии с пп. «е» п.22 ФСО №7, для сравнения объекта оценки с другими объектами недвижимости, с которыми были совершены сделки или которые представлены на рынке для их совершения, обычно используются следующие элементы сравнения:

- 1) передаваемые имущественные права, ограничения (обременения) этих прав;
- 2) условия финансирования состоявшейся или предполагаемой сделки (вид оплаты, условия кредитования, иные условия);
- 3) условия продажи (нетипичные для рынка условия, сделка между аффилированными лицами, иные условия);
- 4) условия рынка (изменения цен за период между датами сделки и оценки, скидки к ценам предложений, иные условия);
- 5) вид использования и (или) зонирование;
- 6) местоположение объекта;
- 7) физические характеристики объекта, в том числе свойства земельного участка, состояние объектов капитального строительства, соотношение площади земельного участка и площади его застройки, иные характеристики;
- 8) экономические характеристики (уровень операционных расходов, условия аренды, состав арендаторов, иные характеристики);
- 9) наличие движимого имущества, не связанного с недвижимостью;
- 10) другие характеристики (элементы), влияющие на стоимость.
- 11) Интервалы значений основных факторов, влияющих на спрос, предложение и цены сопоставимых объектов недвижимости, приведены в разделе 10 настоящего отчета.

#### **8.5 Основные выводы относительно анализа рынка недвижимости в сегментах, необходимых для оценки объекта оценки**

- Сегмент рынка, к которому относится объект оценки, определен следующим образом: Вид: коммерческая недвижимость,  
Подвид:  
- нежилое помещение площадью 2434,2 кв. м - торговая недвижимость  
- нежилое помещение площадью 6297 кв. м – офисная недвижимость.  
Категория:  
- нежилое помещение площадью 2434,2 кв. м - помещения торгового назначения



- нежилое помещение площадью 6297 кв. м – офисные помещения в офисных зданиях
- Согласно правовой документации помещения предназначены под торговое и административное (офисы со вспомогательными помещениями обслуживающего назначения) использование.
- Результат мониторинга рынка по продаже **нежилых помещений офисного назначения**, расположенных в ЮЗАО г. Москва, схожих с объектом оценки, показал: средняя цена предложения объектов составляет 82 330 руб./кв. м, диапазон стоимости при этом от 53 779 руб./кв. м до 105 803 руб./кв. м (без учета корректировки на торг)
- В результате мониторинга рынка аренды были выявлены предложения по аренде нежилых помещений офисного назначения, расположенных в ЮЗАО г. Москва, схожих с объектом оценки. Средняя арендная ставка объектов составляет 1360 руб./кв. м/мес. с НДС, диапазон стоимости при этом от 650 руб./кв.м/мес. до 2380 руб./кв. м/мес. с НДС.
- Результат мониторинга рынка по продаже **нежилых помещений торгового назначения**, расположенных в ЮЗАО г. Москва, схожих с объектом оценки, показал: средняя цена предложения объектов составляет 101 400 руб./кв. м, диапазон стоимости при этом от 78 431 руб./кв. м до 135 939 руб./кв. м (без учета корректировки на торг)
- В результате мониторинга рынка аренды были выявлены предложения по аренде нежилых помещений офисного назначения, расположенных в ЮЗАО г. Москва, схожих с объектом оценки. Средняя арендная ставка объектов составляет 1360 руб./кв. м/мес. с НДС, диапазон стоимости при этом от 650 руб./кв.м/мес. до 2380 руб./кв. м/мес. с НДС.
- Результат мониторинга рынка по продаже нежилых помещений под общепит, расположенных в ЮЗАО г. Москва, показал: на рынке имеются предложения о продаже помещений под общепит, при этом помещения предлагаются к продаже как готовый бизнес. Средняя цена предложения этих объектов составляет 101 400 руб./кв. м, диапазон стоимости при этом от 78 431 руб./кв. м до 135 939 руб./кв. м (без учета корректировки на торг). Предложений о продаже помещений под общепит как самостоятельных объектов, расположенных в бизнес-центрах, в результате мониторинга не выявлено.
- В результате мониторинга рынка аренды были выявлены предложения по аренде нежилых помещений общепита, расположенных в ЮЗАО г. Москва. Средняя арендная ставка объектов составляет 1360 руб./кв. м/мес. с НДС, диапазон стоимости при этом от 650 руб./кв. м/мес. до 2380 руб./кв. м/мес. с НДС.
- Ценообразующие факторы, влияющие на стоимость объекта оценки, отражены в разделе 8.4 отчета.

## **9. АНАЛИЗ НАИБОЛЕЕ ЭФФЕКТИВНОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ**

Наиболее эффективное использование является основополагающей предпосылкой стоимости. Заключение о наиболее эффективном использовании отражает мнение оценщика в отношении наилучшего использования собственности, исходя из анализа состояния рынка. Понятие "наиболее эффективное использование", применяемое в данном отчете, подразумевает такое использование, которое из всех разумно возможных, физически осуществимых, финансово-приемлемых, должным образом обеспеченных и юридически допустимых видов использования имеет своим результатом максимально высокую текущую стоимость земли.

При определении варианта наиболее эффективного использования объекта используются следующие критерии:

- ✓ *Физическая возможность* - возможность возведения сооружения с целью наилучшего использования на рассматриваемом участке.
- ✓ *Допустимость с точки зрения законодательства* – характер предполагаемого использования не противоречит законодательству, ограничивающему действия собственника участка, и положениям зонирования.
- ✓ *Финансовая целесообразность* - допустимый законодательством способ использования объекта, обеспечивающий чистый доход его собственнику.
- ✓ *Максимальная продуктивность* - не только получение чистого дохода, как такового, но и максимизация чистого дохода собственника.

**Нежилое помещение, назначение: нежилое, общая площадь 2434,2 кв. м, кадастровый номер: 77:06:0006004:11301.**

Использование объекта оценки в качестве торгового помещения будет являться физически возможным благодаря фактическому состоянию объекта недвижимости. Кроме того, данное использование допустимо с точки



ООО «Агентство оценки «Гранд Истейт»  
г. Самара ул. Ульяновская, д. 52/ ул. Ярмарочная, д. 55, оф. 505, тел. +7(846) 212-99-88  
<http://www.grand-ocenka.ru>; e-mail: [grand-ocenka@mail.ru](mailto:grand-ocenka@mail.ru)



зрения законодательства. Также использование объекта оценки в качестве торгового помещения не требует от собственника вложений, поскольку объект на дату оценки уже соответствовал требованиям данного класса (на дату оценки помещение эксплуатируется под магазин «Перекресток»). На основании изложенных выше фактов Оценщиком сделан вывод, что наиболее эффективным вариантом использования объекта будет являться его использование в качестве торгового помещения.

**Нежилое помещение, назначение: нежилое, общая площадь 6297 кв. м, кадастровый номер: 77:06:0006004:11302.**

Использование объекта оценки в качестве офисных помещений будет являться физически возможным благодаря фактическому состоянию объекта недвижимости. Кроме того, данное использование допустимо с точки зрения законодательства. Также использование объекта оценки в качестве офисных помещений не требует от собственника вложений, поскольку объект на дату оценки уже соответствовал требованиям данного класса (на дату оценки помещения эксплуатируются под офисные помещения со вспомогательными помещениями для их обслуживания). На основании изложенных выше фактов Оценщиком сделан вывод, что наиболее эффективным вариантом использования объекта будет являться его использование в качестве офисных помещений.

Таким образом, наиболее эффективным вариантом использования объекта оценки будет являться продолжение фактического его использования – помещения торгового и офисного назначения. Такое использование объекта оценки является физически возможным, юридически допустимым, физически осуществимым и максимально продуктивным.

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

### **10.1 Последовательность определения стоимости объекта оценки**

Проведение оценки включает 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 (в случае необходимости) результатов и определение итоговой величины стоимости объекта оценки;
- д) составление отчета об оценке.

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

При проведении оценки возможно установление дополнительных к указанным в задании на оценку допущений, связанных с предполагаемым использованием результатов оценки и спецификой объекта оценки.

В случае использования нескольких подходов к оценке, а также использования в рамках какого-либо из подходов к оценке нескольких методов оценки выполняется предварительное согласование их результатов с целью получения промежуточного результата оценки объекта оценки данным подходом.

При согласовании существенно отличающихся промежуточных результатов оценки, полученных различными подходами или методами, в отчете необходимо отразить проведенный анализ и установленную причину расхождений.

Существенным признается такое отличие, при котором результат, полученный при применении одного подхода (метода), находится вне границ указанного оценщиком диапазона стоимости, полученной при применении другого подхода (методов) (при наличии).

После проведения процедуры согласования оценщик помимо указания в отчете об оценке итоговой величины стоимости объекта оценки имеет право приводить свое суждение о возможных границах интервала, в котором, по его мнению, может находиться эта стоимость, если в задании на оценку не указано иное.



Итоговая величина стоимости объекта оценки должна быть выражена в рублях Российской Федерации.

По итогам проведения оценки составляется отчет об оценке. Требования к содержанию и оформлению отчета об оценке устанавливаются Федеральным законом от 29 июля 1998 г. № 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» и федеральными стандартами оценки.

Отчет об оценке представляет собой документ, содержащий сведения доказательственного значения, составленный в соответствии с законодательством Российской Федерации об оценочной деятельности, в том числе настоящим Федеральным стандартом оценки, нормативными правовыми актами уполномоченного федерального органа, осуществляющего функции по нормативно-правовому регулированию оценочной деятельности, а также стандартами и правилами оценочной деятельности, установленными саморегулируемой организацией оценщиков, членом которой является оценщик, подготовивший отчет.

Итоговая величина рыночной или иной стоимости объекта оценки, указанная в отчете, составленном по основаниям и в порядке, которые предусмотрены Федеральным законом от 29 июля 1998 г. № 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации», признается достоверной и рекомендуемой для целей совершения сделки с объектом оценки, если в порядке, установленном законодательством Российской Федерации, или в судебном порядке не установлено иное.

При составлении отчета об оценке оценщик должен придерживаться следующих принципов:

- в отчете должна быть изложена информация, существенная с точки зрения оценщика для определения стоимости объекта оценки;
- информация, приведенная в отчете об оценке, существенным образом влияющая на стоимость объекта оценки, должна быть подтверждена;
- содержание отчета об оценке не должно вводить в заблуждение заказчика оценки и иных заинтересованных лиц (пользователи отчета об оценке), а также не должно допускать неоднозначного толкования полученных результатов.

## **10.2 Обзор и обоснование выбора подходов к оценке**

### **10.2.1 Обзор подходов к оценке**

В соответствии с ФСО №1 «Общие понятия оценки, подходы к оценке и требования к проведению оценки», подход к оценке представляет собой совокупность методов оценки, объединенных общей методологией. Оценщик при проведении оценки обязан использовать затратный, сравнительный и доходный подходы к оценке или обосновать отказ от использования того или иного подхода.

**Затратный подход** - совокупность методов оценки стоимости, основанных на определении затрат, необходимых для восстановления либо замещения объекта оценки, с учетом его износа. Затратный подход основан на принципе замещения, состоящем в том, что покупатель не будет платить за объект собственности больше той суммы, которая требуется, чтобы заменить его другим объектом, аналогичным по своим полезным характеристикам.

**Сравнительный подход** - совокупность методов оценки стоимости, основанных на сравнении объекта оценки с аналогичными объектами, в отношении которых имеется информация о ценах сделок с ними. Подход по сравнению продаж основан на принципе эффективно функционирующего рынка, на котором инвесторы покупают и продают аналогичные активы, принимая при этом независимые индивидуальные решения.

**Доходный подход** - совокупность методов оценки стоимости, основанных на определении ожидаемых доходов от объекта оценки. Доходный подход основан на оценке ожиданий инвестора относительно будущих экономических выгод от владения оцениваемым объектом.

### **10.2.2 Обоснование возможности использования сравнительного подхода**

При применении сравнительного подхода к оценке недвижимости оценщик учитывает следующие положения:

- а) сравнительный подход применяется для оценки недвижимости, когда можно подобрать достаточное для оценки количество объектов-аналогов с известными ценами сделок и (или) предложений;
- б) в качестве объектов-аналогов используются объекты недвижимости, которые относятся к одному с оцениваемым объектом сегменту рынка и сопоставимы с ним по ценообразующим факторам. При этом для всех



объектов недвижимости, включая оцениваемый, ценообразование по каждому из указанных факторов должно быть единообразным;

в) при проведении оценки должны быть описаны объем доступных оценщику рыночных данных об объектах-аналогах и правила их отбора для проведения расчетов. Использование в расчетах лишь части доступных оценщику объектов-аналогов должно быть обосновано в отчете об оценке;

г) для выполнения расчетов используются типичные для аналогичного объекта сложившиеся на рынке оцениваемого объекта удельные показатели стоимости (единицы сравнения), в частности цена или арендная плата за единицу площади или единицу объема;

д) в зависимости от имеющейся на рынке исходной информации в процессе оценки недвижимости могут использоваться качественные методы оценки (относительный сравнительный анализ, метод экспертных оценок и другие методы), количественные методы оценки (метод регрессионного анализа, метод количественных корректировок и другие методы), а также их сочетания.

При применении качественных методов оценка недвижимости выполняется путем изучения взаимосвязей, выявляемых на основе анализа цен сделок и (или) предложений с объектами-аналогами или соответствующей информации, полученной от экспертов, и использования этих взаимосвязей для проведения оценки в соответствии с технологией выбранного для оценки метода.

При применении метода корректировок каждый объект-аналог сравнивается с объектом оценки по ценообразующим факторам (элементам сравнения), выявляются различия объектов по этим факторам и цена объекта-аналога или ее удельный показатель корректируется по выявленным различиям с целью дальнейшего определения стоимости объекта оценки. При этом корректировка по каждому элементу сравнения основывается на принципе вклада этого элемента в стоимость объекта.

При применении методов регрессионного анализа оценщик, используя данные сегмента рынка оцениваемого объекта, конструирует модель ценообразования, соответствующую рынку этого объекта, по которой определяет расчетное значение искомой стоимости;

е) для сравнения объекта оценки с другими объектами недвижимости, с которыми были совершены сделки или которые представлены на рынке для их совершения, обычно используются следующие элементы сравнения:

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

ж) помимо стоимости, сравнительный подход может использоваться для определения других расчетных показателей, например, арендных ставок, износа и устареваний, ставок капитализации и дисконтирования.

В соответствии с ФСО №1 «Общие понятия оценки, подходы к оценке и требования к проведению оценки», сравнительный подход применяется, когда доступна достоверная и достаточная для анализа информация о ценах и характеристиках объектов-аналогов.

В соответствии с ФСО №7 «Оценка недвижимости», при применении сравнительного подхода оценщик учитывает следующие положения:

а) сравнительный подход применяется для оценки недвижимости, когда можно подобрать достаточное для оценки количество объектов-аналогов с известными ценами сделок и (или) предложений;



б) в качестве объектов-аналогов используются объекты недвижимости, которые относятся к одному с оцениваемым объектом сегменту рынка и сопоставимы с ним по ценообразующим факторам.

*В процессе мониторинга рынка, было выявлено достаточное для оценки количество предложений о продаже аналогичных объектов, которые относятся к одному с оцениваемым объектом сегменту рынка и сопоставимы с ним по ценообразующим факторам, соответственно, Оценщик имеет возможность использовать сравнительный подход в рамках данной работы для определения рыночной стоимости объекта недвижимости и рыночной стоимости арендной ставки объекта оценки.*

### **10.2.3 Обоснование возможности использования доходного подхода**

При применении доходного подхода оценщик учитывает следующие положения:

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

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

в) метод прямой капитализации применяется для оценки объектов недвижимости, не требующих значительных капитальных вложений в их ремонт или реконструкцию, фактическое использование которых соответствует их наиболее эффективному использованию. Определение стоимости объектов недвижимости с использованием данного метода выполняется путем деления соответствующего рынку годового дохода от объекта на общую ставку капитализации, которая при этом определяется на основе анализа рыночных данных о соотношениях доходов и цен объектов недвижимости, аналогичных оцениваемому объекту;

г) метод дисконтирования денежных потоков применяется для оценки недвижимости, генерирующей или способной генерировать потоки доходов с произвольной динамикой их изменения во времени путем дисконтирования их по ставке, соответствующей доходности инвестиций в аналогичную недвижимость;

д) метод капитализации по расчетным моделям применяется для оценки недвижимости, генерирующей регулярные потоки доходов с ожидаемой динамикой их изменения. Капитализация таких доходов проводится по общей ставке капитализации, конструируемой на основе ставки дисконтирования, принимаемой в расчет модели возврата капитала, способов и условий финансирования, а также ожидаемых изменений доходов и стоимости недвижимости в будущем;

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

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

з) оценка недвижимости, предназначенной для ведения определенного вида бизнеса (например, гостиницы, рестораны, автозаправочные станции), может проводиться на основании информации об операционной деятельности этого бизнеса путем выделения из его стоимости составляющих, не относящихся к оцениваемой недвижимости.

Доходный подход применяется для оценки недвижимости, генерирующей или способной генерировать потоки доходов.

В рамках доходного подхода стоимость недвижимости может определяться методом прямой капитализации, методом дисконтирования денежных потоков или методом капитализации по расчетным моделям.

Для недвижимости, которую можно сдавать в аренду, в качестве источника доходов следует рассматривать арендные платежи.

Оценка недвижимости, предназначенной для ведения определенного вида бизнеса (например, гостиницы, рестораны, автозаправочные станции), может проводиться на основании информации об операционной деятельности этого бизнеса путем выделения из его стоимости составляющих, не относящихся к оцениваемой недвижимости.

*В процессе мониторинга рынка, было выявлено достаточное для оценки количество предложений об аренде аналогичных объектов, которые относятся к одному с оцениваемым объектом сегменту рынка и сопоставимы с ним по ценообразующим факторам. Соответственно, Оценщик имеет возможность рассчитать доход, относящийся к объекту оценки, а также используя рыночные данные, учесть относимые к нему расходы, таким образом, есть возможность использовать доходный подход.*



#### **10.2.4 Обоснование отказа от использования затратного подхода**

При применении затратного подхода оценщик учитывает следующие положения:

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

*Применение затратного подхода для определения рыночной стоимости встроенных нежилых помещений, по мнению Оценщика, является некорректным, поскольку строительство отдельно взятого помещения является объективно невозможным, расчет же рыночной стоимости данного помещения пропорционально его объему в общем строительном объеме здания, дает в высшей степени спорные результаты, т.к. такой подход не учитывает существенные отличия в стоимости строительства различных конструктивных элементов здания (фундаменты, подвальные и чердачные помещения, технические инженерные системы и жилые помещения). Оценщиком было принято решение воздержаться от использования затратного подхода.*



### **10.3. Обоснование выбора примененных оценщиком методов оценки в рамках затратного, сравнительного и доходного подходов**

В соответствии с ФСО №1 «Общие понятия оценки, подходы к оценке и требования к проведению оценки», Оценщик вправе самостоятельно определять конкретные методы оценки в рамках применения каждого из подходов.

Обоснование отказа от применения затратного подхода приведено в разделе и 10.2.4. настоящего отчета.

#### **10.3.1. Обоснование выбора методов оценки в рамках затратного подхода**

В соответствии с ФСО №7 «Оценка недвижимости», расчет затрат на создание объектов капитального строительства производится на основании:

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

*Поскольку в разделе 10.2.4 Отчета «Обоснование отказа от использования затратного подхода», Оценщиком принято решение отказаться от использования затратного подхода, в рамках данной работы методы затратного подхода для определения стоимости объекта оценки не применялись.*

#### **10.3.2. Обоснование выбора примененных оценщиком методов оценки в рамках сравнительного подхода**

В соответствии с ФСО №7 «Оценка недвижимости», в зависимости от имеющейся на рынке исходной информации в процессе оценки недвижимости могут использоваться качественные методы оценки (относительный сравнительный анализ, метод экспертных оценок и другие методы), количественные методы оценки (метод регрессионного анализа, метод количественных корректировок и другие методы), а также их сочетания.

При применении качественных методов оценка недвижимости выполняется путем изучения взаимосвязей, выявляемых на основе анализа цен сделок и (или) предложений с объектами-аналогами или соответствующей информации, полученной от экспертов, и использования этих взаимосвязей для проведения оценки в соответствии с технологией выбранного для оценки метода.

При применении метода корректировок каждый объект-аналог сравнивается с объектом оценки по ценообразующим факторам (элементам сравнения), выявляются различия объектов по этим факторам и цена объекта-аналога или ее удельный показатель корректируется по выявленным различиям с целью дальнейшего определения стоимости объекта оценки. При этом корректировка по каждому элементу сравнения основывается на принципе вклада этого элемента в стоимость объекта.

При применении методов регрессионного анализа оценщик, используя данные сегмента рынка оцениваемого объекта, конструирует модель ценообразования, соответствующую рынку этого объекта, по которой определяет расчетное значение искомой стоимости.

*Качественные методы определения рыночной стоимости в рамках сравнительного подхода, по мнению Оценщика, носят достаточно субъективный характер, поэтому в большинстве случаев предпочтение отдается количественным методам.*

*Оценщиком принято решение использовать в рамках сравнительного подхода метод корректировок, поскольку он является наиболее доступным для использования, т.к. в распоряжении Оценщика имеется достаточное количество информации для расчета необходимых корректировок.*

#### **10.3.3. Обоснование выбора примененных оценщиком методов оценки в рамках доходного подхода**

В соответствии с ФСО №7 «Оценка недвижимости», в рамках доходного подхода стоимость недвижимости может определяться методом прямой капитализации, методом дисконтирования денежных потоков или методом капитализации по расчетным моделям;

- метод прямой капитализации применяется для оценки объектов недвижимости, не требующих значительных капитальных вложений в их ремонт или реконструкцию, фактическое использование которых соответствует их наиболее эффективному использованию. Определение стоимости объектов недвижимости с использованием данного метода выполняется путем деления, соответствующего рынку годового дохода от объекта на общую ставку капитализации, которая при этом определяется на основе анализа рыночных данных о соотношениях доходов и цен объектов недвижимости, аналогичных оцениваемому объекту;



ООО «Агентство оценки «Гранд Истейт»  
г. Самара ул. Ульяновская, д. 52/ул. Ярмарочная, д. 55, оф. 505, тел. +7(846) 212-99-88  
<http://www.grand-ocenka.ru>; e-mail: [grand-ocenka@mail.ru](mailto:grand-ocenka@mail.ru)



- метод дисконтирования денежных потоков применяется для оценки недвижимости, генерирующей или способной генерировать потоки доходов с произвольной динамикой их изменения во времени путем дисконтирования их по ставке, соответствующей доходности инвестиций в аналогичную недвижимость;

- метод капитализации по расчетным моделям применяется для оценки недвижимости, генерирующей регулярные потоки доходов с ожидаемой динамикой их изменения. Капитализация таких доходов проводится по общей ставке капитализации, конструируемой на основе ставки дисконтирования, принимаемой в расчет модели возврата капитала, способов и условий финансирования, а также ожидаемых изменений доходов и стоимости недвижимости в будущем.

*В процессе мониторинга рынка, было выявлено достаточное для оценки количество предложений об аренде аналогичных объектов, которые относятся к одному с оцениваемым объектом сегменту рынка и сопоставимы с ним по ценообразующим факторам. Соответственно, Оценщик имеет возможность рассчитать доход, относящийся к объекту оценки, а также используя рыночные данные, учесть относимые к нему расходы, таким образом, есть возможность использовать доходный подход. Оценщиком принято решение использовать в рамках доходного подхода метод капитализации.*



## **11. ОПРЕДЕЛЕНИЕ РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ В РАМКАХ ДОХОДНОГО ПОДХОДА**

Доходный подход - совокупность методов оценки стоимости, основанных на определении ожидаемых доходов от объекта оценки. Доходный подход основан на оценке ожиданий инвестора относительно будущих экономических выгод от владения оцениваемым объектом.

В соответствии с ФСО №1 «Общие понятия оценки, подходы к оценке и требования к проведению оценки», доходный подход применяется, когда существует достоверная информация, позволяющая прогнозировать будущие доходы, которые объект способен приносить, а также связанные с объектом оценки расходы.

В соответствии с ФСО №7 «Оценка недвижимости», доходный подход применяется для оценки недвижимости, генерирующей или способной генерировать потоки доходов.

В процессе мониторинга рынка, были выявлены предложения о сдаче в аренду аналогичных объектов, соответственно, Оценщик имеет возможность использовать доходный подход в рамках данной работы для определения стоимости объекта оценки.

В соответствии с ФСО №7 «Оценка недвижимости», в рамках доходного подхода стоимость недвижимости может определяться методом прямой капитализации, методом дисконтирования денежных потоков или методом капитализации по расчетным моделям;

- метод прямой капитализации применяется для оценки объектов недвижимости, не требующих значительных капитальных вложений в их ремонт или реконструкцию, фактическое использование которых соответствует их наиболее эффективному использованию. Определение стоимости объектов недвижимости с использованием данного метода выполняется путем деления соответствующего рынку годового дохода от объекта на общую ставку капитализации, которая при этом определяется на основе анализа рыночных данных о соотношениях доходов и цен объектов недвижимости, аналогичных оцениваемому объекту;

- метод дисконтирования денежных потоков применяется для оценки недвижимости, генерирующей или способной генерировать потоки доходов с произвольной динамикой их изменения во времени путем дисконтирования их по ставке, соответствующей доходности инвестиций в аналогичную недвижимость;

- метод капитализации по расчетным моделям применяется для оценки недвижимости, генерирующей регулярные потоки доходов с ожидаемой динамикой их изменения. Капитализация таких доходов проводится по общей ставке капитализации, конструируемой на основе ставки дисконтирования, принимаемой в расчет модели возврата капитала, способов и условий финансирования, а также ожидаемых изменений доходов и стоимости недвижимости в будущем.

Поскольку оцениваемый объект на дату оценки функционирует в полном объеме, не требует значительных капитальных вложений и его фактическое использование соответствует НЭИ, Оценщиком принято решение использовать в рамках доходного подхода **метод прямой капитализации**.

В основе метода лежит расчет по финансовой формуле:

$$Ц = Д / К,$$

где Ц - цена объекта,

Д - чистый операционный годовой доход,

К - коэффициент капитализации дохода в данной экономической сфере.

### **11.1 Метод прямой капитализации**

**Основные этапы процедуры оценки при данном подходе:**



1. Оценка потенциального валового дохода для первого года, начиная с даты оценки, на основе анализа текущих ставок и тарифов на рынке аренды для сравнимых объектов.
2. Оценка потерь от неполной загрузки (сдачи в аренду) и не взысканных арендных платежей на основе анализа рынка, характера его динамики применительно к оцениваемой недвижимости. Рассчитанная таким образом величина вычитается из валового дохода и определяется действительный валовой доход.
3. Расчет издержек по эксплуатации оцениваемой недвижимости основывается на анализе фактических издержек по ее содержанию, предоставленные собственником имущества. В статьи издержек включаются только отчисления, относящиеся непосредственно к эксплуатации собственности, и не включаются ипотечные платежи, проценты и амортизационные отчисления. Величина издержек вычитается из действительного валового дохода и получается величина чистого операционного дохода.

Пересчет чистого операционного дохода в текущую стоимость объекта.

#### **Информация об источниках доходов и расходов**

Величина потенциального валового дохода определена с использованием арендной ставки, рассчитанной на основании аналогов, выявленных в результате мониторинга рынка.

В соответствии с пп. «е» п.22 ФСО №7, для сравнения объекта оценки с другими объектами недвижимости, с которыми были совершены сделки или которые представлены на рынке для их совершения, обычно используются следующие элементы сравнения:

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

Характеристика указанных выше ценообразующих факторов представлена в разделе Отчета «Информация по ценообразующим факторам, использовавшимся при определении стоимости».

Характер и степень отличий аналога от объекта оценки 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.

В качестве единицы сравнения выбрана ставка аренды за 1 кв. м в месяц. Такая единица сравнения наиболее распространена на рынке для объектов коммерческой недвижимости.

#### **Описание объема доступных рыночных данных об объектах аналогов**

В результате мониторинга рынка Оценщиком было выявлено несколько предложений по аренде нежилых помещений, соответствующих объекту оценки по расположению и назначению. Таким образом, в соответствующем объекту оценки сегменте рынка представлены предложения по аренде объектов стоимостью от 625 до 2 380 руб. за



ООО «Агентство оценки «Гранд Истейт»  
г. Самара ул. Ульяновская, д. 52/ ул. Ярмарочная, д. 55, оф. 505, тел. +7(846) 212-99-88  
<http://www.grand-ocenka.ru>; e-mail: [grand-ocenka@mail.ru](mailto:grand-ocenka@mail.ru)



1 кв. м в месяц общей площади офисных помещений и от 1 350 до 1 520 руб. за кв. м в месяц общей площади торговых помещений (без учета скидки на торг).

#### Правила отбора аналогов для проведения расчетов

В соответствии с ФСО-1 «Общие понятия оценки, подходы к оценке и требования к проведению оценки», объектом - аналогом объекта оценки для целей оценки признается объект, сходный объекту оценки по основным экономическим, материальным, техническим и другим характеристикам, определяющим его стоимость. После изучения рынка выявлены объекты-аналоги (нежилые здания), имеющие наиболее похожие характеристики с оцениваемым объектом, а именно:

- расположены в г. Москва, ЮЗАО
- являются встроенными помещениями в нежилых зданиях
- удалены от станции метро в пределах 20 минут пешком

#### Внесение корректировок и определение стоимости объекта оценки:

На этом этапе в стоимость выбранной единицы сравнения (стоимость 1 кв. м общей площади) вносятся корректировки, учитывающие имеющиеся различия между оцениваемым объектом и каждым из выбранных аналогов. Внесение поправок позволяет определить адаптивную цену объектов-аналогов, если бы они имели такие же полезные свойства, что и оцениваемый объект.

При этом корректировки вносятся со знаком:

- **плюс**, если сравниваемый объект по корректируемому показателю хуже оцениваемого;
- **минус**, если сравниваемый объект по корректируемому показателю лучше оцениваемого.

#### Расчет ставки аренды произведен с использованием сравнительного подхода.

##### 1. Выбор объектов аналогов.

По результатам анализа соответствующего сегмента рынка Оценщиком были отобраны предложения о сдаче в аренду помещений торгово-офисного назначения сопоставимых объекту оценки.

На дату проведения оценки на рынке предлагалось несколько аналогов, сопоставимых по своим основным экономическим, материальным, техническим и другим характеристикам с оцениваемым объектом.

Исследование рынка проводилось с использованием средств массовой информации, в результате которого были отобраны следующие объекты-аналоги:

Сведения об объектах-аналогах для расчета арендной ставки помещений учрежденческого типа (офисных помещений со вспомогательными помещениями). Таблица 15

№ п/п	Наименование	Ед. изм.	Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3
1	Источник информации		<a href="https://www.cian.ru/rent/commercial/239189570/">https://www.cian.ru/rent/commercial/239189570/</a>	<a href="https://www.domofond.ru/kommercheskayanedvizhimost-v-arendu-moskva-2817970859">https://www.domofond.ru/kommercheskayanedvizhimost-v-arendu-moskva-2817970859</a>	<a href="https://www.domofond.ru/kommercheskayanedvizhimost-v-arendu-moskva-2325903903">https://www.domofond.ru/kommercheskayanedvizhimost-v-arendu-moskva-2325903903</a>
			АН OXECAPITAL – Элитная недвижимость. т. +7 944 222-09-93	АН PFFICES WORLD т. + 495 233-16-39	АН Of.ru Т. +7 495 410+03-61
2	Дата предложения		Сентябрь 2020	Сентябрь 2020	Сентябрь 2020
3	Административный округ		ЮЗАО	ЮЗАО	ЮЗАО
4	Адрес		Москва, ЮЗАО, р-н Коньково, ул. Обручева, 30/1С2	Москва, улица Академика Варги, 8к1	Москва, улица Введенского, 1А
5	Назначение		офисное	офисное	офисное
6	Тип объекта		встроенное помещение	встроенное помещение	встроенное помещение
7	Класс объекта		А	В+	В

8	Вид права		собственность	собственность	собственность
9	Расположение относительно "красной линии"		красная линия	красная линия	красная линия
10	Тип парковки		организованная	организованная	организованная
11	Доступ к объекту		свободный доступ	свободный доступ	свободный доступ
12	Площадь объекта	кв.м.	715,0	1 950,0	1 700,0
13	Этаж				
13.1.	- подвал, т.1	кв.м.			
13.2.	- цоколь	кв.м.			
13.3.	- 1-й этаж	кв.м.			
13.4.	- этажи выше 1-го	кв.м.	715,00	1 950,00	1 700,00
14	Наличие отдельного входа		нет	нет	нет
15	Состояние отделки		типовой ремонт	типовой ремонт	типовой ремонт
16	Коммунальные платежи		не включены	не включены	включены, кроме света
17	Эксплуатационные расходы		не включены	не включены	не включены
18	Удаленность от метро		м. Калужская, 10 мин пешком	м. Тропарево, 23 мин. пешком	м. Калужская, 16 мин пешком
19	Ставка аренды за объект в месяц с НДС	руб. в месяц	834 166	2 316 600	2 125 000
20	Ставка аренды за 1 кв. м. в месяц	руб./кв. м в месяц	1 167	1 188	1 250

Сведения об объектах-аналогах для расчета арендной ставки торговых помещений. Таблица 16

№ п/п	Наименование	Ед. изм.	Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3
1	Источник информации		<a href="https://www.cian.ru/rent/commercial/240122606/">https://www.cian.ru/rent/commercial/240122606/</a> т. +7 901 477-01-08 Эмильхан Куркаев	<a href="https://www.cian.ru/rent/commercial/223095189/">https://www.cian.ru/rent/commercial/223095189/</a> т. +7 901 477-01-08 Эмильхан Куркаев	<a href="https://www.cian.ru/rent/commercial/236765239/">https://www.cian.ru/rent/commercial/236765239/</a> АН Kalinka Group Т. +7 901 221-71-16
2	Дата предложения		Сентябрь 2020	Сентябрь 2020	Сентябрь 2020
3	Административный округ		ЮЗАО	ЮЗАО	ЮЗАО
4	Адрес		Москва, ЮЗАО, р-н Теплый Стан, Профсоюзная ул., 136К1	Москва, ЮЗАО, ул. Миклухо-Маклая, 42Б	Москва, ЮЗАО, р-н Обручевский, Ленинский просп., 99
5	Назначение		торговое	торговое	торговое
6	Тип объекта		встроенное помещение	встроенное помещение	встроенное помещение
7	Вид права		собственность	собственность	собственность
8	Расположение относительно "красной линии"		красная линия	красная линия	красная линия
9	Тип парковки		организованная	организованная	организованная
10	Доступ к объекту		свободный доступ	свободный доступ	свободный доступ
11	Площадь объекта	кв.м.	1 544,00	500,00	1 316,00
12	Этаж расположения		1	1	цоколь
13	Наличие отдельного входа		есть	есть	есть
14	Состояние отделки		стандартный ремонт	стандартный ремонт	стандартный ремонт
15	Коммунальные платежи		не включены	не включены	не включены
16	Эксплуатационные		не включены	не включены	не включены



	расходы				
17	Удаленность от метро		м. Коньков, 6 мин пешком	м. Тропарево, 23 мин. пешком	м. Калужская, 16 мин пешком
18	Ставка аренды за объект в месяц с НДС	руб. в месяц	2 316 000	750 000	2 000 000
19	Ставка аренды за 1 кв. м. в месяц	руб./кв. м в месяц	1 500	1 500	1 520

Скриншоты интернет-страниц, содержащих информацию о предложениях сопоставимых объектов, приведены в Приложении к настоящему отчету.

### 3. Выбор единицы сравнения.

Единицы сравнения используются оценщиками как способ передачи информации эффективным и понятным способом. Поскольку объекты могут различаться по размеру и числу входящих в них единиц, при проведении сравнения можно столкнуться с определенными сложностями. Поэтому данные необходимо привести к общему знаменателю. Таким общим знаменателем может стать соответствующая единица сравнения – общая цена, цена за квадратный метр общей площади, цена за квадратный метр жилой площади и т.д.

В данной работе использовались объекты, которые отличаются по своей общей площади, то в качестве единицы сравнения нами была выбрана величина арендной ставки 1 кв. м в месяц общей площади объекта.

### 4. Выбор параметров сравнения.

Выбор параметров сравнения обусловлен качеством и полнотой информации об объектах-аналогах.

Объект оценки расположен в г. Москва, это помещения торгово-офисного назначения. Соответственно, в состав сопоставимых объектов были включены объекты с аналогичным назначением.

Традиционно при оценке объектов недвижимости корректировка проводится по следующим **параметрам (элементам сравнения)**:

- переданные права собственности на недвижимость;
- условия финансирования;
- условия продажи;
- дата совершения сделки;
- местоположение;
- физические характеристики;
- экономические характеристики и т.д.

При корректировке продажных цен объектов сравнения все поправки делаются от объекта сравнения к объекту оценки в указанной выше последовательности.

После каждой корректировки цена продажи сравниваемого объекта пересчитывается заново (до перехода к последующим корректировкам). Допустимы корректировки как в процентах, так и в денежных суммах.

### Сравнительный анализ объекта оценки и каждого объекта-аналога по всем элементам сравнения. Корректировка значения единицы сравнения для объектов-аналогов.

#### Корректировки по первой группе элементов сравнения

Корректировки по первой группе элементов сравнения устанавливаются в относительном выражении (долях, процентах) от исходной стоимости объектов-аналогов.

К первой группе корректировок относятся корректировки:

На передаваемое право. Для сопоставимости данных нами выбраны аналоги, по которым также реализуется право собственности. Корректировка не применялась.

Условия финансирования. В отсутствие иной информации, Оценщик предполагает, что недвижимость будет приобретаться потенциальным покупателем без привлечения кредитных средств. Поэтому данная корректировка не применялась.

Условия продажи (торг). Корректировка на торг принята по данным издания «Справочник оценщика недвижимости-2020. Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов. Корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода». Издание под редакцией Лейфера Л.А., г. Нижний Новгород, 2020г., стр. 286 табл. 159 для активного рынка на уровне среднего значения доверительного интервала.

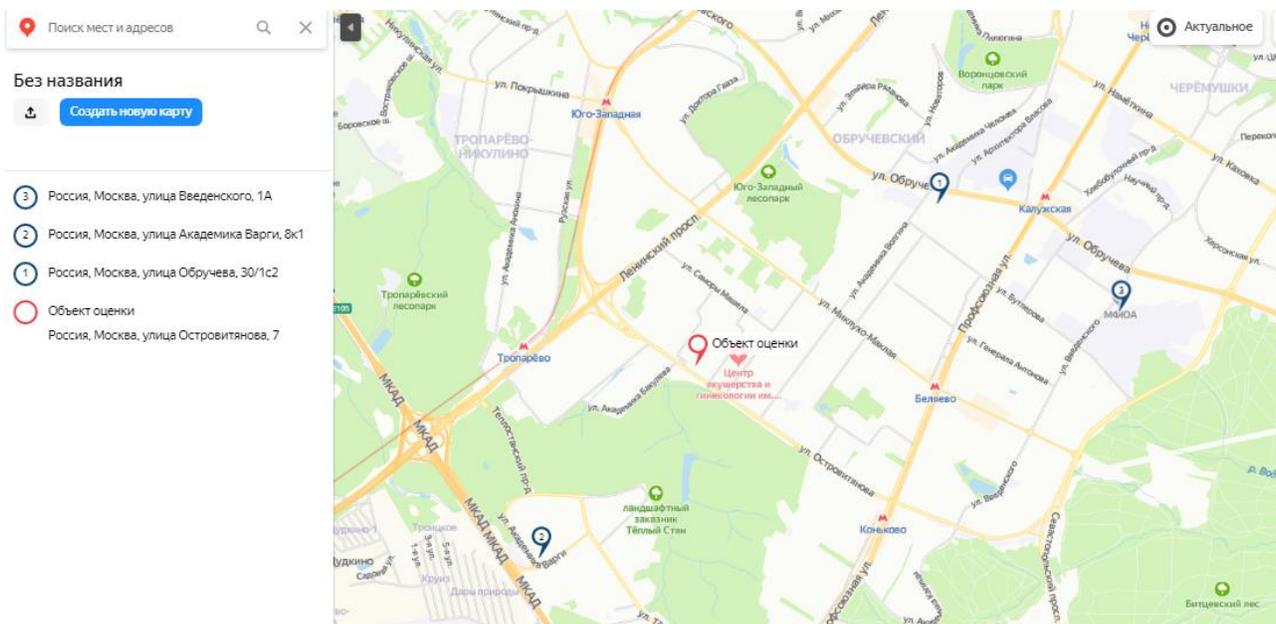
Таблица 159

Класс объектов	Активный рынок		
	Среднее	Доверительный интервал	
<b>Цены предложений объектов</b>			
1. Высококласные офисы (Офисы классов А, В)	9,6%	9,0%	10,2%
2. Офисные объекты класса С и ниже	9,6%	8,6%	10,7%
3. Торговые центры (ТЦ, ТК, ТРК) и помещения в них	8,9%	7,9%	9,8%
4. Стрит-ритейл	9,8%	8,9%	10,7%
5. Объекты свободного назначения	10,8%	10,0%	11,5%
6. Недвижимость, предназначенная для ведения определенного вида бизнеса	12,3%	11,3%	13,2%
<b>Арендные ставки объектов</b>			
1. Высококласные офисы (Офисы классов А, В)	8,0%	7,3%	8,7%
2. Офисные объекты класса С и ниже	8,7%	7,7%	9,6%
3. Торговые центры (ТЦ, ТК, ТРК) и помещения в них	8,2%	7,4%	9,0%
4. Стрит-ритейл	8,7%	7,9%	9,6%
5. Объекты свободного назначения	9,5%	8,7%	10,4%
6. Недвижимость, предназначенная для ведения определенного вида бизнеса	10,7%	9,5%	11,9%

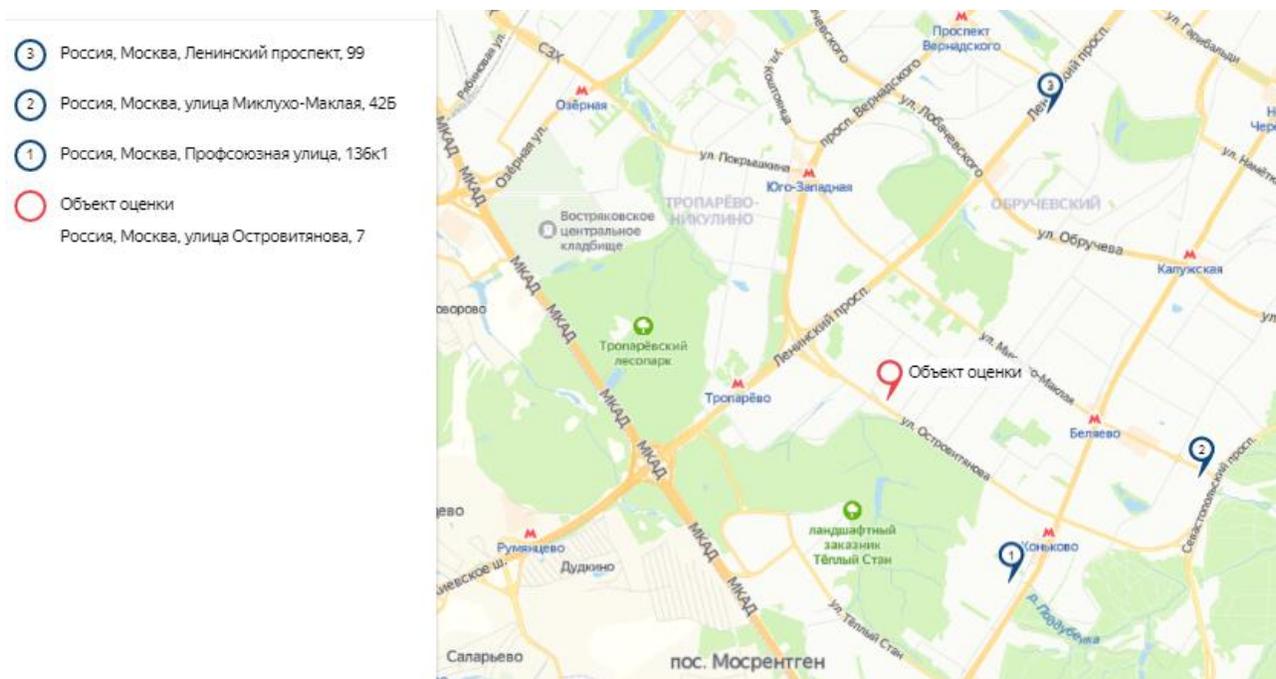
Рисунок 3.

Дата сделки (предложения). Все предложения по подобранным аналогам актуальны на дату оценки сентябрь 2020 г. Разброс предложений во времени составляет менее одного месяца, в связи с чем корректировка на дату не проводилась.

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



Офисные помещения. Рисунок 4.



Торговые помещения. Рисунок 5

В данном случае корректировка на применялась, местоположение аналогов – г. Москва, ЮЗАО, сопоставимо с местоположением объекта оценки.

Корректировки по второй группе элементов сравнения

Корректировки по второй группе элементов сравнения осуществляются на базе рыночных стоимостей на объекты-аналоги с учетом проведения первой группы корректировок. Порядок внесения корректировок в силу специфики расчета не является жестким.

Необходимо отметить, что корректировки проводились только по элементам, различающимся у рассматриваемого объекта и объектов-аналогов.

Местоположение относительно «Красной линии». Корректировка не применялась, т. к. все объекты расположены на «красной линии», как и объект оценки.

Удаленность от метро. Корректировка принята по данным издания «Справочник оценщика недвижимости-2020. Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов. Корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода». Издание под редакцией Лейфера Л.А., г. Нижний Новгород, 2020г., стр. 179 табл. 76.

Результат анализа рынка аренды офисных помещений не выявил зависимости, оказывающей существенное слияния на ставку аренды по данному элементу сравнения для используемых аналогов. Корректировка не применялась.

Результат анализа рынка аренды торговых помещений не выявил зависимости, оказывающей существенное слияния на ставку аренды по данному элементу сравнения для используемых аналогов. Корректировка не применялась.

Таблица 76

Расстояние до метро, мин/пешком		г. Москва (цены)				
		аналог				
		до 5	5-15	15-30	30-60	60-90
объект оценки	до 5	1,00	1,33	1,75	2,08	2,22
	5-15	0,75	1,00	1,32	1,56	1,67
	15-30	0,57	0,76	1,00	1,19	1,27
	30-60	0,48	0,64	0,84	1,00	1,07
	60-90	0,45	0,60	0,79	0,94	1,00

Рисунок 6

Тип парковки. Корректировка не применялась. Все объекты имеют организованную парковку на прилегающей территории. Сопоставимо с объектом оценки.

Уровень доступа к объекту. Корректировка не применялась, т. к. ко всем объектам имеется свободный доступу, как и к объекту оценки.

Класс помещения. Аналог 1 – офисное помещение класса А. Объект оценки – помещение класса В+. Применена понижающая корректировка. Корректировка принята по данным Справочника ABN-Group. Коэффициенты, применяемые для определения стоимости объектов недвижимости, расположенных на территории Московского региона (Москва и Московская область). 3-е издание. Москва, 09.01.2020 г. (Источник: [https://abn-consult.ru/wp-content/uploads/2018/12/spravochnik\\_3.pdf](https://abn-consult.ru/wp-content/uploads/2018/12/spravochnik_3.pdf))

Величина корректировки составляет:  $1/1,16-1 = -13,79\%$ .

2. Класс объекта

НАИМЕНОВАНИЕ	СРЕДНЕЕ ЗНАЧЕНИЕ	ЗНАЧЕНИЕ (КОЭФФИЦИЕНТ)	
		ОТ	ДО
Отношение удельной цены / арендной ставки офисного объекта класса «А» к удельной цене / арендной ставке офисного объекта класса «В»	1,16	1,09	1,24

Рисунок 7

Для помещений класса В корректировка по данному элементу сравнения не влияние данного фактора на ставку аренды не существенно, в связи с чем корректировка не применялась.

Поправка на площадь (масштаб). Согласно общему правилу рынка с ростом масштаба объекта продажи стоимость единицы, в которой измеряется натуральная величина объекта оценки, снижается. То есть, с увеличением площади здания стоимость 1 кв. м, при прочих равных условиях, снижается. Расчет величины корректировок произведен по данным издания «Справочник оценщика недвижимости-2020. Офисно-торговая недвижимость и

сходные типы объектов. Корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода». Издание под редакцией Лейфера Л.А., г. Нижний Новгород, 2020г., стр. 225, рис 78. Значение корректировки рассчитано по формуле:

$$K_s = (S_o/S_a)^k$$

$S_o$  – общая площадь оцениваемого объекта, ед.

$S_a$  – общая площадь аналогичного по остальным параметрам объекта, ед.

k- коэффициент торможения.

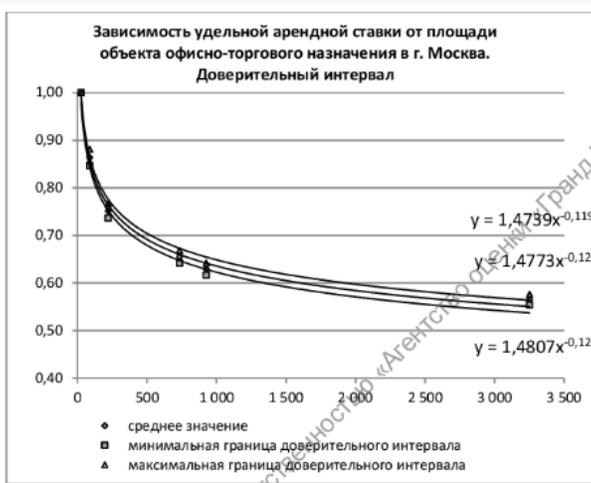


Рис. 78<sup>23</sup>

Рисунок 8

В результате анализа рынка аренды не выявлено зависимости величины арендной ставки объектов-аналогов от величины площади офисного помещения (помещения более 500 кв. м). С учетом этого корректировка по данному элементу сравнения не проводилась.

В результате анализа рынка аренды не выявлено зависимости величины арендной ставки объектов-аналогов от величины площади торгового помещения (помещения более 500 кв. м). С учетом этого корректировка по данному элементу сравнения не проводилась.

Этаж расположения. Для офисных помещений к объектам-аналогам принята повышающая корректировка, т.к. они расположены на 2-м и выше этажах. Величина корректировки принята по данным издания «Справочник оценщика недвижимости-2020. Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов. Корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода». Издание под редакцией Лейфера Л.А., г. Нижний Новгород, 2020г., стр. 244, таб. 118.

Таблица 118

Этаж расположения		г. Москва (цены/арендные ставки)			
		аналог			
		1 этаж	2 этаж и выше	цоколь	подвал
объект оценки	1 этаж	1,00	1,22	1,30	1,42
	2 этаж и выше	0,82	1,00	1,06	1,17
	цоколь	0,77	0,94	1,00	1,10
	подвал	0,70	0,86	0,91	1,00

Рисунок 9

Величина корректировки рассчитана с учетом доли площади помещений каждого этажа в общей площади объекта оценки

Расчет корректировки на этажность для помещений управленческого типа (офисных помещений со вспомогательными помещениями). Таблица 17

№ п/п	Наименование	Ед. измер.	Объект оценки	Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3
11	Площадь объекта	кв.м.	6 297,0	715,0	1 950,0	1 700,0
12	Этаж					
12.1.	- подвал, т.1	кв.м.	408,3			
12.2.	- цоколь	кв.м.	650,3			
12.3.	- 1-й этаж	кв.м.	1 811,7			
12.4.	- этажи выше 1-го	кв.м.	3 426,7	715,00	1 950,00	1 700,00

**Корректировка на этаж**

№ п/п	Наименование	Ед. измер.	Объект оценки	Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3
1	Доля подвала	%	0,06	0,00	0,00	0,00
2	Доля цоколя	%	0,10	0,00	0,00	0,00
3	Доля 1-го этажа	%	0,29	0,00	0,00	0,00
4	Доля этажей выше 1-го этажа	%	0,54	1,00	1,00	1,00
5	Условная стоимость		0,85	0,82	0,82	0,82
6	Размер корректировки	%		3,7%	3,7%	3,7%

Для помещений торгового назначения, не выявлено влияния расположения в цоколе либо на 1-м этаже по данному элементу сравнения на величину арендной ставки. Аналоги 1,2 – помещения 1-го этажа, аналог3 – помещение цоколя. При этом ставка аренды при прочих равных условиях существенно не отличается. Например, аналоги А1 и А3 – нежилые помещения торгового назначения площадью более 1000 кв. м, расположенные в ЮЗАО г. Москва удаленно от ст. метро в пределах 20 мин пешей доступности. Ставка аренды составляет 1500 руб./кв. м/ в месяц с НДС без учета КП и ЭР для А1, расположенного на 1-м этаже, для А3 - 1520 руб./ кв. м. в мес. с НДС без учета КП и ЭР, расположенного в цоколе. Корректировка не применялась.

**Наличие отдельного входа.** Корректировка не применялась, по данному элементу сравнения объекты-аналоги сопоставимы с объектом оценки.

**Физическое состояние.** Корректировка не применялась, состояние объекта оценки и аналогов в целом сопоставимо – стандартная отделка для офисных и торговых помещений.

**Коммунальные платежи и эксплуатационные расходы:** В состав арендной ставки объектов-аналогов - помещений офисного назначения - эксплуатационные расходы не входят. В состав арендной ставки объектов-аналогов 1,2 - помещений офисного назначения - коммунальные платежи не входят. В состав арендной ставки аналога 3 входят коммунальные платежи, за исключением света. Введена понижающая корректировка -7,8% принятая на согласно данным издания: «Справочник оценщика недвижимости – 2019. «Справочник оценщика недвижимости-2019 Операционные расходы для коммерческой недвижимости. Состав арендной ставки. Типовые расходы собственника и арендатора». Издание под редакцией Лейфера Л.А., г. Нижний Новгород, 2019г., стр. 54, табл. 6.

Сведения об отсутствии указанных расходов приведены в объявлениях Сведения о наличии либо отсутствии указанных расходов были уточнены в результате телефонных переговоров на дату составления отчета. Контактные данные приведены в объявлениях (скрин объявлений представлен в Приложении к настоящему отчету).

Доля «типовых операционных расходов арендатора» объектов офисной недвижимости, усредненные по городам России, и границы доверительных интервалов

Таблица 6

Наименование коэффициента	Медиана	Доверительный интервал	
<b>Коммунальные платежи</b>			
Электричество	5,0%	4,1%	5,9%
Водоснабжение и канализация	2,5%	2,0%	3,0%
Отопление	5,3%	4,3%	6,2%
<b>Итого коммунальные платежи</b>	<b>12,8%</b>	<b>11,1%</b>	<b>14,4%</b>
<b>Эксплуатационные платежи</b>			
Уборка внутренних помещений	3,0%	2,4%	3,6%
Интернет и средства связи	2,0%	1,5%	2,5%
Охрана и обеспечение безопасности	3,5%	3,1%	3,9%
Текущий (мелкий) ремонт	3,0%	2,4%	3,6%
<b>Итого эксплуатационные платежи</b>	<b>11,5%</b>	<b>10,2%</b>	<b>12,8%</b>
<b>Итого типовые расходы арендатора</b>	<b>24,3%</b>	<b>22,0%</b>	<b>26,5%</b>

Рисунок 10

В состав арендной ставки объектов-аналогов - помещений торгового назначения – эксплуатационные расходы и коммунальные платежи не входят. Сведения о наличии либо отсутствии указанных расходов были уточнены в результате телефонных переговоров по состоянию на дату составления отчета. Контактные данные приведены в объявлениях (скрин объявлений представлен в Приложении к настоящему отчету). Корректировка не применялась.

Расчет арендной ставки методом прямого сравнительного анализа продаж, офисные помещения. Таблица 18

№ п/п	Наименование	Ед. изм.	Объект оценки	Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3
1	Источник информации			<a href="https://www.cian.ru/rent/commercial/239189570/">https://www.cian.ru/rent/commercial/239189570/</a>	<a href="https://www.domofond.ru/kommercheskayanedvizhimost-v-arendu-moskva-2817970859">https://www.domofond.ru/kommercheskayanedvizhimost-v-arendu-moskva-2817970859</a>	<a href="https://www.domofond.ru/kommercheskayanedvizhimost-v-arendu-moskva-2325903903">https://www.domofond.ru/kommercheskayanedvizhimost-v-arendu-moskva-2325903903</a>
2	Дата предложения		Сентябрь 2020	Сентябрь 2020	Сентябрь 2020	Сентябрь 2020
3	Административный округ		ЮЗАО	ЮЗАО	ЮЗАО	ЮЗАО
4	Адрес		Москва, р-н Обручевский, ул. Островитянова, д 7	Москва, ЮЗАО, р-н Коньково, ул. Обручева, 30/1С2	Москва, улица Академика Варги, 8к1	Москва, улица Введенского, 1А
5	Назначение		офисное	офисное	офисное	офисное
6	Тип объекта		встроенное помещение	встроенное помещение	встроенное помещение	встроенное помещение
7	Класс объекта		В+	А	В+	В
8	Вид права		собственность	собственность	собственность	собственность
9	Расположение относительно "красной линии"		красная линия	красная линия	красная линия	красная линия
10	Тип парковки		организованная	организованная	организованная	организованная
11	Доступ к объекту		свободный доступ	свободный доступ	свободный доступ	свободный доступ
12	Площадь объекта	кв. м	6 297,0	715,0	1 950,0	1 700,0
13	Этаж					
13.1.	- подвал, т.1	кв. м	408,3			
13.2.	- цоколь	кв. м	650,3			
13.3.	- 1-й этаж	кв. м	1 811,7			
13.4.	- этажи выше 1-го	кв. м	3 426,7	715,00	1 950,00	1 700,00
14	Наличие отдельного входа		нет	нет	нет	нет

15	Состояние отделки		типовой ремонт	типовой ремонт	типовой ремонт	типовой ремонт
16	Коммунальные платежи		не включены	не включены	не включены	включены, кроме света
17	Эксплуатационные расходы		не включены	не включены	не включены	не включены
18	Удаленность от метро		м. Тропарево 1,6 км, 20 мин. пешком	м. Калужская, 10 мин пешком	м. Тропарево, 23 мин. пешком	м. Калужская, 16 мин пешком
19	Ставка аренды за объект в месяц с НДС	руб. в месяц		834 166	2 316 600	2 125 000
20	Ставка аренды за 1 кв. м. в месяц с НДС	руб./кв. м/ в мес. в месяц		1 167	1 188	1 250
	Корректировка на торг	%		-9,60%	-9,60%	-9,60%
	Скорректированная стоимость	руб./кв. м/ в мес		1 055	1 074	1 130
	Вид права		собственность	собственность	собственность	собственность
	Корректировка на вид права	%		0,00%	0,00%	0,00%
	Скорректированная стоимость			1 055	1 074	1 130
	Местоположение		Москва, р-н Обручевский, ул. Островитянова, д 7	Москва, ЮЗАО, р-н Коньково, ул. Обручева, 30/1С2	Москва, улица Академика Варги, 8к1	Москва, улица Введенского, 1А
	Удаленность от метро		м. Тропарево 1,6 км, 20 мин. пешком	м. Калужская, 10 мин пешком	м. Тропарево, 23 мин. пешком	м. Калужская, 16 мин пешком
	Корректировка на местоположение (удаленность от метро)	%		0,00%	0,00%	0,00%
	Скорректированная стоимость	руб./кв. м/ в мес		1 055	1 074	1 130
	Расположение относительно "красной линии"		красная линия	красная линия	красная линия	красная линия
	Корректировка на расположение относительно красной линии	%		0,00%	0,00%	0,00%
	Скорректированная стоимость	руб./кв. м/ в мес		1 055	1 074	1 130
	Тип парковки		организованная	организованная	организованная	организованная
	Корректировка на тип парковки	%		0,00%	0,00%	0,00%
	Скорректированная стоимость	руб./кв. м/ в мес		1 055	1 074	1 130
	Доступ к объекту		свободный доступ	свободный доступ	свободный доступ	свободный доступ
	Корректировка на доступ к объекту	%		0,00%	0,00%	0,00%
	Скорректированная стоимость	руб./кв. м/ в мес		1 055	1 074	1 130
	Корректировка на площадь	%		0,00%	0,00%	0,00%
	Скорректированная стоимость	руб./кв. м/ в мес		1 055	1 074	1 130
	Этаж расположения		п,т1, ц,1-3	этажи выше 1-го	этажи выше 1-го	этажи выше 1-го

Корректировка на этаж расположения	%		3,70%	3,70%	3,70%
Скорректированная стоимость, руб./кв. м	руб./кв. м/ в мес		1 094	1 114	1 172
Наличие отдельного входа		нет	нет	нет	нет
Корректировка на наличие отдельного входа	%		0,00%	0,00%	0,00%
Скорректированная стоимость	руб./кв. м/ в мес		1 094	1 114	1 172
Состояние отделки		типовой ремонт	типовой ремонт	типовой ремонт	типовой ремонт
Корректировка состояние отделки	%		0,00%	0,00%	0,00%
Скорректированная стоимость	руб./кв. м/ в мес		1 094	1 114	1 172
Класс помещения		B+	A	B+	B
Корректировка на класс помещения	%		-13,79%	0,00%	0,00%
Скорректированная стоимость	руб./кв. м/ в мес		943	1 114	1 172
Коммунальные платежи		не включены	не включены	не включены	включены, кроме света
Корректировка на коммунальные платежи	%		0,00%	0,00%	-7,80%
Скорректированная стоимость	руб./кв. м/ в мес		943	1 114	1 081
Эксплуатационные расходы		не включены	не включены	не включены	не включены
Корректировка на эксплуатационные расходы	%		0,00%	0,00%	0,00%
Скорректированная стоимость	руб./кв. м/ в мес		943	1 114	1 081
Расхождение между максимальным и минимальным значением скорректированных цен, %		15,35%			
Суммарный размер корректировок по объекту	%		27,09%	13,30%	21,10%
Вес аналога	%		23,14%	47,14%	29,71%
Рыночная ставка аренды 1 кв. м в месяц с учетом веса (без учета КР и ЭР)	руб./кв. м/ в мес	1 065			

Расчет арендной ставки методом прямого сравнительного анализа продаж торгового помещения. Таблица 19

№ п/п	Наименование	Ед. изм.	Объект оценки	Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3
1	Источник информации			<a href="https://www.cian.ru/rent/commercial/240122606/">https://www.cian.ru/rent/commercial/240122606/</a>	<a href="https://www.cian.ru/rent/commercial/223095189/">https://www.cian.ru/rent/commercial/223095189/</a>	<a href="https://www.cian.ru/rent/commercial/236765239/">https://www.cian.ru/rent/commercial/236765239/</a>
2	Дата предложения		Сентябрь 2020	Сентябрь 2020	Сентябрь 2020	Сентябрь 2020

3	Административный округ		ЮЗАО	ЮЗАО	ЮЗАО	ЮЗАО
4	Адрес		Москва, р-н Обручевский, ул. Островитянова, д 7	Москва, ЮЗАО, р-н Теплый Стан, Профсоюзная ул., 136К1	Москва. ЮЗАО, ул. Миклухо-Маклая, 42Б	Москва, ЮЗАО, р-н Обручевский, Ленинский просп., 99
5	Назначение		торговое	торговое	торговое	торговое
6	Тип объекта		встроенное помещение	встроенное помещение	встроенное помещение	встроенное помещение
7	Вид права		собственность	собственность	собственность	собственность
8	Расположение относительно "красной линии"		красная линия	красная линия	красная линия	красная линия
9	Тип парковки		организованная	организованная	организованная	организованная
10	Доступ к объекту		свободный доступ	свободный доступ	свободный доступ	свободный доступ
11	Площадь объекта	кв. м	1 899,4	1 544,00	500,00	1 316,00
12	Этаж расположения		цоколь	1	1	цоколь
13	Наличие отдельного входа		есть	есть	есть	есть
14	Состояние отделки		стандартный ремонт	стандартный ремонт	стандартный ремонт	стандартный ремонт
15	Коммунальные платежи		не включены	не включены	не включены	не включены
16	Эксплуатационные расходы		не включены	не включены	не включены	не включены
17	Удаленность от метро		м. Тропарево 1,6 км, 20 мин. пешком	м. Коньково, 6 мин пешком	м. Тропарево, 23 мин. пешком	м. Калужская, 16 мин пешком
18	Ставка аренды за объект в месяц с НДС	руб. в месяц		2 316 000	750 000	2 000 000
19	Ставка аренды за 1 кв. м. в месяц	руб./кв. м/ в мес.		1 500	1 500	1 520

Корректировка на торг	%		-8,90%	-8,90%	-8,90%
Скорректированная стоимость	руб./кв. м/ в мес.		1 367	1 367	1 385
Вид права		собственность	собственность	собственность	собственность
Корректировка на вид права	%		0,00%	0,00%	0,00%
Скорректированная стоимость			1 367	1 367	1 385
Местоположение		Москва, р-н Обручевский, ул. Островитянова, д 7	Москва, ЮЗАО, р-н Теплый Стан, Профсоюзная ул., 136К1	Москва. ЮЗАО, ул. Миклухо-Маклая, 42Б	Москва, ЮЗАО, р-н Обручевский, Ленинский просп., 99
Корректировка на местоположение	%		0,00%	0,00%	0,00%
Скорректированная стоимость	руб./кв. м/ в мес.		1 367	1 367	1 385
Расположение относительно "красной линии"		красная линия	красная линия	красная линия	красная линия
Корректировка на расположение относительно красной	%		0,00%	0,00%	0,00%

линии					
Скорректированная стоимость	руб./кв. м/ в мес.		1 367	1 367	1 385
Тип парковки		организованная	организованная	организованная	организованная
Корректировка тип парковки	%		0,00%	0,00%	0,00%
Скорректированная стоимость	руб./кв. м/ в мес.		1 367	1 367	1 385
Доступ к объекту		свободный доступ	свободный доступ	свободный доступ	свободный доступ
Корректировка доступ к объекту	%		0,00%	0,00%	0,00%
Скорректированная стоимость	руб./кв. м/ в мес.		1 367	1 367	1 385
Корректировка на площадь	%		0,00%	0,00%	0,00%
Скорректированная стоимость	руб./кв. м/ в мес.		1 367	1 367	1 385
Этаж расположения		цоколь	1	1	цоколь
Корректировка на этаж расположения	%		0,00%	0,00%	0,00%
Скорректированная стоимость, руб./кв. м	руб./кв. м/ в мес.		1 367	1 367	1 385
Наличие отдельного входа		есть	есть	есть	есть
Корректировка на наличие отдельного входа	%		0,00%	0,00%	0,00%
Скорректированная стоимость	руб./кв. м/ в мес.		1 367	1 367	1 385
Состояние отделки		стандартный ремонт	стандартный ремонт	стандартный ремонт	стандартный ремонт
Корректировка состояние отделки	%		0,00%	0,00%	0,00%
Скорректированная стоимость	руб./кв. м/ в мес.		1 367	1 367	1 385
Расхождение между максимальным и минимальным значением скорректированных цен, %		<b>1,30%</b>			
Суммарный размер корректировок по объекту	%		8,90%	8,90%	8,90%
Вес аналога	%		<b>33,33%</b>	<b>33,33%</b>	<b>33,33%</b>
Рыночная ставка аренды 1 кв. м в месяц с учетом веса (без учета КР и ЭР)	руб./кв. м/ в мес. в месяц	<b>1 373</b>			

В качестве арендопригодной площади принято значение полезной площади объектов в соответствии с экспликацией помещений

#### Определение поправок на возможную недозагрузку площадей

С учетом площади, состояния, специфики объекта оценки при определении величины недозагрузки помещений использовано среднее значение доверительного интервала.

#### Анализ недозагрузки

Таблица 20

№ п/п	Источник информации:	Офисные помещения	Торговые помещения
1	Справочник ABN-Group. Коэффициенты, применяемые для определения стоимости объектов недвижимости, расположенных на территории Московского региона (Москва и Московская область). 3-е издание. Москва, 09.01.2020 г.	10,21%	14,71%
2	Лейфер Л.А., Крайникова Т.В. Справочник оценщика недвижимости-2019. Операционные доходы для коммерческой недвижимости. Нижний Новгород, 2019 г., стр.104	12,00%	11,10%
<b>Среднее значение недозагрузки помещений</b>		<b>11,11%</b>	<b>12,91%</b>

По данным издания «Справочник оценщика недвижимости – 2020. Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов. Текущие и прогнозные характеристики рынка для доходного подхода», под ред. Лейфера Л.А. стр 31 таб. 3. для офисных помещений 12%, для торговых 11,1%. (рисунок 11).

Таблица 3

Класс объектов	Активный рынок		
	Среднее	Доверительный интервал	
1. Высококласные офисы (Офисы классов А, В*)	12,0%	11,2%	12,8%
2. Офисные объекты класса С и ниже	13,2%	12,3%	14,0%
3. Торговые центры (ТЦ, ТК, ТРК) и помещения в них	11,1%	10,3%	11,9%
4. Стрит-ритейл	10,9%	10,1%	11,8%
5. Объекты свободного назначения	12,5%	11,6%	13,3%

Рисунок 11.

По данным Справочника ABN-Group. Коэффициенты, применяемые для определения стоимости объектов недвижимости, расположенных на территории Московского региона (Москва и Московская область). 3-е издание. Москва, 09.01.2020 г., среднее значение недозагрузки составляет для офисных помещений класса В, расположенных в пределах МКАД, 10,21%, торговых помещений в пределах МКАД 14,71%. (рисунок 12).

## 11. Недогрузка

### а) Объекты, расположенные в пределах МКАД

НАИМЕНОВАНИЕ	СРЕДНЕЕ ЗНАЧЕНИЕ	ЗНАЧЕНИЕ (В ПРОЦЕНТАХ)	
		ОТ	ДО
Величина недогрузки офисных объектов класса «А»	12,10	10,38	17,40
Величина недогрузки офисных объектов класса «В»	10,21	9,15	17,85
Величина недогрузки офисных объектов класса «С»	12,09	10,28	16,82
Величина недогрузки офисных особняков	13,11	10,12	17,11

## 12. Недогрузка

НАИМЕНОВАНИЕ	СРЕДНЕЕ ЗНАЧЕНИЕ	ЗНАЧЕНИЕ (КОЭФФИЦИЕНТ)	
		ОТ	ДО
Величина недогрузки объектов торгового назначения (ТК, ТЦ, ТРК, ТРЦ и т.д.), расположенные в пределах МКАД	14,71	8,51	19,47
Величина недогрузки объектов торгового назначения (ТК, ТЦ, ТРК, ТРЦ и т.д.), расположенные за пределами МКАД	16,75	9,61	22,15

Рисунок 12

### Расчет потенциального валового и действительного валового дохода

На основании данных расчета рыночных арендных ставок, а также на основании расчета коэффициента загрузки помещений Объекта оценки, Оценщиком был определен потенциальный валовой и эффективный валовой доход.

### Анализ и определение расходов

**Операционные расходы** представляют собой периодические затраты необходимые для поддержания функциональной пригодности объекта, обеспечивающие получение валового дохода. Существуют 3 основные группы расходов:

- фиксированные (постоянные) – расходы, не зависящие по величине от степени эксплуатации объекта. Сюда относятся, прежде всего, имущественные налоги и страховые взносы, охрана.
- переменные – расходы, изменяющиеся в зависимости от степени загрузки объекта, включают в себя плату за коммунальные услуги, уборку, вывоз мусора, и т.д.
- резервы на восстановление – расходы по замене на протяжении экономической жизни объекта отдельных его элементов, подверженных более быстрому износу, чем основная конструкция (кровли, ковровые покрытия, сантехника, лифтовое оборудование, наружная покраска и пр.).

Источник 1.

Справочник ABN-Group. Коэффициенты, применяемые для определения стоимости объектов недвижимости, расположенных на территории Московского региона (Москва и Московская область). 3-е издание. Москва, 09.01.2020 г.

## 12. Операционные расходы

### а) Объекты, расположенные в пределах МКАД

НАИМЕНОВАНИЕ	СРЕДНЕЕ ЗНАЧЕНИЕ	ЗНАЧЕНИЕ (В ПРОЦЕНТАХ)	
		ОТ	ДО
Величина операционных расходов (без учета коммунальных платежей) офисных объектов класса «А» (процент от потенциального валового дохода)	19,88	18,10	25,21
Величина операционных расходов (без учета коммунальных платежей) офисных объектов класса «В» (процент от потенциального валового дохода)	19,63	18,02	25,16
Величина операционных расходов (без учета коммунальных платежей) офисных объектов класса «С» (процент от потенциального валового дохода)	20,11	19,09	29,22
Величина операционных расходов (без учета коммунальных платежей) офисных объектов (процент от потенциального валового дохода)	19,90	18,89	28,77

## 13. Операционные расходы

НАИМЕНОВАНИЕ	СРЕДНЕЕ ЗНАЧЕНИЕ	ЗНАЧЕНИЕ (КОЭФФИЦИЕНТ)	
		ОТ	ДО
Величина операционных расходов (без учета коммунальных платежей) для объектов торгового назначения, расположенных в пределах МКАД (процент от потенциального валового дохода)	24,19	21,39	30,36
Величина операционных расходов (без учета коммунальных платежей) для объектов торгового назначения, расположенных за пределами МКАД (процент от потенциального валового дохода)	21,40	18,17	30,92

Рисунок 13

Состав операционных расходов:

### б) Офисные объекты класса «В»

НАИМЕНОВАНИЕ	СРЕДНЕЕ ЗНАЧЕНИЕ (В ПРОЦЕНТАХ)
Налог на имущество	9
Платежи за земельный участок (налоговые / арендные платежи)	8
Расходы на страхование	4
Расходы на управление	14
Коммунальные платежи	25
Эксплуатационные расходы	19
Расходы на рекламу (маркетинг)	8
Резерв на замещение	13
Итого	100

Рисунок 14

Торговые помещения:

### 14. Состав операционных расходов

НАИМЕНОВАНИЕ	СРЕДНЕЕ ЗНАЧЕНИЕ (В ПРОЦЕНТАХ)
Налог на имущество	8
Платежи за земельный участок (налоговые / арендные платежи)	5
Расходы на страхование	5
Расходы на управление	15
Коммунальные платежи	22
Эксплуатационные расходы	18
Расходы на рекламу (маркетинг)	12
Резерв на замещение	15
ИТОГО	100

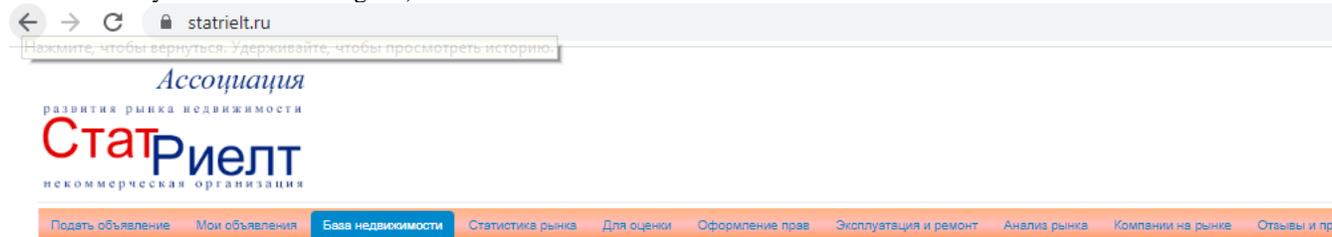


ООО «Агентство оценки «Гранд Истейт»  
г. Самара ул. Ульяновская, д. 52/ул. Ярмарочная, д. 55, оф. 505, тел. +7(846) 212-99-88  
<http://www.grand-ocenka.ru>; e-mail: [grand-ocenka@mail.ru](mailto:grand-ocenka@mail.ru)



Источник 2.

Ассоциация развития рынка недвижимости СтатРиелт (<https://statrielt.ru/statistika-rynka/statistika-na-01-07-2020g/korrektirovki-kommercheskoj-ndvizhimosti/2214-operatsionnye-raskhody-pri-upravlenii-kommercheskoj-ndvizhimostyu-na-01-07-2020-goda>)



### Операционные расходы при управлении коммерческой недвижимостью на 01.07.2020 года

Категория: **Корректировки рыночной стоимости коммерческих зданий и помещений** (опубликовано 13.07.2020 г.)

- Это доля расходов на содержание и эксплуатацию объектов коммерческой недвижимости от суммы арендного дохода (от действительного валового дохода с учетом уровня незагрузки помещений).

Включают расходы:

- на управление объектом недвижимости;
- на юридическое обслуживание, связанное с управлением и эксплуатацией объекта недвижимости;
- на рекламу арендного бизнеса;
- коммунальные расходы и затраты собственника (общие отопление, водопровод, канализация, электроэнергия), за исключением коммунальных платежей, уплачиваемых арендаторами;
- на уборку общей территории и общих помещений;
- на охрану общей территории и общих помещений;
- резервирование средств на текущий ремонт;
- налоги (на эти объекты недвижимости - налог на имущество), страхование (страхование этих объектов недвижимости).

По опросу участников рынка (собственников, инвесторов, их представителей), зарегистрированных на Statrielt, на основе актуальных рыночных данных за истекший квартал

№	Объекты	Нижняя граница	Верхняя граница	Среднее значение
1	Торговые помещения и здания	0,22	0,42	0,31
2	Офисные и другие общественные помещения и здания	0,19	0,44	0,30
3	Складские помещения и здания	0,16	0,34	0,24
4	Производственные помещения и здания	0,11	0,36	0,22

Рисунок 15

Источник 3.

«Справочник оценщика недвижимости-2019 Операционные расходы для коммерческой недвижимости. Состав арендной ставки. Типовые расходы собственника и арендатора». Издание под редакцией Лейфера Л.А., г. Нижний Новгород, 2019г. (стр. 104, табл. 33), для торговых помещений (стр. 108, табл. 37).

Класс объектов	Среднее значение	Доверительный интервал	
1. Высокотклассные офисы (Офисы классов А, В)	20,0%	18,5%	21,4%
2. Офисные объекты класса С и ниже	18,1%	16,8%	19,5%

Класс объектов	Среднее значение	Доверительный интервал	
1. Высокотклассная торговая недвижимость	21,6%	20,0%	23,2%
2. Прочие торговые и сходные типы объектов	19,6%	18,0%	21,2%

Рисунок 16

Состав операционных расходов:

#### 8. Типовые расходы собственника

Под «**типовыми расходами собственника**» в данном исследовании понимаются расходы для обеспечения нормального функционирования объекта недвижимости объекта недвижимости, которые должен нести собственник. К ним относятся:

- **Эксплуатационные расходы**, в том числе:
  - содержание территории и вывоз мусора;
  - управление (поиск арендаторов, реклама и т. п.).
- **Прочие расходы**, в том числе:
  - налоговые платежи (или распisać: налог на имущество;
  - плата за землю (земельный налог или арендная плата)
  - страховые взносы (платежи по страхованию имущества);
  - заработная плата обслуживающего персонала (если она фиксирована вне зависимости от загрузки здания) плюс налоги на нее.
  - резерв на замещение (расходы капитального характера).

Рисунок 17

На рынке коммерческой недвижимости г. Москвы, коммунальные платежи, как правило, оплачиваются арендатором отдельно по фактическим данным счетчиков. Таким образом, коммунальные платежи не включаются в операционные расходы.

Представленные в справочнике коэффициенты выражены в процентах от потенциального валового дохода (ПВД), рассчитанного для условий чистой арендной ставки. Чистая арендная ставка предполагает, что все операционные платежи несет арендатор, но по отдельным договорам с обслуживающими организациями (в отличие от валовой арендной ставки). В данном исследовании будем называть эти расходы - «**типовые операционные расходы арендатора**» (или «**типовые ОР арендатора**»), которые включают коммунальные расходы и ряд эксплуатационных платежей. Таким образом, коммунальные платежи не включаются в операционные расходы собственника.

Таким образом, обобщая все три источника, среднее значение величины **операционных расходов** (без учета коммунальных платежей) составит:

**Анализ величины операционных расходов**

Таблица 21

№ п/п	Источник информации:	Офисные помещения	Торговые помещения
1	Справочник ABN-Group. Коэффициенты, применяемые для определения стоимости объектов недвижимости, расположенных на территории Московского региона (Москва и Московская область). 3-е издание. Москва, 09.01.2020 г.	19,63%	24,19%
2	Ассоциация развития рынка недвижимости СтатРиелт ( <a href="https://statrielt.ru/statistika-rynka/statistika-na-01-07-2020g/korrektirovki-kommercheskoj-vedvizhivosti/2214-operatsionnye-raskhody-pri-upravlenii-kommercheskoj-vedvizhivosti-na-01-07-2020-goda">https://statrielt.ru/statistika-rynka/statistika-na-01-07-2020g/korrektirovki-kommercheskoj-vedvizhivosti/2214-operatsionnye-raskhody-pri-upravlenii-kommercheskoj-vedvizhivosti-na-01-07-2020-goda</a> )	19,00%	22,00%
3	«Справочник оценщика недвижимости-2019 Операционные расходы для коммерческой недвижимости. Состав арендной ставки. Типовые расходы собственника и арендатора». Издание под редакцией Лейфера Л.А., г. Нижний Новгород, 2019г. (стр. 104, табл. 33), для торговых помещений (стр. 108, табл. 37).	20,00%	21,60%
	<b>Среднее значение операционных расходов</b>	<b>19,54%</b>	<b>22,60%</b>

### Учет факта превышения кадастровой стоимости над рыночной.

В соответствии со статьей 380 НК РФ ставки налога на имущество организаций устанавливаются законами субъектов РФ и не могут превышать 2,2%. В соответствии со ст. 2 Закона города Москвы от 05.11.2003 N 64 ставка налога составляет 2,2% от кадастровой стоимости объекта оценываемости.

(Источник: [http://www.consultant.ru/document/cons\\_doc\\_LAW\\_157394/cc000cf5a582bbfc292e9566b7e432f7e6969bbd/](http://www.consultant.ru/document/cons_doc_LAW_157394/cc000cf5a582bbfc292e9566b7e432f7e6969bbd/))

Рыночная стоимость объекта оценки, определенная в рамках сравнительного подхода, ниже кадастровой стоимости, т.е. при уплате налога исходя из рыночной стоимости доход от объекта оценки увеличивается. При уплате налога от кадастровой стоимости доход будет уменьшен на сумму излишне уплаченного налога. Поскольку кадастровую стоимость возможно оспорить в судебном порядке, для уменьшения уплачиваемого налога Оценщиком было принято допущение, о выплате налога с рыночной стоимости, определенной с применением сравнительного подхода.

**Таблица 22**

#### Корректировка на превышение кадастровой стоимости

№ п/п	Показатель	Ед. измер.	Офисные помещения	Торговые помещения
1	Рыночная стоимость, рассчитанная с применением сравнительного подхода	руб.	325 378 584,00	153 887 690,00
2	Кадастровая стоимость	руб.	476 712 118,00	194 502 779,30
3	Сумма превышения кадастровой стоимости над рыночной	руб.	151 333 534,00	40 615 089,30
4	Ставка налога	%	2,20%	2,20%
5	Корректировка на превышение кадастровой стоимости	руб.	3 329 337,75	893 531,96

#### Определение ставки капитализации

Величина коэффициента капитализации определена на основании данным справочника - «Справочник оценщика недвижимости – 2020. Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов. Текущие и прогнозные характеристики рынка для доходного подхода», под ред. Лейфера Л.А. стр. 60 таб. 22 для активного рынка.

Учитывая сложившуюся экономическую ситуацию, неопределенность развития рынка коммерческой недвижимости Москвы, что подтверждает анализ рынка коммерческой недвижимости (раздел 8.1 настоящего отчета), в расчет принята величина ставки капитализации по верхней границе доверительного интервала активного рынка. Для офисных помещений 11,5%, для торговых помещений 12,4%.

**Таблица 22**

Класс объектов	Активный рынок	
	Среднее	Доверительный интервал
1. Офисные объекты	10,5%	9,4% 11,5%
2. Торговые объекты	11,3%	10,2% 12,4%
3. Объекты свободного назначения	10,6%	9,6% 11,7%

Рисунок 18.

Пройдя основные этапы процедуры оценки при методе прямой капитализации, нами была найдена стоимость оцениваемого объекта. Расчет стоимости объекта оценки методом прямой капитализации представлен в таблице 23.



ООО «Агентство оценки «Гранд Истейт»  
г. Самара ул. Ульяновская, д. 52/ ул. Ярмарочная, д. 55, оф. 505, тел. +7(846) 212-99-88  
<http://www.grand-ocenka.ru>; e-mail: [grand-ocenka@mail.ru](mailto:grand-ocenka@mail.ru)



Результаты расчета стоимости объекта оценки по данным доходного подхода. Таблица 23

№ п/п	Показатель	Ед. измер.	Офисные помещения	Торговые помещения
1	Площадь помещений	кв. м	6 297,00	2 434,20
2	Арендопригодная площадь (основная площадь по данным БТИ)	кв. м	3 466,50	1 899,40
3	Арендная ставка	руб./кв. м в месяц с НДС	1 065	1 373
4	Потенциальный валовый доход	руб в год	44 301 870	31 294 514
5	Недозагрузка в год	%	11,11%	12,81%
6	Потери от недозагрузки в год, руб.	руб.	4 921 938	4 008 827
7	Действительный валовой доход в год, руб.	руб.	39 379 932	27 285 687
8	Операционные расходы, %	%	19,54%	22,60%
9	Операционные расходы, руб.	руб.	7 694 839	6 166 565
10	Налог на имущество	руб.	3 329 338	893 532
11	Чистый операционный доход в год, руб.	руб.	28 355 755	20 225 590
12	Коэффициент капитализации, %	%	11,50%	12,40%
13	<b>Рыночная стоимость объекта, в рамках доходного подхода, с учетом НДС</b>	<b>руб.</b>	<b>246 571 783</b>	<b>163 109 597</b>
14	<b>Удельная стоимость 1 кв. м, с учетом НДС</b>	<b>руб./кв.м.</b>	<b>39 157</b>	<b>67 007</b>



## **12. ОПРЕДЕЛЕНИЕ РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ В РАМКАХ СРАВНИТЕЛЬНОГО ПОДХОДА**

Сравнительный подход к оценке с точки зрения сравнения продаж основывается на прямом сравнении оцениваемого объекта с другими объектами недвижимости, которые были проданы или включены в реестр на продажу. Рыночная стоимость недвижимости определяется ценой, которую заплатит типичный покупатель за аналогичный по качеству и полезности объект. На сравнительном подходе основаны метод сравнения продаж, метод выделения и метод распределения.

Сравнительный подход основывается на предпосылке, что субъекты на рынке осуществляют сделки купли-продажи или аренды по аналогии, то есть, основываясь на информации о сходных сделках или предложениях. Предполагается, что благоразумный арендатор не заплатит за сдаваемый в аренду (предлагаемый к продаже) объект больше, чем сдается в аренду (продается) на рынке самый дешевый объект аналогичного качества и полезности. Процедура оценки основывается на сравнении оцениваемого объекта с сопоставимыми объектами недвижимости (объекты сравнения или объекты-аналоги), которые были недавно проданы (или сданы в аренду), с внесением корректировок по параметрам, по которым объекты отличаются друг от друга.

При наличии достаточного количества достоверной информации о недавних сделках с подобными объектами, сравнительный подход позволяет получить результат, максимально близко отражающий отношение рынка к объекту оценки.

В соответствии с пп. «е» п.22 ФСО №7, для сравнения объекта оценки с другими объектами недвижимости, с которыми были совершены сделки или которые представлены на рынке для их совершения, обычно используются следующие элементы сравнения:

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

Характеристика указанных выше ценообразующих факторов представлена в разделе Отчета «Информация по ценообразующим факторам, использовавшимся при определении стоимости».

Характер и степень отличий аналога от объекта оценки 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.

В качестве единицы сравнения выбрана стоимость 1 кв. м общей площади. Такая единица сравнения наиболее распространена на рынке для объектов коммерческой недвижимости.

## 12.1 Метод сравнения продаж

### 1. Выбор объектов аналогов.

По результатам анализа соответствующего сегмента рынка Оценщиком были отобраны предложения о продаже помещений торгово-офисного назначения сопоставимых объекту оценки.

На дату проведения оценки на рынке предлагалось несколько аналогов, сопоставимых по своим основным экономическим, материальным, техническим и другим характеристикам с оцениваемым объектом.

Исследование рынка проводилось с использованием средств массовой информации, в результате которого были отобраны следующие объекты-аналоги:

Сведения об объектах-аналогах для расчета стоимости офисных помещений. Таблица 24

№ п/п	Наименование	Ед. изм.	Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3
1	Источник информации		<a href="https://www.cian.ru/sale/commercial/195186260/">https://www.cian.ru/sale/commercial/195186260/</a>	<a href="https://www.cian.ru/sale/commercial/229248928/">https://www.cian.ru/sale/commercial/229248928/</a>	<a href="https://www.cian.ru/sale/commercial/240301016/">https://www.cian.ru/sale/commercial/240301016/</a>
2	Дата предложения		Сентябрь 2020	Сентябрь 2020	Сентябрь 2020
3	Административный округ		ЮЗАО г. Москва	ЮЗАО г. Москва	ЮЗАО г. Москва
4	Адрес		Москва, ЮЗАО, р-н Коньково, ул. Островитянова, 11	Москва, ЮЗАО, р-н Коньково, ул. Бутлерова, 17Б	Москва, ул. Профсоюзная 125
5	Назначение		офис	офис	офис
6	Тип объекта		встроенное помещение	встроенное помещение	встроенное помещение
7	Вид права		собственность	собственность	собственность
8	Доступ к объекту		свободный доступ	свободный доступ	свободный доступ
9	Площадь и этаж расположения объекта, в т.ч.	кв. м	1 054	1 000	2 441
9.1.	- подвал	кв. м	0,0	0,0	0,0
9.2.	- цоколь	кв. м	0,0	0,0	813,7
9.3.	- 1-й этаж	кв. м	1 054,0	0,0	813,7
9.4.	- этажи выше 1-го	кв. м	0,0	1 000,0	813,7
10	Наличие отдельного входа		есть	есть	есть
11	Удаленность от метро		м. Коньково, 1,3 км, 16 мин пешком	м. Калужская 1,2 км, 15 мин	м. Теплый стан, 430 м, 5 мин пешком
12	Местоположение относительно "красной линии"		первая линия	внутриквартально	первая линия
13	Состояние отделки		типовой ремонт	типовой ремонт	типовой ремонт

Сведения об объектах-аналогах для расчета стоимости торговых помещений. Таблица 25

№ п/п	Наименование	Ед. изм.	Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3
1	Источник информации		<a href="https://www.cian.ru/sale/commercial/239275652/">https://www.cian.ru/sale/commercial/239275652/</a>	<a href="https://www.cian.ru/sale/commercial/240157247/">https://www.cian.ru/sale/commercial/240157247/</a>	<a href="https://www.cian.ru/sale/commercial/213327726/">https://www.cian.ru/sale/commercial/213327726/</a>
2	Дата предложения		Сентябрь 2020	Сентябрь 2020	Сентябрь 2020

3	Административный округ		ЮЗАО	ЮЗАО	ЮЗАО
4	Адрес		Москва, ЮЗАО, р-н Теплый Стан, Профсоюзная ул., 136К1	Москва, ЮЗАО, р-н Теплый Стан, Ленинский просп., 123В	Москва, ЮЗАО, р-н Ясенево, Вильнюсская ул., 5
5	Назначение		торг	торг	торг
6	Тип объекта		встроенное помещение	встроенное помещение	встроенное помещение
7	Вид права		собственность	собственность	собственность
8	Тип парковки		организованная	организованная	организованная
9	Доступ к объекту		свободный доступ	свободный доступ	свободный доступ
10	Площадь объекта	кв. м	1554,6	25500	1794,3
11	Наличие отдельного входа		есть	есть	есть
12	Удаленность от метро		м. Коньково, 540 м, 6 мин пешком	м. Тропарево, 680 м, 8 мин пешком	м. Ясенево, 780 м, 9 мин
13	Местоположение		Первая линия	Первая линия	Внутриквартально
14	Состояние отделки		стандартный ремонт	стандартный ремонт	стандартный ремонт
15	Стоимость объекта, руб.	руб.	150 000 000	2 000 000 000	170 000 000
16	Стоимость за ед. объекта	руб./кв. м	96 488	78 431	94 744

Скриншоты интернет-страниц, содержащих информацию о предложениях сопоставимых объектов, приведены в Приложении к настоящему отчету.

### 3. Выбор единицы сравнения.

Единицы сравнения используются оценщиками как способ передачи информации эффективным и понятным способом. Поскольку объекты могут различаться по размеру и числу входящих в них единиц, при проведении сравнения можно столкнуться с определенными сложностями. Поэтому данные необходимо привести к общему знаменателю. Таким общим знаменателем может стать соответствующая единица сравнения – общая цена, цена за квадратный метр общей площади, цена за квадратный метр жилой площади и т.д.

В данной работе использовались объекты, которые отличаются по своей общей площади, то в качестве единицы сравнения нами была выбрана стоимость 1 кв. м. общей площади объекта.

### 4. Выбор параметров сравнения.

Выбор параметров сравнения обусловлен качеством и полнотой информации об объектах-аналогах.

Объект оценки расположен в г. Москва, это помещения торгово-офисного назначения. Соответственно, в состав сопоставимых объектов были включены объекты с аналогичным назначением.

Традиционно при оценке объектов недвижимости корректировка проводится по следующим **параметрам (элементам сравнения)**:

- переданные права собственности на недвижимость;
- условия финансирования;
- условия продажи;
- дата совершения сделки;
- местоположение;
- физические характеристики;
- экономические характеристики и т.д.

При корректировке продажных цен объектов сравнения все поправки делаются от объекта сравнения к объекту оценки в указанной выше последовательности.

После каждой корректировки цена продажи сравниваемого объекта пересчитывается заново (до перехода к последующим корректировкам). Допустимы корректировки как в процентах, так и в денежных суммах.

**Сравнительный анализ объекта оценки и каждого объекта-аналога по всем элементам сравнения.  
Корректировка значения единицы сравнения для объектов-аналогов.**

Корректировки по первой группе элементов сравнения

Корректировки по первой группе элементов сравнения устанавливаются в относительном выражении (долях, процентах) от исходной стоимости объектов-аналогов.

К первой группе корректировок относятся корректировки:

На передаваемое право. Для сопоставимости данных нами выбраны аналоги, по которым также реализуется право собственности. Корректировка не применялась.

Условия финансирования. В отсутствие иной информации, Оценщик предполагает, что недвижимость будет приобретаться потенциальным покупателем без привлечения кредитных средств. Поэтому данная корректировка не применялась.

Условия продажи (торг). Корректировка на торг принята по данным издания «Справочник оценщика недвижимости-2020. Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов. Корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода». Издание под редакцией Лейфера Л.А., г. Нижний Новгород, 2020г., стр. 326 табл. 187 для неактивного рынка на уровне среднего значения доверительного интервала. Под неактивным понимается рынок, характеризующийся низким уровнем торговой активности, большим разбросом цен на сходные объекты недвижимости. Крупные дорогостоящие объекты позиционируются преимущественно на неактивном рынке.

С учетом этого, величина корректировки на торг принята на среднем уровне доверительного интервала неактивного рынка и составляет для офисных помещений -15,2%, для торговых -15,1%.

Таблица 187

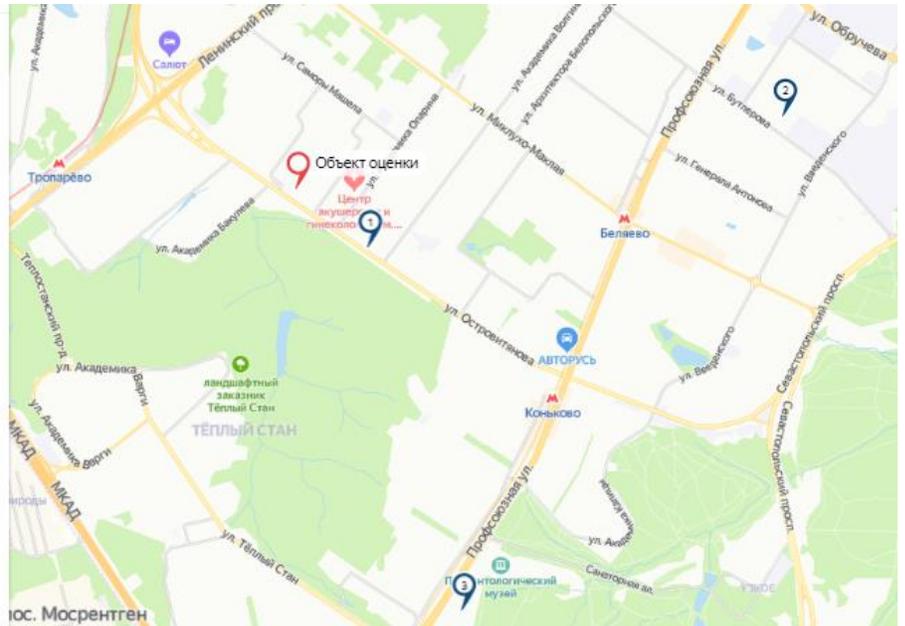
Класс объектов	Неактивный рынок		
	Среднее	Доверительный интервал	
<b>Цены предложений объектов</b>			
1. Высококласные офисы (Офисы классов А, В)	15,2%	14,1%	16,3%
2. Офисные объекты класса С и ниже	16,9%	15,6%	18,1%
3. Торговые центры (ТЦ, ТК, ТРК) и помещения в них	15,1%	14,1%	16,1%
4. Стрит-ритейл	15,6%	14,3%	16,9%
5. Объекты свободного назначения	15,7%	14,3%	17,2%
6. Недвижимость, предназначенная для ведения определенного вида бизнеса	18,2%	16,5%	19,9%

Рисунок 19.

Дата сделки (предложения). Все предложения по подобранным аналогам актуальны на дату оценки сентябрь 2020 г. Разброс предложений во времени составляет менее одного месяца, в связи с чем корректировка на дату не проводилась.

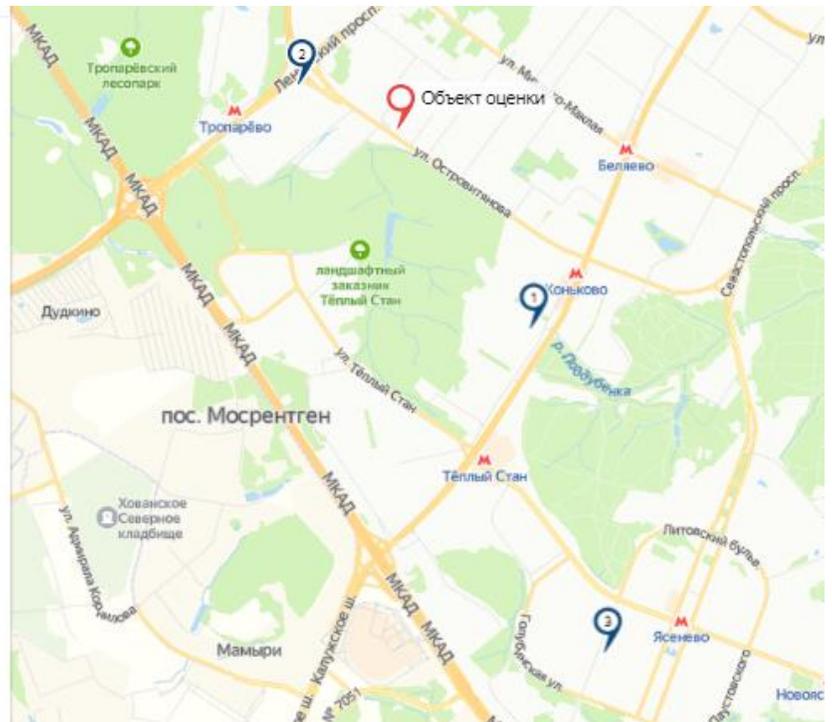
Месторасположение. Цена предложения недвижимости зависит от места расположения объекта оценки. Это обусловлено сложившимся общественным мнением, различной привлекательностью районов, удобством положения для объектов недвижимости определенного функционального назначения.

- ③ Россия, Москва, Профсоюзная улица, 125
- ② Россия, Москва, улица Бултерева, 175
- ① Россия, Москва, улица Островитянова, 11
- Объект оценки  
Россия, Москва, улица Островитянова, 7



Офисные помещения. Рисунок 20.

- ③ Россия, Москва, Вильнюсская улица, 5
- ② Россия, Москва, Ленинский проспект, 123В
- ① Россия, Москва, Профсоюзная улица, 136к1
- Объект оценки  
Россия, Москва, улица Островитянова, 7



Торговые помещения. Рисунок 21

В данном случае корректировка не применялась, местоположение аналогов – г. Москва, ЮЗАО, сопоставимо с местоположением объекта оценки.

Корректировки по второй группе элементов сравнения

Корректировки по второй группе элементов сравнения осуществляются на базе рыночных стоимостей на объекты-аналоги с учетом проведения первой группы корректировок. Порядок внесения корректировок в силу специфики расчета не является жестким.

Необходимо отметить, что корректировки проводились только по элементам, различающимся у рассматриваемого объекта и объектов-аналогов.

Удаленность от метро. Корректировка принята по данным издания «Справочник оценщика недвижимости-2020. Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов. Корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода». Издание под редакцией Лейфера Л.А., г. Нижний Новгород, 2020г., стр. 179 табл. 76.

Для офисных помещений к аналогу 3 применена понижающая корректировка 0,76/1-1=-24%.

Для торговых помещений ко всем аналогам применена понижающая корректировка 0,76/1-1=-24%

Таблица 76

		г. Москва (цены)				
Расстояние до метро, мин/пешком	аналог	аналог				
		до 5	5-15	15-30	30-60	60-90
объект оценки	до 5	1,00	1,33	1,75	2,08	2,22
	5-15	0,75	1,00	1,32	1,56	1,67
	15-30	0,57	0,76	1,00	1,19	1,27
	30-60	0,48	0,64	0,84	1,00	1,07
	60-90	0,45	0,60	0,79	0,94	1,00

Рисунок 22

Местоположение относительно «Красной линии». Корректировка принята по данным издания «Справочник оценщика недвижимости-2020. Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов. Корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода». Издание под редакцией Лейфера Л.А., г. Нижний Новгород, 2020г., стр. 167 табл. 68 для офисных помещений, расположенных внутри квартала величина корректировки принята на уровне среднего значения доверительного интервала и составляет 1/0,8-1=25%. Для торговых помещений в г. Москва величина корректировки принята на уровне среднего значения расширенного интервала и составила 1/0,8-1=25% (стр. 169, табл. 70).

Таблица 68.

Наименование коэффициента	Среднее значение	Доверительный интервал	
<b>Удельная цена</b>			
Отношение удельной цены торгового объекта, расположенного внутри квартала, к удельной цене такого же торгового объекта, расположенного на красной линии	0,83	0,82	0,84
Отношение удельной цены офисного объекта, расположенного внутри квартала, к удельной цене такого же офисного объекта, расположенного на красной линии	0,80	0,79	0,81
Отношение удельной цены объекта свободного назначения, расположенного внутри квартала, к удельной цене такого же объекта свободного назначения, расположенного на красной линии	0,81	0,80	0,82

Таблица 70

Отношение удельной цены/арендной ставки торгового объекта, расположенного внутри квартала, к удельной цене/арендной ставке такого же торгового объекта, расположенного на красной линии				
№	Категория городов	Среднее значение	Расширенный интервал	
1	Москва	0,80	0,75	0,86
2	Санкт-Петербург	–	–	–
3	города с численностью более 1 млн. чел. (кроме г. Москва и г. Санкт-Петербург)	0,85	0,80	0,90
4	города с населением 500-1000 тыс. чел. и уровнем доходов выше среднего	0,80	0,74	0,86
5	города с населением 500-1000 тыс. чел. и уровнем доходов ниже среднего	0,80	0,75	0,85
6	города с населением до 500 тыс. чел. и уровнем доходов выше среднего	–	–	–
7	города с населением до 500 тыс. чел. и уровнем доходов ниже среднего	–	–	–
8	Курортные регионы	–	–	–
9	Дальневосточные регионы	–	–	–

Рисунок 23

Тип объекта Корректировка принята по данным издания «Справочник оценщика недвижимости-2020. Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов. Корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода». Издание под редакцией Лейфера Л.А., г. Нижний Новгород, 2020г. стр 232, табл. 109 для аналога 1 (торговые помещения).

Таблица 109

Наименование коэффициента	Среднее значение	Доверительный интервал	
<b>Удельная цена</b>			
Отношение удельной цены встроенного помещения к удельной цене такого же отдельно стоящего объекта с земельным участком в пределах площади застройки	0,90	0,89	0,91
<b>Удельная арендная ставка</b>			
Отношение удельной арендной ставки встроенного помещения к удельной арендной ставке такого же отдельно стоящего объекта с земельным участком в пределах площади застройки	0,92	0,91	0,92

Рисунок 24

Уровень доступа к объекту. Корректировка не применялась, т. к. ко всем объектам имеется свободный доступу, как и к объекту оценки.

Поправка на площадь (масштаб). Согласно общему правилу рынка с ростом масштаба объекта продажи стоимость единицы, в которой измеряется натуральная величина объекта оценки, снижается. То есть, с увеличением площади здания/ помещения стоимость 1 кв. м, при прочих равных условиях, снижается. Расчет

величины корректировок произведен по данным издания «Справочник оценщика недвижимости-2020. Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов. Корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода». Издание под редакцией Лейфера Л.А., г. Нижний Новгород, 2020г., стр. 219, рис 72. Значение корректировки рассчитано по формуле:

$$K_s = (S_o/S_a)^k$$

$S_o$  – общая площадь оцениваемого объекта, ед.

$S_a$  – общая площадь аналогичного по остальным параметрам объекта, ед.

$k$  – коэффициент торможения.

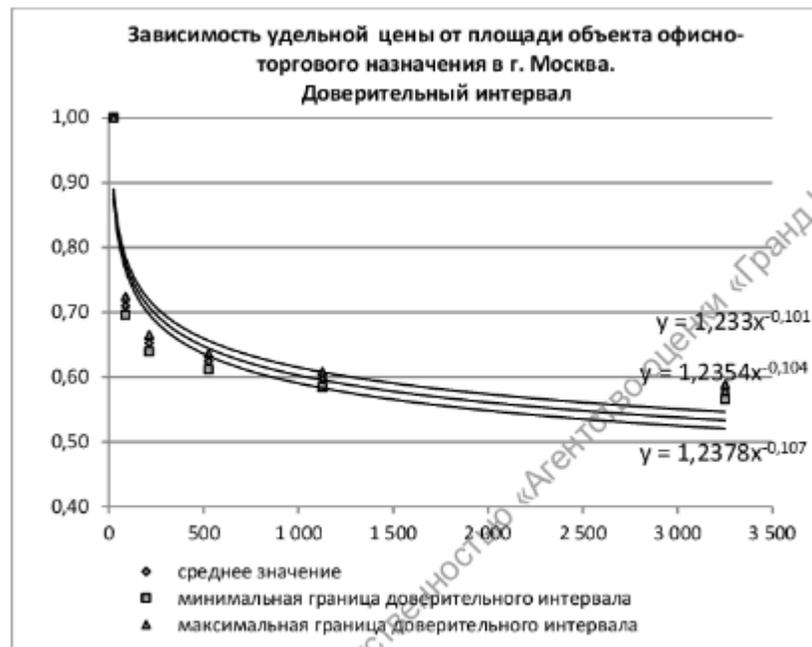


Рис. 72<sup>17</sup>

Рисунок 25

Т. о, величина корректировки для каждого аналога составляет:

Расчет корректировки на площадь для офисных помещений. Таблица 26

№ п/п	Наименование	Ед. измер.	Объект оценки	Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3
1	Общая площадь	кв. м	6 297,0	1 054,0	1 000,0	2 441,0
2	Тип помещений		офис	офис	офис	офис
3	Степень функции		-0,104	-0,104	-0,104	-0,104
4	Коэффициент торможения		0,497	0,599	0,602	0,549
5	Размер корректировки	%		-17,0%	-17,4%	-9,5%

Расчет корректировки на площадь для торговых помещений. Таблица 27

№ п/п	Наименование	Ед. измер.	Объект оценки	Аналог 4	Аналог 5	Аналог 5
1	Общая площадь	кв. м	2 434,2	1 554,6	25 500,0	1 794,3
2	Тип помещений		торг	торг	торг	торг
3	Степень функции		-0,104	-0,104	-0,104	-0,104
4	Коэффициент торможения		0,549	0,575	0,430	0,567
5	Размер корректировки	%		-4,5%	27,7%	-3,2%

Этаж расположения. Для офисных помещений к объектам-аналогам принята повышающая корректировка, т.к. они расположены на 2-м и выше этажах. Величина корректировки принята по данным издания «Справочник оценщика недвижимости-2020. Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов. Корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода». Издание под редакцией Лейфера Л.А., г. Нижний Новгород, 2020г., стр. 244, таб. 118.

Таблица 118

г. Москва (цены/арендные ставки)					
Этаж расположения		аналог			
		1 этаж	2 этаж и выше	цоколь	подвал
объект оценки	1 этаж	1,00	1,22	1,30	1,42
	2 этаж и выше	0,82	1,00	1,06	1,17
	цоколь	0,77	0,94	1,00	1,10
	подвал	0,70	0,86	0,91	1,00

Величина корректировки рассчитана с учетом доли площади помещений каждого этажа в общей площади объекта оценки

Расчет корректировки на этажность для помещений управленческого типа (офисных помещений со вспомогательными помещениями). Таблица 28

№ п/п	Наименование	Ед. измер.	Объект оценки	Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3
1	Площадь объекта	кв.м.	6 297	1 054	1 000	2 441
2	Этаж		408,3	0,0	0,0	0,0
2.1	- подвал, т.1	кв.м.	650,3	0,0	0,0	813,7
2.2	- цоколь	кв.м.	1 811,7	1 054,0	0,0	813,7
2.3	- 1-й этаж	кв.м.	3 426,7	0,0	1 000,0	813,7
2.4	- этажи выше 1-го	кв.м.	6 297	1 054	1 000	2 441

Корректировка на этаж

№ п/п	Наименование	Ед. измер.	Объект оценки	Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3
1	Доля подвала	%	0,07	0,00	0,00	0,00
2	Доля цоколя	%	0,07	0,00	0,00	0,33
3	Доля 1-го этажа	%	0,26	1,00	0,00	0,33
4	Доля этажей выше 1-го этажа	%	0,60	0,00	1,00	0,33
5	Условная стоимость		0,85	1,00	0,82	0,85
6	Размер корректировки	%		-15,0%	3,7%	0,0%

Для помещений торгового назначения не выявлено влияние расположения в цоколе либо на 1-м этаже по данному элементу сравнения. Аналоги 1,2 – помещения 1-го этажа, аналог3 – помещение цоколя. При этом цена предложения 1 кв. м. при прочих равных условиях, находится в одном ценовом диапазоне. Корректировка не применялась.



ООО «Агентство оценки «Гранд Истейт»  
г. Самара ул. Ульяновская, д. 52/ул. Ярмаочная, д. 55, оф. 505, тел. +7(846) 212-99-88  
<http://www.grand-ocenka.ru>; e-mail: [grand-ocenka@mail.ru](mailto:grand-ocenka@mail.ru)



Наличие отдельного входа. Корректировка не применялась, по данному элементу сравнения объекты-аналоги сопоставимы с объектом оценки.

Физическое состояние. Корректировка не применялась, состояние объекта оценки и аналогов в целом сопоставимо – стандартная отделка для офисных и торговых помещений.

#### **Согласование скорректированных стоимостей**

Для согласования скорректированных значений стоимости аналогов были рассчитаны весовые коэффициенты, основанные на степени схожести аналога с объектом оценки, т.е. чем меньше *Модульное значение итоговой относительной корректировки*, тем больший весовой коэффициент ему присваивается в процессе согласования. Расчет весовых коэффициентов произведен следующим образом:

- 1) Рассчитана *Итоговая корректировка (абсолютное значение)*, как разность *Стоимости с учетом всех корректировок* и *Стоимости с учетом скидки на торг*.
- 2) Рассчитана *Итоговая корректировка (относительное значение)*, как отношение *Итоговой корректировки (абсолютное значение)* к *Стоимости с учетом скидки на торг*.
- 3) Рассчитано *Модульное значение итоговой относительной корректировки*.
- 4) Рассчитана *Нескорректированная часть стоимости*, как разность между 100% и *Модульным значением итоговой относительной корректировки*.
- 5) Рассчитана *Сумма нескорректированных частей стоимости всех аналогов*.
- 6) Рассчитан *Весовой коэффициент*, как доля нескорректированной части стоимости аналога в общей сумме нескорректированных частей стоимости всех аналогов.

В результате анализа рынка продаж не было найдено прямых аналогов, максимально сопоставимых с объектом оценки. Рынок предложений крайне неоднороден и представлен объектами аналогичного назначения, существенно отличающимися по ряду характеристик: этажность, местоположение, площадь, удаленность от метро. Для приведения объектов-аналогов к объекту оценки потребовалось большое количество корректировок, в результате чего суммарное значение введенных корректировок составляет свыше 20%. Рыночном диапазоне, При этом, полученная стоимость находится в интервале рыночного диапазона (без учета корректировки на торг).

Расчет стоимости офисного помещения с использованием сравнительного подхода. Таблица 29

№ п/п	Наименование	Ед. изм.	Объект оценки	Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3
1	Источник информации			<a href="https://www.cian.ru/sale/commercial/195186260/">https://www.cian.ru/sale/commercial/195186260/</a>	<a href="https://www.cian.ru/sale/commercial/229248928/">https://www.cian.ru/sale/commercial/229248928/</a>	<a href="https://www.cian.ru/sale/commercial/240301016/">https://www.cian.ru/sale/commercial/240301016/</a>
2	Дата предложения		Сентябрь 2020	Сентябрь 2020	Сентябрь 2020	Сентябрь 2020
3	Административный округ		ЮЗАО г. Москва	ЮЗАО г. Москва	ЮЗАО г. Москва	ЮЗАО г. Москва
4	Адрес		Москва, р-н Обручевский, ул. Островитянова, д 7	Москва, ЮЗАО, р-н Коньково, ул. Островитянова, 11	Москва, ЮЗАО, р-н Коньково, ул. Бутлерова, 17Б	Москва, ул. Профсоюзная 125
5	Назначение		офис	офис	офис	офис
6	Тип объекта		встроенное помещение	встроенное помещение	встроенное помещение	встроенное помещение
7	Вид права		собственность	собственность	собственность	собственность
8	Доступ к объекту		свободный доступ	свободный доступ	свободный доступ	свободный доступ
9	Площадь и этаж расположения объекта, в т.ч.	кв. м	6 297	1 054	1 000	2 441
9.1.	- подвал	кв. м	408,3	0,0	0,0	0,0
9.2.	- цоколь	кв. м	650,3	0,0	0,0	813,7
9.3.	- 1-й этаж	кв. м	1 811,7	1 054,0	0,0	813,7
9.4.	- этажи выше 1-го	кв. м	3 426,7	0,0	1 000,0	813,7
10	Наличие отдельного входа		есть	есть	есть	есть
11	Расположение относительно "красной линии"		красная линия	красная линия	красная линия	красная линия
10	Удаленность от метро		м. Тропарево 1,6 км, 20 мин. пешком	м. Коньково, 1,3 км, 16 мин пешком	м. Калужская 1,2 км, 15 мин	м. Теплый стан, 430 м, 5 мин пешком
11	Местоположение относительно "красной линии"		первая линия	первая линия	внутриквартально	первая линия
12	Состояние отделки		типовой ремонт	типовой ремонт	типовой ремонт	типовой ремонт
13	Стоимость объекта, руб.	руб.		85 700 000	60 000 000	220 000 000
14	Стоимость за ед. объекта	руб./кв. м		81 309	60 000	90 127
	Корректировка на торг	%		-15,20%	-15,20%	-15,20%
	Скорректированная стоимость	руб./кв. м		68 950	50 880	76 428
	Вид права		собственность	собственность	собственность	собственность
	Корректировка на вид права	%		0,00%	0,00%	0,00%
	Скорректированная стоимость			68 950	50 880	76 428
	Местоположение (удаленность от ст. метро)		м. Тропарево 1,6 км, 20 мин. пешком	м. Коньково, 1,3 км, 16 мин пешком	м. Калужская 1,2 км, 15 мин	м. Теплый стан, 430 м, 5 мин пешком
	Корректировка на местоположение (удаленность от	%		0,00%	0,00%	-24,00%



ООО «Агентство оценки «Гранд Истейт»  
г. Самара ул. Ульяновская, д. 52/ул. Ярмарочная, д. 55, оф. 505, тел. +7(846) 212-99-88  
<http://www.grand-ocenka.ru>; e-mail: [grand-ocenka@mail.ru](mailto:grand-ocenka@mail.ru)



метро)					
Скорректированная стоимость	руб./кв. м		68 950	50 880	58 085
Местоположение относительно "красной линии"		первая линия	первая линия	внутриквартально	первая линия
Местоположение относительно "красной линии"	%		0,00%	25,00%	0,00%
Скорректированная стоимость	руб./кв. м		68 950	63 600	58 085
Доступ к объекту		свободный доступ	свободный доступ	свободный доступ	свободный доступ
Корректировка на доступ к объекту	%		0,00%	0,00%	0,00%
Скорректированная стоимость	руб./кв. м		68 950	63 600	58 085
Корректировка на площадь	%		-17,00%	-17,40%	-9,50%
Скорректированная стоимость	руб./кв. м		57 229	52 534	52 567
Этаж расположения					
Корректировка на этаж расположения	%		-15,00%	3,70%	0,00%
Скорректированная стоимость	руб./кв. м		48 645	54 478	52 567
Наличие отдельного входа		есть	есть	есть	есть
Корректировка на наличие отдельного входа	%		0,00%	0,00%	0,00%
Скорректированная стоимость	руб./кв. м		48 645	54 478	52 567
Состояние отделки		типовой ремонт	типовой ремонт	типовой ремонт	типовой ремонт
Корректировка состояние отделки	%		0,00%	0,00%	0,00%
Скорректированная стоимость	руб./кв. м		48 645	54 478	52 567
Расхождение между максимальным и минимальным значением скорректированных цен, %		<b>10,71%</b>			
Суммарный размер корректировок по объекту	%		47,20%	61,30%	48,70%
Вес аналога	%		36,51%	28,11%	35,38%
Рыночная стоимость 1 кв. м с учетом веса	руб./кв. м	<b>51 672</b>			
Стоимость объекта оценки по сравнительному подходу, с учетом НДС	руб.	<b>325 378 584</b>			



ООО «Агентство оценки «Гранд Истейт»  
г. Самара ул. Ульяновская, д. 52/ул. Ярмарочная, д. 55, оф. 505, тел. +7(846) 212-99-88  
<http://www.grand-ocenka.ru>; e-mail: [grand-ocenka@mail.ru](mailto:grand-ocenka@mail.ru)



Расчет стоимости торгового помещения с использованием сравнительного подхода. Таблица 30

№ п/п	Наименование	Ед. изм.	Объект оценки	Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3
1	Источник информации			<a href="https://www.cian.ru/sale/commercial/239275652/">https://www.cian.ru/sale/commercial/239275652/</a>	<a href="https://www.cian.ru/sale/commercial/240157247/">https://www.cian.ru/sale/commercial/240157247/</a>	<a href="https://www.cian.ru/sale/commercial/213327726/">https://www.cian.ru/sale/commercial/213327726/</a>
2	Дата предложения		Сентябрь 2020	Сентябрь 2020	Сентябрь 2020	Сентябрь 2020
3	Административный округ		ЮЗАО	ЮЗАО	ЮЗАО	ЮЗАО
4	Адрес		Москва, р-н Обручевский, ул. Островитянова, д 7	Москва, ЮЗАО, р-н Теплый Стан, Профсоюзная ул., 136К1	Москва, ЮЗАО, р-н Теплый Стан, Ленинский просп., 123В	Москва, ЮЗАО, р-н Ясенево, Вильнюсская ул., 5
5	Назначение		торг	торг	торг	торг
6	Тип объекта		встроенное помещение (Бизнес-центр)	встроенное помещение (жилой дом)	встроенное помещение (Торговый центр)	встроенное помещение (Торговый центр)
7	Вид права		собственность	собственность	собственность	собственность
8	Тип парковки		организованная	организованная	организованная	организованная
9	Доступ к объекту		свободный доступ	свободный доступ	свободный доступ	свободный доступ
10	Площадь объекта	кв. м	2 434,2	1554,6	25500	1794,3
11	Наличие отдельного входа		есть	есть	есть	есть
12	Удаленность от метро		м. Тропарево 1,6 км, 20 мин. пешком	м. Коньково, 540 м, 6 мин пешком	м. Тропарево, 680 м, 8 мин пешком	м. Ясенево, 780 м, 9 мин
13	Местоположение		первая линия	первая линия	первая линия	внутриквартально
14	Состояние отделки		стандартный ремонт	стандартный ремонт	стандартный ремонт	стандартный ремонт
15	Стоимость объекта, руб.	руб.		150 000 000	2 000 000 000	170 000 000
16	Стоимость за ед. объекта	руб./кв. м		96 488	78 431	94 744
	Корректировка на торг	%		-15,10%	-15,10%	-15,10%
	Скорректированная стоимость	руб./кв. м		81 918	66 588	80 438
	Вид права		собственность	собственность	собственность	собственность
	Корректировка на вид права	%		0,00%	0,00%	0,00%
	Скорректированная стоимость			81 918	66 588	80 438
	Расположение относительно "красной линии"			первая линия	первая линия	внутриквартально
	Корректировка на местоположение	%		0,00%	0,00%	25,00%



ООО «Агентство оценки «Гранд Истейт»  
г. Самара ул. Ульяновская, д. 52/ул. Ярмарочная, д. 55, оф. 505, тел. +7(846) 212-99-88  
<http://www.grand-ocenka.ru>; e-mail: [grand-ocenka@mail.ru](mailto:grand-ocenka@mail.ru)



Скорректированная стоимость	руб./кв. м		81 918	66 588	100 548
Расположение относительно "красной линии"		м. Тропарево 1,6 км, 20 мин. пешком	м. Коньково, 540 м, 6 мин пешком	м. Тропарево, 680 м, 8 мин пешком	м. Ясенево, 780 м, 9 мин
Удаленность от метро	%		-24,00%	-24,00%	-24,00%
Скорректированная стоимость	руб./кв. м		62 258	50 607	76 416
Тип парковки		организованная	организованная	организованная	организованная
Корректировка на тип парковки	%		0,00%	0,00%	0,00%
Скорректированная стоимость	руб./кв. м		62 258	50 607	76 416
Доступ к объекту		свободный доступ	свободный доступ	свободный доступ	свободный доступ
Корректировка на тип доступа	%		0,00%	0,00%	0,00%
Скорректированная стоимость	руб./кв. м		62 258	50 607	76 416
Тип здания/помещения		встроенное помещение (Бизнес-центр)	встроенное помещение (жилой дом)	встроенное помещение (Торговый центр)	встроенное помещение (Торговый центр)
Корректировка на тип здания/ помещения	%		-10,00%	0,00%	0,00%
Скорректированная стоимость	руб./кв. м		56 032	50 607	76 416
Корректировка на площадь	%		-4,50%	27,70%	-3,20%
Скорректированная стоимость	руб./кв. м		53 511	64 625	73 971
Наличие отдельного входа		есть	есть	есть	есть
Корректировка на наличие отдельного входа	%		0,00%	0,00%	0,00%
Скорректированная стоимость	руб./кв. м		53 511	64 625	73 971
Состояние отделки		стандартный ремонт	стандартный ремонт	стандартный ремонт	стандартный ремонт
Корректировка состояния отделки	%		0,00%	0,00%	0,00%
Скорректированная стоимость	руб./кв. м		53 511	64 625	73 971



ООО «Агентство оценки «Гранд Истейт»  
 г. Самара ул. Ульяновская, д. 52/ул. Ярмарочная, д. 55, оф. 505, тел. +7(846) 212-99-88  
<http://www.grand-ocenka.ru>; e-mail: [grand-ocenka@mail.ru](mailto:grand-ocenka@mail.ru)



Расхождение между максимальным и минимальным значением скорректированных цен, %		<b>27,66%</b>			
Суммарный размер корректировок по объекту	%		53,60%	66,80%	67,30%
Вес аналога	%		38,48%	30,88%	30,65%
Рыночная стоимость 1 кв. м с учетом веса	руб./кв. м	<b>63 219</b>			
Стоимость объекта оценки по сравнительному подходу с учетом НДС	руб.	<b>153 887 690</b>			

## **12. ОПИСАНИЕ ПРОЦЕДУРЫ СОГЛАСОВАНИЯ РЕЗУЛЬТАТОВ ОЦЕНКИ И ВЫВОДЫ ОБ ИТОГОВОЙ ВЕЛИЧИНЕ СТОИМОСТИ**

В случае использования нескольких подходов к оценке, а также использования в рамках какого-либо из подходов к оценке нескольких методов оценки выполняется предварительное согласование их результатов с целью получения промежуточного результата оценки объекта оценки данным подходом.

При согласовании существенно отличающихся промежуточных результатов оценки, полученных различными подходами или методами, в отчете необходимо отразить проведенный анализ и установленную причину расхождений.

Существенным признается такое отличие, при котором результат, полученный при применении одного подхода (метода), находится вне границ указанного оценщиком диапазона стоимости, полученной при применении другого подхода (методов) (при наличии).

После проведения процедуры согласования оценщик помимо указания в отчете об оценке итоговой величины стоимости объекта оценки имеет право приводить свое суждение о возможных границах интервала, в котором, по его мнению, может находиться эта стоимость, если в задании на оценку не указано иное.

### **12.1. Описание процедуры согласования**

В зависимости от конкретной ситуации, результаты каждого из трех подходов могут в большей или меньшей степени отличаться друг от друга. Выбор итоговой величины стоимости зависит от назначения оценки, имеющейся информации и степени ее достоверности. Для определения итоговой величины стоимости используется метод средневзвешенного значения, а также субъективное суждение Оценщика.

### **12.2. Обоснование выбора использованных весов**

Согласование полученных показателей стоимости заключается в сведении трех стоимостных показателей, полученных на основе подходов по затратам, сопоставимым продажам и доходам к единой итоговой средневзвешенной величине рыночной стоимости оцениваемых объектов.

**Затратный подход.** Этот подход заключен в расчете восстановительной стоимости объекта за вычетом всех форм накопленного износа. В основном полезен для оценки объектов, уникальных по своему виду и назначению, для которых нет рынка, либо для объектов с незначительным износом.

**Доходный подход.** Доходный подход отражает намерения потенциального инвестора. Результаты, полученные с применением данного подхода, дают большую точность при оценке недвижимости приносящей доход: торговые площади, офисы, склады, гостиницы и т.д. Доходный подход - единственный подход, позволяющий прогнозировать будущие доходы от использования объекта недвижимости.

**Сравнительный подход.** Сравнительный подход основывается на том, что субъекты на рынке осуществляют сделки купли-продажи, основываясь на информации об аналогичных сделках. Другими словами, этот подход имеет в своей основе предположение, что покупатель за выставленное на продажу имущество заплатит не большую сумму, чем та, за которую можно приобрести аналогичный по качеству и пригодности объект.

В условиях реальной экономической ситуации указанный подход имеет ряд недостатков:

- *Различия продаж.* Подход основан на анализе сопоставимых продаж, а абсолютно идентичных продаж не бывает, совпадение наблюдается лишь по ряду параметров. Продажи могут отличаться не только набором характеристик, присущих самому объекту, но и условиями сделки. Чем больше различий между сопоставимыми продажами, тем больше вероятность получения недостаточно точного результата оценки.
- *Сложность сбора информации о фактических ценах продаж.* Точность оценки зависит не только от обширности, но и от достоверности используемой для анализа информации. На сегодняшний день в России фактические цены продаж нередко скрываются в целях уклонения от уплаты существующих государственных налогов и сборов, проверка достоверности информации существенно затруднена.
- *Зависимость от активности рынка.* Подход основывается на анализе рыночных данных, поэтому точность результата оценки зависит от активности и насыщенности рынка данными о сделках с аналогами оцениваемого объекта.
- *Зависимость от стабильности рынка.* Если рынок подвержен быстрым изменениям, то получение точного результата оценки затруднено: за время с момента совершения даже недавней сделки до даты оценки рыночные условия могут существенно измениться.

- Сложность согласования данных о существенно различающихся продажах. Согласование скорректированных цен очень похожих продаж основывается на простейших статистических методах. Если сделок купли-продажи сопоставимых объектов было мало или информация о подобных сделках за последнее время отсутствует, требуется согласование данных о значительно отличающихся друг от друга продажах, что может снизить точность результата оценки.

Важно отметить, что избежать субъективизма при согласовании результатов, как и в течение всего процесса оценки, просто невозможно. Можно лишь с помощью каких-то методов, приемов, процедур попытаться уменьшить степень субъективизма, в том числе и при согласовании результатов.

При согласовании результатов, полученных с применением метода согласования по критериям, Оценщиком выбрана пятибалльная шкала факторов. По каждому фактору каждому из использованных методов присваивается:

- 0 баллов – если подход совершенно не удовлетворяет критериям данного фактора;
- 1 балл – если подход удовлетворяет критериям данного фактора в степени, которую оценщик может считать «недостаточной» для обычного доверия результатом данного подхода;
- 2 балла – если подход удовлетворяет критериям данного фактора в степени, которую Оценщик может считать «ниже средней», не вполне достаточной для обычного доверия результатом данного подхода;
- 3 балла – если подход удовлетворяет критериям данного фактора в степени, которую оценщик может считать «средней», достаточной для обычного доверия результатом данного подхода;
- 4 балла – если подход удовлетворяет критериям данного фактора в степени, которую оценщик может считать «хорошей»;
- 5 баллов. – полное соответствие подхода критериям данного фактора.

Обоснование выбора использованных весов. Таблица 31

Подход	Доходный	Затратный	Сравнительный
Полученная величина, рублей	409 681 380	Не применяется	479 266 274
Критерий			
Достоверность и достаточность информации, на основе которой проводились анализ и расчеты	4	0	3
Способность подхода учитывать структуру ценообразующих факторов, специфичных для объекта	4	0	3
Способность подхода отразить мотивацию, действительные намерения типичного покупателя/продавца	5	0	4
Соответствие подхода виду рассчитываемой стоимости	4	0	4
Итого суммы баллов	17	0	14
Подход применялся	да	нет	да
Сумма баллов	31		
Вес подхода, %	55%	-	45%
<b>Вес подхода, коэфф.</b>	<b>0,55</b>	<b>0,00</b>	<b>0,45</b>

Согласование результатов оценки рыночной стоимости объектов оценки, полученных с применением разных подходов, представлено в Таблице 32.

Таблица 32

Наименование	Стоимость по данным затратного подхода (ЗП), руб.	Вес ЗП	Стоимость по данным доходного подхода (ДП), руб.	Вес ДП	Стоимость по данным сравнительного подхода (СП), руб.	Вес СП	Рыночная стоимость, руб. (с НДС)
1) Нежилое помещение, назначение: нежилое, общая площадь 2434,2 кв. м, Номер, тип этажа, на котором расположено помещение, машино-место:	не применялся	-	163 109 597	0,55	153 887 690	0,45	159 000 000



ООО «Агентство оценки «Гранд Истейт»  
г. Самара ул. Ульяновская, д. 52/ул. Ярмарочная, д. 55, оф. 505, тел. +7(846) 212-99-88  
<http://www.grand-ocenka.ru>; e-mail: [grand-ocenka@mail.ru](mailto:grand-ocenka@mail.ru)



<p>технический этаж № 1, цокольный этаж № 0, номера на поэтажном плане: этаж т1, помещение II – комнаты 11, 13, 18, 20, 22, 23, 26; этаж ц, помещение VII – комнаты с 1 по 62; помещение VIII – комната 1, адрес: 117198 Москва, р-н Обручевский, ул. Островитянова, д 7, кадастровый номер: 77:06:0006004:11301, ранее присвоенный государственный учетный номер: условный номер: 77-77-15/008/2011-994, Инвентарный номер: 2713/51 (02802191:0018, 0003, 0004);</p>							
<p>2) Нежилое помещение, назначение: нежилое, общая площадь 6297 кв. м, номер, тип этажа, на котором расположено помещение, машино-место: Подвал № 0, Цокольный этаж № 0, Этаж № 1, Этаж № 2, Этаж № 3, Технический этаж № 1, номера на поэтажном плане: этаж п, помещение I – комната 18; этаж т1, помещение II – комнаты 3, 8, 12, 14, 28; этаж ц, помещение IX – комнаты с 1 по 26; помещение VI – комнаты с 1 по 22; помещение X – комната 1; помещение XI – комнаты с 1 по 9; помещение XII – комната 1; этаж 1, помещение XIX – комнаты с 1 по 90; этаж 2, помещение XX – комнаты с 1 по 69, 69а, с 70 по 91; этаж 3, помещение XXI – комнаты с 1 по 81, адрес: г. Москва, р-н Обручевский, ул. Островитянова, д. 7, кадастровый (или условный) номер: 77:06:0006004:11302, ранее присвоенный государственный учетный номер: условный номер: 77-77-15/008/2011-981</p>	не применялся	246 571 783	0,55	325 378 584	0,45	282 000 000	
<b>Итого:</b>		<b>409 681 380</b>		<b>479 266 274</b>		<b>441 000 000</b>	

**РЫНОЧНАЯ СТОИМОСТЬ**

**объекта оценки на дату оценки составляет округленно с учетом НДС:  
441 000 000 руб.**

**(Четыреста сорок один миллион рублей)**

**Оценщик**



**Л.Н. Диденко**

### 13. ОПРЕДЕЛЕНИЕ ЛИКВИДАЦИОННОЙ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

В случае реализации объекта залога, определение ликвидационной стоимости необходимо для обоснования нижней границы кредита, обеспечением которого является заложенное имущество и речь не идет о реальном факте реализации объекта. Однако для предоставления ссуды кредитору необходимо знать, по какой цене будет возможно реализовать предмет залога в сжатые сроки при невозврате выданного кредита.

Согласно п. 9 Федерального стандарта оценки «Цель оценки и виды стоимости (ФСО №2)», утвержденного Приказом Минэкономразвития России от 20.07.2007 г. № 255: «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. При определении ликвидационной стоимости, в отличие от определения рыночной стоимости, учитывается влияние чрезвычайных обстоятельств, вынуждающих продавца продавать объект оценки на условиях, не соответствующих рыночным».

Основным вопросом, возникающим при расчете ликвидационной стоимости, остается вопрос перехода от рыночной стоимости имущества к ликвидационной.

В общем случае ликвидационная стоимость может быть рассчитана двумя методами:

1. - прямой метод основывается исключительно на сравнительном подходе. Применение данного метода реализуется либо путем прямого сравнения с аналогами, либо через статистическое моделирование (корреляционно-регрессионный анализ). Однако информация о ценах сделок в условиях вынужденной продажи труднодоступна, что обуславливает крайнюю ограниченность возможности применения данного метода. Хотя в случае наличия необходимой информации он обладает высокой степенью объективности.
2. - косвенный метод основывается на расчете ликвидационной стоимости объекта, исходя из величины его рыночной стоимости. Расчет ликвидационной стоимости объекта имущества при использовании косвенного метода выглядит следующим образом: рыночная стоимость объекта, за минусом скидки на факт вынужденности продажи. Таким образом, основной методологической проблемой в данном случае является определение скидки на факт вынужденности продажи (поправки, отражающей условия продажи).

Для того чтобы перейти от рыночной стоимости объекта оценки к ликвидационной стоимости, необходимо учесть два фактора:

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

#### Учет фактора стоимости денег во времени

Учет фактора стоимости денег во времени базируется на принципе безубыточности реализации объекта по цене, которая ниже его рыночной стоимости. Суть принципа заключается в следующем: убытки, возникающие при реализации объекта по цене, которая ниже его рыночной стоимости, должны быть компенсированы доходами от размещения денежных средств, полученных от реализации этого объекта в меньшем объеме, но ранее.

Доход от размещения суммы, полученной в результате ускоренной реализации объекта, рассчитывается по следующей формуле:

$$D = C_y * ((1 + R)^t - 1), \text{ где}$$

D – доход от размещения суммы, полученной в результате ускоренной реализации объекта,

C<sub>y</sub> – денежная сумма, полученная в результате ускоренной реализации,

R – требуемая доходность инвестирования в объект оценки;

t – период времени, равный разнице между сроком реализации объекта по рыночной и по ликвидационной стоимости.

Поскольку доход равен разнице между денежной суммой, полученной от реализации объекта в течение среднерыночного периода экспозиции, и денежной суммой, полученной в результате ускоренной реализации объекта, то денежная сумма, полученная от реализации объекта с течением среднерыночного периода экспозиции (C<sub>p</sub>) равна:

$$C_p = C_y + D = C_y + C_y * ((1 + R)^t - 1) = C_y * (1 + R)^t$$

Из этой формулы мы можем вычислить коэффициент, учитывающий фактор стоимости денег во времени, как отношение денежной суммы, полученной в результате ускоренной объекта, к денежной сумме, полученной от реализации объекта с течение среднерыночного периода экспозиции:

$$K_{\text{сдв}} = \frac{1}{(1+R)^t}, t = t_p - t_l$$

$t_p$  - срок реализации объекта по рыночной стоимости, который равен среднему периоду экспозиции объектов, схожих с объектом оценки на сегодняшний день.

$t_l$  - срок реализации объекта по ликвидационной стоимости.

### Требуемая доходность инвестирования в объект оценки

Использована безрисковая ставка в размере 4,25%. (Ключевая ставка ЦБ РФ<sup>1</sup>).

### Учет фактора эластичности спроса по цене

Для учета влияния на ликвидационную стоимость объекта оценки фактора эластичности спроса по цене, целесообразно рассмотреть реализацию объекта как процесс:

- Продавец снижает цену реализуемого объекта. При этом необходимо, чтобы потенциальные покупатели были проинформированы о снижении цены объекта.
- Под воздействием снижения цены реализуемого объекта, как правило, происходит повышение величины спроса на этот объект.
- Повышение величины спроса, при прочих равных условиях, сокращает период экспозиции объекта на рынке.

Тесноту взаимосвязи экономических параметров «цена» - «спрос» можно оценивать при помощи коэффициента эластичности спроса по цене. Причем, чем выше значение показателя эластичность, тем выше теснота связи показателей, и тем незначительнее величина ликвидационной стоимости будет отличаться от рыночной стоимости.

В этой связи представляется целесообразным учесть влияние фактора эластичности спроса по цене на ликвидационную стоимость путем введения в формулу для ее расчета поправочного коэффициента, учитывающего эластичность спроса по цене  $K_{\text{э}}$ :

С учетом характера влияния эластичности спроса по цене на величину ликвидационной стоимости объекта, представляется возможным аналитически задать зависимость значения поправочного коэффициента  $K_{\text{э}}$  от величины коэффициента эластичности спроса по цене  $E$  следующим выражением:

$$K_{\text{э}} = \frac{e^{/E/} - e^{-/E/}}{e^{/E/} + e^{-/E/}}, \text{ где } e = 2,71828 (\text{const}).$$

Рассчитаем ликвидационную стоимость объекта оценки, используя вышеприведенные формулы.

Основные факторы, влияющие на эластичность спроса по цене: количество потенциальных покупателей объекта и степень специализации объекта оценки. Чем большее число потенциальных покупателей, тем выше потенциальная реакция на изменение цены данного объекта, и тем выше эластичность спроса по цене.

Чем выше степень специализации объекта, тем сложнее его перепрофилировать, и тем ниже эластичность спроса по цене. Зависимость типа спроса от перечисленных факторов показана в таблице 33.

Таблица 33

Количество потенциальных покупателей объекта	Степень специализации объекта	Подтип спроса
Значительное	Незначительная	Абсолютно эластичный
Значительное	Средняя	Сильно-эластичный
Значительное	Значительная	Средне-эластичный
Среднее	Незначительная	Слабо-эластичный
Среднее	Средняя	С единичной эластичностью

<sup>1</sup> <http://export.rbc.ru/>

Количество потенциальных покупателей объекта	Степень специализации объекта	Подтип спроса
Среднее	Значительная	Слабо-неэластичный
Незначительное	Незначительная	Средне-неэластичный
Незначительное	Средняя	Сильно-неэластичный
Незначительное	Значительная	Абсолютно неэластичный

Применительно к объекту оценки, исходные параметры для расчета скидки на ликвидность можно определить следующим образом:

Таблица 34

Значение	Количество потенциальных покупателей объекта	Степень специализации объекта
Значительное	-	-
Среднее	-	-
Незначительное	+	+

Далее приведены зависимости коэффициента эластичности спроса по цене, а также поправочного коэффициента, учитывающего эластичность.

Таблица 35

Подтип спроса	Коэффициент эластичности спроса по цене	Коэффициент, учитывающий эластичность
Абсолютно эластичный	бесконечность	1
Сильно-эластичный	3	1
Средне-эластичный	1,75	0,94
<b>Слабо-эластичный</b>	<b>1,25</b>	<b>0,85</b>
С единичной эластичностью	1	0,76
Слабо-неэластичный	0,83	0,68
Средне-неэластичный	0,5	0,46
Сильно-неэластичный	0,16	0,16
Абсолютно неэластичный	0	0

#### Расчет ликвидационной стоимости

Ликвидационная стоимость объекта оценки рассчитывается по формуле:

$$Л = P * K_{сдв} * K_{э}$$

Л – ликвидационная стоимость объекта оценки,

Р – рыночная стоимость объекта оценки,

К<sub>сдв</sub> – коэффициент, учитывающий стоимость денег во времени,

К<sub>э</sub> – коэффициент, учитывающий эластичность.

Ниже приведен расчет коэффициента ликвидационной стоимости объекта оценки.

Таблица 36

Показатель	Обозначение	Значения
Условное значение рыночной стоимости объекта оценки, руб.	Р	<b>1,00</b>
Требуемая доходность инвестирования в объект оценки в годовом исчислении, %		4,25%
Требуемая доходность инвестирования в объект оценки в месячном исчислении, %	Р	0,35%
Срок реализации объекта оценки по ликвидационной стоимости, мес.	t л	6
Срок реализации объекта оценки по рыночной стоимости, мес.	t р	12
Коэффициент, учитывающий стоимость денег во времени	К сдв	0,98
Эластичность спроса по цене (по модулю)	E	1
Коэффициент, учитывающий эластичность	К э	0,76
Коэффициент ликвидационной стоимости	Л	<b>0,74</b>



ООО «Агентство оценки «Гранд Истейт»  
г. Самара ул. Ульяновская, д. 52/ул. Ярмарочная, д. 55, оф. 505, тел. +7(846) 212-99-88  
<http://www.grand-ocenka.ru>; e-mail: [grand-ocenka@mail.ru](mailto:grand-ocenka@mail.ru)



Результат анализа данных о состоявшихся торгах о продаже аналогичного имущества в г. Москва в 2020 г., опубликованных на сайте Единого федерального реестра сведений о банкротстве (<https://bankrot.fedresurs.ru>) показал, что в нежилые помещения различной площади реализуются на торгах с дисконтом от 10,86% до 42,85% от рыночной стоимости. Среднее значение дисконта составляет -27%. Рассчитанный коэффициент ликвидности соответствует указанному диапазону.

Ведомость распределения ликвидационной стоимости пропорционально рыночной стоимости представлена в Таблице 37.

Таблица 37

№ п/п	Наименование	Рыночная стоимость, руб. (с НДС)	Рыночная стоимость, руб. (без НДС)	Ликвидационная стоимость, руб. (с НДС)	Ликвидационная стоимость, руб. (без НДС)
1	1) Нежилое помещение, назначение: нежилое, общая площадь 2434,2 кв. м, Номер, тип этажа, на котором расположено помещение, машино-место: технический этаж № 1, цокольный этаж № 0, номера на поэтажном плане: этаж т1, помещение II – комнаты 11, 13, 18, 20, 22, 23, 26; этаж ц, помещение VII – комнаты с 1 по 62; помещение VIII – комната 1, адрес: 117198 Москва, р-н Обручевский, ул. Островитянова, д 7, кадастровый номер: 77:06:0006004:11301, ранее присвоенный государственный учетный номер: условный номер: 77-77-15/008/2011-994, Инвентарный номер: 2713/51 (02802191:0018, 0003, 0004);	159 000 000	133 000 000	118 000 000	98 000 000
2	2) Нежилое помещение, назначение: нежилое, общая площадь 6297 кв. м, номер, тип этажа, на котором расположено помещение, машино-место: Подвал № 0, Цокольный этаж № 0, Этаж № 1, Этаж № 2, Этаж № 3, Технический этаж № 1, номера на поэтажном плане: этаж п, помещение I – комната 18; этаж т1, помещение II – комнаты 3, 8, 12, 14, 28; этаж ц, помещение IX – комнаты с 1 по 26; помещение VI – комнаты с 1 по 22; помещение X – комната 1; помещение XI – комнаты с 1 по 9; помещение XII - комната 1; этаж 1, помещение XIX – комнаты с 1 по 90; этаж 2, помещение XX – комнаты с 1 по 69, 69а, с 70 по 91; этаж 3, помещение XXI - комнаты с 1 по 81, адрес: г. Москва, р-н Обручевский, ул. Островитянова, д. 7, кадастровый (или условный) номер: 77:06:0006004:11302, ранее присвоенный государственный учетный номер: условный номер: 77-77-15/008/2011-981	282 000 000	235 000 000	209 000 000	174 000 000
	<b>Итого:</b>	<b>441 000 000</b>	<b>368 000 000</b>	<b>327 000 000</b>	<b>272 000 000</b>

**ЛИКВИДАЦИОННАЯ СТОИМОСТЬ**  
**объекта оценки на дату оценки составляет округленно с учетом НДС:**  
**327 000 000 руб.**  
**(Триста двадцать семь миллионов рублей)**

Оценщик



Л.Н. Диденко

### Суждение оценщика о возможных границах интервала, в котором может находиться итоговая величина стоимости объекта оценки

После проведения процедуры согласования оценщик, помимо указания в отчете об оценке итогового результата оценки стоимости недвижимости, приводит свое суждение о возможных границах интервала, в котором, по его мнению, может находиться эта стоимость. Если в задании, на оценку не указано иное (п. 30 ФСО № 7).

Итоговый интервал стоимости получается по следующей формуле:

$$int = \sum_{i=1}^n d_{\%i} \times p_i,$$

где

int – границы интервала, в котором может находиться итоговая величина стоимости объекта оценки, %;

$d_{\%i}$  – диапазон стоимости в рамках использованного подхода к оценке;

$p_i$  – вес использованного подхода к оценке.

Для определения интервала, в котором может находиться итоговая величина стоимости, быть использована модифицированная 3D-матрица интервалов (диапазонов) стоимости. Рисунок 26.

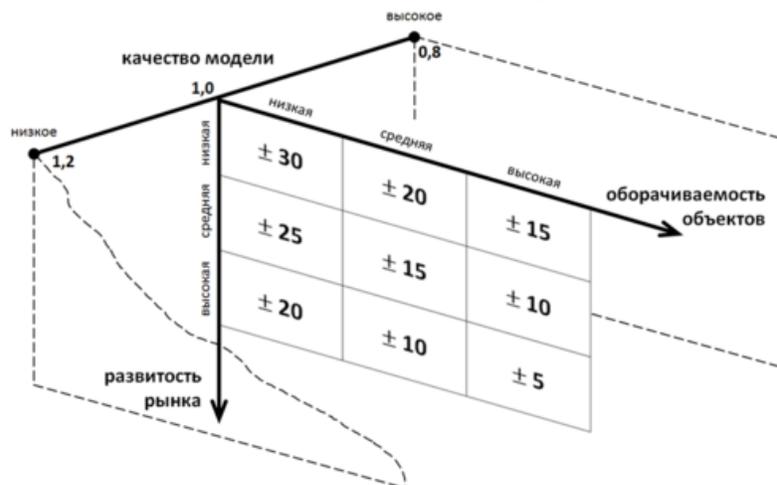


Рисунок 26

Характеристика развитости рынка:

- низкая – депрессивные регионы; объекты на значительном удалении от региональных центров;
- средняя – региональные центры;
- высокая – города-миллионники, крупные городские агломерации.

Характеристика оборачиваемости объектов:

- низкая – крупные объекты коммерческой недвижимости, объекты с уникальными характеристиками;
- средняя – коммерческая недвижимость среднего масштаба;
- высокая – стандартные квартиры и коммерческие объекты малого масштаба.

Величина качества модели определяется Оценщиком экспертно на основе анализа указанных качественных показателей. Проведенный анализ показывает, что в большинстве случаев значение показателя «качество модели» лежит в диапазоне 0,8 – 1,2.

Итоговый диапазон определяется по следующим формулам:

$$d_{\%} = d_{1,2} \times k_3, \quad (1)$$

где:  $d_{\%}$  – диапазон стоимости, %;  
 $d_{1,2}$  – диапазон стоимости по критерию 1 и 2 (развитость рынка, оборачиваемость объектов), %;  
 $k$  – показатель качества модели, ед.

$$C_{\min(\max)} = C \times \left(1 \mp \frac{d_{\%}}{100\%}\right), \quad (2)$$

где:  $C_{\min(\max)}$  – минимальная (максимальная) величина стоимости (нижняя или верхняя граница диапазона), руб.;  
 $C$  – результат расчета по соответствующему подходу, руб.;  
 $d_{\%}$  – диапазон стоимости, %.

Диапазон стоимости по двум критериям (развитость рынка и оборачиваемость объектов) для объекта оценки составит  $\pm 20\%$ .

Таблица 38

Показатель	Рыночная стоимость	Ликвидационная стоимость
1) Нежилое помещение, назначение: нежилое, общая площадь 2434,2 кв.м., Номер, тип этажа, на котором расположено помещение, машино-место: технический этаж № 1, цокольный этаж № 0, номера на поэтажном плане: этаж т1, помещение II – комнаты 11, 13, 18, 20, 22, 23, 26; этаж ц, помещение VII – комнаты с 1 по 62; помещение VIII – комната 1, адрес: 117198 Москва, р-н Обручевский, ул. Островитянова, д 7, кадастровый номер: 77:06:0006004:11301, ранее присвоенный государственный учетный номер: условный номер: 77-77-15/008/2011-994, Инвентарный номер: 2713/51 (02802191:0018, 0003, 0004);		
Результат расчета итоговой рыночной стоимости, руб. (с учетом НДС)	159 000 000	118 000 000
Диапазон стоимости по двум критериям, $\pm$ %	20%	20%
Нижняя граница диапазона стоимости (C <sub>min</sub> ) округленно, руб. (с учетом НДС)	127 200 000	94 400 000
Верхняя граница диапазона стоимости (C <sub>max</sub> ) округленно, руб. (с учетом НДС)	190 800 000	141 600 000
Нижняя граница диапазона стоимости (C <sub>min</sub> ) округленно, руб. (без НДС)	106 000 000	78 666 667
Верхняя граница диапазона стоимости (C <sub>max</sub> ) округленно, руб. (без НДС)	159 000 000	118 000 000
2) Нежилое помещение, назначение: нежилое, общая площадь 6297 кв.м., номер, тип этажа, на котором расположено помещение, машино-место: Подвал № 0, Цокольный этаж № 0, Этаж № 1, Этаж № 2, Этаж № 3, Технический этаж № 1, номера на поэтажном плане: этаж ц, помещение I – комната 18; этаж т1, помещение II – комнаты 3, 8, 12, 14, 28; этаж ц, помещение IX – комнаты с 1 по 26; помещение VI – комнаты с 1 по 22; помещение X – комната 1; помещение XI – комнаты с 1 по 9; помещение XII - комната 1; этаж 1, помещение XIX – комнаты с 1 по 90; этаж 2, помещение XX – комнаты с 1 по 69, 69а, с 70 по 91; этаж 3, помещение XXI - комнаты с 1 по 81, адрес: г. Москва, р-н Обручевский, ул. Островитянова, д. 7, кадастровый (или условный) номер: 77:06:0006004:11302, ранее присвоенный государственный учетный номер: условный номер: 77-77-15/008/2011-981		
Результат расчета итоговой рыночной стоимости, руб. (с учетом НДС)	282 000 000	209 000 000
Диапазон стоимости по двум критериям, $\pm$ %	20%	20%
Нижняя граница диапазона стоимости (C <sub>min</sub> ) округленно, руб. (с учетом НДС)	225 600 000	167 200 000
Верхняя граница диапазона стоимости (C <sub>max</sub> ) округленно, руб. (с учетом НДС)	338 400 000	250 800 000
Нижняя граница диапазона стоимости (C <sub>min</sub> ) округленно, руб. (без НДС)	188 000 000	139 333 333
Верхняя граница диапазона стоимости (C <sub>max</sub> ) округленно, руб. (без НДС)	282 000 000	209 000 000

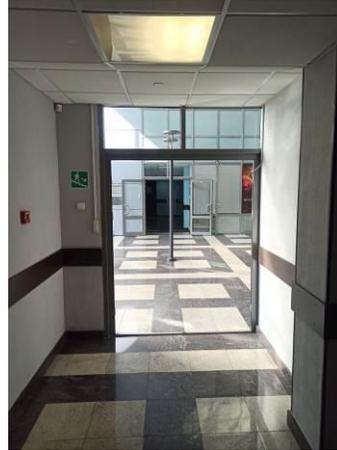


*ООО «Агентство оценки «Гранд Истейт»*  
*г. Самара ул. Ульяновская, д. 52/ул. Ярмарочная, д. 55, оф. 505, тел. +7(846) 212-99-88*  
*<http://www.grand-ocenka.ru>; e-mail: [grand-ocenka@mail.ru](mailto:grand-ocenka@mail.ru)*



## **14. ПРИЛОЖЕНИЯ**

### Фотографии объекта оценки







ООО «Агентство оценки «Гранд Истейт»  
г. Самара ул. Ульяновская, д. 52/ул. Ярмарочная, д. 55, оф. 505, тел. +7(846) 212-99-88  
<http://www.grand-ocenka.ru>; e-mail: [grand-ocenka@mail.ru](mailto:grand-ocenka@mail.ru)





ООО «Агентство оценки «Гранд Истейт»  
г. Самара ул. Ульяновская, д. 52/ул. Ярмабочная, д. 55, оф. 505, тел. +7(846) 212-99-88  
<http://www.grand-ocenka.ru>; e-mail: [grand-ocenka@mail.ru](mailto:grand-ocenka@mail.ru)



## Справочная информация

rosreestr.gov.ru/wps/portal/p/cc\_ib\_portal\_services/online\_request/!ut/p/z1/pV3INc4IvEIP01PWcDKOotRcd2bLV-tYYLE2IGcCAwMem0\_74J0LEX9dBMLr



ЕДИННЫЙ СПРАВОЧНЫЙ ТЕЛЕФОН:  
**8 (800) 100-34-34**  
Звонок из регионов России бесплатный

ТЕЛЕФОН ДОВЕРИЯ:  
**(495) 917-38-25**

Будьте с нами: [f](#) [B](#) [t](#) [@](#) [v](#)

[ГОСУДАРСТВЕННЫЕ УСЛУГИ](#) | [СЕРВИСЫ](#) | [ПОМОЩЬ И ПОДДЕРЖКА](#) | [ЛИЧНЫЙ КАБИНЕТ](#)

Сервисы > Справочная информация по объектам недвижимости в режиме online

Вы можете рассчитать налог на имущество физических лиц [на сайте ФНС России](#).

### Справочная информация по объектам недвижимости в режиме online

#### Объект капитального строительства

[Вернуться к результатам поиска](#) | [Сформировать новый запрос](#)

Кадастровый номер: 77-06:0006004:11301  
Статус объекта: Ранее учтенный  
Дата постановки на кадастровый учет: 21.10.2013  
Этаж: 1 (Технический этаж), 0 (Цокольный этаж)  
Площадь ОКС'а: 2434,2  
Единица измерения (код): Квадратный метр  
Кадастровая стоимость: 194502779,3  
Дата внесения стоимости: 09.01.2019  
Дата определения стоимости: 01.01.2018  
Адрес (местоположение): Москва, ул Островитянова, д 7  
(ОКС) Тип: Нежилое помещение  
Дата обновления информации: 07.07.2020

#### Ранее присвоенные номера

Условный номер: 77-77-15/008/2011-994  
Инвентарный номер: 2713/51 (02802191:0018, 0003, 0004)

Форма собственности:

#### Права и ограничения

Право	Ограничение
№ 77-77-06/025/2014-203 от 29.04.2014 (Собственность)	№ 77-06:0006004:11301-77/003/2020-11 от 03.04.2020 (Ипотека) № 77-06:0006004:11301-77/003/2020-12 от 28.05.2020 (Запрещение сделок с имуществом) № 77-06:0006004:11301-77/003/2020-14 от 01.06.2020 (Запрещение сделок с имуществом) № 77-06:0006004:11301-77/003/2020-13 от 01.06.2020 (Запрещение сделок с имуществом) № 77-77-06/103/2012-869 от 12.12.2012 (Аренда)

[> Найти объект на публичной кадастровой карте](#)

[> Сформировать запрос](#)

[Вернуться к результатам поиска](#) | [Сформировать новый запрос](#)

#### СЕРВИСЫ

[Справочная информация по объектам недвижимости в режиме online](#)

[Проверка состояния запроса online](#)

[Проверка электронного документа](#)

[Сервис формирования квитанции](#)

[Публичная кадастровая карта](#)

[Получение сведений из Фонда данных государственной кадастровой оценки](#)

[Открытые данные](#)

[Реестр кадастровых инженеров](#)

[Сервис для взаимодействия с саморегулируемыми организациями](#)

[Реестры саморегулируемых организаций](#)



ООО «Агентство оценки «Гранд Истейт»  
г. Самара ул. Ульяновская, д. 52/ул. Ярмарочная, д. 55, оф. 505, тел. +7(846) 212-99-88  
<http://www.grand-ocenka.ru>; e-mail: [grand-ocenka@mail.ru](mailto:grand-ocenka@mail.ru)



rosreestr.gov.ru/wps/portal/p/cc\_ib\_portal\_services/online\_request/lut/p/z1/pVBNc4IwEP01PWcDKOotRcd2bLV-tYYLE2IGcCAwMem0\_74J0LEX9dBMLm



ЕДИНЫЙ СПРАВОЧНЫЙ ТЕЛЕФОН:  
**8 (800) 100-34-34**  
Звонок из регионов России бесплатный

ТЕЛЕФОН ДОВЕРИЯ:  
**(495) 917-38-25**

Будьте с нами: [f](#) [B](#) [t](#) [i](#) [r](#)

ГОСУДАРСТВЕННЫЕ УСЛУГИ | СЕРВИСЫ | ПОМОЩЬ И ПОДДЕРЖКА | ЛИЧНЫЙ КАБИНЕТ

Сервисы > [Справочная информация по объектам недвижимости в режиме online](#)

Вы можете рассчитать налог на имущество физических лиц [на сайте ФНС России](#).

## Справочная информация по объектам недвижимости в режиме online

Объект капитального строительства

[Вернуться к результатам поиска](#) [Сформировать новый запрос](#)

Кадастровый номер: 77:06:0006004:11302  
Статус объекта: Ранее учтенный  
Дата постановки на кадастровый учет: 21.10.2013  
Этаж: 0 (Цокольный этаж), 1, 2, 3, 1 (Технический этаж), 0 (Подвал)  
Площадь ОКС'а: 6297  
Единица измерения (код): Квадратный метр  
Кадастровая стоимость: 476712118,08  
Дата внесения стоимости: 09.01.2019  
Дата определения стоимости: 01.01.2018  
Адрес (местоположение): Москва, ул Орловитянова, д 7  
(ОКС) Тип: Нежилое помещение  
Дата обновления информации: 07.07.2020

### Ранее присвоенные номера

Условный номер: 77-77-15/008/2011-981

Форма собственности:

### Права и ограничения

Право	Ограничение
	№ 77:06:0006004:11302-77/003/2020-11 от 03.04.2020 (Ипотека)
	№ 77:06:0006004:11302-77/003/2020-12 от 28.05.2020 (Запрещение сделок с имуществом)
№ 77-77-06/025/2014-205 от 29.04.2014 (Собственность)	№ 77:06:0006004:11302-77/003/2020-14 от 01.06.2020 (Запрещение сделок с имуществом)
	№ 77:06:0006004:11302-77/003/2020-13 от 01.06.2020 (Запрещение сделок с имуществом)

[Найти объект на публичной кадастровой карте](#)

[Сформировать запрос](#)

[Вернуться к результатам поиска](#) [Сформировать новый запрос](#)

### СЕРВИСЫ

[Справочная информация по объектам недвижимости в режиме online](#)

[Проверка состояния запроса online](#)

[Проверка электронного документа](#)

[Сервис формирования квитанции](#)

[Публичная кадастровая карта](#)

[Получение сведений из Фонда данных государственной кадастровой оценки](#)

[Открытые данные](#)

[Реестр кадастровых инженеров](#)

[Сервис для взаимодействия с саморегулируемыми организациями](#)

[Реестры саморегулируемых организаций](#)

## Аналоги для расчета доходным подходом

### Офисные помещения

гугл — Яндекс: x | Улица Остров: x | Вам отправили: x | Повернуть PDF: x | продам паркн: x | Снять офис в: x | Поиск на карт: x | Сдам офис 715: x

[cian.ru/rent/commercial/239189570/](http://cian.ru/rent/commercial/239189570/)

Находимость в Москве > Коммерческая > Аренда офисов в Москве > ЮЗАО > Коньково > метро Калужская > улица Обручева

10 сен, 19:07 | 5 просмотров, 0 за сегодня

### Офис (А), 715 м<sup>2</sup>

в бизнес-центре «Кругозор (Строение 2)»  
Москва, ЮЗАО, р-н Коньково, ул. Обручева 30/1С2. На карте  
Калужская

[В избранное](#) [Поделиться](#) [Пожаловаться](#)

12 фото

**715 м<sup>2</sup>**  
Площадь

**6 из 14**  
Этаж

**Свободно**  
Помещение

**А**  
Класс

Лот: k9433. Аренда офисного помещения в БЦ "Кругозор", расположенном в пешей доступности от станции метро "Калужская".

Площадь офисного помещения 715 кв.м. Предлагаемое помещение расположено на 6-м этаже. Открытая планировка. Качественная отделка помещений. Наличие всех инженерных систем. Здание оснащено общедо-современной инженерной коммуникацией. Имеется приточно-вытяжная вентиляция, централизованная система кондиционирования, контроль доступа по магнитным картам, видеонаблюдение, круглосуточная система безопасности. Паркинг подземный и наземный.

Арендная ставка - 14 000 руб. / кв.м / год. Эксплуатационные расходы 5 700 руб. / кв.м /год. Коммунальные услуги оплачиваются отдельно. ДДА от 3-х лет.

**Узнайте больше**  
Наиболее свежая информация находится у владельца объявления.

[Показать телефон](#)

**Условия сделки**

Цена	834 166 руб./мес.	Тип аренды	-
Ставка	14 000 руб. за м <sup>2</sup> /год.	Срок аренды	Длительный
Налог	НДС включен:	Минимальный срок аренды	-
	139 027 руб.	Арендные каникулы	-
Обеспечительный платеж	-	Стоимость парковки	-
Коммунальные платежи	-	Комиссия от клиента	-
Эксплуатационные расходы	-		
Предоплата	-		

[Уточнить условия](#) [Пожаловаться](#)

Высота потолков: 4 м

Парковка: Подземная

Парковка: Наземная

в бизнес-центре «Кругозор (Строение 2)»  
Москва, ЮЗАО, р-н Коньково, ул. Обручева, 30/1С2  
Калужская

**834 166 руб./мес.**

14 000 руб за м<sup>2</sup> в год.

**ИДВИСТ**  
«БИЗНЕС-ИПОТЕКА»  
от **7,9%**  
ПЕРВЫЙ ВЗНОС ОТ 0%

**OXE CAPITAL** - Элитная Недвижимость  
Агентство недвижимости  
На рынке с 2017 года  
Еще 573 объекта

**+7 994 222-09-93**

SMS и сообщения в мессенджерах доставлены не будут. Звоните. В объявлении указан временный номер

Пожалуйста, скажите, что видели это объявление на ШАН. И оставьте отзыв после звонка.

[Написать сообщение](#)

**Коммерческий Департамент**  
[Написать сообщение](#)

**Коммерческий Департамент**  
Нет отзывов  
[Написать сообщение](#)

**Технопарк Ретель**  
Продажа производственных помещений и зданий. Малый парк инвесторских, доступ 14,7% годовых. Скидка в августе до 15%  
**+7 (495) 125-21-90**  
Скидка до 31.08.20. Подробнее на [retel.ru](http://retel.ru)

**Деловой квартал «Симонский»**  
Аренда офисов от 30-й этажей и выше. Паркинг на 2000 мест. Развитая инфраструктура. Звоните! Выгодные условия аренды!  
**+7 (495) 135-56-95**

[Отзыв о сайте](#)

domofond.ru/kommercheskayanedvizhimost-v-arendu-moskva-2817970859

Домофонд > Аренда коммерческой недвижимости > Москва > Офис > Тропарево > Номер в каталоге: 2817970859

**1 930 500 ₽**

Без комиссии  
Залог 1 930 500 ₽

**Офис, 1950 м<sup>2</sup>**

Москва, улица Академика Варги, 8к1, Тёплый Стан, Москва

 Тропарево 1.8 км

 В избранное

 Получать похожие объявления



1 из 7



OFFICES WORLD

**OFFICES WORLD**  
Advance Real Estate Management

Размещает объявления: 9 лет

Открыть другие объекты на продажу: 35

Открыть другие объекты в аренду: 1920

Всего за 3 месяца: 2272

+74952331639

Пожалуйста, скажите, что Вы нашли это объявление на Domofond.ru

Не соглашайтесь на предоплату, если не уверены в надежности продавца или арендодателя.

 Написать владельцу объяв



Связаться с владельцем

+74952331639

## Офис, 1950 м<sup>2</sup>

Телефония - Коммерческие провайдеры; Коммунальные расходы - Не включены; Интернет - Коммерческие провайдеры; Этаж - 6; Этажность - 16; НДС - Не включен; Договор - Прямая аренда; Налоговая - 28; Парковка - Подземная; Оплата помесечная - 1 месяц; В аренду предлагается офисное помещение в бизнес центре класса В+.

На первом этаже БЦ находятся технические, складские, административные помещения и автомойка. Второй этаж отдан под конференц-зал и офисные помещения. Этажи с 3 по 15 заняты под современные офисные блоки.

Круглосуточная служба охраны осуществляет контроль доступа в здание, ведется видеонаблюдение.

Центральная служба ресепшн готова сообщить о расположении нужного офиса или ответить на другие вопросы.

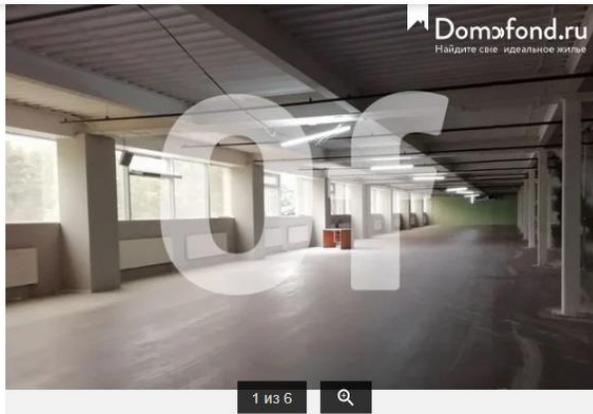
Установлены системы кондиционирования, приточно-вытяжной вентиляции и пожарной сигнализации. В непосредственной близости от бизнес-центра пролегают Ленинский проспект, по которому можно быстро добраться до ТТК, а также улиц Тёплый Стан и Академика Виноградова. 43-й километр МКАД находится в 600 м от офисного здания. Ближайшая станция метро - «Тёплый Стан», она расположена в пяти минутах пешком от здания.

domofond.ru/kommercheskayanedvizhimost-v-arendu-moskva-2325903903

**2 125 000 Р**  
Без комиссии  
Залог 4 250 000 Р

**Офис, 1700 м²**  
Москва, улица Введенского, 1А, Коньково, Москва  
Калужская 1.1 км

★ В избранное  
👉 Получать похожие объявления



**Of.ru**  
Размещает объявления: 1 год 7 мес.  
Открыть другие объекты на продажу: 190  
Открыть другие объекты в аренду: 925  
Всего за 3 месяца: 1115

+74954100361

Пожалуйста, скажите, что Вы нашли это объявление на Domofond.ru

Не соглашайтесь на предоплату, если не уверены в надежности продавца или арендодателя.

✉ Написать владельцу объявления



Связаться с владельцем +74954100361

### Офис, 1700 м²

Предлагается в аренду помещение в административном здании Введенского, 1А класса В. Общая площадь – 1700 кв. м. Этаж – 3. Планировка – открытая. Арендная ставка – 15 000 руб. за кв. м в год, налоги – НДС включен, коммунальные расходы – включено, кроме эл. энергии. Цена за помещение в месяц – 2 125 000 руб.  
О здании:  
Вентиляция: естественная. Кондиционирование: сплит-системы. Пожарная сигнализация: спринклерная система. Охрана: круглосуточная охрана здания.  
Расположение здания характеризуется хорошей транспортной доступностью как личным, так и общественным транспортом Калужская (12 минут пешком).  
Согласуем самую выгодную ставку за помещение т.к. проводим более тысячи переговоров с собственниками московских зданий в год. В течении суток организуем официальный переезд. Звоните! Наши менеджеры ответят на все вопросы и направят Вам дополнительную информацию по объекту. БЕЗ комиссий и скрытых платежей, прямая аренда от собственника. Объявление актуально. Назовите ID 29070

📌 Создать заметку 🖨 Распечатать 📍 Получать похожие 🗨 Пожаловаться

📄 Образцы документов для сделки

### Информация о предложении

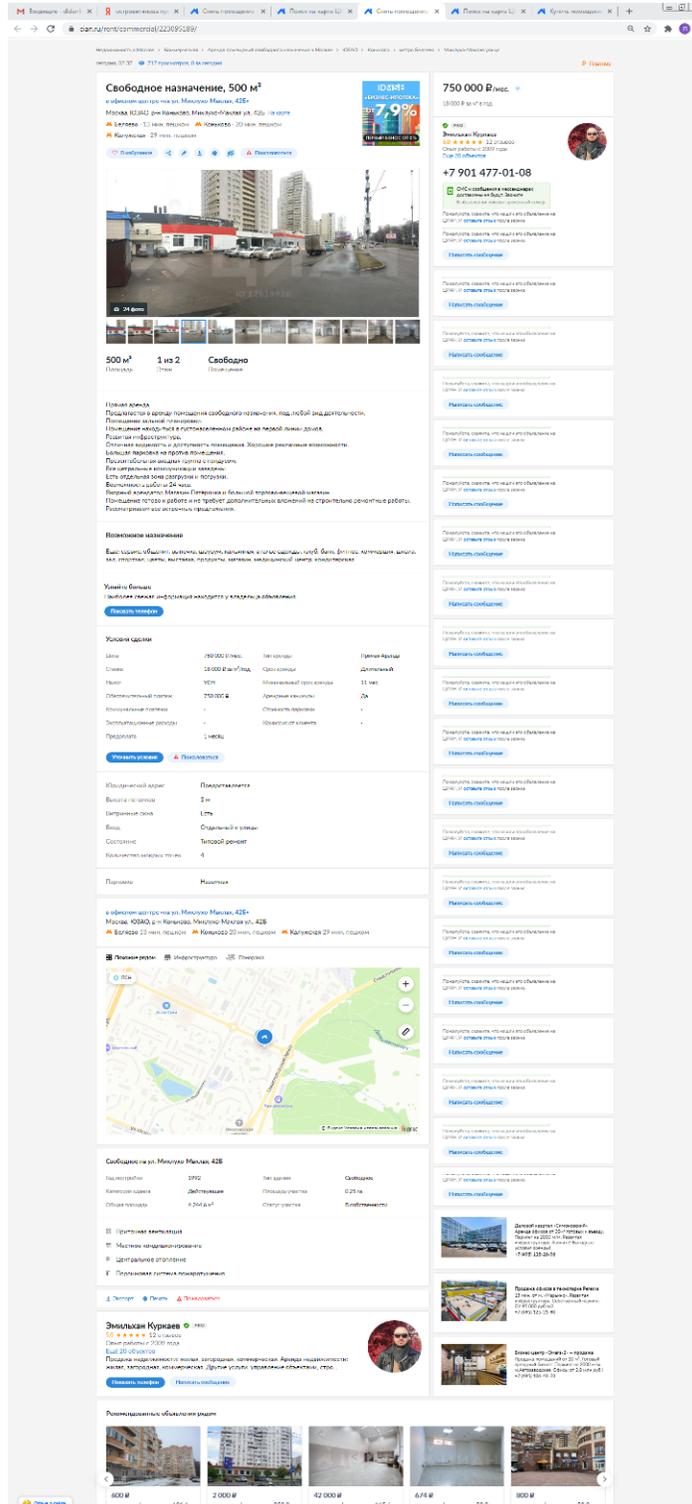
Тип: Коммерческая недвижимость	Дата публикации объявления: 19/2/2020
Комиссия: нет	Дата обновления объявления: 1/10/2020
Залог: 4 250 000 Р	Номер в каталоге: 2325903903
Класс здания: В	
Площадь: 1700 м²	
Цена: 2 125 000 Р	
Цена за м²: 1 250 Р	
Тип объекта: Офис	

### Расположение

Москва, улица Введенского, 1А, Коньково, Москва

📍 Калужская 1.1 км	📍 Беляево 1.6 км
📍 Новые Черемушки 2.4 км	📍 Коньково 2.5 км
📍 Севастопольская 3.1 км	📍 Каховская 3.1 км
📍 Профсоюзная 3.4 км	📍 Чертановская 3.6 км
📍 Нахимовский проспект 3.8 км	📍 Проспект Вернадского 4.2 км





**Свободное назначение, 500 м²**  
в офисном центре на ул. Мухомова Мяскин, 42Б

Москва ЮВАО, ул. Канавинская Мяскин Мухомов ул. 42Б 10 кв.м  
Возраст: 22 года, состояние: Отлично 22 года, состояние: Отлично 22 года, состояние: Отлично

750 000 Р.вс. 18 000 в кв.м в год

Агент: **Александр Курнаев**  
20 лет в бизнесе, 12 лет в сфере недвижимости, 2000 объектов

+7 901 477-01-08

**500 м²** 1 из 2 Этаж Свободно

**Почему выгодно:**  
Площадь в аренду по цене свободного назначения, но любой вид деятельности. Планировка удобная, просторная. Удобная локация в бизнес-районе на первой линии двора. Тихая и безопасная улица. Отличная вентиляция и доступная планировка. Уютная современная отделка. Удобное парковочное место. Полный набор санузлов, кухни с газовой плитой, ванная комната с ванной. Есть отдельная зона для хранения. Высокая скорость интернета. Выгодная локация: Мухомов-Питерская и большой торговый центр. Просторные этажи в работе не требуют дополнительных вложений на структурные ремонтные работы. Рассмотрите все варианты использования.

**Возможные назначения:**  
Бизнес-центр, выставочный зал, магазин, торговый центр, банк, фитнес, торговля, школа, колледж, детский сад, магазин, производство, склад, складской центр, склад, складское помещение.

**Условия сделки:**  
Возможна любая форма оплаты и условия сделки.

Условия сделки	Цена	Тип оплаты	Период аренды
Цена	750 000 Р.вс.	Ежемесячно	Длительный
Срок	18 000 в кв.м в год	Среднесрочный	31 год
Среднемесячный платеж	750 000 в год	Авансовый платеж	2х
Порядок оплаты	-	Степень износа	-
Дополнительные расходы	-	Объект от клиента	-
Предоплата	1 месяц		

**Объект:**  
Классификация: **Полуприземный**  
Высота потолков: **2 м**  
Внутренняя зона: **Есть**  
Вид: **Сидячий и стоячий**  
Состояние: **Технический ремонт**  
Количество этажей в здании: **4**

**Планы:** **Нашли**

в офисном центре на ул. Мухомова Мяскин, 42Б  
Москва ЮВАО, ул. Канавинская Мяскин Мухомов ул. 42Б  
Возраст: 22 года, состояние: Отлично 22 года, состояние: Отлично 22 года, состояние: Отлично

**Свободное назначение, 500 м²**  
в офисном центре на ул. Мухомова Мяскин, 42Б  
Москва ЮВАО, ул. Канавинская Мяскин Мухомов ул. 42Б  
Возраст: 22 года, состояние: Отлично 22 года, состояние: Отлично 22 года, состояние: Отлично

Свободное назначение, 500 м²	Площадь	Тип здания	Сайт/адрес
Свободное назначение, 500 м²	3992	Тип здания	Сайт/адрес
Классификация	Длительная	Площадь участка	0,21 га
Общая площадь	4 294 кв.м	Степень износа	Высокая

**Центральные удобства:**  
 Местное кондиционирование  
 Центральное отопление  
 Прогрессивная система пожаротушения

Агент: **Александр Курнаев**

**Земельная Курнаев**  
20 лет в бизнесе, 12 лет в сфере недвижимости, 2000 объектов

Вид: 10 объектов

Последние публикации: Новая квартира, коммерческая. Аренда недвижимости: жилье, торговый, складской. Другие услуги, управление объектами, стр.

**Рекомендуемые объявления:**

- 600 м² аренда офисного центра 125,0 м² в год
- 2 000 м² аренда офисного центра 200,0 м² в год
- 42 000 м² аренда офисного центра 112,0 м² в год
- 6,76 м² аренда офисного центра 22,0 м² в год
- 800 м² аренда офисного центра 22,0 м² в год





Результаты в Москве | Коммерческая | Продажа офиса в Москве | ЮСАО | Новострой | метро Калужская | улица Бульварная

ссылки: 15326 | 133 просмотра | 6 закладки

### Офис (B), 1 000 м²

в бизнес-центре «Гранд Истейт»  
Москва ЮСАО р-н Комсомольск ул. Бульварная, 17Б №4 этаж  
Калужская 10 мин. пешком | Бульварная 15 мин. пешком  
Новые Черемушки 6 мин. на транспорте

**60 000 000 Р** ±

60 000 000 Р ±

Century 21 Street Realty  
Агентство недвижимости  
На рынке с 2008 года  
Буд 228 объектов

+7 901 129-72-92  
+7 981 666-56-44

ОСН: свидетельство о государственном доверии не Бюджет Занятости  
В объектах: только в кредитный центр  
Позволяет избежать, что рынок это объявление не ЦИАН. И избежать штраф после работы

1 000 м² | 2 из 3 | Свободно | В

Площадь | Этаж | Помещение | ЮСАО

Мониторинг АЗНАЗ. РАСЧНОТРИМ ВАШУ ЦЕДУ!  
Продажа части здания с отдельным входом. Помещение оборудовано приточно-вытяжной вентиляцией, центральным печным отоплением, водоснабжением и канализацией, выделены комнаты, электросети 150 кВт. Выполнена стильная отделка в индустриальном стиле. Парковка на охраняемой территории.  
Можно использовать как арендный бизнес или для размещения своей компании. Все здание в аренде, с долгосрочными договорами. Правая продажа от собственника.

Узнайте больше  
Наиболее свежая информация находится у владельца объявления.

Условия сделки

Цена	60 000 000 Р	Налог	УСН
Срок	60 000 Р за м²	Тип сделки	Свободная продажа

Доступ | Пропускная система

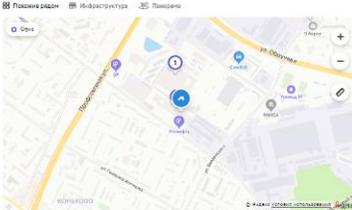
Парковка | Наземная

Парковка | Наземная

Количество мест | 800

в бизнес-центре «Гранд Истейт»  
Москва ЮСАО р-н Комсомольск ул. Бульварная, 17Б  
Калужская 10 мин. пешком | Бульварная 15 мин. пешком | Новые Черемушки 6 мин. на транспорте

Планировка | Инфраструктура | Планировка



Fresh Идея!

Пл. постройки	2034	Категория здания	Двухэтажное
Площадь участка	6474	Общая площадь	21 000 м²

III Приточная вентиляция  
III Местное кондиционирование  
III Центральное отопление  
I Стрелочная система пожаротушения

Оборудование

Напольное	-	Дополнительная цена за м² за под. этаж	-
Полы	-	Средняя цена 5 евро/м²	-
Навесные	-	Дополнительная ставка за под. этаж	-
Средней высотности здание	-	Средняя цена за м²	-
Средняя цена за м²	-	Дополнительная ставка за под. этаж	-

Во дворах: многоэтажного центра (САН) | Справедливая цена в доме и долиле работы?

Century 21 Street Realty | Агентство недвижимости | На рынке с 2008 года | Буд 228 объектов | Помощь в оформлении ипотеки, долевой собственности, ипотеки

Владельцы: Олег О. — продавец  
Продажа помещений от 20 м². Помощь в оформлении ипотеки и получении до 10 000 000 Р. | деловых площадей. Офисы от 25 кв.м. | +7 901 129-72-92









Документы, предоставленные Заказчиком

**СУ-155** ГРУППА КОМПАНИЙ

Акционерное общество «Строительное управление № 155»

ул. Малая Ордынка, д. 15, Москва, 119017, Россия • телефон: (495) 771-36-03, (495) 771-36-04, (499) 750-12-28 • факс: (495) 769-23-01  
• e-mail: [orp@su155.com](mailto:orp@su155.com) • [www.su155.ru](http://www.su155.ru) • место нахождения: Ленинский пр-т, д. 61, Москва, 119261  
ОКПО 27113776, ОГРН 1027736218164, КПП 507350001, ИНН 770803162

«02» ноября 2019 года № 5/Н  
на № \_\_\_\_\_ от \_\_\_\_\_

По месту требования

АО «СУ-155» доводит до Вашего сведения балансовую стоимость имущества:

Основное средство	Инвентарный номер	Дата принятия к учету	Первоначальная стоимость в руб. (без учета НДС)	Остаточная стоимость на 01.10.2019г. в руб. (без учета НДС)
Нежилое помещение 2 434,2 кв.м, г. Москва, ул. Островитянова, д. 7	000029576	07.04.2014	122 858 061,33	98 436 733,88
Нежилое помещение 6 297 кв.м, г. Москва, ул. Островитянова, д. 7	000029578	07.04.2014	317 819 904,77	254 644 694,62
<b>Итого:</b>			<b>440 677 966,10</b>	<b>353 081 428,50</b>

Заместитель генерального директора



П.В. Кирсанов



**ООО «Агентство оценки «Гранд Истейт»**  
 г. Самара ул. Ульяновская, д. 52/ул. Ярмарочная, д. 55, оф. 505, тел. +7(846) 212-99-88  
<http://www.grand-ocenka.ru>; e-mail: [grand-ocenka@mail.ru](mailto:grand-ocenka@mail.ru)



**ФГИС ЕРН**

полное наименование органа регистрации прав

Раздел 1

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости

**Сведения о характеристиках объекта недвижимости**

На основании запроса от 28.08.2020 г., поступившего на рассмотрение 28.08.2020 г., сообщаем, что согласно записям Единого государственного реестра недвижимости:

Пометение	
<small>(из объекта недвижимости)</small>	
Лист № _____ Раздела <b>1</b>	Всего листов раздела <b>1</b> : _____ Всего разделов: _____ Всего листов выписки: _____
<b>28.08.2020 № 99/2020/345162592</b>	
Кадастровый номер:	<b>77:06:0006004:11301</b>
Номер кадастрового квартала:	77:06:0006004
Дата присвоения кадастрового номера:	21.10.2013
Ранее присвоенный государственный учетный номер:	77-77-15/008/2011-994, 2713/51 (02802191.0018, 0003, 0004)
Адрес:	117198, р-н Обручевский, ул Островайтимова, д.7
Площадь:	2434,2
Назначение:	Нежилое пометение
Наименование:	Нежилое пометение
Номер, тип этажа, на котором расположено пометение, машино-место:	данные отсутствуют № 1, данные отсутствуют № 0
Вид жилого помещения:	данные отсутствуют
Кадастровая стоимость, руб.:	194502779,3

Государственный регистратор		ФГИС ЕРН
<small>полное наименование должности</small>	полный	<small>инициалы, фамилия</small>
	М.П.	

Пометение	
<small>(из объекта недвижимости)</small>	
Лист № _____ Раздела <b>1</b>	Всего листов раздела <b>1</b> : _____ Всего разделов: _____ Всего листов выписки: _____
<b>28.08.2020 № 99/2020/345162592</b>	
Кадастровый номер:	<b>77:06:0006004:11301</b>
Кадастровые номера иных объектов недвижимости, в пределах которых расположен объект недвижимости:	77:06:0006004:1079
Кадастровые номера объектов недвижимости, из которых образован объект недвижимости:	данные отсутствуют
Кадастровые номера образующих объект в недвижимости:	данные отсутствуют
Сведения о включении объекта недвижимости в состав предприятия как имущественного комплекса:	
Сведения о включении объекта недвижимости в состав единого недвижимого комплекса:	
Виды разрешенного использования:	данные отсутствуют
Сведения о включении объекта недвижимости в реестр объектов культурного наследия:	данные отсутствуют
Сведения о кадастровом инженере:	данные отсутствуют
Сведения об оценке жилого помещения к определенному виду жилых помещений специализированного жилищного фонда, к жилым помещениям наемного дома социального использования или наемного дома коммерческого использования:	данные отсутствуют

Государственный регистратор		ФГИС ЕРН
<small>полное наименование должности</small>	полный	<small>инициалы, фамилия</small>
	М.П.	

<b>Поименное</b>	
<small>(объекта недвижимости)</small>	
Лист № _____ Раздела <b>1</b>	Всего листов раздела <b>1</b> : _____
Всего разделов: _____	
Всего листов выписки: _____	
<b>28.08.2020 № 99/2020/345162592</b>	
Кадастровый номер:	<b>77:06:0006004:11301</b>
Статус записи об объекте недвижимости:	Сведения об объекте недвижимости имеют статус "актуальные, ранее учтенные"
Особые отметки:	Сведения об объекте капитального строительства внесены на основании свидетельства о государственной регистрации права от 06.06.2011 г. № 77-77-15/008/2011-994 и кадастрового паспорта от 07.04.2011 г. на дату обследования 03.10.2007. Сведения необходимые для заполнения раздела 8 отсутствуют.
Получатель выписки:	

Государственный регистратор		ФГИС ЕРН
полное наименование должности	подпись	инициалы, фамилия

М.П.

Раздел 2

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

<b>Поименное</b>	
<small>(объекта недвижимости)</small>	
Лист № _____ Раздела <b>2</b>	Всего листов раздела <b>2</b> : _____
Всего разделов: _____	
Всего листов выписки: _____	
<b>28.08.2020 № 99/2020/345162592</b>	
Кадастровый номер:	<b>77:06:0006004:11301</b>
1. Правообладатель (правообладатели):	1.1. Акционерное общество "Строительное управление № 155", ИНН: 7736003162 2.1. Собственность, № 77-77-06/025/2014-203 от 29.04.2014
2. Вид, номер и дата государственной регистрации права:	
Ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	
вид:	Ипотека, весь объект
дата государственной регистрации:	03.04.2020
номер государственной регистрации:	77:06:0006004:11301-77/003/2020-11
срок, на который установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	с 02.08.2013 по 01.08.2014
3.1.1. лицо, в пользу которого установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	Публично акционерное общество Национальный банк "ТРАСТ", ИНН: 7831001567
основание государственной регистрации:	Передаточный акт от 31.07.2018; Договор об ипотеке (залоге здания/помещения/сооружения) от 02.08.2013 №2688-13/И, дата регистрации 07.08.2013, №77-77-06/107/2013-396; Договор присоединения от 01.10.2018; Кредитный договор от 02.08.2013 №2688-13/К
3. вид:	Запрещение сделок с имуществом, Запретить совершать действия по регистрации в отношении недвижимого имущества: г.Москва, ул.Островитянова, д.7, кад.№ 77:06:0006004:11301, нежилое помещение, на значение: нежилое, общая площадь 2434,2 кв. м, этаж цокольный, технический этаж I
дата государственной регистрации:	01.06.2020
номер государственной регистрации:	77:06:0006004:11301-77/003/2020-13
срок, на который установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	
3.1.2. лицо, в пользу которого установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	
основание государственной регистрации:	Выписка №8072008/58 из постановления №55-4764345/7706 (ИП № 16674/20/77006-ИП) от 17.03.2020, возбужденный на основании ИП, ФС 03306-8885 от 06.08.2019, выдавший орган: Арбитражный суд города Москвы от 25.05.2020, выдавший орган: Гагаринский ОСП, Судебный пристав-исполнитель Лосманов Игорь Рифович

Государственный регистратор		ФГИС ЕРН
полное наименование должности	подпись	инициалы, фамилия

М.П.

Поименование		(наименование недвижимости)
Лист №	Раздела 2	Всего листов раздела 2: _____ Всего разделов: _____ Всего листов в выписке: _____
28.08.2020 № 99/2020/345162592		77:06:0006004:11301
Кадастровый номер:		
вид:	Запрещение сделок с имуществом, Запрет на совершение регистрационных действий в отношении объекта недвижимости, расположенного по адресу: г.Москва, ул.Островитянова, д.7, кал.№ 77:06:0006004:11301, нежилое помещение, назначение: нежилое, общая площадь 2434, 2 кв. м, этаж:цокольный, технический этаж 1	
дата государственной регистрации:	28.05.2020	
номер государственной регистрации:	77:06:0006004:11301-77/003/2020-12	
3.1.3. срок, на который установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:		
лицо, в пользу которого установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:		
основание государственной регистрации:	Выписка №4807290739 из постановления №554764187706 (ИП № 16082/2077006-ИП от 19.01.2017, возбужденный на основании ИЛ: ФС 017181371 от 26.12.2016, выданный орган: Красноярский районный суд) от 25.05.2020, выданный орган: Гагаринский ОСП, Судебный пристав-исполнитель Люкманов Эльдар Рафикович	
	Арендл. г.Москва, ул.Островитянова, д.7, усл.№ 77-77-15/008/2011-994, нежилое помещение, назначение: нежилое, общая площадь 2434, 2 кв. м, этаж:цокольный, технический этаж 1: 1) этаж п1, по помещению II - комната 11, площадь 78, 4 кв.м 2) этаж п1, по помещению II - комната 13, площадь 26, 1 кв.м 3) этаж п1, по помещению II - комната 18, площадь 18, 1 кв.м 4) этаж п1, по помещению II - комната 20, площадь 6, 6 кв.м 5) этаж п1, по помещению II - комната 22, площадь 19, 4 кв.м 6) этаж п1, по помещению II - комната 23, площадь 27, 3 кв.м 7) этаж п1, по помещению II - комната 26, площадь 11, 1 кв.м 8) этаж п1, по помещению VII - комната 1, площадь 18, 6 кв.м 9) этаж п1, по помещению VII - комната 2, площадь 8, 2 кв.м 10) этаж п1, по помещению VII - комната 3, площадь 1134, 3 кв.м 11) этаж п1, по помещению VII - комната 4, площадь 395 кв.м 12) этаж п1, по помещению VII - комната 5, площадь 2, 1 кв.м 13) этаж п1, по помещению VII - комната 6, площадь 11, 9 кв.м 14) этаж п1, по помещению VII - комната 7, площадь 44, 2 кв.м 15) этаж п1, по помещению VII - комната 8, площадь 10, 5 кв.м 16) этаж п1, по помещению VII - комната 9, площадь 9, 7 кв.м 17) этаж п1, по помещению VII - комната 10, площадь 18, 1 кв.м 18) этаж п1, по помещению VII - комната 11, площадь 36, 6 кв.м 19) этаж п1, по помещению VII - комната 12, площадь 4, 4 кв.м 20) этаж п1, по помещению VII - комната 13, площадь 4, 8 кв.м 21) этаж п1, по помещению VII - комната 14, площадь 6, 1 кв.м 22) этаж п1, по помещению VII - комната 15, площадь 6, 4 кв.м 23) этаж п1, по помещению VII - комната 16, площадь 9, 4 кв.м 24) этаж п1, по помещению VII - комната 17, площадь 12, 6 кв.м 25) этаж п1, по помещению VII - комната 18, площадь 24, 3 кв.м 26) этаж п1, по помещению VII - комната 19, площадь 9, 6 кв.м 27) этаж п1, по помещению VII - комната 20, площадь 5 кв.м 28) этаж п1, по помещению VII - комната 21, площадь 4, 5 кв.м 29) этаж п1, по помещению VII - комната 22, площадь 7, 4 кв.м 30) этаж п1, по помещению VII - комната 23, площадь 34, 8 кв.м 31) этаж п1, по помещению VII - комната 24, площадь 8, 9 кв.м	



**ООО «Агентство оценки «Гранд Истейт»**  
 г. Самара ул. Ульяновская, д. 52/ул. Ярмарочная, д. 55, оф. 505, тел. +7(846) 212-99-88  
<http://www.grand-ocenka.ru>; e-mail: [grand-ocenka@mail.ru](mailto:grand-ocenka@mail.ru)



3.	3.1.4.	вид:	32) этаж н, по метению VII - комната 25, площадь 5, 1 кв.м 33) этаж н, по метению VII - комната 26, площадь 8 кв.м 34) этаж н, по метению VII - комната 27, площадь 3, 4 кв.м 35) этаж н, по метению VII - комната 28, площадь 12, 3 кв.м 36) этаж н, по метению VII - комната 29, площадь 4, 3 кв.м 37) этаж н, по метению VII - комната 30, площадь 2, 7 кв.м 38) этаж н, по метению VII - комната 31, площадь 5, 2 кв.м 39) этаж н, по метению VII - комната 32, площадь 6 кв.м 40) этаж н, по метению VII - комната 33, площадь 8, 2 кв.м 41) этаж н, по метению VII - комната 34, площадь 14, 2 кв.м 42) этаж н, по метению VII - комната 35, площадь 14, 9 кв.м 43) этаж н, по метению VII - комната 36, площадь 12, 5 кв.м 44) этаж н, по метению VII - комната 37, площадь 2 кв.м 45) этаж н, по метению VII - комната 38, площадь 22, 8 кв.м 46) этаж н, по метению VII - комната 39, площадь 2, 9 кв.м 47) этаж н, по метению VII - комната 40, площадь 6, 1 кв.м 48) этаж н, по метению VII - комната 41, площадь 13, 4 кв.м 49) этаж н, по метению VII - комната 42, площадь 3, 3 кв.м 50) этаж н, по метению VII - комната 43, площадь 7, 7 кв.м 51) этаж н, по метению VII - комната 44, площадь 6, 3 кв.м 52) этаж н, по метению VII - комната 45, площадь 3, 6 кв.м 53) этаж н, по метению VII - комната 46, площадь 8, 6 кв.м 54) этаж н, по метению VII - комната 47, площадь 37, 2 кв.м 55) этаж н, по метению VII - комната 48, площадь 21, 2 кв.м 56) этаж н, по метению VII - комната 49, площадь 16, 6 кв.м 57) этаж н, по метению VII - комната 50, площадь 4 кв.м 58) этаж н, по метению VII - комната 51, площадь 5 кв.м 59) этаж н, по метению VII - комната 52, площадь 3, 4 кв.м 60) этаж н, по метению VII - комната 53, площадь 6, 5 кв.м 61) этаж н, по метению VII - комната 54, площадь 7, 9 кв.м 62) этаж н, по метению VII - комната 55, площадь 59 кв.м 63) этаж н, по метению VII - комната 56, площадь 3, 9 кв.м 64) этаж н, по метению VII - комната 57, площадь 2 кв.м 65) этаж н, по метению VII - комната 58, площадь 1, 3 кв.м 66) эта
		дата государственной регистрации:	12.12.2012
		номер государственной регистрации:	77-77-06/103/2012-669
		срок, на который устанавливается ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	с даты государственной регистрации на 7 лет
		лицо, в пользу которого установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	Акционерное общество "Торговый дом "ПЕРЕКРЕСТОК", ИНН: 7728029110
		основание государственной регистрации:	Договор аренды от 01.09.2012, дата регистрации 12.12.2012, №77-77-06/103/2012-669
3.1.5.		вид:	Запрещение сделок с имуществом, Запрет на совершение регистрационных действий в отношении объекта недвижимости, расположенного по адресу: г.Москва, ул.Островитянова, д.7, кал.№ 77-06-0006004-11301, нежилое по метению, назначение: нежилое, общ.площадь 2434, 2 кв. м, этаж:нолевой, технический этаж 1
		дата государственной регистрации:	01.06.2020
		номер государственной регистрации:	77:06:0006004:11301-77/003/2020-14
		срок, на который устанавливается ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	
		лицо, в пользу которого установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	

	основание государственной регистрации:	Выписка №4807290764 из постановления №5547643947706 (ИП № 166892077006-ИП от 18.01.2016, возбужденный на основании ИЛ: ФС 008/97873 от 29.10.2015, выдавший орган: Красносельский районный суд) от 25.05.2020, выдавший орган: Гагаринский ОСП, Судебный пристав-исполнитель-Люкманов Ильдар Рафикович
5.	Заявленные в судебном порядке права требования:	данные отсутствуют
6.	Сведения о возражении в отношении зарегистрированного права:	данные отсутствуют
7.	Сведения о наличии решения об изъятии объекта недвижимости для государственных и муниципальных нужд:	данные отсутствуют
8.	Сведения о невозможности государственной регистрации без личного участия правообладателя или его законного представителя:	данные отсутствуют
9.	Противоправданные и сведения о наличии поступивших, но не рассмотренных заявлений о проведении государственной регистрации права (перехода, прекращения права), ограничения права или обременения объекта недвижимости, сделки в отношении объекта недвижимости:	данные отсутствуют
10.	Сведения об осуществлении государственной регистрации сделки, права, ограничения права без необходимого в силу закона согласия третьего лица, органа:	данные отсутствуют

Государственный регистратор		Ф.И.С.И.П.И.
полное наименование должности	подпись	инициалы, фамилия

М.П.

**ФГИС ЕПРН**

полное наименование органа регистрации прав

Раздел 1

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости

**Сведения о характеристиках объекта недвижимости**

На основании запроса от 28.08.2020 г., поступившего на рассмотрение 28.08.2020 г., сообщаем, что согласно записям Единого государственного реестра недвижимости:

Пометение	
(наименование объекта недвижимости)	
Лист № _____ Раздела <b>1</b>	Всего листов раздела <b>1</b> : _____ Всего разделов: _____ Всего листов выписки: _____
<b>28.08.2020 № 99/2020/345164450</b>	
Кадастровый номер:	<b>77:06:0006004:11302</b>
Номер кадастрового квартала:	77:06:0006004
Дата присвоения кадастрового номера:	21.10.2013
Ранее присвоенный государственный учетный номер:	77-77-15/008/2011-981
Адрес:	117198, р-н Обручевский, ул. Островайтнова, д.7
Площадь:	6297
Назначение:	Нежилое по метению
Наименование:	Нежилое по метению
Номер, тип этажа, на котором расположено пометение, машино-место:	данные отсутствуют № 0, данные отсутствуют № 1, данные отсутствуют № 2, данные отсутствуют № 3, данные отсутствуют № 1, данные отсутствуют № 0
Вид жилого помещения:	данные отсутствуют
Кадастровая стоимость, руб.:	476712118,08

Государственный регистратор	_____	ФГИС ЕПРН
полное наименование должности	подпись	инициалы, фамилия

М.П.

Пометение	
(наименование объекта недвижимости)	
Лист № _____ Раздела <b>1</b>	Всего листов раздела <b>1</b> : _____ Всего разделов: _____ Всего листов выписки: _____
<b>28.08.2020 № 99/2020/345164450</b>	
Кадастровый номер:	<b>77:06:0006004:11302</b>
Кадастровые номера иных объектов недвижимости, в пределах которых расположен объект недвижимости:	77:06:0006004:1079
Кадастровые номера объектов недвижимости, из которых образован объект недвижимости:	данные отсутствуют
Кадастровые номера образованных объектов недвижимости:	данные отсутствуют
Сведения о включении объекта недвижимости в состав предприятия как имущественного комплекса:	
Сведения о включении объекта недвижимости в состав единого недвижимого имущества:	
Виды разрешенного использования:	данные отсутствуют
Сведения о включении объекта недвижимости в реестр объектов культурного наследия:	данные отсутствуют
Сведения о кадастровом инженере:	
данные отсутствуют	
Сведения об отнесении жилого помещения к определенному виду жилых помещений специализированного жилищного фонда, к жилью помещением наемного дома социального использования или наемного дома коммерческого использования:	данные отсутствуют

Государственный регистратор	_____	ФГИС ЕПРН
полное наименование должности	подпись	инициалы, фамилия

М.П.



**ООО «Агентство оценки «Гранд Истейт»**  
 г. Самара ул. Ульяновская, д. 52/ул. Ярмаюрная, д. 55, оф. 505, тел. +7(846) 212-99-88  
<http://www.grand-ocenka.ru>; e-mail: [grand-ocenka@mail.ru](mailto:grand-ocenka@mail.ru)



Раздел 2

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

Поименование		(объекта недвижимости)	
Лист №	Раздел 2	Всего листов раздела 2:	Всего разделов:
28.08.2020	№ 99/2020/345164450		
Кадстровый номер:		77:06:006004:11302	
1. Правообладатель (правообладатели):	1.1. Акционерное общество "Строительное управление № 155", ИНН: 7736003162		
2. Вид, номер и дата государственной регистрации права:	2.1. Собственность, № 77-77-06/025/2014-205 от 29.04.2014		
<b>Ограничение прав и обременение объекта недвижимости:</b>			
3.1.1. срок, на который установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	3.1.1. вид: Запрещение сделок с имуществом, Запрет на совершение регистрационных действий в отношении объекта недвижимости, расположенного по адресу: г.Москва, ул.Островитянова, д.7, к/д.№ 77:06:006004:11302, нежилое помещение, назначение: нежилое, общая площадь: 6297 кв. м, этаж: подвал, поком. 1, 2, 3, технический этаж 1		
	дата государственной регистрации: 01.06.2020		
	номер государственной регистрации: 77:06:006004:11302:77:003/2020-13		
3.1.2. лицо, в пользу которого установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:			
3. основание государственной регистрации:	Выписка №807290858 из постановления №554764345/7706 (ИП № 16674/20/77006-ИП от 17.03.2020, возбужденный на основании ИП: ФС 03306-885 от 06.08.2019, выданный орган: Арбитражный суд города Москвы) от 25.05.2020, выданный орган: Гагаринский ОСП; Судебный пристав-исполнитель: Люкманов Ильдар Рификович		
3.1.2. вид:	Ипотека, весь объект		
	дата государственной регистрации: 03.04.2020		
	номер государственной регистрации: 77:06:006004:11302:77:003/2020-11		
3.1.2. срок, на который установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	с 02.08.2013 по 01.08.2014		
3.1.2. лицо, в пользу которого установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	Публично-акционерное общество Национальный банк "ТРАСТ", ИНН: 7831001567		
3. основание государственной регистрации:	Передельный акт от 31.07.2018; Договор об ипотеке (залог здания/помещения/сооружения) от 02.08.2013 №2688-13/И, дата регистрации 07.08.2013, №77-77-06/107/2013-396; Договор о присоединении от 01.10.2018; Кредитный договор от 02.08.2013 №2688-13/К		

Государственный регистратор		ФГИС ЕГРН
полное наименование должности	подпись	инициалы, фамилия

М.П.

Поименование		(объекта недвижимости)	
Лист №	Раздел 2	Всего листов раздела 2:	Всего разделов:
28.08.2020	№ 99/2020/345164450		
Кадстровый номер:		77:06:006004:11302	
3.1.3. вид:	Запрещение сделок с имуществом, Запрет на совершение регистрационных действий в отношении объекта недвижимости, расположенного по адресу: г.Москва, ул.Островитянова, д.7, к/д.№ 77:06:006004:11302, нежилое помещение, назначение: нежилое, общая площадь: 6297 кв. м, этаж: подвал, поком. 1, 2, 3, технический этаж 1		
	дата государственной регистрации: 01.06.2020		
	номер государственной регистрации: 77:06:006004:11302:77:003/2020-14		
3.1.3. срок, на который установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:			
3.1.3. лицо, в пользу которого установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:			
3. основание государственной регистрации:	Выписка №84807290764 из постановления №554764345/7706 (ИП № 16982/20/77006-ИП от 18.01.2016, возбужденный на основании ИП: ФС 008797873 от 29.10.2015, выданный орган: Красносельский районный суд) от 25.05.2020, выданный орган: Гагаринский ОСП; Судебный пристав-исполнитель: Люкманов Ильдар Рификович		
3.1.4. вид:	Запрещение сделок с имуществом, Запрет на совершение регистрационных действий в отношении объекта недвижимости, расположенного по адресу: г.Москва, ул.Островитянова, д.7, к/д.№ 77:06:006004:11302, нежилое помещение, назначение: нежилое, общая площадь: 6297 кв. м, этаж: подвал, поком. 1, 2, 3, технический этаж 1		
	дата государственной регистрации: 28.05.2020		
	номер государственной регистрации: 77:06:006004:11302:77:003/2020-12		
3.1.4. срок, на который установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:			
3.1.4. лицо, в пользу которого установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:			
3. основание государственной регистрации:	Выписка №84807290759 из постановления №554764418/7706 (ИП № 16982/20/77006-ИП от 19.01.2017, возбужденный на основании ИП: ФС 017181371 от 26.12.2016, выданный орган: Красносельский районный суд) от 25.05.2020, выданный орган: Гагаринский ОСП; Судебный пристав-исполнитель: Люкманов Ильдар Рификович		
5. Зависимые и судебном порядке права требования:	данные отсутствуют		
6. Сведения о возражении в отношении зарегистрированного права:	данные отсутствуют		
7. Сведения о наличии решения об изъятии объекта недвижимости для государственных и муниципальных нужд:	данные отсутствуют		
8. Сведения о невозможности государственной регистрации без личного участия правообладателя или его законного представителя:			
9. Правотребования и сведения о наличии судебных, но не рассмотренных заявлений о прекращении государственной регистрации права (переход, прекращение права), ограничения прав и обременения объекта недвижимости, сделок в отношении объекта недвижимости:	данные отсутствуют		
10. Сведения об осуществлении государственной регистрации сделок, прав, обременения права без необходимости в силу закона согласия третьего лица, органа:	данные отсутствуют		



**ООО «Агентство оценки «Гранд Истейт»**  
г. Самара ул. Ульяновская, д. 52/ул. Ярмарочная, д. 55, оф. 505, тел. +7(846) 212-99-88  
<http://www.grand-ocenka.ru>; e-mail: [grand-ocenka@mail.ru](mailto:grand-ocenka@mail.ru)



Государственный регистратор		ФГИС ЕГРН
полное наименование должности	подпись	инициалы, фамилия

М.П.



ООО «Агентство оценки «Гранд Истейт»  
 г. Самара ул. Ульяновская, д. 52/ул. Яремочная, д. 55, оф. 505, тел. +7(846) 212-99-88  
<http://www.grand-ocenka.ru>; e-mail: [grand-ocenka@mail.ru](mailto:grand-ocenka@mail.ru)



ГОСУДАРСТВЕННОЕ УНИТАРНОЕ ПРЕДПРИЯТИЕ  
 МОСКОВСКОЕ ГОРОДСКОЕ БЮРО ТЕХНИЧЕСКОЙ ИНВЕНТАРИЗАЦИИ

Кварт. № 2413

Инв. № \_\_\_\_\_

Кондоминиум № \_\_\_\_\_

ТЕХНИЧЕСКИЙ ПАСПОРТ

НА ДОМОВЛАДЕНИЕ № 7

по ул. Островитянской

10310

административного округа г. Москвы

Составлен по состоянию на « 03 » 10 20 04 г.

I. Владение строениями в домовладении

Дата записи	№№ или литеры строен. по плану	Наименование владельцев кондоминиума, ТСЖ	Долевое участие	Основание владения (наименование, дата и № документа)	Подпись ответственного за регистрацию права собственности
1	2	3	4	5	6
		<i>свез-во не предъявлено</i>			
				<div style="border: 1px solid black; padding: 2px;">           3 Кварт. № 1            территориальное бюро            технической инвентаризации            города Москвы         </div>	

Учет запретов и арестов по фонду Л.С.

Наложено	Свято

### II. Экспликация земельного участка

Дата записи	Наименование проезда	Площадь земельного участка		в том числе						В том			
		по документам	фактическая	застроенная, м <sup>2</sup>	под арками			незастроенная, м <sup>2</sup>	тротуары, дорожки, отмостки				
					всего, м <sup>2</sup>	из них заасфальт.	открытые сходы, крыльца, входные площадки, приямки, площадь по лодж.		всего, м <sup>2</sup>	в том числе			
										асфальт., м <sup>2</sup>	прочие покр., м <sup>2</sup>	грунт, м <sup>2</sup>	
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	
в т.ч. кооператив (по документам АПУ)													

### III. Уборочная площадь прилегающих проездов в кв. м (улиц, проспектов, переулков и т.д.)

Дата записи	Наименование проезда	Общая площадь проезда	Из общей площади									2-метровая полоса	
			тротуары	в том числе				проезжая часть	в том числе				
				асфальт. покр.	прочие покр.	зеленые насажд.	асфальт. покр.		прочие покр.	грунт	зеленые насажд.		
													13
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	

### IV. Основные экономические показатели строений в домовладении

Дата записи	Наименование строений и их №№ по плану	Этаж-ность	Материал стен	Площадь по наружн. обмеру	Объем	Стоимость						
						общая		в том числе				
						восстан.	действ.	основ. стр.	служ. стр. и сооруж.	вос-стан.	дей-ствит.	
												вос-стан.
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	
	с.к.п.о.ф.у.н.к.у. центр	3+40к.	кирп. ст.л. бл. монол.	4920,2	71674	202553						
	Всего:											



ООО «Агентство оценки «Гранд Истейт»  
 г. Самара ул. Ульяновская, д. 52/ул. Ярмарочная, д. 55, оф. 505, тел. +7(846) 212-99-88  
<http://www.grand-ocenka.ru>; e-mail: [grand-ocenka@mail.ru](mailto:grand-ocenka@mail.ru)



**ТЕХНИЧЕСКИЙ ПАСПОРТ**

многофункционал. центр. на (вместимость)  
 по ул. Островитянской дом № 4 стр. корп. № АО г. Москвы

Кварт. № 2413  
 Инвент. №  
 Шифр фонда МС  
 Шифр проекта ИСД/В/В

1. Общие сведения  
 Владелец Сва-во не предъявлено Число этажей 3  
 Год постройки 2007 переоборудовано в г. Год последнего кап. ремонта г.  
 Кроме того, имеется: подвал, цокольный этаж, мансарда, мезонин (подчеркнуть)  
 Материал крыши плиточная по жем. бет. основ. площадь крыши 3742 кв. м  
 Фасад штукатурка, известняк, асбестовый картон площадь фасадов кв. м  
 Число лестниц 7 шт.; их уборочная площадь кв. м  
 Уборочная площадь общих коридоров и мест общ. пользов. кв. м  
 Объем 41671 куб. м  
 Общая площадь по зданию кв. м, в т.ч. общей, без учета балконов и лоджий 14990 кв. м  
 из них:  
 а. Жилые помещения: Общ. площ. кв. м, в т.ч. общей площади, без учета балконов и лоджий кв. м  
 жилой площади кв. м  
 Общая площадь, относящаяся к общему имуществу кондоминиума кв. м

**А. Распределение жилой площади**

№ п/п	Жилая площадь находится	Количество		Общая площ. без учета балконов и лоджий	В том числе и жилая	Текущие изменения							
		жилых квартир	жилых комнат			количество	в том числе и жилая	количество	в том числе и жилая	количество	в том числе и жилая		
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14
1	В квартирах												
2	В помещен. коридорн. системы												
3	В общежитиях												
4	Служебная жилая площадь												
5	Маневренная жилая площадь												
Итого													
Из общего числа жилой площади находится:													
6	а) в мансардах												
	б) в мезонинах												
	в) в цокольных этажах												
	г) в подвалах												
Итого													

**Распределение квартир по числу комнат (без общежит. и коридора. сист.)**

№ п/п	Квартиры	Число квартир	Общая площ. без учета балк. и лодж.	Жилая площадь	Текущие изменения					
					число квартир	об. пл. без уч. балк. и лодж.	жилая площадь	число квартир	об. пл. без уч. балк. и лодж.	жилая площадь
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11
1	Однокомнатные									
2	Двухкомнатные									
3	Трехкомнатные									
4	Четырехкомнатные									
5	Пятикомнатные									
6	Шестикомнатные									
7	В семь и более комнат									

общая площадь 14990 кв. м

I. Нежилые помещения:

№ п/п	Классификация помещений	Общая		Основная		Текущие изменения										
		всего	в т.ч. аренд. дум.	всего	в т.ч. аренд. дум.	общая		основная		общая		основная				
						7	8	9	10	11	12	13	14			
1	2	3	4	5	6											
1	Тип жилого в н/ж пом. (гостиница, казарма и т.д.)															
2	Торговая	1989		1651												
3	Производственная	59		59												
4	Складская	190		190												
5	Бытового обслуж.															
6	Гаражи	3423		3029												
7	Учрежденческая	5355		3192												
8	Обществ. питания	529		261												
9	Школьная															
10	Учебно-научная															
11	Лечебно-санитарн.															
12	Культ.-просветит.															
13	Детские сады и ясли															
14	Театров и зрел. предпр.															
15	Творческие мастерские															
16	Профтехобразования															
17	Прочая	3445		3281												
Итого:		14990		11663												

В том числе: 1. Площадь подвалов: общая 3397, основная \_\_\_\_\_ 2. Цокольн. эт.: общая 3044, основная \_\_\_\_\_, площадь, используемая жилищной конторой для собственных нужд \_\_\_\_\_ кв. м

№ п/п	Использование помещений	Всего	Основная	Текущие изменения			
				всего	основная	всего	основная
1	2	3	4	5	6	7	8
1	Учрежденческая:						
	а) жилищная контора						
	б) комн. детские, дружин. и др.						
2	Культурно-просветительная:						
	а) кр. уголки, клубы, библиотеки						
3	Прочая:						
	а) мастерские						
	б) склады жилищн. контор						
	в) теплоузел						
	г) котельная						
	в том числе: на газе						
	на тверд. топливе						
Итого							

II. Благоустройство общей и жилой / основной площади (кв. м.)

Дата записи	Водопровод	Канализация		Отопление								Ванны				Горячая водоснаб.		Газоснабжение		Лифты			Напряжение электросети (вольт)		Группа благоустройства	
		Местная	Центральная	Печное	Печное-газовое	От АГВ	От ТЭЦ	Центральное		Калориферное	С газовыми колонками	С газовыми колонками		С газовыми колонками												
								От собственной котельной	От групп. котельной																	
	14990		14990																							

III. Исчисление площадей и объемов основной и отдельных частей строений и пристроек

№ или литер по плану	Наименование	ггм.	Формулы для подсчета площадей по наружному обмеру	Площадь (кв. м)	Высота (м)	Объем (куб. м)
1	2	3	4	5	6	7
1	основное	1гм	$25,50 \times 7,24 + 36,60 \times 54,25 - 22,55 \times 4,40 =$	2041,0	3,80	7870
II	"	2-3гм	$25,50 \times 7,24 - 0,20 \times 8,00 + 39,20 \times 49,70 +$ $+ (8,95 + 8,40) : 2 \times 15,60 \times 2 =$	2404,1	7,45	17888
"	цок. гм.	1	$25,50 \times 7,24 - 1,00 \times 8,00 + 36,60 \times 6,70 +$ $+ 49,38 \times 6,60 + 62,72 \times 45,43 - 1,80 \times 3,40 -$ $- 1,57 \times 3,60 - 2,75 \times 8,60 - 5,10 \times 1,65 -$ $- 4,48 \times 21,96 - 1,65 \times 18,56 + 1,63 \times 2,70 =$	3428,7	4,55	15601
"	пожал	1	$7,24 \times 25,50 + 36,60 \times 6,70 + 49,38 \times 6,60 +$ $+ 45,43 \times 6,272 - 4,60 \times 13,16 =$	3544,6	2,50	8862
"	1500 тех. гм.	1	$7,24 \times 25,50 + 36,60 \times 6,70 + 49,38 \times 6,60 +$ $+ 45,43 \times 6,272 - 4,60 \times 13,16 =$	3544,6	2,50	8862
"	2000 тех. гм.	1	$21,48 \times 8,73 + 8,92 \times 21,53$	380,0	3,95	1501
"	"	1	$11,80 \times 6,72 + 11,77 \times 6,84$	159,8	3,95	631
"	сложн. п. о. о. ц.		$1,72 \times 5,37 \times 2 + 5,80 \times 1,80 \times 2 + 6,70 \times 1,90 \times 2 +$ $+ 6,38 \times 8,50 \times 2 + 41,10 \times 13,00 \times 2 + 2,20 \times 4,35 \times$ $+ 36,57 \times 4,43 + 10,43 \times 14,0 + 1,41 \times 2,30 +$ $+ 2,29 \times 1,48 + 4,90 \times 1,40 + 5,78 \times 1,40 +$ $+ 6,90 \times 1,27 + 5,10 \times 1,65 + 1,57 \times 3,60 +$ $+ 8,70 \times 1,41 + 2,92 \times 1,33$	1491,5		

71671

Площадь застройки:  $3428,7 + 1491,5 = 4920,2$   
(площадь здания по цоколю, открытые склады, крыльца, площадки перед подъездами, приемники, и т. д.)

IV. Описание конструктивных элементов и определение износа основной пристройки

Группа капит. 1 Средняя жилая площадь квартиры 3.63 Сборник № 28  
вид внутренней отделки простая Средняя внутренняя высота помещений 3.63 Таблица № 91а

№ п.п.	Наименование конструктивных элементов	Описание конструктивных элементов (материал, конструкция, отделка и прочее)	Техническое состояние (осадки, трещины, гниль, и т.п.)	Удельный вес конструктивных элементов	Поправка к удельному весу в процентах	Удельный вес конструктивных элементов с поправкой	Износ в процентах	Проведение процента износа на удельный вес конструктивных элементов деленное на 100
1	Фундаменты	монолит. железобет.		10	1	10		
2	а. Наружные и внутренние капитальные стены б. Перегородки	кирпич, монолит. железобет.		22	1	22		
3	Периферия: чердачные междуэтажные подвальные	кирпич, монолит. железобет., гипсокартон		14	1	14		
		монолит. железобет. по стеновому проф. листу						
		"						
4	Крыша	плитчатая по стел. бет. армированная с внутр. водосток		2	1	2		
5	Полы	бетонное монолит, керам. плитка, ламинат		6	1	6		
6	Проблемы: оконные дверные	стеклопакеты		9	1	9		
		дверные, филенчатые остекленные						
7	Отдел. работы: а. Наружная отделка архитектур. оформл. б. Внутрен. отделка	штукатурка, облицовка плиткой, окраска		14	1	14		
		штукатурка, облицовка плиткой, окраска						
8	Санитарные и электротехнические работы	Ванны:		14	-0.3	13.7		
		с газовой колон.						
		с деревян. колон.						
		с горяч. водосн.	от тэу					
		Горячее водоснаб.	от тэу					
		Вентиляция	асбест. коробка					
		Газоснабжение	от п.п. газового					
		Мусоропровод						
		Лифты	муфта с амортизаторами					
		Электроосвещение	от п.п. газового					
9	Разные работы	откосы, остои, штукатурка, облицовка плиткой, окраска		6	1	6		
Процент износа, приведенный к 100 по формуле				Итого		99.7		
				процент износа (гр. 9)х100				
				удельный вес (гр. 7)				

V. Описание конструктивных элементов и определение износа основной пристройки

Группа капит. \_\_\_\_\_ Средняя жилая площадь квартиры \_\_\_\_\_ Сборник № \_\_\_\_\_  
 вид внутренней отделки \_\_\_\_\_ Средняя внутренняя высота помещений \_\_\_\_\_ Таблица № \_\_\_\_\_

№ п.п.	Наименование конструктивных элементов	Описание конструктивных элементов ( материал, конструкция, отделка и прочее )	Техническое состояние ( осадки, трещины, гниль, и т. п. )	Удельный вес конструктивных элементов	Поправка к удельному весу в процентах	Удельный вес конструктивных элементов с поправкой	Износ в процентах	Процент износа на удельный вес конструктивных элементов делённый на 100	
									1
1	Фундаменты								
2	а. Наружные и внутренние капитальные стены б. Перегородки								
3	Перекрытия: чердачные междуэтажные подвальные								
4	Крыша								
5	Полы								
6	Проемы: оконные дверные								
7	Отдел. работы: Наружная отделка архитект. оформл. Внутрен. отделка								
8	Санитарные и электротехнические работы	Центр. отопление							
		Печное отопл.							
		Водопровод							
		Канализация							
		Радио							
		Телефон							
		Телевидение							
		Ванны:	с газовой колон.						
			с дровян. колон.						
			с горяч. водосн.						
		Горячее водоснаб.							
		Вентиляция							
		Газоснабжение							
Мусоропровод									
Лифты									
Электроосвещение									
9	Разные работы								
				Итого	100				
				процент износа (гр. 9)х100					
				удельный вес (гр. 7)					

(3) Юго-западное № 1  
территориальное бюро  
технической инвентаризации  
города Москвы

Процент износа, приведённый к 100 по формуле



№ или литер по плану	Наименование строений и пристроек	№ сборника	№ таблицы	Стоимость по таблице	Удельный вес строения	Поправка к стоимости в коэффициентах								Площадь	Восстановит. стоимость в руб.	% износа	Действит. стоимость в руб.
						на высоту помещен.	на среднюю площадь квартиры	коэф. на определ. цен. от группы капитальн. строения	удельн. вес строен. после поправок	Стоим. ед. изм. после примен. поправ. коэф.							
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	15	16	17	18
1	основное	28	91	19,9	1,00			0,95				0,95	18,91	52353	98395		
														стоим. с к 2,046:		802553	
Всего																	

Работу выполнил

инж. *Колесов*  
(должность) (подпись)  
19.06.2008 г.

Проверил бригадир  
19.06.2008 г.

Начальник бюро  
Юго-Западное №1  
19.06.2008 г. Котилова Надежда Сергеевна

ТЕКУЩИЕ ИЗМЕНЕНИЯ ВНЕСЕНЫ

20 г.	20 г.	20 г.	20 г.
Юго-Западное №1 территориальное бюро технической инвентаризации			

III. Потребность в капитальном ремонте строения №

№ п/п	Наименование конструктивных элементов и оборудования	Единица измерения	Количество	% износа	Потребность в капитальном ремонте					Выполнено				
					всего	в том числе ремонт	смена	цена за единицу ремонт	смена	сумма в руб.	20 г.	20 г.	20 г.	
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	
1	Фундаменты													
2	Стены	куб. м												
3	Стены	кв. м												
4	Перегородка дерев.	кв. м												
5	Перегородка негорюч.	кв. м												
6	Крыша	чердачные	кв. м											
7		междуетажные	кв. м											
8		санузлов	кв. м											
9		подвальные	кв. м											
10		стропила	кв. м											
11		обрешетка	кв. м											
12		кровля	кв. м											
13		водосточные трубы	п/м											
14		внутрен. водосток	п/м											
15		дощатые	кв. м											
16	Полы	паркетные	кв. м											
17		линолеум или синт.	кв. м											
18		плиточные	кв. м											
19		прочие	кв. м											

1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	
20	Проемы	оконные перепл.	кв. м											
21		двери внутрен.	шт.											
22		двери наружные	шт.											
23	Фасад — наружи. отделка		кв. м											
24	Внутренние санитарные и электрические устройства	отопление	трубы центр. отоп.	п/м										
25			радиаторы	секц.										
26			панельное или калориферное	кв. м										
27			печи на твердом или газов. топл.	шт.										
28			АГВ колонки	шт.										
29		водопровод	умывальники	шт.										
30			раковины	шт.										
31			водопр. трубы	п/м										
32			унитазы	шт.										
33			смывные бачки	шт.										
34	канализац.	трубы	п/м											
35		трубы горяч. водосн.	п/м											
36		ванны	шт.											
37		души	шт.											
38		колонки газ. или на тверд. топл.	шт.											
39	плиты	трубы газовые	п/м											
40		газовые 2-х конф.	шт.											
41		газовые 4-х конф.	шт.											
42		электрические	шт.											
43	Прочие работы	телевидение	общая антенна											
44		лифты	шт.											
45		световая электропр.	п/м											
46		силовая электропр.	п/м											
47		вводные устройства	шт.											
48		электрощитов	шт.											
49		вентиляц. стволы и трубы	п/м											
50		мусоропр. стволы	п/м											
51	лестницы	балконы/лоджи	шт.											
52		эркеры	шт.											
53		ступени	шт.											
54		площадки	кв. м											
55		ограждения	п/м											
56		мусоросб. камеры	шт.											
57		бойлерные	шт.											
58		тепловые узлы	шт.											
59		водоподкачки	шт.											

Потребность в капремонте по строению \_\_\_\_\_ руб.

« \_\_\_\_ » \_\_\_\_\_ 20 \_\_\_\_ г. Работу выполнил \_\_\_\_\_ (должность, Ф.И.О., подпись)



(Продолжение раздела V)

1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	15	16	17	18	19	20	21	22	

Юго-Западное №1  
территориальное бюро  
технической инвентаризации  
города Москвы

Работу выполнил

инж. Колелев  
(должность) (подпись)

19.06 2008 г.

Проверил бригадир

Сте  
(подпись)

19.06 2008 г.

Начальник Бюро №1 ТБТИ  
Колцова Надежда Сергеевна

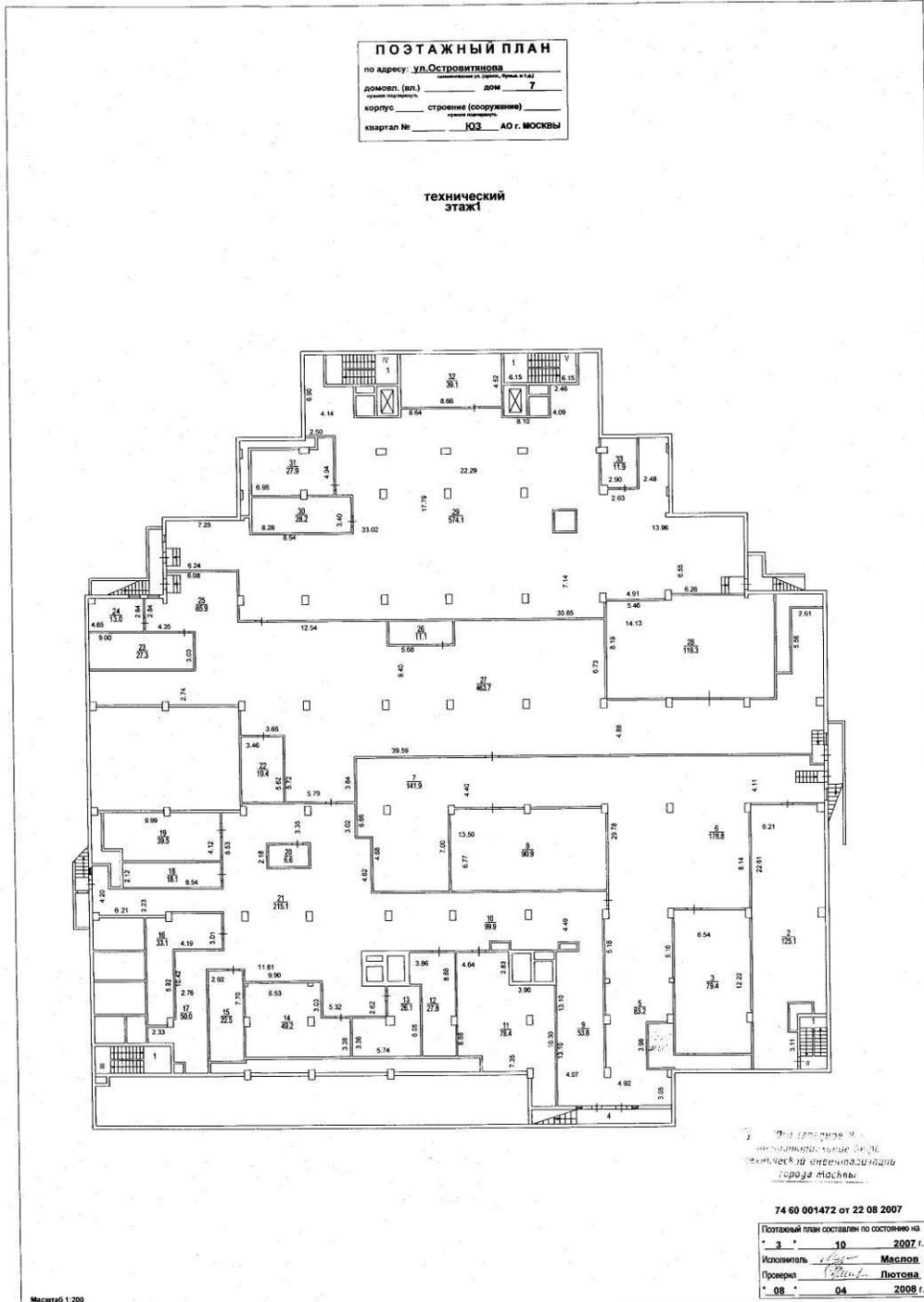
19.06 2008 г.

ТЕКУЩИЕ ИЗМЕНЕНИЯ ВНЕСЕНЫ

€	20	г.									

VI. Объекты благоустройства и потребность их в капитальном ремонте

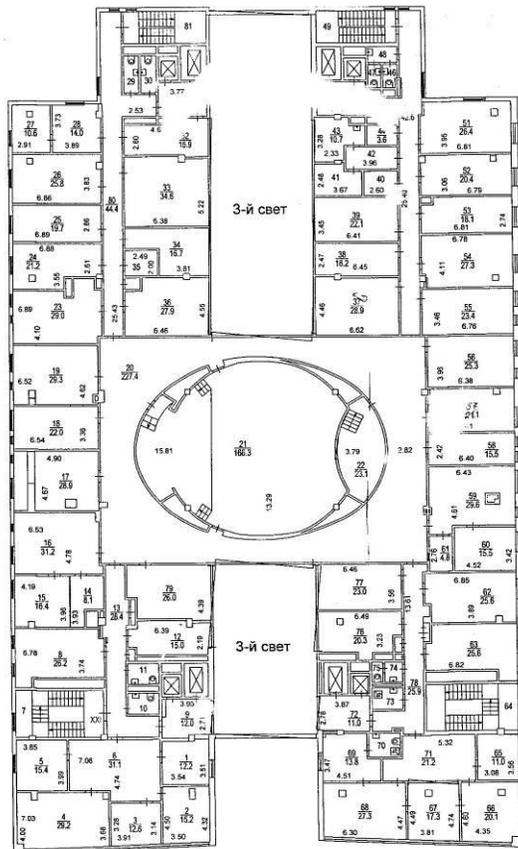
№ п/п	Наименование	Единица измерения	Количество	% износа	Потребность в капремонте						Выполнено:		
					всего	в т.ч.		цена за единицу		сумма в руб.	20__ г.	20__ г.	20__ г.
						ре-монт	смена	ре-монт	смена				
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14
1	замощения	Проезды асфальтир.	кв. м										
2		Тротуары асфальтир.	кв. м										
3		Прочие покрытия	кв. м										
4		Без покрытия	кв. м										
5	отражения	Кирпичные	п/м										
6		Бетонные	п/м										
7		Деревянные	п/м										
8		Металлические	п/м										
9		Прочие	п/м										



**ПОЭТАЖНЫЙ ПЛАН**

по адресу: ул. Островитинова  
домовлад. (вл.) \_\_\_\_\_ дом 7  
корпус \_\_\_\_\_ строение (сооружение) \_\_\_\_\_  
квартал № \_\_\_\_\_ ЮЗ АО г. МОСКВЫ

3-й ЭТАЖ



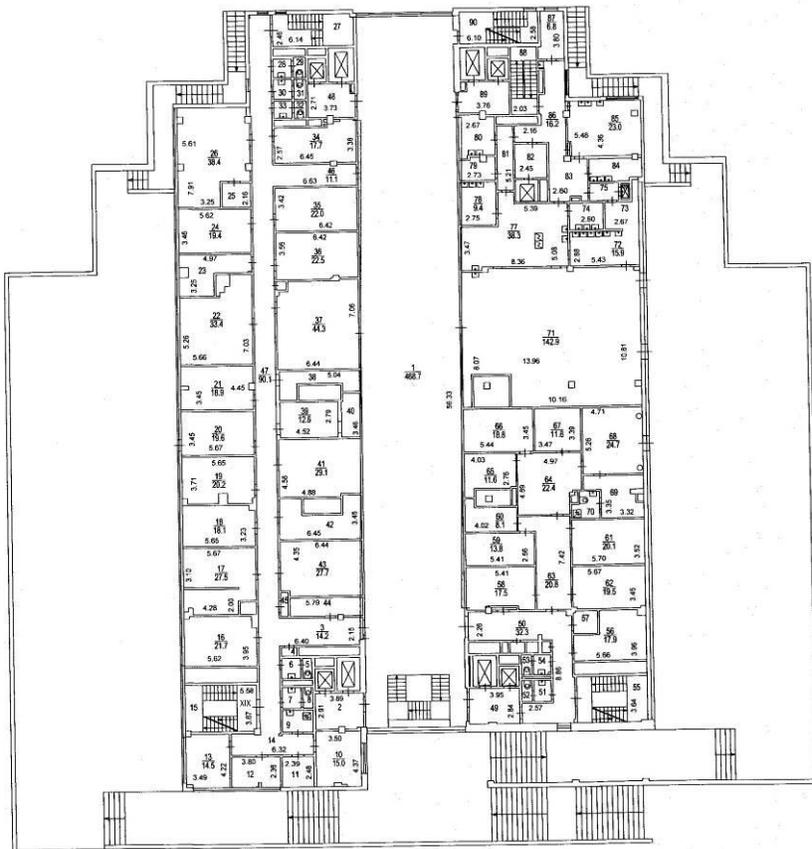
Масштаб 1:200

Исполнитель: *[Signature]* Маслова  
Проверил: *[Signature]* Лютова  
74 60 001472 от 22 08 2007

Поэтажный план составлен по состоянию на	3	10	2007 г.
Исполнитель	<i>[Signature]</i>	Маслова	
Проверил	<i>[Signature]</i>	Лютова	
	08	04	2008 г.

**ПОЭТАЖНЫЙ ПЛАН**  
по адресу: ул.Островитинова  
домовлад. (вл.) \_\_\_\_\_ дом 7  
наименование строения (сооружения) \_\_\_\_\_  
квартал № \_\_\_\_\_ ЮЗ АО г. МОСКВЫ

1 ЭТАЖ



Масштаб 1:200

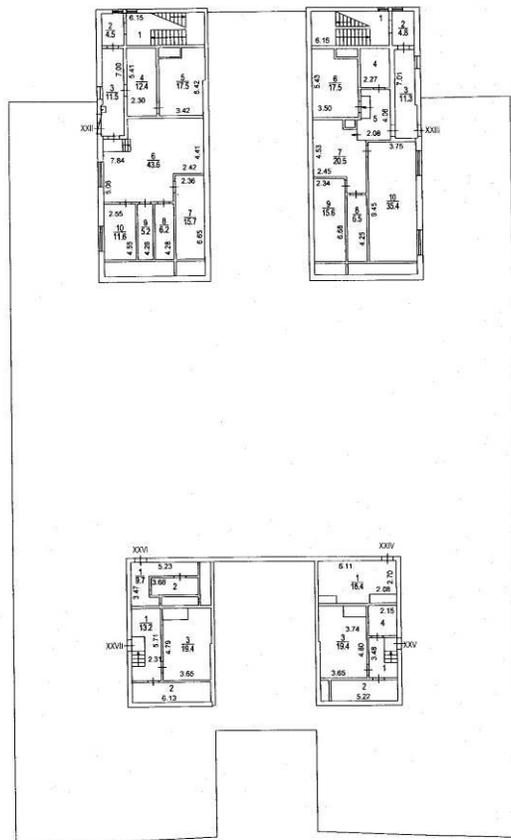
Инженер-проектировщик  
И.С. Маслов  
г. Самара

74.60.001472 от 22.08.2007

Поэтажный план составлен по состоянию на  
\* 3 \* 10 2007 г.  
Исполнитель: *И.С. Маслов*  
Проверил: *И.С. Маслов*  
\* 08 \* 04 2008 г.

**ПОЭТАЖНЫЙ ПЛАН**  
по адресу: ул. Островитинова  
домовлад. (вл.) \_\_\_\_\_ дом 7  
корпус \_\_\_\_\_ строение (сооружение) \_\_\_\_\_  
квартал № \_\_\_\_\_ ЮЗ АО г. МОСКВЫ

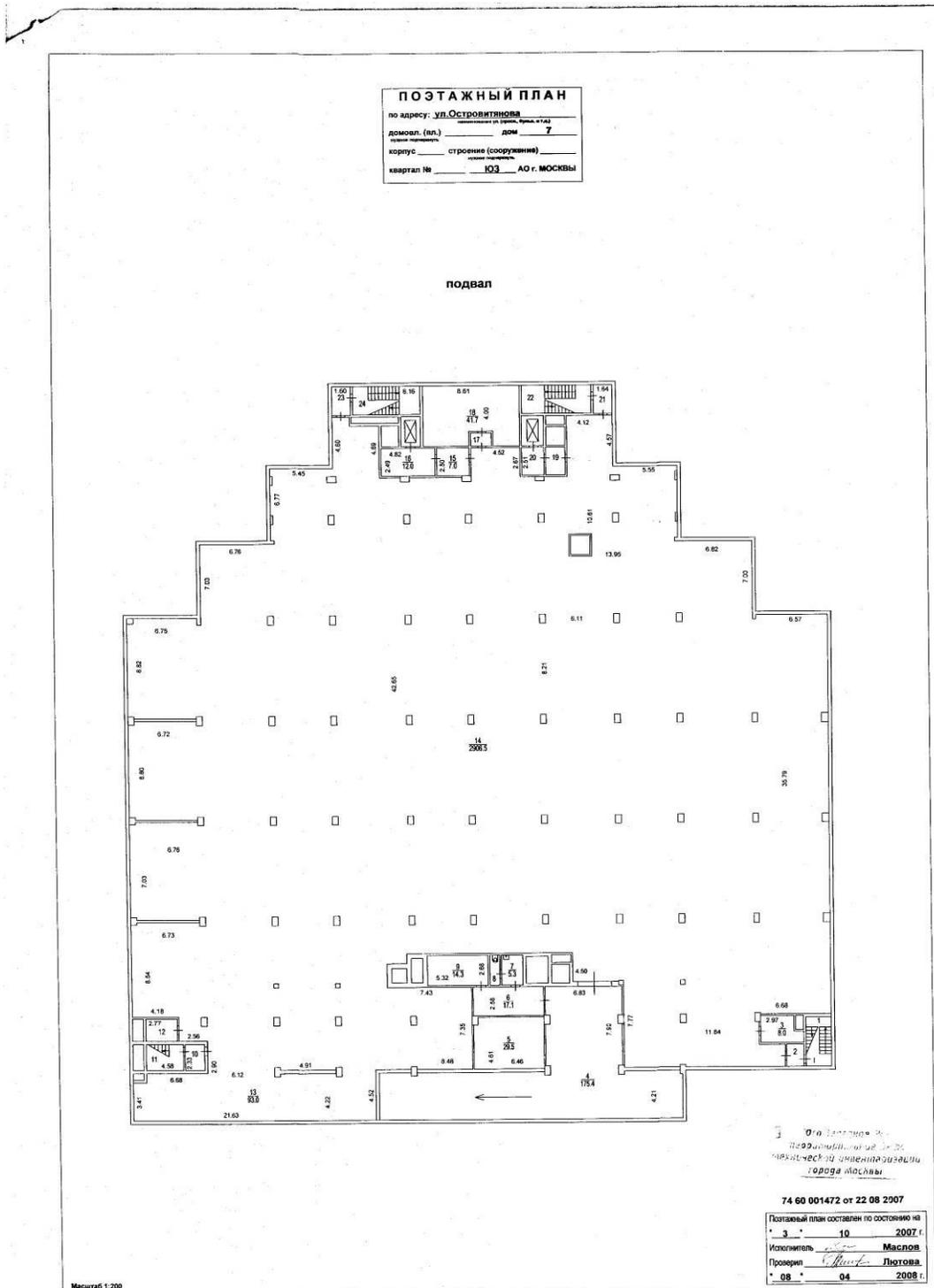
**ТЕХ.ЭТАЖ 2**



Инв. № 74/001/472 от 22.08.2007  
Технический инвентаризации  
города Москвы

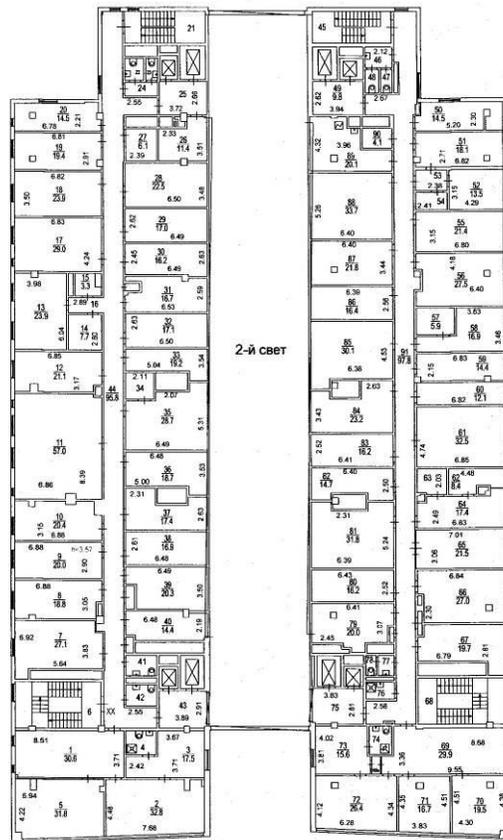
74 60 001472 от 22 08 2007  
Полтавский план составлен по состоянию на  
\* 3 \* 10 \* 2007 г.  
Исполнитель \_\_\_\_\_ Маслов  
Проверил \_\_\_\_\_ Лютова  
\* 08 \* 04 \* 2008 г.

Масштаб 1:200



**ПОЭТАЖНЫЙ ПЛАН**  
по адресу: ул.Островитянова  
домовл. (пл.) \_\_\_\_\_ дом 7  
корпус \_\_\_\_\_ строение (сооружение) \_\_\_\_\_  
квартал № ЮЗ АО г. МОСКВЫ

2 И ЭТАЖ



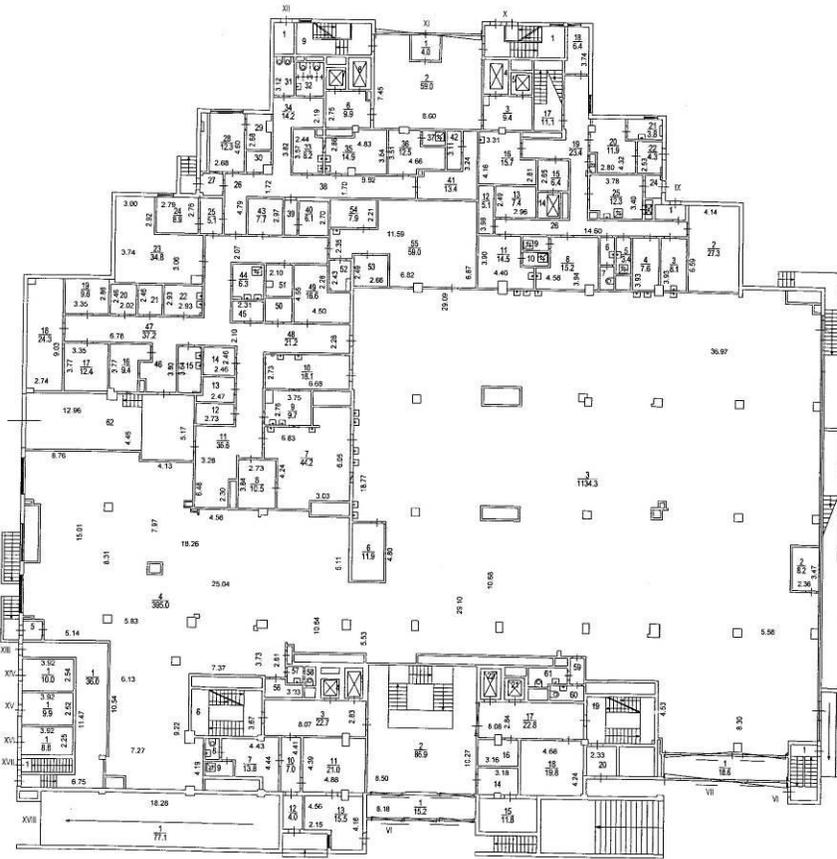
Московские государственные институты  
технической инвентаризации  
города Москвы  
74 60 001472 от 22 08 2007

Поэтажный план составлен по состоянию на	№ 3	10	2007 г.
Исполнитель	Маслов		
Проверил	Лютова		
№ 08	04	2008 г.	

Масштаб 1:200

**ПОЭТАЖНЫЙ ПЛАН**  
по адресу: ул. Островитянова  
домов. (вл.) \_\_\_\_\_ дом 7  
корпус \_\_\_\_\_ строение (осаужение) \_\_\_\_\_  
квартал № \_\_\_\_\_ ЮЗ АО г. МОСКВЫ

**ЦОКОЛЬНЫЙ  
ЭТАЖ**



74 60 001472 от 22 08 2007

Плантажный план составлен по состоянию на  
\* 3 \* 10 \* 2007 г.  
Исполнитель *Маслов* Маслов  
Проверил *Литова* Литова  
\* 08 \* 04 \* 2008 \*

Масштаб 1:200



ООО «Агентство оценки «Гранд Истейт»  
г. Самара ул. Ульяновская, д. 52/ул. Ярмарочная, д. 55, оф. 505, тел. +7(846) 212-99-88  
<http://www.grand-ocenka.ru>; e-mail: [grand-ocenka@mail.ru](mailto:grand-ocenka@mail.ru)



Обложка формы № 22

ГОСУДАРСТВЕННОЕ УНИТАРНОЕ ПРЕДПРИЯТИЕ  
ГОРОДА МОСКВА  
МОСКОВСКОЕ ГОРОДСКОЕ БЮРО ТЕХНИЧЕСКОЙ ИНВЕНТАРИЗАЦИИ

### ЭКСПЛИКАЦИЯ

Почтовый адрес	К поэтажному плану дома № <u>4</u> корп. (стр.) № <u>—</u>
	по <u>ул. Сажаровых-Михайлова</u>
	по _____
	<u>10311</u> округа г. Москвы
Строительный адрес	Наименование объекта _____
	Административный округ _____
	Наименование микрорайона или городского проезда _____
	микрорайон № _____ корпус № _____ секции №№ _____

Заказчик \_\_\_\_\_

Владелец \_\_\_\_\_

Здание построено по проекту \_\_\_\_\_

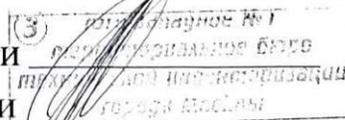
Экспликация составлена по состоянию на 03.10.2004  
(дата обмера)

Экспликацию составил Брилликов

проверил Несомин

Зам. начальника ТБТИ

Штамп ТБТИ



Юго-Западное N 1 ТВИ

ЭКСПЛИКАЦИЯ

По адресу: ул. Островитянова, 7

стр. 1

Помещение N 1 Тип: Гаражи

ф.25

Последнее обследование 3.10.2007

Этаж	NN комн.	Характеристики комнат и помещений	Общая площадь			Площадь помещений <sup>***</sup> вспомогат. использ.			Высота
			всего	в т.ч.		людж.	в т.ч.		
				основ.	вспом.		балк.	проч.	
п	1	клетка лестнич	9,8			9,8	гараж.		524
	2	тамбур	2,9			2,9	гараж.		
	3	венткамера	8,0	8,0			прочая		
	4	пантус	175,4			175,4	гараж.		
	5	пом. для дежурны	29,5	29,5			гараж.		
	6	коридор	17,1			17,1	гараж.		
	7	умывальная	5,3			5,3	гараж.		
	8	уборная	2,5			2,5	гараж.		
	9	пом. хозяйственн	14,3			14,3	гараж.		
	10	тамбур	4,1			4,1	гараж.		
	11	клетка лестнич	10,7			10,7	гараж.		
	12	венткамера	5,6	5,6			прочая		
	13	гараж	27,6	27,6			гараж.		
	14	гараж	1331,8	1331,8			гараж.		
	15	тамбур	7,0			7,0	гараж.		
	16	холл лифтовой	12,0			12,0	гараж.		
	17	тамбур	2,5			2,5	гараж.		
	18	насосная	41,7	41,7			прочая		
	19	тамбур	4,3			4,3	гараж.		
	20	холл лифтовой	4,9			4,9	гараж.		
	21	тамбур	4,2			4,2	гараж.		
	22	клетка лестнич	15,7			15,7	гараж.		
	23	тамбур	4,1			4,1	гараж.		
	24	клетка лестнич	15,6			15,6	гараж.		
Итого по помещению			1756,6	1444,2	312,4				
---Нежилые помещения всего			1756,6	1444,2	312,4				
в т.ч. Гаражи			1701,3	1388,9	312,4				
Прочие			55,3	55,3					



01 60 08 0081797

Юго-Западное N 1 ТЭИИ

ЭКСПЛИКАЦИЯ

По адресу: ул. Островитянова, 7

стр. 1

Помещение N I Тип: Гаражи  
Последнее обследование 3.10.2007

ф.25

Этаж	NN комн.	Характеристики комнат и помещений	Общая площадь			Площадь помещений вспомогат. использ.			Высота
			всего	основ.	вспом.	лодж.	балк.	проч.	
п	1	клетка лестнич	9,8		9,8				524
	2	тамбур	2,9		2,9				
	3	венткамера	8,0	8,0				прочая	
	4	пандус	175,4		175,4			гараж.	
	5	пом. для дежурны	29,5	29,5				гараж.	
	6	коридор	17,1		17,1			гараж.	
	7	умывальная	5,3		5,3			гараж.	
	8	уборная	2,5		2,5			гараж.	
	9	пом. хозяйственн	14,3		14,3			гараж.	
	10	тамбур	4,1		4,1			гараж.	
	11	клетка лестнич	10,7		10,7			гараж.	
	12	венткамера	5,6	5,6				прочая	
	13	гараж	27,6	27,6				гараж.	
	14	гараж	1331,8	1331,8				гараж.	
	15	тамбур	7,0		7,0			гараж.	
	16	холл лифтовой	12,0		12,0			гараж.	
	17	тамбур	2,5		2,5			гараж.	
	18	насосная	41,7	41,7				прочая	
	19	тамбур	4,3		4,3			гараж.	
	20	холл лифтовой	4,9		4,9			гараж.	
	21	тамбур	4,2		4,2			гараж.	
	22	клетка лестнич	15,7		15,7			гараж.	
	23	тамбур	4,1		4,1			гараж.	
	24	клетка лестнич	15,6		15,6			гараж.	

Итого по помещению	1756,6	1444,2	312,4				
---Нежилые помещения всего	1756,6	1444,2	312,4				
в т.ч. Гаражи	1701,3	1388,9	312,4				
Прочие	55,3	55,3					

Итого по этажу п	1756,6	1444,2	312,4				
---Нежилые помещения всего	1756,6	1444,2	312,4				
в т.ч. Гаражи	1701,3	1388,9	312,4				
Прочие	55,3	55,3					

3 Юго-Западное N 1  
территориальной бюро  
технической инвентаризации  
города Москвы



01 60 08 0038850

По адресу: ул. Островитянова, 7

стр. 2

Помещение N II Тип: Прочие  
Последнее обследование 3.10.2007

ф.25

Этаж	NN комн.	Характеристики комнат и помещений	Общая площадь			Площадь помещений вспомогат. использ.			Высота
			всего	в т.ч.		лодж.	балк.	проч.	
			основ.	вспом.					
т 1	1	клетка лестнич	9,8		9,8			прочая	224
	2	насосная	125,1	125,1				прочая	224
	3	водомерная	79,4	79,4				прочая	224
	4	венткамера	9,0	9,0				прочая	224
	5	пом. техническое	83,2	83,2				прочая	224
	6	пом. техническое	178,8	178,8				прочая	224
	7	пом. техническое	141,9	141,9				прочая	224
	8	венткамера	90,9	90,9				прочая	224
	9	пом. техническое	53,8	53,8				прочая	224
	10	пом. техническое	99,9	99,9				прочая	224
	11	венткамера	78,4	78,4				прочая	224
	12	венткамера	27,8	27,8				прочая	224
	13	венткамера	26,1	26,1				прочая	224
	14	венткамера	49,2	49,2				прочая	224
	15	венткамера	22,5	22,5				прочая	224
	16	электрощитовая	33,1	33,1				прочая	224
	17	пом. техническое	50,0	50,0				прочая	224
	18	венткамера	18,1	18,1				прочая	224
	19	венткамера	39,5	39,5				прочая	224
	20	венткамера	6,6	6,6				прочая	224
	21	пом. техническое	215,1	215,1				прочая	224
	22	электрощитовая	19,4	19,4				прочая	224
	23	венткамера	27,3	27,3				прочая	224
	24	служебное	13,0		13,0			прочая	224
	25	пом. техническое	85,9	85,9				прочая	224
	26	венткамера	11,1	11,1				прочая	224
	27	пом. техническое	463,7	463,7				прочая	224
	28	венткамера	119,3	119,3				прочая	224
	29	пом. техническое	574,1	574,1				прочая	224
	30	венткамера	28,2	28,2				прочая	224
	31	венткамера	27,9	27,9				прочая	224
	32	узел распределит	39,1	39,1				прочая	441
	33	электрощитовая	11,9	11,9				прочая	224
Итого по помещению			2859,1	2836,3	22,8				
---Нежилые помещения всего			2859,1	2836,3	22,8				
в т.ч. Прочие			2859,1	2836,3	22,8				

Помещение N III Тип: Прочие  
Последнее обследование 3.10.2007

ф.25

Этаж	NN комн.	Характеристики комнат и помещений	Общая площадь			Площадь помещений вспомогат. использ.			Высота
			всего	в т.ч.		лодж.	балк.	проч.	
			основ.	вспом.					
т 1	1	клетка лестнич	14,9		14,9			прочая	224
Итого по помещению			14,9		14,9				
---Нежилые помещения всего			14,9		14,9				
в т.ч. Прочие			14,9		14,9				





ООО «Агентство оценки «Гранд Истейт»  
 г. Самара ул. Ульяновская, д. 52/ул. Ярмарочная, д. 55, оф. 505, тел. +7(846) 212-99-88  
<http://www.grand-ocenka.ru>; e-mail: [grand-ocenka@mail.ru](mailto:grand-ocenka@mail.ru)



По адресу: ул. Островитянова, 7

стр. 4

Помещение N VI Тип: Учрежденческие  
 Последнее обследование 3.10.2007

ф.25

Этаж	NN комн.	Характеристики комнат и помещений	Общая площадь			Площадь помещений вспомогат. использ.			Высота
			всего	в т.ч.		лодж.	в т.ч.		
		основ.		вспом.	балк.		проч.		
ц	1	тамбур	15,2			15,2			273
	2	вестибюль	86,9			86,9			
	3	коридор	22,7			22,7			
	4	лифт	1,4			1,4			
	5	лифт	2,0			2,0			
	6	клетка лестнич	20,3			20,3			
	7	комната охраны	13,8	13,8					
	8	санузел совмещ.	1,7			1,7			
	9	душевая	2,6			2,6			
	10	коридор	7,0			7,0			
	11	кабинет	21,0	21,0					
	12	коридор	4,0			4,0			
	13	пультовая	15,5	15,5					
	14	коридор	6,9			6,9			
	15	пом.подсобное	11,8			11,8			
	16	вахтерская	6,4	6,4					
	17	холл лифтовой	22,8			22,8			
	18	кабинет	19,8	19,8					
	19	клетка лестнич	19,0			19,0			
	20	тамбур	5,4			5,4			
	21	лифт	1,4			1,4			
	22	лифт	2,0			2,0			
Итого по помещению			309,6	76,5	233,1				
---Нежилые помещения всего			309,6	76,5	233,1				
в т.ч. Учрежденные			309,6	76,5	233,1				

По

Пом

Этаж

ц

1  
2  
3  
3  
4  
4  
4  
4  
4  
4  
4  
4  
4  
4  
4  
5  
5  
5  
5

4

По адресу: ул. Островитянова, 7

стр. 5

№ 25

Помещение N VII Тип: Торговые  
Последнее обследование 3.10.2007

ф. 25

Вы-  
со-  
та

273

Этаж	NN комн.	Характеристики комнат и помещений	Общая площадь			Площадь помещений вспомогат. использ.			Вы- со- та	
			всего	в т.ч.		лодж.	в т.ч.			
				основ.	вспом.			балк.	проч.	
ц	1	тамбур	18,6			18,6			торгов.	433
	2	кабинет	8,2	8,2					торгов.	
	3	зал торговый	1134,3	1134,3					торгов.	
	4	зал торговый	395,0	395,0					торгов.	
	5	тамбур	2,1			2,1			торгов.	
	6	кабинет	11,9	11,9					торгов.	
	7	цех мясной	44,2	44,2					торгов.	
	8	камера холодильник	10,5	10,5					складс.	
	9	цех заготовит.	9,7	9,7					торгов.	
	10	цех	18,1	18,1					торгов.	
	11	коридор	36,6			36,6			торгов.	
	12	камера холодильник	4,4	4,4					складс.	
	13	камера холодильник	4,8	4,8					складс.	
	14	камера холодильник	6,1	6,1					складс.	
	15	камера холодильник	6,4	6,4					складс.	
	16	склад	9,4	9,4					складс.	
	17	склад	12,6	12,6					складс.	
	18	склад	24,3	24,3					складс.	
	19	камера холодильник	9,6	9,6					складс.	
	20	камера холодильник	5,0	5,0					складс.	
	21	камера холодильник	4,5	4,5					складс.	
	22	камера холодильник	7,4	7,4					складс.	
	23	камера холодильник	34,8	34,8					складс.	
	24	кабинет	8,9	8,9					складс.	
	25	кабинет	5,1	5,1					складс.	
	26	коридор	8,0			8,0			торгов.	
	27	тамбур	3,4			3,4			торгов.	
	28	кабинет	12,3	12,3					торгов.	
	29	компьютерная	4,3	4,3					торгов.	
	30	склад	2,7	2,7					складс.	
	31	санузел совмещ.	5,2			5,2			торгов.	
	32	санузел совмещ.	6,0			6,0			торгов.	
	33	кухня	8,2			8,2			торгов.	
	34	коридор	14,2			14,2			торгов.	
	35	комн. приема глшц	14,9			14,9			торгов.	
	36	гардеробная	12,5			12,5			торгов.	
	37	душевая	2,0			2,0			торгов.	
	38	коридор	22,8			22,8			торгов.	
	39	коридор	2,9			2,9			торгов.	
	40	касса	6,1	6,1					торгов.	
	41	гардеробная	13,4			13,4			торгов.	
	42	душевая	3,3			3,3			торгов.	
	43	склад	7,7	7,7					складс.	
	44	моечная	6,3			6,3			торгов.	
	45	кладовая	3,6			3,6			торгов.	
	46	коридор	8,6			8,6			торгов.	
	47	коридор	37,2			37,2			торгов.	
	48	коридор	21,2			21,2			торгов.	
	49	склад	16,6	16,6					складс.	
	50	камера холодильник	4,0	4,0					складс.	
	51	склад	5,0	5,0					складс.	
	52	моечная	3,4			3,4			торгов.	
	53	цех заготовит.	6,5	6,5					торгов.	

По адресу: ул. Островитянова, 7

стр. 6

Помещение N VII

(продолжение)

Этаж	NN комн.	Характеристики комнат и помещений	Общая площадь			Площадь помещений вспомогат. использ.			Высота
			всего	в т.ч.		в т.ч.			
				основ.	вспом.	лужк.	балк.	проч.	
	54	кладовая	7,9		7,9				торгов.
	55	пекарня	59,0	59,0					произв.
	56	санузел совмещ.	3,9		3,9				торгов.
	57	умывальная	2,0		2,0				торгов.
	58	уборная	1,3		1,3				торгов.
	59	коридор	2,2		2,2				торгов.
	60	санузел совмещ.	3,0		3,0				торгов.
	61	санузел совмещ.	3,9		3,9				торгов.
	62	разгрузочная	60,1		60,1				торгов.
Итого по помещению			2238,1	1899,4	338,7				
---Нежилые помещения всего			2238,1	1899,4	338,7				
в т.ч. Торговые			1989,3	1650,6	338,7				
Производствен.			59,0	59,0					
Складские			189,8	189,8					

Помещение N VIII Тип: Учрежденческие  
Последнее обследование 3.10.2007

ф.25

Этаж	NN комн.	Характеристики комнат и помещений	Общая площадь			Площадь помещений вспомогат. использ.			Высота
			всего	в т.ч.		в т.ч.			
				основ.	вспом.	лужк.	балк.	проч.	
ц	1	клетка лестнич	9,1		9,1				учрежд.
Итого по помещению			9,1		9,1				
---Нежилые помещения всего			9,1		9,1				
в т.ч. Учрежденческие			9,1		9,1				

Итого  
---Не  
в

Помещ

Этаж

ц 1

Итого  
---Неж  
в т

6  
ение)  
Высо-  
та

По адресу: ул. Островитянова, 7

стр. 7

Помещение N IX Тип: Общественного питания  
Последнее обследование 3.10.2007

ф.25

Этаж	NN комн.	Характеристики комнат и помещений	Общая площадь			Площадь помещений вспомогат. использ.			Высо-та
			всего	в т.ч.		лодж.	в т.ч.		
				основ.	вспом.			балк.	проч.
ц	1	тамбур	2,8		2,8				332
	2	камера холодильник	27,3		27,3				
	3	кладовая	8,1		8,1				
	4	бельевая	7,6		7,6				
	5	душевая	3,4		3,4				
	6	умывальная	2,5		2,5				
	7	уборная	1,7		1,7				
	8	гардеробная	15,2		15,2				
	9	душевая	2,1		2,1				
	10	душевая	2,0		2,0				
	11	гардеробная	14,5		14,5				
	12	кладовая	5,1		5,1				
	13	отдел. машинное	7,4	7,4				прочая	
	14	лифт	2,0		2,0			общепит	
	15	отдел. маш. лифта	6,4	6,4				прочая	
	16	кладовая	15,7		15,7			общепит	
	17	лестница	11,1		11,1			общепит	
	18	кабинет	6,4	6,4				общепит	
	19	коридор	23,4		23,4			общепит	
	20	загрузочная	11,9		11,9			общепит	
	21	кладовая	3,8		3,8			общепит	
	22	тамбур	4,3		4,3			общепит	
	23	шкаф встроенный	0,5		0,5			общепит	
	24	тамбур	2,2		2,2			общепит	
	25	пом. отхождений	12,3		12,3			общепит	
	26	коридор	17,8		17,8			общепит	
Итого по помещению			217,5	20,2	197,3				
---Нежилые помещения всего			217,5	20,2	197,3				
в т.ч. Обществ.питания			203,7	6,4	197,3				
Прочие			13,8	13,8					

ф.25  
Высо-  
та  
273

Помещение N X Тип: Учрежденческие  
Последнее обследование 3.10.2007

ф.25

Этаж	NN комн.	Характеристики комнат и помещений	Общая площадь			Площадь помещений вспомогат. использ.			Высо-та
			всего	в т.ч.		лодж.	в т.ч.		
				основ.	вспом.			балк.	проч.
ц	1	клетка лестнич	15,9		15,9				273
Итого по помещению			15,9		15,9				
---Нежилые помещения всего			15,9		15,9				
в т.ч. Учрежденческие			15,9		15,9				

Итого по помещению  
15,9  
15,9  
15,9

№ 0-33/2008 М/1  
территориальное управление  
г. Самара

По адресу: ул. Островитянова, 7

стр. 8

Помещение № XI Тип: Учрежденные  
Последнее обследование 3.10.2007

ф.25

Этаж	NN комн.	Характеристики комнат и помещений	Общая площадь			Площадь помещений вспомогат. использ.			Высота
			всего	в т.ч.		в т.ч.			
				основ.	вспом.	лодж.	балк.	проч.	
ц	1	тамбур	4,0		4,0				332
	2	вестибюль	59,0		59,0				
	3	холл лифтовой	9,4		9,4				
	4	лифт	2,0		2,0				
	5	лифт	1,4		1,4				
	6	холл лифтовой	9,9		9,9				
	7	лифт	1,4		1,4				
	8	лифт	2,0		2,0				
	9	клетка лестнич	14,1		14,1				
Итого по помещению			103,2		103,2				
---Нежилые помещения всего			103,2		103,2				
в т.ч. Учрежденные			103,2		103,2				

Помещение № XII Тип: Общественного питания  
Последнее обследование 3.10.2007

ф.25

Этаж	NN комн.	Характеристики комнат и помещений	Общая площадь			Площадь помещений вспомогат. использ.			Высота
			всего	в т.ч.		в т.ч.			
				основ.	вспом.	лодж.	балк.	проч.	
ц	1	мусорокамера	4,1		4,1				332
Итого по помещению			4,1		4,1				
---Нежилые помещения всего			4,1		4,1				
в т.ч. Обществ. питания			4,1		4,1				

Помещение № XIII Тип: Прочие  
Последнее обследование 3.10.2007

ф.25

Этаж	NN комн.	Характеристики комнат и помещений	Общая площадь			Площадь помещений вспомогат. использ.			Высота
			всего	в т.ч.		в т.ч.			
				основ.	вспом.	лодж.	балк.	проч.	
ц	1	электрощитовая	36,0		36,0				332
Итого по помещению			36,0		36,0				
---Нежилые помещения всего			36,0		36,0				
в т.ч. Прочие			36,0		36,0				

8 По адресу: ул. Островитянова, 7 стр. 9  
ф.25 Помещение N XIV Тип: Прочие ф.25  
Последнее обследование 3.10.2007

Высота	Этаж	NN комн.	Характеристики комнат и помещений	Общая площадь			Площадь помещений вспомогат. использ.			Высота
				всего	в т.ч.		в т.ч.			
					основ.	вспом.	лодж.	балк.	проч.	
332	ц	1	трансформаторн.	10,0	10,0		прочая			332
Итого по помещению				10,0	10,0					
---Нежилые помещения всего				10,0	10,0					
в т.ч. Прочие				10,0	10,0					

ф.25 Помещение N XV Тип: Прочие ф.25  
Последнее обследование 3.10.2007

Высота	Этаж	NN комн.	Характеристики комнат и помещений	Общая площадь			Площадь помещений вспомогат. использ.			Высота
				всего	в т.ч.		в т.ч.			
					основ.	вспом.	лодж.	балк.	проч.	
ф.25	ц	1	трансформаторн.	9,9	9,9		прочая			332
Итого по помещению				9,9	9,9					
---Нежилые помещения всего				9,9	9,9					
в т.ч. Прочие				9,9	9,9					

332 Помещение N XVI Тип: Прочие ф.25  
Последнее обследование 3.10.2007

Высота	Этаж	NN комн.	Характеристики комнат и помещений	Общая площадь			Площадь помещений вспомогат. использ.			Высота
				всего	в т.ч.		в т.ч.			
					основ.	вспом.	лодж.	балк.	проч.	
ф.25	ц	1	трансформаторн.	8,8	8,8		прочая			332
Итого по помещению				8,8	8,8					
---Нежилые помещения всего				8,8	8,8					
в т.ч. Прочие				8,8	8,8					

332 Помещение N XVII Тип: Гаражи ф.25  
Последнее обследование 3.10.2007

Высота	Этаж	NN комн.	Характеристики комнат и помещений	Общая площадь			Площадь помещений вспомогат. использ.			Высота
				всего	в т.ч.		в т.ч.			
					основ.	вспом.	лодж.	балк.	проч.	
332	ц	1	клетка лестнич	4,5		4,5	гараж			332
Итого по помещению				4,5		4,5				
---Нежилые помещения всего				4,5		4,5				
в т.ч. Гаражи				4,5		4,5				

По адресу: ул. Островитянова, 7

стр. 10

По а

Помещение N XVIII Тип: Гаражи  
Последнее обследование 3.10.2007

ф.25

Поме

Этаж	NN комн.	Характеристики комнат и помещений	Общая площадь			Площадь помещений вспомогат. использ.			Высо-та
			всего	в т.ч.		в т.ч.			
				основ.	вспом.	лодж.	балк.	проч.	
ц	1	пандус	77,1		77,1	гараж.			332
Итого по помещению			77,1		77,1				
---Нежилые помещения всего			77,1		77,1				
в т.ч. Гаражи			77,1		77,1				

Этаж

1

Итого по этажу ц			3043,8	2060,8	983,0				
---Нежилые помещения всего			3043,8	2060,8	983,0				
в т.ч. Торговые			1989,3	1650,6	338,7				
Производствен.			59,0	59,0					
Складские			189,8	189,8					
Гаражи			81,6		81,6				
Учрежденческие			437,8	76,5	361,3				
Обществ.питания			207,8	6,4	201,4				
Прочие			78,5	78,5					

1  
2  
3  
4  
5  
6  
7  
8  
9  
10  
11  
12  
13  
14  
15  
16  
17  
18  
19  
20  
21  
22  
23  
24  
25  
26  
27  
28  
29  
30  
31  
32  
33  
34  
35  
36  
37  
38  
39  
40  
41  
42  
43  
44  
45  
46  
47  
48  
49  
50  
51  
52  
53

л. 10

По адресу: ул. Островитянова, 7

стр. 11

ф.25

Помещение N XIX Тип: Учрежденческие  
Последнее обследование 3.10.2007

ф.25

Высота	Этаж	NN комн.	Характеристики комнат и помещений	Общая площадь			Площадь помещений вспомогат. использ.			Высота
				всего	в т.ч.		лодж.	в т.ч.		
				основ.	вспом.			балк.	проч.	
332	1	1	коридор	468,7		468,7			учрежд.	645
	2		холл лифтовой	11,2		11,2			учрежд.	355
	3		коридор	14,2		14,2			учрежд.	355
	4		шкаф техническ.	0,8		0,8			учрежд.	355
	5		уборная	1,3		1,3			учрежд.	355
	6		умывальная	2,3		2,3			учрежд.	355
	7		умывальная	2,3		2,3			учрежд.	355
	8		уборная	1,2		1,2			учрежд.	355
	9		душевая	3,8		3,8			учрежд.	355
	10		кабинет	15,0	15,0				учрежд.	355
	11		пом. подсобное	5,9		5,9			учрежд.	355
	12		кабинет	8,9	8,9				учрежд.	355
	13		кабинет	14,5	14,5				учрежд.	355
	14		коридор	10,8		10,8			учрежд.	355
	15		клетка лестнич	20,4		20,4			учрежд.	355
	16		пункт переговоров	21,7	21,7				учрежд.	355
	17		кабинет	27,5	27,5				учрежд.	355
	18		кабинет	18,1	18,1				учрежд.	355
	19		кабинет	20,2	20,2				учрежд.	355
	20		кабинет	19,6	19,6				учрежд.	355
	21		кабинет	18,9	18,9				учрежд.	355
	22		кабинет	33,4	33,4				учрежд.	355
	23		кабинет	12,4	12,4				учрежд.	355
	24		кабинет	19,4	19,4				учрежд.	355
	25		пом. подсобное	4,0		4,0			учрежд.	355
	26		кабинет	38,4	38,4				учрежд.	355
	27		клетка лестнич	15,1		15,1			учрежд.	355
	28		умывальная	2,0		2,0			учрежд.	355
	29		уборная	1,3		1,3			учрежд.	355
	30		умывальная	2,1		2,1			учрежд.	355
	31		уборная	1,3		1,3			учрежд.	355
	32		уборная	1,3		1,3			учрежд.	355
	33		умывальная	2,2		2,2			учрежд.	355
	34		кабинет	17,7	17,7				учрежд.	355
	35		кабинет	22,0	22,0				учрежд.	355
	36		кабинет	22,5	22,5				учрежд.	355
	37		кабинет	44,3	44,3				учрежд.	355
	38		кабинет	8,8	8,8				учрежд.	355
	39		кабинет	12,6	12,6				учрежд.	355
	40		кабинет	5,4	5,4				учрежд.	355
	41		кабинет	29,1	29,1				учрежд.	355
	42		кабинет	16,7	16,7				учрежд.	355
	43		кабинет	27,7	27,7				учрежд.	355
	44		кабинет	9,2	9,2				учрежд.	355
	45		шкаф	1,3		1,3			учрежд.	355
	46		коридор	11,1		11,1			учрежд.	355
	47		коридор	90,1		90,1			учрежд.	355
	48		холл лифтовой	9,7		9,7			учрежд.	355
	49		холл лифтовой	11,1		11,1			учрежд.	355
	50		коридор	32,3		32,3			учрежд.	355
	51		умывальная	2,3		2,3			учрежд.	355
	52		уборная	1,4		1,4			учрежд.	355
	53		уборная	1,3		1,3			учрежд.	355

По адресу: ул. Островитянова, 7

стр. 12

по

Помещение N XIX

(продолжение)

по

Этаж	NN комн.	Характеристики комнат и помещений	Общая площадь			Площадь помещений вспомогат. использ.			Высота
			всего	в т.ч.		лодж.	в т.ч.		
				основ.	вспом.			балк.	проч.
	54	умывальная	2,1		2,1	учрежд.			355
	55	клетка лестнич	20,2		20,2	учрежд.			355
	56	кабинет	17,9	17,9		учрежд.			355
	57	пом. подсобное	3,8		3,8	учрежд.			355
	58	кабинет	17,5	17,5		учрежд.			355
	59	кабинет	13,8	13,8		учрежд.			355
	60	кабинет	8,1	8,1		учрежд.			355
	61	кабинет	20,1	20,1		учрежд.			355
	62	кабинет	19,5	19,5		учрежд.			355
	63	коридор	20,8		20,8	учрежд.			355
	64	коридор	22,4		22,4	учрежд.			355
	65	кабинет	11,6	11,6		учрежд.			355
	66	кабинет	18,8	18,8		учрежд.			355
	67	кабинет	11,8	11,8		учрежд.			355
	68	кабинет	24,7	24,7		учрежд.			355
	69	кабинет	11,9	11,9		учрежд.			355
	70	санузел	3,7		3,7	учрежд.			355
	71	зал обеденный	142,9	142,9		общепит			355
	72	моечная	15,9	15,9		общепит			355
	73	коридор	6,6		6,6	общепит			355
	74	моечная	5,5	5,5		общепит			355
	75	коридор	3,1		3,1	общепит			355
	76	подъемник	1,1		1,1	общепит			355
	77	кухня	38,3	38,3		общепит			355
	78	цех	9,4	9,4		общепит			355
	79	цех	4,5	4,5		общепит			355
	80	цех	8,3	8,3		общепит			355
	81	коридор	6,3		6,3	общепит			355
	82	холл лифтовой	6,4		6,4	общепит			355
	83	коридор	9,0		9,0	общепит			355
	84	цех	7,0	7,0		общепит			355
	85	цех	23,0	23,0		общепит			355
	86	коридор	16,2		16,2	общепит			355
	87	коридор	6,8		6,8	общепит			355
	88	клетка лестнич	11,1		11,1	общепит			355
	89	холл лифтовой	9,1		9,1	учрежд.			355
	90	клетка лестнич	15,7		15,7	учрежд.			355
<b>Итого по помещению</b>			<b>1811,7</b>	<b>914,5</b>	<b>897,2</b>				
---Нежилые помещения всего			1811,7	914,5	897,2				
в т.ч. Учрежденческие			1490,3	659,7	830,6				
Обществ. питания			321,4	254,8	66,6				
<b>Итого по этажу 1</b>			<b>1811,7</b>	<b>914,5</b>	<b>897,2</b>				
---Нежилые помещения всего			1811,7	914,5	897,2				
в т.ч. Учрежденческие			1490,3	659,7	830,6				
Обществ. питания			321,4	254,8	66,6				

эта

2

3

4

4

4

4

4

4

4

4

4

4

4

4

4

4

4

4

4

4

4

4

4

4

4

4

4

4

4

4

р. 12

По адресу: ул. Островитянова, 7

стр. 13

лжение)

Помещение N XX Тип: Учрежденческие  
Последнее обследование 3.10.2007

ф. 25

Высота	Этаж	NN комн.	Характеристики комнат и помещений	Общая площадь			Площадь помещений вспомогат. использ.			Высота
				всего	в т.ч.		лодж.	в т.ч.		
				основ.	вспом.			балк.	проч.	
355	2	1	секретарь	30,6	30,6				учрежд.	357
355		2	кабинет	32,8					учрежд.	
355		3	комн. для отдыха	17,5	17,5				учрежд.	
355		4	санузел	4,4			4,4		учрежд.	
355		5	пункт переговоров	31,8	31,8				учрежд.	
355		6	клетка лестнич	24,9			24,9		учрежд.	
355		7	кабинет	27,1	27,1				учрежд.	
355		8	кабинет	18,8	18,8				учрежд.	
355		9	кабинет	20,0	20,0				учрежд.	
355		10	кабинет	20,4	20,4				учрежд.	
355		11	кабинет	57,0	57,0				учрежд.	
355		12	кабинет	21,1	21,1				учрежд.	
355		13	прорабская	23,9	23,9				учрежд.	
355		14	кабинет	7,7	7,7				учрежд.	
355		15	пом. подсобное	3,3			3,3		учрежд.	
355		16	коридор	3,4			3,4		учрежд.	
355		17	кабинет	29,0	29,0				учрежд.	
355		18	кабинет	23,9	23,9				учрежд.	
355		19	кабинет	19,4	19,4				учрежд.	
355		20	кабинет	14,5	14,5				учрежд.	
355		21	клетка лестнич	15,1			15,1		учрежд.	
355		22	уборная	1,9			1,9		учрежд.	
355		23	уборная	1,9			1,9		учрежд.	
355		24	коридор	2,5			2,5		учрежд.	
355		25	холл лифтовой	9,8			9,8		учрежд.	
355		26	кабинет	11,4	11,4				учрежд.	
355		27	архив	6,1			6,1		учрежд.	
355		28	кабинет	22,5	22,5				учрежд.	
355		29	кабинет	17,0	17,0				учрежд.	
355		30	кабинет	16,2	16,2				учрежд.	
355		31	кабинет	16,7	16,7				учрежд.	
355		32	кабинет	17,1	17,1				учрежд.	
355		33	кабинет	19,2	19,2				учрежд.	
355		34	пом. подсобное	4,5			4,5		учрежд.	
355		35	кабинет	28,7	28,7				учрежд.	
355		36	кабинет	18,7	18,7				учрежд.	
		37	кабинет	17,4	17,4				учрежд.	
		38	кабинет	16,9	16,9				учрежд.	
		39	кабинет	20,3	20,3				учрежд.	
		40	кабинет	14,4	14,4				учрежд.	
		41	санузел	3,6			3,6		учрежд.	
		42	санузел	4,1			4,1		учрежд.	
		43	холл лифтовой	11,2			11,2		учрежд.	
		44	коридор	95,8			95,8		учрежд.	
		45	клетка лестнич	15,7			15,7		учрежд.	
		46	умывальная	3,5			3,5		учрежд.	
		47	уборная	1,6			1,6		учрежд.	
		48	уборная	1,8			1,8		учрежд.	
		49	холл лифтовой	9,8			9,8		учрежд.	
		50	кабинет	14,5	14,5				учрежд.	
		51	кабинет	18,1	18,1				учрежд.	
		52	кабинет	13,5	13,5				учрежд.	
		53	коридор	3,9			3,9		учрежд.	

По адресу: ул. Островитянова, 7

стр. 14

По а

Помещение N XX

(продолжение)

Поме

Этаж	NN комн.	Характеристики комнат и помещений	Общая площадь			Площадь помещений вспомогат. использ.			Вы- со- та	Этаж
			всего	в т.ч.		лодж.	в т.ч.			
				основ.	вспом.			балк.	проч.	
	54	архив	3,4			3,4			учрежд.	
	55	кабинет	21,4	21,4					учрежд.	
	56	кабинет	27,5	27,5					учрежд.	
	57	кабинет	5,9	5,9					учрежд.	
	58	кабинет	16,9	16,9					учрежд.	
	59	кабинет	14,4	14,4					учрежд.	
	60	кабинет	12,1	12,1					учрежд.	
	61	кабинет	32,5	32,5					учрежд.	
	62	кабинет	8,4	8,4					учрежд.	
	63	кабинет	4,3	4,3					учрежд.	
	64	кабинет	17,4	17,4					учрежд.	
	65	кабинет	21,5	21,5					учрежд.	
	66	кабинет	27,0	27,0					учрежд.	
	67	кабинет	19,7	19,7					учрежд.	
	68	клетка лестнич	24,6			24,6			учрежд.	
	69	кабинет	29,9	29,9					учрежд.	
	69a	тамбур	1,0			1,0			учрежд.	
	70	кабинет	19,5	19,5					учрежд.	
	71	кабинет	16,7	16,7					учрежд.	
	72	кабинет	26,4	26,4					учрежд.	
	73	кабинет	15,6	15,6					учрежд.	
	74	санузел	3,7			3,7			учрежд.	
	75	холл лифтовой	10,7			10,7			учрежд.	
	76	душевая	3,2			3,2			учрежд.	
	77	умывальная	2,1			2,1			учрежд.	
	78	уборная	1,3			1,3			учрежд.	
	79	кабинет	20,0	20,0					учрежд.	
	80	кабинет	16,2	16,2					учрежд.	
	81	кабинет	31,8	31,8					учрежд.	
	82	кабинет	14,7	14,7					учрежд.	
	83	кабинет	16,2	16,2					учрежд.	
	84	кабинет	23,2	23,2					учрежд.	
	85	кабинет	30,1	30,1					учрежд.	
	86	кабинет	16,4	16,4					учрежд.	
	87	кабинет	21,8	21,8					учрежд.	
	88	кабинет	33,7	33,7					учрежд.	
	89	кухня	20,1			20,1			учрежд.	
	90	пом.подсобное	4,1			4,1			учрежд.	
	91	коридор	97,8			97,8			учрежд.	
Итого по помещению			1640,1	1239,3		400,8				
---Нежилые помещения всего			1640,1	1239,3		400,8				
в т.ч. Учрежденческие			1640,1	1239,3		400,8				
Итого по этажу 2			1640,1	1239,3		400,8				
---Нежилые помещения всего			1640,1	1239,3		400,8				
в т.ч. Учрежденческие			1640,1	1239,3		400,8				

гр. 14

По адресу: ул. Островитянова, 7

стр. 15

олжение)

Помещение N XXI Тип: Учрежденческие  
Последнее обследование 3.10.2007

ф.25

г.з.ч.	Высота
	м.

Этаж	NN комн.	Характеристики комнат и помещений	Общая площадь			Площадь помещений вспомогат. использ.			Высота
			всего	в т.ч.		лодж.	в т.ч.		
				основ.	вспом.		балк.	проч.	
3	1	кабинет	12,2	12,2			учрежд.	336	
	2	кабинет	15,2	15,2			учрежд.	336	
	3	кабинет	12,6	12,6			учрежд.	336	
	4	кабинет	29,2	29,2			учрежд.	336	
	5	кабинет	15,4	15,4			учрежд.	336	
	6	секретарь	31,1	31,1			учрежд.	336	
	7	клетка лестнич	24,4		24,4		учрежд.	336	
	8	кабинет	26,2	26,2			учрежд.	336	
	9	холл лифтовой	12,0		12,0		учрежд.	336	
	10	санузел	3,9		3,9		учрежд.	336	
	11	санузел	3,9		3,9		учрежд.	336	
	12	архив	15,0		15,0		учрежд.	336	
	13	коридор	28,4		28,4		учрежд.	336	
	14	пом. подсобное	8,1		8,1		учрежд.	336	
	15	кабинет	16,4	16,4			учрежд.	336	
	16	кабинет	31,2	31,2			учрежд.	336	
	17	кабинет	28,9	28,9			учрежд.	336	
	18	кабинет	22,0	22,0			учрежд.	336	
	19	кабинет	29,3	29,3			учрежд.	336	
	20	коридор	227,4		227,4		учрежд.	336	
	21	зал конференций	166,3	166,3			учрежд.	597	
	22	кабинет	23,1	23,1			учрежд.	336	
	23	кабинет	29,0	29,0			учрежд.	336	
	24	кабинет	21,2	21,2			учрежд.	336	
	25	кабинет	19,7	19,7			учрежд.	336	
	26	кабинет	25,8	25,8			учрежд.	336	
	27	кабинет	10,6	10,6			учрежд.	336	
	28	кабинет	14,0	14,0			учрежд.	336	
	29	санузел	3,2		3,2		учрежд.	336	
	30	санузел	3,1		3,1		учрежд.	336	
	31	холл лифтовой	9,7		9,7		учрежд.	336	
	32	кабинет	15,9	15,9			учрежд.	336	
	33	кабинет	34,6	34,6			учрежд.	336	
	34	кабинет	16,7	16,7			учрежд.	336	
	35	АТС	5,0	5,0			учрежд.	336	
	36	кабинет	27,9	27,9			учрежд.	336	
	37	кабинет	28,9	28,9			учрежд.	336	
	38	кабинет	16,2	16,2			учрежд.	336	
	39	кабинет	22,1	22,1			учрежд.	336	
	40	архив	5,0		5,0		учрежд.	336	
	41	архив	8,3		8,3		учрежд.	336	
	42	коридор	6,8		6,8		учрежд.	336	
	43	комната отдыха	10,7	10,7			учрежд.	336	
	44	пом. подсобное	3,6		3,6		учрежд.	336	
	45	холл лифтовой	9,7		9,7		учрежд.	336	
	46	санузел	1,8		1,8		учрежд.	336	
	47	санузел	2,0		2,0		учрежд.	336	
	48	умывальная	2,9		2,9		учрежд.	336	
	49	клетка лестнич	16,4		16,4		учрежд.	336	
	50	коридор	42,6		42,6		учрежд.	336	
	51	кабинет	26,4	26,4			учрежд.	336	
	52	кабинет	20,4	20,4			учрежд.	336	
	53	кабинет	18,1	18,1			учрежд.	336	

По адресу: ул. Островитянова, 7

стр. 16

Помещение N XXI

(продолжение)

Этаж	NN комн.	Характеристики комнат и помещений	Общая площадь			Площадь помещений вспомогат. использ.			Высота	Этаж
			всего	основ.	вспом.	лодж.	балк.	проч.		
	54	кабинет	27,3	27,3			учрежд.	336		
	55	кабинет	23,4	23,4			учрежд.	336		
	56	кабинет	25,3	25,3			учрежд.	336	т 2	
	57	кабинет	21,1	21,1			учрежд.	336		
	58	кабинет	15,5	15,5			учрежд.	336		
	59	кабинет	29,6	29,6			учрежд.	336		
	60	кабинет	15,5	15,5			учрежд.	336		
	61	кабинет	4,8	4,8			учрежд.	336		
	62	кабинет	25,6	25,6			учрежд.	336		
	63	кабинет	25,6	25,6			учрежд.	336		
	64	клетка лестнич	24,6		24,6		учрежд.	336		
	65	секретарь	11,0	11,0			учрежд.	336		
	66	кабинет	20,1	20,1			учрежд.	336	Итого	
	67	кабинет	17,3	17,3			учрежд.	336	---Неж	
	68	кабинет	27,3	27,3			учрежд.	336	в т	
	69	комната отдыха	13,8	13,8			учрежд.	336		
	70	санузел	4,1		4,1		учрежд.	336		
	71	секретарь	21,2	21,2			учрежд.	336	Помещ	
	72	холл лифтовой	11,0		11,0		учрежд.	336		
	73	душевая	3,9		3,9		учрежд.	336		
	74	умывальная	2,2		2,2		учрежд.	336		
	75	уборная	1,2		1,2		учрежд.	336	Этаж к	
	76	кабинет	20,3	20,3			учрежд.	336		
	77	кабинет	23,0	23,0			учрежд.	336		
	78	коридор	25,9		25,9		учрежд.	336		
	79	кабинет	26,0	26,0			учрежд.	336	т 2 1	
	80	коридор	44,4		44,4		учрежд.	336	2	
	81	клетка лестнич	15,1		15,1		учрежд.	336	3	
	Итого по помещению		1786,6	1216,0	570,6				4	
	---Нежилые помещения всего		1786,6	1216,0	570,6				5	
	в т.ч. Учрежденческие		1786,6	1216,0	570,6				6	
	Итого по этажу 3		1786,6	1216,0	570,6				7	
	---Нежилые помещения всего		1786,6	1216,0	570,6				8	
	в т.ч. Учрежденческие		1786,6	1216,0	570,6				9	
	Итого								10	
	---Неж								11	
	в т								12	

тр. 16

По адресу: ул. Островитянова, 7

стр. 17

(полжение)

Помещение N XXII Тип: Прочие

ф.25

Последнее обследование 3.10.2007

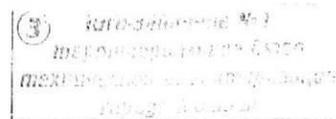
Этаж	NN комн.	Характеристики комнат и помещений	Общая площадь			Площадь помещений вспомогат. использ.			Высота
			всего	в т.ч.		лодж.	в т.ч.		
			основ.	вспом.	балк.		проч.		
336	т 2	1							
336		2	16,1		16,1			прочая	380
336		3	4,5		4,5			прочая	
336		4	11,5		11,5			прочая	
336		5	12,4	12,4				прочая	
336		6	17,5	17,5				прочая	
336		7	43,6	43,6				прочая	
336		8	15,7	15,7				прочая	
336		9	6,2	6,2				прочая	
336		10	5,2	5,2				прочая	
336			11,6	11,6				прочая	
336	Итого по помещению		144,3	112,2	32,1				
336	---Нежилые помещения всего		144,3	112,2	32,1				
336	в т.ч. Прочие		144,3	112,2	32,1				

Помещение N XXIII Тип: Прочие

ф.25

Последнее обследование 3.10.2007

Этаж	NN комн.	Характеристики комнат и помещений	Общая площадь			Площадь помещений вспомогат. использ.			Высота
			всего	в т.ч.		лодж.	в т.ч.		
			основ.	вспом.	балк.		проч.		
336	т 2	1							
336		2	16,6		16,6			прочая	292
336		3	4,8		4,8			прочая	
336		4	11,3		11,3			прочая	
336		5	5,3	5,3				прочая	
336		6	9,5	9,5				прочая	
336		7	17,5	17,5				прочая	
336		8	20,5	20,5				прочая	
336		9	6,5	6,5				прочая	
336		10	15,6	15,6				прочая	
336			35,4	35,4				прочая	
336	Итого по помещению		143,0	110,3	32,7				
336	---Нежилые помещения всего		143,0	110,3	32,7				
336	в т.ч. Прочие		143,0	110,3	32,7				



По адресу: ул. Островитянова, 7

По ад  
стр. 18  
ф.25 Помещ

Помещение N XXIV Тип: Прочие  
Последнее обследование 3.10.2007

Этаж	NN комн.	Характеристики комнат и помещений	Общая площадь			Площадь помещений вспомогат. использ.			Высота	Этаж
			всего	в т.ч.		в т.ч.				
				основ.	вспом.	лодж.	балк.	проч.		
т 2	1	венткамера	18,4	18,4				прочая	371	т 2
Итого по помещению			18,4	18,4						Итого ---Не в
---Нежилые помещения всего			18,4	18,4						
в т.ч. Прочие			18,4	18,4						

Помещение N XXV Тип: Прочие  
Последнее обследование 3.10.2007

Этаж	NN комн.	Характеристики комнат и помещений	Общая площадь			Площадь помещений вспомогат. использ.			Высота	Этаж
			всего	в т.ч.		в т.ч.				
				основ.	вспом.	лодж.	балк.	проч.		
т 2	1	коридор	7,5		7,5			прочая	371	Итого ---Не в
	2	венткамера	8,2	8,2			прочая			
	3	отдел.машинное	19,4	19,4			прочая			
	4	венткамера	5,1	5,1			прочая			
Итого по помещению			40,2	32,7	7,5					
---Нежилые помещения всего			40,2	32,7	7,5					
в т.ч. Прочие			40,2	32,7	7,5					

Помещение N XXVI Тип: Прочие  
Последнее обследование 3.10.2007

Этаж	NN комн.	Характеристики комнат и помещений	Общая площадь			Площадь помещений вспомогат. использ.			Высота	Этаж
			всего	в т.ч.		в т.ч.				
				основ.	вспом.	лодж.	балк.	проч.		
т 2	1	коридор	9,7		9,7			прочая	371	Итого ---Не в
	2	венткамера	7,7	7,7			прочая			
Итого по помещению			17,4	7,7	9,7					
---Нежилые помещения всего			17,4	7,7	9,7					
в т.ч. Прочие			17,4	7,7	9,7					

По адресу: ул. Островитянова, 7

стр. 18 стр. 19

ф.25 Помещение N XXVII Тип: Прочие ф.25  
Последнее обследование 3.10.2007

И вз. оч.	Вы- со- та	Этаж	NN комн.	Характеристики комнат и помещений	Общая площадь			Площадь помещений вспомогат. использ.			Вы- со- та
					всего	в т.ч.		лодж.	в т.ч.		
					основ.	вспом.	балк.		проч.		
371	т 2	1		коридор	13,2		13,2		прочая		372
		2		венткамера	9,7	9,7		прочая			
		3		отдел.машинное	19,4	19,4		прочая			
Итого по помещению					42,3	29,1	13,2				
---Нежилые помещения всего					42,3	29,1	13,2				
в т.ч. Прочие					42,3	29,1	13,2				
ф.25											
Итого по этажу т 2					405,6	310,4	95,2				
---Нежилые помещения всего					405,6	310,4	95,2				
в т.ч. Прочие					405,6	310,4	95,2				

ИИ  
льз.  
проч.

371

ф.2

ИИ  
льз.  
проч.

37

3 Юго-Западный №1  
персонального бюро  
технических и кадастровых  
работ в Самаре

По адресу: ул. Островитянова, 7

стр. 20 По адресу

Помещение N I м/м 1 Тип: Гаражи  
Последнее обследование 3.10.2007

ф.25 Помещение

Этаж	NN комн.	Характеристики комнат и помещений	Общая площадь			Площадь помещений вспомогат. использ.			Высота	Этаж	NN комн.
			всего	в т.ч.		в т.ч.					
				основ.	вспом.	лодж.	балк.	проч.			
п	25	машиноместо	27,3	27,3		гараж.			524	п	29
Итого по помещению			27,3	27,3						Итого	
---Нежилые помещения всего			27,3	27,3						---Нежилые	
в т.ч. Гаражи			27,3	27,3						в т.ч.	

Помещение N I м/м 2 Тип: Гаражи  
Последнее обследование 3.10.2007

ф.2: Помещение

Этаж	NN комн.	Характеристики комнат и помещений	Общая площадь			Площадь помещений вспомогат. использ.			Высота	Этаж	NN комн.
			всего	в т.ч.		в т.ч.					
				основ.	вспом.	лодж.	балк.	проч.			
п	26	машиноместо	20,2	20,2		гараж.			52	п	30
Итого по помещению			20,2	20,2						Итого	
---Нежилые помещения всего			20,2	20,2						---Нежилые	
в т.ч. Гаражи			20,2	20,2						в т.ч.	

Помещение N I м/м 3 Тип: Гаражи  
Последнее обследование 3.10.2007

ф.2 Помещение

Этаж	NN комн.	Характеристики комнат и помещений	Общая площадь			Площадь помещений вспомогат. использ.			Высота	Этаж	NN комн.
			всего	в т.ч.		в т.ч.					
				основ.	вспом.	лодж.	балк.	проч.			
п	27	машиноместо	18,0	18,0		гараж.			5	п	31
Итого по помещению			18,0	18,0						Итого	
---Нежилые помещения всего			18,0	18,0						---Нежилые	
в т.ч. Гаражи			18,0	18,0						в т.ч.	

Помещение N I м/м 4 Тип: Гаражи  
Последнее обследование 3.10.2007

ф. Помещение

Этаж	NN комн.	Характеристики комнат и помещений	Общая площадь			Площадь помещений вспомогат. использ.			Высота	Этаж	NN комн.
			всего	в т.ч.		в т.ч.					
				основ.	вспом.	лодж.	балк.	проч.			
п	28	машиноместо	20,9	20,9		гараж.			5	п	32
Итого по помещению			20,9	20,9						Итого	
---Нежилые помещения всего			20,9	20,9						---Нежилые	
в т.ч. Гаражи			20,9	20,9						в т.ч.	

стр. 20	По адресу: ул. Островитянова, 7										стр. 21
ф.25	Помещение N I м/м 5 Тип: Гаражи Последнее обследование 3.10.2007										ф.25
Использование: Высота: Проч.	Этаж	NN комн.	Характеристики комнат и помещений	Общая площадь			Площадь помещений вспомогат. использ.			Высота	
				всего	в т.ч.		в т.ч.				
				основ.	вспом.	лодж.	балк.	проч.			
524	п 29		машиноместо	21,4	21,4		гараж.			524	
	Итого по помещению			21,4	21,4						
	---Нежилые помещения всего			21,4	21,4						
	в т.ч. Гаражи			21,4	21,4						
ф.25	Помещение N I м/м 6 Тип: Гаражи Последнее обследование 3.10.2007										ф.25
Использование: Высота: Проч.	Этаж	NN комн.	Характеристики комнат и помещений	Общая площадь			Площадь помещений вспомогат. использ.			Высота	
				всего	в т.ч.		в т.ч.				
				основ.	вспом.	лодж.	балк.	проч.			
52	п 30		машиноместо	18,2	18,2		гараж.			524	
	Итого по помещению			18,2	18,2						
	---Нежилые помещения всего			18,2	18,2						
	в т.ч. Гаражи			18,2	18,2						
ф.25	Помещение N I м/м 7 Тип: Гаражи Последнее обследование 3.10.2007										ф.25
Использование: Высота: Проч.	Этаж	NN комн.	Характеристики комнат и помещений	Общая площадь			Площадь помещений вспомогат. использ.			Высота	
				всего	в т.ч.		в т.ч.				
				основ.	вспом.	лодж.	балк.	проч.			
52	п 31		машиноместо	20,7	20,7		гараж.			524	
	Итого по помещению			20,7	20,7						
	---Нежилые помещения всего			20,7	20,7						
	в т.ч. Гаражи			20,7	20,7						
ф.25	Помещение N I м/м 8 Тип: Гаражи Последнее обследование 3.10.2007										ф.25
Использование: Высота: Проч.	Этаж	NN комн.	Характеристики комнат и помещений	Общая площадь			Площадь помещений вспомогат. использ.			Высота	
				всего	в т.ч.		в т.ч.				
				основ.	вспом.	лодж.	балк.	проч.			
52	п 32		машиноместо	21,3	21,3		гараж.			524	
	Итого по помещению			21,3	21,3						
	---Нежилые помещения всего			21,3	21,3						
	в т.ч. Гаражи			21,3	21,3						

По адресу: ул. Островитянова, 7

По адресу  
стр. 22

Помещение N I м/м 9 Тип: Гаражи  
Последнее обследование 3.10.2007

ф.25 Помещение

Этаж	NN комн.	Характеристики комнат и помещений	Общая площадь			Площадь помещений вспомогат. использ.			Высота	Этаж	NN комн.
			всего	в т.ч.		лодж.	в т.ч.				
				основ.	вспом.			балк.	проч.		
п	33	машиноместо	18,5	18,5			гараж.		52п	37	
Итого по помещению			18,5	18,5					Итого		
---Нежилые помещения всего			18,5	18,5					---Нежилые		
в т.ч. Гаражи			18,5	18,5					в т.ч.		

Помещение N I м/м 10 Тип: Гаражи  
Последнее обследование 3.10.2007

ф.21 Помещение

Этаж	NN комн.	Характеристики комнат и помещений	Общая площадь			Площадь помещений вспомогат. использ.			Высота	Этаж	NN комн.
			всего	в т.ч.		лодж.	в т.ч.				
				основ.	вспом.			балк.	проч.		
п	34	машиноместо	21,0	21,0			гараж.		52п	38	
Итого по помещению			21,0	21,0					Итого		
---Нежилые помещения всего			21,0	21,0					---Нежилые		
в т.ч. Гаражи			21,0	21,0					в т.ч.		

Помещение N I м/м 11 Тип: Гаражи  
Последнее обследование 3.10.2007

ф.4 Помещение

Этаж	NN комн.	Характеристики комнат и помещений	Общая площадь			Площадь помещений вспомогат. использ.			Высота	Этаж	NN комн.
			всего	в т.ч.		лодж.	в т.ч.				
				основ.	вспом.			балк.	проч.		
п	35	машиноместо	21,8	21,8			гараж.		5п	39	
Итого по помещению			21,8	21,8					Итого		
---Нежилые помещения всего			21,8	21,8					---Нежилые		
в т.ч. Гаражи			21,8	21,8					в т.ч.		

Помещение N I м/м 12 Тип: Гаражи  
Последнее обследование 3.10.2007

ф.1 Помещение

Этаж	NN комн.	Характеристики комнат и помещений	Общая площадь			Площадь помещений вспомогат. использ.			Высота	Этаж	NN комн.
			всего	в т.ч.		лодж.	в т.ч.				
				основ.	вспом.			балк.	проч.		
п	36	машиноместо	18,3	18,3			гараж.		5п	40	
Итого по помещению			18,3	18,3					Итого		
---Нежилые помещения всего			18,3	18,3					---Нежилые		
в т.ч. Гаражи			18,3	18,3					в т.ч.		

По адресу: ул. Островитянова, 7

стр. 22 стр. 23

ф.25 Помещение N I м/м 13 Тип: Гаражи ф.25  
Последнее обследование 3.10.2007

Вид польз. проч.	Вы- со- та	Этаж	NN комн.	Характеристики комнат и помещений	Общая площадь			Площадь помещений вспомогат. использ.			Вы- со- та
					всего	в т.ч.		в т.ч.			
						основ.	вспом.	лодж.	балк.	проч.	
	524	п	37	машиноместо	21,3	21,3		гараж.			524
Итого по помещению					21,3	21,3					
---Нежилые помещения всего					21,3	21,3					
в т.ч. Гаражи					21,3	21,3					

ф.25 Помещение N I м/м 14 Тип: Гаражи ф.25  
Последнее обследование 3.10.2007

Вид польз. проч.	Вы- со- та	Этаж	NN комн.	Характеристики комнат и помещений	Общая площадь			Площадь помещений вспомогат. использ.			Вы- со- та
					всего	в т.ч.		в т.ч.			
						основ.	вспом.	лодж.	балк.	проч.	
	524	п	38	машиноместо	22,8	22,8		гараж.			524
Итого по помещению					22,8	22,8					
---Нежилые помещения всего					22,8	22,8					
в т.ч. Гаражи					22,8	22,8					

ф.25 Помещение N I м/м 15 Тип: Гаражи ф.25  
Последнее обследование 3.10.2007

Вид польз. проч.	Вы- со- та	Этаж	NN комн.	Характеристики комнат и помещений	Общая площадь			Площадь помещений вспомогат. использ.			Вы- со- та
					всего	в т.ч.		в т.ч.			
						основ.	вспом.	лодж.	балк.	проч.	
	524	п	39	машиноместо	21,1	21,1		гараж.			524
Итого по помещению					21,1	21,1					
---Нежилые помещения всего					21,1	21,1					
в т.ч. Гаражи					21,1	21,1					

ф.25 Помещение N I м/м 16 Тип: Гаражи ф.25  
Последнее обследование 3.10.2007

Вид польз. проч.	Вы- со- та	Этаж	NN комн.	Характеристики комнат и помещений	Общая площадь			Площадь помещений вспомогат. использ.			Вы- со- та
					всего	в т.ч.		в т.ч.			
						основ.	вспом.	лодж.	балк.	проч.	
	524	п	40	машиноместо	23,9	23,9		гараж.			524
Итого по помещению					23,9	23,9					
---Нежилые помещения всего					23,9	23,9					
в т.ч. Гаражи					23,9	23,9					

По адресу: ул. Островитянова, 7

стр. 24 По адресу:

Помещение N I м/м 17 Тип: Гаражи  
Последнее обследование 3.10.2007

Ф.2 Помещение N

Этаж	NN комн.	Характеристики комнат и помещений	Общая площадь			Площадь помещений вспомогат. использ.			Выс- сота	Этаж	NN комн.
			всего	в т.ч.		лодж.	в т.ч.				
				основ.	вспом.			балк.	проч.		
п	41	машиноместо	17,1	17,1			гараж.		52	п	45
Итого по помещению			17,1	17,1						Итого по	
---Нежилые помещения всего			17,1	17,1						---Нежилые	
в т.ч. Гаражи			17,1	17,1						в т.ч. Г.	

Помещение N I м/м 18 Тип: Гаражи  
Последнее обследование 3.10.2007

Ф.2 Помещение N

Этаж	NN комн.	Характеристики комнат и помещений	Общая площадь			Площадь помещений вспомогат. использ.			Выс- сота	Этаж	NN комн.
			всего	в т.ч.		лодж.	в т.ч.				
				основ.	вспом.			балк.	проч.		
п	42	машиноместо	17,8	17,8			гараж.		52	п	46
Итого по помещению			17,8	17,8						Итого по	
---Нежилые помещения всего			17,8	17,8						---Нежилые г	
в т.ч. Гаражи			17,8	17,8						в т.ч. Га	

Помещение N I м/м 19 Тип: Гаражи  
Последнее обследование 3.10.2007

Ф.2 Помещение N

Этаж	NN комн.	Характеристики комнат и помещений	Общая площадь			Площадь помещений вспомогат. использ.			Выс- сота	Этаж	NN комн.
			всего	в т.ч.		лодж.	в т.ч.				
				основ.	вспом.			балк.	проч.		
п	43	машиноместо	15,5	15,5			гараж.		51	п	47
Итого по помещению			15,5	15,5						Итого по	
---Нежилые помещения всего			15,5	15,5						---Нежилые п	
в т.ч. Гаражи			15,5	15,5						в т.ч. Га	

Помещение N I м/м 20 Тип: Гаражи  
Последнее обследование 3.10.2007

Ф.2 Помещение N

Этаж	NN комн.	Характеристики комнат и помещений	Общая площадь			Площадь помещений вспомогат. использ.			Выс- сота	Этаж	NN комн.
			всего	в т.ч.		лодж.	в т.ч.				
				основ.	вспом.			балк.	проч.		
п	44	машиноместо	15,8	15,8			гараж.		51	п	48
Итого по помещению			15,8	15,8						Итого по	
---Нежилые помещения всего			15,8	15,8						---Нежилые п	
в т.ч. Гаражи			15,8	15,8						в т.ч. Га	

стр. 24 по адресу: ул. Островитянова, 7 стр. 25

ф.25 Помещение N I м/м 21 Тип: Гаражи Последнее обследование 3.10.2007 ф.25

Вид использования помещений	Высота	Этаж	NN комн.	Характеристики комнат и помещений	Общая площадь			Площадь помещений вспомогат. использ.			Высота
					всего	в т.ч.		в т.ч.			
проч.					основ.	вспом.	лодж.	балк.	проч.		
	52	п	45	машиноместо	17,3	17,3	гараж.			524	
				Итого по помещению	17,3	17,3					
				---Нежилые помещения всего в т.ч. Гаражи	17,3	17,3					

ф.25 Помещение N I м/м 22 Тип: Гаражи Последнее обследование 3.10.2007 ф.25

Вид использования помещений	Высота	Этаж	NN комн.	Характеристики комнат и помещений	Общая площадь			Площадь помещений вспомогат. использ.			Высота
					всего	в т.ч.		в т.ч.			
проч.					основ.	вспом.	лодж.	балк.	проч.		
	52	п	46	машиноместо	17,9	17,9	гараж.			524	
				Итого по помещению	17,9	17,9					
				---Нежилые помещения всего в т.ч. Гаражи	17,9	17,9					

ф.25 Помещение N I м/м 23 Тип: Гаражи Последнее обследование 3.10.2007 ф.25

Вид использования помещений	Высота	Этаж	NN комн.	Характеристики комнат и помещений	Общая площадь			Площадь помещений вспомогат. использ.			Высота
					всего	в т.ч.		в т.ч.			
проч.					основ.	вспом.	лодж.	балк.	проч.		
	52	п	47	машиноместо	17,5	17,5	гараж.			524	
				Итого по помещению	17,5	17,5					
				---Нежилые помещения всего в т.ч. Гаражи	17,5	17,5					

ф.25 Помещение N I м/м 24 Тип: Гаражи Последнее обследование 3.10.2007 ф.25

Вид использования помещений	Высота	Этаж	NN комн.	Характеристики комнат и помещений	Общая площадь			Площадь помещений вспомогат. использ.			Высота
					всего	в т.ч.		в т.ч.			
проч.					основ.	вспом.	лодж.	балк.	проч.		
	52	п	48	машиноместо	17,4	17,4	гараж.			524	
				Итого по помещению	17,4	17,4					
				---Нежилые помещения всего в т.ч. Гаражи	17,4	17,4					

По адресу: ул. Островитянова, 7

стр. 26

Помещение N I м/м 25 Тип: Гаражи  
Последнее обследование 3.10.2007

ф.25

Этаж	NN комн.	Характеристики комнат и помещений	Общая площадь			Площадь помещений вспомогат. использ.			Высота
			всего	в т.ч.		в т.ч.			
				основ.	вспом.	лодж.	балк.	проч.	
п	49	машиноместо	17,9	17,9		гараж.			52
Итого по помещению			17,9	17,9					Итого ---Неж в т.
---Нежилые помещения всего			17,9	17,9					
в т.ч. Гаражи			17,9	17,9					

Помещение N I м/м 26 Тип: Гаражи  
Последнее обследование 3.10.2007

ф.2

Этаж	NN комн.	Характеристики комнат и помещений	Общая площадь			Площадь помещений вспомогат. использ.			Высота
			всего	в т.ч.		в т.ч.			
				основ.	вспом.	лодж.	балк.	проч.	
п	50	машиноместо	17,3	17,3		гараж.			52
Итого по помещению			17,3	17,3					Итого ---Неж в т.
---Нежилые помещения всего			17,3	17,3					
в т.ч. Гаражи			17,3	17,3					

Помещение N I м/м 27 Тип: Гаражи  
Последнее обследование 3.10.2007

ф.2

Этаж	NN комн.	Характеристики комнат и помещений	Общая площадь			Площадь помещений вспомогат. использ.			Высота
			всего	в т.ч.		в т.ч.			
				основ.	вспом.	лодж.	балк.	проч.	
п	51	машиноместо	16,5	16,5		гараж.			52
Итого по помещению			16,5	16,5					Итого ---Неж в т.
---Нежилые помещения всего			16,5	16,5					
в т.ч. Гаражи			16,5	16,5					

Помещение N I м/м 28 Тип: Гаражи  
Последнее обследование 3.10.2007

ф.2

Этаж	NN комн.	Характеристики комнат и помещений	Общая площадь			Площадь помещений вспомогат. использ.			Высота
			всего	в т.ч.		в т.ч.			
				основ.	вспом.	лодж.	балк.	проч.	
п	52	машиноместо	18,0	18,0		гараж.			52
Итого по помещению			18,0	18,0					Итого ---Неж в т.
---Нежилые помещения всего			18,0	18,0					
в т.ч. Гаражи			18,0	18,0					

стр. 26 По адресу: ул. Островитянова, 7 стр. 27

ф.25 Помещение N I м/м 29 Тип: Гаражи Последнее обследование 3.10.2007 ф.25

нй льз. проч.	Вы- со- та	Этаж	NN комн.	Характеристики комнат и помещений	Общая площадь			Площадь помещений вспомогат. использ.			Вы- со- та
					всего	в т.ч.		лодж.	в т.ч.		
						основ.	вспом.		балк.	проч.	
	524	п	53	машиноместо	19,0	19,0			гараж.		524
				Итого по помещению	19,0	19,0					
				---Нежилые помещения всего	19,0	19,0					
				в т.ч. Гаражи	19,0	19,0					

ф.2 Помещение N I м/м 30 Тип: Гаражи Последнее обследование 3.10.2007 ф.25

енный польз. проч.	Вы- со- та	Этаж	NN комн.	Характеристики комнат и помещений	Общая площадь			Площадь помещений вспомогат. использ.			Вы- со- та
					всего	в т.ч.		лодж.	в т.ч.		
						основ.	вспом.		балк.	проч.	
	524	п	54	машиноместо	25,1	25,1			гараж.		524
				Итого по помещению	25,1	25,1					
				---Нежилые помещения всего	25,1	25,1					
				в т.ч. Гаражи	25,1	25,1					

ф. Помещение N I м/м 31 Тип: Гаражи Последнее обследование 3.10.2007 ф.25

щений использ. проч.	В Этаж	NN комн.	Характеристики комнат и помещений	Общая площадь			Площадь помещений вспомогат. использ.			Вы- со- та	
				всего	в т.ч.		лодж.	в т.ч.			
					основ.	вспом.		балк.	проч.		
	524	п	55	машиноместо	24,8	24,8			гараж.		524
				Итого по помещению	24,8	24,8					
				---Нежилые помещения всего	24,8	24,8					
				в т.ч. Гаражи	24,8	24,8					

ф. Помещение N I м/м 32 Тип: Гаражи Последнее обследование 3.10.2007 ф.25

мещений использ. ч. к. проч.	Этаж	NN комн.	Характеристики комнат и помещений	Общая площадь			Площадь помещений вспомогат. использ.			Вы- со- та	
				всего	в т.ч.		лодж.	в т.ч.			
					основ.	вспом.		балк.	проч.		
	524	п	56	машиноместо	13,3	13,3			гараж.		524
				Итого по помещению	13,3	13,3					
				---Нежилые помещения всего	13,3	13,3					
				в т.ч. Гаражи	13,3	13,3					

По адресу: ул. Островитянова, 7

стр. 28 По адресу:

Помещение N I м/м 33 Тип: Гаражи  
Последнее обследование 3.10.2007

Ф.25 Помещение

Этаж	NN комн.	Характеристики комнат и помещений	Общая площадь			Площадь помещений вспомогат. использ.			Высота	Этаж	NN комн.
			всего	в т.ч.		лодж.	в т.ч.				
				основ.	вспом.			балк.	проч.		
п	57	машиноместо	30,7	30,7			гараж.		52	п	61
Итого по помещению			30,7	30,7							
---Нежилые помещения всего			30,7	30,7							
в т.ч. Гаражи			30,7	30,7							
Итого по помещению											
---Нежилые помещения всего											
в т.ч. Гаражи											

Помещение N I м/м 34 Тип: Гаражи  
Последнее обследование 3.10.2007

Ф.2 Помещение N I

Этаж	NN комн.	Характеристики комнат и помещений	Общая площадь			Площадь помещений вспомогат. использ.			Высота	Этаж	NN комн.
			всего	в т.ч.		лодж.	в т.ч.				
				основ.	вспом.			балк.	проч.		
п	58	машиноместо	26,7	26,7			гараж.		52	п	62
Итого по помещению			26,7	26,7							
---Нежилые помещения всего			26,7	26,7							
в т.ч. Гаражи			26,7	26,7							
Итого по помещению											
---Нежилые помещения всего											
в т.ч. Га											

Помещение N I м/м 35 Тип: Гаражи  
Последнее обследование 3.10.2007

Ф. Помещение N : ПК

Этаж	NN комн.	Характеристики комнат и помещений	Общая площадь			Площадь помещений вспомогат. использ.			Высота	Этаж	NN комн.	Хар
			всего	в т.ч.		лодж.	в т.ч.					
				основ.	вспом.			балк.	проч.			
п	59	машиноместо	17,1	17,1			гараж.		52	п	63	
Итого по помещению			17,1	17,1								
---Нежилые помещения всего			17,1	17,1								
в т.ч. Гаражи			17,1	17,1								
Итого по помещению												
---Нежилые помещения всего												
в т.ч. Гар												

Помещение N I м/м 36 Тип: Гаражи  
Последнее обследование 3.10.2007

Ф. Помещение N I Пос

Этаж	NN комн.	Характеристики комнат и помещений	Общая площадь			Площадь помещений вспомогат. использ.			Высота	Этаж	NN комн.	Хар
			всего	в т.ч.		лодж.	в т.ч.					
				основ.	вспом.			балк.	проч.			
п	60	машиноместо	16,7	16,7			гараж.		52	п	64	
Итого по помещению			16,7	16,7								
---Нежилые помещения всего			16,7	16,7								
в т.ч. Гаражи			16,7	16,7								
Итого по помещению												
---Нежилые помещения всего												
в т.ч. Гараж												

стр. 28 По адресу: ул. Островитянова, 7 стр. 29

Ф.25 Помещение N I м/м 37 Тип: Гаражи Последнее обследование 3.10.2007 ф.25

Вид использования	Высота	Этаж	NN комн.	Характеристики комнат и помещений	Общая площадь			Площадь помещений вспомогат. использ.			Высота
					всего	в т.ч.		в т.ч.			
проч.					основ.	вспом.	лодж.	балк.	проч.		
	52	п	61	машиноместо	17,2	17,2				гараж.	524
				Итого по помещению	17,2	17,2					
				---Нежилые помещения всего	17,2	17,2					
				в т.ч. Гаражи	17,2	17,2					

Ф.25 Помещение N I м/м 38 Тип: Гаражи Последнее обследование 3.10.2007 ф.25

Вид использования	Высота	Этаж	NN комн.	Характеристики комнат и помещений	Общая площадь			Площадь помещений вспомогат. использ.			Высота
					всего	в т.ч.		в т.ч.			
проч.					основ.	вспом.	лодж.	балк.	проч.		
	5	п	62	машиноместо	16,8	16,8				гараж.	524
				Итого по помещению	16,8	16,8					
				---Нежилые помещения всего	16,8	16,8					
				в т.ч. Гаражи	16,8	16,8					

Ф.25 Помещение N I м/м 39 Тип: Гаражи Последнее обследование 3.10.2007 ф.25

Вид использования	Высота	Этаж	NN комн.	Характеристики комнат и помещений	Общая площадь			Площадь помещений вспомогат. использ.			Высота
					всего	в т.ч.		в т.ч.			
проч.					основ.	вспом.	лодж.	балк.	проч.		
	5	п	63	машиноместо	16,8	16,8				гараж.	524
				Итого по помещению	16,8	16,8					
				---Нежилые помещения всего	16,8	16,8					
				в т.ч. Гаражи	16,8	16,8					

Ф.25 Помещение N I м/м 40 Тип: Гаражи Последнее обследование 3.10.2007 ф.25

Вид использования	Высота	Этаж	NN комн.	Характеристики комнат и помещений	Общая площадь			Площадь помещений вспомогат. использ.			Высота
					всего	в т.ч.		в т.ч.			
проч.					основ.	вспом.	лодж.	балк.	проч.		
	5	п	64	машиноместо	17,2	17,2				гараж.	524
				Итого по помещению	17,2	17,2					
				---Нежилые помещения всего	17,2	17,2					
				в т.ч. Гаражи	17,2	17,2					

По адресу: ул. Островитянова, 7

стр. 3( По адре

Помещение N I м/м 41 Тип: Гаражи  
Последнее обследование 3.10.2007

ф.2: Помеще

Этаж	NN комн.	Характеристики комнат и помещений	Общая площадь			Площадь помещений вспомогат. использ.			Всего Этаж	NN комн.
			всего	в т.ч.		в т.ч.				
				основ.	вспом.	лодж.	балк.	проч.		
п	65	машиноместо	16,8	16,8					52	69
Итого по помещению			16,8	16,8					Итого ---Нежилые в т.ч.	
---Нежилые помещения всего			16,8	16,8						
в т.ч. Гаражи			16,8	16,8						

Помещение N I м/м 42 Тип: Гаражи  
Последнее обследование 3.10.2007

ф.2: Помещени

Этаж	NN комн.	Характеристики комнат и помещений	Общая площадь			Площадь помещений вспомогат. использ.			Всего Этаж	NN комн.
			всего	в т.ч.		в т.ч.				
				основ.	вспом.	лодж.	балк.	проч.		
п	66	машиноместо	15,3	15,3					5	70
Итого по помещению			15,3	15,3					Итого ---Нежилые в т.ч.	
---Нежилые помещения всего			15,3	15,3						
в т.ч. Гаражи			15,3	15,3						

Помещение N I м/м 43 Тип: Гаражи  
Последнее обследование 3.10.2007

ф.2: Помещение

Этаж	NN комн.	Характеристики комнат и помещений	Общая площадь			Площадь помещений вспомогат. использ.			Всего Этаж	NN комн.
			всего	в т.ч.		в т.ч.				
				основ.	вспом.	лодж.	балк.	проч.		
п	67	машиноместо	16,7	16,7					5	71
Итого по помещению			16,7	16,7					Итого ---Нежилые в т.ч. I	
---Нежилые помещения всего			16,7	16,7						
в т.ч. Гаражи			16,7	16,7						

Помещение N I м/м 44 Тип: Гаражи  
Последнее обследование 3.10.2007

ф.2: Помещение N

Этаж	NN комн.	Характеристики комнат и помещений	Общая площадь			Площадь помещений вспомогат. использ.			Этаж	NN комн.
			всего	в т.ч.		в т.ч.				
				основ.	вспом.	лодж.	балк.	проч.		
п	68	машиноместо	17,6	17,6					72	М
Итого по помещению			17,6	17,6					Итого по ---Нежилые по в т.ч. Га	
---Нежилые помещения всего			17,6	17,6						
в т.ч. Гаражи			17,6	17,6						

стр. 30 по адресу: ул. Островитянова, 7

стр. 31

Ф.2 Помещение N I м/м 45 Тип: Гаражи  
Последнее обследование 3.10.2007

ф.25

Вид использ. проч.	Выс- ота	Этаж	NN комн.	Характеристики комнат и помещений	Общая площадь			Площадь помещений вспомогат. использ.			Вы- со- та
					всего	в т.ч.		в т.ч.			
						основ.	вспом.	лодж.	балк.	проч.	
		52	69	машиноместо	17,4	17,4		гараж.			524
				Итого по помещению	17,4	17,4					
				---Нежилые помещения всего	17,4	17,4					
				в т.ч. Гаражи	17,4	17,4					

Ф.2 Помещение N I м/м 46 Тип: Гаражи  
Последнее обследование 3.10.2007

ф.25

Вид использ. проч.	Выс- ота	Этаж	NN комн.	Характеристики комнат и помещений	Общая площадь			Площадь помещений вспомогат. использ.			Вы- со- та
					всего	в т.ч.		в т.ч.			
						основ.	вспом.	лодж.	балк.	проч.	
		51	70	машиноместо	20,5	20,5		гараж.			524
				Итого по помещению	20,5	20,5					
				---Нежилые помещения всего	20,5	20,5					
				в т.ч. Гаражи	20,5	20,5					

Ф.2 Помещение N I м/м 47 Тип: Гаражи  
Последнее обследование 3.10.2007

ф.25

Вид использ. проч.	Выс- ота	Этаж	NN комн.	Характеристики комнат и помещений	Общая площадь			Площадь помещений вспомогат. использ.			Вы- со- та
					всего	в т.ч.		в т.ч.			
						основ.	вспом.	лодж.	балк.	проч.	
		51	71	машиноместо	20,3	20,3		гараж.			524
				Итого по помещению	20,3	20,3					
				---Нежилые помещения всего	20,3	20,3					
				в т.ч. Гаражи	20,3	20,3					

Ф.2 Помещение N I м/м 48 Тип: Гаражи  
Последнее обследование 3.10.2007

ф.25

Вид использ. проч.	Выс- ота	Этаж	NN комн.	Характеристики комнат и помещений	Общая площадь			Площадь помещений вспомогат. использ.			Вы- со- та
					всего	в т.ч.		в т.ч.			
						основ.	вспом.	лодж.	балк.	проч.	
		51	72	машиноместо	19,6	19,6		гараж.			524
				Итого по помещению	19,6	19,6					
				---Нежилые помещения всего	19,6	19,6					
				в т.ч. Гаражи	19,6	19,6					

По адресу: ул. Островитянова, 7

стр. 3; По адресу

Помещение N I м/м 49 Тип: Гаражи  
Последнее обследование 3.10.2007

Ф.2: Помещение

Этаж	NN комн.	Характеристики комнат и помещений	Общая площадь			Площадь помещений вспомогат. использ.			Высота	Этаж	NN комн.
			всего	в т.ч.		в т.ч.					
				основ.	вспом.	лодж.	балк.	проч.			
п	73	машиноместо	17,8	17,8		гараж.			52	п	77
Итого по помещению			17,8	17,8					Итого		
---Нежилые помещения всего			17,8	17,8					---Нежилые		
в т.ч. Гаражи			17,8	17,8					в т.ч.		

Помещение N I м/м 50 Тип: Гаражи  
Последнее обследование 3.10.2007

Ф.2: Помещение

Этаж	NN комн.	Характеристики комнат и помещений	Общая площадь			Площадь помещений вспомогат. использ.			Высота	Этаж	NN комн.
			всего	в т.ч.		в т.ч.					
				основ.	вспом.	лодж.	балк.	проч.			
п	74	машиноместо	18,9	18,9		гараж.			52	п	78
Итого по помещению			18,9	18,9					Итого		
---Нежилые помещения всего			18,9	18,9					---Нежилые		
в т.ч. Гаражи			18,9	18,9					в т.ч. Г		

Помещение N I м/м 51 Тип: Гаражи  
Последнее обследование 3.10.2007

Ф.2: Помещение N

Этаж	NN комн.	Характеристики комнат и помещений	Общая площадь			Площадь помещений вспомогат. использ.			Высота	Этаж	NN комн.
			всего	в т.ч.		в т.ч.					
				основ.	вспом.	лодж.	балк.	проч.			
п	75	машиноместо	20,2	20,2		гараж.			52	п	79
Итого по помещению			20,2	20,2					Итого		
---Нежилые помещения всего			20,2	20,2					---Нежилые		
в т.ч. Гаражи			20,2	20,2					в т.ч. Га		

Помещение N I м/м 52 Тип: Гаражи  
Последнее обследование 3.10.2007

Ф.2: Помещение N

Этаж	NN комн.	Характеристики комнат и помещений	Общая площадь			Площадь помещений вспомогат. использ.			Высота	Этаж	NN комн.
			всего	в т.ч.		в т.ч.					
				основ.	вспом.	лодж.	балк.	проч.			
п	76	машиноместо	21,0	21,0		гараж.			80	п	80
Итого по помещению			21,0	21,0					Итого		
---Нежилые помещения всего			21,0	21,0					---Нежилые		
в т.ч. Гаражи			21,0	21,0					в т.ч. Гар		

стр. 32	По адресу: ул. Островитянова, 7										стр. 33
ф.25	Помещение N I м/м 53 Тип: Гаражи Последнее обследование 3.10.2007										ф.25
Вид польз. проч.	Вы- со- та	Этаж	NN комн.	Характеристики комнат и помещений	Общая площадь			Площадь помещений вспомогат. использ.			Вы- со- та
					всего	в т.ч.		в т.ч.			
						основ.	вспом.	лодж.	балк.	проч.	
	52	п	77	машиноместо	20,9	20,9		гараж.			524
				Итого по помещению	20,9	20,9					
				---Нежилые помещения всего	20,9	20,9					
				в т.ч. Гаражи	20,9	20,9					
ф.25	Помещение N I м/м 54 Тип: Гаражи Последнее обследование 3.10.2007										ф.25
Вид польз. проч.	Вы- со- та	Этаж	NN комн.	Характеристики комнат и помещений	Общая площадь			Площадь помещений вспомогат. использ.			Вы- со- та
					всего	в т.ч.		в т.ч.			
						основ.	вспом.	лодж.	балк.	проч.	
	52	п	78	машиноместо	20,6	20,6		гараж.			524
				Итого по помещению	20,6	20,6					
				---Нежилые помещения всего	20,6	20,6					
				в т.ч. Гаражи	20,6	20,6					
ф.25	Помещение N I м/м 55 Тип: Гаражи Последнее обследование 3.10.2007										ф.25
Вид польз. проч.	Вы- со- та	Этаж	NN комн.	Характеристики комнат и помещений	Общая площадь			Площадь помещений вспомогат. использ.			Вы- со- та
					всего	в т.ч.		в т.ч.			
						основ.	вспом.	лодж.	балк.	проч.	
	52	п	79	машиноместо	20,9	20,9		гараж.			524
				Итого по помещению	20,9	20,9					
				---Нежилые помещения всего	20,9	20,9					
				в т.ч. Гаражи	20,9	20,9					
ф.25	Помещение N I м/м 56 Тип: Гаражи Последнее обследование 3.10.2007										ф.25
Вид польз. проч.	Вы- со- та	Этаж	NN комн.	Характеристики комнат и помещений	Общая площадь			Площадь помещений вспомогат. использ.			Вы- со- та
					всего	в т.ч.		в т.ч.			
						основ.	вспом.	лодж.	балк.	проч.	
	52	п	80	машиноместо	20,6	20,6		гараж.			524
				Итого по помещению	20,6	20,6					
				---Нежилые помещения всего	20,6	20,6					
				в т.ч. Гаражи	20,6	20,6					

По адресу: ул. Островитянова, 7

стр. 34 По адресу

Помещение N I м/м 57 Тип: Гаражи  
Последнее обследование 3.10.2007

Ф.25 Помещение

Этаж	NN комн.	Характеристики комнат и помещений	Общая площадь			Площадь помещений вспомогат. использ.			Вы- со- та	Этаж	NN комн.
			всего	в т.ч.		в т.ч.					
				основ.	вспом.	лодж.	балк.	проч.			
п	81	машиноместо	21,1	21,1					52	п	85
Итого по помещению			21,1	21,1					Итого		
---Нежилые помещения всего			21,1	21,1					---Нежилые		
в т.ч. Гаражи			21,1	21,1					в т.ч.		

Помещение N I м/м 58 Тип: Гаражи  
Последнее обследование 3.10.2007

Ф.2 Помещение

Этаж	NN комн.	Характеристики комнат и помещений	Общая площадь			Площадь помещений вспомогат. использ.			Вы- со- та	Этаж	NN комн.
			всего	в т.ч.		в т.ч.					
				основ.	вспом.	лодж.	балк.	проч.			
п	82	машиноместо	23,4	23,4					51	п	86
Итого по помещению			23,4	23,4					Итого		
---Нежилые помещения всего			23,4	23,4					---Нежилые		
в т.ч. Гаражи			23,4	23,4					в т.ч.		

Помещение N I м/м 59 Тип: Гаражи  
Последнее обследование 3.10.2007

Ф.2 Помещение

Этаж	NN комн.	Характеристики комнат и помещений	Общая площадь			Площадь помещений вспомогат. использ.			Вы- со- та	Этаж	NN комн.
			всего	в т.ч.		в т.ч.					
				основ.	вспом.	лодж.	балк.	проч.			
п	83	машиноместо	16,3	16,3					41	п	87
Итого по помещению			16,3	16,3					Итого		
---Нежилые помещения всего			16,3	16,3					---Нежилые		
в т.ч. Гаражи			16,3	16,3					в т.ч.		

Помещение N I м/м 60 Тип: Гаражи  
Последнее обследование 3.10.2007

Ф.2 Помещение

Этаж	NN комн.	Характеристики комнат и помещений	Общая площадь			Площадь помещений вспомогат. использ.			Вы- со- та	Этаж	NN комн.
			всего	в т.ч.		в т.ч.					
				основ.	вспом.	лодж.	балк.	проч.			
п	84	машиноместо	16,2	16,2					1	п	88
Итого по помещению			16,2	16,2					Итого		
---Нежилые помещения всего			16,2	16,2					---Нежилые		
в т.ч. Гаражи			16,2	16,2					в т.ч.		

стр. 34	По адресу: ул. Островитянова, 7										стр. 35
ф.25	Помещение N I м/м 61 Тип: Гаражи Последнее обследование 3.10.2007										ф.25
Исп.польз. проч.	Высота	Этаж	NN комн.	Характеристики комнат и помещений	Общая площадь			Площадь помещений вспомогат. использ.			Высота
					всего	в т.ч.		в т.ч.			
					основ.	вспом.	лодж.	балк.	проч.		
	52	п	85	машиноместо	16,3	16,3		гараж.			524
				Итого по помещению	16,3	16,3					
				---Нежилые помещения всего	16,3	16,3					
				в т.ч. Гаражи	16,3	16,3					
ф.25	Помещение N I м/м 62 Тип: Гаражи Последнее обследование 3.10.2007										ф.25
Исп.польз. проч.	Высота	Этаж	NN комн.	Характеристики комнат и помещений	Общая площадь			Площадь помещений вспомогат. использ.			Высота
					всего	в т.ч.		в т.ч.			
					основ.	вспом.	лодж.	балк.	проч.		
	52	п	86	машиноместо	16,0	16,0		гараж.			524
				Итого по помещению	16,0	16,0					
				---Нежилые помещения всего	16,0	16,0					
				в т.ч. Гаражи	16,0	16,0					
ф.25	Помещение N I м/м 63 Тип: Гаражи Последнее обследование 3.10.2007										ф.25
Исп.польз. проч.	Высота	Этаж	NN комн.	Характеристики комнат и помещений	Общая площадь			Площадь помещений вспомогат. использ.			Высота
					всего	в т.ч.		в т.ч.			
					основ.	вспом.	лодж.	балк.	проч.		
	52	п	87	машиноместо	16,4	16,4		гараж.			524
				Итого по помещению	16,4	16,4					
				---Нежилые помещения всего	16,4	16,4					
				в т.ч. Гаражи	16,4	16,4					
ф.25	Помещение N I м/м 64 Тип: Гаражи Последнее обследование 3.10.2007										ф.25
Исп.польз. проч.	Высота	Этаж	NN комн.	Характеристики комнат и помещений	Общая площадь			Площадь помещений вспомогат. использ.			Высота
					всего	в т.ч.		в т.ч.			
					основ.	вспом.	лодж.	балк.	проч.		
			88	машиноместо	16,4	16,4	(3)	гараж.			524
				Итого по помещению	16,4	16,4					
				---Нежилые помещения всего	16,4	16,4					
				в т.ч. Гаражи	16,4	16,4					

По адресу: ул. Островитянова, 7

стр. 36 По адресу:

Помещение N I м/м 65 Тип: Гаражи  
Последнее обследование 3.10.2007

Ф.25 Помещение

Этаж	NN комн.	Характеристики комнат и помещений	Общая площадь			Площадь помещений вспомогат. использ.			Высота	Этаж	NN комн.
			всего	в т.ч.		лодж.	в т.ч.				
				основ.	вспом.			балк.	проч.		
п	89	машиноместо	16,2	16,2					52	п	93
Итого по помещению			16,2	16,2					Итого		
---Нежилые помещения всего			16,2	16,2					---Нежилые		
в т.ч. Гаражи			16,2	16,2					в т.ч. I		

Помещение N I м/м 66 Тип: Гаражи  
Последнее обследование 3.10.2007

Ф.2 Помещение I

Этаж	NN комн.	Характеристики комнат и помещений	Общая площадь			Площадь помещений вспомогат. использ.			Высота	Этаж	NN комн.
			всего	в т.ч.		лодж.	в т.ч.				
				основ.	вспом.			балк.	проч.		
п	90	машиноместо	16,4	16,4					52	п	94
Итого по помещению			16,4	16,4					Итого		
---Нежилые помещения всего			16,4	16,4					---Нежилые		
в т.ч. Гаражи			16,4	16,4					в т.ч. Г.		

Помещение N I м/м 67 Тип: Гаражи  
Последнее обследование 3.10.2007

Ф. Помещение N I

Этаж	NN комн.	Характеристики комнат и помещений	Общая площадь			Площадь помещений вспомогат. использ.			Высота	Этаж	NN комн.
			всего	в т.ч.		лодж.	в т.ч.				
				основ.	вспом.			балк.	проч.		
п	91	машиноместо	16,3	16,3					52	п	95
Итого по помещению			16,3	16,3					Итого		
---Нежилые помещения всего			16,3	16,3					---Нежилые		
в т.ч. Гаражи			16,3	16,3					в т.ч. Га		

Помещение N I м/м 68 Тип: Гаражи  
Последнее обследование 3.10.2007

Ф. Помещение N I

Этаж	NN комн.	Характеристики комнат и помещений	Общая площадь			Площадь помещений вспомогат. использ.			Высота	Этаж	NN комн.
			всего	в т.ч.		лодж.	в т.ч.				
				основ.	вспом.			балк.	проч.		
п	92	машиноместо	14,7	14,7					52	п	96
Итого по помещению			14,7	14,7					Итого		
---Нежилые помещения всего			14,7	14,7					---Нежилые		
в т.ч. Гаражи			14,7	14,7					в т.ч. Га		

стр. 36	По адресу: ул. Островитянова, 7										стр. 37
ф.25	Помещение N I м/м 69 Тип: Гаражи Последнее обследование 3.10.2007										ф.25
Виды польз. проч.	Высота	Этаж	NN комн.	Характеристики комнат и помещений	Общая площадь			Площадь помещений вспомогат. использ.			Высо- та
					всего	в т.ч.		в т.ч.			
						основ.	вспом.	лодж.	балк.	проч.	
	52	п	93	машиноместо	17,6	17,6		гараж.			524
				Итого по помещению	17,6	17,6					
				---Нежилые помещения всего	17,6	17,6					
				в т.ч. Гаражи	17,6	17,6					
ф.25	Помещение N I м/м 70 Тип: Гаражи Последнее обследование 3.10.2007										ф.25
Виды польз. проч.	Высота	Этаж	NN комн.	Характеристики комнат и помещений	Общая площадь			Площадь помещений вспомогат. использ.			Высо- та
					всего	в т.ч.		в т.ч.			
						основ.	вспом.	лодж.	балк.	проч.	
	52	п	94	машиноместо	17,7	17,7		гараж.			524
				Итого по помещению	17,7	17,7					
				---Нежилые помещения всего	17,7	17,7					
				в т.ч. Гаражи	17,7	17,7					
ф.25	Помещение N I м/м 71 Тип: Гаражи Последнее обследование 3.10.2007										ф.25
Виды польз. проч.	Высота	Этаж	NN комн.	Характеристики комнат и помещений	Общая площадь			Площадь помещений вспомогат. использ.			Высо- та
					всего	в т.ч.		в т.ч.			
						основ.	вспом.	лодж.	балк.	проч.	
	52	п	95	машиноместо	22,2	22,2		гараж.			524
				Итого по помещению	22,2	22,2					
				---Нежилые помещения всего	22,2	22,2					
				в т.ч. Гаражи	22,2	22,2					
ф.25	Помещение N I м/м 72 Тип: Гаражи Последнее обследование 3.10.2007										ф.25
Виды польз. проч.	Высота	Этаж	NN комн.	Характеристики комнат и помещений	Общая площадь			Площадь помещений вспомогат. использ.			Высо- та
					всего	в т.ч.		в т.ч.			
						основ.	вспом.	лодж.	балк.	проч.	
	52	п	96	машиноместо	22,4	22,4		гараж.			524
				Итого по помещению	22,4	22,4					
				---Нежилые помещения всего	22,4	22,4					
				в т.ч. Гаражи	22,4	22,4					

По адресу: ул. Островитянова, 7

стр. 3; По адресу:

Помещение N I м/м 73 Тип: Гаражи  
Последнее обследование 3.10.2007

Ф.2 Помещение I

Этаж	NN комн.	Характеристики комнат и помещений	Общая площадь			Площадь помещений вспомогат. использ.			Всего	Этаж	NN комн.
			всего	в т.ч.		в т.ч.					
				основ.	вспом.	лодж.	балк.	проч.			
п	97	машиноместо	24,6	24,6					52	п	101
Итого по помещению			24,6	24,6						Итого	
---Нежилые помещения всего			24,6	24,6						---Нежилые	
в т.ч. Гаражи			24,6	24,6						в т.ч. Г	

Помещение N I м/м 74 Тип: Гаражи  
Последнее обследование 3.10.2007

Ф.2 Помещение I

Этаж	NN комн.	Характеристики комнат и помещений	Общая площадь			Площадь помещений вспомогат. использ.			Всего	Этаж	NN комн.
			всего	в т.ч.		в т.ч.					
				основ.	вспом.	лодж.	балк.	проч.			
п	98	машиноместо	20,2	20,2					52	п	102
Итого по помещению			20,2	20,2						Итого	
---Нежилые помещения всего			20,2	20,2						---Нежилые	
в т.ч. Гаражи			20,2	20,2						в т.ч. Г	

Помещение N I м/м 75 Тип: Гаражи  
Последнее обследование 3.10.2007

Ф.2 Помещение I

Этаж	NN комн.	Характеристики комнат и помещений	Общая площадь			Площадь помещений вспомогат. использ.			Всего	Этаж	NN комн.
			всего	в т.ч.		в т.ч.					
				основ.	вспом.	лодж.	балк.	проч.			
п	99	машиноместо	20,1	20,1					52	п	103
Итого по помещению			20,1	20,1						Итого	
---Нежилые помещения всего			20,1	20,1						---Нежилые	
в т.ч. Гаражи			20,1	20,1						в т.ч. Г	

Помещение N I м/м 76 Тип: Гаражи  
Последнее обследование 3.10.2007

Ф.2 Помещение I

Этаж	NN комн.	Характеристики комнат и помещений	Общая площадь			Площадь помещений вспомогат. использ.			Всего	Этаж	NN комн.
			всего	в т.ч.		в т.ч.					
				основ.	вспом.	лодж.	балк.	проч.			
п	100	машиноместо	19,6	19,6					52	п	104
Итого по помещению			19,6	19,6						Итого	
---Нежилые помещения всего			19,6	19,6						---Нежилые	
в т.ч. Гаражи			19,6	19,6						в т.ч. Г	

стр. 38		По адресу: ул. Островитянова, 7										стр. 39	
ф.25		Помещение N I м/м 77 Тип: Гаражи										ф.25	
		Последнее обследование 3.10.2007											
Вид польз. проч.	Высо- сота	Этаж	NN комн.	Характеристики комнат и помещений	Общая площадь			Площадь помещений вспомогат. использ.			Высо- сота		
					всего	в т.ч.		в т.ч.					
					основ.	вспом.	лодж.	балк.	проч.				
	52	п	101	машиноместо	19,4	19,4	гараж.			524			
		Итого по помещению			19,4	19,4							
		---Нежилые помещения всего			19,4	19,4							
		в т.ч. Гаражи			19,4	19,4							
ф.2		Помещение N I м/м 78 Тип: Гаражи										ф.25	
		Последнее обследование 3.10.2007											
Вид польз. проч.	Высо- сота	Этаж	NN комн.	Характеристики комнат и помещений	Общая площадь			Площадь помещений вспомогат. использ.			Высо- сота		
					всего	в т.ч.		в т.ч.					
					основ.	вспом.	лодж.	балк.	проч.				
	52	п	102	машиноместо	19,9	19,9	гараж.			524			
		Итого по помещению			19,9	19,9							
		---Нежилые помещения всего			19,9	19,9							
		в т.ч. Гаражи			19,9	19,9							
ф.		Помещение N I м/м 79 Тип: Гаражи										ф.25	
		Последнее обследование 3.10.2007											
Вид польз. проч.	Высо- сота	Этаж	NN комн.	Характеристики комнат и помещений	Общая площадь			Площадь помещений вспомогат. использ.			Высо- сота		
					всего	в т.ч.		в т.ч.					
					основ.	вспом.	лодж.	балк.	проч.				
	52	п	103	машиноместо	19,7	19,7	гараж.			524			
		Итого по помещению			19,7	19,7							
		---Нежилые помещения всего			19,7	19,7							
		в т.ч. Гаражи			19,7	19,7							
ф.		Помещение N I м/м 80 Тип: Гаражи										ф.25	
		Последнее обследование 3.10.2007											
Вид польз. проч.	Высо- сота	Этаж	NN комн.	Характеристики комнат и помещений	Общая площадь			Площадь помещений вспомогат. использ.			Высо- сота		
					всего	в т.ч.		в т.ч.					
					основ.	вспом.	лодж.	балк.	проч.				
	52	п	104	машиноместо	19,2	19,2	гараж.			524			
		Итого по помещению			19,2	19,2							
		---Нежилые помещения всего			19,2	19,2							
		в т.ч. Гаражи			19,2	19,2							

По адресу: ул. Островитянова, 7

стр. 4 По адресу

Помещение N I м/м 81 Тип: Гаражи  
Последнее обследование 3.10.2007

ф.2 Помещение

Этаж	NN комн.	Характеристики комнат и помещений	Общая площадь			Площадь помещений вспомогат. использ.			Высота	Этаж	NN комн.
			всего	в т.ч.		лодж.	в т.ч.				
				основ.	вспом.			балк.	проч.		
п	105	машиноместо	20,1	20,1			гараж.		5,2	п	109
Итого по помещению			20,1	20,1						Итого	
---Нежилые помещения всего			20,1	20,1						---Нежилые	
в т.ч. Гаражи			20,1	20,1						в т.ч.	

Помещение N I м/м 82 Тип: Гаражи  
Последнее обследование 3.10.2007

ф. Итого

Этаж	NN комн.	Характеристики комнат и помещений	Общая площадь			Площадь помещений вспомогат. использ.			Высота	Этаж	NN комн.
			всего	в т.ч.		лодж.	в т.ч.				
				основ.	вспом.			балк.	проч.		
п	106	машиноместо	19,6	19,6			гараж.		5,2		
Итого по помещению			19,6	19,6						Итого	
---Нежилые помещения всего			19,6	19,6						---Нежилые	
в т.ч. Гаражи			19,6	19,6						в т.ч.	

Помещение N I м/м 83 Тип: Гаражи  
Последнее обследование 3.10.2007

ф. Адрес предг. Москвы

Этаж	NN комн.	Характеристики комнат и помещений	Общая площадь			Площадь помещений вспомогат. использ.			Высота	Этаж	NN комн.
			всего	в т.ч.		лодж.	в т.ч.				
				основ.	вспом.			балк.	проч.		
п	107	машиноместо	19,4	19,4			гараж.		5,2		
Итого по помещению			19,4	19,4						Итого	
---Нежилые помещения всего			19,4	19,4						---Нежилые	
в т.ч. Гаражи			19,4	19,4						в т.ч.	

Помещение N I м/м 84 Тип: Гаражи  
Последнее обследование 3.10.2007

ф.

Этаж	NN комн.	Характеристики комнат и помещений	Общая площадь			Площадь помещений вспомогат. использ.			Высота	Этаж	NN комн.
			всего	в т.ч.		лодж.	в т.ч.				
				основ.	вспом.			балк.	проч.		
п	108	машиноместо	20,0	20,0			гараж.		5,2		
Итого по помещению			20,0	20,0						Итого	
---Нежилые помещения всего			20,0	20,0						---Нежилые	
в т.ч. Гаражи			20,0	20,0						в т.ч.	



### Задание на оценку



**GRAND ESTATE**  
АГЕНТСТВО ОЦЕНКИ

443081, г. Самара ул. Ульяновская, д. 52/ ул. Ярмарочная, д. 55, оф. 505 т. +7(846) 212-99-88  
<http://www.grand-ocenka.ru>; e-mail: [grand-ocenka@mail.ru](mailto:grand-ocenka@mail.ru)

Приложение 1

<p><b>Объект оценки:</b> Остаток объекта оценки с указанием сведений, достаточных для идентификации каждой из его частей (для здания); архитектурный объект оценки и его оценочными частями или ссылки на документы для оценки; документы, содержащие такие характеристики</p>	<p><b>1. Задание на оценку</b> Объекты недвижимого имущества:</p> <p>1) Часть нежилого здания, наименование: нежилое, 3-этажное, общая площадь 16 114,3 кв.м., инв. № 276-079-2275, лит. Б (1-ый этаж - номера помещений по плану: 1.2.3.4.5.6.7.8.9 общей площадью 7643,1 кв.м.; 2-ой этаж - номера помещений по плану: 1.2.3.4.5.6.7 общей площадью 7419,0 кв.м.; 3-ий этаж - номера помещений по плану: 1.2.6.7.8 общей площадью 702,5 кв.м.; 1-ый ТЕХНИЧЕСКИЙ ЭТАЖ - номера помещений по плану: 1.2.3 общей площадью 269,1 кв.м.; 2-ой ТЕХНИЧЕСКИЙ ЭТАЖ - номера помещений по плану: 1 общей площадью 81,4 кв.м.); адрес: Московская область, г. Серпухов, шоссе Московское, д.55, кадастровый номер: 50-58-0030101-5863, ранее присвоенный государственный учетный номер: условный номер: 50-58-003013/2008-268, Кадастровый номер: 50-58-0030101-5185.</p> <p>2) Часть нежилого здания, наименование: нежилое, 3-этажное, общая площадь: 1 401,7 кв.м., адрес: Московская область, г. Серпухов, ш. Московское, д. 55, кадастровый номер: 50-58-0030301-821, ранее присвоенный государственный учетный номер: инв. № 276-079-2275.</p> <p>3) Право аренды земельного участка, общей площадью 29 000 кв.м.; категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: для общего пользования (уличная сеть), адрес: Московская область, г. Серпухов, пер. Новиковские дворики, Московское шоссе, кадастровый: 50-58-0030101-44.</p> <p>4) Нежилое здание, наименование: нежилое здание, общая площадь 4 139,5 кв.м., количество этажей, в том числе подземных этажей: 3, в том числе подземный 1, адрес: 117461 Москва, р-н Чертановский, ул. Кожухов, д. 20а, кадастровый номер: 77-06-004008-1082, ранее присвоенный государственный учетный номер: условный номер: 3000428, кадастровый номер: 77-06-004008-1124.</p> <p>5) Право аренды земельного участка, общей площадью 3 360 (Три тысячи триста шестьдесят) квадратных метров расположенного по адресу: условно-определенно ориентированного в границах участка. Почтовый адрес ориентира: г. Москва, улица Кожухов, владение 20 А, категория земель: земля населенных пунктов, кадастровый № 77-06-0004008-116.</p> <p>6) Нежилое помещение, наименование: нежилое, общая площадь 2434,2 кв.м., Номер, тип этажа, на котором расположено помещение, машино-место: технический этаж № 1, цокольный этаж № 0, номера на поэтажном плане: этаж 1, помещения II - комнаты 11, 13, 18, 20, 22, 23, 26; этаж 0, помещения VII - комнаты с 1 по 62; помещение VIII - комната 1, адрес: 117198 Москва, р-н Обручский, ул. Островитинова, д. 7, кадастровый номер: 77-06-0006004-11391, ранее присвоенный государственный учетный номер: условный номер: 77-77-15-008/2011-694, Инвентарный номер: 2713/51 (02802191-0018, 0003, 0004);</p> <p>7) Нежилое помещение, наименование: нежилое, общая площадь 6297 кв.м., номер, тип этажа, на котором расположено помещение, машино-место: Подвал № 0, Цокольный этаж № 0, Этаж № 1, Этаж № 2, Этаж № 3, Технический этаж № 1, номера на поэтажном плане: этаж 0, помещение I - комнаты 18; этаж 1, помещение II - комнаты 3, 8, 12, 14, 28; этаж 2, помещение IX - комнаты с 1 по 26; помещение VI - комнаты с 1 по 22; помещение X - комнаты 1; помещение XI - комнаты с 1 по 9; помещение XII - комнаты 1; этаж 1, помещение XIX - комнаты с 1 по 90; этаж 2, помещение XX - комнаты с 1 по 69, 89, с 70 по 91; этаж 3, помещения XXI - комнаты с 1 по 81, адрес: г. Москва, р-н Обручский, ул. Островитинова, д. 7, кадастровый (или условный) номер: 77-06-0006004-11302, ранее присвоенный государственный учетный номер: условный номер: 77-77-15-008/2011-881.</p>
--	--

ИСПОЛНИТЕЛЬ  
Заместитель директор  
ООО «Агентство оценки «Гранд Истейт»

ЛЯНИН А.В. \_\_\_\_\_

М.П.

ЗАКАЗЧИК  
Конкурентный управляющий  
АО «СУ-155»

ШМАЛАЛА А.В. \_\_\_\_\_

М.П.



443001, г. Самара ул. Ульяновская, д. 52/ ул. Ярмарочная, д. 55, оф. 505 т. +7(846) 212-99-88  
<http://www.grand-ocenka.ru>; e-mail: [grand-ocenka@mail.ru](mailto:grand-ocenka@mail.ru)

Права, учитываемые при оценке объекта оценки, ограничения (обременения) этих прав, в том числе в отношении каждой из частей объекта оценки.	Права собственности, без учета обременений залогами / ипотекой в пользу Банка (при наличии)
Права на объект оценки, учитываемые при определении стоимости объекта оценки	Права собственности
Цель оценки	Определение рыночной и ликвидационной стоимости объектов оценки
Предпочитаемое использование результатов оценки	Для целей реализации ипотечной, ипотечно-ипотековой, ипотечно-ипотековой и ипотечно-ипотековой процедуры
Вид стоимости	Рыночная и ликвидационная
Дата оценки	На дату подготовки отчета об оценке
Срок проведения оценки	10 (десять) рабочих дней с даты начала оказания услуг по оценке, то есть с момента: <ul style="list-style-type: none"> <li>подписания Заказчиком Заявления на оценку;</li> <li>передачи Заказчиком Исполнителю необходимой информации для оказания услуг по оценке по адресу: <a href="mailto:Zayavka@grand-ocenka.ru">Zayavka@grand-ocenka.ru</a>.</li> </ul>
Документы, на основании которых оценивается объект	Специальные допущения отсутствуют
Требования к проведению оценки (требования к отчету об оценке)	Отчет об оценке должен соответствовать требованиям Банка Трест к отчетам об оценке, размещаемым на сайте Банка: <a href="http://www.tsb-trust.ru/about/doc/information_with_independent_valuation_company">http://www.tsb-trust.ru/about/doc/information_with_independent_valuation_company</a> . Исполнитель обязуется предоставить Заказчику Отчет об оценке вместе с положительным заключением Самарской государственной организации оценщиков.
Иные информация, предусмотренная федеральными стандартами оценки	
Обязанность проведения осмотра объекта оценки	Необходимость осмотра отсутствует
Порядок и сроки предоставления Заказчиком необходимых для проведения оценки материалов и информации	Материалы и информация предоставляются в электронном виде после заключения Договора на оценку. Возможность предоставления существенных сведений об объекте оценки, отраженных в Приложении № 1 к Заявлению на оценку. При отсутствии в распоряжении Заказчика необходимой для уточнения характеристик объекта оценки информации необходимо сделать соответствующие допущения в Отчете.
Необходимость привлечения сторонних экспертов (специалистов, обладающих необходимыми профессиональными компетенциями в вопросах, требующих знания при проведении оценки)	На усмотрение и за счет Исполнителя
Иные (дополнительные) расчетные включения	Отсутствуют
Стоимость оказания услуг по исполнению Заявления на оценку	730 450 (Семьсот тридцать тысяч четыреста пятьдесят) рублей, НДС не облагается в связи с применением упрощенной системы налогообложения в соответствии со ст. 346.13 п. 2б.2 НК РФ

ИСПОЛНИТЕЛЬ:  
ООО «Агентство оценки «Гранд Истейт»  
Юр. адрес: 443001, г. Самара ул. Ульяновская, д. 52/55, оф. 505  
Факт. адрес: 443001, г. Самара ул. Ульяновская, д. 52/ ул. Ярмарочная, д. 55, оф. 505 т. +7(846) 212-99-88  
ИНН 6315661622 КПП 631501001  
Повелительный банк ПАО Сбербанк г. Самара  
р/с 4070281075460030358  
к/с 30101810208000800667  
БИК 043601607

ЗАКАЗЧИК:  
АО «СУ-155»  
Адрес: 119261, г. Москва, проспект Ленинский, д. 81  
ОГРН 1027759218154  
ИНН 7736003162

ИСПОЛНИТЕЛЬ  
Генеральный директор  
ООО «Агентство оценки «Гранд Истейт»

УЛЬЯНИН А.В.

М.П.

ЗАКАЗЧИК  
Конкурсный управляющий  
АО «СУ-155»

ШМАТАЛА А.В.

М.П.

## Документы Оценщика



Союз независимых экспертных организаций «Сумма Мнений»

# СВИДЕТЕЛЬСТВО

«26» июня 2013 г.  
Дата включения в реестр

№ 07  
Регистрационный номер в реестре

Общество с ограниченной ответственностью  
«Агентство оценки «Гранд Истейт»  
Является членом Союза независимых экспертных организаций «Сумма Мнений»

Президент СНЭО «Сумма мнений»



Лебедев А.В.

620100, г. Екатеринбург, ул. Ткачей, д. 23, офис 13  
Тел.: 8-800-333-87-38, [www.srosumma.ru](http://www.srosumma.ru)



ООО «Агентство оценки «Гранд Истейт»  
г. Самара ул. Ульяновская, д. 52/ул. Ярмарочная, д. 55, оф. 505, тел. +7(846) 212-99-88  
<http://www.grand-ocenka.ru>; e-mail: [grand-ocenka@mail.ru](mailto:grand-ocenka@mail.ru)



ФЕДЕРАЛЬНОЕ АГЕНТСТВО  
ПО ТЕХНИЧЕСКОМУ РЕГУЛИРОВАНИЮ И МЕТРОЛОГИИ  
СИСТЕМА ДОБРОВОЛЬНОЙ СЕРТИФИКАЦИИ  
«Альтернатива-Сертификация»  
Регистрационный номер РОСС RU.3859.04ФВ.ЛО



## СЕРТИФИКАТ СООТВЕТСТВИЯ

Регистрационный № А.СРТ.СС.051518.01-3859.04

выдан

Обществу с ограниченной ответственностью

"Агентство оценки "Гранд Истейт"

ИНН 6315661622

443001, г. Самара, ул. Ульяновская, д.52, оф. 505

настоящий сертификат удостоверяет, что

### Система Менеджмента Качества

ПРИ ВЫПОЛНЕНИИ СЛЕДУЮЩИХ ВИДОВ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ: ПРЕДОСТАВЛЕНИЕ УСЛУГ  
ПО ОЦЕНКЕ И ЭКСПЕРТИЗЕ ДВИЖИМОГО И НЕДВИЖИМОГО ИМУЩЕСТВА, ОЦЕНКЕ  
БИЗНЕСА, ЦЕННЫХ БУМАГ, ИМУЩЕСТВА И ИМУЩЕСТВЕННЫХ ПРАВ; СУДЕБНАЯ  
ЭКСПЕРТИЗА; БУХГАЛТЕРСКАЯ ЭКСПЕРТИЗА; СТРОИТЕЛЬНАЯ ЭКСПЕРТИЗА;  
ТРАНСПОРТНАЯ ТРАСОЛОГИЧЕСКАЯ И ТЕХНИЧЕСКАЯ ЭКСПЕРТИЗЫ.

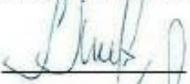
СООТВЕТСТВУЕТ ТРЕБОВАНИЯМ

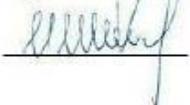
**ГОСТ Р ИСО 9001-2015 (ISO 9001:2015)**

Настоящий сертификат обязывает организацию поддерживать состояние выполняемых работ в соответствии с вышеуказанным стандартом, что будет находиться под контролем органа по сертификации СДС «Альтернатива-Сертификация» и подтверждаться при прохождении ежегодного инспекционного контроля. Информация о действии настоящего сертификата отражена на официальном сайте системы: [www.altcert.ru](http://www.altcert.ru)

Дата регистрации сертификата: 15 мая 2018 года

Дата окончания действия сертификата: 14 мая 2021 года

Руководитель органа  Михеев С. Н.

Главный эксперт  Шелуханов И. К.



ОРГАН ПО СЕРТИФИКАЦИИ

Общество с ограниченной ответственностью  
«Альтернатива»

196191, РФ, г. Санкт-Петербург, Ленинский пр., дом 168, офис 820

АЛЬТЕРНАТИВА СЕРТИФИКАЦИЯ



ООО «Агентство оценки «Гранд Истейт»  
г. Самара ул. Ульяновская, д. 52/ул. Яремочная, д. 55, оф. 505, тел. +7(846) 212-99-88  
<http://www.grand-ocenka.ru>; e-mail: [grand-ocenka@mail.ru](mailto:grand-ocenka@mail.ru)



СТРАХОВОЕ ОБЩЕСТВО  
РЕСО-ГАРАНТИЯ

Нагорный пр-д, 6 Москва, 117105  
т. (495) 730-3000 ф. (495) 956-2585  
mail@reso.ru www.reso.ru

**РЕСО**  **РЕСО**  
ГАРАНТИЯ ГАРАНТИЯ

РЕСО-GARANTIA  
INSURANCE COMPANY

6, Nagorny proezd, Moscow, 117105  
t. (495) 730-3000 f. (495) 956-2585  
mail@reso.ru www.reso.ru

## ПОЛИС

### к договору страхования гражданской ответственности организации, заключающей договоры на проведение оценки № 922/1753189424

Настоящий полис подтверждает факт вступления в силу договора страхования, заключенного между СПАО «РЕСО-Гарантия» (125047, г. Москва, ул. Гашека, д. 12, стр. 1; ОГРН 1027700042413; ИНН 7710045520) с указанным ниже Страхователем, в соответствии с «Правилами страхования ответственности оценщиков», утвержденными Страховщиком 07 мая 2019 года (далее по тексту – «Правила страхования»)

Дата оформления полиса 07.07.2020

Валюта страхования: Российские рубли

Страхователь:	ООО «Агентство оценки «Гранд Истейт» Место нахождения: 443001, г. Самара, ул. Ульяновская, д. 52/ ул. Яремочная, д. 55, оф. 505 ИНН 6315661622
1. Срок действия полиса:	С 00 часов 00 минут 12.07.2020г. по 24 часа 00 минут 11.07.2021г.
2. Объект страхования:	2.1. Не противоречащие законодательству Российской Федерации имущественные интересы Страхователя, связанные с риском ответственности по обязательствам, возникающим вследствие нарушения договора на проведение оценки, и связанные с риском ответственности за причинение вреда имуществу третьих лиц в результате нарушения требований Федерального закона, регулирующего оценочную деятельность в Российской Федерации, федеральных стандартов оценки, иных нормативных правовых актов Российской Федерации в области оценочной деятельности, стандартов и правил оценочной деятельности. 2.2. Действие Договора страхования (Полиса) распространяется на работы (исключая кадастровую оценку), которые были выполнены Страхователем и были приняты Заказчиком Страхователя в период, начиная с 12.07.2019 года.
3. Страховой случай:	3.1. Страховым случаем является установленный вступившим в законную силу решением арбитражного суда, или признанный Страховщиком, факт возникновения обязанности Страхователя возместить убытки, возникшие вследствие нарушения им договора на проведение оценки, и вред (ущерб), причиненный имуществу третьих лиц в результате нарушения требований Федерального закона, регулирующего оценочную деятельность в Российской Федерации, федеральных стандартов оценки, иных нормативных правовых актов Российской Федерации в области оценочной деятельности. 3.2. Предъявление нескольких претензий (исков), явившихся следствием одного обстоятельства, стороны рассматривают в рамках одного страхового случая.
4. Страховая сумма:	500 000 000 (Пятьсот миллионов) рублей, лимиты ответственности согласно Договору страхования
5. Франшиза:	Страхование осуществляется без франшизы
6. Страховая премия:	47 800 (Сорок семь тысяч восемьсот) рублей
7. Порядок оплаты страховой премии:	Согласно Договору страхования
8. Прилагаемые документы:	- Приложение 1: Заявление на страхование - Договор страхования гражданской ответственности №922/1753189424 - Правила страхования.
Представитель страховщика: Мишарин Даниил Владимирович	Код: 11382143

Экземпляр Правил страхования получен. С упомянутыми Правилами страхования ознакомлен и согласен.

Страхователь

М.П.



Страховщик

М.П. (обязательство, подпись)

По Доверенности № от





Саморегулируемая межрегиональная ассоциация оценщиков

дубликат  
от 08.11.2018



Саморегулируемая межрегиональная  
ассоциация оценщиков №0001 от «28» июня 2007 г.  
в едином государственном реестре  
саморегулируемых организаций оценщиков

# СВИДЕТЕЛЬСТВО

настоящим подтверждается, что

**Диденко Лариса Николаевна**

**является членом**

**Саморегулируемой межрегиональной ассоциации оценщиков**

регистрационный номер 495  
дата включения в реестр 18 июля 2007

имеет право осуществлять оценочную деятельность в соответствии с Федеральным законом от 29.07.1998 №135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации»

Генеральный директор



Демчева А.Г.

Свидетельство является собственностью Саморегулируемой межрегиональной ассоциации оценщиков и подлежит возврату в случае прекращения членства.

Саморегулируемая межрегиональная ассоциация оценщиков

Саморегулируемая межрегиональная ассоциация оценщиков

Саморегулируемая межрегиональная ассоциация оценщиков

Саморегулируемая межрегиональная ассоциация оценщиков



**ПОЛИС ОБЯЗАТЕЛЬНОГО СТРАХОВАНИЯ ОТВЕТСТВЕННОСТИ ОЦЕНЩИКА  
ПРИ ОСУЩЕСТВЛЕНИИ ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ  
№ 4991R/776/00008/20**

Настоящий Полис выдан Страховщиком - АО «АльфаСтрахование» на основании Заявления Страхователя в подтверждение условий Договора обязательного страхования ответственности оценщика при осуществлении оценочной деятельности № 4991R/776/00008/20 (далее Договор страхования), неотъемлемой частью которого он является, действует в соответствии с Договором страхования и «Правилами страхования профессиональной ответственности оценщиков» от 02.11.2015г., которые прилагаются и являются его неотъемлемой частью. Подписывая настоящий Полис, Страхователь подтверждает, что получил эти Правила, ознакомлен с ними и обязуется выполнять.

- Страхователь:** Наименование: Диденко Лариса Николаевна  
Адрес: 420088, РТ, г. Казань, ул. Ак. Губкина, д.30г, кв.50  
ИНН: 166010221723
- Объект страхования:** имущественные интересы, связанные с риском ответственности оценщика (Страхователя) по обязательствам, возникающим вследствие причинения ущерба заказчику, заключившему договор на проведение оценки, и (или) третьим лицам (Выгодоприобретателям).
- Страховой случай:** с учетом всех положений, определений и исключений, предусмотренных настоящим Договором и Правилами страхования – установленный вступившим в законную силу решением арбитражного суда (признанный Страховщиком) факт причинения ущерба действиями (бездействием) оценщика в результате нарушения требований федеральных стандартов оценки, стандартов и правил оценочной деятельности, установленных саморегулируемой организацией оценщиков, членом которой являлся оценщик на момент причинения ущерба.
- Оценочная деятельность:** деятельность Страхователя, направленная на установление в отношении объектов оценки рыночной или иной, предусмотренной федеральными стандартами оценки, стоимости.
- Страховая сумма:** 300 000,00 (Триста тысяч и 00/100) рублей - по всем страховым случаям, наступившим в течение срока действия Договора страхования.
- Лимит ответственности на один страховой случай:** 300 000,00 (Триста тысяч и 00/100) рублей.
- Франшиза:** не установлена.
- Территория страхового покрытия:** Российская Федерация.
- Срок действия Договора страхования:**  
Договор страхования вступает в силу с «27» января 2020 г. и действует до «26» января 2021 г. включительно.  
Страхование распространяется на страховые случаи, произошедшие в течение срока действия Договора страхования.  
Случай признается страховым при условии, что:  
- действие / бездействие оценщика, повлекшие причинение вреда, произошли в течение периода страхования указанного в договоре страхования;  
- имеется наличие прямой причинно-следственной связи между действием / бездействием оценщика и вредом, о возмещении которого предъявлена претензия;  
- требование о возмещении вреда (иски, претензии), причиненного данным событием, впервые заявлены пострадавшей стороной в течение сроков исковой давности, установленной законодательством Российской Федерации.

**Страховщик:**  
АО «АльфаСтрахование»  
«АльфаСтрахование»  
Казанский филиал  
Для документов  
0036/02  
Башлыкова Н.А./

119162 г. Москва, ул. Шаболовка, д.31, стр.Б

**Страхователь:**  
Диденко Лариса Николаевна

/Диденко Л.Н./

Место и дата выдачи полиса:  
г. Казань, «14» января 2020 г.  
8 800 333 0 999, [www.alfastrah.ru](http://www.alfastrah.ru)

## КВАЛИФИКАЦИОННЫЙ АТТЕСТАТ В ОБЛАСТИ ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ

№ 006683-1 « 26 » марта 20 18 г.

Настоящий квалификационный аттестат в области оценочной деятельности по направлению оценочной деятельности

**«Оценка недвижимости»**

выдан **Диденко Ларисе Николаевне**

на основании решения федерального бюджетного учреждения  
«Федеральный ресурсный центр по организации подготовки  
управленческих кадров»

от « 26 » марта 20 18 г. № 56

Директор  А.С. Бункин

Квалификационный аттестат выдается на три года и действует  
до « 26 » марта 20 21 г.