



МитраГрупп

MITRAGRUP.RU
тел: 8 (495) 532-32-82

ООО «Митра Групп»; Юр. Адрес: 129128, г. Москва, пр-д Кадомцева, д. 15, пом. III, ком. 18А;
Факт. адрес: г. Москва, ул. Ленинская слобода, д.19; ОГРН: 1147746547673; ИНН: 7716775139;
КПП: 771601001; Банк: ПАО «Сбербанк России»; р/с: 40702810738000069116;
к/с: 3010181040000000225; БИК: 044525225

ОТЧЕТ №011117-5-1

об оценке рыночной стоимости объектов недвижимости:

- 1) Нежилое здание общей площадью 447,3 м², расположенного по адресу: г. Москва, ул. Пречистенка, д. 35, стр. 3**
- 2) Нежилое здание общей площадью 5 710,1 м², расположенного по адресу: г. Москва, пр. Соймаковский, д. 7, стр. 1**
- 3) Нежилое помещение общей площадью 4 468,4 м², расположенного по адресу: г. Москва, ул. Тверская, д. 6, стр. 2**
- 4) Нежилое помещение общей площадью 1 012,0 м², расположенного по адресу: г. Москва, бульв. Тверской, д. 20, стр. 1**

Договор на оказание услуг: № 011117-5 от 01.11.2017 г.

*Временный управляющий ОАО Холдинговая
Заказчик: Компания «ГЛАВМОССТРОЙ» Макимова
Татьяна Владиславовна*

Дата составления отчёта: 22.11.2017 г.

Оценка проведена по состоянию на: 01.11.2017 г.

Москва, 2017 г.

СОДЕРЖАНИЕ

1.	ОСНОВНЫЕ ФАКТЫ И ВЫВОДЫ	4
1.1	ОСНОВАНИЕ ДЛЯ ПРОВЕДЕНИЯ ОЦЕНКИ	4
1.2	ОБЩАЯ ИНФОРМАЦИЯ, ИДЕНТИФИЦИРУЮЩАЯ ОБЪЕКТ ОЦЕНКИ.....	4
1.3	РЕЗУЛЬТАТЫ ОЦЕНКИ, ПОЛУЧЕННЫЕ ПРИ ПРИМЕНЕНИИ РАЗЛИЧНЫХ ПОДХОДОВ К ОЦЕНКЕ	5
1.4	ОГРАНИЧЕНИЯ И ПРЕДЕЛЫ ПРИМЕНЕНИЯ ПОЛУЧЕННОЙ ИТОГОВОЙ СТОИМОСТИ	5
2.	ЗАДАНИЕ НА ОЦЕНКУ В СООТВЕТСТВИИ С ТРЕБОВАНИЯМИ ФЕДЕРАЛЬНЫХ СТАНДАРТОВ ОЦЕНКИ	6
3.	СВЕДЕНИЯ О ЗАКАЗЧИКЕ ОЦЕНКИ И ОБ ОЦЕНЩИКЕ	7
3.1.	СВЕДЕНИЯ О ЗАКАЗЧИКЕ ОЦЕНКИ	7
3.2.	СВЕДЕНИЯ ОБ ОЦЕНЩИКЕ	7
4.	ДОПУЩЕНИЯ, ИСПОЛЬЗОВАННЫЕ ОЦЕНЩИКОМ ПРИ ПРОВЕДЕНИИ ОЦЕНКИ	8
5.	ПРИМЕНЯЕМЫЕ СТАНДАРТЫ ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ	9
6.	ТЕРМИНЫ И ОПРЕДЕЛЕНИЯ	10
7.	ОПИСАНИЕ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ С УКАЗАНИЕМ ПЕРЕЧНЯ ДОКУМЕНТОВ, ИСПОЛЬЗУЕМЫХ ОЦЕНЩИКОМ И УСТАНОВЛИВАЮЩИХ КОЛИЧЕСТВЕННЫЕ И КАЧЕСТВЕННЫЕ ХАРАКТЕРИСТИКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ	11
7.1	ОПИСАНИЕ МЕСТОПОЛОЖЕНИЯ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ.....	11
7.2	ОПИСАНИЕ Г. МОСКВЫ	13
7.3	КОЛИЧЕСТВЕННЫЕ И КАЧЕСТВЕННЫЕ ХАРАКТЕРИСТИКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ.....	13
7.4	ПЕРЕЧЕНЬ ИСПОЛЬЗОВАННЫХ ПРИ ПРОВЕДЕНИИ ОЦЕНКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ ДАННЫХ С УКАЗАНИЕМ ИСТОЧНИКОВ ИХ ПОЛУЧЕНИЯ	14
7.5	ПЕРЕЧЕНЬ НОРМАТИВНО-ПРАВОВЫХ АКТОВ (ИСТОЧНИК: СИСТЕМА «КОНСУЛЬТАНТ+»):	14
7.6	ПЕРЕЧЕНЬ УЧЕБНО-МЕТОДИЧЕСКОЙ ЛИТЕРАТУРЫ (ИСТОЧНИК: СЕТЬ ИНТЕРНЕТ, АРХИВ ОЦЕНЩИКА):	15
7.7	ПЕРЕЧЕНЬ ИНТЕРНЕТ-САЙТОВ (ИСТОЧНИК: СЕТЬ ИНТЕРНЕТ):.....	15
8.	АНАЛИЗ РЫНКА ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ, А ТАКЖЕ АНАЛИЗ ДРУГИХ ВНЕШНИХ ФАКТОРОВ, НЕ ОТНОСЯЩИХСЯ НЕПОСРЕДСТВЕННО К ОБЪЕКТУ ОЦЕНКИ, НО ВЛИЯЮЩИХ НА ЕГО СТОИМОСТЬ	16
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	16
8.2	АНАЛИЗ ВЛИЯНИЯ ОБЩЕЙ ПОЛИТИЧЕСКОЙ И СОЦИАЛЬНО-ЭКОНОМИЧЕСКОЙ ОБСТАНОВКИ В СТРАНЕ И РЕГИОНЕ РАСПОЛОЖЕНИЯ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ НА РЫНОК ОЦЕНИВАЕМОГО ОБЪЕКТА	17
8.3	ОПРЕДЕЛЕНИЕ СЕГМЕНТА РЫНКА, К КОТОРОМУ ПРИНАДЛЕЖИТ ОЦЕНИВАЕМЫЙ ОБЪЕКТ	20
8.4	АНАЛИЗ ОСНОВНЫХ ФАКТОРОВ, ВЛИЯЮЩИХ НА СПРОС, ПРЕДЛОЖЕНИЕ И ЦЕНЫ СОПОСТАВИМЫХ ОБЪЕКТОВ НЕДВИЖИМОСТИ, НАПРИМЕР СТАВКИ ДОХОДНОСТИ, ПЕРИОДЫ ОКУПАЕМОСТИ ИНВЕСТИЦИЙ НА РЫНКЕ НЕДВИЖИМОСТИ, С ПРИВЕДЕНИЕМ ИНТЕРВАЛОВ ЗНАЧЕНИЙ ЭТИХ ФАКТОРОВ	20
8.5	ОСНОВНЫЕ ВЫВОДЫ ОТНОСИТЕЛЬНО РЫНКА НЕДВИЖИМОСТИ В СЕГМЕНТАХ, НЕОБХОДИМЫХ ДЛЯ ОЦЕНКИ ОБЪЕКТА	23
9.	ОПИСАНИЕ ПРОЦЕССА ОЦЕНКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ В ЧАСТИ ПРИМЕНЕНИЯ ДОХОДНОГО, ЗАТРАТНОГО И СРАВНИТЕЛЬНОГО ПОДХОДОВ К ОЦЕНКЕ	24
9.1	ОПРЕДЕЛЕНИЕ ПОНЯТИЯ РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ	24
9.2	ЭТАПЫ ПРОВЕДЕНИЯ ОЦЕНКИ	24
9.3	АНАЛИЗ НАИБОЛЕЕ ЭФФЕКТИВНОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ	25
9.4	АНАЛИЗ ПРИМЕНИМОСТИ ПОДХОДОВ	25
9.5	ЗАТРАТНЫЙ ПОДХОД	26
9.6	СРАВНИТЕЛЬНЫЙ ПОДХОД	26
9.7	ДОХОДНЫЙ ПОДХОД.....	27
9.8	СОГЛАСОВАНИЕ РЕЗУЛЬТАТОВ.....	27
10.	ОПРЕДЕЛЕНИЕ РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ СРАВНИТЕЛЬНЫМ ПОДХОДОМ	29
10.1	МЕТОДОЛОГИЯ СРАВНИТЕЛЬНОГО ПОДХОДА	29
10.2	ОПРЕДЕЛЕНИЕ РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ НЕЖИЛОГО ПОМЕЩЕНИЯ ОБЩЕЙ ПЛОЩАДЬЮ 4 468,4 м ² , РАСПОЛОЖЕННОГО ПО АДРЕСУ: Г. МОСКВА, УЛ. ТВЕРСКАЯ, Д. 6, СТР. 2	32
10.3	ОПРЕДЕЛЕНИЕ РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ НЕЖИЛОГО ПОМЕЩЕНИЯ ОБЩЕЙ ПЛОЩАДЬЮ 1 012,0 м ² , РАСПОЛОЖЕННОГО ПО АДРЕСУ: Г. МОСКВА, БУЛЬВ. ТВЕРСКОЙ, Д. 20, СТР. 1	35
11.	ОПРЕДЕЛЕНИЕ РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ ЗАТРАТНЫМ ПОДХОДОМ	40
12.	ОПИСАНИЕ ПРОЦЕДУРЫ СОГЛАСОВАНИЯ РЕЗУЛЬТАТОВ ОЦЕНКИ И ВЫВОДЫ, ПОЛУЧЕННЫЕ НА ОСНОВАНИИ ПРОВЕДЕННЫХ РАСЧЕТОВ ПО РАЗЛИЧНЫМ ПОДХОДАМ	45
13.	ИТОГОВОЕ ЗАКЛЮЧЕНИЕ О РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ	46
14.	ПЕРЕЧЕНЬ ИСПОЛЬЗОВАННЫХ ПРИ ПРОВЕДЕНИИ ОЦЕНКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ ДАННЫХ	47

Сопроводительное письмо

В соответствии с договором на оказание услуг по оценке №011117-5 от 01.11.2017 г., оценщик ООО «Митра Групп» произвел определение рыночной стоимости объекта недвижимости – нежилого помещения общей площадью 79,0 м², расположенного по адресу: г. Москва, ул. Зацепы, д. 22.

Оценка рыночной стоимости объекта была произведена по состоянию на 01.11.2017 г.

Обращаю Ваше внимание на то, что это письмо не является Отчетом об оценке, а только предваряет Отчет, приведенный далее.

Оценка объекта проведена, отчет составлен в соответствии с требованиями Федерального закона от 29 июля 1998 г. № 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации»; Федерального закона от 27 июля 2006 г. № 157-ФЗ «О внесении изменений в Федеральный закон «Об оценочной деятельности в Российской Федерации»; и положениями Федеральных стандартов оценки, обязательных к применению субъектами оценочной деятельности: Федеральный стандарт оценки ФСО №1 «Общие понятия оценки, подходы и требования к проведению оценки», утвержденного Приказом МЭРТ РФ от 20 мая 2015 года №297, ФСО №2 «Цель оценки и виды стоимости» утвержденного Приказом МЭРТ РФ от 20 мая 2015 г. №298, ФСО №3 «Требования к отчету об оценке», утвержденного Приказом МЭРТ РФ от 20 мая 2015 г. №299, ФСО №7 «Оценка недвижимости», утвержденный Приказом МЭРТ РФ от 25 сентября 2014 года №611.

Отчет содержит описание объектов оценки и их местоположения, собранную оценщиком фактическую информацию, этапы проведенного анализа, обоснование полученных результатов, а также допущения и ограничивающие условия. Кроме того, отчет содержит выводы оценщика об итоговом значении величины стоимости объектов оценки, определяемой в соответствии с договором **без учета прав на земельные участки.**

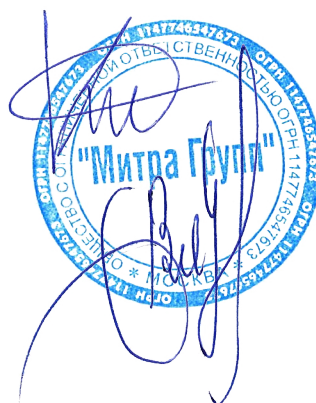
Проведенные исследования и полученные результаты позволяют сделать вывод о рыночной стоимости Объектов оценки, которая по состоянию на 01.11.2017 г. составляет:

Объект оценки	Общая площадь, м ²	Кадастровый номер	Местоположение	Рыночная стоимость, руб., без учета прав на земельные участки
Нежилое здание	447,3	77:01:0001054:1061	г. Москва, ул. Пречистенка, д. 35, стр. 3	19 390 050 руб.
Нежилое здание	5 710,1	77:01:0001051:1057	г. Москва, пр. Соймоновский, д. 7, стр. 1	2 132 554 388 руб.
Нежилое помещение	4 468,4	77:01:0001043:1049	г. Москва, ул. Тверская, д. 6, стр. 2	1 561 612 000 руб.
Нежилое помещение	1 012,0	77:01:0001070:1800	г. Москва, бульв. Тверской, д. 20, стр. 1	369 916 000 руб.
Итого				4 083 472 438 руб.

При возникновении у Вас каких-либо вопросов по представленному Отчету, прошу обращаться непосредственно в ООО «Митра Групп».

Оценщик

С уважением,
Генеральный директор
ООО «Митра Групп»



Карузин О.А.

Дорогинин В.Е.

1. ОСНОВНЫЕ ФАКТЫ И ВЫВОДЫ

1.1 Основание для проведения оценки

Основанием для проведения оценщиком оценки объектов оценки является Договор об оказании услуг по оценке №011117-5 от 01.11.2017 г., заключенный между Заказчиком (Временный управляющий ОАО Холдинговая Компания «ГЛАВМОССТРОЙ» Макимова Татьяна Владиславовна) и Исполнителем (ООО «Митра Групп»).

1.2 Общая информация, идентифицирующая объект оценки

Таблица 1.1

Общая информация, идентифицирующая объект оценки ¹	
Объект оценки	Нежилое здание
Общая площадь, м ²	447,3
Назначение	Нежилое
Текущее использование	Административное
Кадастровый номер	77:01:0001054:1061
Год постройки здания, в котором расположен объект оценки	1917
Местоположение	г. Москва, ул. Пречистенка, д. 35, стр. 3
Этажность	2
Оцениваемые права	Право собственности
Имущественные права	Право собственности - АО «КОМПАНИЯ «ГЛАВМОССТРОЙ»
Субъект права	Общество с ограниченной ответственностью «КОМПАНИЯ «ГЛАВМОССТРОЙ» (АО «КОМПАНИЯ «ГЛАВМОССТРОЙ») ОГРН 1027739273770 от 24.06.1994 г., 125009, г. Москва, ул. Тверская, д. 6, вл. 2
Существующие обременения или ограничения	Не зарегистрировано

Таблица 1.2

Общая информация, идентифицирующая объект оценки ²	
Объект оценки	Нежилое здание
Общая площадь, м ²	5 710,1
Назначение	Нежилое
Текущее использование	Административное
Кадастровый номер	77:01:0001051:1057
Год постройки здания, в котором расположен объект оценки	1900
Местоположение	г. Москва, пр. Соймаковский, д. 7, стр. 1
Номера на поэтажном плане	4
Оцениваемые права	Право собственности
Имущественные права	Право собственности - АО «КОМПАНИЯ «ГЛАВМОССТРОЙ»
Субъект права	Общество с ограниченной ответственностью «КОМПАНИЯ «ГЛАВМОССТРОЙ» (АО «КОМПАНИЯ «ГЛАВМОССТРОЙ») ОГРН 1027739273770 от 24.06.1994 г., 125009, г. Москва, ул. Тверская, д. 6, вл. 2
Существующие обременения или ограничения	Не зарегистрировано

Таблица 1.3

Общая информация, идентифицирующая объект оценки ³	
Объект оценки	Нежилое помещение
Общая площадь, м ²	4 468,4
Назначение	Нежилое
Текущее использование	Помещение свободного назначения
Кадастровый номер	77:01:0001043:1049
Год постройки здания, в котором расположен объект оценки	1870
Местоположение	г. Москва, ул. Тверская, д. 6, стр. 2
Номера на поэтажном плане	- (Технический этаж), 1, 2, 4, 5, 3
Оцениваемые права	Право собственности

¹ Данная информация получена из документов, устанавливающих количественные и качественные характеристики объекта оценки, предоставленных Заказчиком (см. Приложение №1)

² Данная информация получена из документов, устанавливающих количественные и качественные характеристики объекта оценки, предоставленных Заказчиком (см. Приложение №1)

³ Данная информация получена из документов, устанавливающих количественные и качественные характеристики объекта оценки, предоставленных Заказчиком (см. Приложение №1)

Имущественные права	Право собственности - АО «КОМПАНИЯ «ГЛАВМОССТРОЙ»
Субъект права	Общество с ограниченной ответственностью «КОМПАНИЯ «ГЛАВМОССТРОЙ» (АО «КОМПАНИЯ «ГЛАВМОССТРОЙ») ОГРН 1027739273770 от 24.06.1994 г., 125009, г. Москва, ул. Тверская, д. 6, вл. 2
Существующие обременения или ограничения	Не зарегистрировано

Таблица 1.4

Общая информация, идентифицирующая объект оценки ⁴	
Объект оценки	Нежилое помещение
Общая площадь, м ²	1 012,0
Назначение	Нежилое
Текущее использование	Помещение свободного назначения
Кадастровый номер	77:01:0001070:1800
Год постройки здания, в котором расположен объект оценки	1810
Местоположение	г. Москва, бульв. Тверской, д. 20, стр. 1
Номера на поэтажном плане	2 (Антресоль), 0 (Подвал), 1, 2
Оцениваемые права	Право собственности
Имущественные права	Право собственности - АО «КОМПАНИЯ «ГЛАВМОССТРОЙ»
Субъект права	Общество с ограниченной ответственностью «КОМПАНИЯ «ГЛАВМОССТРОЙ» (АО «КОМПАНИЯ «ГЛАВМОССТРОЙ») ОГРН 1027739273770 от 24.06.1994 г., 125009, г. Москва, ул. Тверская, д. 6, вл. 2
Существующие обременения или ограничения	Не зарегистрировано

1.3 Результаты оценки, полученные при применении различных подходов к оценке

Таблица 1.5

Результаты оценки, полученные при применении различных подходов к оценке, руб.					
Доходный подход	Не применялся (обоснованный отказ приведен в соответствующем разделе отчета)				
Сравнительный подход	Объект оценки	Общая площадь, м ²	Кадастровый номер	Местоположение	Рыночная стоимость, руб., без учета прав на земельные участки
	Нежилое помещение	4 468,4	77:01:0001043:1049	г. Москва, ул. Тверская, д. 6, стр. 2	1 561 612 000 руб.
	Нежилое помещение	1012	77:01:0001070:1800	г. Москва, бульв. Тверской, д. 20, стр. 1	369 916 000 руб.
Затратный подход	Объект оценки	Общая площадь, м ²	Кадастровый номер	Местоположение	Рыночная стоимость, руб., без учета прав на земельные участки
	Нежилое здание	447,3	77:01:0001054:1061	г. Москва, ул. Пречистенка, д. 35, стр. 3	19 390 050 руб.
	Нежилое здание	5 710,1	7:01:0001051:1057	г. Москва, пр. Соймаковский, д. 7, стр. 1	2 132 554 388 руб.
Итоговая рыночная стоимость объекта оценки:					
4 083 472 438 (Четыре миллиарда восемьдесят три миллиона четыреста семьдесят две тысячи четыреста тридцать восемь) рублей					

1.4 Ограничения и пределы применения полученной итоговой стоимости

1. Мнение Исполнителя относительно рыночной стоимости объекта оценки действительно только на дату оценки. Исполнитель не принимает на себя никакой ответственности за изменение экономических, юридических или иных факторов, которые могут возникнуть после этой даты и повлиять на рыночную (и/или общеэкономическую, и/или социальную и др.) ситуацию, а, следовательно, и на стоимость оцениваемого объекта.

2. Отчет об оценке содержит профессиональное мнение Исполнителя относительно рыночной стоимости оцениваемого объекта, которую Заказчик предполагает использовать в соответствии с целью оценки. Но этот отчет не является гарантией того, что будущие партнеры или контрагенты Заказчика согласятся с оценкой стоимости, определенной Исполнителем.

3. Заключение о рыночной стоимости действительно только для объектов оценки в целом. Все промежуточные расчетные данные, полученные в процессе оценки, не могут быть использованы вне рамок настоящего отчета.

4. Пределы применения полученных результатов оценки ограничены целью и предполагаемым использованием результатов оценки, а также датой оценки.

⁴ Данная информация получена из документов, устанавливающих количественные и качественные характеристики объекта оценки, предоставленных Заказчиком (см. Приложение №1)

2. ЗАДАНИЕ НА ОЦЕНКУ В СООТВЕТСТВИИ С ТРЕБОВАНИЯМИ ФЕДЕРАЛЬНЫХ СТАНДАРТОВ ОЦЕНКИ

Таблица 2.1

Объект оценки	Объект оценки	Общая площадь, м ²	Кадастровый номер	Местоположение
	Нежилое здание	447,3	77:01:0001054:1061	г. Москва, ул. Пречистенка, д. 35, стр. 3
	Нежилое здание	5 710,1	77:01:0001051:1057	г. Москва, пр. Соймоновский, д. 7, стр. 1
	Нежилое помещение	4 468,4	77:01:0001043:1049	г. Москва, ул. Тверская, д. 6, стр. 2
	Нежилое помещение	1012	77:01:0001070:1800	г. Москва, бульв. Тверской, д. 20, стр. 1
Состав объекта оценки с указанием сведений, достаточных для идентификации каждой из его частей	Объект оценки	Общая площадь, м ²	Кадастровый номер	Местоположение
	Нежилое здание	447,3	77:01:0001054:1061	г. Москва, ул. Пречистенка, д. 35, стр. 3
	Нежилое здание	5 710,1	77:01:0001051:1057	г. Москва, пр. Соймоновский, д. 7, стр. 1
	Нежилое помещение	4 468,4	77:01:0001043:1049	г. Москва, ул. Тверская, д. 6, стр. 2
	Нежилое помещение	1012	77:01:0001070:1800	г. Москва, бульв. Тверской, д. 20, стр. 1
Характеристики объекта оценки и его оцениваемых частей или ссылки на доступные для оценщика документы, содержащие такие характеристики	Документы, устанавливающие количественные и качественные характеристики объектов оценки, находятся в Приложении №1 к настоящему Отчету.			
Права, учитываемые при оценке объекта оценки, ограничения (обременения) этих прав, в том числе в отношении каждой из частей объекта оценки	Право собственности Без учета обременений и ограничений			
Имущественные права на объект оценки	Право собственности – Общество с ограниченной ответственностью «КОМПАНИЯ «ГЛАВМОССТРОЙ» (АО «КОМПАНИЯ «ГЛАВМОССТРОЙ») ОГРН 1027739273770 от 24.06.1994 г., 125009, г. Москва, ул. Тверская, д. 6, вл. 2			
Цель оценки	Определение рыночной стоимости			
Предполагаемое использование результатов оценки	Для принятия управленческих решений. Использование материалов отчета для целей, отличных от указанных выше, не допускается. Любая трансформация материалов отчета, перевод на иностранные языки разрешается только с согласия оценщика. Настоящий отчет достоверен лишь в полном объеме и указанных в нем целях.			
Вид стоимости	Рыночная стоимость			
Применяемые стандарты оценки	ФСО №1 «Общие понятия оценки, подходы и требования к проведению оценки», утвержденного Приказом МЭРТ РФ от 20 мая 2015 года №297, ФСО №2 «Цель оценки и виды стоимости» утвержденного Приказом МЭРТ РФ от 20 мая 2015 г. №298, ФСО №3 «Требования к отчету об оценке», утвержденного Приказом МЭРТ РФ от 20 мая 2015 г. №299, ФСО №7 «Оценка недвижимости», утвержденный Приказом МЭРТ РФ от 25 сентября 2014 года №611, стандарты НП СРО «СВОД», членом которой является оценщик, выполнивший работы по настоящей оценке выполнивший работы по настоящей оценке			
Дата оценки	01.11.2017 г.			
Дата осмотра	Осмотр не производился, информация получена от Заказчика.			
Дата составления Отчета	22.11.2017 г.			
Срок проведения оценки	01.11.2017 г. - 22.11.2017 г.			
Допущения, на которых должна основываться оценка	Исполнитель не несет ответственности за достоверность данных, содержащихся в документах, предоставленных Заказчиком. Иные допущения приведены в Главе 4 настоящего Отчета.			

3. СВЕДЕНИЯ О ЗАКАЗЧИКЕ ОЦЕНКИ И ОБ ОЦЕНЩИКЕ

3.1. Сведения о Заказчике оценки

Таблица 3.1

Организационно-правовая форма	Акционерное общество
Полное наименование и организационно-правовая форма	Акционерное общество «КОМПАНИЯ «ГЛАВМОССТРОЙ»
Сокращенное наименование и организационно-правовая форма	АО «КОМПАНИЯ «ГЛАВМОССТРОЙ»
Основной государственный регистрационный номер (ОГРН)	1027739273770
Дата присвоения ОГРН	24.06.1994 г.
Местонахождение	125009, г. Москва, ул. Тверская, д. 6, вл. 2
ИНН/КПП	7710013494/771001001

3.2. Сведения об оценщике

Таблица 3.2

Оценщик	
Ф.И.О.	Карузин Олег Андреевич
Информация о членстве в саморегулируемой организации оценщиков	Является членом Некоммерческого партнерства саморегулируемой организации «Свободный Оценочный Департамент», свидетельство №894 от 03 марта 2017 года
Номер и дата выдачи документа, подтверждающего получение профессиональных знаний в области оценочной деятельности	Диплом о профессиональной переподготовке 772404666298, регистрационный номер 051066 в Негосударственном образовательном частном учреждении высшего образования «Московский финансово-промышленный университет «Синергия» по программе «Оценка стоимости предприятия (бизнеса)», дата выдачи диплома 17 ноября 2016 г.
Сведения о страховании гражданской ответственности	Полис страхования ответственности оценщика №660 18 ОО-0023948/17 от 02.03.2017 г. в ООО «Центральное Страховое Общество» (ООО «ЦСО»). Страховая сумма 300 000 руб., лимитом до 09.02.2017 г. Срок действия страховки с 02.03.2017 г. по 01.03.2019 г.
Стаж работы в оценочной деятельности	С 2016 г.
Место нахождения Оценщика	15280, г. Москва, ул. Ленинская слобода, д.19, оф. 411
Номер контактного телефона	8 (495) 532-32-82
Почтовый адрес	15280, г. Москва, ул. Ленинская слобода, д.19, оф. 411
Адрес электронной почты Оценщика	info@mitragrup.ru
Степень участия в оценке	- сбор и анализ информации об объекте оценки; - сбор и анализ информации о рынке объекта оценки; - расчет рыночной стоимости объекта оценки; - составление отчета об оценке.
Юридическое лицо, с которым оценщик заключил трудовой договор	
Организационно-правовая форма	Общество с ограниченной ответственностью
Полное наименование	Общество с ограниченной ответственностью «Митра Групп»
Основной государственный регистрационный номер (ОГРН)	1147746547673
Дата присвоения ОГРН	16.05.2014 г.
Адрес местонахождения	115280, г. Москва, ул. Ленинская слобода, д.19, оф. 411
Информация обо всех привлекаемых к проведению оценки и подготовке отчета об оценке организациях и специалистах с указанием их квалификации и степени их участия в проведении оценки объекта оценки	
Иные организации и специалисты не привлекались	
Сведения о независимости юридического лица	
Настоящим Общество с ограниченной ответственностью «Митра Групп» подтверждает полное соблюдение принципов независимости, установленных ст. 16 Федерального закона от 29.07.1998 N 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации». Общество с ограниченной ответственностью «Митра Групп» подтверждает, что не имеет имущественного интереса в объекте оценки и (или) не является аффилированным лицом заказчика.	
Сведения о независимости оценщика	
Настоящим оценщик, выполнивший настоящую работу, подтверждает полное соблюдение принципов независимости, установленных ст. 16 Федерального закона от 29.07.1998 N 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации», при осуществлении оценочной деятельности и составлении настоящего отчета об оценке. Оценщик не является учредителем, собственником, акционером, должностным лицом или работником юридического лица - заказчика, лицом, имеющим имущественный интерес в объекте оценки. Оценщик не состоит с указанными лицами в близком родстве или свойстве. Оценщик не имеет в отношении объекта оценки вещных или обязательственных прав вне договора и не является участником (членом) или кредитором юридического лица – заказчика, равно как и заказчик не является кредитором или страховщиком оценщика. Размер оплаты оценщику за проведение оценки объекта оценки не зависит от итоговой величины стоимости объекта оценки, указанной в настоящем отчете об оценке.	

4. ДОПУЩЕНИЯ, ИСПОЛЬЗОВАННЫЕ ОЦЕНЩИКОМ ПРИ ПРОВЕДЕНИИ ОЦЕНКИ

1. Специалист, выполнивший оценку объекта оценки (далее – «Оценщик») и подготовивший данный Отчёт (далее – «Отчёт»), имеет необходимое профессиональное образование и практический опыт в области оценки недвижимости.

2. В процессе подготовки Отчета Оценщик исходил из достоверности всей документации и устной информации по объекту оценки, предоставленной в его распоряжение Заказчиком, поскольку в обязанности Оценщика, в соответствии с Договором об оценке, не входит проведение экспертизы правоустанавливающих документов на объект оценки на предмет их подлинности и соответствия действующему законодательству, подтверждением подлинности является печать «Копия верна».

3. Согласно профессиональным стандартам, Оценщик сохранит конфиденциальность в отношении информации, полученной от Заказчика, или полученной и рассчитанной в ходе исследования в соответствии с задачами оценки.

4. Оцениваемые права рассматриваются свободными от каких-либо претензий или ограничений, кроме оговоренных в Отчете.

5. При проведении оценки предполагалось отсутствие каких-либо скрытых внешних и внутренних факторов, влияющих на стоимость объекта оценки. На Оценщике не лежит ответственность по обнаружению подобных факторов, либо в случае их последующего обнаружения.

6. От Оценщика не требуется проведение дополнительных работ или дачи показаний и присутствия в суде в связи с имуществом, объектами недвижимости или имущественными правами, связанными с объектом оценки, если только не будут заключены иные соглашения.

7. Заказчик должен принять условие, защитить Оценщика от всякого рода расходов и материальной ответственности, происходящих от иска третьих сторон, вследствие легального использования третьими сторонами полученных результатов оценки, кроме случаев, когда окончательным судебным порядком определено, что убытки, потери и задолженности были следствием мошенничества, общей халатности и умышленно неправомочных действий со стороны Оценщика в процессе выполнения данной работы.

8. Ни Заказчик, ни Оценщик не могут использовать Отчет (или любую его часть) иначе, чем это предусмотрено Договором об оценке.

9. Отчет содержит профессиональное мнение Оценщика относительно стоимости объекта оценки и не является гарантией того, что оно перейдет из рук в руки по цене, равной указанной в Отчете стоимости.

10. Отчет об оценке содержит профессиональное мнение специалиста относительно стоимости объекта оценки в указанных целях и по состоянию на указанную дату.

11. Оценщик не принимает на себя ответственность за последующие изменения социальных, экономических, юридических и природных условий, которые могут повлиять на стоимость объекта оценки.

12. Итоговый результат стоимости предусматривает оценку стоимости объекта оценки, относящегося исключительно к идентифицированным и указанным в отчете помещениям и не может использоваться для других помещений, расположенных в том же здании.

13. Документы, устанавливающие количественные и качественные характеристики объектов оценки, были представлены в копиях, сшитые и заверенные в надлежащем порядке, которые хранятся в компании исполнителя, и оценщик готов предоставить их по первому требованию, а в отчет вложены скан копии данных документов (см. Приложение №1).

14. Расчеты произведены в приложении Excel программного комплекса Microsoft Office с использованием функции округления (ОКРУГЛ) и могут незначительно отличаться при перерасчете на других вычислительных устройствах.

Допущения, связанные с различными этапами расчетов приведены также в виде сносок по тексту настоящего отчета.

5. ПРИМЕНЯЕМЫЕ СТАНДАРТЫ ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ

В соответствии со статьей 15 Федерального закона от 29.07.1998г. № 135-ФЗ "Об оценочной деятельности в Российской Федерации", при осуществлении оценочной деятельности на территории Российской Федерации, Оценщики должны соблюдать требования Федеральных стандартов оценки, а также стандартов и правил оценочной деятельности, утвержденных саморегулируемыми организациями оценщиков, членами которых являются Оценщики. Настоящая работа выполнена в соответствии с документами, регламентирующими оценочную деятельность:

1) Федеральный закон от 29.07.1998 г. №135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации»;

2) ФСО №1 «Общие понятия оценки, подходы и требования к проведению оценки», утвержденного Приказом МЭРТ РФ от 20 мая 2015 года №297;

3) ФСО №2 «Цель оценки и виды стоимости» утвержденного Приказом МЭРТ РФ от 20 мая 2015 г. №298;

4) ФСО №3 «Требования к отчету об оценке», утвержденного Приказом МЭРТ РФ от 20 мая 2015 г. №299;

5) ФСО №7 «Оценка недвижимости», утвержденный Приказом МЭРТ РФ от 25 сентября 2014 года №611

6) Стандарты и правила оценочной деятельности Некоммерческого партнерства «Саморегулируемая организация оценщиков «Свободный оценочный департамент» (СРО «СВОД»):

-Стандарт 1 (Общие положения);

-Стандарт 2 (Общие понятия оценки, подходы и требования к проведению оценки);

-Стандарт 3 (Цель оценки и виды стоимости);

-Стандарт 4 (Требования к отчету об оценке);

-Стандарт 7 (Оценка недвижимости).

Использование стандартов НП СРО «СВОД» связано с членством оценщика в этой саморегулируемой организации.

6. ТЕРМИНЫ И ОПРЕДЕЛЕНИЯ

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.

Объект недвижимости – в рамках оценочной деятельности используется определение объекта недвижимости, отличающееся от определения данного ст. 130 Гражданского Кодекса РФ, а именно: объект, который связан с землей так, что его перемещение без соразмерного ущерба его назначению невозможно. Объектами недвижимости являются:

- земельные участки, участки недр, обособленные водные объекты;
- здания, сооружения, имущественные комплексы, жилые и нежилые помещения;
- леса, многолетние насаждения и др.

Согласно ст. 130 Гражданского Кодекса РФ к недвижимым вещам так же относятся также подлежащие государственной регистрации воздушные и морские суда, суда внутреннего плавания, космические объекты.

Такое ограниченное определение объекта недвижимости в оценочной деятельности связано с исторически сложившейся оценочной терминологией, по которой воздушные и морские суда, суда внутреннего плавания, космические объекты оцениваются по методикам применимым к движимому имуществу.

Дата оценки (дата проведения оценки, дата определения стоимости) - дата, по состоянию на которую определяется стоимость объекта оценки.

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.

Подход к оценке – 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.

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.

Затратный подход – совокупность методов оценки стоимости объекта оценки, основанных на определении затрат, необходимых для приобретения, воспроизводства либо замещения объекта оценки с учетом износа и устареваний.

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

Сравнительный подход – совокупность методов оценки, основанных на получении стоимости объекта оценки путем сравнения оцениваемого объекта с объектами-аналогами.

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

Срок экспозиции объекта оценки - период времени, начиная с даты представления на открытый рынок (публичная оферта) объекта оценки до даты совершения сделки с ним.

Ставка дисконтирования – процентная ставка, используемая для приведения ожидаемых будущих денежных сумм (доходов и расходов) к текущей стоимости на дату определения стоимости.

Коэффициент капитализации – процентная ставка, используемая для пересчета годового денежного потока, получаемого от объекта недвижимости, в его рыночную стоимость.

Наиболее эффективное использование – наиболее вероятное использование имущества, являющееся физически возможным, разумно оправданным, юридически законным, осуществимым с финансовой точки зрения и в результате которого стоимость оцениваемого имущества будет максимальной.

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

7.1 Описание местоположения объекта оценки

Оцениваемые объекты расположены в г. Москва. Местоположение объектов оценки наглядно представлено на карте ниже:

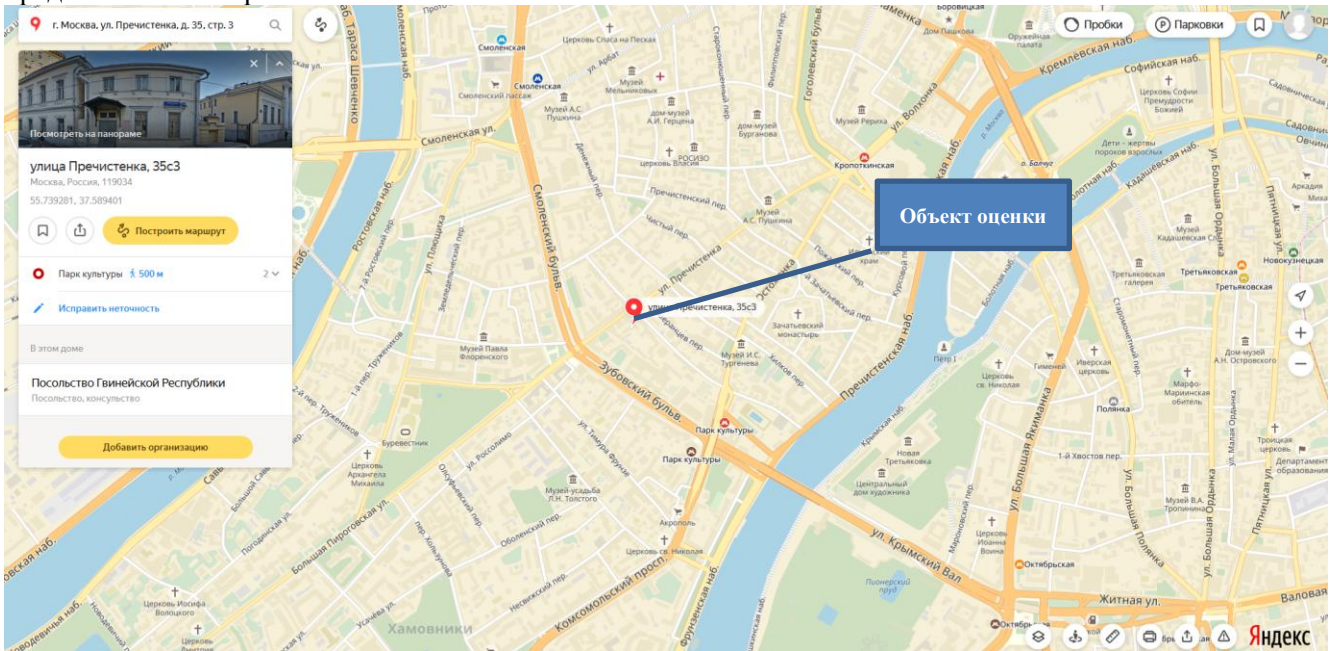


Рис. 7-1 Местоположение нежилых зданий на карте г. Москвы⁵

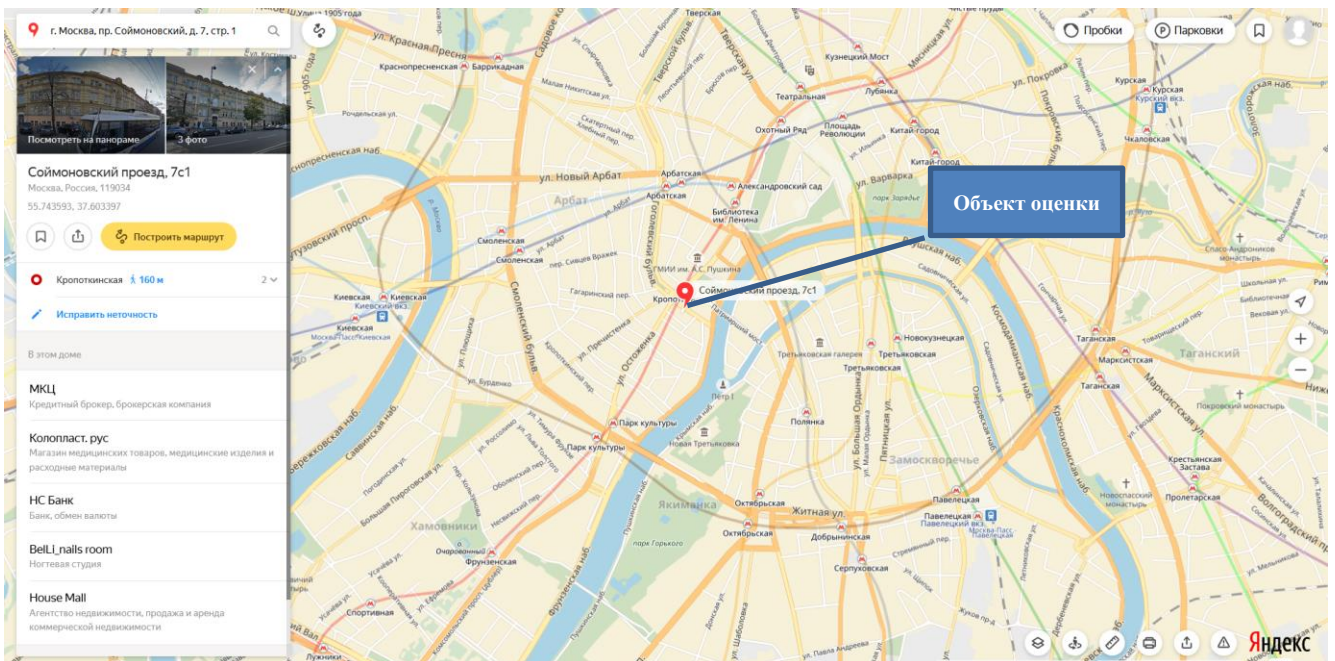


Рис. 7-2 Местоположение нежилых зданий на карте г. Москвы⁶

⁵ <http://maps.yandex.ru>
⁶ <http://maps.yandex.ru>

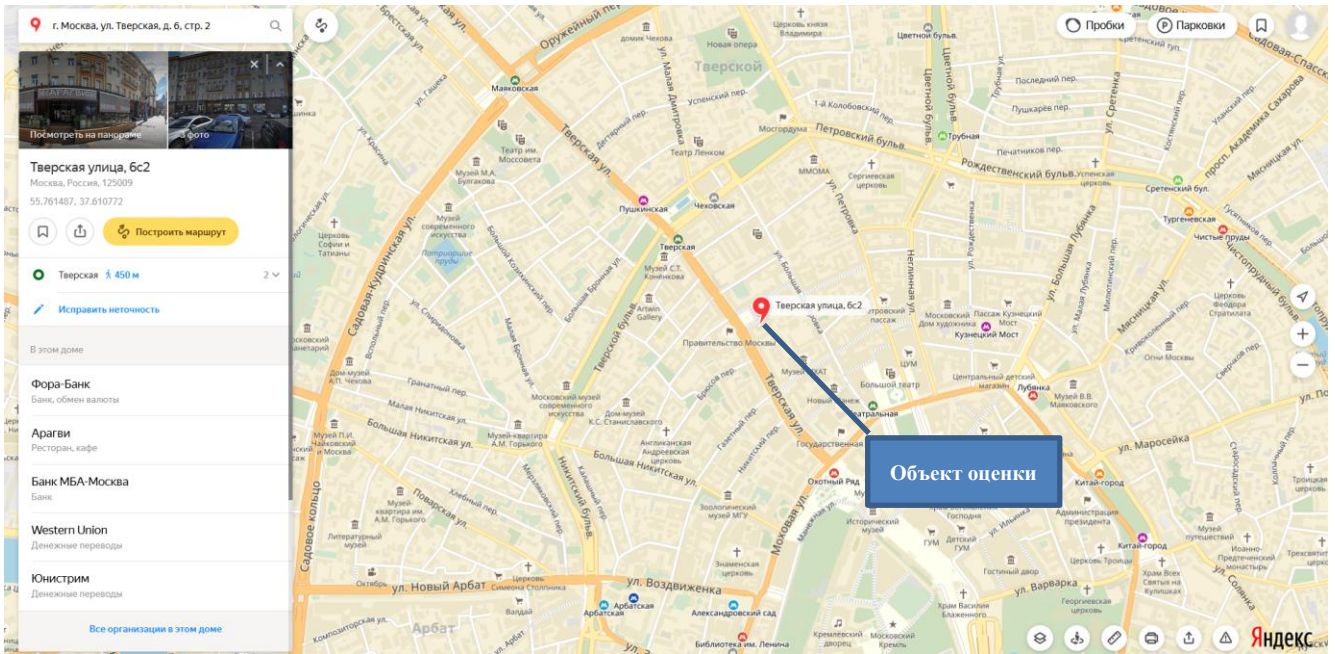


Рис. 7-3 Местоположение нежилых помещений на карте г. Москвы⁷

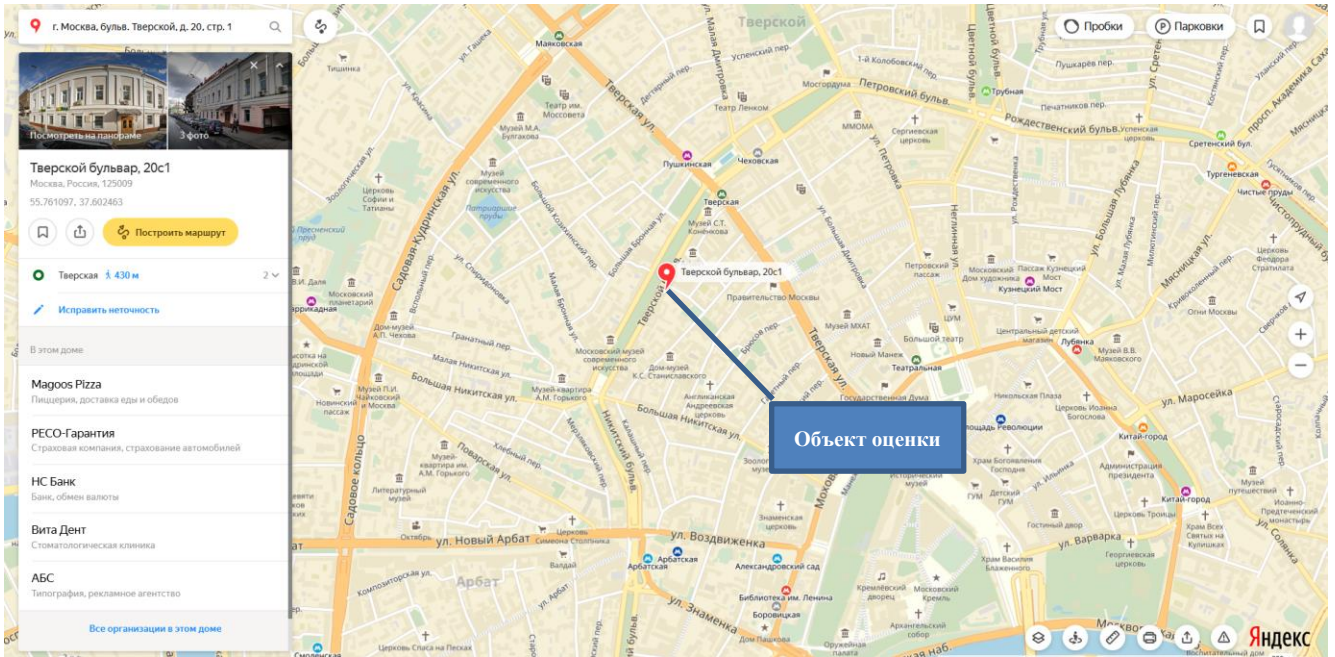


Рис. 7-4 Местоположение нежилых помещений на карте г. Москвы⁸

⁷ <http://maps.yandex.ru>
⁸ <http://maps.yandex.ru>

7.2 Описание г. Москвы⁹

Москва — столица Российской Федерации, город федерального значения, административный центр Центрального федерального округа и центр Московской области, в состав которой не входит. Крупнейший по численности населения город России и её субъект — 12 325 387 чел., самый населённый из городов, полностью расположенных в Европе, входит в первую десятку городов мира по численности населения. Центр Московской городской агломерации.

Историческая столица Великого княжества Московского, Русского царства, Российской империи (в 1728—1730 годах), Советской России и СССР. Город-герой. В Москве находятся федеральные органы государственной власти Российской Федерации (за исключением Конституционного суда), посольства иностранных государств, штаб-квартиры большинства крупнейших российских коммерческих организаций и общественных объединений.

Расположена на реке Москве в центре Восточно-Европейской равнины, в междуречье Оки и Волги. Как субъект федерации, Москва граничит с Московской и Калужской областями.

Москва — важный туристический центр России; Московский Кремль, Красная площадь, Новодевичий монастырь и Церковь Вознесения в Коломенском входят в список Всемирного наследия ЮНЕСКО. Она является также важнейшим транспортным узлом. Город обслуживают 5 аэропортов, 9 железнодорожных вокзалов, 3 речных порта (имеется речное сообщение с морями бассейнов Атлантического и Северного Ледовитого океанов). С 1935 года в Москве работает метрополитен.

7.3 Количественные и качественные характеристики объекта оценки¹⁰

Таблица 7.1

Общая информация, идентифицирующая объект оценки ¹¹	
Объект оценки	Нежилое здание
Общая площадь, м ²	447,3
Назначение	Нежилое
Текущее использование	Административное
Кадастровый номер	77:01:0001054:1061
Год постройки здания, в котором расположен объект оценки	1917
Местоположение	г. Москва, ул. Пречистенка, д. 35, стр. 3
Этажность	2
Оцениваемые права	Право собственности
Имущественные права	Право собственности - АО «КОМПАНИЯ «ГЛАВМОССТРОЙ»
Субъект права	Общество с ограниченной ответственностью «КОМПАНИЯ «ГЛАВМОССТРОЙ» (АО «КОМПАНИЯ «ГЛАВМОССТРОЙ») ОГРН 1027739273770 от 24.06.1994 г., 125009, г. Москва, ул. Тверская, д. 6, вл. 2
Существующие обременения или ограничения	Не зарегистрировано

Таблица 7.2

Общая информация, идентифицирующая объект оценки ¹²	
Объект оценки	Нежилое здание
Общая площадь, м ²	5 710,1
Назначение	Нежилое
Текущее использование	Административное
Кадастровый номер	77:01:0001051:1057
Год постройки здания, в котором расположен объект оценки	1900
Местоположение	г. Москва, пр. Соймоновский, д. 7, стр. 1
Номера на поэтажном плане	4
Оцениваемые права	Право собственности
Имущественные права	Право собственности - АО «КОМПАНИЯ «ГЛАВМОССТРОЙ»
Субъект права	Общество с ограниченной ответственностью «КОМПАНИЯ «ГЛАВМОССТРОЙ» (АО «КОМПАНИЯ «ГЛАВМОССТРОЙ») ОГРН 1027739273770 от 24.06.1994 г., 125009, г. Москва, ул. Тверская, д. 6, вл. 2

⁹ <http://ru.wikipedia.org/wiki/Москва>

¹⁰ Данная информация получена из документов, устанавливающих количественные и качественные характеристики объекта оценки, предоставленных Заказчиком (см. Приложение №1); https://www.moscowmap.ru/adress_all.asp?dom=109972#info-

¹¹ Данная информация получена из документов, устанавливающих количественные и качественные характеристики объекта оценки, предоставленных Заказчиком (см. Приложение №1)

¹² Данная информация получена из документов, устанавливающих количественные и качественные характеристики объекта оценки, предоставленных Заказчиком (см. Приложение №1)

Существующие обременения или ограничения	Не зарегистрировано
--	---------------------

Таблица 7.3

Общая информация, идентифицирующая объект оценки ¹³	
Объект оценки	Нежилое помещение
Общая площадь, м ²	4 468,4
Назначение	Нежилое
Текущее использование	Помещение свободного назначения
Кадастровый номер	77:01:0001043:1049
Год постройки здания, в котором расположен объект оценки	1870
Местоположение	г. Москва, ул. Тверская, д. 6, стр. 2
Номера на поэтажном плане	- (Технический этаж), 1, 2, 4, 5, 3
Оцениваемые права	Право собственности
Имущественные права	Право собственности - АО «КОМПАНИЯ «ГЛАВМОССТРОЙ»
Субъект права	Общество с ограниченной ответственностью «КОМПАНИЯ «ГЛАВМОССТРОЙ» (АО «КОМПАНИЯ «ГЛАВМОССТРОЙ»)) ОГРН 1027739273770 от 24.06.1994 г., 125009, г. Москва, ул. Тверская, д. 6, вл. 2
Существующие обременения или ограничения	Не зарегистрировано

Таблица 7.4

Общая информация, идентифицирующая объект оценки ¹⁴	
Объект оценки	Нежилое помещение
Общая площадь, м ²	1 012,0
Назначение	Нежилое
Текущее использование	Помещение свободного назначения
Кадастровый номер	77:01:0001070:1800
Год постройки здания, в котором расположен объект оценки	1810
Местоположение	г. Москва, бульв. Тверской, д. 20, стр. 1
Номера на поэтажном плане	2 (Антресоль), 0 (Подвал), 1, 2
Оцениваемые права	Право собственности
Имущественные права	Право собственности - АО «КОМПАНИЯ «ГЛАВМОССТРОЙ»
Субъект права	Общество с ограниченной ответственностью «КОМПАНИЯ «ГЛАВМОССТРОЙ» (АО «КОМПАНИЯ «ГЛАВМОССТРОЙ»)) ОГРН 1027739273770 от 24.06.1994 г., 125009, г. Москва, ул. Тверская, д. 6, вл. 2
Существующие обременения или ограничения	Не зарегистрировано

7.4 Перечень использованных при проведении оценки объекта оценки данных с указанием источников их получения

Перечень документов, устанавливающих количественные и качественные характеристики объекта оценки (источник: предоставлены Заказчиком).

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

Документы, устанавливающие количественные и качественные характеристики объектов оценки, находятся в Приложении №1 к настоящему Отчету.

7.5 Перечень нормативно-правовых актов (Источник: система «Консультант+»):

1. Гражданский кодекс РФ №51-ФЗ от 30.11.1994 года;
2. Федеральный Закон №135-ФЗ от 29.07.1998 г. "Об оценочной деятельности в Российской Федерации" (с изменениями);
3. Федеральный стандарт оценки «Общие понятия оценки, подходы и требования к проведению оценки» (ФСО №1), утвержденный Приказом МЭРТ РФ от 20 мая 2015 года №297;
4. Федеральный стандарт оценки «Цель оценки и виды стоимости» (ФСО №2), утвержденный Приказом МЭРТ РФ от 20 мая 2015 г. №298;
5. Федеральный стандарт оценки «Требования к отчету об оценке» (ФСО №3), утвержденный Приказом МЭРТ РФ от 20 мая 2015 г. №299;

¹³ Данная информация получена из документов, устанавливающих количественные и качественные характеристики объекта оценки, предоставленных Заказчиком (см. Приложение №1)

¹⁴ Данная информация получена из документов, устанавливающих количественные и качественные характеристики объекта оценки, предоставленных Заказчиком (см. Приложение №1)

6. Федеральный стандарт оценки «Оценка недвижимости» (ФСО №7), утвержденный Приказом Минэкономразвития России от 25 сентября 2014 года №611.

7.6 Перечень учебно-методической литературы (Источник: сеть Интернет, архив оценщика):

1. Грязнова А.Г., Федотова М.А. Оценка недвижимости. Учебник. М.: Изд-во «Финансы и статистика», 2002.
2. Тарасевич Е. И. Оценка недвижимости. – Спб., 1997 г.
3. Ежемесячный информационно-аналитический бюллетень рынка недвижимости «RWAY».
4. «Справочник оценщика недвижимости-2016» том 2 под ред. Лейфера Л.А., Нижний Новгород, 2016 г.

7.7 Перечень интернет-сайтов (Источник: сеть Интернет):

1. <http://www.cbr.ru/>;
2. <http://www.zdanie.info/>;
3. <http://www.realty.dmir.ru/>;
4. <http://www.streetrealty.ru/>
5. <http://cian.ru/>;
6. Другие интернет-источники, указанные по тексту настоящего Отчета

Анализ достаточности о достоверности информации

Оценка производится из допущения, что вся представленная Заказчиком информация является достоверной. Проверка юридической чистоты документов, предоставленных Заказчиком, оценщиком не проводилась. Представленная информация является достаточной для однозначной идентификации объекта оценки. Копии документов, устанавливающих количественные и качественные характеристики объекта оценки, представлены в Приложении №1 Отчета об оценке.

8. АНАЛИЗ РЫНКА ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ, А ТАКЖЕ АНАЛИЗ ДРУГИХ ВНЕШНИХ ФАКТОРОВ, НЕ ОТНОСЯЩИХСЯ НЕПОСРЕДСТВЕННО К ОБЪЕКТУ ОЦЕНКИ, НО 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

Анализ макро- и микроэкономических факторов, влияющих на рынок объекта оценки¹⁵

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

В конце 2016 года в мировой экономике получили развитие позитивные тенденции ожидания ускорения роста. Глобальный композитный индекс PMI, в отличие от последних лет, в IV кв. 2016 г. показал максимальный рост за 6 кварталов, что позволяет рассчитывать на ускорение роста мировой экономики в 2017 году. В России совокупный индекс PMI был максимальными за 50 месяцев – 56,6 п. и показал максимальный квартальный рост за 4 года.

Индекс промышленного производства по итогам декабря показал лучшие темпы прироста за весь год, увеличившись на 3,2 % г/г, что способствовало тому, что по итогам 2016 года по сравнению с прошлым годом индекс промышленного производства вырос на 1,1 процента.

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

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

В 2016 году под влиянием мер, принятых Правительством Российской Федерации по насыщению рынков, проводимой тарифной и денежно-кредитной политики, потребительская инфляция в России снизилась до однозначных значений. По итогам года инфляция составила 5,4 %, в среднем за год потребительские цены выросли на 7,1 % (в 2015 году – 12,9 % и 15,5 % соответственно).

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

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

По данным ФТС России, экспорт товаров в январе-ноябре 2016 г. снизился на 19,2 % г/г до 254,1 млрд. долл. США, импорт – на 1,4 % г/г до 163,9 млрд. долл. США. В результате внешнеторговый оборот, составил 418,0 млрд. долл. США, уменьшившись на 13,0 % г/г.

Характеристики ВВП за 2015 год (по результатам 3-ей оценки Росстата) пересмотрены в лучшую сторону – как номинал, так и динамика его физического объема. Годовой номинал ВВП составил 83232.6 млрд. рублей, темп снижения ВВП замедлился до 2.8 % г/г. Со стороны производства – ключевыми положительными сдвигами стал пересмотр номиналов и динамики ВДС в торговле, промышленности и строительстве. Со стороны доходов – после пересмотра значительно увеличилась доля валовой прибыли и валовых смешанных доходов. Со стороны расходов - повышательная корректировка динамики ВВП (на 0.9 п. п.) проявилась преимущественно в замедлении падения инвестиционного и внешнего спроса, на фоне ускорения падения потребления.

Совокупный объем государственного долга возрос за декабрь 2016 г. на 177,65 млрд. руб., или на 1,6 %, а в целом за прошедший год – на 157,89 млрд. руб., или на 1,4 %. Таким образом, объем государственного долга по состоянию на 1 января 2017 года составил 11109,8 млрд. руб., или 12,9 % ВВП против 10951,91 млрд. руб. – на начало 2016 года (13,1 % ВВП).

¹⁵ <http://economy.gov.ru/minec/activity/sections/macro/2017070204>

8.2 Анализ влияния общей политической и социально-экономической обстановки в стране и регионе расположения объекта оценки на рынок оцениваемого объекта¹⁶

Итоги текущего года и основные тенденции на рынках офисной, складской, торговой и гостиничной недвижимости проанализировала ведущая международная консалтинговая компания в области недвижимости CBRE. Специалисты компании также определили перспективы рынка коммерческой недвижимости в наступающем 2017 году.

2016 год запомнится стабилизацией рынка недвижимости, повышенной активностью инвесторов, хотя и с ограниченным количеством рыночных инвестиционных сделок, сменой настроений арендаторов – с пересмотров условий аренды в сторону заключения новых сделок во всех сегментах начиная со второго полугодия.

В соответствии с прогнозами экспертов, российская экономика в 2017 году продемонстрирует небольшой рост – от 0,5% до 2%. Базовый сценарий прогноза Министерства экономического развития (МЭР) предполагает рост экономики на 0,8% в 2017 году.

На фоне ожиданий постепенного восстановления экономики, основным драйвером роста рынка коммерческой недвижимости станут сохраняющаяся стабильность и начало нового цикла, в рамках которого инвесторы имеют хороший потенциал доходности

Несмотря на снижение ключевой ставки Банком России, стоимость банковского финансирования все еще не позволяет девелоперам начинать новые проекты. При этом они эффективно используют возникшую паузу: присматривают площадки, согласовывают параметры новых проектов и получают разрешительные документы. Это позволит им воспользоваться улучшением конъюнктуры долгового рынка, ожидаемой в следующем году.

Тенденции рынка коммерческой недвижимости в 2016 году

В 2016 году наблюдалось продолжение сокращения нового предложения коммерческой недвижимости, особенно на складском и офисном рынках, в то время как объемы ввода торговой недвижимости по инерции сохранились высокими. Произошло сокращение доли свободных площадей в офисном сегменте за счет активности государственных органов и компаний, которые, воспользовавшись ситуацией, купили либо арендовали большие объемы офисных площадей.

На рынке в 2016 году произошла окончательная стабилизация, а во второй половине года существенно увеличилась активность арендаторов. В этом году окончательно сформировались предпосылки для начала постепенного восстановления рынка коммерческой недвижимости в 2017 году

Ставки аренды на объекты коммерческой недвижимости прочно закрепились в рублевой зоне (за редким исключением), достигли дна и стабилизировались во всех сегментах. Объем сделок продлений действующих договоров аренды, а также пересмотр их условий сократились на треть. При этом с середины года ощущался рост активности по заключению новых сделок аренды на рыночных условиях.

Для Москвы 2016 год стал прорывным с точки зрения развития инфраструктуры: были открыты станции метро Румянцево и Саларьево в Новой Москве, запустили Московское Центральное Кольцо, и до конца года планируется ввод первого участка Третьего пересадочного контура.

Аналитики CBRE считают, что на рынке коммерческой недвижимости в 2016 году произошла окончательная стабилизация, а во второй половине года существенно увеличилась активность арендаторов. В этом году окончательно сформировались предпосылки для начала постепенного восстановления рынка коммерческой недвижимости в 2017 году.

Инвестиции в коммерческую недвижимость

По мнению Ирины Ушаковой, старшего директора, руководителя отдела рынков капитала и инвестиций CBRE, объем инвестиций в 2016 году увеличится на 29% и составит 4,5 млрд долл. (или около 300 млрд руб.). При этом на 40% этот объем был сформирован сделками, заключенными государственными структурами и госкомпаниями, в то время как в прошлом году таких сделок не было.

Российский капитал доминировал в 2016 году, составив 96% от всего объема сделок. Доля иностранного капитала в объеме инвестиционных сделок сократилась до 4% с 15% в прошлом году. Тем не менее, мы видим высокую инвестиционную активность иностранных фондов уже представленных на российском рынке, а также дополнительный приток капитала. Знаковой сделкой с участием иностранного капитала стало приобретение арабским фондом Mubadala вместе с РФПИ складских зданий в двух проектах РНК Шереметьево и РНК Чехов 3.

Лидерами по объему инвестиций по итогам года станут офисный сегмент (44%) и гостиницы (17%). При этом доля гостиниц в этом году является рекордно высокой за последние 10 лет. Также в 2016 году была зафиксирована высокая доля жилого сегмента (11%) – девелоперы активно скупали площадки под строительство жилья. Доля торговой и складской недвижимости составит 18% и 4%, соответственно.

¹⁶ <http://zdanie.info/2393/2467/news/8955>

Количество рыночных инвестиционных сделок по-прежнему ограничено значительной разницей в ценовых ожиданиях покупателей и продавцов, которая сдерживает закрытие сделок

По оценкам экспертов, объем собственного капитала, доступного для инвестирования в коммерческую недвижимость составляет около 3,5 млрд долларов (более 50% которых – деньги иностранных инвесторов), еще около 1 млрд долларов для инвестирования в жилье. С учетом заемных средств более 10 млрд долларов ищут возможности для инвестирования в объекты недвижимости.

На фоне установившейся стабильности и ожиданий постепенного восстановления экономики и рынка, а также понимания доступного капитала на рынке в 2017 году, объем инвестиций по прогнозам CBRE может увеличиться до 5 млрд долларов США. Основным драйвером роста в этом случае станут сохраняющаяся стабильность и начало нового цикла, в рамках которого инвесторы имеют хороший потенциал доходности.

Торговые помещения, Москва

Марина Малахатко, директор отдела торговых помещений CBRE в Москве, считает, что объем ввода торговых площадей в Москве в 2016 году составит порядка 427 000 кв. м, что на 3% меньше показателя 2015 года. Данный объем является значительным для рынка, и ввод 7 новых объектов вызвал краткосрочный рост вакансии на рынке торговой недвижимости в течение года, которая повысилась до отметки в 11,4% к III кварталу. Но уже по итогам этого года ожидается её планомерное снижение, и, благодаря сокращению объема ввода, достижение отметки в 10% уже в первой половине 2017 года.

Объем совокупного предложения качественных ТРЦ в Москве к концу года составит 5,6 млн кв. м, а обеспеченность торговыми площадями – 456 кв. м на 1000 человек.

Новые торговые объекты открывались с хорошим уровнем заполняемости: в ТРЦ 2016 года уровень вакансии варьируется от 20-40%, в то время как в прошлом году объекты открывались с 50-80% вакансии. Количество ритейлеров, ушедших с российского рынка, сильно сократилось: 2 бренда в 2016 году против 11 в 2015 году

В 2017 году ожидается дальнейшее снижение темпов ввода торговых площадей: к открытию заявлено порядка 273 000 кв. м, что на 36% меньше объема 2016 года. При этом один из объектов следующего года – Бутово Молл (54 000 кв. м GLA), изначально был заявлен к открытию в 2016 году.

Среди крупнейших торговых центров 2016 года стоит отметить Ривьеру (91 200 кв. м GLA), Океанию (60 000 кв. м GLA) и Хорошо! (53 000 кв. м), 2 фазу Метрополиса (38 000 кв. м GLA). Уровень вакансии на момент открытия в новых объектах сильно разнится в зависимости от расположения и концепции. В среднем новые торговые объекты открывались с хорошим уровнем заполняемости: в ТРЦ 2016 года уровень вакансии варьируется от 20-40%, в то время как в прошлом году объекты открывались с 50-80% вакансии.

На московский рынок за 11 месяцев 2016 года вышли 32 международных бренда, и еще 5 планируют открыть свои первые магазины в столице до конца года. Это сопоставимо с показателем 2015 года, когда на рынок Москвы пришли 40 международных брендов. Стоит отметить, что количество ритейлеров, ушедших с рынка, сильно сократилось: 2 бренда в 2016 году против 11 в 2015 году.

Прайм ставка аренды торговых площадей в Москве составила 100 000 рублей за кв. м в год, практически не изменившись по сравнению с 2015 годом. В 2017 году эксперты CBRE прогнозируют стабильность ставок по причине сохранения достаточно высокого уровня вакантности торговых площадей.

Ставки аренды в торговых центрах окончательно номинируются в рублях, либо фиксируется коридор обменного курса. Собственники готовы предоставлять скидки на первый год аренды, с постепенным увеличением ставки в последующие годы. Форма взаимодействия с собственником торгового объекта в формате процента от товарооборота является все более распространенной и более комфортной практикой для ритейлеров, и применяется уже не только для якорей, но и для арендаторов среднего формата всех профилей. Разнообразие схем структурирования арендных ставок позволяют собственникам и арендаторам найти компромисс, выбирая приемлемый вариант коммерческих условий в рамках складывающейся практики на рынке. Последняя, в свою очередь, сильно завязана с оборотом ритейлеров.

По итогам 2016 года в Москве выросли обороты ритейлеров класса люкс и эконом, в отдельных случаях рост достиг 30%. Ритейлеры среднего уровня по итогам года продемонстрировали минимальный рост оборотов

Торговые помещения в регионах России

По мнению Михаила Рогожина, директора отдела региональных торговых помещений CBRE, по итогам 2016 года прирост торговых площадей в России составит порядка 1,2 млн кв. м, из которых 58% (719 000 кв. м) было введено в региональных городах, исключая Санкт-Петербург. Совокупный объем

ввода торговых площадей в России сократился на 28% в сравнении с предыдущим годом, а в регионах – на 40%. Среди крупнейших новых региональных центров 2016 года стоит отметить МегаГринн в Курске (129 000 кв. м GLA), Макси в Архангельске (49 200 кв. м GLA), Седанка-Сити во Владивостоке (45 000 кв. м GLA).

Доля вакантных торговых площадей в регионах России сильно различается от города к городу. Средним показателем вакансии для городов-миллионников на сегодня является 8-10%. Но, как правило, в каждом городе есть проекты с удачной локацией и сильным составом арендаторов, в которых заполняемость близка к 100%

В 2017 году в региональных городах ожидается дальнейшее сокращение объема ввода новых торговых площадей – до уровня 637 000 кв. м, что на 11% меньше 2016 года. При этом некоторые объекты 2017 года были изначально заявлены к вводу в 2016, но впоследствии сроки были перенесены.

В целом стоит отметить высокий потенциал для развития рынка торговой недвижимости в городах с низкой обеспеченностью качественными торговыми объектами при наличии хорошей покупательной способности населения. К таким городам на сегодняшний день относятся Хабаровск, Чита, Ставрополь, Махачкала, Ноябрьск и другие.

Доля вакантных торговых площадей в регионах РФ сильно различается от города к городу и в зависимости от качества и расположения объекта. Средним показателем вакансии для городов-миллионников на сегодня является 8-10%, что чуть выше уровня вакансии 2015 года в 7-8%. Но, как правило, в каждом городе есть проекты с удачной локацией и сильным составом арендаторов, в которых заполняемость близка к 100%.

Среди ритейлеров, представленных в регионах, наиболее активными в 2016 году были продуктовые сети Лента, X5 Retail, Магнит. В начале года ими были заявлены амбициозные планы по развитию в Москве и регионах: Лента – 40 гипермаркетов, Пятерочка – 1000 магазинов, Магнит – 950 магазинов и 80 гипермаркетов. Текущее состояние рынка позволило сетям успешно реализовать анонсированные планы экспансии. Также довольно активно в региональных городах развиваются DIY ритейлеры Leroy Merlin и OBI, магазины электроники М.Видео и Эльдorado, сети магазинов детских товаров Детский Мир и Дочки-Сыночки.

Офисная недвижимость

Елена Денисова, старший директор, руководитель отдела офисных помещений CBRE считает, что первая половина 2016 года находилась под влиянием трендов, сформированных в 2015 году: спрос на офисную недвижимость поддерживался крупными сделками, которые осуществлялись государственными структурами либо компаниями с государственным участием, зачастую носили нерыночный характер и были связаны с урегулированием долговых обязательств. К числу таких транзакций относится переход Башни Евразия к ВТБ, БЦ «Президент Плаза» – Сбербанку.

Также позитивным и знаковым моментом для рынка офисной недвижимости в 2016 году стало снижение уровня вакантных площадей. Наиболее ощутимо доля свободных помещений снизилась в сегменте офисов класса А: в конце 2015 года вакансия здесь составляла 26%, в конце этого года, по оценкам аналитиков, она снизится до 19,8%. В 2017 году эксперты прогнозируют стабильность вакансии в этом классе, поскольку к вводу в эксплуатацию планируется ряд крупных бизнес-центров. В классе В возможно более существенное снижение доли свободных площадей – с 15,2% на конец 2016 года до 14% в 2017 году.

Согласно оценкам CBRE, объем ввода новых площадей по итогам 2016 года составит 355 000 кв. м, что в два раза ниже прошлогоднего показателя. В 2017 году, согласно заявленным анонсам, будет введено 440 000 кв. м нового офисного предложения. Примечательно, что основной объем придется на Москва-Сити (210 000 кв. м) и Центральный деловой район столицы (100 000 кв. м). Ограниченный ввод новых качественных объектов способствует дальнейшему «вымыванию» качественного продукта с рынка для крупных пользователей.

Ставки аренды офисной недвижимости стабильны, и на конец 2016 года сохраняются в следующих диапазонах: для класса А Прайм - \$800 – 900 за кв. м в год, для класса А – 18 000 – 35 000 руб. за кв. м в год, для класса В – 13 000 – 28 000 руб. за кв. м в год (все ставки приведены без учета операционных расходов и НДС).

В 2017 году номинирование запрашиваемых ставок аренды останется преимущественно в рублях, и при постепенной нормализации внешнего фона возможен рост ставок в рублевом выражении на 5-10%.

Вывод: Политическая обстановка и социально-экономическое положение в Российской Федерации влияет на рынок недвижимости в целом по стране и не влияет на какой-либо конкретный регион.

8.3 Определение сегмента рынка, к которому принадлежит оцениваемый объект¹⁷

Классификация коммерческих объектов:

-магазины. Помещения под магазины изначально предназначены для ведения торговой деятельности или могут быть переведены, в т.ч. из жилого фонда. Большой популярностью, одно время, занимал перевод квартир на первом этаже в нежилой фонд и последующее их использование для ведения бизнеса.

-помещения свободного назначения. Для краткости употребляется аббревиатура ПСН. На самом деле, нет четкой границы между ПСН и магазинами. По большому счету, магазин можно использовать под любой вид деятельности. Не буду проводить строгой классификации, отмечу лишь, что указывая в коммерческом предложении по недвижимости «свободное назначение», имеют ввиду, что помещение подходит, например, для размещения офиса продаж, банковского отделения или даже общепита.

-кафе/рестораны. По сути, большой процент магазинов или ПСН подойдет для размещения кафе и ресторанов. Но они должны обладать определенными критериями. Самое важное — наличие коммуникаций, вода и с/у обязательны, играет огромную роль мощность электричества или возможность его увеличения. Также надо помнить, что часто в жилых домах запрещено использование помещений под ресторан или кафе.

-торговые центры. Необходимо выделить данное направление, хотя очевидно, что помещения в ТЦ можно использовать и как магазины и как рестораны (да и вообще, как угодно). Все дело в предпочтениях клиентов и концепции торгового центра. Как правило, объекты в ТЦ обладают большей стоимостью по сравнению с отдельными помещениями, но и большей посещаемостью. В то же время, не всегда количество переходит в качество и многие предприниматели предпочитают не арендовать площади в торговых центрах, а снимать обособленные помещения.

Таким образом, оцениваемое помещение относится к коммерческой недвижимости, а именно к помещениям свободного назначения (ПСН). Ниже будет проанализирован рынок подобной недвижимости.

Обзор рынка коммерческой недвижимости в г. Москве за апрель 2017 г.¹⁸

В апреле на продажу предлагалось 1312 объектов общей площадью 1662 тыс. кв. м и общей стоимостью 309 млрд. руб., что выше показателя марта на 4% по количеству и на 2% по общей площади.

Средневзвешенная цена за месяц в рублях выросла на 1% и составила 185 971 руб./кв. м. Курс доллара в марте снизился на 3%, поэтому в долларовом эквиваленте цены снизились на 2%, составив 3 320 \$/кв. м.

Незначительные изменения объема предложения цен по-прежнему происходят в условиях стагнации рынка, когда существенные позитивные факторы для роста отсутствуют.

Лидером по объему предложения остаются офисные помещения, доля которых по площади составляет 64%. Далее идут производственно-складские помещения (19%), помещения свободного назначения (12%) и торговые помещения (12%).

Рынок в целом

Все сегменты	Количество	Общая стоимость, млн. Р	Общая площадь, тыс. кв. м	Средняя площадь, тыс. кв. м	Средневзвешенная цена, Р/кв. м
Значение	1 312	309 079	1 662	1,27	185 971
К марту 2017	▲ +4%	▲ +3%	▲ +2%	▼ -2%	▲ +1%
К апрелю 2016	▼ -12%	▼ -34%	▼ -31%	▼ -21%	▼ -5%

Рис. 8-1

8.4 Анализ основных факторов, влияющих на спрос, предложение и цены сопоставимых объектов недвижимости, например ставки доходности, периоды окупаемости инвестиций на рынке недвижимости, с приведением интервалов значений этих факторов

Ценообразующие факторы — это факторы, оказывающие влияние на стоимость продажи объекта недвижимости.

Исходя из обнаруженных на дату оценки предложений по продаже нежилых встроенных помещений свободного назначения, производится анализ основных ценообразующих факторов на рынке коммерческой недвижимости в г. Москве.

Передаваемые права

¹⁷ <http://realdealer.ru/klassifikatsiya-kommercheskoy-vedvizhimosti/>

¹⁸ <http://rrg.ru/analytic/review/sale-april-2017>

Данный фактор учитывает разницу в юридическом статусе (набор прав - аренда/собственность), и влияет на стоимость объектов недвижимости. При необходимости данный фактор будет изучен дополнительно.

Местоположение

Местоположение оказывает решающее влияние на стоимость продажи объекта. Это интегральная характеристика, включающая в себя удаленность от центра, административный район расположения объекта оценки, престижность, транспортную доступность, особенности ландшафта и ближайшего окружения (застройки). Все объекты-аналоги расположены в районе ЦАО г. Москвы в пределах ТТК, поэтому анализ по данному фактору не проводится.

Удаленность от метро¹⁹

Корректировка рассчитывается по данным аналитических данных и мнений специалистов и составляет:

Таблица 8.2 Расстояние от станций метрополитена

Расстояние от станций метрополитена	Размер скидки на удаленность
0-5 минут пешком	1,0
6-10 минут пешком	0,91
11-15 минут пешком	0,87
Более 15 минут (транспортом)	0,80

Дата продажи / предложения

Кроме того, ценообразующим фактором является время предложения. Это элемент сравнения позволяет выявить влияние фактора времени на динамику сделок на рынке недвижимости. Составляющая фактора времени являются инфляция и дефляция, изменения в законодательстве (прав собственности, налогообложения и т. д.), объекты аналоги предлагаются в сентябре-ноябре 2017 года, максимально близко к дате оценки, в связи, с чем анализ по данному фактору не проводится.

Линия застройки

Данный фактор учитывает месторасположение объекта недвижимости относительно красной линии, поскольку это является удорожающим фактором. Расположение здания/входа помещения на улицу со стороны двора (внутриквартальную линию домов) снижает стоимость продажи/аренды объектов. Анализ данной характеристики был проведен в «Справочнике оценщика недвижимости-2016. Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов, том 2» (Приволжский центр финансового консалтинга и оценки, под ред. Лейфера Л.А., Нижний Новгород, 2016 г.), выдержка из которого приведена ниже:

Таблица 8.3 Диапазон поправок на красную линию

Наименование коэффициента	Среднее значение	Доверительный интервал	
Удельная цена			
Отношение удельной цены объекта, расположенного внутри квартала, к удельной цене такого же объекта, расположенного на красной линии	0,79	0,78	0,81

Площадь

На рынке продажи коммерческой недвижимости присутствует такой ценообразующий фактор, как площадь. Как правило, чем больше площадь, тем меньше цена продажи. Анализ данной характеристики был проведен в «Справочнике оценщика недвижимости-2016. Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов, том 2» (Приволжский центр финансового консалтинга и оценки, под ред. Лейфера Л.А., Нижний Новгород, 2016 г.), выдержка из которого приведена ниже:

Таблица 8.4 Диапазон поправок на площадь для офисно-торговых объектов

¹⁹ Информация приведена на основании аналитических данных и мнений, представленных представителями крупных компаний недвижимости, занимающихся продажей и арендой коммерческой недвижимости (на дату оценки, АН «МИЭЛЬ» т. 8 (495) 777-88-83 Болотов Александр Викторович, Генеральный директор компании «МИЭЛЬ-Коммерческая недвижимость»; АН «Простор» т. 8 (495) 921-30-28 Николаева Людмила Петровна руководитель отдела; АН «Московская Городская Служба Недвижимости» т. 8 (495) 917-07-18 Гостевских Дмитрий Михайлович Руководитель отдела), Данные статьи «Технологии рынка: Ингредиенты для цены», опубликованной в ежедневном издании «Ведомости», № 1 98 (2220) от 20.10.2008 <http://www.vedomosti.ru/newspaper/articles/2008/10/20/tehnologii-rynka-ingredienty-dlya-ceny>

Таблица 38

Площадь, кв.м		Цена							
		аналог							
объект оценки	<100	1,00	1,07	1,17	1,25	1,30	1,36	1,41	1,44
	100-250	0,93	1,00	1,10	1,17	1,21	1,27	1,32	1,34
	250-500	0,85	0,91	1,00	1,06	1,11	1,16	1,20	1,22
	500-750	0,80	0,86	0,94	1,00	1,04	1,09	1,13	1,15
	750-1000	0,77	0,82	0,90	0,96	1,00	1,04	1,09	1,11
	1000-1500	0,74	0,79	0,86	0,92	0,96	1,00	1,04	1,06
	1500-2000	0,71	0,76	0,83	0,88	0,92	0,96	1,00	1,02
	>2000	0,70	0,74	0,82	0,87	0,90	0,94	0,98	1,00

Этаж расположения

Стоимость продажи помещения в значительной степени зависит от этажного расположения. Коммерческие нежилые помещения, расположенные на первом этаже здания наиболее востребованы, поскольку обеспечивают наибольшую проходимость. Нежилые помещения, расположенные на втором и выше этажах здания, характеризуются меньшей ликвидностью, соответственно стоимостью. Нежилые помещения, расположенные в подвале и цоколе здания, характеризуются меньшей ликвидностью, чем помещения, расположенные на втором и выше этажах. Анализ данной характеристики был проведен в «Справочнике оценщика недвижимости-2016. Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов, том 2» (Приволжский центр финансового консалтинга и оценки, под ред. Лейфера Л.А., Нижний Новгород, 2016 г.), выдержка из которого приведена ниже:

Таблица 8.5 Диапазон поправок на этажность для офисно-торговых объектов

Наименование коэффициента	Среднее значение	Доверительный интервал	
Удельная цена			
Отношение удельной цены объекта в подвале к удельной цене такого же объекта на 1 этаже	0,71	0,70	0,73
Отношение удельной цены объекта в цоколе к удельной цене такого же объекта на 1 этаже	0,82	0,81	0,83
Отношение удельной цены объекта на 2 этаже и выше к удельной цене такого же объекта на 1 этаже	0,87	0,86	0,88

Функциональное назначение

Оценщиком на рынке продажи были подобраны объекты-аналоги, которые возможно использовать под аналогичное функциональное назначение. Анализ по данному фактору не проводится.

Вид и состояние внутренней отделки

Поправка на состояние отделки учитывает зависимость стоимости 1 кв.м недвижимости в зависимости от качества отделки и применяется в случаях, когда уровень отделки Объекта оценки и объектов-аналогов различаются. Данная поправка представляет собой величину, характеризующую разницу в затратах собственника на проведения ремонта объекта оценки и/или объектов-аналогов. Анализ данной характеристики был проведен в «Справочнике оценщика недвижимости-2016. Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов, том 2» (Приволжский центр финансового консалтинга и оценки, под ред. Лейфера Л.А., Нижний Новгород, 2016 г.), выдержка из которого приведена ниже:

Таблица 8.6

цены офисно-торговых объектов		аналог			
		без отделки	требует косметического ремонта	среднее состояние	отделка "люкс"
объект оценки	без отделки	1	0,93	0,79	0,65
	требует косметического ремонта	1,08	1	0,86	0,70
	среднее состояние	1,26	1,17	1	0,82
	отделка "люкс"	1,54	1,43	1,22	1

Материал стен

Анализ данного фактора проведен в «Справочнике оценщика недвижимости-2016. Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов, том 2» (Приволжский центр финансового консалтинга и оценки, под ред. Лейфера Л.А., Нижний Новгород, 2016 г.), выдержка из которого приведена ниже:

Таблица 8.7

Таблица 44

цены офисно-торговых объектов		аналог		
		капит	сэндвич	дерево
объект оценки	капит	1	1,23	1,45
	сэндвич	0,81	1	1,17
	дерево	0,69	0,85	1

Физическое состояние здания

Данная поправка учитывает зависимость стоимости 1 кв.м недвижимого имущества от физического состояния здания. Объекты-аналоги, как и оцениваемые объекты, располагаются в зданиях с сопоставимым физическим состоянием. Анализ по данному фактору не проводится.

Наличие отдельного входа

Данная поправка учитывает наличие/отсутствие отдельного входа. Наличие отдельного входа существенно повышает стоимость объекта коммерческой недвижимости. Анализ данной характеристики был проведен в «Справочнике оценщика недвижимости-2016. Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов, том 2» (Приволжский центр финансового консалтинга и оценки, под ред. Лейфера Л.А., Нижний Новгород, 2016 г.), выдержка из которого приведена ниже:

Таблица 8.8 Диапазон поправок на наличие отдельного входа

Наименование коэффициента	Среднее значение	Доверительный интервал	
Удельная цена			
Отношение удельной цены объекта без отдельного входа к удельной цене такого же объекта с отдельным входом	1,24	1,23	1,26

Наличие коммуникаций

Следует отметить, что на рынке предлагаются встроенные помещения с сопоставимым набором центральных коммуникаций, в связи с чем анализ по данному фактору не проводится.

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

По результатам анализа рынка, к которому относится объект оценки, можно сделать вывод об основных факторах, влияющих на цены продажи в данном сегменте:

- местоположение (район, округ, линия застройки, удаленность от метро и т.д.);
- площадь помещений;
- вид и состояние внутренней отделки;
- этаж расположения;
- наличие отдельного входа;
- линия застройки.

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

9.1 Определение понятия рыночной стоимости

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

- одна из сторон сделки не обязана отчуждать объект оценки, а другая сторона не обязана принимать исполнение;
- стороны сделки хорошо осведомлены о предмете сделки и действуют в своих интересах;
- объект оценки представлен на открытом рынке посредством публичной оферты, типичной для аналогичных объектов;
- 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.

Возможность отчуждения на открытом рынке означает, что объект оценки представлен на открытом рынке посредством публичной оферты, типичной для аналогичных объектов, при этом срок экспозиции объекта на рынке должен быть достаточным для привлечения внимания достаточного числа потенциальных покупателей.

Разумность действий сторон сделки означает, что цена сделки – наибольшая из достижимых по разумным соображениям цен для продавца и наименьшая из достижимых по разумным соображениям цен для покупателя.

Полнота располагаемой информации означает, что стороны сделки в достаточной степени информированы о предмете сделки, действуют, стремясь достичь условий сделки, наилучших с точки зрения каждой из сторон, в соответствии с полным объемом информации о состоянии рынка и объекте оценки, доступным на дату оценки.

Отсутствие чрезвычайных обстоятельств означает, что у каждой из сторон сделки имеются мотивы для совершения сделки, при этом в отношении сторон нет принуждения совершить сделку.

9.2 Этапы проведения оценки

Процесс оценки – это документально и логически обоснованная процедура исследования ценностных характеристик оцениваемого объекта, основанная на общепринятых методах и подходах к оценке. Задача оценщика – определение и количественная интерпретация степени полезности оцениваемого имущества. Суммарное действие всех рыночных факторов, влияющих на стоимость объекта, резюмируемого в итоговом суждении.

Проведение оценки объекта включает в себя следующие этапы:

1. Заключение договора на проведение оценки, включающего задание на оценку;
2. Сбор и анализ информации, необходимой для проведения оценки. На этом этапе осуществляется:
 - осмотр объекта оценки: на данном этапе оценщик осматривает и фотографирует объект оценки.
 - сбор общих данных и их анализ: на этом этапе были собраны и проанализированы данные, характеризующие экономические, социальные, административные и другие факторы, влияющие на рыночную стоимость объекта оценки.
 - анализ наиболее эффективного использования объекта оценки.
 - сбор специальных данных и их анализ: на данном этапе была собрана более детальная информация, относящаяся как к оцениваемым объектам, так и к сопоставимыми с ними другими объектами, недавно проданными или сданными в аренду. Сбор данных осуществлялся путем изучения соответствующей документации, публикаций в специализированных изданиях, публикациях.
3. Применение подходов к оценке объекта оценки, включая выбор методов оценки и осуществление необходимых расчетов. Для оценки рыночной стоимости объектов рассматриваются три классических подхода: затратный, сравнительный и доходный. В случае использования не всех подходов приводятся обоснованные доводы об отказе от расчета тем или иным подходом. Использование разных подходов приводит к получению различных величин стоимости одного и того же объекта.
4. Согласование (обобщение) результатов применения подходов к оценке и определение итоговой величины стоимости объекта оценки. На этом этапе после анализа результатов, полученных разными подходами, оценщик взвешивает достоинства и недостатки каждого и устанавливает окончательную

стоимость объекта на основании результатов всех подходов и выбранных для каждого из них весовых коэффициентов.

5. Подготовка отчета об оценке. На данном этапе аналитически согласовываются все результаты, полученные на предыдущих этапах, и обобщенно излагаются в виде письменного отчета.

9.3 Анализ наиболее эффективного использования объекта оценки

Наиболее эффективное использование (НЭИ) имущества – это вероятный способ его эксплуатации, который является юридически разрешенным, физически возможным, разумно оправданным, экономически обоснованным, осуществимым с финансовой точки зрения и приводящим к максимальной стоимости данного имущества.

НЭИ является основополагающей предпосылкой стоимости. Заключение о НЭИ отражает мнение оценщика, который в ходе работы изучил характеристики объекта, его местоположение, состояние и динамику рынка на дату оценки.

Вместе с тем существует рекомендованный подход к поиску НЭИ. Он сводится к рассмотрению спектра вариантов и их последовательному отбору по следующим критериям, приведенным ниже.

ДОПУСТИМОСТЬ С ТОЧКИ ЗРЕНИЯ ЗАКОНОДАТЕЛЬСТВА (ПРАВОВАЯ ОБОСНОВАННОСТЬ) - характер предполагаемого использования не противоречит законодательству, ограничивающему действия собственника и положениям зонирования.

ФИЗИЧЕСКАЯ ВОЗМОЖНОСТЬ - возможность перепланировок с целью наилучшего и наиболее эффективного использования помещения.

ФИНАНСОВАЯ ОПРАВДАННОСТЬ - рассмотрение тех физически осуществимых и разрешенных законом вариантов использования, которые будут приносить доход.

МАКСИМАЛЬНАЯ ЭФФЕКТИВНОСТЬ (ОПТИМАЛЬНЫЙ ВАРИАНТ ИСПОЛЬЗОВАНИЯ) - рассмотрение того, какой из физически осуществимых, правомочных и финансово оправданных вариантов использования Объекта будет приносить максимальный чистый доход или максимальную текущую стоимость.

Законодательная разрешенность

Использование частей объекта недвижимости, встроенных нежилых помещений, проводится с учетом фактического использования других частей этого объекта (согласно Федеральным Стандартам Оценка №7 от 25 сентября 2014 г., а именно раздел 6, параграф 17). Так как фактическое использование других частей этого объекта – жилое, должны соблюдаться требования пожарной безопасности, санитарно-гигиенические, экологические и иные установленные законодательством требования.

Характер предполагаемого использования не противоречит законодательству, ограничивающему действия собственника.

Физическая осуществимость

Учитывая специфику объекта оценки, вариант физического использования является текущим. Конструктивные элементы и планировка помещений в наибольшей мере соответствует помещению торгового назначения.

Финансовая осуществимость

Анализ рынка коммерческой недвижимости г. Москвы позволяет предположить, что наиболее эффективным использованием данных помещений является их использование в качестве помещений свободного назначения. Поскольку объект оценки располагается на первом этаже жилого здания, перепланировка потребует дополнительных затрат, что нецелесообразно.

Максимальная эффективность

Вариант использования, обеспечивающий максимальную доходность из всех законодательно и физически возможных вариантов при соответствующем уровне ассоциированных рисков, является наиболее эффективным использованием имущества.

Вывод: Принимая во внимание результат анализа конъюнктуры рынка имущества, правовой аспект и текущее состояние объекта оценки, Оценщик пришел к выводу, что наиболее эффективным использованием объекта оценки является его использование по прямому назначению – в качестве встроенного нежилого помещения свободного назначения.

9.4 Анализ применимости подходов

В соответствии с п. 11 раздела III ФСО №1 основными подходами, используемыми при проведении оценки, являются сравнительный, доходный и затратный подходы. При выборе используемых при проведении оценки подходов следует учитывать не только возможность применения каждого из подходов, но и цели и задачи оценки, предполагаемое использование результатов оценки, допущения,

полноту и достоверность исходной информации. На основе анализа указанных факторов обосновывается выбор подходов, используемых оценщиком.

В соответствии с п.24 ФСО №1 оценщик вправе самостоятельно определять необходимость применения тех или иных подходов к оценке и конкретных методов оценки в рамках применения каждого из подходов.

9.5 Затратный подход

Затратный подход – совокупность методов оценки стоимости объекта оценки, основанных на определении затрат, необходимых для приобретения, воспроизводства либо замещения объекта оценки с учетом износа и устареваний.

Затратный подход преимущественно применяется в тех случаях, когда существует достоверная информация, позволяющая определить затраты на приобретение, воспроизводство либо замещение объекта оценки. В рамках затратного подхода применяются различные методы, основанные на определении затрат на создание точной копии объекта оценки или объекта, имеющего аналогичные полезные свойства. Критерии признания объекта точной копией объекта оценки или объектом, имеющим сопоставимые полезные свойства, определяются федеральными стандартами оценки, устанавливающими требования к проведению оценки отдельных видов объектов оценки и (или) для специальных целей.

Затратный подход отражает текущий уровень цен в строительстве, накопленный износ здания. Однако он не отражает существующую ситуацию на рынке недвижимости. Определение стоимости строительства встроенного помещения в отрыве от стоимости строительства всего здания не представляется возможным, технические характеристики здания у оценщика отсутствуют. Кроме того, рынок аналогичных объектов в Москве достаточно развит, что позволяет достоверно определить рыночную стоимость с помощью сравнительного и доходного подходов.

На основании вышесказанного и в соответствии с п.19 ФСО №1 затратный подход в рамках настоящего Отчета не применяется.

9.6 Сравнительный подход

Согласно пп. 12-14 ФСО № 1 «Сравнительный подход – совокупность методов оценки, основанных на получении стоимости объекта оценки путем сравнения оцениваемого объекта с объектами-аналогами. Сравнительный подход рекомендуется применять, когда доступна достоверная и достаточная для анализа информация о ценах и характеристиках объектов-аналогов. При этом могут применяться как цены совершенных сделок, так и цены предложений.

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

Сравнительный (рыночный подход) может быть реализован двумя методами:

1. методом сравнения продаж;
2. методом валового рентного мультипликатора.

Метод сравнения продаж основан на сопоставлении и анализе информации по продаже аналогичных объектов, как правило, за последние 3-6 месяцев. Основопологающим принципом метода сравнительных продаж является принцип замещения, гласящий, что при наличии на рынке нескольких объектов инвестор не заплатит за данный объект больше стоимости имущества аналогичной полезности.

Под полезностью понимается совокупность характеристик объекта, определяющих назначение, возможность и способы его использования, а также размеры и сроки получаемого в результате такого использования дохода. Данный метод является объективным лишь в случае наличия достаточного количества сопоставимой и достоверной информации. Он подразумевает изучение рынка, выбор листингов (предложения на продажу) по объектам, которые наиболее сопоставимы с оцениваемым объектом и внесение соответствующих корректировок для приведения объектов-аналогов к оцениваемому объекту.

Метод валовой ренты основывается на объективной предпосылке наличия прямой взаимосвязи между ценой продажи недвижимости и соответствующим рентным (арендным) доходом от сдачи ее в аренду. Эта взаимосвязь измеряется валовым рентным мультипликатором (ВРМ), также известным как мультипликатор валового дохода. Для определения рыночной стоимости величина арендного дохода от объекта за определенный период умножается на ВРМ, рассчитанный по сопоставимым объектам

При анализе информации об объектах, рассматриваемых в качестве аналогов объекту оценки, Оценщик выявил возможность применения сравнительного подхода, поскольку на момент выполнения работ по оценке информация для применения сравнительного подхода была доступна.

На основании вышесказанного и в соответствии с п. 13 ФСО-1 для оценки рыночной стоимости объекта оценки будет использован сравнительный подход.

9.7 Доходный подход

Согласно пп. 15-17 ФСО № 1 «Доходный подход – совокупность методов оценки, основанных на определении ожидаемых доходов от использования объекта оценки. Доходный подход рекомендуется применять, когда существует достоверная информация, позволяющая прогнозировать будущие доходы, которые объект оценки способен приносить, а также связанные с объектом оценки расходы.

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

Доходный подход к оценке недвижимости включает два метода:

- метод прямой капитализации;
- метод дисконтированных денежных потоков.

Метод прямой капитализации подразумевает выражение рыночной стоимости предприятия через величину дохода от владения объектом в наиболее характерный год. Инструментом перевода таких доходов в текущую стоимость является коэффициент капитализации.

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

Основным принципом доходного подхода является принцип ожидания, так как рыночная стоимость определяется как текущая в настоящее время стоимость прав на ожидаемые будущие выгоды.

Чтобы применить доходный подход, необходимо спрогнозировать стабильные будущие доходы за несколько лет эксплуатации объекта.

Учитывая текущую социально-экономическую ситуацию в стране и регионе, а именно нестабильные арендные ставки на коммерческую недвижимость, становится проблематично спрогнозировать стабильные будущие ожидаемые доходы от объекта недвижимости.

Проанализировав вышеописанное, Оценщик выявил невозможность применения доходного подхода, поскольку на момент выполнения работ по оценке информация для применения доходного подхода была недоступна. На основании вышесказанного, а также учитывая цели и задачи оценки, предполагаемое использование результатов оценки, допущения, полноту и достоверность исходной информации, в соответствии со ст. 16 ФСО-1 для оценки рыночной стоимости объекта оценки не будет использован доходный подход.

9.8 Согласование результатов

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 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.

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

Существуют два базовых метода взвешивания:

- метод математического взвешивания;
- метод субъективного взвешивания.

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

10. ОПРЕДЕЛЕНИЕ РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ СРАВНИТЕЛЬНЫМ ПОДХОДОМ

10.1 Методология сравнительного подхода

В рамках сравнительного подхода применяются следующие методы оценки объекта оценки:

- метод сравнения продаж;
- метод валового рентного мультипликатора.

Метод сравнения продаж

При применении метода прямого сравнительного анализа продаж стоимость объекта оценки определяется путем сравнения с ценами продажи или предложений аналогичных объектов. Основой применения данного метода является тот факт, что стоимость объекта оценки непосредственно связана с ценой продажи или ценой предложения аналогичных объектов. Каждая сопоставимая продажа сравнивается с оцениваемой недвижимостью. В цену сопоставимого объекта вносятся поправки, отражающие существенные различия между ними.

Основная формула метода сравнения продаж:

$$C = \frac{\sum (A_i \times K_{ij} + K'_{ij}) \times V_i}{\sum V_j} \times S$$

где:

C – рыночная стоимость объекта оценки;

A_j – цена объекта-аналога;

K_{ij} – величина относительной корректировки (процентной);

K'_{ij} – величина абсолютной корректировки (стоимостной);

i – номер элемента сравнения;

j – номер объекта-аналога;

V_j – весовой коэффициент при согласовании скорректированных стоимостей объектов-аналогов;

S – количество единиц сравнения объекта оценки.

Расчет рыночной стоимости объекта недвижимости методом сравнения продаж предполагает следующую последовательность действий.

1) Подробное исследование рынка с целью отбора и получения достоверной информации о сопоставимых объектах

2) Сопоставимым (сходным) объектом объекта оценки признается сходный по основным экономическим, техническим и другим характеристикам объекту оценки другой объект, цена которого известна из сделки или предложения на продажу объекта. Таким образом, при отсутствии или недоступности информации о ценах сделок с аналогичными объектами оценщиком используется информация о ценах предложения (спроса).

3) Сбор и проверка информации по каждому отобранному объекту о цене продажи и запрашиваемой цене, условий оплаты сделки, физических характеристиках, местоположении, условиях сделки и т.д.

Анализ и сравнение каждого объекта с оцениваемым по имеющимся расхождениям.

Оценщик осуществляет и обосновывает выбор единицы сравнения объекта оценки и сходных объектов.

В обязательном порядке анализируются следующие элементы сравнения:

- Состав передаваемых прав на объект;
- Условия финансирования (оплата в рассрочку, ипотечный кредит, ссуда, государственное финансирование и т.п.)
- Условия продажи. Сделки (купля-продажа, сдача в аренду, имущественный найм, мена, дарение, ипотека, расторжение договора, долевое строительство и т.п.);
- Время продажи (дата предложения);
- Месторасположение;
- Физические отличия.

Кроме того, в соответствии с назначением оцениваемого объекта, аналоги сравниваются по основным ценообразующим факторам, выявленным оценщиками в ходе исследования соответствующего сегмента рынка.

Корректировка цены продажи или запрашиваемой цены по каждому сопоставимому объекту в соответствии с имеющимися различиями между ним и оцениваемым объектом.

Базой для внесения поправок является цена продажи сопоставимого объекта недвижимости. Если элемент сопоставимой продажи превосходит по качеству тот же элемент в оцениваемом объекте, то делается минусовая поправка, если же уступает – то вносится плюсовая поправка.

Сначала оценщиками последовательно вносятся поправки по первым четырем элементам сравнения (состав передаваемых прав, условия финансирования, условия продажи, время продажи). Далее вносятся корректировки по другим ценообразующим факторам.

В оценке используются процентные и абсолютные поправки (корректировки).

Приведенная стоимость аналога с учетом процентной поправки производится по формуле:

$$V = (V_{ед} \times K_{ед}) \times Ппр = (V_{ед} \times Ппр) \times K_{ед}$$

где:

V – стоимость оцениваемого объекта;

V_{ед} – цена единицы сравнения;

K_{ед} – количество единиц сравнения;

(V_{ед} × K_{ед}) – цена аналога до учета поправки;

Ппр – величина процентной поправки.

Абсолютные денежные поправки (корректировки) изменяют на определенную сумму цену всего объекта, а относительные – лишь одной единицы сравнения.

Стоимость оцениваемого объекта с учетом относительной денежной поправки производится по формуле:

$$V = (V_{ед} \times K_{ед}) + (Под \times K_{ед}) = (V_{ед} + Под) \times K_{ед}$$

где:

Под – величина относительной денежной поправки, остальные обозначения идентичны обозначениям предыдущей формулы.

Относительную денежную поправку удобнее относить к цене единицы сравнения, поэтому общая величина для всего объекта зависит от количества единиц сравнения. Стоимость оцениваемого объекта с учетом абсолютной денежной поправки выглядит следующим образом:

$$V = (V_{ед} \times K_{ед}) + Пад$$

где:

Пад – величина абсолютной денежной поправки, остальные обозначения соответствуют обозначениям в предыдущей формуле.

Методы расчета поправок (корректировок):

- Метод, связанный с анализом парных продаж. Парной продажей называется продажа двух объектов идентичных почти во всем за исключением одной, как правило, характеристики, если между двумя сопоставимыми объектами имеется единственное различие, то разница в продажных ценах может быть приписана этому различию.

- Метод прямого анализа характеристик. Суть метода заключается в анализе характеристик объекта оценки и объекта-аналога. Методом прямого анализа характеристик обычно рассчитывается: поправка на время продажи/предложения объекта или поправка на износ.

- Экспертный метод расчета. Экспертные методы расчета и внесения поправок основаны на данных о преимуществах или недостатках объекта-аналога по сравнению с объектом оценки. Экспертные поправки вносятся в цену объекта-аналога последовательно.

- Регрессионный анализ. В развитых секторах рынка недвижимости используются различные виды уравнений регрессии.

- Статистические методы. Например, метод анализа иерархий. В методе используется дерево критериев, в котором общие критерии разделяются на критерии частного характера. Для каждой группы критериев определяются коэффициенты важности. Альтернативы также сравниваются между собой по отдельным критериям с целью определения каждой из них. Средством определения коэффициентов важности критериев либо критериальной ценности альтернатив является попарное сравнение. Результат сравнения оценивается по бальной шкале. На основе таких сравнений вычисляются коэффициенты важности критериев, оценки альтернатив и находится их общая оценка как взвешенная сумма оценок критериев. После иерархического воспроизведения проблемы устанавливаются приоритеты критериев, и оценивается каждая из альтернатив по критериям.

После корректировки цен объектов-аналогов, для целей определения окончательной стоимости объекта оценки, необходимо произвести процесс взвешивания скорректированных цен по каждому объекту-аналогу.

Для определения весового коэффициента по скорректированным ценам каждого объекта-аналога, используется формула, устанавливающая обратную зависимость размера весового коэффициента от

количества введенных поправок по каждому объекту-аналогу. Данная формула выглядит следующим образом:

$$K = \frac{S - M}{(N - 1) \times S}$$

где:

- K – весовой коэффициент рассматриваемого объекта-аналога;
- S – сумма количества поправок по всем использованным объектам-аналогам;
- M – количество поправок, введенных по рассматриваемому объекту-аналогу;
- N – количество объектов-аналогов, участвующих в расчетах.

Метод валового рентного мультипликатора

Валовой рентный мультипликатор (ВРМ) – это отношение продажной цены или к потенциальному валовому доходу, или к действительному доходу.

Для применения данного метода необходимо:

- оценить рыночный валовой доход, генерируемый объектом;
- определить отношение валового дохода от оцениваемого объекта к цене продаж по сопоставимым продажам аналогов;
- умножить валовой доход от оцениваемого объекта на усредненное значение ВРМ по аналогам.

Основная формула метода валового рентного мультипликатора:

$$C = \text{ПВДо} \times \text{ВРМа} = \text{ПВДо} \times (\text{Ц}i\text{a} / \text{ПВД}i\text{a})/m$$

где:

- C – рыночная стоимость объекта оценки;
- ПВДо – валовой доход объекта оценки;
- ВРМа – усредненный валовой рентный мультипликатор;
- Цiа – цена продажи i-го сопоставимого аналога;
- ПВДiа – потенциальный валовой доход i-го сопоставимого аналога;
- m – количество отобранных аналогов.

Валовой рентный мультипликатор применяется для объектов, по которым можно достоверно оценить либо потенциальный (ПВД), либо действительный валовой доход (ДВД). На некоторых рынках используется также месячный рентный мультипликатор, который учитывает доход на ежемесячной, а не на годовой основе. Данный показатель рассчитывается по аналогичным объектам недвижимости и используется как множитель к адекватному показателю оцениваемого объекта.

Этапы оценки недвижимости при помощи валового рентного мультипликатора:

- оценивается валовой доход оцениваемого объекта, либо потенциальный, либо действительный;
- подбирается не менее трех аналогов, по которым имеется достоверная информация о цене продажи и величине потенциального либо действительного дохода;
- вносятся необходимые корректировки, увеличивающие сопоставимость аналогов с оцениваемым объектом;
- по каждому аналогу рассчитывается валовой рентный мультипликатор;
- определяется итоговый ВРМ как средняя арифметическая расчетных ВРМ по всем аналогам;
- рассчитывается рыночная стоимость оцениваемого объекта как произведение среднего ВРМ и расчетного адекватного валового дохода оцениваемого объекта.

Валовой рентный мультипликатор не следует корректировать на удобства или другие различия, которые существуют между сопоставимыми и оцениваемыми объектами. В основу расчета ВРМ положены фактические арендные платежи и продажные цены, преобладающие на рынке. Если между сопоставимыми и оцениваемыми объектами есть различия в удобствах или уровне услуг, предполагается, что эти различия уже учтены в продажных ценах и в ставках арендной платы.

Соответственно, если сопоставимый объект был хуже, то его продажная цена и ставки арендной платы ниже. Математическое отношение валового дохода к продажной цене при этом не изменится.

Вывод

Учитывая объем и качество имеющейся информации, в рамках настоящей работы, рыночная стоимость 1 кв.м. объекта оценки была определена путем использования метода сравнения продаж.

Подбор и описание объектов-аналогов

Объекты-аналоги для дальнейшего расчета выбраны по принципу сопоставимости, который основан на установлении сходства показателей между объектом оценки и объектами-аналогами.

Выбор единицы сравнения

При расчете методами сравнительного подхода может быть большое количество элементов сравнения. Необходимо выбрать единицу сравнения, в качестве единицы сравнения принят удельный показатель – стоимость в рублях 1 кв. м общей площади помещения. Можно выделить три основных критерия выбора единицы сравнения:

- Данная единица сравнения используется покупателями и продавцами, а также другими специалистами на конкретном сегменте рынка.

Тексты объявлений предложений о продаже (аренде) объектов коммерческой недвижимости содержат показатель – цена предложения в рублях 1 кв. м общей площади, аналитические статьи, посвященные обзору рынков коммерческой недвижимости, также содержат такой показатель как стоимость 1 кв. м общей площади объектов.

- Данная единица сравнения является общей для объекта оценки и объектов-аналогов («общий знаменатель»).

Имеется информация для расчета, содержащая показатели общей площади, то есть известна общая площадь и для объекта оценки, и для объектов-аналогов, поэтому выбирается единица сравнения «цена за единицу общей площади».

- Данная единица сравнения является удельной характеристикой (удельной ценой), что существенно ослабляет зависимость этой характеристики от общего количества ценообразующего фактора.

Оценщик считает обоснованным использование именно удельной цены, а не единицы измерения в качестве единицы сравнения. Можно привести такой пример: помещение площадью 500 м² не обязательно в два раза дороже, чем помещение площадью 1000 м², потому что в зависимости от факторов спроса и предложения на данном сегменте рынка цена 1 м² помещения площадью 500 м² может быть как дороже, так и дешевле цены 1 м² помещения площадью 100 м².

10.2 Определение рыночной стоимости нежилого помещения общей площадью 4 468,4 м², расположенного по адресу: г. Москва, ул. Тверская, д. 6, стр. 2

Объем доступных оценщику рыночных данных об объектах-аналогах и правила их отбора для проведения расчетов.

Объем доступных оценщику данных об объектах-аналогах представлен в разделе анализа рынка (п. 8.4 Отчета).

Объекты-аналоги отбирались по принципу наибольшей сопоставимости с объектом оценки по основным ценообразующим факторам, определенным в разделе анализа рынка, а также по основным физическим и экономическим характеристикам.

Оценщиком были собраны объявления о продаже наиболее схожих по основным параметрам объектов с объектом оценки – назначение, местоположение, расположение относительно линии застройки, удаленность от метро, площадь и др. Описание объектов-аналогов представлено в таблице ниже:

Таблица 10.1

Показатели	Объект оценки	Аналог №1	Аналог №2	Аналог №3
Местоположение	Нежилое помещение - (Технический этаж), 1, 2, 4, 5, 3	г. Москва, район Тверской, ул. Петровка, 19С1	г. Москва, район Тверской, ул. Петровка, 18	г. Москва, район Тверской, ул. Петровка, 19
Расположение относительно транспортных магистралей	в пределах ТТК	в пределах ТТК	в пределах ТТК	в пределах ТТК
Административный округ, район	ЦАО, Тверской	ЦАО, Тверской	ЦАО, Тверской	ЦАО, Тверской
Метро, расстояние до станции метро	м. Пушкинская, 5 мин. пешком	м. Пушкинская, 5 мин. пешком	м. Пушкинская, 5 мин. пешком	м. Пушкинская, 5 мин. пешком
Источник	-	https://www.cian.ru/sale/commercial/166114489/	https://www.cian.ru/sale/commercial/163281764/	https://www.cian.ru/sale/commercial/156371972/
Общая площадь, м ²	4 468,4	429,0	1 606,0	470,4
Цена предложения, руб.	определяется	230 000 000	1 000 000 000	222 000 000
Цена предложения за 1 м ² , руб. с НДС	определяется	536 131	622 665	471 939
Условия сделки	рыночные	рыночные	рыночные	рыночные
Условия финансирования	собственные средства	собственные средства	собственные средства	собственные средства
Дата продажи/предложения	01.11.2017	01.11.2017	01.11.2017	01.11.2017
Факт сделки/предложение	сделка	предложение	предложение	предложение
Состав передаваемых прав	собственность	собственность	собственность	собственность

Показатели	Объект оценки	Аналог №1	Аналог №2	Аналог №3
Физическое состояние здания	хорошее	хорошее	хорошее	хорошее
Состояние отделки помещения	Евроремонт	Евроремонт	Отделка Люкс	Евроремонт
Этаж расположения	- (Технический этаж), 1, 2, 4, 5, 3	1-й этаж	1-й этаж	2-й этаж
Отдельный вход	присутствует	присутствует	присутствует	присутствует
Линия застройки	внутри квартала	внутри квартала	внутри квартала	внутри квартала
Наличие коммуникаций	все коммуникации	все коммуникации	все коммуникации	все коммуникации
Тип объекта	встроенное помещение	встроенное помещение	встроенное помещение	встроенное помещение
Функциональное назначение	ПСН	ПСН	ПСН	ПСН

* Дополнительная информация уточнялась в ходе интервью с продавцами

Каждый сопоставимый объект-аналог сравнивается с оцениваемым объектом, и в цену сопоставимых объектов вносятся поправки, отражающие существенные различия между ними.

В оценочной практике, при оценке объектов недвижимости, принято выделять следующие элементы сравнения:

- передаваемые права
- условия финансирования
- условия продажи
- снижение стоимости в процессе торга
- дата продажи / предложения
- местоположение
- площадь помещений
- выход на первую линию домов
- функциональное назначение
- качество и состояние внутренней отделки

Состав передаваемых прав. Все объекты-аналоги, как и объект оценки, передаются в пользование заинтересованным лицам на праве собственности. Корректировка по данному фактору не производилась.

Условия финансирования сделки. Расчет между сторонами сделки производится за счет собственных средств. Корректировка по данному фактору не производилась.

Условия сделки. Условия сделки чисто рыночные – корректировка отсутствует.

Дата сделки/предложения. Поправка учитывает рост/падение цен на рынке недвижимости. Все объекты предлагаются к продаже в сентябре-ноябре 2017 года - корректировка не вводится.

Снижение стоимости в процессе торга. Все объекты-аналоги были предложены в продажу на рынке недвижимости, факт сделки не установлен. Поправка на снижение цены в процессе торгов (уторговывание) учитывает, что окончательная цена сделки может отличаться от первоначально заявленной продавцом цены в меньшую сторону. Скидка на торг определяется на основании исследований рынка, приведенных в «Сборник рыночных корректировок СРК-2017» (под ред. к.т.н. Е.Е.Яскевича, Москва, 2017 г. Таким образом, поправка на торг для всех объектов-аналогов составит **-9%**.

Месторасположение. Рыночная стоимость объекта недвижимости во многом зависит от места расположения. Все объекты-аналоги, как и объект оценки, располагаются в пределах ТТК на территории района «Замоскворечье» ЦАО г. Москвы – корректировка не требуется.

Расположение относительно первой линии. Все объекты-аналоги, как и объект оценки, располагаются внутри квартала – корректировка не вводится.

Удаленность от метро. Объект оценки располагается на удаленности от 5 до 10 минут пешком от метро, как и аналоги, корректировка не применялась.

Физическое состояние. Данная поправка учитывает зависимость величины стоимости 1 кв.м недвижимости от физического состояния. Все аналоги, как и объект оценки, находится в хорошем физическом состоянии – корректировка не вводится.

Наличие отдельного входа. У оцениваемого помещения, как и у аналогов №№1-3 присутствует отдельный вход – корректировка не вводится.

Наличие коммуникаций. Все аналоги, как и объект оценки, имеют все необходимые подведенные коммуникации. Корректировка по данному фактору не вводится.

Функциональное назначение. Данная корректировка не принималась, так как функциональное назначение оцениваемого помещения совпадает с функциональным назначением объектов-аналогов.

Согласование скорректированных цен объектов-аналогов. Когда по всем сравниваемым объектам скорректированные цены различаются, требуется согласование полученных значений. В этой

связи формулируется следующее правило выбора значения скорректированной цены продажи: в качестве базиса рыночной стоимости оцениваемого объекта выбирается итоговая скорректированная цена продажи сравниваемого объекта (либо объектов), по которому минимально либо абсолютное итоговое значение корректировок, либо количество корректировок. Данное правило сформулировано, исходя из теоретической предпосылки адекватности цены продажи объекта, сходного по всем рассматриваемым характеристикам, рыночной стоимости оцениваемого объекта.

Удельные веса рассчитываются по формуле:

$$\text{Уд.вес} = \frac{\frac{1}{n_i}}{\sum \left(\frac{1}{n_i}\right)},$$

где Уд.вес – удельный вес полученного значения скорректированной цены единицы сравнения аналога;

n_i – общая величина внесенных поправок в стоимость i -ого сопоставимого объекта, изменивших его стоимость.

Расчитанная оценщиком средневзвешенная величина будет являться в большинстве случаев итоговой вероятной ценой продажи оцениваемого объекта, которая может быть округлена в допустимых пределах в каждом конкретном случае.

Расчет рыночной стоимости нежилого помещения приведен в таблице ниже:

Таблица 10.2

Показатели	Объект оценки	Аналог №1	Аналог №2	Аналог №3
Местоположение	Нежилое помещение - (Технический этаж), 1, 2, 4, 5, 3	г. Москва, район Тверской, ул. Петровка, 19С1	г. Москва, район Тверской, ул. Петровка, 18	г. Москва, район Тверской, ул. Петровка, 19
Источник	-	https://www.cian.ru/sale/commercial/166114489/	https://www.cian.ru/sale/commercial/163281764/	https://www.cian.ru/sale/commercial/156371972/
Общая площадь, м ²	4 468,4	429,0	1 606,0	470,4
Цена предложения, руб.	определяется	230 000 000	1 000 000 000	222 000 000
Цена предложения за 1 м ² , руб. с НДС	определяется	536 131	622 665	471 939
Условия сделки	рыночные	рыночные	рыночные	рыночные
Корректировка	-	0%	0%	0%
Скорректированная стоимость		536 131	622 665	471 939
Условия финансирования	собственные средства	собственные средства	собственные средства	собственные средства
Корректировка	-	0%	0%	0%
Скорректированная стоимость		536 131	622 665	471 939
Дата продажи/предложения	01.11.2017	01.11.2017	01.11.2017	01.11.2017
Корректировка	-	0%	0%	0%
Скорректированная стоимость		536 131	622 665	471 939
Факт сделки/предложение	сделка	предложение	предложение	предложение
Корректировка	-	-9,0%	-9,0%	-9,0%
Скорректированная стоимость		487 879	566 625	429 464
Состав передаваемых прав	собственность	собственность	собственность	собственность
Корректировка	-	0%	0%	0%
Скорректированная стоимость		487 879	566 625	429 464
Местоположение	Нежилое помещение - (Технический этаж), 1, 2, 4, 5, 3	г. Москва, район Тверской, ул. Петровка, 19С1	г. Москва, район Тверской, ул. Петровка, 18	г. Москва, район Тверской, ул. Петровка, 19
Расположение относительно Садового кольца	в пределах ТТК	в пределах ТТК	в пределах ТТК	в пределах ТТК
Административный округ, район	ЦАО, Тверской	ЦАО, Тверской	ЦАО, Тверской	ЦАО, Тверской
Корректировка	-	0%	0%	0%
Скорректированная стоимость		487 879	566 625	429 464
Метро, расстояние до станции метро	м. Пушкинская, 5 мин. пешком	м. Пушкинская, 5 мин. пешком	м. Пушкинская, 5 мин. пешком	м. Пушкинская, 5 мин. пешком
Корректировка	-	0%	0,0%	0,0%
Скорректированная стоимость		487 879	566 625	429 464

Показатели	Объект оценки	Аналог №1	Аналог №2	Аналог №3
Физическое состояние здания	хорошее	хорошее	хорошее	хорошее
Корректировка	-	0%	0%	0%
Скорректированная стоимость		487 879	566 625	429 464
Состояние отделки помещения	Евроремонт	Евроремонт	Отделка Люкс	Евроремонт
Корректировка	-	0%	-18%	0%
Скорректированная стоимость		487 879	464 633	429 464
Этаж расположения	- (Технический этаж), 1, 2, 4, 5, 3	1-й этаж	1-й этаж	2-й этаж
Корректировка	-	-13%	-13%	-13%
Скорректированная стоимость		424 455	404 231	373 634
Площадь помещений	>2000 м ²	250-500 м ²	1500-2000 м ²	250-500 м ²
Корректировка	-	-18%	-2%	-18%
Скорректированная стоимость		348 053	396 146	306 380
Отдельный вход	присутствует	присутствует	присутствует	присутствует
Корректировка	-	0%	0%	0%
Скорректированная стоимость		348 053	396 146	306 380
Линия застройки	внутри квартала	внутри квартала	внутри квартала	внутри квартала
Корректировка	-	0%	0%	0%
Скорректированная стоимость		348 053	396 146	306 380
Наличие коммуникаций	все коммуникации	все коммуникации	все коммуникации	все коммуникации
Корректировка		0%	0%	0%
Скорректированная стоимость		348 053	396 146	306 380
Тип объекта	встроенное помещение	встроенное помещение	встроенное помещение	встроенное помещение
Корректировка	-	0%	0%	0%
Скорректированная стоимость		348 053	396 146	306 380
Материал стен	капитальные	капитальные	капитальные	капитальные
Корректировка		0%	0%	0%
Скорректированная стоимость		348 053	396 146	306 380
Функциональное назначение	ПСН	ПСН	ПСН	ПСН
Корректировка	-	0%	0%	0%
Скорректированная стоимость		348 053	396 146	306 380
Удельный вес корректировок, п, %		40,00%	42,00%	40,00%
1/п		2,50	2,38	2,50
Сумма 1/п		7,38	7,38	7,38
Весовой коэффициент		0,3388	0,3225	0,3388
Рыночная стоимость 1 м ² объекта руб., с учетом НДС	349 479			
Рыночная стоимость объекта оценки, руб. с учетом НДС	1 561 612 000			

10.3 Определение рыночной стоимости нежилого помещения общей площадью 1 012,0 м², расположенного по адресу: г. Москва, бульв. Тверской, д. 20, стр. 1

Объем доступных оценщику рыночных данных об объектах-аналогах и правила их отбора для проведения расчетов.

Объем доступных оценщику данных об объектах-аналогах представлен в разделе анализа рынка (п. 8.4 Отчета).

Объекты-аналоги отбирались по принципу наибольшей сопоставимости с объектом оценки по основным ценообразующим факторам, определенным в разделе анализа рынка, а также по основным физическим и экономическим характеристикам.

Оценщиком были собраны объявления о продаже наиболее схожих по основным параметрам объектов с объектом оценки – назначение, местоположение, расположение относительно линии застройки, удаленность от метро, площадь и др. Описание объектов-аналогов представлено в таблице ниже:

Таблица 10.3

Показатели	Объект оценки	Аналог №1	Аналог №2	Аналог №3
Местоположение	Нежилое помещение, 2 (Антресоль), 0 (Подвал), 1, 2	г. Москва, район Тверской, ул. Петровка, 19С1	г. Москва, район Тверской, ул. Петровка, 18	г. Москва, район Тверской, ул. Петровка, 19
Расположение относительно транспортных магистралей	в пределах ТТК	в пределах ТТК	в пределах ТТК	в пределах ТТК
Административный округ, район	ЦАО, Пресненский	ЦАО, Тверской	ЦАО, Тверской	ЦАО, Тверской
Метро, расстояние до станции метро	м. Тверская, 5 мин. пешком	м. Пушкинская, 5 мин. пешком	м. Пушкинская, 5 мин. пешком	м. Пушкинская, 5 мин. пешком
Источник	-	https://www.cian.ru/sale/commercial/166114489/	https://www.cian.ru/sale/commercial/163281764/	https://www.cian.ru/sale/commercial/156371972/
Общая площадь, м ²	1 012,0	429,0	1 606,0	470,4
Цена предложения, руб.	определяется	230 000 000	1 000 000 000	222 000 000
Цена предложения за 1 м ² , руб. с НДС	определяется	536 131	622 665	471 939
Условия сделки	рыночные	рыночные	рыночные	рыночные
Условия финансирования	собственные средства	собственные средства	собственные средства	собственные средства
Дата продажи/предложения	01.11.2017	01.11.2017	01.11.2017	01.11.2017
Факт сделки/предложение	сделка	предложение	предложение	предложение
Состав передаваемых прав	собственность	собственность	собственность	собственность
Физическое состояние здания	хорошее	хорошее	хорошее	хорошее
Состояние отделки помещения	Евроремонт	Евроремонт	Отделка Люкс	Евроремонт
Этаж расположения	2 (Антресоль), 0 (Подвал), 1, 2	1-й этаж	1-й этаж	1-й этаж
Отдельный вход	присутствует	присутствует	присутствует	присутствует
Линия застройки	внутри квартала	внутри квартала	внутри квартала	внутри квартала
Наличие коммуникаций	все коммуникации	все коммуникации	все коммуникации	все коммуникации
Тип объекта	встроенное помещение	встроенное помещение	встроенное помещение	встроенное помещение
Функциональное назначение	ПСН	ПСН	ПСН	ПСН

* Дополнительная информация уточнялась в ходе интервью с продавцами

Каждый сопоставимый объект-аналог сравнивается с оцениваемым объектом, и в цену сопоставимых объектов вносятся поправки, отражающие существенные различия между ними.

В оценочной практике, при оценке объектов недвижимости, принято выделять следующие элементы сравнения:

- передаваемые права
- условия финансирования
- условия продажи
- снижение стоимости в процессе торга
- дата продажи / предложения
- местоположение
- площадь помещений
- выход на первую линию домов
- функциональное назначение
- качество и состояние внутренней отделки

Состав передаваемых прав. Все объекты-аналоги, как и объект оценки, передаются в пользование заинтересованным лицам на праве собственности. Корректировка по данному фактору не производилась.

Условия финансирования сделки. Расчет между сторонами сделки производится за счет собственных средств. Корректировка по данному фактору не производилась.

Условия сделки. Условия сделки чисто рыночные – корректировка отсутствует.

Дата сделки/предложения. Поправка учитывает рост/падение цен на рынке недвижимости. Все объекты предлагаются к продаже в сентябре-ноябре 2017 года - корректировка не вводится.

Снижение стоимости в процессе торга. Все объекты-аналоги были предложены в продажу на рынке недвижимости, факт сделки не установлен. Поправка на снижение цены в процессе торгов (уторговывание) учитывает, что окончательная цена сделки может отличаться от первоначально заявленной продавцом цены в меньшую сторону. Скидка на торг определяется на основании

исследований рынка, приведенных в «Сборник рыночных корректировок СРК-2017» (под ред. к.т.н. Е.Е.Яскевича, Москва, 2017 г. Таким образом, поправка на торг для всех объектов-аналогов составит **-9%**.

Месторасположение. Рыночная стоимость объекта недвижимости во многом зависит от места расположения. Все объекты-аналоги, как и объект оценки, располагаются в пределах ТТК на территории района «Замоскворечье» ЦАО г. Москвы – корректировка не требуется.

Расположение относительно первой линии. Все объекты-аналоги, как и объект оценки, располагаются внутри квартала – корректировка не вводится.

Удаленность от метро. Объект оценки располагается на удаленности от 5 до 10 минут пешком от метро, как и аналоги, корректировка не применялась.

Физическое состояние. Данная поправка учитывает зависимость величины стоимости 1 кв.м недвижимости от физического состояния. Все аналоги, как и объект оценки, находится в хорошем физическом состоянии – корректировка не вводится.

Состояние отделки помещений. Объект оценки имеет состояние «Евроремонт» как и аналоги №№1-3, корректировка не применялась.

Наличие отдельного входа. У оцениваемого помещения, как и у аналогов №№1-3 присутствует отдельный вход – корректировка не вводится.

Наличие коммуникаций. Все аналоги, как и объект оценки, имеют все необходимые подведенные коммуникации. Корректировка по данному фактору не вводится.

Функциональное назначение. Данная корректировка не принималась, так как функциональное назначение оцениваемого помещения совпадает с функциональным назначением объектов-аналогов.

Согласование скорректированных цен объектов-аналогов. Когда по всем сравниваемым объектам скорректированные цены различаются, требуется согласование полученных значений. В этой связи формулируется следующее правило выбора значения скорректированной цены продажи: в качестве базиса рыночной стоимости оцениваемого объекта выбирается итоговая скорректированная цена продажи сравниваемого объекта (либо объектов), по которому минимально либо абсолютное итоговое значение корректировок, либо количество корректировок. Данное правило сформулировано, исходя из теоретической предпосылки адекватности цены продажи объекта, сходного по всем рассматриваемым характеристикам, рыночной стоимости оцениваемого объекта.

Удельные веса рассчитываются по формуле:

$$\text{Уд.вес} = \frac{\frac{1}{n_i}}{\sum \left(\frac{1}{n_i}\right)},$$

где Уд.вес – удельный вес полученного значения скорректированной цены единицы сравнения аналога;

n_i - общая величина внесенных поправок в стоимость i -ого сопоставимого объекта, изменивших его стоимость.

Рассчитанная оценщиком средневзвешенная величина будет являться в большинстве случаев итоговой вероятной ценой продажи оцениваемого объекта, которая может быть округлена в допустимых пределах в каждом конкретном случае.

Расчет рыночной стоимости нежилого помещения приведен в таблице ниже:

Таблица 10.3

Показатели	Объект оценки	Аналог №1	Аналог №2	Аналог №3
Местоположение	Нежилое помещение, 2 (Антресоль), 0 (Подвал), 1, 2	г. Москва, район Тверской, ул. Петровка, 19С1	г. Москва, район Тверской, ул. Петровка, 18	г. Москва, район Тверской, ул. Петровка, 19
Источник	-	https://www.cian.ru/sale/commercial/166114489/	https://www.cian.ru/sale/commercial/163281764/	https://www.cian.ru/sale/commercial/156371972/
Общая площадь, м ²	1 012,0	429,0	1 606,0	470,4
Цена предложения, руб.	определяется	230 000 000	1 000 000 000	222 000 000
Цена предложения за 1 м ² , руб. с НДС	определяется	536 131	622 665	471 939
Условия сделки	рыночные	рыночные	рыночные	рыночные
Корректировка	-	0%	0%	0%
Скорректированная стоимость		536 131	622 665	471 939
Условия финансирования	собственные средства	собственные средства	собственные средства	собственные средства
Корректировка	-	0%	0%	0%
Скорректированная стоимость		536 131	622 665	471 939
Дата продажи/предложения	01.11.2017	01.11.2017	01.11.2017	01.11.2017

Показатели	Объект оценки	Аналог №1	Аналог №2	Аналог №3
Корректировка	-	0%	0%	0%
Скорректированная стоимость		536 131	622 665	471 939
Факт сделки/предложение	сделка	предложение	предложение	предложение
Корректировка	-	-9,0%	-9,0%	-9,0%
Скорректированная стоимость		487 879	566 625	429 464
Состав передаваемых прав	собственность	собственность	собственность	собственность
Корректировка	-	0%	0%	0%
Скорректированная стоимость		487 879	566 625	429 464
Местоположение	Нежилое помещение, 2 (Антресоль), 0 (Подвал), 1, 2	г. Москва, район Тверской, ул. Петровка, 19С1	г. Москва, район Тверской, ул. Петровка, 18	г. Москва, район Тверской, ул. Петровка, 19
Расположение относительно Садового кольца	в пределах ТТК	в пределах ТТК	в пределах ТТК	в пределах ТТК
Административный округ, район	ЦАО, Пресненский	ЦАО, Тверской	ЦАО, Тверской	ЦАО, Тверской
Корректировка	-	0%	0%	0%
Скорректированная стоимость		487 879	566 625	429 464
Метро, расстояние до станции метро	м. Тверская, 5 мин. пешком	м. Пушкинская, 5 мин. пешком	м. Пушкинская, 5 мин. пешком	м. Пушкинская, 5 мин. пешком
Корректировка	-	0%	0,0%	0,0%
Скорректированная стоимость		487 879	566 625	429 464
Физическое состояние здания	хорошее	хорошее	хорошее	хорошее
Корректировка	-	0%	0%	0%
Скорректированная стоимость		487 879	566 625	429 464
Состояние отделки помещения	Евроремонт	Евроремонт	Отделка Люкс	Евроремонт
Корректировка	-	0%	-18%	0%
Скорректированная стоимость		487 879	464 633	429 464
Этаж расположения	2 (Антресоль), 0 (Подвал), 1, 2	1-й этаж	1-й этаж	1-й этаж
Корректировка	-	-13%	-13%	-13%
Скорректированная стоимость		424 455	404 231	373 634
Площадь помещений	1000-1500 м ²	250-500 м ²	1500-2000 м ²	250-500 м ²
Корректировка	-	-14%	4%	-14%
Скорректированная стоимость		365 031	420 400	321 325
Отдельный вход	присутствует	присутствует	присутствует	присутствует
Корректировка	-	0%	0%	0%
Скорректированная стоимость		365 031	420 400	321 325
Линия застройки	внутри квартала	внутри квартала	внутри квартала	внутри квартала
Корректировка	-	0%	0%	0%
Скорректированная стоимость		365 031	420 400	321 325
Наличие коммуникаций	все коммуникации	все коммуникации	все коммуникации	все коммуникации
Корректировка	-	0%	0%	0%
Скорректированная стоимость		365 031	420 400	321 325
Тип объекта	встроенное помещение	встроенное помещение	встроенное помещение	встроенное помещение
Корректировка	-	0%	0%	0%
Скорректированная стоимость		365 031	420 400	321 325
Материал стен	капитальные	капитальные	капитальные	капитальные
Корректировка	-	0%	0%	0%
Скорректированная стоимость		365 031	420 400	321 325
Функциональное назначение	ПСН	ПСН	ПСН	ПСН
Корректировка	-	0%	0%	0%
Скорректированная стоимость		365 031	420 400	321 325
Удельный вес корректировок, п, %		36,00%	44,00%	36,00%

Показатели	Объект оценки	Аналог №1	Аналог №2	Аналог №3
1/п		2,78	2,27	2,78
Сумма 1/п		7,83	7,83	7,83
Весовой коэффициент		0,3550	0,2899	0,3550
Рыночная стоимость 1 м ² объекта руб., с учетом НДС		365 530		
Рыночная стоимость объекта оценки, руб. с учетом НДС		369 916 000		

11. ОПРЕДЕЛЕНИЕ РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ ЗАТРАТНЫМ ПОДХОДОМ

Сметная стоимость строительства рассчитана с помощью справочника «Общественные здания 2016» М. КО-ИНВЕСТ, 2016 г.

Оценку с использованием справочника рекомендуется выполнять в следующей последовательности:

- 1) подготовить исходные данные об оцениваемом объекте;
- 2) определить конструктивную систему и класс качества объекта оценки;
- 3) подобрать укрупненный стоимостной показатель в соответствии с функциональным назначением, конструктивной системой, классом качества, и техническими характеристиками (объемом, площадью и иными проектными показателями);
- 4) определить необходимые параметры, подлежащие корректировке;
- 5) рассчитать количественные значения корректирующих коэффициентов;
- 6) произвести расчеты стоимости объекта.

Подготовка исходных данных об оцениваемых объектах и определение класса конструктивной системы объектов

Классы конструктивных систем зданий согласно сборникам «КО-Инвест» приведены ниже:

Таблица 11.1

ЗДАНИЯ		
Основной материал ограждающих конструкций	Основной материал несущих конструкций	Класс конструктивной системы КО-ИНВЕСТ
Кирпич	Железобетон, сталь, кирпич	КС-1
Мелкие стеновые ячеистые и слоистые блоки	Железобетон, сталь	КС-1а
Кирпич	Древесина	КС-2
Железобетон	Железобетон в бескаркасных системах	КС-3
	Железобетон в каркасных системах	КС-4
	Сталь	КС-5
Комбинация тонкого металлического листа и эффективных теплоизоляционных материалов	Железобетон, сталь (кроме ЛСТК)	КС-6
Стекло, светопрозрачные материалы	Железобетон, сталь (кроме ЛСТК)	КС-6а
Комбинация тонкого металлического листа и эффективных теплоизоляционных материалов	ЛСТК (легкие стальные тонкостенные конструкции)	КС-6б
Древесина	Древесина и др. конструктивные материалы	КС-7

1. Подбор объектов-аналогов

Данные о подобранных объектах-аналогах из сборника «Общественные здания 2016» М. КО-ИНВЕСТ, 2016, приведены ниже.
На оцениваемом земельном участке расположены следующие здания:

Таблица 11.2

№ПЗ	Наименование объекта	Адрес	Кадастровый номер	Год постройки	Количество этажей	Общая площадь, м ²	Строительный объем, м ³	Коммуникации	Технические характеристики	Назначение	Износ на дату оценки, %	Конструктивная система
1.	Нежилое здание	г. Москва, ул. Пречистенка, д. 35, стр. 3	77:01:0001054:1061	1917	2	447,3	2 057,0	электро-, водо-, теплоснабжение, канализация	фундамент - бутовый ленточный; стены - кирпич; перекрытия - ж/б; кровля - железная	Нежилое	66%	КС-1
2.	Нежилое здание	г. Москва, пр. Соймаковский, д. 7, стр. 1	77:01:0001051:1057	1900	4	5710,1	28 001,0	электро-, водо-, теплоснабжение, канализация	фундамент - бутовый ленточный; стены - кирпич; перекрытия - ж/б; кровля - железная	Нежилое	77%	КС-1

2. Определение необходимых параметров, подлежащих корректировке и расчет количественных значений корректирующих коэффициентов

Поправочные коэффициенты:

- на различия в площади зданий. Поправка не вводится, так как согласно методике, рекомендуемой сборником «КО-Инвест», объем оцениваемых зданий попадает в допустимые пределы.

- на изменение цен с даты сборника до даты оценки. Сметная стоимость строительства в сборнике «Общественные здания 2016» определена по состоянию на 01 января 2016 года, датой оценки является 28 марта 2017 года. Корректировка не вводится.

- региональный коэффициент. Базовым регионом для определения стоимостных показателей для сборников «КО-Инвест» является Московская область, тогда как оцениваемые здания расположены в Москве. Региональный коэффициент отражает разницу в ценах на строительство в Московской области и в регионе расположения объектов.

Таблица 11.3

3-72KK41. Региональные коэффициенты стоимости строительства по характерным конструктивным системам зданий и сооружений на 01.01.2016 года (фактические данные)

Экономические районы, края, области	ЗДАНИЯ									
	с наружными ограждающими конструкциями преимущественно из:									
	кирпича	мелких стеновых ячеистых и слоистых блоков	кирпича	железобетона		панелей «сэндвич»	витражных конструкций	панелей «сэндвич»	древесины	
	с несущими конструкциями преимущественно из:									
железобетона и стали	железобетона и стали	древесины	железобетона		стали	стали и железобетона	железобетона и стали	легкие стальные тонкостенные конструкции	древесины	
Класс конструктивных систем										
	КС-1	КС-1А	КС-2	КС-3	КС-4	КС-5	КС-6	КС-6А	КС-6Б	КС-7
Северный район										
Республика Карелия *	0,986	0,908	0,955	1,022	0,945	0,933	0,953	0,940	1,002	1,081
Республика Коми (южнее Полярного круга)	1,110	0,998	1,096	0,889	1,022	1,030	1,040	1,033	1,052	1,109
Республика Коми (север. Полярного круга)	1,354	1,217	1,336	1,084	1,246	1,256	1,268	1,259	1,282	1,352
Архангельская область (южнее Поляр. круга)	1,097	0,918	1,057	1,034	0,973	0,990	0,982	0,979	1,016	1,145
Архангельская область (север. Поляр. круга)	1,335	1,117	1,286	1,259	1,184	1,205	1,195	1,191	1,237	1,394
Вологодская область	0,902	0,793	0,854	0,845	0,829	0,835	0,847	0,873	0,850	0,867
Мурманская область *	1,337	1,210	1,400	1,080	1,270	1,288	1,285	1,251	1,310	1,326
Северо-Западный район										
г. Санкт-Петербург	1,029	0,985	1,063	0,885	1,020	1,030	1,010	1,034	1,034	1,018
Ленинградская область	1,118	1,045	1,244	0,859	1,091	1,102	1,116	1,090	1,109	1,084
Новгородская область	0,914	0,879	0,910	0,835	0,887	0,912	0,915	0,914	0,926	0,903
Псковская область	0,821	0,749	0,773	0,772	0,767	0,789	0,788	0,830	0,848	0,834
Центральный район										
Брянская область	0,791	0,771	0,734	0,760	0,754	0,784	0,772	0,806	0,797	0,755
Владимирская область	0,847	0,826	0,784	0,760	0,790	0,832	0,820	0,830	0,834	0,869
Ивановская область	0,925	0,840	0,832	0,864	0,834	0,853	0,830	0,866	0,890	0,870
Калужская область	0,861	0,791	0,829	0,750	0,816	0,842	0,824	0,854	0,850	0,862
Костромская область	0,777	0,707	0,719	0,681	0,733	0,759	0,745	0,788	0,760	0,761
г. Москва	1,161	1,175	1,339	0,934	1,218	1,235	1,245	1,188	1,297	1,222

Конструктивная система – КС-1. Таким образом, корректировка на региональный коэффициент составит коэффициент 1,161.

- прибыль предпринимателя. Прибыль предпринимателя определена по данным «Справочника расчетных данных для оценки и консалтинга СРД №17», 2015 г. под ред. Яскевича Е.Е. по следующей таблице:

Таблица 11.4

№ п/п	Город, область, местоположение объекта	Тип недвижимости	Констр. система(КС), класс	Рыночная прибыль предпринимателя (ПП), %		Рыночные внешние износы (ВнИ), %	
				Ноябрь 2014 г.	Ноябрь 2015 г.	Ноябрь 2014 г.	Ноябрь 2015 г.
11.	Москва						
	Центр и основные магистрали	Офисы	3, 6, «А»	62	60	-	
	Центр и основные магистрали	Офисы	3, 6, «В»	58	55	-	
	Центр и основные магистрали	Офисы	1, «С»	43	40	-	
	Окраина	Офисы	3, 6, «В»	44	40	-	
	Окраина	Офисы	4, 1, «С»	36	35	-	

Прибыль предпринимателя для офисных зданий принята как среднее между центром и окраиной города, т.к. отсутствуют данные для ПП по срединной части г. Москвы и составит: $(35+40)/2=37,5\%$ или коэффициент 1,375.

- поправка на износ здания. Износ рассчитан методом эффективного срока жизни, нормативные сроки эксплуатации объектов определялись согласно Положению о проведении планово-предупредительного ремонта жилых и общественных зданий (Приказ Госстроя СССР от 08.09.1964 N 147). Год постройки улучшений получен по данным технических паспортов зданий (см. Приложение №1). Хронологический срок эксплуатации определен на дату оценки – 01.11.2017 г. Износ на дату оценки определяется путем деления хронологического возраста на нормативный срок службы здания. Формула для расчета износа методом срока жизни:

$$И = T_{\text{факт}} / T_{\text{норм}} * 100\%,$$

где:

И – износ объекта;

T_{факт} – фактический срок жизни объекта;

T_{норм} – нормативный срок службы объекта.

3. Расчет стоимости нежилых зданий

Таблица 11.5

№ п/п	Наименование объекта	Общая площадь, м ²	Строительный объем, м ³	Коммуникации	Технические характеристики	Назначение	Аналог по данным "КО-ИНВЕСТ" 2016 г.	Справочный показатель, руб.	Единица измерения (м ² , м ³ , м, шт., пот. м и др.)	Корректировка на региональное различие в уровне цен на ресурсы	Корректировка на разницу в объеме/площади	Корректировка на изменение цен после даты издания справочника	Прочие корректировки	НДС, 18%	Скорректированный показатель восстановительной стоимости, руб. с НДС	Прибыль предпринимателя	Стоимость строительства по оцениваемому зданию, руб. с НДС	Поправка на фактическое состояние (износ) объекта	Рыночная стоимость улучшений на дату оценки, руб. с НДС и с учетом износа
1.	Нежилое здание	447,3	2 057,0	электро-, водо-, теплоснабжение, канализация	фундамент - бутовый ленточный; стены - кирпич; перекрытия - ж/б; кровля - железная	Нежилое	ru03.03.000.0006	14 718	м ³	1,161	1,0	1,0	1,0	1,18	41 476 043	1,375	57 029 559	0,34	19 390 050
2.	Нежилое здание	5710,1	28 001,0	электро-, водо-, теплоснабжение, канализация	фундамент - бутовый ленточный; стены - кирпич; перекрытия - ж/б; кровля - железная	Нежилое	ru03.03.000.0006	175 785	м ³	1,161	1,0	1,0	1,0	1,18	6 743 254 982	1,375	9 271 975 600	0,23	2 132 554 388

12. ОПИСАНИЕ ПРОЦЕДУРЫ СОГЛАСОВАНИЯ РЕЗУЛЬТАТОВ ОЦЕНКИ И ВЫВОДЫ, ПОЛУЧЕННЫЕ НА ОСНОВАНИИ ПРОВЕДЕННЫХ РАСЧЕТОВ ПО РАЗЛИЧНЫМ ПОДХОДАМ

Заключительным элементом аналитического исследования ценностных характеристик оцениваемого объекта является сопоставление расчетных стоимостей, полученных при помощи использованных классических методов оценки. Целью сведения результатов всех используемых методов является определение наиболее вероятной стоимости прав собственности на оцениваемый объект на дату оценки через взвешивание преимуществ и недостатков каждого из них. Эти преимущества и недостатки оцениваются по следующим критериям:

- достоверность, адекватность и достаточность информации, на основе которой проводится анализ;
- способность отразить действительные намерения типичного покупателя и/или продавца, прочие реалии спроса/предложения;
- действенность метода в отношении учета конъюнктуры и динамики рынка финансов и инвестиций (включая риски);
- способность метода учитывать структуру и иерархию ценообразующих факторов, специфичных для объекта.

В рамках настоящего Отчета для определения рыночной стоимости объекта оценки был применен один подход – сравнительный, поэтому согласование не требуется. Обоснование отказа от применения затратного и доходного подходов к оценке приведено в соответствующем разделе Отчета.

В соответствии с п. 30 ФСО №7 в разделе «Согласование результатов» необходимо приводить информацию о возможных границах интервала, в котором, по мнению оценщика, может находиться стоимость объекта оценки.

Примеры уровня существенности, % от итоговой стоимости объекта оценки, приведен в таблице ниже:

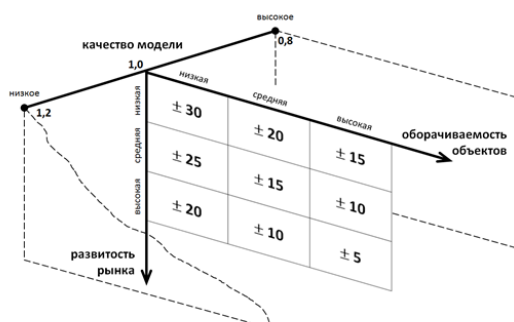


Рис. 1. Модифицированная 3D-матрица интервалов (диапазонов) стоимости, %

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.

Источник: ПРАКТИЧЕСКИЕ РЕКОМЕНДАЦИИ по установлению диапазонов стоимости, полученной различными подходами или методами, Лебединский В.И. к.э.н., Первый вице-президент, Председатель Экспертного совета НП «СРОО «Экспертный совет»

По мнению Оценщика, возможные границы интервала нахождения стоимости объекта оценки составляют (+/-20%):

Таблица 12.1

Объект оценки	Общая площадь, м ²	Кадастровый номер	Местоположение	Рыночная стоимость, руб., без учета прав на земельные участки
Нежилое здание	447,3	77:01:0001054:1061	г. Москва, ул. Пречистенка, д. 35, стр. 3	15 512 040 – 23 268 060
Нежилое здание	5 710,1	7:01:0001051:1057	г. Москва, пр. Соймаковский, д. 7, стр. 1	1 706 043 510 – 2 559 065 266
Нежилое помещение	4 468,4	77:01:0001043:1049	г. Москва, ул. Тверская, д. 6, стр. 2	1 249 289 600 – 1 873 934 400
Нежилое помещение	1012	77:01:0001070:1800	г. Москва, бульв. Тверской, д. 20, стр. 1	295 932 800 – 443 899 200

13. ИТОГОВОЕ ЗАКЛЮЧЕНИЕ О РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ

Проведенные исследования и полученные результаты позволяют сделать вывод о рыночной стоимости Объектов оценки, которая по состоянию на 01.11.2017 г. составляет:

Таблица 13.1

Объект оценки	Общая площадь, м ²	Кадастровый номер	Местоположение	Рыночная стоимость, руб., без учета прав на земельные участки
Нежилое здание	447,3	77:01:0001054:1061	г. Москва, ул. Пречистенка, д. 35, стр. 3	19 390 050 руб.
Нежилое здание	5 710,1	77:01:0001051:1057	г. Москва, пр. Соймоновский, д. 7, стр. 1	2 132 554 388 руб.
Нежилое помещение	4 468,4	77:01:0001043:1049	г. Москва, ул. Тверская, д. 6, стр. 2	1 561 612 000 руб.
Нежилое помещение	1012	77:01:0001070:1800	г. Москва, бульв. Тверской, д. 20, стр. 1	369 916 000 руб.
Итого				4 083 472 438 руб.

Выводы, содержащиеся в отчете об оценке, основаны на расчетах, заключениях и иной информации, полученной в результате исследования рынка, на нашем опыте и профессиональных знаниях. Полная характеристика объекта оценки, а также все основные предположения, описание методики расчета, выводы и источники информации приведены в соответствующих разделах отчета об оценке.

Отдельные части отчета об оценке не могут трактоваться раздельно, а только в связи с полным текстом отчета об оценке, с учетом всех содержащихся там допущений и ограничений.

СЕРТИФИКАТ КАЧЕСТВА ОЦЕНКИ

Оценку провел специалист-оценщик ООО «Митра Групп», имеющий профессиональное образование в данной области, что подтверждено соответствующими документами.

Я, нижеподписавшийся, удостоверяю, что в соответствии с имеющимися у меня данными:

- Факты, изложенные в отчете, верны и соответствуют действительности;
- Сделанный анализ, высказанное мнение и полученные выводы действительны в пределах, оговоренных в данном отчете допущений и ограничивающих условий, и являются моими персональными, непредвзятыми профессиональными суждениями и выводами;
- Я не имею ни в настоящем, ни в будущем какого-либо интереса в объекте собственности, являющемся предметом данного Отчета, я также не имею личной заинтересованности и предубеждения в отношении вовлеченных сторон;
- Мое вознаграждение ни в коей степени не связано с объявлением заранее определенной стоимости, с достижением заранее оговоренного результата или с последующими событиями;
- Задание на оценку не основывалось на требовании определения минимальной или оговоренной цены.

Оценщик



Карузин О.А.

14. ПЕРЕЧЕНЬ ИСПОЛЬЗОВАННЫХ ПРИ ПРОВЕДЕНИИ ОЦЕНКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ ДАННЫХ

ИСПОЛЬЗУЕМАЯ ЛИТЕРАТУРА

При подготовке данного отчета нами были использованы следующие материалы:

Нормативные акты:

Конституция РФ;

Гражданский кодекс Российской Федерации;

Закон РФ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» от 29 июля 1998 года № 135-ФЗ;

Стандарты оценки:

• Федеральный стандарт оценки «Общие понятия оценки, подходы и требования к проведению оценки (ФСО N 1)», утвержден приказом Минэкономразвития России от 20 мая 2015 г. № 297;

• Федеральный стандарт оценки «Цель оценки и виды стоимости (ФСО N 2)», утвержден приказом Минэкономразвития России от 20 мая 2015 г. № 298;

• Федеральный стандарт оценки «Требования к отчету об оценке (ФСО N 3)», утвержден приказом Минэкономразвития России от 20 мая 2015 г. № 299;

• Федеральный стандарт оценки «Оценка недвижимости (ФСО № 7)», утвержденный приказом Минэкономразвития России от 25.09.2014 г. №611

Научная литература:

Грязнова А.Г., Федотова М.А. «Оценка недвижимости», г. Москва, «Финансы и статистика», 2011

г.

Прочие источники информации указаны по тексту отчета об оценке.

ПРИЛОЖЕНИЕ №1

ДОКУМЕНТЫ, УСТАНОВЛИВАЮЩИЕ КОЛИЧЕСТВЕННЫЕ И КАЧЕСТВЕННЫЕ
ХАРАКТЕРИСТИКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

РОССИЙСКАЯ ФЕДЕРАЦИЯ
ЕДИНЫЙ ГОСУДАРСТВЕННЫЙ РЕЕСТР ПРАВ НА НЕДВИЖИМОЕ ИМУЩЕСТВО И СДЕЛОК С НИМ

СВИДЕТЕЛЬСТВО
О ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ ПРАВА

**Московский городской комитет
по государственной регистрации прав
на недвижимое имущество и сделок с ним**

Дата выдачи: " " 14 АВГ 2001 г.

Субъект права: ОТКРЫТОЕ АКЦИОНЕРНОЕ ОБЩЕСТВО ХОЛДИНГОВАЯ КОМПАНИЯ "ГЛАВМОССТРОЙ"
Юридический адрес: 103009, г.МОСКВА, ул. ТВЕРСКАЯ, д.6, стр.2
Зарегистрировано: 24.06.1994 г., МОСКОВСКАЯ РЕГИСТРАЦИОННАЯ ПАЛАТА, св-во № 013387

Вид права: собственность

Объект права: все здание
Адрес: МОСКВА, ул. ПРЕЧИСТЕНКА, д.35, стр.3
Площадь: 447,3 кв.м
Кадастровый номер: 77-01-01054-026-
Условный номер: 31605

Основания для государственной регистрации: СВИДЕТЕЛЬСТВО серия: Б номер: 10216 от "6" июля 1998 г.
О ВНЕСЕНИИ В РЕЕСТР СОБСТВЕННОСТИ НА ТЕРРИТОРИИ г.МОСКВЫ

*о чем в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним " " 14 АВГ 2001 года
сделана запись регистрации № 77-01/01-013/2001-4193*

Регистратор  Левинтас О.В.



77 НН 059320

РОССИЙСКАЯ ФЕДЕРАЦИЯ
ЕДИННЫЙ ГОСУДАРСТВЕННЫЙ РЕЕСТР ПРАВ НА НЕДВИЖИМОЕ ИМУЩЕСТВО И СДЕЛОК С НИМ

СВИДЕТЕЛЬСТВО

О ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ ПРАВА

Управление Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Москве

Дата выдачи: “ “ 30 июля 2010 г.

Документы-основания: ДОГ. КУПЛИ-ПРОДАЖИ номер: ВАМ (МКИ) № 8939 от “15” мая 1996 г. с ФОНДОМ ИМУЩЕСТВА г.МОСКВЫ РАСПОРЯЖЕНИЯ ПРЕФЕКТА ЦАО от 23.10.2000 г. № 2546-р, от 15.12.2000 г. № 3172-р об УТВ. ПРОТОКОЛА МВК от 12.10.2000 г. № 20

Субъект (субъекты) права: Открытое акционерное общество Холдинговая компания “Главмосстрой”
ИНН/КПП: 7710013494/774501001
Место нахождения: 125009, г.МОСКВА, ул. ТВЕРСКАЯ, д.6, стр.2
Зарегистрировано: 24.06.1994г., МОСКОВСКАЯ РЕГИСТРАЦИОННАЯ ПАЛАТА,
Свидетельство № 013.387
ОГРН: 1027739273770

Вид права: собственность

Объект права: Адрес: МОСКВА, пр. СОЙМОНОВСКИЙ, д.7, стр.1
Наименование: нежилое здание
Назначение: СЛУЖЕБНЫЕ
Площадь: 5710,1 кв.м

Кадастровый (или условный) номер: 20045

Существующие ограничения (обременения) права: АРЕНДА, ИПОТЕКА

*о чем в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним 26.03.2001 года
сделана запись регистрации № 77-01/01-012/2001-697
29.04.2010 года внесены изменения по заявлению № 77-77-12/032/2009-297*

Регистратор  ЛЯГАН В.О.

77 АМ № 580794



РОССИЙСКАЯ ФЕДЕРАЦИЯ
ЕДИНЫЙ ГОСУДАРСТВЕННЫЙ РЕЕСТР ПРАВ НА НЕДВИЖИМОЕ ИМУЩЕСТВО И СДЕЛОК С НИМ

СВИДЕТЕЛЬСТВО

О ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ ПРАВА

Управление Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Москве

Дата выдачи: « 22 ИЮЛ 2010 » г.

Документы-основания: Свидетельство о внесении в реестр собственности на территории г.Москвы №А 0006455 от 17.01.1997г..выданное Комитетом по управлению имуществом г.Москвы; Акт приемочной комиссии по приемке в эксплуатацию законченного строительством объекта от 22.05.2000г., утвержденный Распоряжением главы районной Управы района "Тверской" ЦАО г.Москвы №739-р от 23.06.2000г.

Субъект (субъекты) права: Открытое акционерное общество Холдинговая компания "Главмосстрой"
ИНН/КПП: 7710013494/774501001
Место нахождения: 103009, г.МОСКВА, ул. ТВЕРСКАЯ, д.6, стр.2
Зарегистрировано: 24.06.1994г., МОСКОВСКАЯ РЕГИСТРАЦИОННАЯ ПАЛАТА,
Свидетельство № 013.387
ОГРН: 1027739273770

Вид права: собственность

Объект права: Адрес: МОСКВА, ул. ТВЕРСКАЯ, д.6, стр.2
Наименование: Помещения
Назначение: нежилое
Площадь: 4468,4 кв.м
(перечень помещений представлен на обороте)

Кадастровый (или условный) номер: 20019

Существующие ограничения (обременения) права: ИПОТЕКА

о чем в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним "29" марта 2004 года сделана запись регистрации № 77-01/01-379/2004-52

«22 ИЮЛ 2010» года внесены изменения по заявлению №77-77-11/145/2010-392

Регистратор  ФУРИН С.С.

77 АМ № 589382

Перечень помещений: этаж I пом.Ш ком.В, В1, а1, б1, б2, ш, ш1, 1, 1а, 2-9, 12, 13, 13а, 13б, 13в, этаж 2 пом.Г ком.А, Б, 1, 1а, 1б, 2, 4-6, 6а, 7, 8, 8а, 9-21, 21а, 22-24, 26-28, 30-37, 37а, 38, 39, 39а, 40, 40а, 41, 46, 49-62, 62а, 62б, этаж 3 пом.Г ком.1-11, пом.П ком.А, Б, 1-12, 12а, 13-26, 26а, 27-33, 33а, 34-38, 38а, 39, 40, 40а, 40б, 41-52, этаж 4 пом.П ком.А, Б, 1-7, 7а, 8, 8а, 9-15, 15а, 16-18, 18а, 18б, 19-27, 27а, 28-40, этаж 5 пом.Г ком.А, Б, 1-4, 4а, 5, 8, 10-13, 15, 15а, 16-24, 26-28, 28а, 30-33, 33а, 35, 36, 36а, 37-42, 42а, 43-47, тех. этаж пом.Г ком.Б, 1-40

Регистратор



ФУРИН С.С.



МОСКВА

РОССИЙСКАЯ ФЕДЕРАЦИЯ
ЕДИНЫЙ ГОСУДАРСТВЕННЫЙ РЕЕСТР ПРАВ НА НЕДВИЖИМОЕ ИМУЩЕСТВО И СДЕЛОК С НИМ

СВИДЕТЕЛЬСТВО

О ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ ПРАВА
Московский городской комитет по государственной регистрации прав
на недвижимое имущество и сделок с ним

Дата выдачи: " " 11 МАР 2003 г.

Документы-основания: Свидетельство о внесении в реестр собственности на территории г.Москвы: серия Б № 10215 от "6" июля 1998 г.

Субъект права: Открытое акционерное общество Холдинговая компания "Главмосстрой"
ИНН: 7710013494
Адрес: 103009, г.МОСКВА, ул. ТВЕРСКАЯ, д.6, стр.2
Зарегистрировано: 24.06.1994, МОСКОВСКАЯ РЕГИСТРАЦИОННАЯ ПАЛАТА, св-во № 013387

Вид права: собственность

Объект права: Помещения
Адрес: МОСКВА, бульв. ТВЕРСКОЙ, д.20, стр.1
Площадь: 1012 кв.м
(перечень помещений представлен на обороте)
Кадастровый (или условный) номер: 31476

Ограничения (обременения) права: НЕ ЗАРЕГИСТРИРОВАНО

о чем в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним "11" МАР 2003 года
сделана запись регистрации № 77-01/01-079/2003-550

Регистратор



СТЕПАНОВА М.А.

77 АБ 098018

Перечень помещений:

антресоль 2 пом.1 ком.1-4,подвал ком.а,пом.1 ком.1-3,этаж 1 пом.1
ком.1,1а,2-4,15-30,пом.2 ком.1,1а,2-9,этаж 2 пом.1 ком.1-8,8а,9-34

Регистратор



СТЕПАНОВА М.А.

КП.1

КАДАСТРОВЫЙ ПАСПОРТ

здания, сооружения, объекта незавершенного строительства

Лист №	1	Всего листов:	2
--------	---	---------------	---

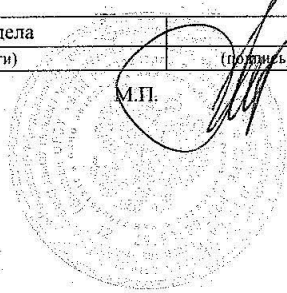
Здания (вид объекта недвижимого имущества)

"21" мая 2014 г. № 77/501/14-495306	
Кадастровый номер:	77:01:0001054:1061
Номер кадастрового квартала:	77:01:0001054
Характер сведений государственного кадастра недвижимости (статус записи об объекте):	—

Описание объекта недвижимого имущества:

1	Местоположение:	119034 Москва, город Москва, р-н Хамовники, ул Пречистенка, д 35, строен 3	
2	Основная характеристика:	площадь	447.3
		(тип)	(значение) кв.м (единица измерения)
	степень готовности объекта незавершенного строительства (%)	—	
3	Назначение:	Нежилое здание	
4	Этажность:	2	1
		количество этажей	количество подземных этажей
5	Материал стен:	Кирпичные	
6	Год ввода в эксплуатацию (завершения строительства):	1917	
7	Кадастровая стоимость (руб.):	60490520.99	
8	Кадастровый номер земельного участка (участков), в пределах которого расположен объект недвижимого имущества:	—	
9	Предыдущие кадастровые (условные) номера объекта недвижимого имущества:	2101382	
10	Особые отметки:	—	
11	Наименование органа кадастрового учета:	Филиал ФГБУ "ФКП Росреестра" по Москве	

Заместитель начальника отдела (полное наименование должности)		С. В. Мироненко (инициалы, фамилия)
--	---	--

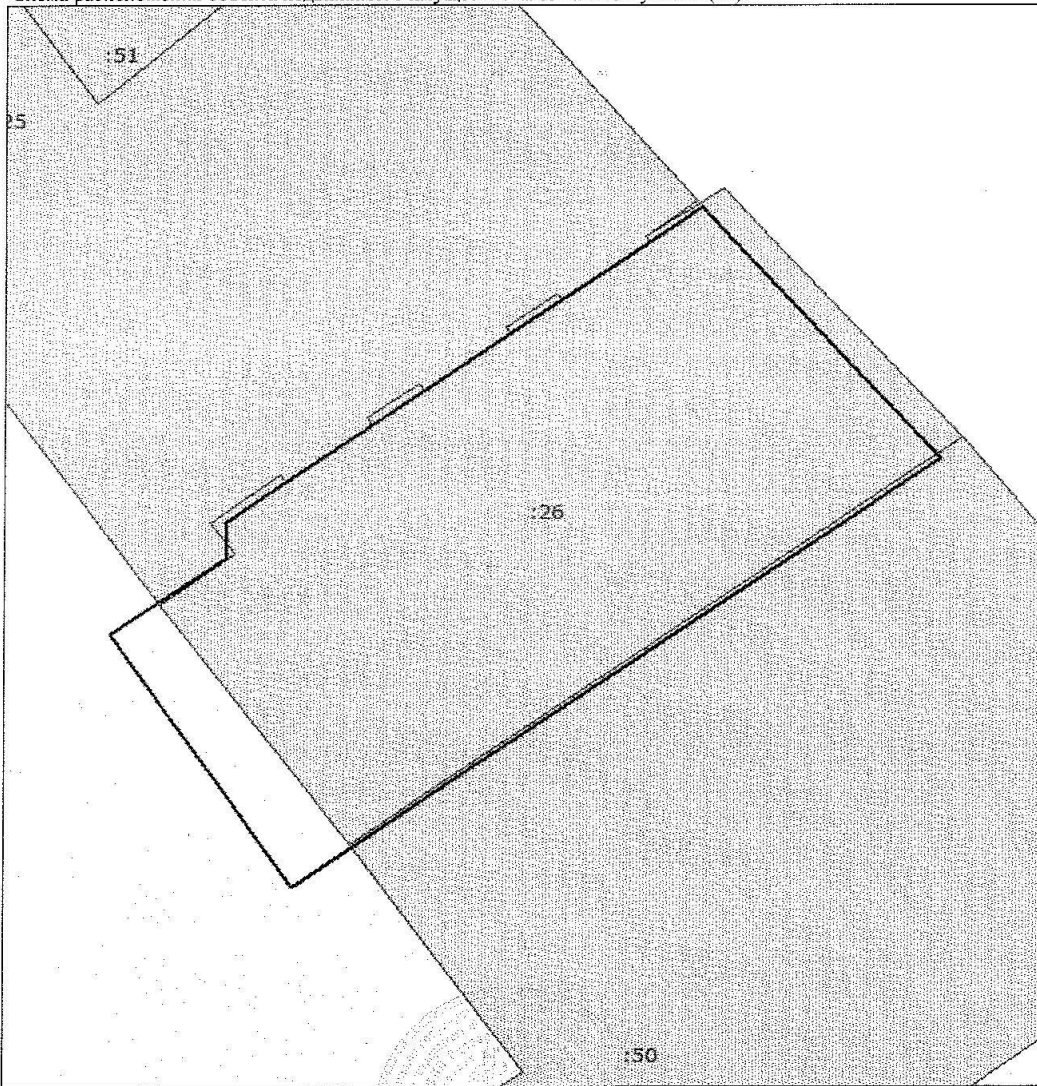


КП.2

КАДАСТРОВЫЙ ПАСПОРТ
здания, сооружения, объекта незавершенного строительства

Здания			
(вид объекта недвижимого имущества)			
Лист №	2	Всего листов:	2
"21" мая 2014 г. № 77/501/14-495306			
Кадастровый номер:		77:01:0001054:1061	

Схема расположения объекта недвижимого имущества на земельном участке(ах):



Масштаб 1: 200

Заместитель начальника отдела	(подпись)	С. В. Мироненко
(полное наименование должности)		(инициалы, фамилия)

М.П.

КП.1

КАДАСТРОВЫЙ ПАСПОРТ

здания, сооружения, объекта незавершенного строительства

Лист №	1	Всего листов:	2
--------	---	---------------	---

Здания (вид объекта недвижимого имущества)

"21" мая 2014 г. № 77/501/14-495144	
Кадастровый номер:	77:01:0001051:1057
Номер кадастрового квартала:	77:01:0001051
Характер сведений государственного кадастра недвижимости (статус записи об объекте):	—

Описание объекта недвижимого имущества:

1	Местоположение:	119034 Москва, город Москва, р-н Хамовники, пр Соймоновский, д 7, строен 1	
2	Основная характеристика:	площадь	5710.1
		(тип)	(значение) кв.м (единица измерения)
	степень готовности объекта незавершенного строительства (%)	—	
3	Назначение:	Нежилое здание	
4	Этажность:	3	1
		количество этажей	количество подземных этажей
5	Материал стен:	Кирпичные	
6	Год ввода в эксплуатацию (завершения строительства):	1900	
7	Кадастровая стоимость (руб.):	1477064171.67	
8	Кадастровый номер земельного участка (участков), в пределах которого расположен объект недвижимого имущества:	—	
9	Предыдущие кадастровые (условные) номера объекта недвижимого имущества:	2101352	
10	Особые отметки:	—	
11	Наименование органа кадастрового учета:	Филиал ФГБУ "ФКП Росреестра" по Москве	

Заместитель начальника отдела (полное наименование должности)	С. В. Мироненко (инициалы, фамилия)
--	--

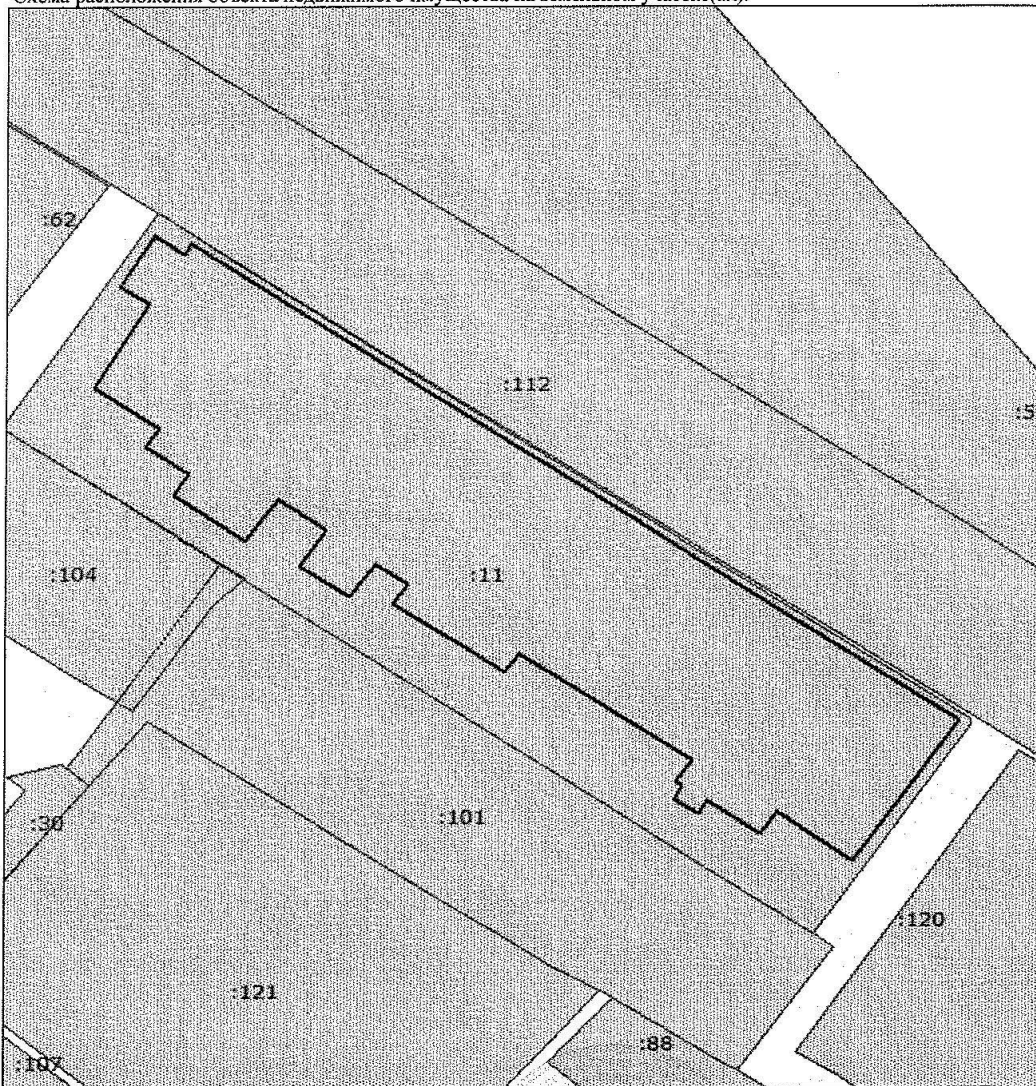
М.П.

КП.2

КАДАСТРОВЫЙ ПАСПОРТ
здания, сооружения, объекта незавершенного строительства

Здания (вид объекта недвижимого имущества)			
Лист №	2	Всего листов:	2
"21" мая 2014 г. № 77/501/14-495144			
Кадастровый номер:	77:01:0001051:1057		

Схема расположения объекта недвижимого имущества на земельном участке(ах):



Масштаб 1: 600

Заместитель начальника отдела (полное наименование должности)	(подпись)	С. В. Мироненко (инициалы, фамилия)
--	-----------	--

М.П.

КП.1

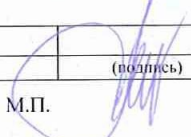
КАДАСТРОВЫЙ ПАСПОРТ
помещения
(выписка из государственного кадастра недвижимости)

Лист №	1	Всего листов:	19
--------	---	---------------	----

"21" мая 2014 г. № 77/501/14-495510	
Кадастровый номер:	77:01:0001043:1049
Номер кадастрового квартала:	77:01:0001043
Характер сведений государственного кадастра недвижимости (статус записи о помещении):	—

Описание объекта недвижимого имущества:

1	Кадастровый номер здания (сооружения), в котором расположено помещение:	77:01:0001043:1016
2	Этаж (этажи), на котором расположено помещение:	Этаж № 2, Этаж № 4, технический этаж № -, Этаж № 5, Этаж № 3, Этаж № 1
3	Общая площадь помещения:	4468.4
4	Местоположение:	г. Москва, Тверская ул., д. 6, стр. 2
5	Назначение:	Нежилое (жилое, нежилое)
6	Вид жилого помещения в многоквартирном доме:	— (комната, квартира)
7	Кадастровый номер квартиры, в которой расположена комната:	—
8	Кадастровая стоимость (руб.):	141990431.77
9	Предыдущие кадастровые (условные) номера объекта недвижимого имущества:	2, 4, тех.этаж, 5, 3, 1
10	Особые отметки:	Этаж 1 пом. III ком. а1, б1, в1, ш1, л1, 1а, 2-9, 12-13, 13а, 13б, 13в, Этаж 2 пом. I ком. А, Б, 1, 1а, 1б, 2, 4-6, 6а, 7-8, 8а, 9-21, 21а, 22-24, 26-28, 30-37, 37а, 38-39, 39а, 40, 40а, 41, 46, 49-62, 62а, 62б, Этаж 3 пом. I ком. 1-11, пом. II ком. А, Б, 1-12, 12а, 13-26, 26а, 27-33, 33а, 34-38, 38а, 39-40, 40а, 40б, 41-52, Этаж 4 пом. II ком. А, Б, 1-7, 7а, 8, 8а, 9-15, 15а, 16-18, 18а, 18б, 19-27, 27а, 28-40, Этаж 5 пом. I ком. А, Б, 1-4, 4а, 5, 8, 10-13, 15, 15а, 16-24, 26-28, 28а, 30-33, 33а, 35-36, 36а, 37-42, 42а, 43-47, тех.этаж пом. I ком. Б, 1-40
11	Наименование органа кадастрового учета:	Филиал ФГБУ "ФКП Росреестра" по Москве

Заместитель начальника отдела (полное наименование должности)	 (подпись)	С. В. Мироненко (инициалы, фамилия)
--	--	--

М.П.

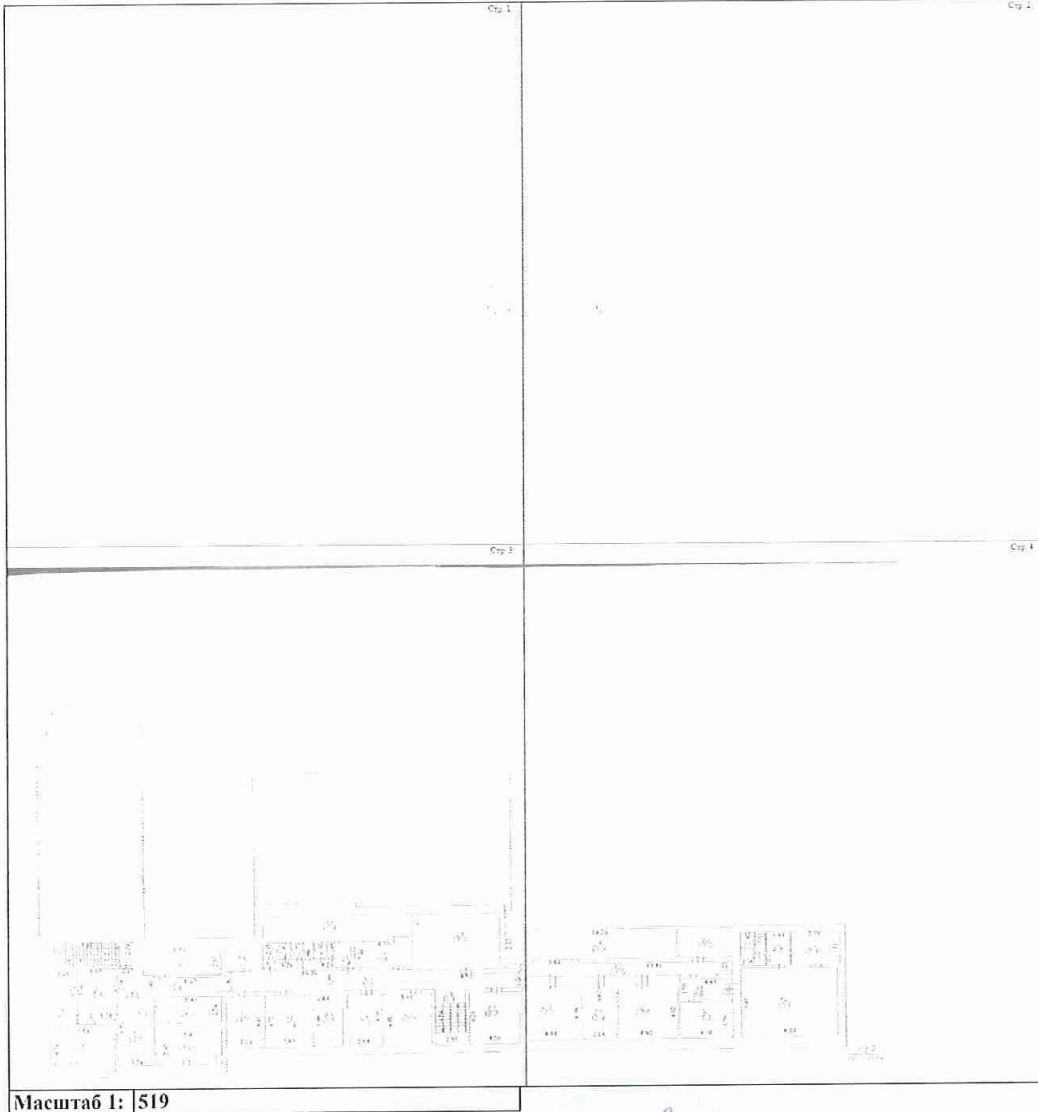
КП.2

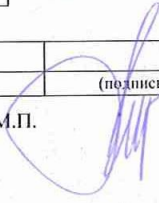
КАДАСТРОВЫЙ ПАСПОРТ
помещения
(выписка из государственного кадастра недвижимости)

Лист №	2	Всего листов:	19
--------	---	---------------	----

"21" мая 2014 г. № 77/501/14-495510
Кадастровый номер: 77:01:0001043:1049

План расположения помещения на этаже технический этаж № -:



Заместитель начальника отдела (полное наименование должности)	 (подпись)	С. В. Мироненко (инициалы, фамилия)
--	--	--

М.П.

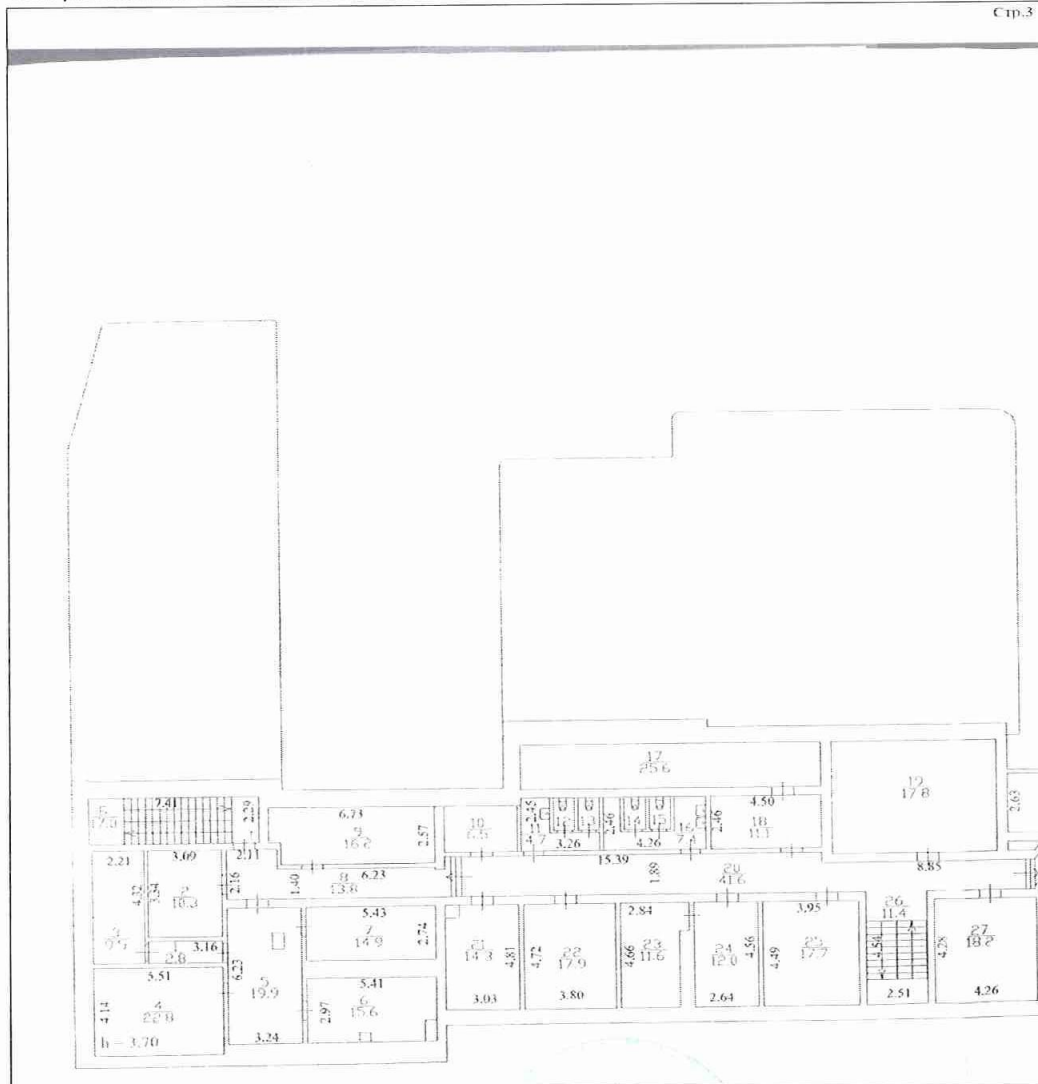
КП.2

КАДАСТРОВЫЙ ПАСПОРТ
помещения
(выписка из государственного кадастра недвижимости)

Лист №	3	Всего листов:	19
--------	---	---------------	----

"21" мая 2014 г. № 77/501/14-495510	
Кадастровый номер:	77:01:0001043:1049

План расположения помещения на этаже технический этаж № -:



Масштаб 1: 259,5

Заместитель начальника отдела (полное наименование должности)		С. В. Мироненко (инициалы, фамилия)
--	--	--

М.П.

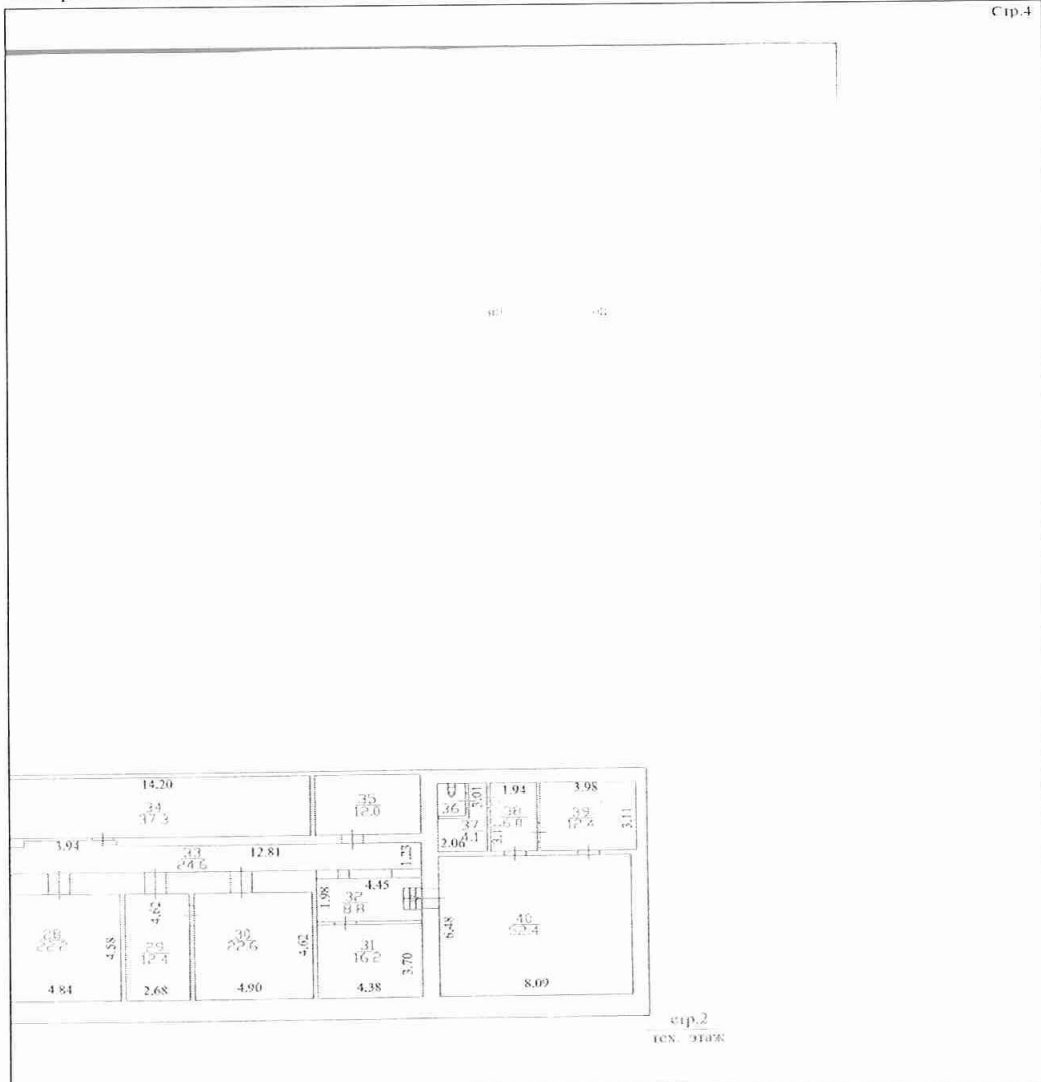
КП.2

КАДАСТРОВЫЙ ПАСПОРТ
помещения
(выписка из государственного кадастра недвижимости)

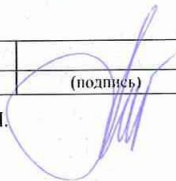
Лист №	4	Всего листов:	19
--------	---	---------------	----

"21" мая 2014 г. № 77/501/14-495510	
Кадастровый номер:	77:01:0001043:1049

План расположения помещения на этаже технический этаж № -:



Масштаб 1: 259,5

Заместитель начальника отдела (полное наименование должности)	 (подпись)	С. В. Мироненко (инициалы, фамилия)
--	---	--

М.П.

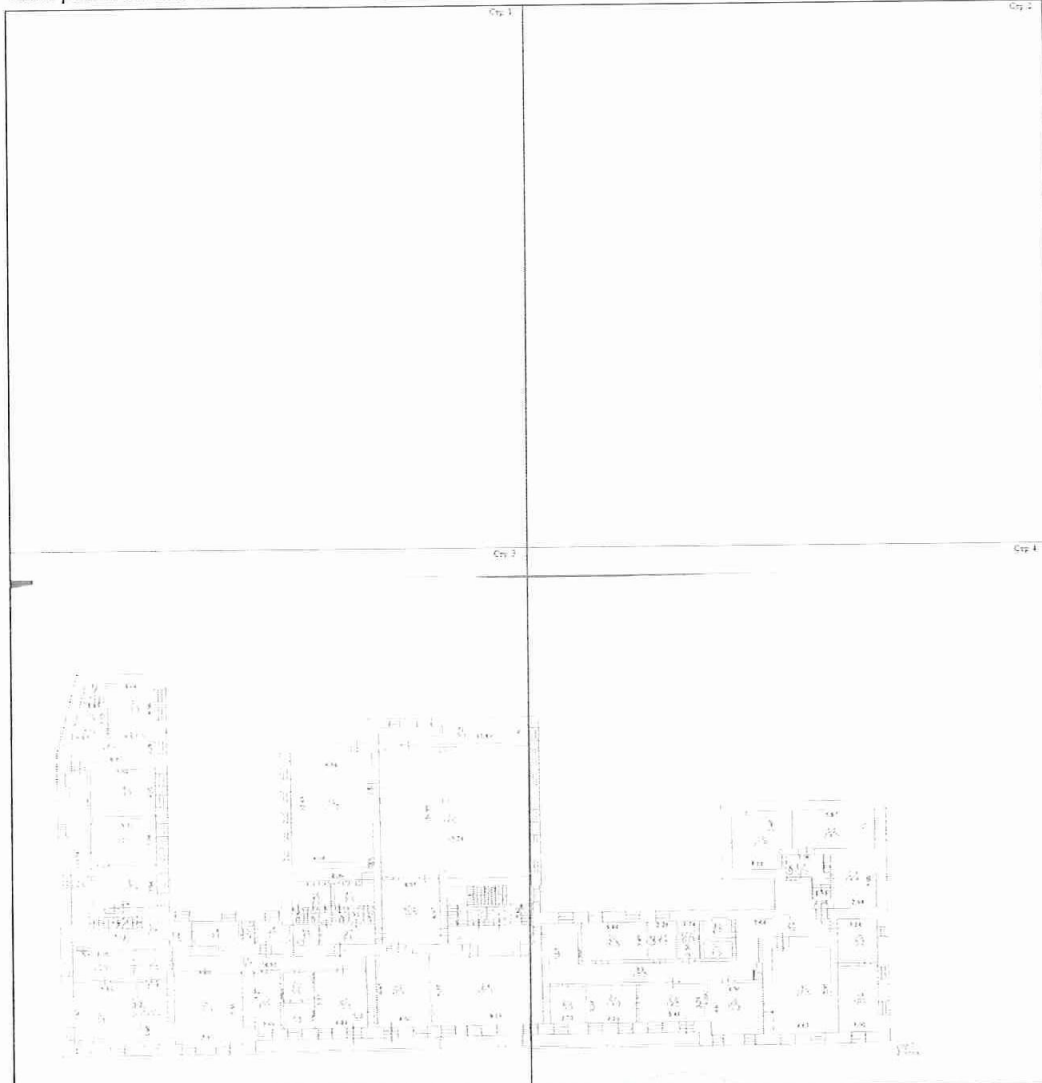
КП.2

КАДАСТРОВЫЙ ПАСПОРТ
помещения
(выписка из государственного кадастра недвижимости)

Лист №	5	Всего листов:	19
--------	---	---------------	----

"21" мая 2014 г. № 77/501/14-495510	
Кадастровый номер:	77:01:0001043:1049

План расположения помещения на этаже Этаж № 2:



Масштаб 1: 440

Заместитель начальника отдела (полное наименование должности)		С. В. Мироненко (инициалы, фамилия)
--	---	--

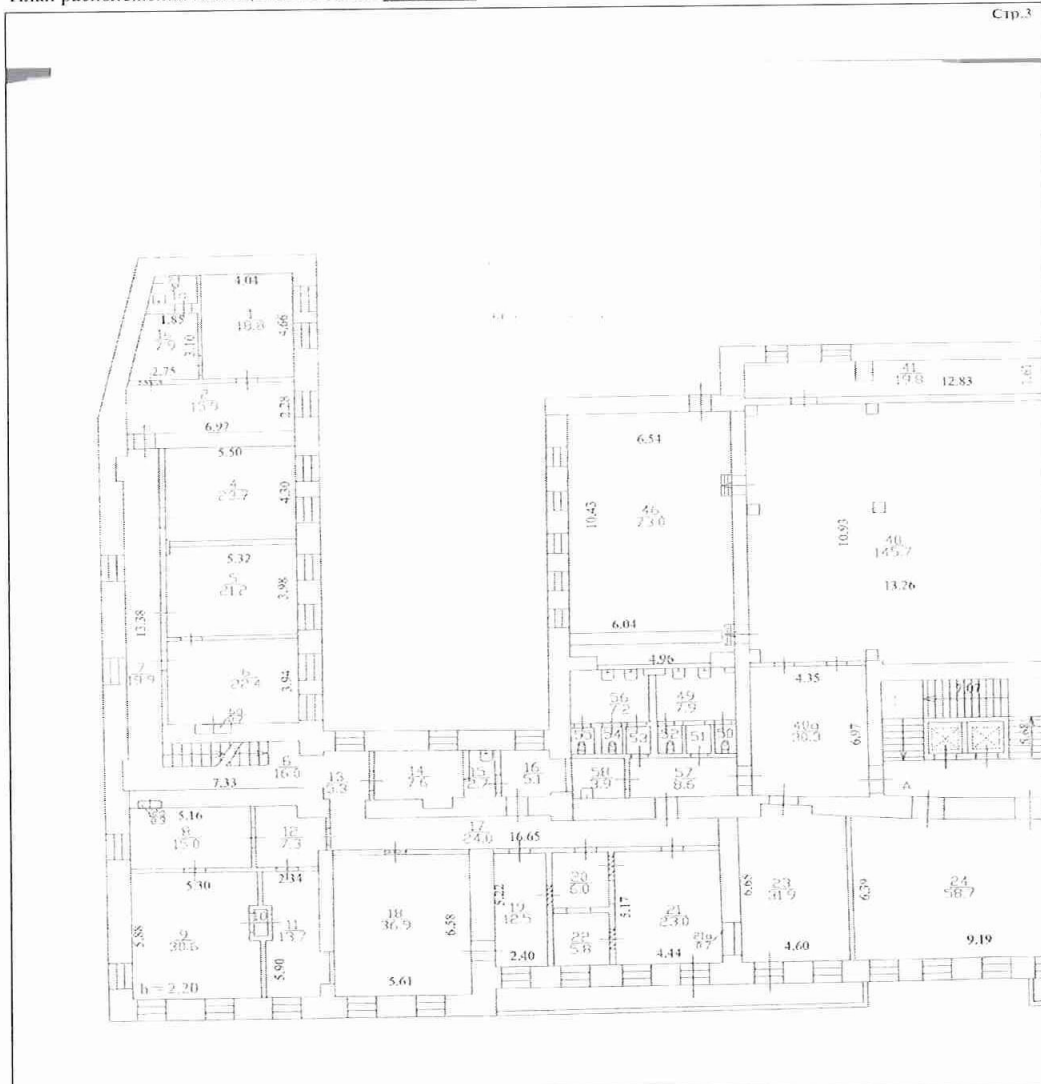
М.П.

КП.2

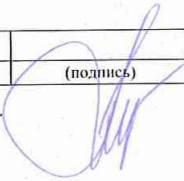
КАДАСТРОВЫЙ ПАСПОРТ
помещения
(выписка из государственного кадастра недвижимости)

Лист №	6	Всего листов:	19
"21" мая 2014 г. № 77/501/14-495510			
Кадастровый номер:	77:01:0001043:1049		

План расположения помещения на этаже Этаж № 2:



Масштаб 1: 220

Заместитель начальника отдела (полное наименование должности)		С. В. Мироненко (инициалы, фамилия)
--	--	--

М.П.

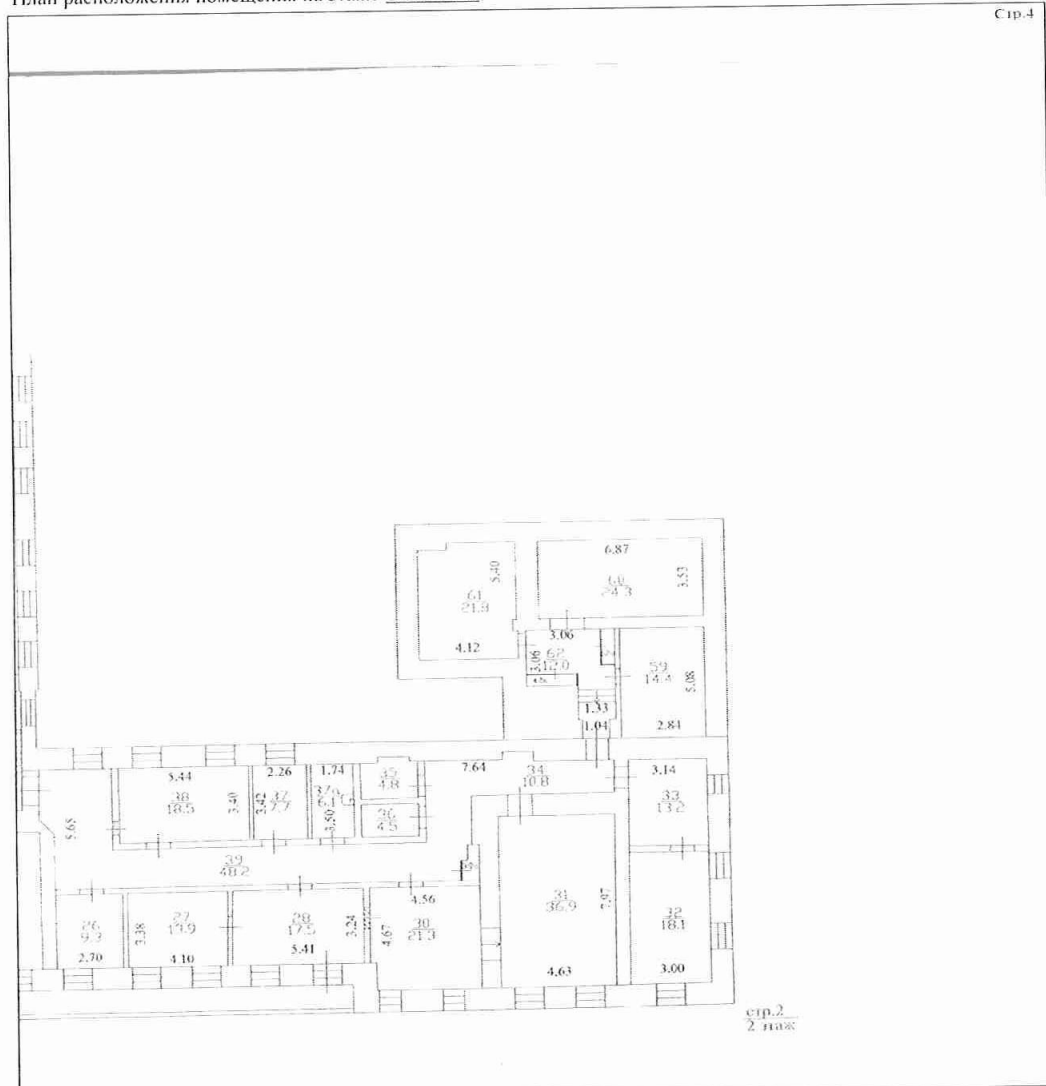
КП.2

КАДАСТРОВЫЙ ПАСПОРТ
помещения
(выписка из государственного кадастра недвижимости)

Лист №	7	Всего листов:	19
--------	---	---------------	----

"21" мая 2014 г. № 77/501/14-495510
Кадастровый номер: 77:01:0001043:1049

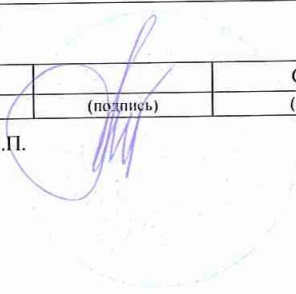
План расположения помещения на этаже Этаж № 2:



Масштаб 1: 220

Заместитель начальника отдела (полное наименование должности)		С. В. Мироненко (инициалы, фамилия)
--	--	--

М.П.



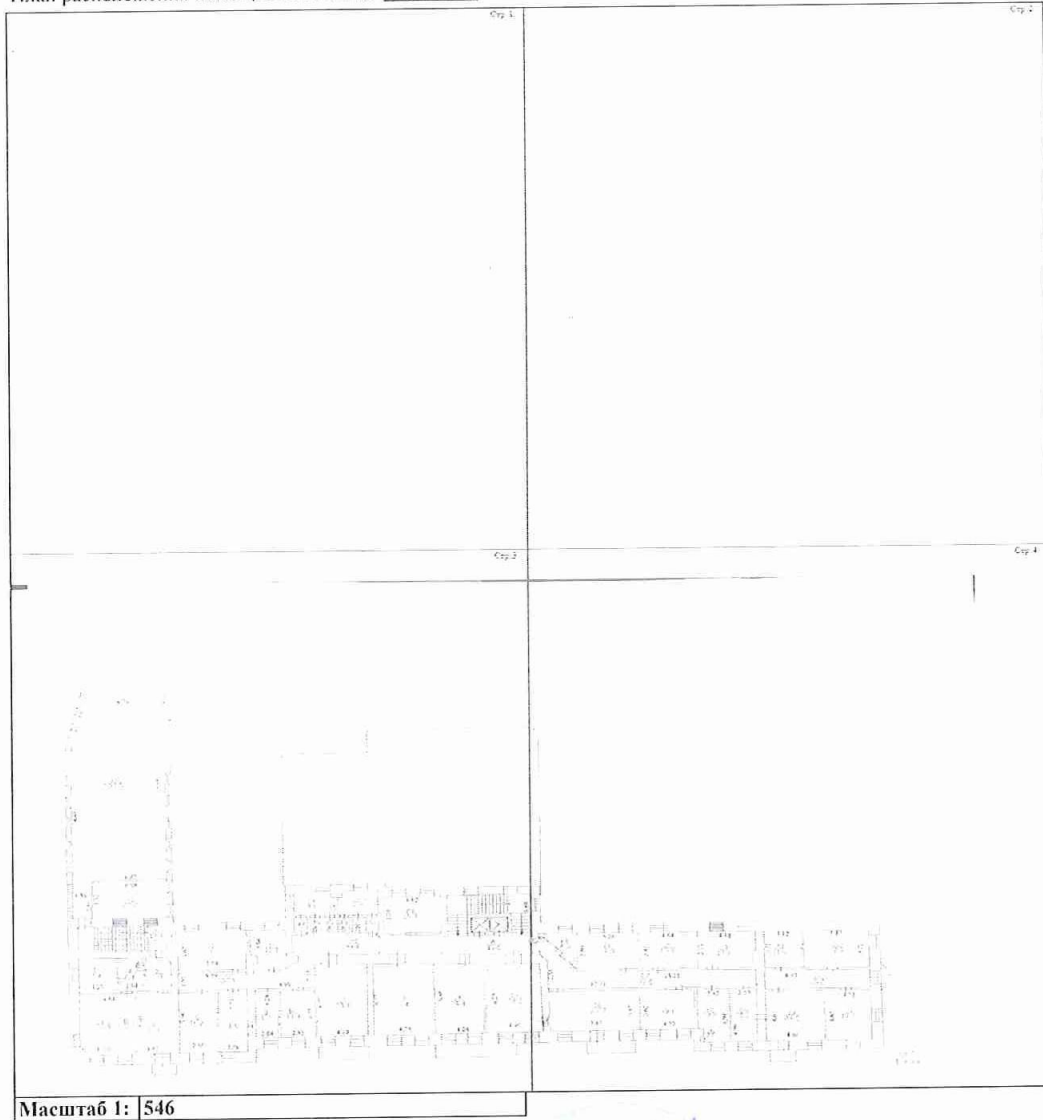
КП.2

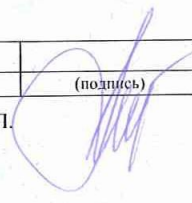
КАДАСТРОВЫЙ ПАСПОРТ
помещения
(выписка из государственного кадастра недвижимости)

Лист №	8	Всего листов:	19
--------	---	---------------	----

"21" мая 2014 г. № 77/501/14-495510
Кадастровый номер: 77:01:0001043:1049

План расположения помещения на этаже Этаж № 4:



Заместитель начальника отдела (полное наименование должности)	 (подпись)	С. В. Мироненко (инициалы, фамилия)
--	---	--

М.П.



КП.2

КАДАСТРОВЫЙ ПАСПОРТ
помещения
(выписка из государственного кадастра недвижимости)

Лист №	9	Всего листов:	19
"21" мая 2014 г. № 77/501/14-495510			
Кадастровый номер:	77:01:0001043:1049		

План расположения помещения на этаже Этаж № 4:



Масштаб 1: 273

Заместитель начальника отдела (полное наименование должности)		С. В. Мироненко (инициалы, фамилия)
--	--	--

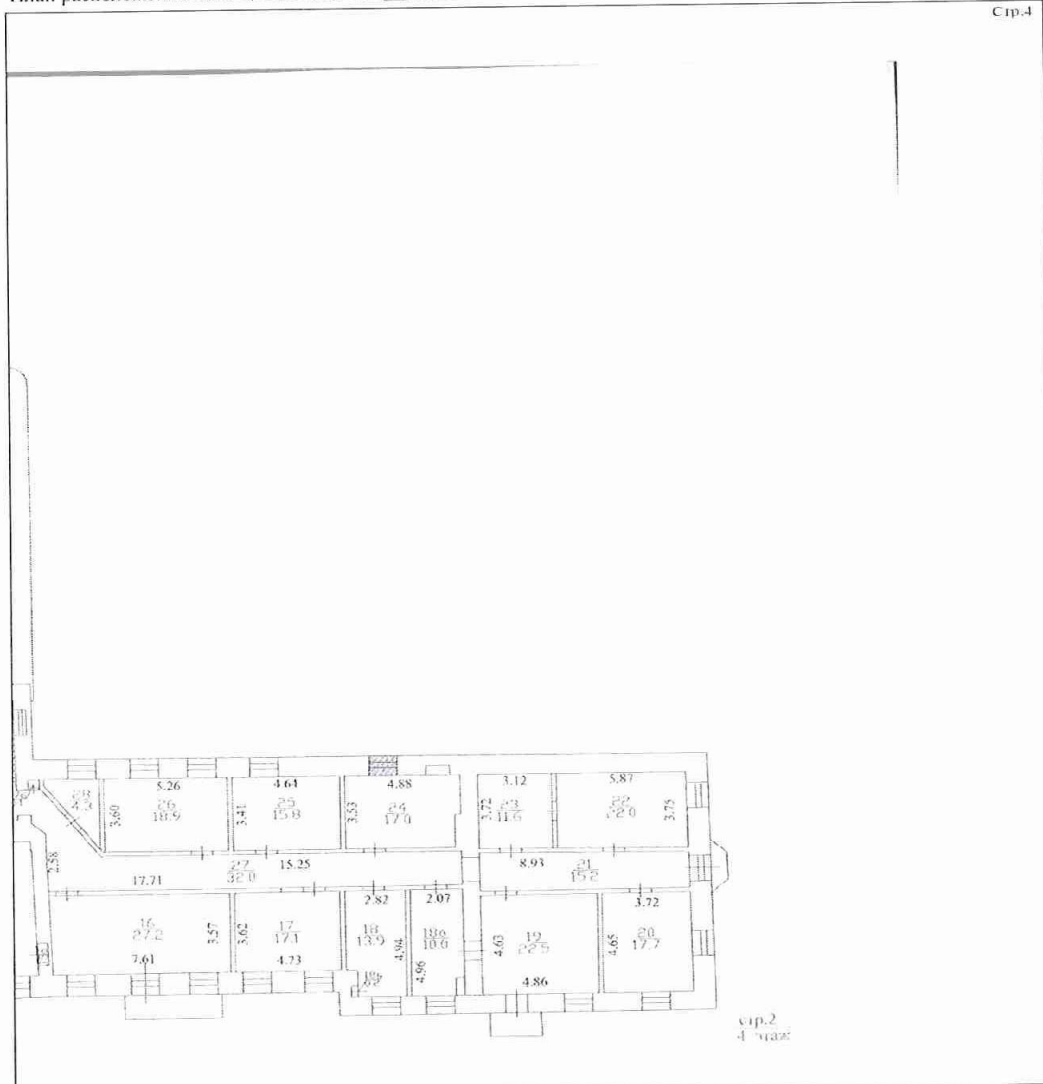
М.П.

КП.2

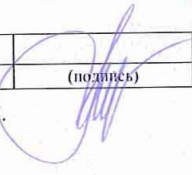
КАДАСТРОВЫЙ ПАСПОРТ
помещения
(выписка из государственного кадастра недвижимости)

Лист №	10	Всего листов:	19
"21" мая 2014 г. № 77/501/14-495510			
Кадастровый номер:	77:01:0001043:1049		

План расположения помещения на этаже Этаж № 4:



Масштаб 1: 273

Заместитель начальника отдела (полное наименование должности)	 (подпись)	С. В. Мироненко (инициалы, фамилия)
--	---	--

М.П.

КП.2

КАДАСТРОВЫЙ ПАСПОРТ
помещения
(выписка из государственного кадастра недвижимости)

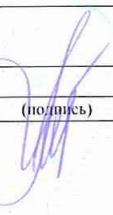
Лист №	11	Всего листов:	19
--------	----	---------------	----

"21" мая 2014 г. № 77/501/14-495510
Кадастровый номер: 77:01:0001043:1049

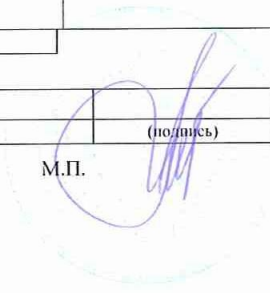
План расположения помещения на этаже Этаж № 5:



Масштаб 1: 541

Заместитель начальника отдела (полное наименование должности)		С. В. Мироненко (инициалы, фамилия)
--	---	--

М.П.

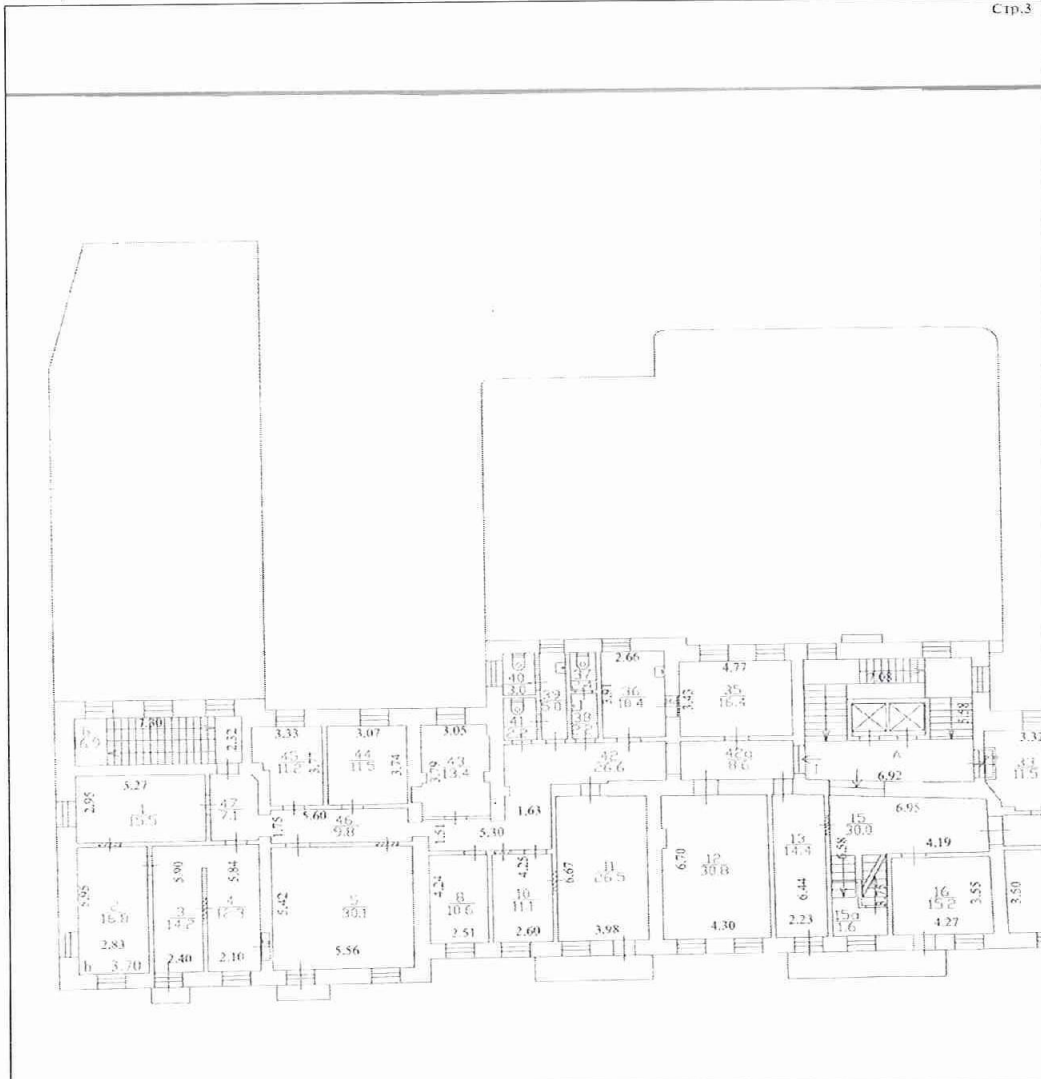


КП.2

КАДАСТРОВЫЙ ПАСПОРТ
помещения
(выписка из государственного кадастра недвижимости)

Лист №	12	Всего листов:	19
"21" мая 2014 г. № 77/501/14-495510			
Кадастровый номер:	77:01:0001043:1049		

План расположения помещения на этаже Этаж № 5:



Масштаб 1: 270,5

Заместитель начальника отдела (полное наименование должности)		С. В. Мироненко (инициалы, фамилия)
--	---	--

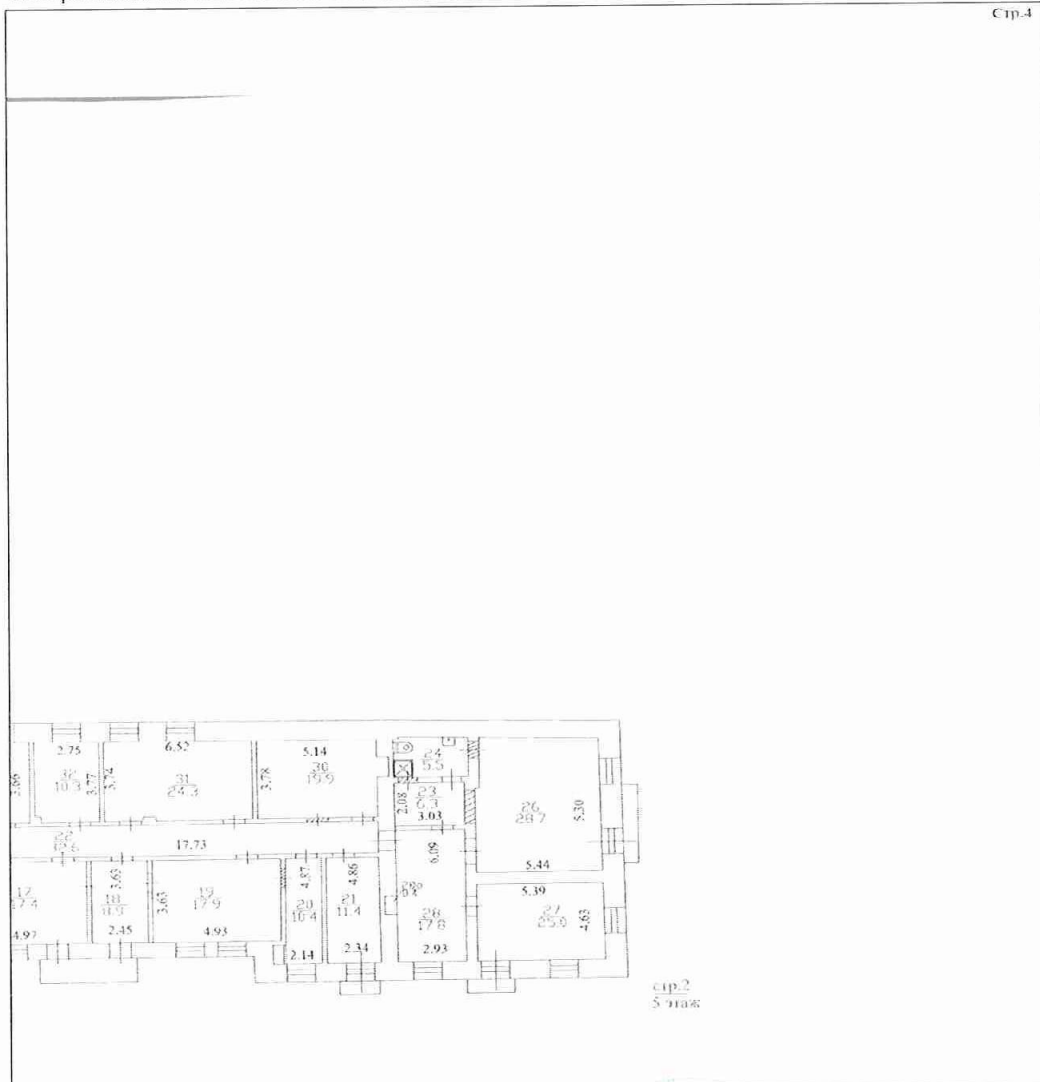
М.П.

КП.2


КАДАСТРОВЫЙ ПАСПОРТ
помещения
(выписка из государственного кадастра недвижимости)

Лист №	13	Всего листов:	19
"21" мая 2014 г. № 77/501/14-495510			
Кадастровый номер:	77:01:0001043:1049		

План расположения помещения на этаже Этаж № 5:



Масштаб 1: 270,5

Заместитель начальника отдела		С. В. Мироненко
(полное наименование должности)	(подпись)	(инициалы, фамилия)

М.П.

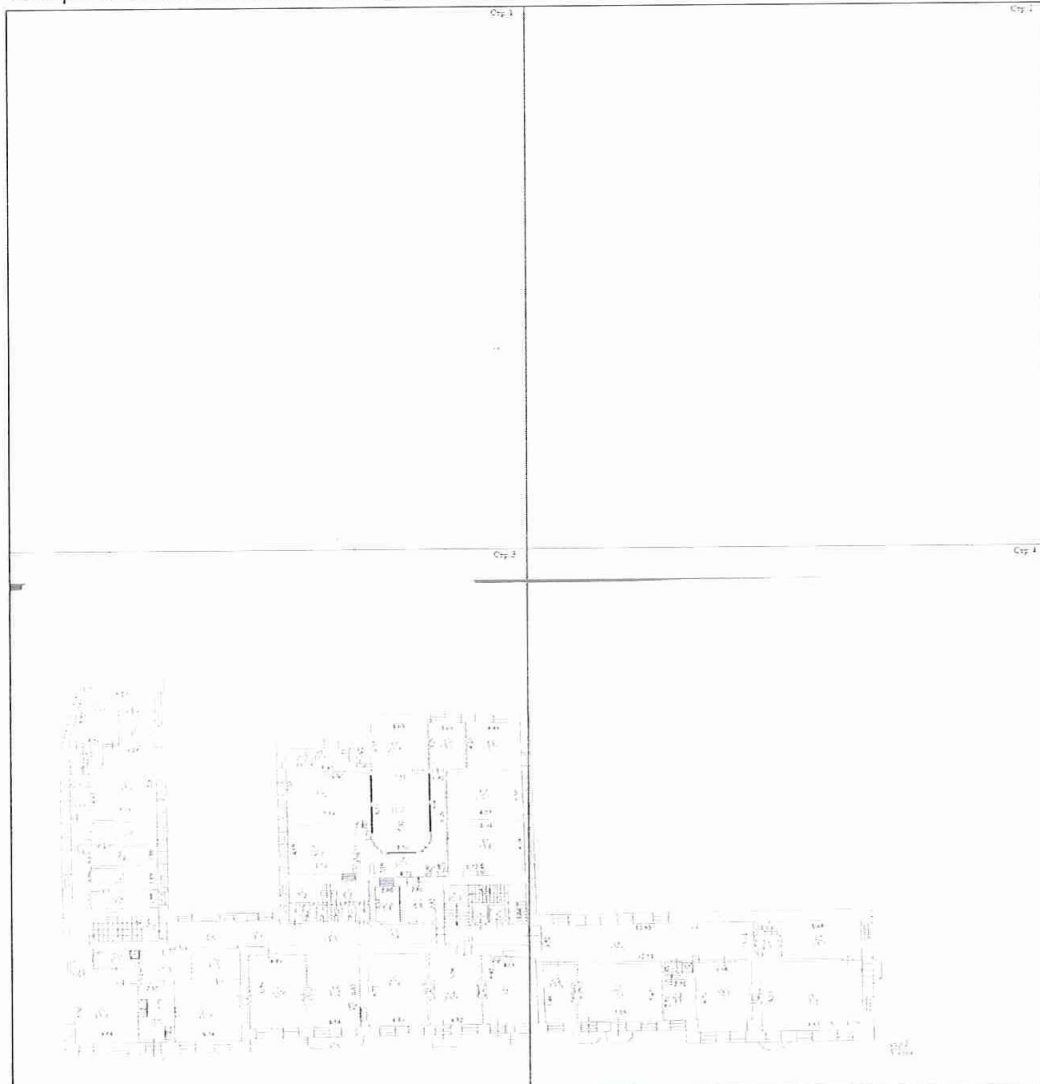
КП.2

КАДАСТРОВЫЙ ПАСПОРТ
помещения
(выписка из государственного кадастра недвижимости)

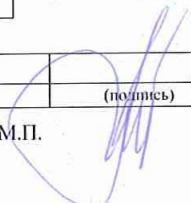
Лист №	14	Всего листов:	19
--------	----	---------------	----

"21" мая 2014 г. № 77/501/14-495510
Кадастровый номер: 77:01:0001043:1049

План расположения помещения на этаже Этаж № 3:



Масштаб 1: 440

Заместитель начальника отдела (полное наименование должности)		С. В. Мироненко (инициалы, фамилия)
--	---	--

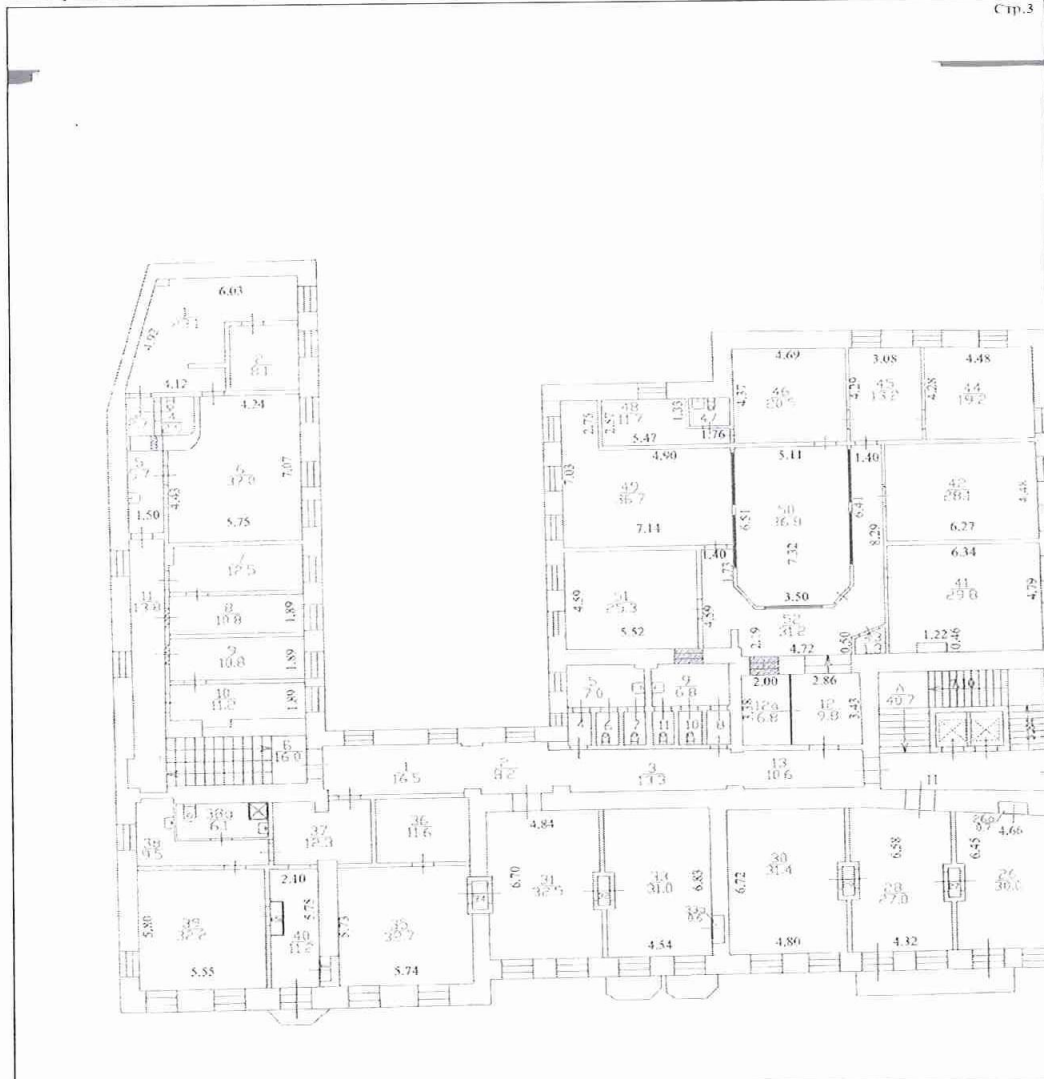
М.П.

КП.2

КАДАСТРОВЫЙ ПАСПОРТ
помещения
(выписка из государственного кадастра недвижимости)

Лист №	15	Всего листов:	19
"21" мая 2014 г. № 77/501/14-495510			
Кадастровый номер:	77:01:0001043:1049		

План расположения помещения на этаже Этаж № 3:



Масштаб 1: **220**

Заместитель начальника отдела (полное наименование должности)	<i>(подпись)</i>	С. В. Мироненко (инициалы, фамилия)
--	------------------	--

М.П.

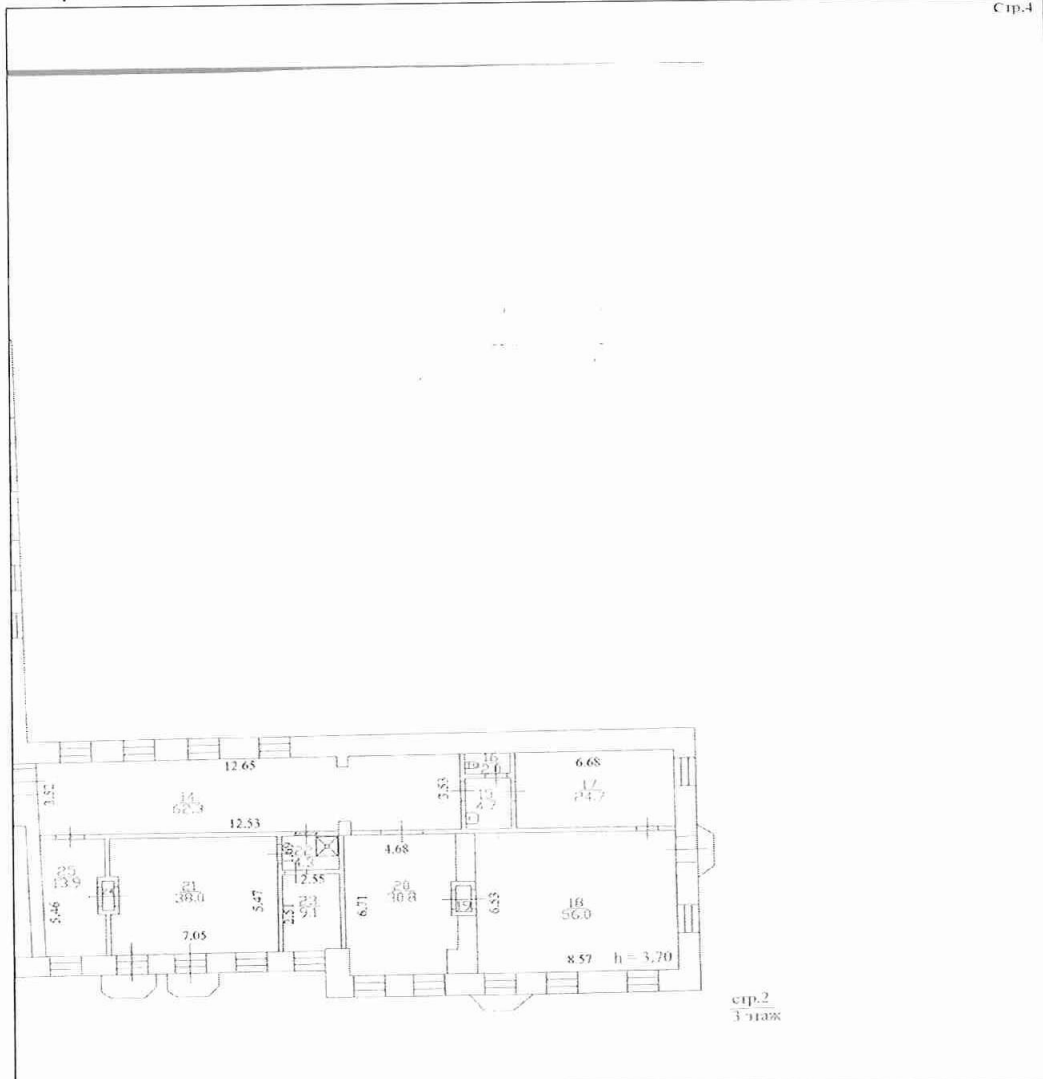
КП.2

КАДАСТРОВЫЙ ПАСПОРТ
помещения
(выписка из государственного кадастра недвижимости)

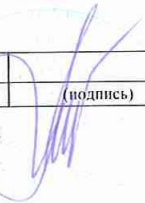
Лист №	16	Всего листов:	19
--------	----	---------------	----

"21" мая 2014 г. № 77/501/14-495510	
Кадастровый номер:	77:01:0001043:1049

План расположения помещения на этаже Этаж № 3:



Масштаб 1: 220

Заместитель начальника отдела (полное наименование должности)		С. В. Мироненко (инициалы, фамилия)
--	---	--

М.П.

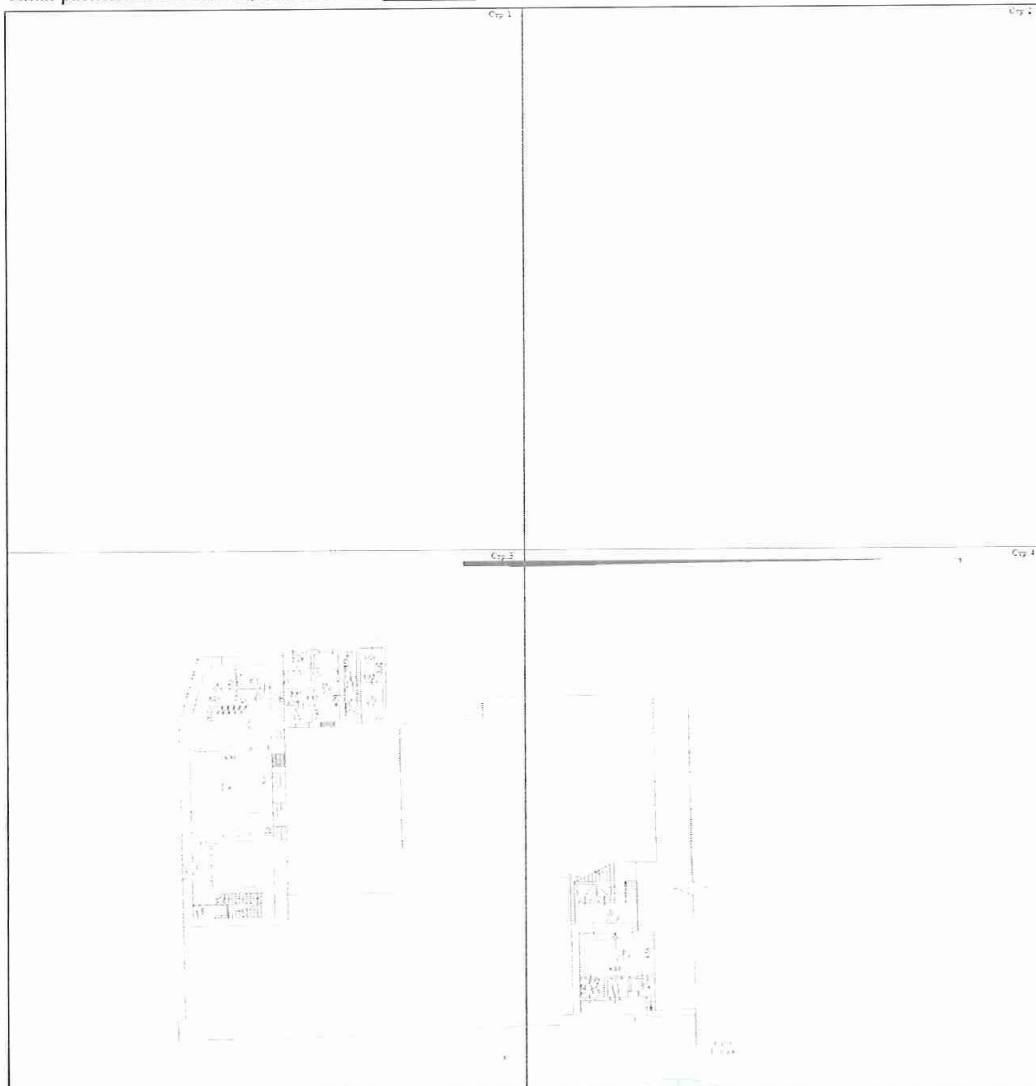
КП.2

КАДАСТРОВЫЙ ПАСПОРТ
помещения
(выписка из государственного кадастра недвижимости)

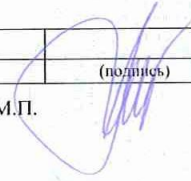
Лист №	17	Всего листов:	19
--------	----	---------------	----

"21" мая 2014 г. № 77/501/14-495510
Кадастровый номер: 77:01:0001043:1049

План расположения помещения на этаже Этаж № 1:



Масштаб 1: 531

Заместитель начальника отдела (полное наименование должности)		С. В. Мироненко (инициалы, фамилия)
--	---	--

М.П.

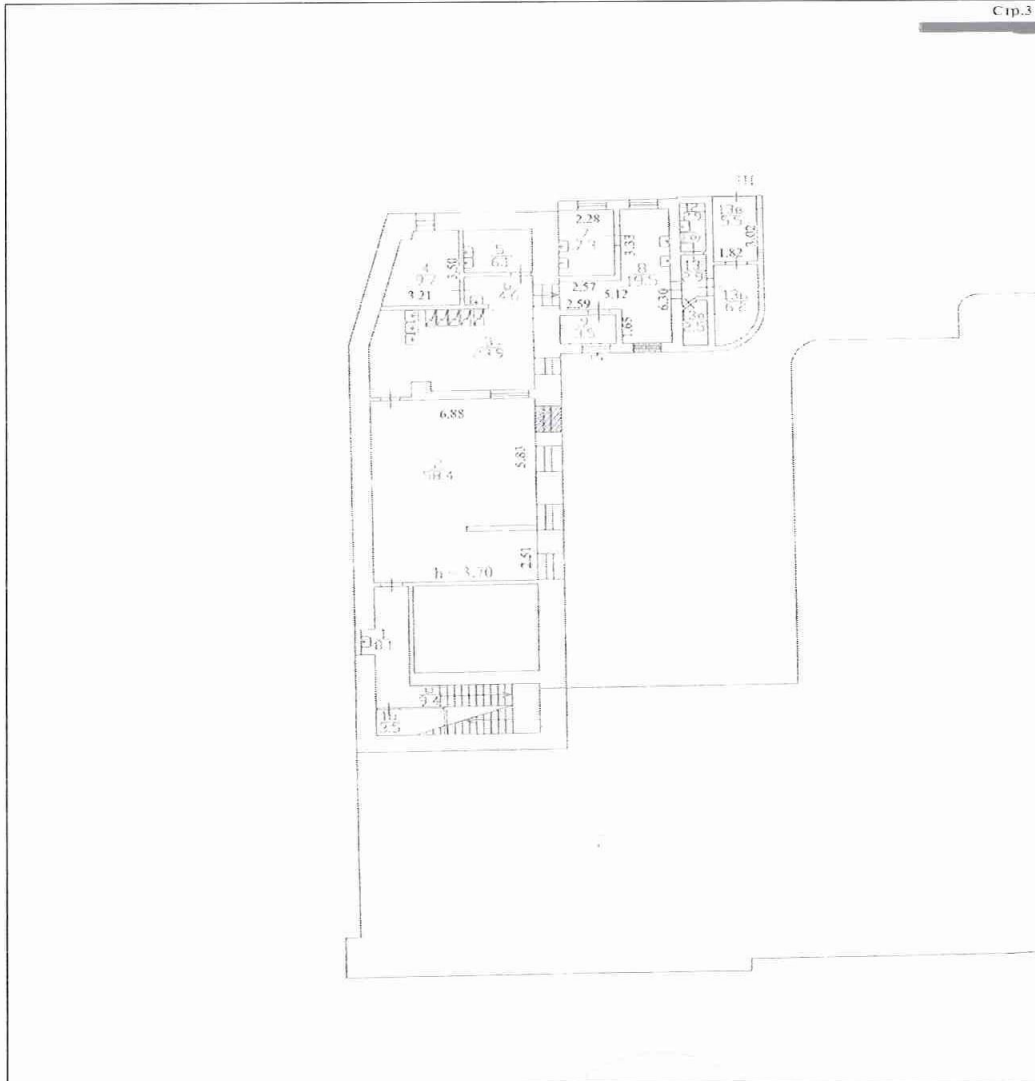
КП.2

КАДАСТРОВЫЙ ПАСПОРТ
помещения
(выписка из государственного кадастра недвижимости)

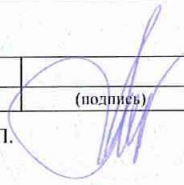
Лист №	18	Всего листов:	19
--------	----	---------------	----

"21" мая 2014 г. № 77/501/14-495510
Кадастровый номер: 77:01:0001043:1049

План расположения помещения на этаже Этаж № 1:



Масштаб 1: 265,5

Заместитель начальника отдела (полное наименование должности)	 (подпись)	С. В. Мироненко (инициалы, фамилия)
--	---	--

М.П.

КАДАСТРОВЫЙ ПАСПОРТ

помещения

(выписка из государственного кадастра недвижимости)

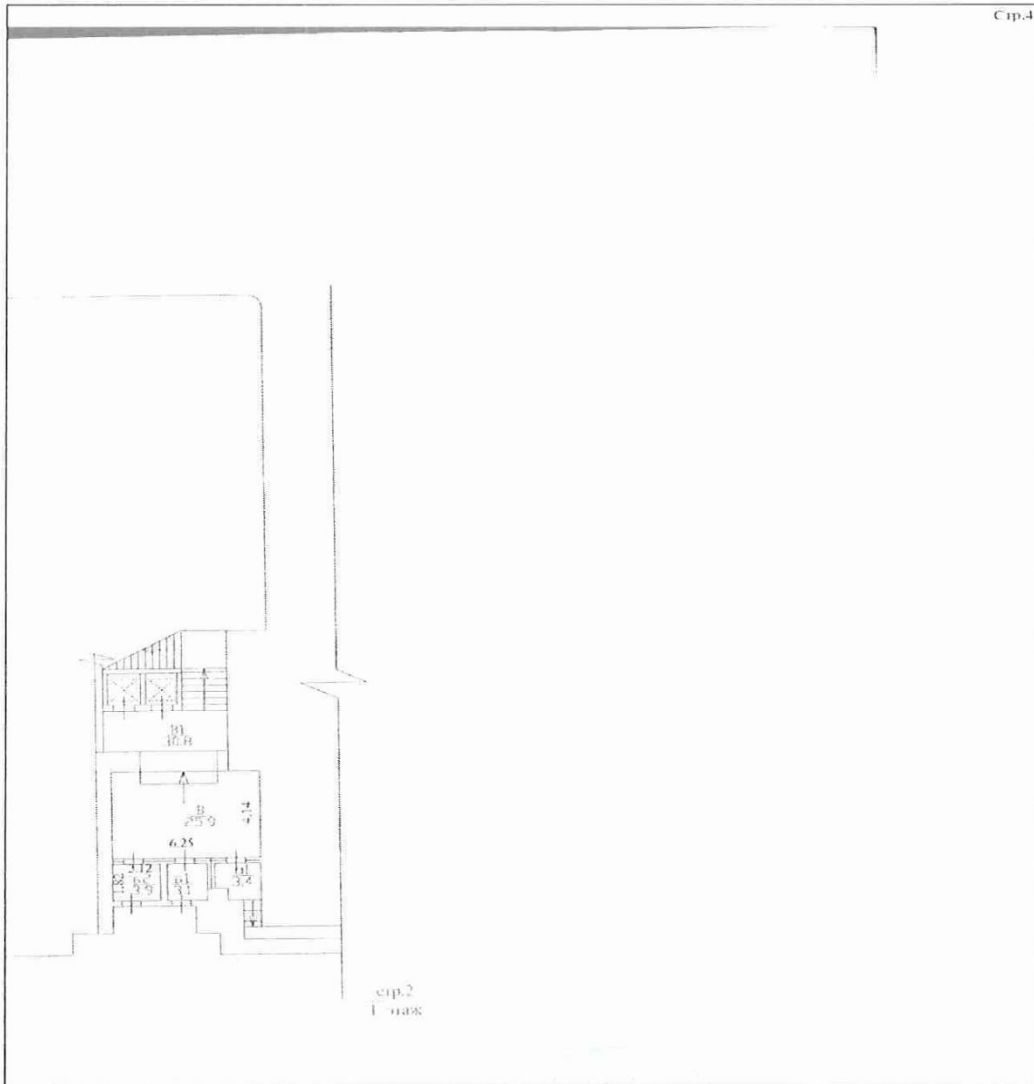
КП.2

Лист №	19	Всего листов:	19
--------	----	---------------	----

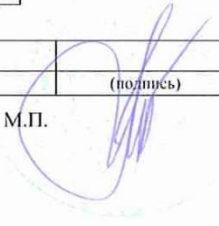
"21" мая 2014 г. № 77/501/14-495510

Кадастровый номер: 77:01:0001043:1049

План расположения помещения на этаже Этаж № 1:



Масштаб 1: 265,5

Заместитель начальника отдела (полное наименование должности)		С. В. Мироненко (инициалы, фамилия)
--	---	--

М.П.

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

(полное наименование органа кадастрового учета)

КП.1

КАДАСТРОВЫЙ ПАСПОРТ

помещения

(выписка из государственного кадастра недвижимости)

Лист №	1	Всего листов:	2
--------	---	---------------	---

"27" июля 2016 г. № 77/501/16-851474	
Кадастровый номер:	77:01:0001070:1800
Номер кадастрового квартала:	77:01:0001069
Предыдущие номера:	31476, 48/10
Дата внесения номера в государственный кадастр недвижимости:	17.02.2014

Описание помещения:

1	Кадастровый номер здания (сооружения), в котором расположено помещение:	77:01:0001069:1070
2	Этаж (этажи), на котором (которых) расположено помещение:	антресоль № 2, Подвал № 0, Этаж № 1, Этаж № 2
3	Площадь помещения:	1012.0
4	Адрес (описание местоположения):	г.Москва, бульв.Тверской, д.20, стр. 1
5	Назначение:	Нежилое (жилое, нежилое)
6	Вид жилого помещения:	— (комната, квартира)
7	Кадастровый номер квартиры, в которой расположена комната:	—
8	Кадастровая стоимость (руб.):	21108235.28
9	Сведения о правах: Собственность, № 77-01/01-079/2003-550 от 11.03.2003, Открытое акционерное общество Холдинговая компания "Главмосстрой"	
10	Особые отметки: —	
11	Сведения о включении в реестр объектов культурного наследия: —	
12	Сведения о кадастровых инженерах: —	
13	Дополнительные сведения:	
	13.1	Кадастровые номера объектов недвижимости, образованных с объектом недвижимости —
	13.2	Кадастровые номера объектов недвижимости, образованных из объекта недвижимости —
13.3	Кадастровые номера объектов, подлежащих снятию с кадастрового учета —	
14	Характер сведений государственного кадастра недвижимости (статус записи о помещении): Сведения об объекте недвижимости имеют статус ранее учтенные	

(полное наименование должности)	(подпись)	ВЕДУЩИЙ ИНЖЕНЕР ГОРДЕЕВА Е.А. (инициалы, фамилия)
---------------------------------	-----------	---



КП.3

КАДАСТРОВЫЙ ПАСПОРТ
помещения
(выписка из государственного кадастра недвижимости)

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

"27" июля 2016 г. № 77/501/16-851474	
Кадастровый номер:	77:01:0001070:1800

Сведения о частях помещения:

Номер п/п	Учетный номер части	Площадь, м ²	Описание местоположения части	Характеристика части
1	—	весь	—	Арест
2	—	весь	—	Ипотека
3	—	весь	—	Ипотека

(полное наименование должности)		ВЕДУЩИЙ ИНЖЕНЕР ГОРДЕЕВА Е.А.
	(подпись)	(инициалы, фамилия)



ТЕХНИЧЕСКИЙ ПАСПОРТ

UNOM 2101382

ПАМЯТНИК
УЧРЕЖДЕНИЕ
(назначение здания) на (вместимость)
 по ул. Пречистенка дом № 35 стр. корп. № 3
Центрального АО г. Москвы

Кварт. №	<u>154</u>
Инвент. №	<u>11</u>
Шифр фонда	
Шифр проекта	

I. Общие сведения

Владелец ОАО "Холдинговая компания "Главмосстрой" Число этажей 2
 Год постройки до 1917 переоборудовано в Год последнего кап. ремонта г.
надстроено
 Кроме того, имеется: техподполье, подвал, цокольный этаж, мансарда, мезонин (подчеркнуть)
 Материал крыши железная площадь крыши 334 кв. м.
 Фасад оштукатурено площадь фасадов кв. м.
 Число лестниц 2 шт. их уборочная площадь кв. м.
 Уборочная площадь общих коридоров и мест общего пользования кв. м.
 Объем 2057 куб. м.
 Общая площадь по зданию 447,3 кв. м., в т.ч. общей без учета балконов и лоджий 447,3 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 многоквартирного дома кв. м.

A. Распределение жилой площади

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

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

№№ п/п	Квартиры	Число квартир	Общ. 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									

I. Нежилые помещения: общая площадь 447,3 кв.м.

№№ п/п	Классификация помещений	Общая		Основная		Текущие изменения:								
		Всего	В т.ч. арендуем	Всего	В т.ч. арендуем	Общая		Основная		Общая		Основная		
						Всего	В т.ч. аренд.	Всего	В т.ч. аренд.	Всего	В т.ч. аренд.	Всего	В т.ч. аренд.	
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	
1	Жилая в нежил. пом.													
2	Торговая													
3	Производственная													
4	Складская													
5	Бытового обслуж.													
6	Гаражи													
7	Учрежденческая	430,7		300,5										
8	Обществ. питания													
9	Школьная													
10	Учебно-научная													
11	Лечебно-санитарн.													
12	Культ-просветит.													
13	Детские сады и ясли													
14	Театров и зрел. предпр.													
15	Творческие мастерск.													
16	Профтехобразования													
17	Прочая	16,6												
Итого:		447,3		300,5										

В том числе: 1. Площадь подвалов: общая _____ основная _____ 2. Цокольн. эт.: общая _____ 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 жилищных 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		Печное	Печное-газовое	Отопление						Калориферное	Ванны					Горячее водоснаб.	Газоснабжение		Мусоропровод	Лифты		Напряжение электросети (вольт)		Группа благоустройств					
		Местная	Центральная			Центральное				С тверд. топливе	С газовыми колонками		С газовыми колонками	С газовыми колонками	С газовыми колонками	С газовыми колонками	С газовыми колонками		С газовыми колонками	С газовыми колонками		С газовыми колонками	С газовыми колонками	С газовыми колонками	С газовыми колонками		С газовыми колонками	С газовыми колонками	С газовыми колонками	С газовыми колонками	С газовыми колонками
						От АГВ	От ТЭЦ	От собственной котельной	От групп																						
29.07.92	447,3	447,3																									127	220			447,3

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

№ или литер по плану	Наименование	Этаж	Формулы для подсчета площадей по наружному обмеру	Площадь (кв.м.)	Высота, (м)	Объем, (куб.м.)
1	2	3	4	5	6	7
3	основное	2		267,0	7,30	1949
а	подвал			33,3	2,55	85
б	подвал			9,0	2,55	23
в	сход в подвал			11,3		
						2057

Площадь застройки: 278,3 м² (площадь здания по цоколю; открытые сходы, крыльца, площадки перед подъездами, приямники, и т.д.)

IV. Описание конструктивных элементов и определение износа основной пристройки

Группа капит. III Средняя жилая площадь квартиры _____ Сборник№ 28
 вид внутренней отделки простая Средняя внутренняя высота помещений 3,30 Таблица№ 85б

№№ 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	Произведение процента износа на удельный вес конструктивных элементов деленной на 100	
1	2	3	4	5	6	7	8	9	
1	Фундаменты	<i>бутовый ленточный</i>		8		8	50	4	
2	а. Наружные и внутренние капитальные стены	<i>кирпичные</i>		19		19	60	11,4	
	б. Перегородки	<i>деревянные</i>							
3	Перекрытия:	чердачные	<i>деревянные утепленные</i>	13		13	60	7,8	
		междуэтажные	<i>деревянные утепленные</i>						
		подвальные							
4	Крыша	<i>железная по деревянным элементам</i>		3		3	40	1,2	
5	Полы	<i>дощатые линолеум метлах. плитка</i>		10		10	70	7	
6	Проемы:	оконные	<i>двойные створные</i>	9		9	50	4,5	
		дверные	<i>щитовые заводского изготовления</i>						
7	Отдел. работы:	Наружная отделка архитект. оформл.	<i>оштукатурено, окрашено</i>	21		21	70	14,7	
		Внутренняя отделка	<i>оштукатурено</i>						
8	Санитарные и электротехнические работы	Центр. отопление	<i>от ТЭЦ</i>	8		8	30	2,4	
		Печное отопл.							
		Водопровод	<i>Городской</i>						
		Канализация	<i>Центральная</i>						
		Радио	<i>городская сеть</i>						
		Телефон	<i>от АТС</i>						
		Телевидение							
		Ванны:	с газовой колон.						
			с дровян. колон.						
			с горяч. водосн.						
		Горячее водоснаб.							
		Вентиляция							
		Газоснабжение							
Мусоропровод									
Лифты									
Электроосвещение	<i>городская сеть</i>								
9	Разные работы	<i>лестницы</i>		9		9	50	4,5	
		<i>отмостки</i>							
Итого				100		100,00		57,50	
Процент износа (гр.9)х100						57,5х100	58 %		
Удельный вес (гр.7)						100			

Процент износа, приведенный к 100 по формуле

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	Произведение процента износа на удельный вес конструктивных элементов деленной на 100	
1	2	3	4	5	6	7	8	9	
1	Фундаменты								
2	а. Наружные и внутренние капитальные стены								
	б. Перегородки								
3	Перекрытия:	чердачные							
		междуэтажные							
		подвальные							
4	Крыша								
5	Полы								
6	Проёмы:	оконные							
		дверные							
7	Отдел. работы:	Наружная отделка архитектур. оформл.							
		Внутренняя 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									
Процент износа, приведенный к 100 по формуле				Процент износа (гр.9)х100					
				Удельный вес (гр.7)					



VI. Техническое описание холодных пристроек

Описание конструктивных элементов и их удельные веса																			
1 Литер по плану	2 Назначение	3 Этажность	4 Фундаменты	5 стены и перегородки	6 перекрытия	7 крыша	8 полю	9 Проемы:		10 дверные	11 отделочные работы	12 внутренние санитарно-и электротехнические устройства	13 прочие работы	14 № сборника	15 № таблицы	16 Удельный вес оценив. объекта в %	17 Износ в %		
								оконные											

Исполнительное
техническое задание
на проектирование
системы отопления
зданий

VII. Исчисление восстановительной и действительной стоимости основной части строения и пристроек.

№ или литер по плану	Наименование строений и пристроек	№ сборника	№ Таблицы	Стоимость по таблице	Удельный вес строения	Поправка к стоимости в коэффициентах							Удельн. вес строен. после поправок	Стоим. ед. изм. после применен. поправ. коэф.	Объем или площадь	Восстановит. стоимость в руб.	% износа	Действительн. стоимость в руб.
						На высоту помещения	на среднюю площадь квартиры	на отклонен. от группы капитальност.	на объем строения									
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	15	16	17	18	
3	учреждение	28	856	20,40	1,00				0,86			0,86	17,54	1949	34185	58	14358	
						K =	1,01	1,24	1,65	=		70642						
															Всего:	34185	58	14358

По состоянию на 28.11.2007г.
% износа по состоянию на 1992г.

ТЕКУЩИЕ ИЗМЕНЕНИЯ ВНЕСЕНЫ

Работу выполнил _____
(должность) Мальцев П.М.
(подпись) *[подпись]*
30 Август 2012
Проверил бригадир _____
(подпись) *[подпись]*
30.08.2012
Начальник бюро _____
(подпись)
30.08.2012

VIII. Потребность в капитальном ремонте строения № _____

№ п/п	Наименование конструктивных элементов и оборудования	Единица измерен.	Количество	% износа	Потребность в кап. ремонте					Выполнено:			
					Всего	В т.ч.		Цена за единицу		Сумма в руб.	г.	г.	г.
						Ре-монт	Сме-на	Ре-монт	Сме-на				
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14
1	Фундаменты	куб.м											
2	Стены	куб.м											
3	Стены	кв.м											
4	Перегородка дерев.	кв.м											
5	Перегородка несгораем.	кв.м											
6	Перекрытия	чердачные	кв.м										
7		междуэтажные	кв.м										
8		санузлов	кв.м										
9		подвальные	кв.м										
10		стропила	кв.м										
11	Крыша	обрешетка	кв.м										
12		кровля	кв.м										
13		водосточн. трубы	п/м										
14	Полы	внутрен. водосток	п/м										
15		дощатые	кв.м										
16		паркетные	кв.м										
17		линолиум или синт.	кв.м										
18		плиточные	кв.м										
19		прочие	кв.м										

2101352

ТЕХНИЧЕСКИЙ ПАСПОРТ

учреждение _____ на _____
 (назначение здания) (местимость)
 по: Соймоновскому пр. дом № 7 стр. № 1
 _____ Центрального _____ АО г. Москвы

Кварт. №	144
Инвент. №	6
Шифр фонда	МС
Шифр проекта	индив.

1. Общие сведения

Владелец ОАО Холдинговая компания "Главмосстрой" - S=5710,1 кв.м.

Число этажей 3
 Год постройки 1900 г. переоборудовано / надстроено в _____ г. Год последнего кап. ремонта _____ г.
 Кроме того, имеется: подвал, цокольный этаж, мансарда, мезонин (подчеркнуть)

Материал крыши железная площадь крыши 2134 кв. м.
 Фасад расшивка швов площадь фасадов _____ кв.м.
 Число лестниц 5 шт.; их уборочная площадь _____ кв.м.
 Уборочная площадь общих коридоров и мест общего пользования _____ кв.м.
 Объём 28 001 куб.м.
 Общая площадь по зданию _____ кв.м. в т. ч. общей без уч. балк. и лоджий 5710,1 кв.м.
 из них:
 а. Жилые помещения: Общая площадь _____ кв. м.,
 в т. ч. общей без учёта 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 площадь	В том числе и жилая	Текущие изменения:							
		Жилых квартир	Жилых комнат			Количество		Общая площадь	В том числе и жилая	Количество		Общая площадь	В т.ч. и жилая
						Жилых квартир	Жилых комнат			Жилых квартир	Жилых комнат		
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14
1	В квартирах												
2	В помещ. коридор. системы												
3	В общежитиях												
4	Служебная жилая площадь												
5	Мансарренная 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 коридори. сист.)

№№ п/п	Квартиры	Число квартир	Общая площадь	Жилая площадь	Текущие изменения:					
					Число квартир	Общая площадь	Жилая площадь	Число квартир	Общая площадь	Жилая площадь
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11
1	Однокомнатные									
2	Двухкомнатные									
3	Трехкомнатные									
4	Четырёхкомнатные									
5	Пятикомнатные									
6	Шестикомнатные									
7	В семь и более комнат									

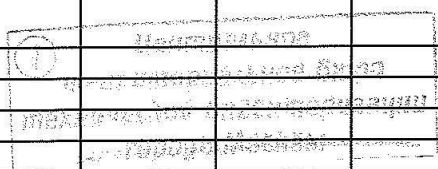
I. Нежилые помещения: общая площадь 5 710,1 кв. м.

№№ пп	Классификация помещений	Общая		Основная		Текущие изменения:								
		Соймольскому пл	В т.ч. арендуем	Всего	В т.ч. арендуем	Общая		Основная		Общая		Основная		
						Всего	В т.ч. арендуем	Всего	В т.ч. арендуем	Всего	В т.ч. арендуем	Всего	В т.ч. арендуем	
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	
1	Жилая в нежил.помещ. (гостиница, казарма и т.д.)													
2	Торговая													
3	Производственная													
4	Складская	8,7		8,7										
5	Бытового обслуж.													
6	Гаражи													
7	Учрежденческая	5 139,7		3 700,7										
8	Обществ.питания	478,7		332,8										
9	Школьная													
10	Учебно-научная													
11	Лечебно-санитарн.													
12	Куль-просветит.	48,4		48,4										
13	Детские сады и ясли													
14	Театров и зрел.предпр.													
15	Творческие мастерские													
16	Профтехобразования													
17	Прочая	34,6		34,6										
18	Без конкретной технологии													
Итого:		5710,1		4125,2										

В том числе: 1. Площадь подвалов: общая __, основная __. Цокольн. эт.: общая __, основная __,

Площадь, используемая жилищной конторой для собственных нужд _____ кв.м.

№№ пп	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 жилищ.контор в) теплоузел г) котельная в том числе: на газе на тверд топливе						
Итого:							



Дата записи	Водопровод	Канализация		Печное	Печное \ Газовое	Местное от электроприборов	Отопление					Калориферное	С горячим водоснабжением	Ванны			От колонок	Централы.	Баллон.	Централы.	Мусоропровод	Пассажирск.	Грузовой	Напряжени		Группа благоустройств	
		Соймоческому пр.	Центральная				центральное		от групп или кварт. котельной	С газовыми колонками	С дровяными колонками			Без колонок и горячей воды	Газо-снаб.	Лифты								вольт			
							от собственной котельной	от групп или кварт. котельной																Централы.	Баллон.		Централы.
04.12.2009	5710,1		5710,1				5710,1									5710,1									5710,1	1	

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

№ или литер по плану	Наименование	Этажность	Формулы для подсчета площадей по наружному обмеру	Площадь (кв.м.)	Высота (м)	Объем (куб.м)
1	2	3	4	5	6	7
	учреждение	3		1 623,9	12,30	19 974
	цок. таж			1 655,3	3,57	5 909
а	тамбур			3,1	3,00	9
в	пристр.-склад			12,3	3,00	37
г	пристр.			11,4	3,00	34
д				12,0	3,00	36
з	тамбур			13,4	3,00	40
	площадка			2,4		
	мансарда			8,0		
				1 623,9		1 962
			ИТОГО			28 001

Площадь застройки: 1 717,9

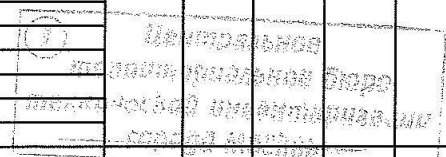
(площадь здания по цоколю, открытые сходы, крыльца, площадки перед подъездами, прямники и т.д.)

IV. Описание конструктивных элементов и определение износа основной пристройки

Группа капит. III Сред.жил.плещ.кварт. 3,40 Сборник № 28
 Вид внутр.отдел. повыш. Сред.внутр.выс. помещ. 3,40 Таблица № 916

№ пп	Наименование конструктивных элементов	Описание конструктивных элементов (материал, конструкция, отделка и прочее)	Техническое состояние (осадки, трещины, гниль и т.п.)	Удельный вес конструкт.элементов	Поправка к удельному весу в процентах	Удельный вес конструкт.элементов с поправкой	Износ в процентах	Процент износа на удельный вес конструктивных элементов деленное на 100
1	2	3	4	5	6	7	8	9
1	Фундаменты	бутовый		10		10,0	50	5,0
		ленточный						
2	А. Наружные и внутренние капитальные стены	кирпичные		20		20,0	55	11,0
	Б. Перегородки	деревянные гипсокартон						
3	Перекрытия:	чердачные	деревянные по метал. балкам	16		16,0	45	7,2
		междуэтажные						
		подвальные	сводики					
4	Крыша	железная по		2		2,0	15	0,3
		деревянным						
		стропилам						
5	Полы	паркет, пластик		9		9,0	30	2,7
		плитка, мрамор						
6	Проемы:	оконные	сосновые 2-ые створные и метал., пластик	8		8,0	30	2,8
		дверные	филенчатые					
7	Отдел. работы	Наруж.отделка	расшивка швов	18		18,0	15	2,7
		архитект оформ.						
		а)						
		б)						
8	Санитарные и электротехнич. работы	внутрен.отделка	плитка, окр. масл. кр. отд. плитк.	13,0	-3,0	10,0	30	3,0
		а)						
8	Санитарные и электротехнич. работы	Центр.отопление	ТЭЦ	13,0	-3,0	10,0	30	3,0
		Печное отоплен.						
		Водопровод	от гор.сети					
		Канализация	центр.					
		Радио	радиотрансляц.					
		Телефон	от АТС					
		Телевидение						
		Ванны:						
		с газ.колон.						
		с дров.колон.						
		с горяч.водосн.	ТЭЦ					
		Горячее водоснаб.	ТЭЦ					
		Вентиляция	естественн.					
Газоснабжение	гор. сеть							
Мусоропровод								
Лифты								
Электроосвещение	220В							
9	Разные работы	отмостка		4		4,0	50	2,0
Итого:				100	-3,0	97,0		36,7
%				процент износа (гр.9)х100		36,7*100		38%
				удельный вес (гр.7)		97,0		

% износа, приведенный к 100 по формуле



V. Описание конструктивных элементов и определение износа основной пристройки

Группа капит. _____ Сред.жил.площ.кварт. _____ - _____ Сборник № _____
 Вид внутр.отдел. _____ Сред.внутр.выс. помещ. _____ Таблица № _____

новскому пр.

№ пп	Наименование конструктивных элементов	Описание конструктивных элементов (материал, конструкция, отделка и прочее)	Техническое состояние (осадки, трещины, гниль и т.п.)	Удельн.вес конструкт.элементов	Поправка к удельн.весу в процентах	Удельн.вес конструкт.элементов с поправкой	Износ в процентах	Процентное значение износа на удельный вес конструктивных элементов деленное на 100	
1	2	3	4	5	6	7	8	9	
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	Наруж.отделка							
		архитект оформ.							
		а)							
		б)							
8	Санитарные и электротехнич. работы	внутрен.отделка							
		а)							
		б)							
		Центр.отопление							
8	Санитарные и электротехнич. работы	Печное отоплен.							
		Водопровод							
		Канализация							
		Радио							
		Телефон							
		Телевидение							
		Ванны:	с газ.колон.						
			с дров.колон.						
			с горяч.водосн.						
		8	Санитарные и электротехнич. работы	Горячее водоснаб.					
				Вентиляция					
				Газоснабжение					
Мусоропровод									
Лифты									
9	Разные работы	Электроосвещение							
				Итого:					
				процент износа (гр.9)х100					
				удельный вес (гр.7)					

% износа, приведенный к 100 по формуле

VI. Техническое описание холодных пристроек

Литер по плану	Назначение	Этажность	Описание конструктивных элементов и их удельные веса										№ сборника	№ таблицы	Удельный вес оценив.объекта в %	Износ в %			
			Фундаменты	Стены и перегородки	Перекрытия	Крыша	Полы	Проемы		Отделочные работы	Внутренние санитарно- и электротехнические устройства	Прочие работы							
								оконные	дверные										
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	15	16	17			



 УТВЕРЖДЕНО

№ или литер по плану	Наименование строений и пристроек	№ сборника	№ таблицы	Стоимость по таблице	Удельный вес строения	Поправка к стоимости в коэффициентах						Удельный вес строен после поправок	Стоим. с изм. после примен. поправочн. коэф-та	Объем или площадь	Восстановительная стоим. в руб.	% износа	Действит. стоим. в руб.
						На высоту помещения	На среднюю площадь квартиры	подвал	На отклонен. от группы капитальн.	На объем строения	на этаж.						
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	15	16	17	18
	учрежден.	28	916	21,7	0,97				0,86		0,95	0,79	17,14	10000	171430	38	106287
	тамбур	28	165а	87,4	1,0				1,29				112,75	1шт.	226	38	140
	тамбур	28	165а	87,4	1,0				1,29				112,75	1шт.	113		
	пристр.	28	1646	9,7	0,83				1,29			1,071	10,39	12,3	128		
	пристр.	28	1646	9,7	0,83				1,29			1,071	10,39	11,4	118		
	учрежден.	28	916	17,14						0,95			16,28	15883	258575	38	160317
Всего:														889797	38	551956	
K=2,046 * 1,01																	
% износа на 1999 г.																	

Работу выполнил: _____ по состоянию на 25.11.2010г.

Мальцев П.М. _____ (подпись)

31.08.2012 г.

Проверил: _____ (подпись)

Иванова Г.М. _____ (подпись)

31.08.2012 г.

Начальник ТБТИ _____ (подпись)

" _____ " _____ 20 г.

ТЕКУЩИЕ ИЗМЕНЕНИЯ ВНЕСЕНЫ

" " 20 г.	" " 20 г.	" " 20 г.	" " 20 г.

VIII. Потребность в капитальном ремонте строения № _____

№ пп	Наименование конструктивных элементов и оборудования	Единица измерения	Количество	% износа	Потребность в кап.ремонте					Выполнено			
					Всего	В т.ч.		Цена за единицу		20 __ г.	20 __ г.	20 __ г.	
						Ремонт	Смена	Ремонт	Смена				
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14
1	Фундаменты												
2	Стены каменные	куб.м											
3	Стены деревянные	кв.м											
4	Перегородки дерев.	кв.м											
5	Перегородки негораем.	кв.м											
6	Перекрытия	чердачные	кв.м										
7		междуэтажные	кв.м										
8		санузлов	кв.м										
9		подвальные	кв.м										
10	Крыша	стропила	п/м										
11		обрешетка	кв.м										
12		кровля	кв.м										
13		водосточн. труб	п/м										
14		внутрен. вод.	п/м										
15	Полы	дощатые	кв.м										
16		паркетные	кв.м										
17		линолеум или	кв.м										
18		плиточные	кв.м										
19		прочие	кв.м										

Приложение 1
к постановлению Правительства Москвы
от 1 декабря 1998 г. N 915

Форма 1а
Действительна в течение 1 года

ТЕРРИТОРИАЛЬНОЕ БТИ Центральное ТБТИ

ВЫПИСКА ИЗ ТЕХНИЧЕСКОГО ПАСПОРТА НА ЗДАНИЕ (СТРОЕНИЕ)

N дела 144/6 Литер -
по состоянию на 25.11.2010 г.

Информация по зданию (строению)

нежилое

Кадастровый номер	-		
Предыдущий кадастровый номер	-		
Учетный номер объекта	02101352		
Адрес	Город	Москва	
Наименование (ул., пл., пер, просп., туп., бульв. и т.п.)	Соймоновский пр.		
Дом	7	Корп.	-
		Строение	1
Функциональное назначение	нежилое		
Общая площадь всего (кв.м.)	5710,1	Количество квартир	-
кроме того площади (кв.м.): в т.ч.	-	Материал стен	кирпичный
лестничных клеток	-	Год постройки	1900
технического подполья технического этажа	-	Этажность (без учета подземных этажей)	3 кроме того мансарда
вент. камер	-	Подземных этажей	1
других помещений	-	Инвентаризационная стоимость (тыс.руб.)	889,8
Площадь застройки (кв.м.)	1718	Памятник архитектуры	нет
Жилая площадь (кв.м.) жилых помещений	-	Нежилая площадь (кв.м.) в т.ч. жилая площадь в нежил. помещ. (кв.м.)	5710,1 -



02 10 12 0040158

Описание объекта права: здания (строения)

Кадастровый номер N -

Наименование правообладателя (ФИО для физического лица)	ОАО Холдинговая компания "Главмосстрой"		
Здание/строение	здание		
Тип помещения: встроенно-пристроенное	-		
пристроенное	-		
Общая площадь, всего (кв.м.)	5710,1	Нежилая площадь (кв.м.) в т.ч.	5710,1
Жилая площадь (кв.м.) жилых помещений	-	Жилая площадь (кв.м.) в нежилых помещениях	-

Характеристики объекта приведены в экспликации к поэтажному плану

Адрес зарегистрирован в Адресном реестре зданий и сооружений г.Москвы
4.11.2003г. N 1004682.

Сведения об обременении: ипотека.

Волкова
Наталья Сергеевна
Зам. начальника
Центрального ТБТИ г. Москва

Начальник ТБТИ

Н.И. Курочкина

5.09.2012

Подпись

Исполнитель

Мальцев П.М.

5.09.2012

Подпись



Удостоверяю группу по инвентаризации зданий и сооружений №011117-5-1

2106402

ТЕХНИЧЕСКИЙ ПАСПОРТ

учреждение _____ на _____
 (назначение здания) (вместимость)
 по: Тверскому бульвару дом № 20 стр. № 1
 Центрального АО г. Москвы

Кварт. №	48
Инвент. №	10
Шифр фонда	МС
Шифр проекта	индив.

1. Общие сведения

Владелец ОАО Холдинговая компания "Главмосстрой" - S=1012,0 кв.м.

Число этажей 2
 Год постройки 1810 г. переоборудовано / надстроено в _____ г. Год последнего кап. ремонта 1975 г.
 Кроме того, имеется: подвал, цокольный этаж, мансарда, мезонин (подчеркнуть)
 Материал крыши стальная по дерев. обреш. площадь крыши 883 кв. м.
 Фасад оштукатурка стен площадь фасадов _____ кв.м.
 Число лестниц 2 шт.; их уборочная площадь 95 кв.м.
 Уборочная площадь общих коридоров и мест общего пользования _____ кв.м.
 Объём 6 707 куб.м.
 Общая площадь по зданию _____ кв.м. в т. ч. общей без уч. балк. и лоджий 1076,3 кв.м.
 из них:
 а. Жилые помещения: Общая площадь _____ кв. м.,
 в т. ч. общей без учёта 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 площадь	В том числе и жилая	Текущие изменения:							
		Жилых квартир	Жилых комнат			Количество		Общая площадь	В том числе и жилая	Количество		Общая площадь	В т.ч. и жилая
						Жилых квартир	Жилых комнат			Жилых квартир	Жилых комнат		
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14
1	В квартирах												
2	В помещ. коридор. 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 коридорн. сист.)

№№ п/п	Квартиры	Число квартир	Общая площадь	Жилая площадь	Текущие изменения:						
					Число квартир	Общая площадь	Жилая площадь	Число квартир	Общая площадь	Жилая площадь	
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	
1	Однокомнатные										
2	Двухкомнатные										
3	Трехкомнатные										
4	Четырёхкомнатные										
5	Пятикомнатные										
6	Шестикомнатные										
7	В семь и более комнат										

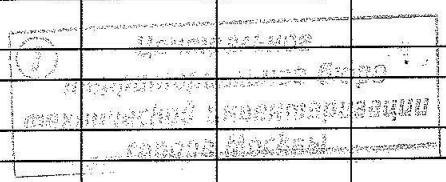
I. Нежилые помещения: общая площадь 1 076,3 кв. м.

№№ пп	Классификация помещений	Общая		Основная		Текущие изменения:								
		Всего	В т.ч. арендуем	Всего	В т.ч. арендуем	Общая		Основная		Общая		Основная		
						Всего	В т.ч. арендуем	Всего	В т.ч. арендуем	Всего	В т.ч. арендуем	Всего	В т.ч. арендуем	
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	
1	Жилая в нежил. помещ. (гостиница, казарма и т.д.)													
2	Торговая													
3	Производственная													
4	Складская													
5	Бытового обслуж.													
6	Гаражи													
7	Учрежденческая	988,0		648,0										
8	Обществ. питания													
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	88,3		84,7										
18	Без конкретной технологии													
Итого:		1076,3		732,7										

В том числе: 1. Площадь подвалов: общая __, основная __ 2. Цокольн. эт.: общая __, основная __,

Площадь, используемая жилищной конторой для собственных нужд _____ кв.м.

№№ пп	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 жилищ.контор						
	в) теплоузел						
	г) котельная						
	в том числе: на газе						
	на тверд.топливе						
Итого:							



IV. Описание конструктивных элементов и определение износа основной пристройки

Группа капит. III Сред.жил.пл.кварт. _____ Сборник № 4
 Вид внутр.отдел. повыш. Сред.внутр.выс. помеш. _____ Таблица № 50к

№ пп	Наименование конструктивных элементов	Описание конструктивных элементов (материал, конструкция, отделка и прочее)	Техническое состояние (осадки, трещины, гниль и т.п.)	Удельн.вес конструкт.элементов	Поправка к удельн.весу в процентах	Удельн.вес конструкт.элементов с поправкой	Износ в процентах	Произведение процента износа на удельный вес конструктивных элементов деленное на 100
1	2	3	4	5	6	7	8	9
1	Фундаменты	бутовый		9		9,0	65	5,9
		ленточный						
2	А. Наружные и внутренние капитальные стены	кирпичные		21		21,0	60	12,6
	Б. Перегородки	деревянные штукатуренные						
3	Перекрытия: чердачные междуэтажные подвальные	дерев. по дерев. балкам, утеплен.		10		10	55	5,5
		деревянные отепление						
		кирпичные сводики						
4	Крыша	стальная по дерев. стропилам и обрешетке		5		5	55	2,75
5	Полы	паркет, плиточ. линолиум		8	5,3	13,3	55	7,3
6	Проемы: оконные дверные	двойные створные		10		10	55	5,5
		филенчатые						
7	Отдел. работы: Наруж.отделка а) архитектор оформ. б) внутрен.отделка а) б)	штукатурка		8	+0,5	8,5	55	4,8
		побелка, окраска оштукат.						
8	Санитарные и электротехнич. работы	Центр.отопление	ТЭЦ	9,3		9,3	60	5,6
		Печное отоплен.						
		Водопровод	от гор.сети					
		Канализация	центр.					
		Радио	есть					
		Телефон	от АТС					
		Телевидение						
		Ванна:						
		с газ.колон.						
		с дров.колон.						
		с горяч.водосн.						
		Горячее водоснаб.						
		Вентиляция						
Газоснабжение								
Мусоропровод								
Лифты								
Электроосвещение	мосэнерго							
9	Разные работы	отмостки, лестницы и другие		21		20,7	55	11,4
Итого:				100	5,8	105,7		60,8
процент износа (гр.9)х100						60,8*100		58%
удельный вес (гр.7)						105,7		

% износа, приведенный к 100 по формуле

V. Описание конструктивных элементов и определение износа основной пристройки

Группа капит. _____ Сред.жил.площ.кварт. _____ Сборник № _____
 Вид внутр.отдел. _____ Сред.внутр.выс. помещ. _____ Таблица № _____

№ пп	Наименование конструктивных элементов	Описание конструктивных элементов (материал, конструкция, отделка и прочее)	Техническое состояние (осадки, трещины, гниль и т.п.)	Удельный вес конструкт.элементов	Поправка к удельн.весу в процентах	Удельный вес конструкт.элементов с поправкой	Износ в процентах	Процент износа на удельный вес конструктивных элементов деленное на 100
1	2	3	4	5	6	7	8	9
1	Фундаменты							
2	А.Наружные и внутренние капитальные стены							
	Б. Перегородки							
3	Перекрываети:	чердачные						
		междуэтажные						
		подвальные						
4	Крыша							
5	Полы							
6	Проемы:	оконные						
		дверные						
7	Отдел.работы	Наруж.отделка						
		архитект оформ.						
		а)						
		б)						
8	Санитарные и электротехнич. работы	внутрен.отделка						
		а)						
		б)						
		Центр.отопление						
		Печное отоплен.						
		Водопровод						
		Канализация						
		Радио						
		Телефон						
		Телевидение						
		Ванны:						
		с газ.колон.						
		с дров.колон.						
		с горяч.водосн.						
		Горячее водоснаб.						
		Вентиляция						
		Газоснабжение						
		Мусоропровод						
		Лифты						
		Электроосвещение						
9	Разные работы							
				Итого:				
% износа, приведенный к 100 по формуле				процент износа (гр.9)х100				
				удельный вес (гр.7)				

№ или литер по плану	Наименование строений и пристроек	№ сборника	№ таблицы	Стоимость по таблице	Удельный вес строения	Поправка к стоимости в коэффициентах						Удельный вес строен после поправок	Стоим. сд. изм. после применен. поправочн. коэф-та	Объем или площадь	Восстановительная стоим. в руб.	% износа	Действит. стоим. в руб.
						На высоту помещения	На среднюю площадь квартиры	подвал	На отклонен. от группы капитальн.	На объем строения							
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	15	16	17	18
1	основное	4	50к	20,4	1,06				0,86			0,86	17,5	6707	117373	58	49297
Всего:															232257	58	97548
K=2,046 * 1,01																	
% износа на 1998 г.																	

Работу выполнил: _____ по состоянию на 18.11.2004г.

Мальцев П.М.

(должность)

(подпись)

31.08.2012 г.

Проверил:

Иванова Г.М.

(должность)

(подпись)

31.08.2012 г.

Начальник ТБТИ

(подпись)

" " 20__ г.

ТЕКУЩИЕ ИЗМЕНЕНИЯ ВНЕСЕНЫ

" " 20__ г.	" " 20__ г.	" " 20__ г.	" " 20__ г.
-------------	-------------	-------------	-------------

VIII. Потребность в капитальном ремонте строения № _____

№ пп	Наименование конструктивных элементов и оборудования	Единица измерения	Количество	% износа	Потребность в кап.ремонте					Выполнено			
					Всего	В т.ч.		Цена за единицу		Сумма в руб.	20__ г.	20__ г.	20__ г.
						Ремонт	Смена	Ремонт	Смена				
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14
1	Фундаменты												
2	Стены каменные	куб.м											
3	Стены деревянные	кв.м											
4	Перегородки дерев.	кв.м											
5	Перегородки несгораем.	кв.м											
6	Перекрытия	чердачные	кв.м										
7		междуэтажны	кв.м										
8		санузлов	кв.м										
9		подвальные	кв.м										
10	Крыша	стропила	п/м										
11		обрешетка	кв.м										
12		кровля	кв.м										
13		водосточн. труб	п/м										
14		внутрен. вод.	п/м										
15	Полы	дощатые	кв.м										
16		паркетные	кв.м										
17		линолеум или	кв.м										
18		плиточные	кв.м										
19		прочие	кв.м										

ПЛАНЫ И ЭКСПЛИКАЦИЯ ПОМЕЩЕНИЙ

приложение к кадастровому паспорту

помещения

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

Дата 17 сентября 2012 г.

Инвентарный номер (ранее присвоенный учетный номер) 45:286:002:000154110:0002

Описание объекта недвижимого имущества

Наименование _____

Адрес (местоположение):

Субъект Российской Федерации	город Москва	
Район	Центральный административный округ	
Муниципальное образование	тип	внутригородская территория города федерального значения
	наименование	Муниципальное образование Тверское
Населенный пункт	тип	город
	наименование	Москва
Улица (проспект, переулок и т.д.)	тип	улица
	наименование	Тверская
Номер дома	6	
Номер корпуса		
Номер строения	2	
Литера	стр.2	
Номер помещения (квартиры)		
Иное описание местоположения		

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

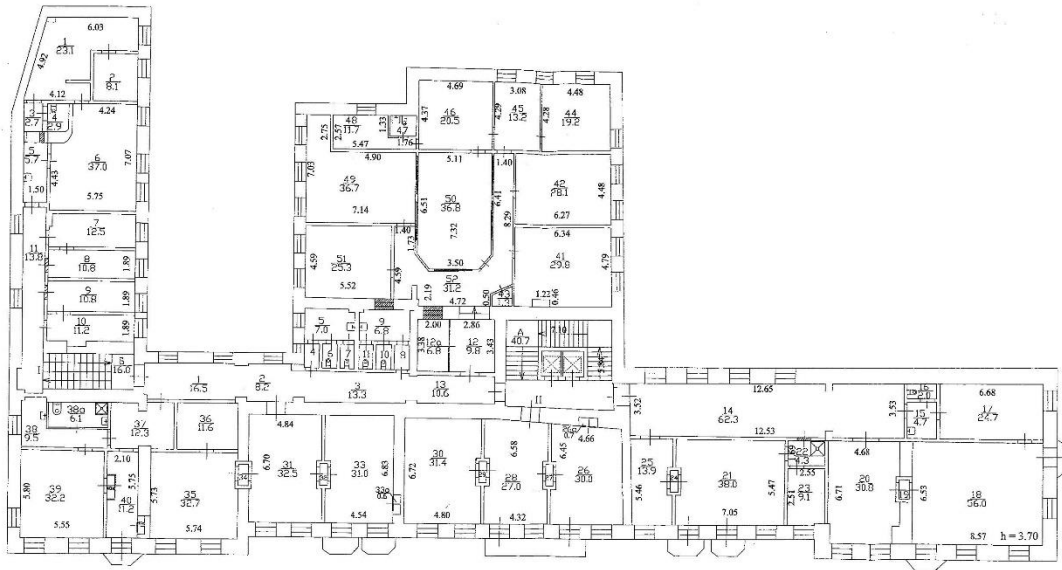
(наименование органа или организации)

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



С.Н. Литвинова
(инициалы, фамилия)

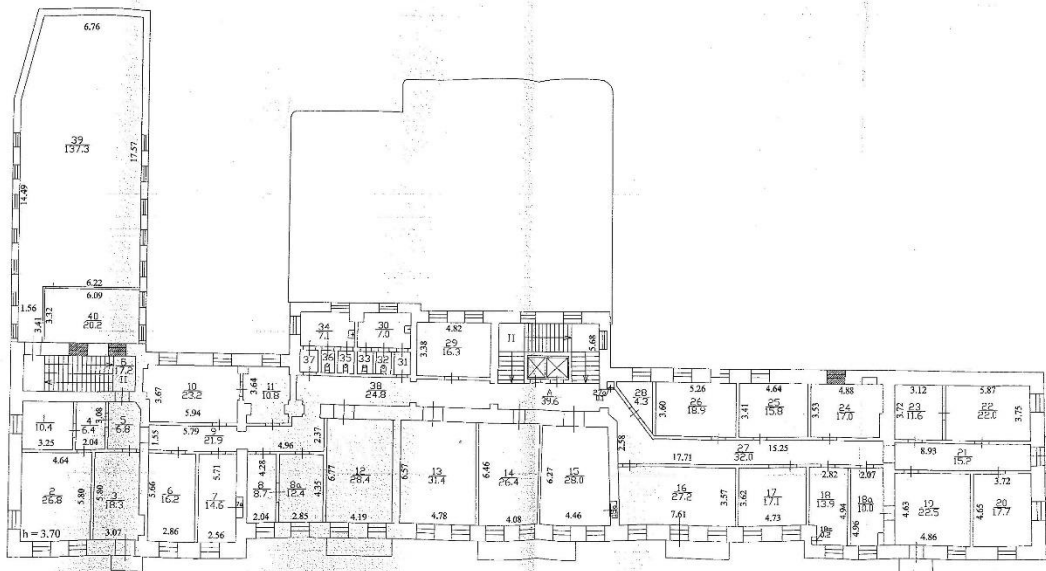




стр. 2
3 этаж

Позвальный план составлен по состоянию на 14.05.2010 г.

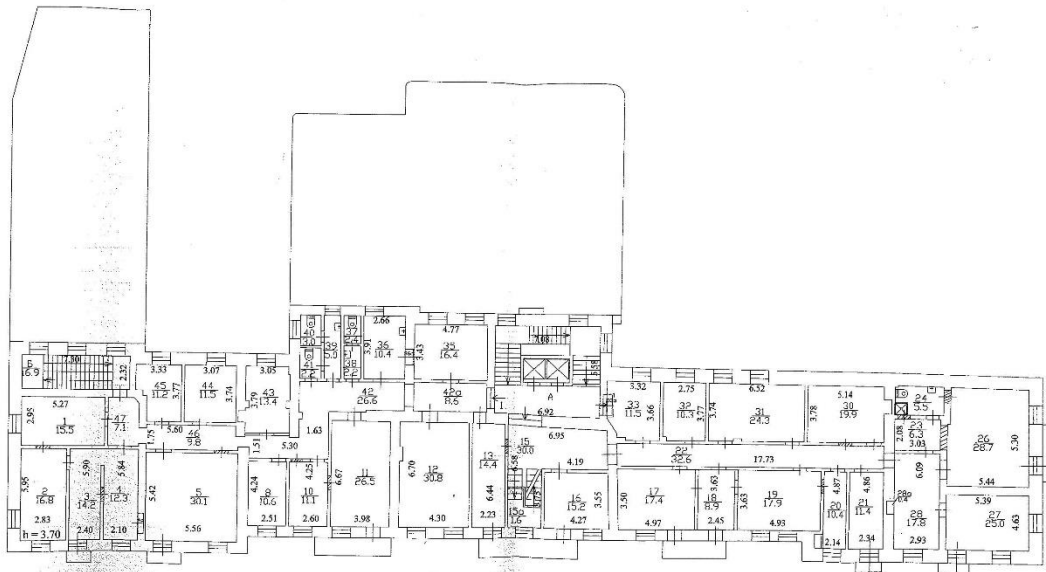
Регистр	ОГРН	ФФ	
лист 3	Позвальный план помещений по адресу: г. Москва, ул. Тархова, д. 6, стр. 2	Масштаб 1:200	
лист 6			
Дата	Исполнитель	Фамилия И.О.	Подпись
17.09.2012	Выполнил	Решников Е.А.	
17.09.2012	Проверил	Алексин Д.В.	



стр. 2
4 этаж

Позвальный план составлен по состоянию на 14.05.2010 г.

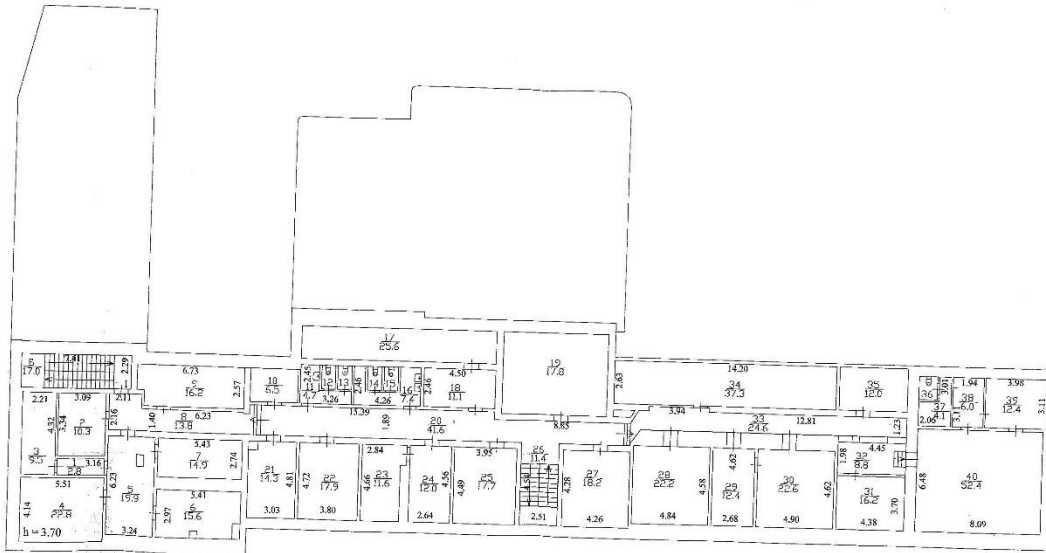
Регистр	ОГРН	ФФ	
лист 4	Позвальный план помещений по адресу: г. Москва, ул. Тархова, д. 6, стр. 2	Масштаб 1:200	
лист 6			
Дата	Исполнитель	Фамилия И.О.	Подпись
17.09.2012	Выполнил	Решников Е.А.	
17.09.2012	Проверил	Алексин Д.В.	



стр.2
5 этаж

Пожарный план составлен по состоянию на 14.05.2010 г.

Родослов	68711 "Республиканский центр-Федерация КТГ"	РФ	
лист 5	Пожарный план помещения по адресу: г. Москва, ул. Тверская, д.6, стр. 2	Масштаб 1:200	
лист 6			
Дата	Исполнитель	Фамилия И.О.	Подпись
17.09.2012	Выполнил	Решников Е.А.	
17.09.2012	Проверил	Аликин Д.В.	



стр.2
5 этаж

Пожарный план составлен по состоянию на 14.05.2010 г.

Родослов	68711 "Республиканский центр-Федерация КТГ"	РФ	
лист 5	Пожарный план помещения по адресу: г. Москва, ул. Тверская, д.6, стр. 2	Масштаб 1:200	
лист 6			
Дата	Исполнитель	Фамилия И.О.	Подпись
17.09.2012	Выполнил	Решников Е.А.	
17.09.2012	Проверил	Аликин Д.В.	

Экспликация к поэтажным планам помещения

Литера здания по плану	Этаж	Номер помещения	Номер по плану	Назначение частей помещения	Формула подсчета частей помещения	Площади			Высота помещений	Примечание
						общая	основная	вспомогательная		
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11
стр.2	1	III	a1	комната охраны	3,4	3,4		3,4	3,70	
стр.2	1	III	b1	тамбур	3,1	3,1		3,1	3,70	
стр.2	1	III	b2	коридор	3,9	3,9		3,9	3,70	
стр.2	1	III	B	вестибюль	25,9	25,9		25,9	3,70	
стр.2	1	III	B1	клетка лестничная	30,8	30,8		30,8	3,70	
стр.2	1	III	ш	клетка лестничная	9,4	9,4		9,4	3,70	
стр.2	1	III	ш1	клетка лестничная	13,6	13,6		13,6	3,70	
стр.2	1	III	1	коридор	8,1	8,1		8,1	3,70	
стр.2	1	III	1a	помещение подсобное	3,5	3,5		3,5	3,70	
стр.2	1	III	2	столовая	58,4	58,4	58,4		3,70	
стр.2	1	III	3	кухня	23,9	23,9	23,9		3,70	
стр.2	1	III	4	цех заготовительный	9,7	9,7	9,7		3,70	
стр.2	1	III	5	моечная	6,1	6,1		6,1	3,70	
стр.2	1	III	6	коридор	4,6	4,6		4,6	3,70	
стр.2	1	III	7	помещение для хранения	7,3	7,3	7,3		3,70	
стр.2	1	III	8	коридор	19,5	19,5		19,5	3,70	
стр.2	1	III	9	помещение для хранения	3,5	3,5	3,5		3,70	
стр.2	1	III	12	уборная	2,9	2,9		2,9	3,70	
стр.2	1	III	13	коридор	2,9	2,9		2,9	3,70	
стр.2	1	III	13a	помещение подсобное	2,5	2,5		2,5	3,70	
стр.2	1	III	13б	коридор	6,2	6,2		6,2	3,70	
стр.2	1	III	13в	помещение подсобное	5,5	5,5		5,5	3,70	
Итого по помещению III:						254,7	102,8	151,9		
Итого по этажу I:						254,7	102,8	151,9		
стр.2	2	I	A	клетка лестничная	39,9	39,9		39,9	2,20	
стр.2	2	I	B	клетка лестничная	16,0	16,0		16,0	2,20	
стр.2	2	I	1	кабинет	18,8	18,8	18,8		2,20	
стр.2	2	I	1a	уборная	2,2	2,2		2,2	2,20	
стр.2	2	I	1б	коридор	7,9	7,9		7,9	2,20	
стр.2	2	I	2	кабинет	15,9	15,9	15,9		2,20	
стр.2	2	I	4	кабинет	23,7	23,7	23,7		2,20	
стр.2	2	I	5	кабинет	21,2	21,2	21,2		2,20	
стр.2	2	I	6	кабинет	22,4	22,4	22,4		2,20	
стр.2	2	I	6a	шкаф	0,7	0,7		0,7	2,20	
стр.2	2	I	7	коридор	19,9	19,9		19,9	2,20	
стр.2	2	I	8	кабинет	15,0	15,0	15,0		2,20	
стр.2	2	I	8a	шкаф	0,3	0,3		0,3	2,20	
стр.2	2	I	9	кабинет	30,6	30,6	30,6		2,20	
стр.2	2	I	10	тамбур	0,8	0,8		0,8	2,20	
стр.2	2	I	11	кабинет	13,7	13,7	13,7		2,20	
стр.2	2	I	12	коридор	7,3	7,3		7,3	2,20	
стр.2	2	I	13	коридор	5,3	5,3		5,3	2,20	
стр.2	2	I	14	салон	7,6	7,6	7,6		2,20	
стр.2	2	I	15	салон	2,7	2,7	2,7		2,20	
стр.2	2	I	16	салон	5,1	5,1	5,1		2,20	
стр.2	2	I	17	коридор	24,0	24,0		24,0	2,20	
стр.2	2	I	18	кабинет	36,9	36,9	36,9		2,20	

стр.2	2	I	19	кабинет	12,5	12,5	12,5		2,20
стр.2	2	I	20	коридор	6,0	6,0		6,0	2,20
стр.2	2	I	21	кабинет	23,0	23,0	23,0		2,20
стр.2	2	I	21a	шкаф	0,7	0,7		0,7	2,20
стр.2	2	I	22	коридор	5,8	5,8		5,8	2,20
стр.2	2	I	23	кабинет	31,9	31,9	31,9		2,20
стр.2	2	I	24	кабинет	58,7	58,7	58,7		2,20
стр.2	2	I	26	кабинет	9,3	9,3	9,3		2,20
стр.2	2	I	27	кабинет	13,9	13,9	13,9		2,20
стр.2	2	I	28	кабинет	17,5	17,5	17,5		2,20
стр.2	2	I	30	кабинет	21,3	21,3	21,3		2,20
стр.2	2	I	31	кабинет	36,9	36,9	36,9		2,20
стр.2	2	I	32	бухгалтерия	18,1	18,1	18,1		2,20
стр.2	2	I	33	бухгалтерия	13,2	13,2	13,2		2,20
стр.2	2	I	34	коридор	10,8	10,8		10,8	2,20
стр.2	2	I	35	помещение подсобное	4,8	4,8		4,8	2,20
стр.2	2	I	36	помещение подсобное	4,5	4,5		4,5	2,20
стр.2	2	I	37	кабинет	7,7	7,7	7,7		2,20
стр.2	2	I	37a	умывальная	6,1	6,1		6,1	2,20
стр.2	2	I	38	кабинет	18,5	18,5	18,5		2,20
стр.2	2	I	39	коридор	48,2	48,2		48,2	2,20
стр.2	2	I	39a	шкаф	0,9	0,9		0,9	2,20
стр.2	2	I	40	зал заседаний	145,7	145,7	145,7		2,20
стр.2	2	I	40a	коридор	30,3	30,3		30,3	2,20
стр.2	2	I	41	помещение подсобное	19,8	19,8		19,8	2,20
стр.2	2	I	46	зал заседаний	73,0	73,0	73,0		2,20
стр.2	2	I	49	умывальная	7,9	7,9		7,9	2,20
стр.2	2	I	50	уборная	1,3	1,3		1,3	2,20
стр.2	2	I	51	уборная	1,3	1,3		1,3	2,20
стр.2	2	I	52	уборная	1,4	1,4		1,4	2,20
стр.2	2	I	53	уборная	1,4	1,4		1,4	2,20
стр.2	2	I	54	уборная	1,3	1,3		1,3	2,20
стр.2	2	I	55	уборная	1,3	1,3		1,3	2,20
стр.2	2	I	56	умывальная	7,2	7,2		7,2	2,20
стр.2	2	I	57	коридор	8,6	8,6		8,6	2,20
стр.2	2	I	58	умывальная	3,9	3,9		3,9	2,20
стр.2	2	I	59	кабинет	14,4	14,4	14,4		2,20
стр.2	2	I	60	кабинет	24,3	24,3	24,3		2,20
стр.2	2	I	61	кабинет	21,8	21,8	21,8		2,20
стр.2	2	I	62	коридор	12,0	12,0		12,0	2,20
стр.2	2	I	62a	шкаф	0,6	0,6		0,6	2,20
стр.2	2	I	62b	шкаф	1,1	1,1		1,1	2,20
Итого по помещению I:					1086,8		775,3	311,5	
Итого по этажу 2:					1086,8		775,3	311,5	
стр.2	3	I	1	комната приема пищи	23,1	23,1	23,1		3,70
стр.2	3	I	2	помещение для хранения	8,1	8,1		8,1	3,70
стр.2	3	I	3	коридор	2,7	2,7		2,7	3,70
стр.2	3	I	4	уборная	2,9	2,9		2,9	3,70
стр.2	3	I	5	умывальная	5,7	5,7		5,7	3,70
стр.2	3	I	6	столовая	37,0	37,0	37,0		3,70
стр.2	3	I	7	кабинет	12,5	12,5	12,5		3,70
стр.2	3	I	8	кабинет	10,8	10,8	10,8		3,70
стр.2	3	I	9	кабинет	10,8	10,8	10,8		3,70
стр.2	3	I	10	кабинет	11,2	11,2	11,2		3,70

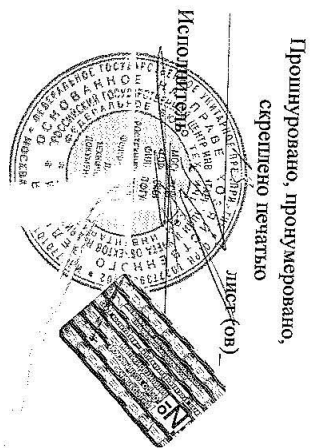
стр.2	3	I	II		коридор	13,8	13,8		13,8	3,70
стр.2	3	II	A		Итого по помещению I:	138,6	105,4		13,8	3,70
стр.2	3	II	Б		клетка лестничная	40,7	40,7		40,7	3,70
стр.2	3	II	1		клетка лестничная	16,0	16,0		16,0	3,70
стр.2	3	II	2		коридор	16,5	16,5		16,5	3,70
стр.2	3	II	3		коридор	8,2	8,2		8,2	3,70
стр.2	3	II	4		коридор	13,3	13,3		13,3	3,70
стр.2	3	II	5		коридор	1,6	1,6		1,6	3,70
стр.2	3	II	6		умывальная	7,0	7,0		7,0	3,70
стр.2	3	II	7		уборная	1,4	1,4		1,4	3,70
стр.2	3	II	8		уборная	1,3	1,3		1,3	3,70
стр.2	3	II	9		коридор	1,6	1,6		1,6	3,70
стр.2	3	II	10		умывальная	6,8	6,8		6,8	3,70
стр.2	3	II	11		уборная	1,3	1,3		1,3	3,70
стр.2	3	II	12		уборная	1,3	1,3		1,3	3,70
стр.2	3	II	12а		коридор	9,8	9,8		9,8	3,70
стр.2	3	II	13		кабинет	6,8	6,8	6,8		3,70
стр.2	3	II	14		коридор	10,6	10,6		10,6	3,70
стр.2	3	II	15		коридор	62,3	62,3		62,3	3,70
стр.2	3	II	16		умывальная	4,7	4,7		4,7	3,70
стр.2	3	II	17		уборная	2,0	2,0		2,0	3,70
стр.2	3	II	18		кабинет	24,7	24,7	24,7		3,70
стр.2	3	II	19		зал заседаний	56,0	56,0	56,0		3,70
стр.2	3	II	20		тамбур	0,8	0,8		0,8	3,70
стр.2	3	II	21		кабинет	30,8	30,8	30,8		3,70
стр.2	3	II	22		кабинет	38,0	38,0	38,0		3,70
стр.2	3	II	23		душевая	4,3	4,3		4,3	3,70
стр.2	3	II	24		кабинет	9,1	9,1	9,1		3,70
стр.2	3	II	25		тамбур	0,9	0,9		0,9	3,70
стр.2	3	II	26		кабинет	13,9	13,9	13,9		3,70
стр.2	3	II	26а		кабинет	30,0	30,0	30,0		3,70
стр.2	3	II	27		шкаф	0,7	0,7		0,7	3,70
стр.2	3	II	28		тамбур	0,9	0,9		0,9	3,70
стр.2	3	II	29		кабинет	27,0	27,0	27,0		3,70
стр.2	3	II	30		тамбур	0,9	0,9		0,9	3,70
стр.2	3	II	31		кабинет	31,4	31,4	31,4		3,70
стр.2	3	II	32		кабинет	32,5	32,5	32,5		3,70
стр.2	3	II	33		тамбур	0,9	0,9		0,9	3,70
стр.2	3	II	33а		кабинет	31,0	31,0	31,0		3,70
стр.2	3	II	34		шкаф	0,6	0,6		0,6	3,70
стр.2	3	II	35		тамбур	1,0	1,0		1,0	3,70
стр.2	3	II	36		кабинет	32,7	32,7	32,7		3,70
стр.2	3	II	37		помещение подсобное	11,6	11,6		11,6	3,70
стр.2	3	II	38		кабинет	12,3	12,3	12,3		3,70
стр.2	3	II	38а		кабинет	9,5	9,5	9,5		3,70
стр.2	3	II	39		уборная	6,1	6,1		6,1	3,70
стр.2	3	II	40		кабинет	32,2	32,2	32,2		3,70
стр.2	3	II	40а		кабинет	11,2	11,2	11,2		3,70
стр.2	3	II	40б		шкаф	0,6	0,6		0,6	3,70
стр.2	3	II	41		тамбур	0,7	0,7		0,7	3,70
стр.2	3	II	42		кабинет	29,8	29,8	29,8		3,70
стр.2	3	II	43		кабинет	28,1	28,1	28,1		3,70
стр.2	3	II	44		помещение подсобное	1,3	1,3		1,3	3,70
стр.2	3	II			кабинет	19,2	19,2	19,2		3,70

стр.2	3	II	45	кабинет	13,2	13,2	13,2		3,70
стр.2	3	II	46	кабинет	20,5	20,5	20,5		3,70
стр.2	3	II	47	уборная	2,2	2,2		2,2	3,70
стр.2	3	II	48	кабинет	11,7	11,7	11,7		3,70
стр.2	3	II	49	кабинет	36,7	36,7	36,7		3,70
стр.2	3	II	50	кабинет	36,8	36,8	36,8		3,70
стр.2	3	II	51	кабинет	25,3	25,3	25,3		3,70
стр.2	3	II	52	коридор	31,2	31,2		31,2	3,70
Итого по помещению II:					921,5	650,4	271,1		
Итого по этажу 3:					1060,1	755,8	304,3		
стр.2	4	II	A	клетка лестничная	39,6	39,6		39,6	3,70
стр.2	4	II	Б	клетка лестничная	17,2	17,2		17,2	3,70
стр.2	4	II	1	кабинет	10,4	10,4	10,4		3,70
стр.2	4	II	2	кабинет	26,8	26,8	26,8		3,70
стр.2	4	II	3	кабинет	18,3	18,3	18,3		3,70
стр.2	4	II	4	коридор	6,4	6,4		6,4	3,70
стр.2	4	II	5	коридор	6,8	6,8		6,8	3,70
стр.2	4	II	6	кабинет	16,2	16,2	16,2		3,70
стр.2	4	II	7	кабинет	14,6	14,6	14,6		3,70
стр.2	4	II	7а	шкаф	0,2	0,2		0,2	3,70
стр.2	4	II	8	кабинет	8,7	8,7	8,7		3,70
стр.2	4	II	8а	кабинет	12,4	12,4	12,4		3,70
стр.2	4	II	9	коридор	21,9	21,9		21,9	3,70
стр.2	4	II	10	кабинет	23,2	23,2	23,2		3,70
стр.2	4	II	11	кабинет	10,8	10,8	10,8		3,70
стр.2	4	II	12	кабинет	28,4	28,4	28,4		3,70
стр.2	4	II	13	кабинет	31,4	31,4	31,4		3,70
стр.2	4	II	14	кабинет	26,4	26,4	26,4		3,70
стр.2	4	II	15	кабинет	28,0	28,0	28,0		3,70
стр.2	4	II	15а	шкаф	0,4	0,4		0,4	3,70
стр.2	4	II	16	кабинет	27,2	27,2	27,2		3,70
стр.2	4	II	17	кабинет	17,1	17,1	17,1		3,70
стр.2	4	II	18	кабинет	13,9	13,9	13,9		3,70
стр.2	4	II	18а	кабинет	10,0	10,0	10,0		3,70
стр.2	4	II	18б	шкаф	0,2	0,2		0,2	3,70
стр.2	4	II	19	кабинет	22,5	22,5	22,5		3,70
стр.2	4	II	20	кабинет	17,7	17,7	17,7		3,70
стр.2	4	II	21	коридор	15,2	15,2		15,2	3,70
стр.2	4	II	22	кабинет	22,0	22,0	22,0		3,70
стр.2	4	II	23	кабинет	11,6	11,6	11,6		3,70
стр.2	4	II	24	кабинет	17,0	17,0	17,0		3,70
стр.2	4	II	25	кабинет	15,8	15,8	15,8		3,70
стр.2	4	II	26	кабинет	18,9	18,9	18,9		3,70
стр.2	4	II	27	коридор	32,0	32,0		32,0	3,70
стр.2	4	II	27а	шкаф	0,1	0,1		0,1	3,70
стр.2	4	II	28	кабинет	4,3	4,3	4,3		3,70
стр.2	4	II	29	кабинет	16,3	16,3	16,3		3,70
стр.2	4	II	30	умывальная	7,0	7,0		7,0	3,70
стр.2	4	II	31	коридор	1,6	1,6		1,6	3,70
стр.2	4	II	32	уборная	1,3	1,3		1,3	3,70
стр.2	4	II	33	уборная	1,3	1,3		1,3	3,70
стр.2	4	II	34	умывальная	7,1	7,1		7,1	3,70
стр.2	4	II	35	уборная	1,4	1,4		1,4	3,70
стр.2	4	II	36	уборная	1,3	1,3		1,3	3,70

стр.2	4	II	37	коридор	1,7	1,7		1,7	3,70	
стр.2	4	II	38	коридор	24,8	24,8		24,8	3,70	
стр.2	4	II	39	кабинет	137,3	137,3	137,3		3,70	
стр.2	4	II	40	кабинет	20,2	20,2	20,2		3,70	
Итого по помещению II:					814,9	627,4	187,5			
Итого по этажу 4:					814,9	627,4	187,5			
стр.2	5	I	A	клетка лестничная	28,1	28,1		28,1	3,70	
стр.2	5	I	Б	клетка лестничная	16,9	16,9		16,9	3,70	
стр.2	5	I	1	кабинет	15,5	15,5	15,5		3,70	
стр.2	5	I	2	кабинет	16,8	16,8	16,8		3,70	
стр.2	5	I	3	кабинет	14,2	14,2	14,2		3,70	
стр.2	5	I	4	кабинет	12,3	12,3	12,3		3,70	
стр.2	5	I	4а	шкаф	0,5	0,5		0,5	3,70	
стр.2	5	I	5	кабинет	30,1	30,1	30,1		3,70	
стр.2	5	I	8	кладовая	10,6	10,6		10,6	3,70	
стр.2	5	I	10	кабинет	11,1	11,1	11,1		3,70	
стр.2	5	I	11	кабинет	26,5	26,5	26,5		3,70	
стр.2	5	I	12	кабинет	30,8	30,8	30,8		3,70	
стр.2	5	I	13	кабинет	14,4	14,4	14,4		3,70	
стр.2	5	I	15	коридор	30,0	30,0		30,0	3,70	
стр.2	5	I	15а	кладовая	1,6	1,6		1,6	3,70	
стр.2	5	I	16	кабинет	15,2	15,2	15,2		3,70	
стр.2	5	I	17	кабинет	17,4	17,4	17,4		3,70	
стр.2	5	I	18	кабинет	8,9	8,9	8,9		3,70	
стр.2	5	I	19	кабинет	17,9	17,9	17,9		3,70	
стр.2	5	I	20	кабинет	10,4	10,4	10,4		3,70	
стр.2	5	I	21	кабинет	11,4	11,4	11,4		3,70	
стр.2	5	I	22	коридор	32,6	32,6		32,6	3,70	
стр.2	5	I	23	кабинет	6,3	6,3	6,3		3,70	
стр.2	5	I	24	уборная	5,5	5,5		5,5	3,70	
стр.2	5	I	26	кабинет	28,7	28,7	28,7		3,70	
стр.2	5	I	27	кабинет	25,0	25,0	25,0		3,70	
стр.2	5	I	28	кабинет	17,8	17,8	17,8		3,70	
стр.2	5	I	28а	шкаф	0,4	0,4		0,4	3,70	
стр.2	5	I	30	кабинет	19,9	19,9	19,9		3,70	
стр.2	5	I	31	кабинет	24,3	24,3	24,3		3,70	
стр.2	5	I	32	кабинет	10,3	10,3	10,3		3,70	
стр.2	5	I	33	кабинет	11,5	11,5	11,5		3,70	
стр.2	5	I	33а	шкаф	0,7	0,7		0,7	3,70	
стр.2	5	I	35	кабинет	16,4	16,4	16,4		3,70	
стр.2	5	I	36	кабинет	10,4	10,4	10,4		3,70	
стр.2	5	I	36а	шкаф	0,6	0,6		0,6	3,70	
стр.2	5	I	37	уборная	2,4	2,4		2,4	3,70	
стр.2	5	I	38	умывальная	2,2	2,2		2,2	3,70	
стр.2	5	I	39	умывальная	5,0	5,0		5,0	3,70	
стр.2	5	I	40	уборная	3,0	3,0		3,0	3,70	
стр.2	5	I	41	уборная	2,2	2,2		2,2	3,70	
стр.2	5	I	42	коридор	26,6	26,6		26,6	3,70	
стр.2	5	I	42а	коридор	8,6	8,6		8,6	3,70	
стр.2	5	I	43	кабинет	13,4	13,4	13,4		3,70	
стр.2	5	I	44	кабинет	11,5	11,5	11,5		3,70	
стр.2	5	I	45	кабинет	11,2	11,2	11,2		3,70	
стр.2	5	I	46	коридор	9,8	9,8		9,8	3,70	
стр.2	5	I	47	коридор	7,1	7,1		7,1	3,70	

Итого по помещению I:					654,0	459,6	194,4		
Итого по этажу 5:					654,0	459,6	194,4		
стр.2	тех.этаж	I	Б	клетка лестничная	17,0	17,0		17,0	3,70
стр.2	тех.этаж	I	1	коридор	2,8	2,8		2,8	3,70
стр.2	тех.этаж	I	2	кабинет	10,3	10,3	10,3		3,70
стр.2	тех.этаж	I	3	кабинет	9,5	9,5	9,5		3,70
стр.2	тех.этаж	I	4	кабинет	22,8	22,8	22,8		3,70
стр.2	тех.этаж	I	5	кабинет	19,9	19,9	19,9		3,70
стр.2	тех.этаж	I	6	кабинет	15,6	15,6	15,6		3,70
стр.2	тех.этаж	I	7	кабинет	14,9	14,9	14,9		3,70
стр.2	тех.этаж	I	8	коридор	13,8	13,8		13,8	3,70
стр.2	тех.этаж	I	9	венткамера	16,2	16,2		16,2	3,70
стр.2	тех.этаж	I	10	помещение подсобное	6,5	6,5		6,5	3,70
стр.2	тех.этаж	I	11	умывальная	4,7	4,7		4,7	3,70
стр.2	тех.этаж	I	12	уборная	1,2	1,2		1,2	3,70
стр.2	тех.этаж	I	13	уборная	1,3	1,3		1,3	3,70
стр.2	тех.этаж	I	14	уборная	1,3	1,3		1,3	3,70
стр.2	тех.этаж	I	15	уборная	1,3	1,3		1,3	3,70
стр.2	тех.этаж	I	16	умывальная	7,4	7,4		7,4	3,70
стр.2	тех.этаж	I	17	венткамера	25,6	25,6		25,6	3,70
стр.2	тех.этаж	I	18	комната для курения	11,1	11,1		11,1	3,70
стр.2	тех.этаж	I	19	машинное отделение	17,8	17,8		17,8	3,70
стр.2	тех.этаж	I	20	коридор	41,6	41,6		41,6	3,70
стр.2	тех.этаж	I	21	кабинет	14,3	14,3	14,3		3,70
стр.2	тех.этаж	I	22	кабинет	17,9	17,9	17,9		3,70
стр.2	тех.этаж	I	23	кабинет	11,6	11,6	11,6		3,70
стр.2	тех.этаж	I	24	кабинет	12,0	12,0	12,0		3,70
стр.2	тех.этаж	I	25	кабинет	17,7	17,7	17,7		3,70
стр.2	тех.этаж	I	26	клетка лестничная	11,4	11,4		11,4	3,70
стр.2	тех.этаж	I	27	кабинет	18,2	18,2	18,2		3,70
стр.2	тех.этаж	I	28	кабинет	22,2	22,2	22,2		3,70
стр.2	тех.этаж	I	29	кабинет	12,4	12,4	12,4		3,70
стр.2	тех.этаж	I	30	кабинет	22,6	22,6	22,6		3,70
стр.2	тех.этаж	I	31	кабинет	16,2	16,2	16,2		3,70
стр.2	тех.этаж	I	32	коридор	8,8	8,8		8,8	3,70
стр.2	тех.этаж	I	33	коридор	24,6	24,6		24,6	3,70
стр.2	тех.этаж	I	34	помещение подсобное	37,3	37,3		37,3	3,70
стр.2	тех.этаж	I	35	помещение подсобное	12,0	12,0		12,0	3,70
стр.2	тех.этаж	I	36	уборная	1,2	1,2		1,2	3,70
стр.2	тех.этаж	I	37	коридор	4,1	4,1		4,1	3,70
стр.2	тех.этаж	I	38	помещение подсобное	6,0	6,0		6,0	3,70
стр.2	тех.этаж	I	39	помещение подсобное	12,4	12,4		12,4	3,70
стр.2	тех.этаж	I	40	кабинет	52,4	52,4	52,4		3,70
Итого по помещению I:					597,9	310,5	287,4		
Итого по этажу тех.этаж:					597,9	310,5	287,4		
Всего по помещениям:					4468,4	3031,4	1437,0		





ПРИЛОЖЕНИЕ №2
ДОКУМЕНТЫ ОЦЕНЩИКА



НЕКОММЕРЧЕСКОЕ ПАРТНЕРСТВО
САМОРЕГУЛИРУЕМАЯ ОРГАНИЗАЦИЯ
«СВОБОДНЫЙ ОЦЕНОЧНЫЙ ДЕПАРТАМЕНТ»
Регистрационный номер №0014 в ЕГР СРО от «20» мая 2013г.

СВИДЕТЕЛЬСТВО

«03» марта 2017г.

№894

Дата включения в реестр членов

Регистрационный номер в реестре

Специалист-оценщик

КАРУЗИН ОЛЕГ АНДРЕЕВИЧ

г. Москва

Паспорт 45 07 №123324 выдан ОВД района Хорошево-Мневники гор. Москвы 13.09.2004г.

является членом Некоммерческого партнерства
саморегулируемой организации
«Свободный Оценочный Департамент» и имеет право на
осуществление оценочной деятельности на территории
Российской Федерации.

Президент НП СРО «СВОД»



А.В. Лебедев

Дата выдачи свидетельства 03.03.2017г.

*В случае прекращения членства данное свидетельство подлежит возврату в НП СРО «СВОД»
по адресу: 620089, г. Екатеринбург, ул. Луганская, а/я 112, тел. 8 (343) 380-80-82*



Карузину О.А.

Некоммерческое партнерство
саморегулируемая организация
«Свободный Оценочный Департамент»
(НП СРО «СВОД»)

ИНН 6685993767 КПП 668501001
ОГРН 1126600002429
620100 Екатеринбург, ул. Ткачей, д. 23 (БЦ «Clever Park»)
тел./факс +7 (343) 3808082, 8-800-333-8738
www.srosvod.ru
mail: info@srosvod.ru

03.03.2017г. № 2857-В/2017

На № _____ от _____

ВЫПИСКА
из реестра
Некоммерческого партнерства
саморегулируемой организации «Свободный Оценочный Департамент»
(НП СРО «СВОД»)

Настоящая выписка из реестра Некоммерческого партнерства саморегулируемая организация «Свободный Оценочный Департамент» (Регистрационный номер 0014 в Едином государственном реестре саморегулируемых организаций оценщиков от 20.05.2013г.) выдана по запросу Карузина Олега Андреевича о том, что **Карузин Олег Андреевич** является действительным членом НП СРО «СВОД», включен(а) в реестр членов НП СРО «СВОД» «03» марта 2017 года за регистрационным номером 894.

Руководитель
Отдела ведения реестра членов
НП СРО «СВОД»



Е.О. Новикова





ОБЩЕСТВО С ОГРАНИЧЕННОЙ ОТВЕТСТВЕННОСТЬЮ
«Центральное Страховое Общество»

141006, Московская область, г. Мытищи, Шарановский пр-д, стр.7, оф.405, тел.: +7 495 249-4111, 8 800 555-4111, e-mail: info@sk-cso.ru, www.sk-cso.ru
 ИНН 7701249655 ОГРН 1025006173114 Лицензия ЦБ РФ СЧ № 3517, СЛ № 3517, ПС №3517

У0023948

ПОЛИС		№660 18	ОО-0023948/17
страхования ответственности оценщика		Дата выдачи	02.03.2017г.
		Место выдачи	г. Екатеринбург
Настоящий Полис выдан в подтверждение того, что указанные ниже Страхователь и Страховщик заключили договор страхования ответственности оценщиков (далее по тексту – «Договор») на основании Заявления на страхование от «02» марта 2017 г. (далее по тексту – «Заявление») и Правил страхования ответственности оценщиков ООО «ЦСО» от 27 августа 2014 г. (далее по тексту – «Правила»)			
СТРАХОВЩИК	Общество с ограниченной ответственностью «Центральное Страховое Общество» (ООО «ЦСО»)		
СТРАХОВАТЕЛЬ	Карузин Олег Андреевич		
СТРАХОВОЙ СЛУЧАЙ	Страховым случаем в соответствии с настоящим договором является возникновение обязанности Страхователя возместить убытки, причиненные имущественным интересам Выгодоприобретателей, включая вред, причиненный имуществу выгодоприобретателей в результате непреднамеренных ошибок, упущений (которыми по настоящему договору являются нарушения Страхователем требований к осуществлению оценочной деятельности, предусмотренных положениями Федерального закона «Об оценочной деятельности в Российской Федерации», нарушения федеральных стандартов оценки, иных нормативных правовых актов Российской Федерации в области оценочной деятельности), допущенных Страхователем (оценщиком, находящимся в штате страхователя) и которые привели к нарушению договора на проведение оценки, при осуществлении оценочной деятельности		
ОБЪЕКТ СТРАХОВАНИЯ	Объектом страхования являются не противоречащие законодательству Российской Федерации имущественные интересы Страхователя, связанные с риском наступления его гражданской ответственности за причинение вреда имуществу третьих лиц (Выгодоприобретателей) при осуществлении оценочной деятельности, а также имущественные интересы, связанные с риском наступления ответственности за нарушение договора на проведение оценки и(или) в результате нарушения Страхователем (оценщиком, находящимся в штате Страхователя) требований к осуществлению оценочной деятельности, предусмотренных положениями Федерального закона «Об оценочной деятельности в Российской Федерации», нарушения федеральных стандартов оценки, иных нормативных правовых актов Российской Федерации в области оценочной деятельности, стандартов и правил оценочной деятельности.		
СТРАХОВАЯ СУММА	300 000,00 (Триста тысяч) рублей 00 копеек.		
По договору в целом	300 000,00 (Триста тысяч) рублей 00 копеек.		
По одному страховому случаю	300 000,00 (Триста тысяч) рублей 00 копеек.		
ФРАНШИЗА	Отсутствует		
ТАРИФНАЯ СТАВКА (%)			
СТРАХОВАЯ ПРЕМИЯ	1 000,00 (Одна тысяча) рублей 00 копеек		
Порядок уплаты страховой премии	В рассрочку, в следующем порядке: 1 страховой взнос в размере 500,00 (Пятьсот) рублей 00 копеек подлежит уплате на расчетный счет Страховщика не позднее 02.03.2017г. 2 страховой взнос в размере 500,00 (Пятьсот) рублей 00 копеек подлежит уплате на расчетный счет Страховщика не позднее 02.03.2018г.		
Страховая премия поступила	«02» марта 2017г.		
СРОК ДЕЙСТВИЯ ДОГОВОРА	с «02» марта 2017г. по «01» марта 2019г.		
ОСОБЫЕ УСЛОВИЯ			
ПРИЛОЖЕНИЯ (являются неотъемлемой частью данного договора)	1. Правила страхования 2. Заявление на страхование от «02» марта 2017 г.		
Страхователь с Правилами ознакомлен и согласен, экземпляр Правил получил. Страхователь удостоверяет, что на момент подписания страхового полиса отсутствуют причины, способные повлечь наступление страхового случая, о котором Страхователь знает или должен знать, подтверждает достоверность и полноту предоставленных сведений.			
СТРАХОВЩИК	СТРАХОВАТЕЛЬ		
ООО «ЦСО» Заместитель генерального директора - Директор Екатеринбургского филиала О.Ю. Гилева	Карузин Олег Андреевич		
МП Доверенность №2017-01/01-33 от «01» января 2017г	 О.А. Карузин		



ОБЩЕСТВО С ОГРАНИЧЕННОЙ ОТВЕТСТВЕННОСТЬЮ
“Центральное Страховое Общество”

У 001710

141006, Московская область, г. Мытищи, Шарановский пр-д, стр. 7, оф. 405, тел.: +7 495 955-7974, e-mail: info@sk-cso.ru, www.sk-cso.ru

ИНН 7701249655 ОГРН 1025006173114 Лицензия ЦБ РФ С № 3517 50. П № 3517 50

ПОЛИС страхования ответственности оценщика		№660 18	ОО-001710/17
		Дата выдачи	«29» мая 2017г.
		Место выдачи	г. Екатеринбург
<p>Настоящий Полис выдан в подтверждение того, что указанные ниже Страхователь и Страховщик заключили договор страхования ответственности оценщиков (далее по тексту – «Договор») на основании Заявления на страхование от «25» мая 2017 г. (далее по тексту – «Заявление») и Правил страхования ответственности оценщиков ООО «ЦСО» от 27 августа 2014 г. (далее по тексту – «Правила»)</p>			
СТРАХОВЩИК	Общество с ограниченной ответственностью «Центральное Страховое Общество» (ООО «ЦСО»)		
СТРАХОВАТЕЛЬ	ООО «Митра Групп»		
СТРАХОВОЙ СЛУЧАЙ	<p>Страховым случаем в соответствии с настоящим договором является возникновение обязанности Страхователя возместить убытки, причиненные имущественным интересам Выгодоприобретателей, включая вред, причиненный имуществу выгодоприобретателей в результате непреднамеренных ошибок, упущений (которыми по настоящему договору являются нарушения Страхователем требований к осуществлению оценочной деятельности, предусмотренных положениями Федерального закона «Об оценочной деятельности в Российской Федерации», нарушения федеральных стандартов оценки, иных нормативных правовых актов Российской Федерации в области оценочной деятельности), допущенных Страхователем (оценщиком, находящимся в штате страхователя) и которые привели к нарушению договора на проведение оценки, при осуществлении оценочной деятельности</p>		
ОБЪЕКТ СТРАХОВАНИЯ	<p>Объектом страхования являются не противоречащие законодательству Российской Федерации имущественные интересы Страхователя, связанные с риском наступления его гражданской ответственности за причинение вреда имуществу третьих лиц (Выгодоприобретателей) при осуществлении оценочной деятельности, а также имущественные интересы, связанные с риском наступления ответственности за нарушение договора на проведение оценки и (или) в результате нарушения Страхователем (оценщиком, находящимся в штате Страхователя) требований к осуществлению оценочной деятельности, предусмотренных положениями Федерального закона «Об оценочной деятельности в Российской Федерации», нарушения федеральных стандартов оценки, иных нормативных правовых актов Российской Федерации в области оценочной деятельности, стандартов и правил оценочной деятельности.</p>		
СТРАХОВАЯ СУММА	100 000 000,00 (Сто миллионов) рублей 00 копеек.		
По договору в целом	100 000 000,00 (Сто миллионов) рублей 00 копеек.		
По одному страховому случаю	100 000 000,00 (Сто миллионов) рублей 00 копеек.		
ФРАНШИЗА	Отсутствует		
ТАРИФНАЯ СТАВКА (%)			
СТРАХОВАЯ ПРЕМИЯ	23 000,00 (Двадцать три тысячи) рублей 00 копеек		
Порядок уплаты страховой премии	Единовременно		
Страховая премия поступила	29.05.2017г.		
СРОК ДЕЙСТВИЯ ДОГОВОРА	с «29» мая 2017г. по «28» мая 2018г.		
ОСОБЫЕ УСЛОВИЯ			
ПРИЛОЖЕНИЯ (являются неотъемлемой частью данного договора)	<ol style="list-style-type: none"> 1. Правила страхования 2. Заявление на страхование от «25» мая 2017г. 		
<p>Страхователь с Правилами ознакомлен и согласен, экземпляр Правил получил. Страхователь удостоверяет, что на момент подписания страхового полиса отсутствуют причины, способные повлечь наступление страхового случая, о котором Страхователь знает или должен знать, подтверждает достоверность и полноту предоставленных сведений.</p>			
СТРАХОВЩИК ООО «ЦСО» Заместитель генерального директора - Директор Екатеринбургского филиала О.Ю. Гилева МП Доверенность №2017-01/01-33 от «01» января 2017г.	СТРАХОВАТЕЛЬ ООО «Митра Групп» Генеральный директор В.Е. Дорогинин МП «Митра Групп»		