



Центр
развития
инвестиций

НАИМЕНОВАНИЕ ФИРМЫ, ВЫПОЛНИВШЕЙ РАБОТУ ПО ОЦЕНКЕ ОБЪЕКТА

Адрес: 690001, Российская Федерация, г. Владивосток,
ул. Светланская, д. 88, оф. 22,
тел./факс (423) 222-98-51, (423) 222-01-27;
факс (423) 222-01-29,
e-mail: idcentre@yandex.ru; сайт: <http://idc.vl.ru>

Филиал в Хабаровском крае:
г. Хабаровск, ул. Амурский Бульвар, 8, оф. 1,
тел./факс: (4212) 31-26-19; e-mail: idcentre@mail.ru

«УТВЕРЖДАЮ»
Директор филиала
ООО «Центр развития инвестиций»
в г. Москве
_____ Кузнецова М.С.
05.08.2016 г.

ОТЧЕТ № 16-01.815/1 ОБ ОЦЕНКЕ РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ НЕЖИЛЫХ ПОМЕЩЕНИЙ ОБЩЕЙ ПЛОЩАДЬЮ 660,5 КВ.М,

расположенный по адресу:
г. Москва, ул. Мясницкая, д. 13, стр. 10

Дата оценки: 02.08.2016 г.



Заказчик:
ОАО «Концерн «Вечерняя Москва»
(123995, г. Москва, ул. 1905 года, д. 7)

г. Москва
2016 г.

СОДЕРЖАНИЕ

1	ОСНОВНЫЕ ФАКТЫ И ВЫВОДЫ (ФСО 3, П. 8 Е)	6
2	ЗАДАНИЕ НА ОЦЕНКУ (ФСО 3, П. 8А; ФСО 1, П. 21; ФСО 7, П. 8; ДОГОВОР НА ОЦЕНКУ №01.815 ОТ 22 ИЮЛЯ 2016 Г.)	7
3	ОБЩИЕ ПОЛОЖЕНИЯ	9
4	СВЕДЕНИЯ О ЗАКАЗЧИКЕ (ФСО 3, П. 8Г)	10
4.1	СВЕДЕНИЯ О ЗАКАЗЧИКЕ – ЮРИДИЧЕСКОМ ЛИЦЕ	10
5	СВЕДЕНИЯ ОБ ОЦЕНЩИКЕ (ФСО 3, П. 8Г)	11
5.1	СВЕДЕНИЯ ОБ ОЦЕНЩИКЕ, РАБОТАЮЩЕМ НА ОСНОВАНИИ ТРУДОВОГО ДОГОВОРА:	11
5.2	СВЕДЕНИЯ О ЮРИДИЧЕСКОМ ЛИЦЕ, С КОТОРЫМ ОЦЕНЩИК ЗАКЛЮЧИЛ ТРУДОВОЙ ДОГОВОР:	11
5.3	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	12
5.4	СВЕДЕНИЯ О НЕЗАВИСИМОСТИ ОЦЕНЩИКА (ФЗ-135, СТ.16).....	12
6	ПРИНЯТЫЕ ПРИ ПРОВЕДЕНИИ ОЦЕНКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ ДОПУЩЕНИЯ (ФСО 3, П. 8В, ОСТ, ДСО)	14
6.1	ОГРАНИЧЕНИЯ, СВЯЗАННЫЕ С ПРЕДПОЛАГАЕМОМ ИСПОЛЬЗОВАНИЕМ РЕЗУЛЬТАТОВ ОЦЕНКИ. ОГРАНИЧЕНИЯ И ПРЕДЕЛЫ ПРИМЕНЕНИЯ ПОЛУЧЕННОГО РЕЗУЛЬТАТА.....	14
6.2	ОГРАНИЧЕНИЯ И ДОПУЩЕНИЯ, НА КОТОРЫХ ОСНОВЫВАЕТСЯ ОЦЕНКА.....	14
6.3	ПРОЧИЕ ДОПУЩЕНИЯ И ОГРАНИЧИВАЮЩИЕ УСЛОВИЯ	15
7	ПРИМЕНЯЕМЫЕ СТАНДАРТЫ ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ, НОРМАТИВНАЯ БАЗА И ОБОСНОВАНИЕ ПРИМЕНЕНИЯ ИСПОЛЬЗУЕМЫХ СТАНДАРТОВ ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ (ФЗ-135 СТ.11, ФСО 3, П. 8Б)	16
7.1	ПРИМЕНЯЕМЫЕ СТАНДАРТЫ ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ.....	16
7.2	НОРМАТИВНАЯ БАЗА, НОРМАТИВНО-ПРАВОВЫЕ ДОКУМЕНТЫ, ИСПОЛЬЗОВАННЫЕ В ОТЧЕТЕ	16
7.3	ОБОСНОВАНИЕ ПРИМЕНЕНИЯ ИСПОЛЬЗУЕМЫХ СТАНДАРТОВ ПРИ ПРОВЕДЕНИИ ОЦЕНКИ ДАННОГО ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ.....	16
8	ОПРЕДЕЛЕНИЕ РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ, ОСНОВНЫЕ ПОНЯТИЯ И ОПРЕДЕЛЕНИЯ (ФЗ-135 «ОБ ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ В РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ» СТ. 3, И ФСО 2 П. 6, ФСО 1 РАЗД. II)	17
8.1	ОПРЕДЕЛЕНИЕ РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ.....	17
8.2	ОСНОВНЫЕ ПОНЯТИЯ И ОПРЕДЕЛЕНИЯ.....	17
9	СОДЕРЖАНИЕ И ОБЪЕМ РАБОТ, ИСПОЛЬЗОВАННЫХ ДЛЯ ПРОВЕДЕНИЯ ОЦЕНКИ (ФСО 1 П. 23, ПРАВИЛА ДСО)	19
10	ДАННЫЕ, ИСПОЛЬЗУЕМЫЕ ПРИ ПРОВЕДЕНИИ ОЦЕНКИ	20
10.1	ПЕРЕЧЕНЬ ИСПОЛЬЗОВАННЫХ ПРИ ПРОВЕДЕНИИ ОЦЕНКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ ДАННЫХ С УКАЗАНИЕМ ИСТОЧНИКОВ ИХ ПОЛУЧЕНИЯ	20
11	ОПИСАНИЕ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ (ФСО 3, П. 8Ж)	21
11.1	ПЕРЕЧЕНЬ ДОКУМЕНТОВ ИСПОЛЬЗУЕМЫХ ОЦЕНЩИКОМ И УСТАНОВЛИВАЮЩИХ КОЛИЧЕСТВЕННЫЕ, КАЧЕСТВЕННЫЕ ХАРАКТЕРИСТИКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ	21
11.2	АНАЛИЗ ДОСТАТОЧНОСТИ И ДОСТОВЕРНОСТИ ИНФОРМАЦИИ.....	21
11.3	ОПИСАНИЕ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ (ФСО 3, П.8Ж).....	21
11.3.1.	СВЕДЕНИЯ ОБ ИМУЩЕСТВЕННЫХ ПРАВАХ, ОБРЕМЕНЕНИЯХ, СВЯЗАННЫХ С ОБЪЕКТОМ ОЦЕНКИ.....	21
11.3.2.	СВЕДЕНИЯ О КОЛИЧЕСТВЕННЫХ И КАЧЕСТВЕННЫХ ХАРАКТЕРИСТИКАХ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ, ТЕКУЩЕМ ИСПОЛЬЗОВАНИИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ, ФИЗИЧЕСКИХ СВОЙСТВАХ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ, ИЗНОСЕ, УСТАРЕВАНИЯХ	22
11.3.3.	СВЕДЕНИЯ О КОЛИЧЕСТВЕННЫХ И КАЧЕСТВЕННЫХ ХАРАКТЕРИСТИКАХ ЭЛЕМЕНТОВ, ВХОДЯЩИХ В СОСТАВ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ, КОТОРЫЕ ИМЕЮТ СПЕЦИФИКУ, ВЛИЯЮЩУЮ НА РЕЗУЛЬТАТЫ ОЦЕНКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ.....	24
11.3.4.	ИНФОРМАЦИЯ О ТЕКУЩЕМ ИСПОЛЬЗОВАНИИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ	24

11.3.5. Другие факторы и характеристики, относящиеся к объекту оценки, существенно влияющие на его стоимость	24
11.4 АНАЛИЗ МЕСТОПОЛОЖЕНИЯ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ	24
11.4.1. Местоположение, транспортная доступность и характеристика окружающей территории объекта оценки	24
11.4.2. Природные и климатические условия	27
11.5 ФОТОГРАФИИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ	27
12 АНАЛИЗ РЫНКА ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ, ЦЕНООБРАЗУЮЩИХ ФАКТОРОВ, А ТАКЖЕ АНАЛИЗ ДРУГИХ ВНЕШНИХ ФАКТОРОВ, ВЛИЯЮЩИХ НА ЕГО СТОИМОСТЬ (ФСО 3 П. 83, ФСО 7 П. 11)	32
12.1 МАКРОЭКОНОМИЧЕСКИЙ АНАЛИЗ СОЦИАЛЬНО-ЭКОНОМИЧЕСКОГО РАЗВИТИЯ РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ ЗА I КВАРТАЛ 2016 Г.	32
12.2 АНАЛИЗ СОЦИАЛЬНО-ЭКОНОМИЧЕСКОЙ СИТУАЦИИ В Г. МОСКВА В I КВАРТАЛЕ	34
12.2.3. 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 (ФСО-7 п. 11а)	34
12.3 АНАЛИЗ РЫНКА ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ	35
12.3.1. Анализ рынка коммерческой недвижимости г. Москва в сегменте офисных помещений за 1 квартал 2016 г.	38
12.4 ВЫВОДЫ ПО РЕЗУЛЬТАТАМ АНАЛИЗА РЫНКА ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ	45
13 АНАЛИЗ НАИБОЛЕЕ ЭФФЕКТИВНОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ (ФСО 7 Ч. VI)	46
13.1 АНАЛИЗ УЧАСТКА ЗЕМЛИ С ИМЕЮЩЕЙСЯ ЗАСТРОЙКОЙ	47
13.1.1. Юридическая правомочность.....	47
13.1.2. Физическая осуществимость.....	48
13.1.3. Финансовая оправданность и максимальная эффективность.....	49
13.2 ЗАКЛЮЧЕНИЕ ОЦЕНЩИКА	49
14 ОПИСАНИЕ ПРОЦЕССА ОЦЕНКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ В ЧАСТИ ПРИМЕНЕНИЯ ПОДХОДА (ПОДХОДОВ) К ОЦЕНКЕ (ФСО 1 Ч. III, ФСО 3 П. 8И, ФСО 7 ПП. 22-24, Ч. VIII) 50	50
14.1 ОБЗОР ОБЩЕПРИНЯТЫХ ПОДХОДОВ К ОЦЕНКЕ	50
14.2 РАСЧЕТ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ ДОХОДНЫМ ПОДХОДОМ (ФСО 1, пп.15-17, ФСО 7, п.23).....	51
14.3 РАСЧЕТ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ ЗАТРАТНЫМ ПОДХОДОМ (ФСО 1, пп. 18-20, ФСО 7, п.24).....	53
14.4 РАСЧЕТ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ СРАВНИТЕЛЬНЫМ ПОДХОДОМ (ФСО 1 пп 12-14, ФСО 3 пп84, ФСО 7 п.22)	55
15 СОГЛАСОВАНИЕ РЕЗУЛЬТАТОВ ОЦЕНКИ И ИТОГОВОЕ ЗНАЧЕНИЕ РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ (ФСО 3 П 8К, ФСО 1 П 23Г, ФСО 7 Ч VIII).....	73
16 ПЕРЕЧЕНЬ ИСПОЛЬЗОВАННЫХ ПРИ ПРОВЕДЕНИИ ОЦЕНКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ ДАННЫХ.....	74
16.1 МЕТОДИЧЕСКИЕ МАТЕРИАЛЫ	74
16.2 ИСТОЧНИКИ РЫНОЧНОЙ И ЭКОНОМИЧЕСКОЙ ИНФОРМАЦИИ.....	74
ПРИЛОЖЕНИЕ.....	75
ЗАДАНИЕ НА ОЦЕНКУ	76
ЗАПРОС ДОКУМЕНТОВ ДЛЯ ПРОВЕДЕНИЯ ОЦЕНКИ.....	80
АКТ ИНСПЕКЦИИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ	84
ДОКУМЕНТЫ, ПРЕДОСТАВЛЕННЫЕ ЗАКАЗЧИКОМ	87
Копия Свидетельства о государственной регистрации права серия 77 АМ- № 589430 от 2 августа 2010г.;	88
Копия Выписки из технического паспорта на здание (строение) по состоянию на 20.09.2013.....	90
Копия Договора №1081 в на предоставление коммунальных услуг от 1 января 2009г.;.....	116
Копия Договора №13 на вывоз твердых бытовых отходов от 01 февраля 2010 г.	119
Копия Договора № 11/14 энергоснабжения с субабонентом от 01 ноября 2014 г;	122
ДОКУМЕНТЫ О ПРОФЕССИОНАЛЬНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ ОЦЕНЩИКА	125
Копия Свидетельства о членстве в НП «Российская коллегия оценщиков» регистрационный № 25108 от декабря 1999 г.;	126
Копия Диплома о профессиональной переподготовке Макеевой М. Ю. по программе профессиональной подготовки оценщиков «Оценка стоимости предприятия (бизнеса)», ПП № 064247 от 11 октября 2000 г.;	127

Копия Удостоверения о повышении квалификации по программе «Оценочная деятельность» рег. № О-0002-13, выданное ФГБОУ ВПО «Хабаровская государственная академия экономики и права», период обучения с 11.11.2013 г. по 25.11.2013 г.);.....	128
Копия Аттестата эксперта саморегулируемой организации оценщиков № 000039-005, выдан 07.10.13 аккредитованным образовательным частным учреждением высшего профессионального образования «Московский финансово-юридический университет МФЮА» (№ Р/95 от 16 августа 2013 года);.....	129
Копия Диплома о профессиональной переподготовке Лаврентьева О. В. по программе профессиональной подготовки оценщиков «Оценка стоимости предприятия (бизнеса)», ПП № 361246 от 28 мая 2001 г.;	130
Копия Удостоверения о повышении квалификации по программе «Оценочная деятельность» рег. № О-0001-13, выданное ФГБОУ ВПО «Хабаровская государственная академия экономики и права», период обучения с 11.11.2013 г. по 25.11.2013 г.);.....	131
Копия Аттестата эксперта саморегулируемой организации оценщиков № 000038-005, выдан 07.10.13 аккредитованным образовательным частным учреждением высшего профессионального образования «Московский финансово-юридический университет МФЮА» (№ Р/95 от 16 августа 2013 года);.....	132
Копия Свидетельства Комиссии по этике СНОКОД РФ, выданного ООО «Центр развития инвестиций» в подтверждение присоединения к Кодексу профессиональной этики оценочных компаний Российской Федерации, утвержденное 26 сентября 2002 года Советом руководителей общественных организаций оценщиков России, рег. № 31-25108-643е от 19.11.2002 г.;.....	133
Копия Договора (Полиса) страхования ответственности юридического лица, заключающего договоры на проведение оценки №-П-72550010-5.1-2-000118-14 от 08.12.2014 г., выданный ООО «Росгосстрах» на срок с 01.01.2015 г. по 31.12.2018 г.;.....	134
Копия Договора (полиса) обязательного страхования ответственности оценщика Макеевой М. Ю. № П-72550010-5.3-2-000246-15 от 18.12.2015 г., выданный ООО «Росгосстрах» на срок от 01.01.2016 г. по 31.12.2016 г.;.....	139
Копия Договора (полиса) обязательного страхования ответственности оценщика Лаврентьева О. В. № П-72550010-5.3-2-000247-15 от 18.12.2015 г., выданный ООО «Росгосстрах» на срок от 01.01.2016 г. по 31.12.2016 г.;.....	141
Копия Свидетельства о членстве Макеевой М. Ю. в некоммерческом партнерстве СРО «Деловой Союз Оценщиков» №634 от 10 сентября 2013 г.;	143
Копия Выписки Макеевой М. Ю. №8802 от 10.06.2016 г. из реестра СРО «Деловой Союз Оценщиков»;	144
Копия Свидетельства о членстве Лаврентьева О. В. в некоммерческом партнерстве СРО «Деловой Союз Оценщиков» №677 от 20 декабря 2013 г.;.....	145
Копия Выписки Лаврентьева О. В. №8806 от 10.06.2016 г. из реестра СРО «Деловой Союз Оценщиков»; ...	146
Копия Почетной грамоты ООО «Центр развития инвестиций» за заслуги в формировании и развитии рынка оценочных услуг в Российской Федерации», Москва, 2008 г.;.....	147
Копия Свидетельства о присвоении ООО «Центр развития инвестиции» 3 места в номинации «Лучшая региональная компания по итогам 2009 г.»;.....	148
Копия Свидетельства о присвоении ООО «Центр развития инвестиции» 12 места в номинации «Интеллектуальная оценочная компания в 2009 г.»;.....	149
Копия Свидетельства о присвоении ООО «Центр развития инвестиции» 4 места в рейтинге членов Российской Коллегии Оценщиков по итогам 2009 г.	150
СООБЩЕНИЕ О СООТВЕТСТВИИ ОТЧЕТА ОБ ОЦЕНКЕ ТРЕБОВАНИЯМ ЗАКОНА И ФЕДЕРАЛЬНЫХ СТАНДАРТОВ.....	151

СПИСОК ТАБЛИЦ

Таблица 10-1 ♦ Ссылки на источники информации, используемой в отчете, позволяющие делать вывод об авторстве и дате ее подготовки.....	20
Таблица 11-1 ♦ Титул использования объекта оценки	22
Таблица 11-2 ♦ Описание нежилых помещений общей площадью 660,5 кв.м	23
Таблица 11-3 ♦ Шкала экспертных оценок физического износа	23
Таблица 12-1 ♦ Основные макроэкономические и социальные факторы, влияющие на стоимость недвижимости.....	32
Таблица 12-2 ♦ Основные показатели развития экономики (в % к соответствующему периоду предыдущего года).....	33
Таблица 12-3 ♦ Предложения продажи объектов офисного назначения, сопоставимых с объектом оценки, в Басманном и Красносельском районах г. Москва на дату оценки.....	41
Таблица 12-4 ♦ Основные характеристики рынка коммерческой недвижимости (ФСО 7 п. 11).....	45
Таблицы 14-1 ♦ Описание объектов-аналогов офисного назначения	63
Таблица 14-2 ♦ Расчет стоимости объекта оценки сравнительным подходом офисные помещения ...	64
Таблица 14-3 ♦ Описание введенных корректировок для расчета стоимости объекта оценки сравнительным подходом.....	66
Таблица 14-4 ♦ Наблюдения для выведения коэффициента степенного торможения для корректировки на площадь.....	69
Таблица 14-5 ♦ Значения т-критерия Стьюдента	70

Таблица 14-6 ♦ РАСЧЕТ ДОВЕРИТЕЛЬНОГО ИНТЕРВАЛА СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ СРАВНИТЕЛЬНЫМ ПОДХОДОМ	71
--	----

СПИСОК ФОРМУЛ

ФОРМУЛА 14-1 ♦ РАСЧЕТ ПОПРАВКИ НА МАСШТАБ	67
ФОРМУЛА 14-2 ♦ РАСЧЕТ КОЭФФИЦИЕНТА ТОРМОЖЕНИЯ	68
ФОРМУЛА 14-3 ♦ РАСЧЕТ ДИСПЕРСИИ ВЫБОРКИ	71

СПИСОК ИЛЛЮСТРАЦИЙ

РИСУНОК 11-1 ♦ МЕСТОПОЛОЖЕНИЕ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ НА КАРТЕ Г. МОСКВА	26
РИСУНОК 12-1 ♦ ДИНАМИКА ПРИРОСТА ОБЪЕМА ПРЕДЛОЖЕНИЯ НА ОФИСНОМ РЫНКЕ МОСКВЫ.....	36
РИСУНОК 12-2 ♦ СТРУКТУРА ПОГЛОЩЕНИЯ ОФИСНЫХ ПЛОЩАДЕЙ ПО КЛАССАМ 1 КВАРТАЛА 2016.....	36
РИСУНОК 12-3 ♦ ПОКВАРТАЛЬНАЯ ДИНАМИКА ПОГЛОЩЕНИЯ СВОБОДНЫХ ПЛОЩАДЕЙ 1 КВАРТАЛА 2016	37
РИСУНОК 12-4 ♦ ДИНАМИКА СТРУКТУРЫ ПОГЛОЩЕНИЯ ПО КОЛЬЦЕВЫМ ЗОНАМ МОСКВЫ	37

1 ОСНОВНЫЕ ФАКТЫ И ВЫВОДЫ (ФСО 3, П. 8 Е)

Объект оценки:	Нежилые помещения общей площадью 660,5 кв.м.
Местонахождение объекта оценки:	г. Москва, ул. Мясницкая, д. 13, стр. 10.
Собственник:	ОАО «Концерн «Вечерняя Москва».
Балансовая стоимость объекта оценки, по состоянию на последнюю отчетную дату:	Данные не предоставлены.
Результаты оценки, полученные при применении различных подходов к оценке:	
Затратный подход:	Обоснованно не применялся
Сравнительный подход:	58 113 432 руб.
Доходный подход:	Обоснованно не применялся
Итоговая величина рыночной стоимости объекта оценки, по состоянию на дату оценки 02.08.2016 г., округленно, составляет:	
58 100 000 (Пятьдесят восемь миллионов сто тысяч) руб. РФ	

Основание для проведения оценщиком оценки объекта оценки:

Договор №01.815 от 22 июля 2016 г. на оказание услуг по оценке, заключенный между ОАО «Концерн «Вечерняя Москва», в лице Конкурсного управляющего Рущицкой Ольги Евгеньевны, действующей на основании Решения Арбитражного суда г. Москвы от 04.09.2015 г. по делу №А40-124807/2015 (Заказчик), с одной стороны, и филиала ООО «Центр развития инвестиций», в г. Москва в лице директора Кузнецовой Марии Сергеевны, действующего на основании Доверенности №6/н от 05.11.2014 г. (Исполнитель), с другой стороны.

Ограничения и пределы применения полученной итоговой стоимости:

1. Результаты оценки могут быть использованы только в соответствии с предполагаемым использованием.
2. Результаты оценки действительны в течение 6 месяцев с даты составления отчета об оценке (ст.12 Федерального закона №135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации»).
3. Отчет содержит профессиональное мнение Оценщиков относительно стоимости объекта оценки и не является гарантией того, что оцениваемый объект перейдет из рук в руки по цене, равной указанной в Отчете стоимости.

Порядковый номер и дата составления отчета: Отчет об оценке № 16-01.815/1 от 05.08.2016 г.

Примечание: * - нумерация отчетов в компании имеет следующую схему:

[год заключения договора на оценку] . [группа, к которой относится объект оценки] . [сквозной порядковый № отчета]

Год заключения договора на оценку – 2016 [16];

Классификатор групп, принятый в ООО «Центр Развития Инвестиций»:

Оценка стоимости недвижимости (в том числе незавершенное строительство) – № 01;

Сквозной порядковый номер – [815]

Ответственный исполнитель (Эксперт-оценщик):

Генеральный директор,
Макеева М. Ю.

2 ЗАДАНИЕ НА ОЦЕНКУ (ФСО 3, П. 8А; ФСО 1, П. 21; ФСО 7, П. 8; ДОГОВОР НА ОЦЕНКУ №01.815 ОТ 22 ИЮЛЯ 2016 Г.)

Объект оценки (ФСО 1, п. 21а):	Нежилые помещения общей площадью 660,5 кв.м.
Состав объекта оценки с указанием сведений, достаточных для идентификации каждой из его частей (при наличии) (ФСО 7, п. 8):	Нежилые помещения общей площадью 660,5 кв.м номера на поэтажном плане: этаж 3: помещение I – комнаты с 1 по 33, 33а, 34–44, помещение б/н комната А, кадастровый номер: 77:01:0001033:2649, расположенное по адресу: г. Москва, ул. Мясницкая, д. 13, стр. 10.
Характеристики объекта оценки и его оцениваемых частей или ссылки на доступные для оценщика документы, содержащие такие характеристики (ФСО 7, п. 8):	Характеристики объекта оценки приведены в следующих документах: – Копия Свидетельства о государственной регистрации права серия 77 АМ- № 589430 от 2 августа 2010 г.; – Копия Выписки из единого государственного реестра прав на недвижимое имущество и сделок с ним от 07.07.2014 г. с номером 11/037/2014-130 кадастровый номер 77:01:0001033:2649; – Копия Выписки из технического паспорта на здание (строение) по состоянию на 20.09.2013 г.; – Копия Кадастрового паспорта от 20.09.2013 г.
Права, учитываемые при оценке объекта оценки, ограничения (обременения) этих прав, в том числе в отношении каждой из частей объекта оценки (ФСО 1 п. 21б, ФСО 7, п. 8):	Оцениваемое право – право собственности. Обременения отсутствуют.
Цель оценки (ФСО 1, п. 21в):	Определение стоимости.
Вид стоимости (ФСО 1, п. 21д):	Рыночная.
Предполагаемое использование результатов оценки (ФСО 1, п. 21г):	Для принятия управленческих решений.
Дата оценки (дата определения стоимости, дата проведения оценки) (ФСО 1 п. 21е):	02.08.2016 г.
Допущения, на которых должна основываться оценка (ФСО 1 п.21ж)	<p>1) <i>Содержание Отчета</i> должно соответствовать требованиям Федерального закона № 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации», Федеральных стандартов оценки, утвержденных приказами Министерства экономического развития и торговли Российской Федерации и Договора об оказании услуг по оценке.</p> <p>2) <i>Отчет</i> не должен допускать неоднозначного толкования или вводить в заблуждение, а представленная в нем информация, существенным образом влияющая на стоимость объекта оценки, должна быть подтверждена.</p> <p>3) Предполагается, что информация, полученная от Заказчика или сторонних специалистов, является надежной и достоверной</p> <p>4) Анализ законности получения Собственником объекта оценки и аффилированными с ним лицами имущества и имущественных прав предметом</p>

	<p>исследования Оценщика не является. Оценщики не берут на себя ответственность за полноту учета имущества и имущественных прав, а также обязательств и обременений, которые могли иметь место на Дату оценки в отношении имущества и имущественных прав Собственника, а также за анализ юридических аспектов возникновения таких обязательств и обременений.</p> <p>5) Оценщики не проводят экспертизу качественных характеристик объекта оценки.</p> <p>6) Оценщики не занимаются измерениями физических параметров оцениваемого объекта (все размеры и объемы, содержащиеся в документах, представленных Заказчиком, должны рассматриваться как истинные) и не несут ответственности за вопросы соответствующего характера. В исключительных случаях Оценщики принимают на себя ответственность за измерение физических параметров, но лишь тогда, когда ни Заказчик, ни Собственник объекта оценки не может предоставить документально подтвержденные данные об этих параметрах. Тогда Оценщик должен подробно раскрыть произведенные расчеты и ввести необходимые в связи с этим допущения.</p> <p>7) При проведении оценки предполагается отсутствие каких-либо скрытых (не указанных явным образом) внешних и внутренних факторов, влияющих на стоимость объекта оценки. Оценщики не несут ответственности за неучет подобных факторов, либо в случае их обнаружения.</p> <p>8) Оцениваемые права должны рассматриваться свободными от каких-либо претензий или ограничений, кроме оговоренных в Отчете.</p> <p>9) Стоимость Объекта оценки должна определяться с учетом особенностей его правового титула, наличия возможных ограничений и действующих/текущих обременений, наличие которых (в т. ч. невозможность их устранения Собственником имущества в одностороннем порядке) окажет влияние на вероятную стоимость его отчуждения. Все допущения, связанные с особенностями правового титула объекта оценки, оказывающие влияние на его стоимость, указываются в отчете.</p> <p>10) Итоговое значение рыночной стоимости объекта оценки, выраженное в рублях, должно быть указано с учетом округления, не оказывающего существенного влияния на итоговое значение, но приближающего его к рыночным условиям.</p>
Иная информация, предусмотренная федеральными стандартами оценки:	Отсутствует.
Оценщик приводит свое суждение о возможных границах интервала, в котором, по его мнению, может находиться эта стоимость (ФСО 7 п. 30):	Не приводит.

3 ОБЩИЕ ПОЛОЖЕНИЯ

Данный раздел содержит ряд обязательных элементов в соответствии с требованиями ст. 11 «Общие требования к содержанию отчета об оценке объекта оценки» Федерального Закона № 135-ФЗ «Об оценочной деятельности», отсутствующих в Федеральных стандартах оценки.

Дата проведения оценки объекта оценки (дата оценки, дата определения стоимости, ФЗ-135, ст. 10):	02.08.2016 г.
Цели и задачи проведения оценки объекта оценки (135-ФЗ, ст. 11):	Для принятия управленческих решений.
Иные сведения, которые необходимы для полного и недвусмысленного толкования результатов проведения оценки объекта оценки (135-ФЗ, ст. 11):	<p>В ходе проведения оценки инвентаризация, юридическая, строительно-техническая и технологическая экспертизы Оцещиком не производились. Основные допущения и ограничительные условия указаны в п. 6 Отчета.</p> <p>Согласно п. 15 ст. 146 «Объект налогообложения» части второй Налогового кодекса РФ «операции по реализации имущества и (или) имущественных прав должников, признанных в соответствии с законодательством Российской Федерации несостоятельными (банкротами)» не признаются объектом налогообложения, т. е. не облагаются налогом на добавленную стоимость (НДС). В то же время на рынке рыночная стоимость нежилой недвижимости включает в себя НДС. Продавец, как разумный правообладатель, в случае продажи будет предлагать недвижимость по стоимости, соответствующей рыночной, т. е. включающей НДС. Таким образом, величина рыночной стоимости включает в себя величину НДС (18%).</p>
Ограничения и пределы применения полученного результата (135-ФЗ, ст. 11):	См. п.6 Отчета.

4 СВЕДЕНИЯ О ЗАКАЗЧИКЕ (ФСО 3, П. 8Г)

4.1 СВЕДЕНИЯ О ЗАКАЗЧИКЕ – ЮРИДИЧЕСКОМ ЛИЦЕ

Организационно – правовая форма:	Открытое акционерное общество
Наименование организации (полное):	Открытое акционерное общество «Концерн «Вечерняя Москва»
ИНН:	7703023396
КПП:	770301001
ОГРН:	1027739108451
Местонахождение:	123995, г. Москва, ул. 1905, д. 7.

5 СВЕДЕНИЯ ОБ ОЦЕНЩИКЕ (ФСО 3, П. 8Г)

5.1 СВЕДЕНИЯ ОБ ОЦЕНЩИКЕ, РАБОТАЮЩЕМ НА ОСНОВАНИИ ТРУДОВОГО ДОГОВОРА:

<p>Фамилия, имя, отчество оценщика:</p> <p>Информация о членстве в саморегулируемой организации оценщиков:</p> <p>Сведения о страховании гражданской ответственности оценщика:</p> <p>Стаж работы в оценочной деятельности:</p> <p>Место нахождения оценщика:</p>	<p>1. Макеева Марина Юрьевна Член Некоммерческого партнерства «Саморегулируемая организация «Деловой Союз Оценщиков» (выписка № 8802 от 10.06.2016 г. из реестра саморегулируемой организации оценщиков, регистрационный номер 634 (дата выдачи: 10.09.2013 г.); Договор (полис) обязательного страхования ответственности оценщика П-72550010-5.3-2-000246-15 от 18.12.2015 г., выданный ООО «Росгосстрах» на срок с 01.01.2016 г. по 31.12.2016 г.; Стаж работы в оценочной деятельности 20 лет; Приморский край, г. Владивосток, ул. Светланская, д. 88, офис 22. Моб. тел.: +7-914-707-89-52, idcentre@yandex.ru</p> <p>2. Лаврентьев Олег Вадимович Член Некоммерческого партнерства «Саморегулируемая организация «Деловой Союз Оценщиков» (выписка № 8806 от 10.06.2016 г. из реестра саморегулируемой организации оценщиков, регистрационный номер 677 (дата выдачи: 20.12.2013 г.); Договор (полис) обязательного страхования ответственности оценщика П-72550010-5.3-2-000247-15 от 18.12.2015 г., выданный ООО «Росгосстрах» на срок с 01.01.2016 г. по 31.12.2016 г.; Стаж работы в оценочной деятельности 15 лет; Приморский край, г. Владивосток, ул. Светланская, д. 88, офис 22. Моб. тел.: +7-914-730-63-65, idcentre@yandex.ru</p>
--	--

5.2 СВЕДЕНИЯ О ЮРИДИЧЕСКОМ ЛИЦЕ, С КОТОРЫМ ОЦЕНЩИК ЗАКЛЮЧИЛ ТРУДОВОЙ ДОГОВОР:

Организационно-правовая форма юридического лица, с которым оценщик заключил трудовой договор:	Общество с ограниченной ответственностью.
Полное наименование оценочной организации:	Общество с ограниченной ответственностью «Центр развития инвестиций».
Основной государственный регистрационный номер (ОГРН):	1022502263640
Дата присвоения ОГРН:	27.08.2002 г., выдан ИМНС РФ по Фрунзенскому району, г. Владивосток.
ИНН:	2540054942
Юридический адрес:	690091, г. Владивосток, ул. Светланская, 5.
Почтовый адрес:	690001, г. Владивосток, ул. Светланская, д. 88, офис 22. Филиал в Хабаровском крае: г. Хабаровск, ул. Амурский Бульвар, дом 8, оф. 1
Сведения о страховании	Договор (Полис) страхования ответственности

имущественной ответственности юридического лица:	<p>юридического лица, заключающего договоры на проведение оценки №-П-72550010-5.1-2-000118-14 от 08.12.2014 г., выданный ООО «Росгосстрах» на срок с 01.01.2015 г. по 31.12.2015 г.</p> <p>Дополнительное соглашение №1 к договору страхования ответственности юридического лица, заключающего договоры на проведение оценки №-П-72550010-5.1-2-000118-14 от 08.12.2014 г., от 19.01.2015 г., выданный ООО «Росгосстрах» на срок с 01.01.2015 г. по 31.12.2018 г.</p>
---	---

5.3 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

Наименование организации / специалиста	Квалификация	Степень участия в проведении оценки объекта оценки
Макеева Марина Юрьевна	Эксперт-оценщик	1) Анализ рынка Объекта оценки; 2) Выполнение расчетов
Лаврентьев Олег Вадимович	Эксперт-оценщик	1) Проведение инспекции; 2) Составление отчета

Другие организации, оценщики, специалисты и эксперты к выполнению работ по данному Отчету не привлекались.

5.4 СВЕДЕНИЯ О НЕЗАВИСИМОСТИ ОЦЕНЩИКА (ФЗ-135, СТ.16)

Мы, нижеподписавшиеся, являясь надлежащими профессиональными Оценщиками имущества, настоящим удостоверяем, что:

- 1) Все факты, изложенные в настоящем отчете, Оценщиком проверены. Приведенные в отчете факты, на основе которых проводился анализ, предположения и выводы, были собраны Оценщиком с наибольшей степенью использования знаний и профессиональных навыков, и являются, на взгляд Оценщика, достоверными и не содержащими фактических ошибок.
- 2) Приведенные анализы, мнения и выводы ограничиваются лишь принятыми Оценщиком предположениями и существующими ограничительными условиями и представляют собой личные беспристрастные профессиональные формулировки Оценщика.
- 3) В отношении объекта оценки, являющегося предметом настоящего отчета, Оценщик не имеет никакой личной заинтересованности ни сейчас, ни в перспективе, а также Оценщик не состоит в родстве, не имеет никаких личных интересов или пристрастности по отношению к лицам, являющимся на дату вступления в силу настоящего отчета владельцами объекта оценки или намеревающихся совершить с ним сделку.
- 4) В отношении объекта оценки Оценщик не имеет вещные или обязательственные права вне договора.
- 5) Оценщик не является участником (членом) или кредитором юридического лица - заказчика и такое юридическое лицо не является кредитором или страховщиком Оценщика.
- 6) Не допускалось вмешательство заказчика либо иных заинтересованных лиц в деятельность Оценщика, которое могло негативно повлиять на достоверность результата проведения оценки объекта оценки, в том числе ограничение круга вопросов, подлежащих выяснению или определению при проведении оценки объекта оценки.

- 7) Задание на оценку не основывалось на требованиях определения минимального, максимального, или заранее оговоренного результата.
- 8) Оплата услуг Оценщика не связана с обусловленной или заранее установленной стоимостью объекта оценки или с деятельностью по его оценке, благоприятствующей интересам клиента, с суммой стоимости объекта оценки, с достижением оговоренных или с возникновением последующих событий и совершением сделки с объектом оценки.
- 9) Исполнитель по договору №01.815 от 22 июля 2016 г. не имеет имущественного интереса в объекте оценки, не является аффилированным лицом Заказчика оценки.
- 10) В ходе подготовки отчета об оценке никто не оказывал Оценщику существенной профессиональной помощи.

Ответственный исполнитель (Эксперт-оценщик),
Макеева М. Ю.

Эксперт-оценщик,
Лаврентьев О. В.



6 ПРИНЯТЫЕ ПРИ ПРОВЕДЕНИИ ОЦЕНКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ ДОПУЩЕНИЯ (ФСО 3, П. 8В, ОСТ, ДСО)

6.1 ОГРАНИЧЕНИЯ, СВЯЗАННЫЕ С ПРЕДПОЛАГАЕМОМ ИСПОЛЬЗОВАНИЕМ РЕЗУЛЬТАТОВ ОЦЕНКИ. ОГРАНИЧЕНИЯ И ПРЕДЕЛЫ ПРИМЕНЕНИЯ ПОЛУЧЕННОГО РЕЗУЛЬТАТА

- 1) Настоящий Отчет *предназначен исключительно для указанной в нем цели и не может быть использован для иных целей.* Отчет действителен только в полном объеме, любое использование отдельных его частей без их взаимосвязи не будет отражать точку зрения Оценщиков. Отчет не может быть ни полностью, ни по частям воспроизведен или опубликован в рекламных материалах любого характера, сводках новостей, в коммерческой прессе или в других средствах (государственных частных) массовой информации без предварительного письменного согласия Оценщиков. Ни Заказчик, ни Оценщики, ни любой иной пользователь Отчёта не могут использовать Отчет (или любую его часть) иначе, чем это предусмотрено договором об оценке.
- 2) Рыночная стоимость, определяемая в данном отчете, *может использоваться только для задач, оговоренных данным отчетом.*
- 3) Приведенные в Отчете результаты оценки не призваны отражать рыночную стоимость объекта оценки на какую либо дату, отличную от *Даты оценки*, указанной в Отчете, и Оценщики не берут на себя обязательство дополнять или пересматривать результаты отчета в соответствии с событиями, имевшими место после Даты оценки. В то же время следует иметь в виду, что изменения конъюнктуры рынка могут привести к существенным изменениям величины рекомендуемой стоимости по сравнению с рекомендациями на Дату оценки.
- 4) Рыночная стоимость, определенная в отчете, является рекомендуемой для целей совершения сделки в течении шести месяцев с даты составления отчета, за исключением случаев, предусмотренных законодательством РФ. (ст. 12 Федерального закона № 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации»).
- 5) *Копия настоящего отчета*, не заверенная надлежащим образом, считается недействительной.

6.2 ОГРАНИЧЕНИЯ И ДОПУЩЕНИЯ, НА КОТОРЫХ ОСНОВЫВАЕТСЯ ОЦЕНКА

- 1) *Содержание Отчета соответствует требованиям Федерального закона № 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации», Федеральных стандартов оценки, утвержденных приказами Министерства экономического развития и торговли Российской Федерации и Договора об оказании услуг по оценке.*
- 2) Отчет не должен допускать неоднозначного толкования или вводить в заблуждение, а представленная в нем информация, существенным образом влияющая на стоимость объекта оценки, должна быть подтверждена.
- 3) Предполагается, что *информация*, полученная от Заказчика или сторонних специалистов, является *надежной и достоверной*. Оценщик не может гарантировать абсолютную точность информации, предоставленной другими сторонами.
- 4) Анализ *законности получения* Собственником объекта оценки и аффилированными с ним лицами *имущества и имущественных прав* предметом исследования Оценщиками не является. Оценщики не берут на себя ответственность за полноту учета имущества и имущественных прав, а также обязательств и обременений, которые могли иметь место на Дату оценки в отношении имущества и имущественных прав Собственника, а также за анализ юридических аспектов возникновения таких обязательств и обременений.
- 5) Оценщики не проводят экспертизу *качественных характеристик объекта оценки*.
- 6) Оценщики не занимаются измерениями *физических параметров* оцениваемого объекта (все размеры и объемы, содержащиеся в документах, представленных Заказчиком, должны рассматриваться как истинные) и не несут ответственности за вопросы соответствующего характера. В исключительных случаях Оценщики принимают на себя ответственность за измерение физических параметров, но лишь тогда, когда ни

Заказчик, ни Собственник объекта оценки не может предоставить документально подтвержденные данные об этих параметрах. Тогда Оценщик должен подробно раскрыть произведенные расчеты и ввести необходимые в связи с этим допущения.

- 7) При проведении оценки *предполагается отсутствие каких-либо скрытых* (не указанных явным образом) *внешних и внутренних факторов*, влияющих на стоимость объекта оценки. Оценщики не несут ответственности за неучет подобных факторов, либо в случае их обнаружения.
- 8) *Итоговое значение рыночной стоимости* объекта оценки, выраженное в рублях, указывается *с учетом округления*, не оказывающего существенного влияния на итоговое значение, но приближающего его к рыночным условиям.

6.3 ПРОЧИЕ ДОПУЩЕНИЯ И ОГРАНИЧИВАЮЩИЕ УСЛОВИЯ

- 1) Ни Оценщики, ни кто-либо из лиц, подписавших настоящий Отчет, ни другие лица, привлекавшиеся Оценщиком в процессе или в связи с подготовкой Отчета в качестве субподрядчиков, без их предварительного письменного согласия не могут привлекаться к даче *свидетельских показаний и (или) к участию в судебных разбирательствах* в связи с использованием Отчета, за исключением случаев, когда обязанность по даче свидетельских показаний и (или) участию в судебном процессе является обязательной в силу обстоятельств, прямо предусмотренных процессуальными нормами законодательства Российской Федерации.
- 2) *Оспаривание достоверности величины стоимости объекта оценки*, определенной Оценщиками, путем предъявления самостоятельного иска возможно только в том случае, когда законом или иным нормативным актом предусмотрена обязательность такой величины для сторон сделки. Если законом или иным нормативным актом для сторон сделки предусмотрена обязательность привлечения независимого оценщика (обязательное проведение оценки) *без установления обязательности определенной* им величины стоимости объекта оценки, то оценка, данная имуществу оценщиком, носит лишь рекомендательный характер.
- 3) *Документы, предоставленные Заказчиком* для проведения оценки, содержатся в архивном экземпляре отчета об оценке, который хранится у Исполнителя. В настоящем отчете об оценке представлены копии с документов, представленных Заказчиком, ответственность за достоверность предоставленных документов, Оценщики не несут, в связи с этим копии документов, используемые Оценщиками при оценке, представленные в настоящем отчете, заверению Оценщиками не подлежат.
- 4) Согласно п. 15 ст. 146 «Объект налогообложения» части второй Налогового кодекса РФ «операции по реализации имущества и (или) имущественных прав должников, признанных в соответствии с законодательством Российской Федерации несостоятельными (банкротами)» не признаются объектом налогообложения, т. е. не облагаются налогом на добавленную стоимость (НДС). В то же время на рынке рыночная стоимость нежилой недвижимости включает в себя НДС. Продавец, как разумный правообладатель, в случае продажи будет предлагать недвижимость по стоимости, соответствующей рыночной, т. е. включающей НДС. Таким образом, величина рыночной стоимости включает в себя величину НДС (18%).

7 ПРИМЕНЯЕМЫЕ СТАНДАРТЫ ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ, НОРМАТИВНАЯ БАЗА И ОБОСНОВАНИЕ ПРИМЕНЕНИЯ ИСПОЛЬЗУЕМЫХ СТАНДАРТОВ ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ (ФЗ-135 СТ.11, ФСО 3, П. 8Б)

7.1 ПРИМЕНЯЕМЫЕ СТАНДАРТЫ ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ

Отчет об оценке составлен в соответствии с требованиями Федерального закона от 29.07.1998 г. №135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации».

К применяемым стандартам оценочной деятельности можно отнести:

- Федеральный стандарт оценки «Общие понятия оценки, подходы и требования к проведению оценки (ФСО № 1)», утвержденный приказом Минэкономразвития России от 20 мая 2015 г. № 297;
- Федеральный стандарт оценки «Цель оценки и виды стоимости (ФСО № 2)», утвержденный приказом Минэкономразвития России от 20 мая 2015 г. № 298;
- Федеральный стандарт оценки «Требования к отчету по оценке (ФСО № 3)», утвержденный приказом Минэкономразвития России от 20 мая 2015 г. № 299;
- Федеральный стандарт оценки «Оценка недвижимости (ФСО № 7)», утвержденный приказом Минэкономразвития России от 25 сентября 2014 г. № 611;
- Правила оценочной деятельности СРО «ДСО» от 03.03.2011 г.;
- Стандарт саморегулируемой организации «Деловой Союз Оценщиков» ОСТ ДСО 1.01 «Цели, сфера применения и организация стандартов», от 10.08.2015;
- Стандарт саморегулируемой организации «Деловой Союз Оценщиков» ОСТ ДСО 2.03 «Составление отчета об оценке» от 10.08.2015 г.;
- Стандарт саморегулируемой организации «Деловой Союз Оценщиков» ОСТ ДСО 3.01 «Оценка стоимости недвижимого имущества» от 26.11.2014 г.

Данные стандарты обязательны к применению всеми субъектами оценочной деятельности на территории Российской Федерации.

7.2 НОРМАТИВНАЯ БАЗА, НОРМАТИВНО-ПРАВОВЫЕ ДОКУМЕНТЫ, ИСПОЛЬЗОВАННЫЕ В ОТЧЕТЕ

- Федеральный закон «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» № 135-ФЗ от 29.07.1998 г. (с последними изменениями и дополнениями);
- Гражданский кодекс Российской Федерации (с изменениями на дату оценки);
- Налоговый кодекс Российской Федерации часть II (с изменениями на дату оценки);
- Градостроительный кодекс Российской Федерации (с изменениями на дату оценки)

7.3 ОБОСНОВАНИЕ ПРИМЕНЕНИЯ ИСПОЛЬЗУЕМЫХ СТАНДАРТОВ ПРИ ПРОВЕДЕНИИ ОЦЕНКИ ДАННОГО ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

Обоснования применения используемых стандартов и указанной выше нормативной базы:

- Оценщик является субъектом, осуществляющим оценочную деятельность на территории Российской Федерации;
- Результаты оценки будут использованы на территории Российской Федерации;
- В данном Отчете применяются нормативные документы, регулирующие оценочную деятельность и имущественно-правовые отношения в Российской Федерации;
- Оценщик является членом саморегулируемой организации «Деловой Союз Оценщиков»

8 ОПРЕДЕЛЕНИЕ РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ, ОСНОВНЫЕ ПОНЯТИЯ И ОПРЕДЕЛЕНИЯ (ФЗ-135 «ОБ ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ В РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ» СТ. 3, И ФСО 2 П. 6, ФСО 1 РАЗД. II)

8.1 ОПРЕДЕЛЕНИЕ РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ

В соответствии ст. 3 ФЗ-135 «Об оценочной деятельности в Российской Федерации», **под рыночной стоимостью объекта оценки** понимается наиболее вероятная цена, по которой данный объект оценки может быть отчужден на открытом рынке в условиях конкуренции, когда стороны сделки действуют разумно, располагая всей необходимой информацией, а на величине цены сделки не отражаются какие-либо чрезвычайные обстоятельства, то есть когда:

- одна из сторон сделки не обязана отчуждать объект оценки, а другая сторона не обязана принимать исполнение;
- стороны сделки хорошо осведомлены о предмете сделки и действуют в своих интересах;
- объект оценки представлен на открытом рынке посредством публичной оферты, типичной для аналогичных объектов оценки;
- цена сделки представляет собой разумное вознаграждение за объект оценки, и принуждения к совершению сделки в отношении сторон сделки с чьей-либо стороны не было;
- платеж за объект оценки выражен в денежной форме».

8.2 ОСНОВНЫЕ ПОНЯТИЯ И ОПРЕДЕЛЕНИЯ

В соответствии с Федеральным законом «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» № 135-ФЗ от 29 июля 1998 г. к **объектам оценки** относятся объекты гражданских прав, в отношении которых законодательством РФ установлена возможность их участия в гражданском обороте:

- отдельные материальные объекты (вещи);
- совокупность вещей, составляющих имущество лица, в том числе имущество определенного вида (движимое или недвижимое, в том числе предприятия);
- право собственности и иные вещные права на имущество или отдельные вещи из состава имущества;
- права требования, обязательства (долги);
- работы, услуги, информация;
- иные объекты гражданских прав, в отношении которых законодательством Российской Федерации установлена возможность их участия в гражданском обороте.

В соответствии с *Федеральными стандартами оценки (ФСО) № 1, 2 и 3, утвержденными приказами Минэкономразвития Российской Федерации от 20 мая 2015 г. №№ 297, 298 и 299* определены следующие понятия, используемые в данном отчете:

Цена – денежная сумма, предлагаемая, запрашиваемая или уплаченная за объект оценки участниками совершенной или планируемой сделки.

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

Срок экспозиции объекта оценки – рассчитывается с даты представления на открытый рынок (публичная оферта) объекта оценки до даты совершения сделки с ним.

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

Подход к оценке – совокупность методов оценки, объединенных общей методологией.

Методом оценки является последовательность процедур, позволяющая на основе существенной для данного метода информации определить стоимость объекта оценки в рамках одного из подходов к оценке.

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

Целью оценки является определение стоимости объекта оценки, вид которой определяется в задании на оценку, с учетом предполагаемого использования результата оценки.

Результат оценки – итоговая величина стоимости объекта оценки. Результат оценки может использоваться при определении сторонами цены для совершения сделки или иных действий с объектом оценки, в том числе при совершении сделок купли-продажи, передаче в аренду или залог, страховании, кредитовании, внесении в уставный (складочный) капитал, для целей налогообложения, при составлении финансовой (бухгалтерской) отчетности, реорганизации и приватизации предприятий, разрешении имущественных споров, принятии управленческих решений и иных случаях.

Также в данном отчете Оценщик использует следующие определения:

Дата (период) определения стоимости – это временной период (срок), в течение которого производится работа по оценке.

Применение такой трактовки исключает содержание очевидных поворотов в Законе.

Цели и задачи проведения оценки подразумевают два параметра, составляющие важную часть задания на оценку:

1. вид стоимости, который подлежит определению;
2. цель (назначение), для которой производится оценка (как правило, для свершения каких-либо сделок, участия в правовом обороте).

Цена предложения – денежная сумма, предлагаемая за объекты оценки или их аналоги.

Улучшения – это объект недвижимости (здания, сооружения, инженерные сети) расположенный на земельном участке.

Согласно ст. 209 «**Содержание права собственности**» Гражданского кодекса РФ, право собственности включает «права владения, пользования и распоряжения имуществом. Собственник вправе по своему усмотрению совершать в отношении принадлежащего ему имущества любые действия, не противоречащие закону и иным правовым актам и не нарушающие права и интересы других лиц, в том числе отчуждать свое имущество в собственность другим лицам; передавать им, оставаясь собственником права владения, пользования и распоряжения имуществом; отдавать имущество в залог и обременять его другими способами, распоряжаться им иным образом».

9 СОДЕРЖАНИЕ И ОБЪЕМ РАБОТ, ИСПОЛЬЗОВАННЫХ ДЛЯ ПРОВЕДЕНИЯ ОЦЕНКИ (ФСО 1 П. 23, ПРАВИЛА ДСО)

При проведении оценки были выполнены следующие работы:

- заключение договора на проведение оценки, включающего задание на оценку;
- инспекция объекта оценки и близлежащей территории;
- сбор информации о качественных и количественных характеристиках, текущем использовании объекта оценки;
- проведение интервью с представителями Заказчика с целью сбора информации об объекте оценки;
- сбор необходимой для проведения оценки информации (сбор рыночных данных, цены продаж (предложений) аналогичных объектов недвижимости, сбор данных для расчета корректировок, цены на строительство объектов и пр.);
- анализ достаточности и достоверности полученной информации;
- анализ рынка и выявление ценообразующих факторов на рынке объекта оценки;
- выбор подходов к оценке стоимости и выбор метода (методов) расчета в рамках каждого из подходов к оценке;
- осуществление необходимых расчетов для установления стоимости в рамках выбранных подходов к оценке;
- согласование результатов оценки стоимости, полученных различными методами и подходами, если применялось несколько подходов и методов к установлению стоимости, и получение итогового значения стоимости объекта;
- подготовка отчета об оценке

10 ДАННЫЕ, ИСПОЛЬЗУЕМЫЕ ПРИ ПРОВЕДЕНИИ ОЦЕНКИ

10.1 ПЕРЕЧЕНЬ ИСПОЛЬЗОВАННЫХ ПРИ ПРОВЕДЕНИИ ОЦЕНКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ ДАННЫХ С УКАЗАНИЕМ ИСТОЧНИКОВ ИХ ПОЛУЧЕНИЯ

Таблица 10-1 ♦ Ссылки на источники информации, используемой в отчете, позволяющие делать вывод об авторстве и дате ее подготовки

№ п/п	Используемые данные	Источник данных
1	Данные по количественным и качественным параметрам объекта оценки:	1) Документы, представленные Заказчиком (см. Приложения – «Документы, предоставленные Заказчиком»); 2) Данные, полученные в результате инспекции объекта оценки (см. Приложения – «Акт инспекции объекта оценки»); 3) Данные, представленные по результатам интервьюирования с представителем Заказчика.
2	Правовой статус объекта оценки:	Право собственности
3	Нормативно-правовая информация:	См. п. 7.2 «Нормативная база, нормативно-правовые документы, использованные в отчете» и п. 7.3 «Обоснование применения используемых стандартов при проведении оценки данного объекта оценки»
4	Рыночная информация:	1. Были использованы следующие сайты: – http://www.avito.ru ; – http://fortexgroup.ru ; – http://www.gdeetotdom.ru
5	Экономическая информация:	1. Интернет-сайт Федеральной службы государственной статистики Российской Федерации http://www.gks.ru : «Информация о социально-экономическом положении Российской Федерации»; 2. Википедия http://ru.wikipedia.org
6	Используемые программные продукты:	Не использовались.

11 ОПИСАНИЕ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ (ФСО 3, П. 8Ж)

11.1 ПЕРЕЧЕНЬ ДОКУМЕНТОВ ИСПОЛЬЗУЕМЫХ ОЦЕНЩИКОМ И УСТАНОВЛИВАЮЩИХ КОЛИЧЕСТВЕННЫЕ, КАЧЕСТВЕННЫЕ ХАРАКТЕРИСТИКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

В данном отчете используются следующие документы:

- Копия Свидетельства о государственной регистрации права серия 77 АМ- № 589430 от 2 августа 2010 г.;
- Копия Выписки из единого государственного реестра прав на недвижимое имущество и сделок с ним от 07.07.2014 г. с номером 11/037/2014-130 кадастровый номер 77:01:0001033:2649;
- Копия Выписки из технического паспорта на здание (строение) по состоянию на 20.09.2013 г.;
- Копия Кадастрового паспорта от 20.09.2013 г.

11.2 АНАЛИЗ ДОСТАТОЧНОСТИ И ДОСТОВЕРНОСТИ ИНФОРМАЦИИ

1) Инспекция объекта оценки, который является предметом рассмотрения в настоящем отчете, проведен 02.08.2016 г. Лаврентьевым О.В.

2) Оценщику были представлены документы, содержащие количественные и качественные характеристики объекта оценки (см. выше), в полном объеме. Остальная информация была получена из сети Интернет, в процессе интервью с представителями Заказчика во время инспекции.

3) Поскольку получившиеся в процессе сбора информации данные являются достаточно однородными, полагаем, что собранные данные удовлетворяют требованиям достаточности и достоверности.

4) Анализ достаточности информации показал, что полученная от Заказчика и из других источников информация является достаточной для проведения оценки. Полагаем, на основе имеющейся информации, что использование дополнительной информации не приведет к существенному изменению характеристик, использованных при проведении оценки объекта оценки, а также не ведёт к существенному изменению итоговой величины стоимости объекта оценки.

5) В процессе подготовки настоящего отчёта, мы исходили из достоверности предоставленных Заказчиком документов, а также сведений, сообщённых во время интервью в процессе сбора рыночных данных. По нашему мнению, документы, представленные Заказчиком, достоверны, т. к. сведения, сообщенные в них, подтверждаются данным инспекции. Данных, которые бы противоречили сообщённой Заказчиком информации, не имеется.

6) Анализ достоверности имеющейся информации показал, что полученная от Заказчика и из других источников информация не противоречит друг другу, поэтому может быть признана достоверной, если не будут представлены новые факты, которые поставят под сомнение достоверность информации.

11.3 ОПИСАНИЕ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ (ФСО 3, П.8Ж)

11.3.1. Сведения об имущественных правах, обременениях, связанных с объектом оценки

Объектом оценки в данном Отчете являются нежилые помещения общей площадью 660,5 кв.м, назначение – офисное, расположенные по адресу: г. Москва, ул. Мясницкая д. 13, стр.10. Здание, в котором расположено оцениваемое помещение, не является памятником культуры. Иные обременения в отношении объекта оценки на дату оценки отсутствуют.

Таблица 11-1 ♦ Титул использования объекта оценки

Объект имущественного права	Субъект права	Вид имущественного права	Правоподтверждающие / правоустанавливающие документы
Нежилые помещения общей площадью 660,5 кв.м	ОАО «Концерн «Вечерняя Москва»	Собственность	Копия Свидетельства о государственной регистрации права серия 77 АМ- № 589430 от 2 августа 2010 г.

11.3.2. Сведения о количественных и качественных характеристиках объекта оценки, текущем использовании объекта оценки, физических свойствах объекта оценки, износе, устареваниях

Объектом оценки в данном Отчете являются нежилые помещения общей площадью 660,5 кв.м, назначение – офисное. Расположенные по адресу: г. Москва, ул. Мясницкая д. 13, стр. 10. Обременения в отношении объекта оценки на дату оценки отсутствуют.

Описание помещений произведено на основании документов, предоставленных Заказчиком, а также на основании инспекции и информации, полученной от Заказчика во время инспекции объекта оценки произведенного Оценщиком 02.08.2016 г.

Здание, в котором находятся оцениваемые помещения, расположено в самом центре Москвы, недалеко от Садового кольца и станции метро «Чистые пруды». Здание, в котором расположен объект оценки, было построено в 1906 году. Фасад строения, не подвергался капитальной реконструкции более 10 лет. В здании функционирует необходимое электрическое снабжение (оплата через соседнее здание), проведены телекоммуникации, первый и второй этаж не отапливаются.

Рассматриваемые нежилые помещения находятся на третьем этаже, сведения об отдельном входе не предоставлены, имеют зально-кабинетную планировку. Помещения на дату оценки находятся в удовлетворительном физическом состоянии, внутренняя отделка офисных помещений требует ремонта, но в целом пригодна для использования, отделочные материалы: линолеум, керамическая плитка, настенные декоративные покрытия, краски, сантехнические приборы, розетки, выключатели, подвесные потолки, окна, двери, присутствуют все коммуникации.

Подъездные пути – асфальтированная дорога в хорошем состоянии. Здание находится на второй линии домов. Окружающая территория – вплотную к стене стоит непрезентабельное здание, дорога вокруг здания заасфальтирована.

Описание оцениваемых помещений приведено в следующей таблице.

Таблица 11-2 ♦ Описание нежилых помещений общей площадью 660,5 кв.м

Характеристика	Описание	
Тип объекта	Встроенные помещения офисного назначения	
Адрес	г. Москва, ул. Мясницкая, д.13, стр. 10	
Год постройки/кап. ремонта	1906/неизвестно	
Площадь здания (помещения)	660,5	
Строительный объём	Нет данных	
Тип конструктивной системы (группа капитальности)	КС-1	
Этажность (расположение оцениваемого помещения в здании)	3	
Износ здания по тех. Паспорту БТИ с годом обследования	Нет данных	
Конструктивные элементы здания	Фундамент: ленточный; Стены: кирпичные	
Состояние отделки по шкале (отличное-аварийное) (см. табл. 11-3)	Удовлетворительное	
Качество отделки по шкале (люкс-евроремонт-под отделку) (см. табл. 14-2)	Соответствует офисным помещениям класса С	
Наличие инженерных коммуникаций	Все необходимые инженерные коммуникации присутствуют	
Высота помещений (этажа), м	~3	
Расположение помещений	Смежно-изолированное	
Планировка	Зально-кабинетная	
Обеспеченность связью и коммунальными услугами	Телефон, интернет	
Наличие парковки и вспомогательных помещений	Нет	
Качество управления	Хорошее	

Таблица 11-3 ♦ Шкала экспертных оценок физического износа¹

Физический износ, %	Оценка технического состояния	Характеристика технического состояния	Стоимость капитального ремонта в % от восстановительной стоимости
0-20	Хорошее	Повреждений нет. Имеются отдельные, устраняемые при текущем ремонте дефекты, не влияющие на эксплуатацию. Капитальный ремонт может производиться местами.	До 10
21-40	Удовлетворительное	Конструктивные системы в целом пригодны для эксплуатации, но требуют капитального ремонта, который целесообразен именно сейчас	15-30
41-60	Неудовлетворительное	Эксплуатация конструктивных элементов возможна лишь при условии значительного капитального ремонта	40-80
61-80	Плохое	Состояние несущих конструктивных элементов аварийное, а несущих – весьма ветхое. Ограниченное выполнение конструктивными элементами своих функций возможно лишь по проведении охранных мероприятий или полной смены конструктивных элементов.	90-120

¹ Источник информации: В.Т. Александров, В.Д. Ардинов, Оценка недвижимости и ценообразование в строительстве: Учебно-практическое пособие. М.: - Стройинформиздат. – 582 с.

11.3.3. Сведения о количественных и качественных характеристиках элементов, входящих в состав объекта оценки, которые имеют специфику, влияющую на результаты оценки объекта оценки

Элементов, входящих в состав объекта оценки, которые имеют специфику, влияющую на результаты оценки объекта оценки, не имеется.

11.3.4. Информация о текущем использовании объекта оценки

На дату проведения оценки нежилые помещения эксплуатируются в качестве офисных площадей.

11.3.5. Другие факторы и характеристики, относящиеся к объекту оценки, существенно влияющие на его стоимость

Других факторов и характеристик, относящихся к объекту оценки, существенно влияющих на его стоимость не выявлено.

11.4 АНАЛИЗ МЕСТОПОЛОЖЕНИЯ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

11.4.1. Местоположение, транспортная доступность и характеристика окружающей территории объекта оценки

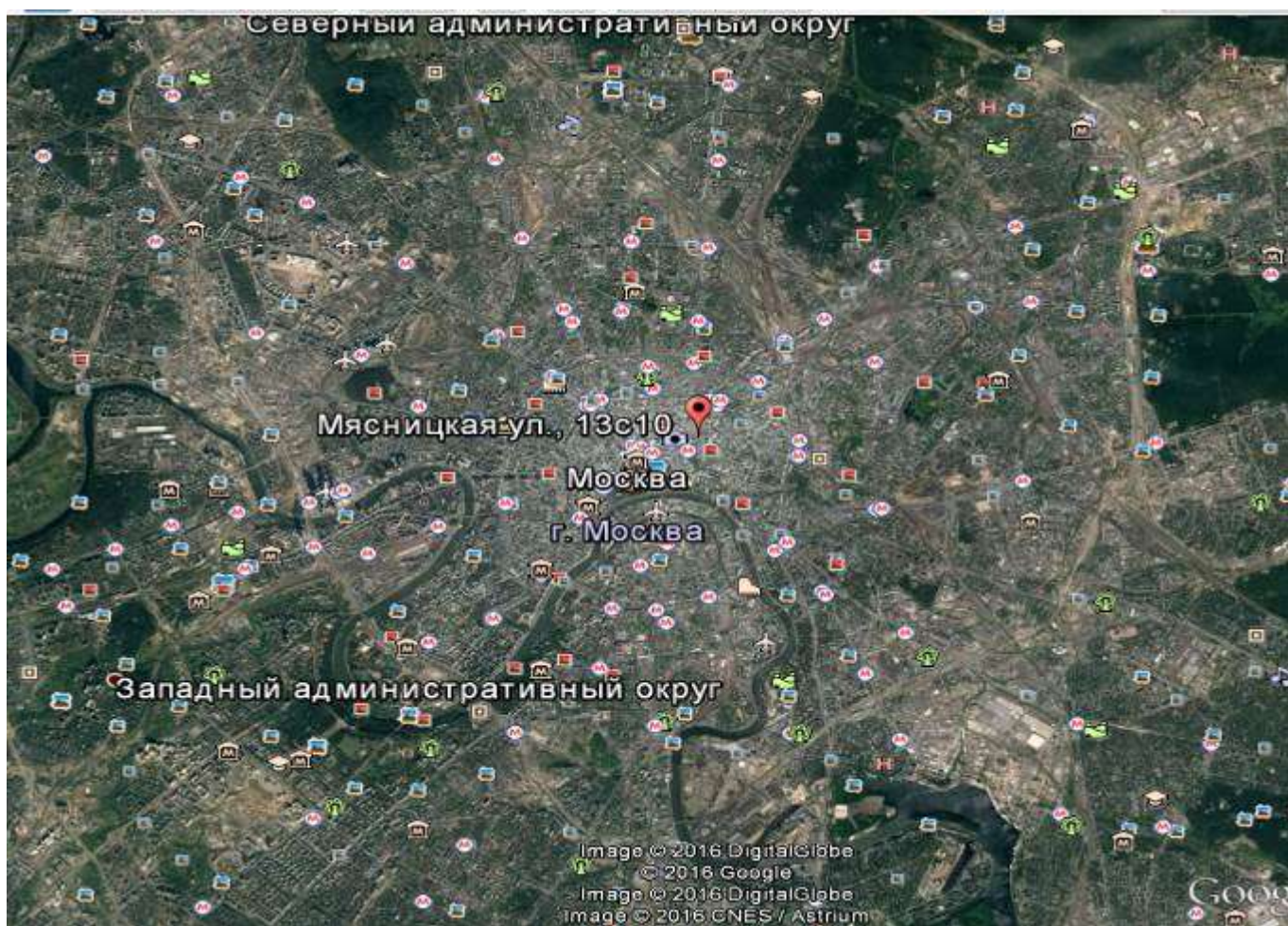
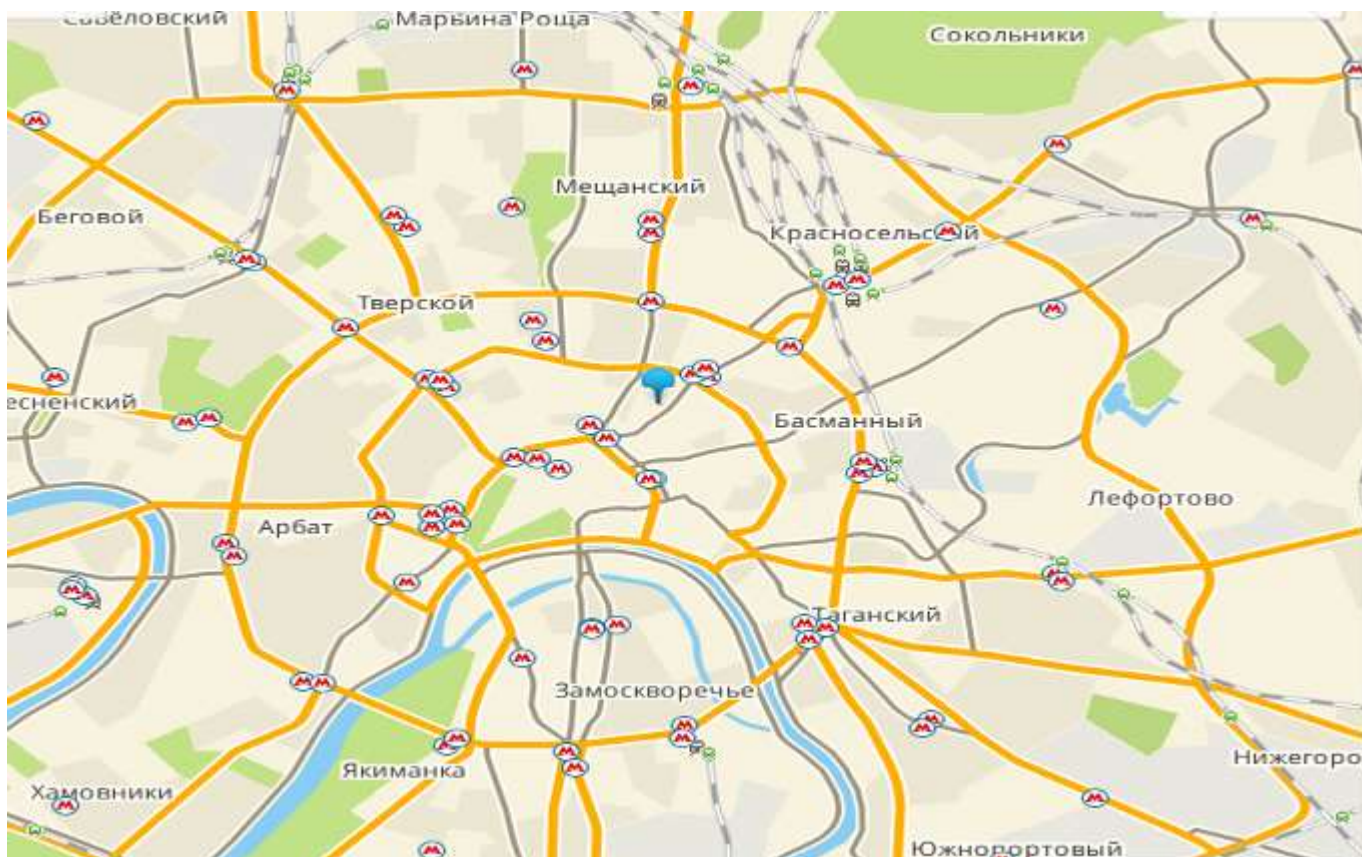
Объект оценки расположен в г. Москва, ул. Мясницкая, д. 13, стр. 10.

Москва находится в центре европейской части России, в междуречье Оки и Волги, на стыке Смоленско-Московской возвышенности (на западе), Москворецко-Окской равнины (на востоке) и Мещёрской низменности (на юго-востоке). Территория города после изменения городских границ в 2012 году составляет 2550 км². Треть (870 км²) находится внутри кольцевой автомагистрали (МКАД), остальные 1691,5 км² — за ней.

Численность населения Москвы по данным Росстата составляет 12 330 126 чел. (2016).

Москва — крупнейший в общероссийском масштабе финансовый центр, международный деловой центр и центр управления большей частью экономики страны. Так, например, в Москве сосредоточено около половины банков из числа зарегистрированных в России. Кроме того, большая часть крупнейших компаний зарегистрированы и имеют центральные офисы именно в Москве, хотя их производство может быть расположено за тысячи километров от неё.²

² <https://ru.wikipedia.org/wiki/%D0%9C%D0%BE%D1%81%D0%BA%D0%B2%D0%B0>



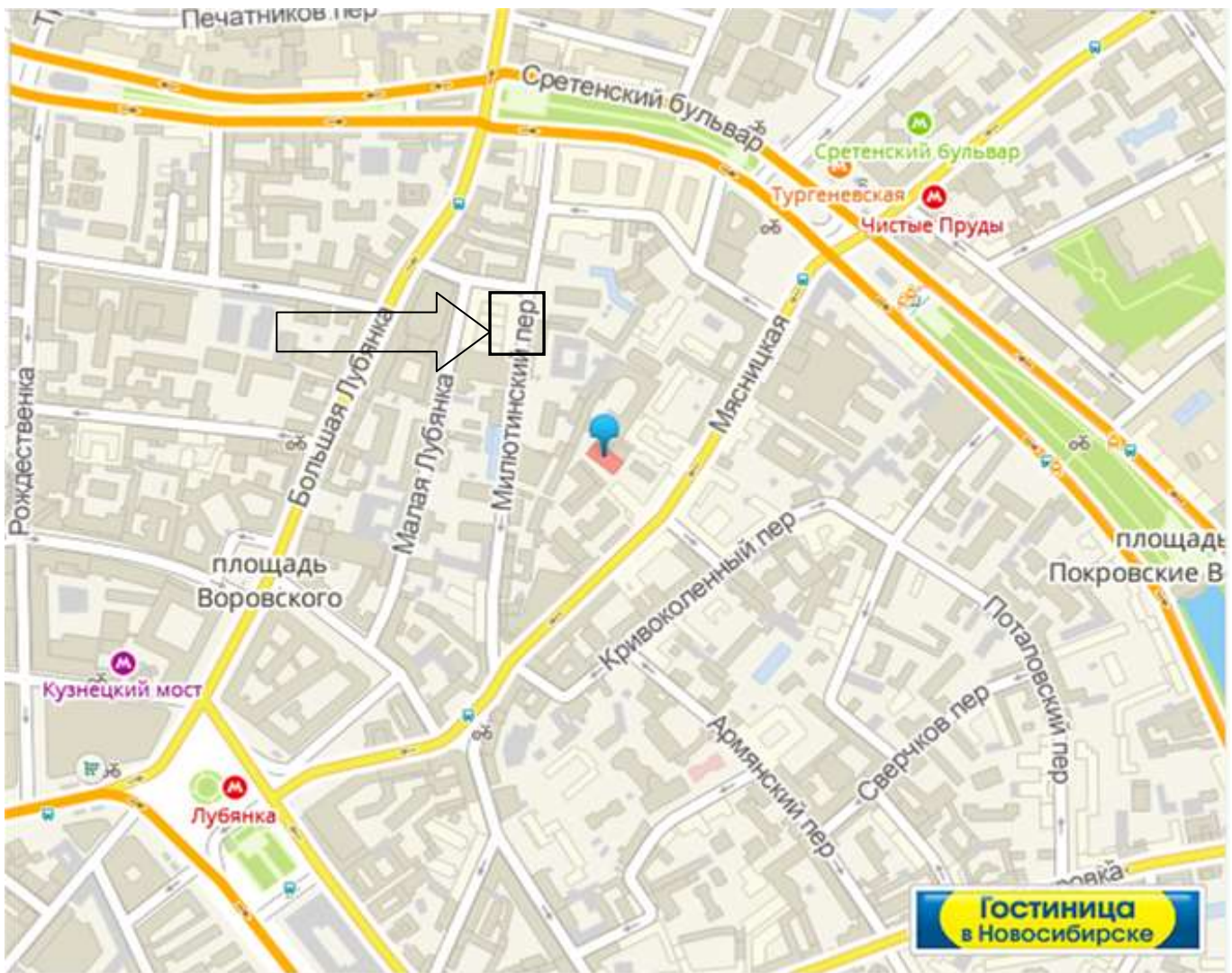


Рисунок 11-1 ♦ Местоположение объекта оценки на карте г. Москва

Офисное здание расположено в Красносельском районе Центрального административного округа (ЦАО) Москвы по адресу: улица Мясницкая, д. 13, стр. 10. Рядом пролегают улицы Большая Лубянка, Маросейка, Сретенский бульвар, расположены площади Лубянская, Воровского, Покровские ворота. Расстояние до метро «Лубянка» составляет 653 метра, до метро «Чистые пруды» – 565 метров. От станции метро «Красные ворота» 10 минут пешком. Недалеко расположены Казанский, Ленинградский и Ярославский вокзалы, откуда отправляются электропоезда Казанского, Ленинградского и Ярославского направлений.

Площадь района 816 га. Численность населения - около 100 тыс. человек.

На территории района расположены 7 станций метро «Красносельская», «Комсомольская (Сокольническая)» и «Комсомольская (Кольцевая)», «Красные Ворота», «Сухаревская», «Тургеневская», «Сретенский Бульвар». Рядом с районом расположены станции «Проспект Мира (Калужско-Рижская)» и «Проспект Мира (Кольцевая)», «Чистые пруды» и «Лубянка». В состав района входят 89 улиц. Численность проживающего здесь населения составляет порядка 45 тысяч человек

Территория «Красносельского» занимает особое место среди районов Центрального административного округа. Красносельский — один из самых активно развивающихся районов Москвы, застроенный, в основном, в советское время.

Главная особенность Красносельского района — плотная транспортная развязка. Особенно это касается железнодорожного транспорта. Близость к железнодорожному узлу спровоцировала появление в районе крупных промышленных предприятий — кондитерских, ткацких фабрик, молочного завода, пекарен и т.п.

Рядом с офисным зданием расположены различные деловые, социальные и развлекательные объекты инфраструктуры (отделения российских и иностранных банков, туристические фирмы, бюро переводов, рекламное агентство, типография, торговые центры).

11.4.2. Природные и климатические условия

Климат Москвы и Подмосковья – умеренно-континентальный:

Зима умеренно холодная с устойчивым снежным покровом и теплое сравнительно влажное лето.

Температура и осадки. В среднем плюсовая температура держится в Москве 194 дня, минусовая 103 дня. Солнце светит в течении года 1568 часов. В холодный период года преобладают западные, юго-западные и южные ветры, обусловленные общей циркуляцией атмосферы. Годовая амплитуда имеет в Москве величину 28°C. Заморозки начинаются в среднем 29 сентября, заканчиваются примерно 10 мая; безморозный период – 141 сутки. Устойчивые морозы в среднем с 24 ноября до 10 марта. Оттепели в январе и феврале бывают в течении 5-7 суток, в декабре – 8-9 суток, в ноябре и марте – 17-18 суток. Погода с температурой 25°C бывает в среднем 30 суток в году. В среднем выпадает 540-650 мм осадков в год. Сезон гроз длится с апреля по октябрь, когда в среднем бывает 23-27 суток с грозой, а в наиболее грозном месяце июле 7-8 суток. В отдельные годы число гроз доходит до 35-40, в июле до 12-14. Устойчивый (безвозвратный) переход средней суточной температуры воздуха через 0°C (в сторону повышения) весной происходит в марте. В сторону понижения переход происходит в ноябре. Средние месячные температуры за последнее столетие менялись от -5,9°C в январе до 18,8°C в июле.³

Экологическое состояние территории: объект оценки находится в зоне предельно допустимой концентрации суммарного количества пыли и вредных веществ в атмосферном воздухе. Опасности, вызванные окружающей средой, не выявлены.

Выводы :

Положительные характеристики:

Район имеет развитую инженерную и социальную инфраструктуру, хорошую транспортную доступность. Удобство подъезда на личном и общественном транспорте. С точки зрения строительства, а также вложения денежных средств в существующие объекты недвижимости, рассматриваемый район перспективен.

Отрицательные характеристики:

Недостаточное количество парковочных мест.

11.5 ФОТОГРАФИИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ



Стихийная парковка во дворе по адресу: Мясницкая 13 стр.10



Вход в здание по адресу: Мясницкая 13 стр.10

³ <http://moscow-pogoda.ru/climate.html>



Пункт охраны здания по адресу: Мясницкая 13 стр.10



Вход в здание по адресу: Мясницкая 13 стр.10



Междуэтажные лестницы по адресу: Мясницкая 13 стр.10



Междуэтажные лестницы по адресу: Мясницкая 13 стр.10



Коридор помещений по адресу: Мясницкая 13 стр.10



Коридор помещений по адресу: Мясницкая 13 стр.10



Интерьер офисов в здании по адресу: Мясницкая 13
стр.10



Интерьер офисов в здании по адресу: Мясницкая 13
стр.10



Интерьер офисов в здании по адресу: Мясницкая 13
стр.10



Интерьер офисов в здании по адресу: Мясницкая 13
стр.10



Кухня в здании по адресу: Мясницкая 13 стр.10



Кухня в здании по адресу: Мясницкая 13 стр.10



Санузел по адресу: Мясницкая 13 стр.10



Санузел по адресу: Мясницкая 13 стр.10



Интерьер офисов в здании по адресу: Мясницкая 13
стр.10



Интерьер офисов в здании по адресу: Мясницкая 13
стр.10

12 АНАЛИЗ РЫНКА ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ, ЦЕНООБРАЗУЮЩИХ ФАКТОРОВ, А ТАКЖЕ АНАЛИЗ ДРУГИХ ВНЕШНИХ ФАКТОРОВ, ВЛИЯЮЩИХ НА ЕГО СТОИМОСТЬ (ФСО 3 П. 83, ФСО 7 П. 11)

Главные макроэкономические факторы, влияющие на стоимость коммерческой недвижимости.

Таблица 12-1 ♦ Основные макроэкономические и социальные факторы, влияющие на стоимость недвижимости

Фактор	Влияние
ВВП страны, региона	Рост ВВП страны, региона – рост стоимости недвижимости
Инфляция	Рост инфляции – рост стоимости недвижимости
Кредитные ставки	Рост кредитных ставок – снижение стоимости
Разрешения на застройку, объемы строительства	Снижение количества разрешений, снижение предложения – рост стоимости Увеличение объемов строительства, предложения недвижимости – стабилизация или снижение стоимости недвижимости

Определение сегмента рынка, к которому принадлежит оцениваемый объект (ФСО №7, п. 116): В соответствии с функциональным назначением и фактическим использованием площадей оцениваемый объект площадью 660,5 кв.м относится к сегменту коммерческой недвижимости офисного назначения г. Москва.

12.1 МАКРОЭКОНОМИЧЕСКИЙ АНАЛИЗ СОЦИАЛЬНО-ЭКОНОМИЧЕСКОГО РАЗВИТИЯ РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ ЗА I КВАРТАЛ 2016 Г.

В I квартале текущего года наблюдалась дальнейшая адаптация экономики России к функционированию в условиях санкций и к новому уровню цен на нефть и углеводороды. Снижение экономики сокращалось умеренными темпами. Наблюдаемая с середины 2015 г. тенденция помесечного замедления ее спада сохранилась и в I квартале 2016 года. По оценке Минэкономразвития России, в марте 2016 г. индекс ВВП с исключением сезонности составил - 0,1%, м/м (в январе-феврале – 0,0%). В положительной зоне остается сезонно сглаженный индекс промышленного производства, зафиксировано устойчивое увеличение добычи полезных ископаемых. Обрабатывающие производства, производство и распределение электроэнергии, газа и воды, сельское хозяйство и строительство показали нулевую динамику. В марте по сравнению с мартом 2015 г. ВВП, по оценке Минэкономразвития России, снизился на 1,8%, тогда как в январе снижение составило 2,6%, в феврале – 0,0% (с исключением фактора влияния високосного года – снижение на 2,2%). В целом за квартал снижение ВВП оценивается на 1,4% к соответствующему периоду прошлого года.

Прирост промышленного производства в целом с исключением сезонной и календарной составляющих в марте составил 0,2%. Продолжился рост в добыче полезных ископаемых (0,5%), стабилизировался в производстве и распределении электроэнергии, газа и воды и в обрабатывающих производствах. В секторе промежуточного спроса в марте продолжилось сокращение (с исключением сезонности) в производстве прочих неметаллических минеральных продуктов; сократилась обработка древесины и производство изделий из дерева, целлюлозно-бумажное производство; издательская и полиграфическая деятельность, производство резиновых и пластмассовых изделий, металлургическое производство и производство готовых металлических изделий; при этом продолжился рост в химическом производстве и стабилизировалось производство кокса и нефтепродуктов. Из потребительских отраслей в марте сократилось производство пищевых продуктов, включая напитки, и табака, производство кожи, изделий из кожи и производство обуви; восстановился рост в текстильном и швейном производстве. В отраслях машиностроительного комплекса сократилось производство транспортных средств и оборудования, производство электрооборудования, электронного и оптического оборудования; восстановился рост в производстве машин и оборудования.

После трех месяцев снижения уровень безработицы (с исключением сезонного фактора) в марте 2016 г. вырос на 0,2 п. пункта до 5,6% рабочей силы (экономически активного населения), вернувшись к значению января текущего года.

Реальная заработная плата с исключением сезонного фактора в марте, по предварительным данным, показала снижение на 0,2%, что объясняется высокой базой февраля (по уточненным данным в феврале сезонно очищенный рост составил 1,9%).

Второй месяц подряд отмечается положительная динамика реальных располагаемых доходов с исключением сезонного фактора. По предварительным данным, в марте текущего года рост ускорился до 1,0% с 0,5% в феврале.

Продолжилось сокращение оборота розничной торговли. После замедления до -0,2% в феврале текущего года, снижение в марте ускорилось до -1,0% с исключением сезонного фактора.

Таблица 12-2 ♦ Основные показатели развития экономики (в % к соответствующему периоду предыдущего года)

	Основные показатели развития экономики, %, г/г					
	2015 год		2016 год			
	март	январь-март	февр.	март	март (с искл. сезон. и календ. факт., к пред. п-ду) ¹⁾	январь-март
ВВП ¹⁾	96,5	97,2	100,0	98,2	-0,1	98,6
Индекс потребительских цен, на конец периода ²⁾	101,2	107,4	100,6	100,5		102,1
Индекс промышленного производства ³⁾	99,4	99,6	101,0	99,5	0,2	99,4
Обрабатывающие производства	98,1	98,4	99,0	97,2	0,0	96,9
Индекс производства продукции сельского хозяйства	104,2	103,5	103,1	102,7	0,0	102,8
Объемы работ по виду деятельности «Строительство»*	95,1	95,0	100,4	98,6	0,0	98,4
Ввод в действие жилых домов	127,4	133,5	76,9	85,3		83,7
Реальные располагаемые денежные доходы населения ⁴⁾	97,6	97,7	95,5	98,2	1,0	96,1
Реальная заработная плата работников организаций	89,4	91,0	100,6	101,6 ⁷⁾	-0,2	99,5 ⁷⁾
Среднемесячная начисленная номинальная заработная плата работников организаций, руб.	32642	31566	33873	35570 ⁷⁾		34024 ⁷⁾
Уровень безработицы	5,9		5,8	6,0	5,6	
Оборот розничной торговли	91,1	93,0	95,7	94,2	-1,0	94,6
Объем платных услуг населению	99,5 ⁶⁾	99,7 ⁶⁾	100,4	98,7	-0,7	98,6
Экспорт товаров, млрд. долл. США	32,9	90,2	20,2	22,1 ⁸⁾		59,3 ⁸⁾
Импорт товаров, млрд. долл. США	17,1	44,7	12,8	15,2 ⁸⁾		37,8 ⁸⁾
Средняя цена за нефть Urals, долл. США/баррель	54,5	52,8	30,3	36,4		31,8

* Начиная с января 2016 г. в объем работ по виду деятельности «Строительство» включаются работы, выполненные хозяйственным способом, индексы физического объема рассчитаны по сопоставимому кругу хозяйствующих субъектов

¹⁾ Оценка Минэкономразвития России.

²⁾ Февраль, март - в % к предыдущему месяцу, январь-март - в % к декабрю предыдущего года.

³⁾ Агрегированный индекс производства по видам деятельности "Добыча полезных ископаемых", "Обрабатывающие производства", "Производство и распределение электроэнергии, газа и воды".

⁴⁾ Данные изменены за счет получения отчетных данных

⁵⁾ Предварительные данные.

⁶⁾ Без учета сведений по Республике Крым и г. Севастополю.

⁷⁾ Оценка Росстата.

⁸⁾ Оценка.

Динамика платных услуг населению (с исключением сезонного фактора), как и розничного товарооборота, в марте заметно ухудшилась. После роста на 1,0%, зафиксированного в феврале, в марте отмечено снижение на 0,7%.

Экспорт товаров в январе-марте 2016 г., по оценке, составил 59,3 млрд. долл. США (34,2% к январю-марту к 2015 г.).

Импорт товаров в январе-марте 2016 г., по оценке, составил 37,8 млрд. долл. США (снижение на 15,3% к январю-марту 2015 г.).

По данным Росстата, инфляция в марте составила 0,5%, с начала года – 2,1%, за годовой период – 7,3% (в 2015 г.: с начала месяца – 1,2%, с начала года – 7,4%, за годовой период – 16,9%).

12.2 АНАЛИЗ СОЦИАЛЬНО-ЭКОНОМИЧЕСКОЙ СИТУАЦИИ В Г. МОСКВА В I КВАРТАЛЕ

12.2.1. Динамика числа хозяйствующих субъектов

За январь-февраль 2016 г. сальдированный финансовый результат (прибыль минус убыток) работы крупных и средних предприятий и организаций (без банков, страховых организаций и бюджетных учреждений) составил 261,7 млрд. рублей прибыли (за январь-февраль 2015 г. по сопоставимому кругу предприятий – 133,7 млрд. рублей прибыли) и увеличился по сравнению с соответствующим периодом прошлого года на 95,7%.

По видам экономической деятельности финансовые результаты за январь-февраль 2016 г. сложились следующим образом: по обрабатывающим производствам убыток составил 108,8 млрд. рублей (за январь-февраль 2015 г. 170,6 млрд. рублей убытка), в строительстве – 7,1 млрд. рублей прибыли (229,6% к январю-февралю 2015 г.), в торговле (включая ремонт автотранспортных средств, мотоциклов, бытовых изделий и предметов личного пользования) – 201,3 млрд. рублей прибыли (90,6% к январю-февралю 2015 г.), на предприятиях транспорта и связи – 60,4 млрд. рублей прибыли (189,2% к январю-февралю 2015 г.).

По итогам хозяйственной деятельности за январь-февраль 2016 г. доля убыточных организаций по сравнению с соответствующим периодом 2015 г. уменьшилась на 0,6 процентных пункта и составила 31,4%. Сумма убытка на 1 марта 2016 г. составила 271,9 млрд. рублей, на 1 марта 2015 г. убыток составлял 374,1 млрд. рублей. По обрабатывающим производствам убыток составил 141 млрд. рублей (на 1 марта 2015 г. – 206,6 млрд. рублей), в строительстве – 6,8 млрд. рублей (на 1 марта 2015 г. – 7,8 млрд. рублей), в торговле – 37,1 млрд. рублей (на 1 марта 2015 г. – 49,4 млрд. рублей), на предприятиях транспорта и связи – 19,8 млрд. рублей (на 1 марта 2015 г. – 21,3 млрд. рублей).

12.2.2. Денежные доходы населения

В январе-сентябре 2015 г. по сравнению с январем-сентябрем 2014 г. денежные доходы населения с учетом роста потребительских цен уменьшились, по предварительным данным, на 3,7%. Номинальные среднемесячные денежные доходы в расчете на душу населения за январь-сентябрь 2015 г. увеличились на 11,8% и составили 57,5 тыс. рублей.

Реальные располагаемые денежные доходы населения (денежные доходы за вычетом обязательных платежей, скорректированные на индекс потребительских цен) за январь-сентябрь 2015 г., по предварительным данным, уменьшились на 2,5% по сравнению с январем-сентябрем 2014 г., в то время, как за 9 месяцев 2014 г. по сравнению с соответствующим периодом 2013 г. они уменьшились на 6%.⁴

12.2.3. 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 (ФСО-7 п. 11а)

Внешнеэкономическая ситуация продолжает оказывать влияние на экономику города. Очередное снижение цен на нефть вызвало дальнейшую девальвацию рубля. Тем не менее, наблюдается замедление темпов прироста инфляции. Москва по итогам 2015 года сохранила опережающие темпы роста в строительстве, инвестициях в основной капитал и низкий уровень безработицы на фоне среднероссийских показателей.

⁴ http://moscow.gks.ru/wps/wcm/connect/rosstat_ts/moscow/ru/publications/news_issues/

12.3 АНАЛИЗ РЫНКА ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

Целью анализа рыночной информации является выбор и обоснование экономических показателей для последующего их применения в процессе оценки.

Сбор и анализ рыночной информации проводится по следующим направлениям:

- обоснование позиционирования объекта оценки в разрезе масштаба рынков недвижимости, сбор и анализ информации с рынка соответствующего масштаба;
- сбор и анализ информации о сегменте рынка, к которому относится объект оценки.

Для обоснования позиционирования объекта оценки в разрезе масштаба рынков недвижимости, необходимо произвести сбор и анализ информации с рынка соответствующего масштаба.

В разрезе масштаба рынков недвижимости объект оценки может быть позиционирован:

- на местном рынке (рынок г. Москва);
- на рынке региона (рынок г. Москвы, рынок Московской области);
- на рынке страны (рынок Российской Федерации);
- на мировом рынке.

Оценщик обосновывает позиционирование объекта оценки в разрезе масштаба рынков недвижимости, исходя из анализа характеристик объекта оценки.

Объектом оценки в данном отчете являются нежилые помещения офисного назначения, расположенные в г. Москва. Оцениваемые помещения на дату проведения оценки эксплуатируются по назначению и могут быть позиционированы в таком сегменте рынка как офисная недвижимость.

Общие тенденции и события на рынке офисной недвижимости г. Москвы⁵:

Второй год подряд I квартал характеризует процесс выравнивания экономических показателей, после ухудшения ситуации в конце года. Однако, если в начале 2015 г. рынок офисной недвижимости реагировал тем, что перестраивался из-за резкого изменения условий, то в I квартале этого года адаптация уже прошла, и наблюдалось скорее сохранение тенденций прошлого периода. Оказывала влияние и сезонная меньшая динамичность первых месяцев года. Низкие показатели объемов спроса и нового предложения **существенно не изменили картину** офисного рынка Москвы. Девелоперы сдерживают высокие риски незаполняемости новых объектов и трудности в получении заемного финансирования. Арендаторы же по-прежнему стараются пересогласовывать условия договоров. Доля таких сделок хоть и уменьшилась по сравнению со значением в I квартале 2015 г., однако все равно формирует более половины (56%) совокупного объема. Ставки аренды и показатель вакантности в начале года были достаточно стабильны в силу низких уровней поглощения и прироста предложения.

Предложение

Прирост новых офисных площадей в I квартале 2016 г. составил 54 тыс. кв.м., тем самым уменьшившись на 72% по сравнению со значением аналогичного периода прошлого года (193,5 тыс. кв.м). Было введено в эксплуатацию два офисных объекта: бизнес-центр «Декарт» в бизнес-парке NAGATINO i-LAND II и новый корпус в бизнес-центре River Side

Прирост нового предложения в I квартале 2016 г. был сформирован объектами класса В+ и В, которые распределились в пропорции 59% и 41% соответственно. При этом оба бизнес-центра, введенные в эксплуатацию в I квартале 2016 г., относятся к зоне ТТК. Эта зона сформировала основной прирост новых площадей как в аналогичном периоде прошлого года (83% введенного предложения), так и за весь 2015 г. (64%).

⁵ http://www.ricci.ru/sites/default/files/analytics-files/s.a.ricci_office_market_report_1q_2016_rus.pdf



Рисунок 12-1 ♦ Динамика прироста объема предложения на офисном рынке Москвы

Совокупный объем качественных офисных площадей за квартал увеличился на 0,4% и составляет 15,1 млн. кв.м. Низкий показатель ввода в январе-марте текущего года несущественно увеличил общее предложение на рынке офисной недвижимости Москвы. Структура распределения по классам также осталась без изменений с конца 2015 г. Предложение бизнес-центров класса А и В+ занимает равные доли по 37% и их объем составляет 5,5 млн. кв.м и 5,6 млн. кв.м соответственно. На офисные здания класса В приходится 26% рынка.

Спрос

В I квартале 2016 г., как и в аналогичном периоде, годом ранее, на рынке офисной недвижимости Москвы наблюдалась невысокая активность арендаторов и покупателей и снижение показателей спроса. Объем поглощенных офисных площадей составил 51 тыс. кв.м, что сопоставимо с показателем I квартала 2015 г. (53 тыс. кв.м). Низкий уровень деловой активности и спад в экономике сдерживают рост спроса со стороны компаний на новые помещения.

Структура поглощенных площадей по классам в I квартале 2016 г. схожа с распределением последних двух лет. Основная часть занятых помещений пришлась на объекты класса А, их доля составила 53%. По сравнению с I кварталом 2015 г. на 4 п.п. увеличилась доля класса В+. На этот класс пришлось 40% поглощения.



Рисунок 12-2 ♦ Структура поглощения офисных площадей по классам 1 квартала 2016



Рисунок 12-3 ♦ Поквартальная динамика поглощения свободных площадей 1 квартала 2016

Основной объем поглощения по-прежнему формируют сделки по аренде. Их доля составила 87% в I квартале 2016 г., что на 9 п.п. выше, чем в аналогичном периоде прошлого года. Средний размер сделки уменьшился на 9% до 1 098 кв.м. Количество заключенных сделок, напротив, увеличилось на 43% по сравнению со значением I квартала 2015 г. за счет большего интереса к помещениям площадью от 1 до 3 тыс. кв.м.

В I квартале наиболее активными на рынке офисной недвижимости были производственные компании. Их доля в объеме поглощения увеличивается третий квартал подряд. В I квартале 2016 г. на них пришлось 34% объема сделок. По происхождению компании распределяются почти в равных долях на российские (54%) и иностранные (46%). Интерес представителей производственной сферы ориентирован на бизнес-центры класса А и В+ с расположением преимущественно в зонах ТТК (51%) и МКАД (38%). Лишь 12% площадей было поглощено в зоне Садового кольца.

Представители строительной сферы стали вторыми по объему поглощенных площадей в I квартале 2016 г. Их доля в структуре спроса составила 16%.

В структуре поглощенных площадей в I квартале 2016 г. наблюдалось увеличение спроса в зоне Садового кольца. Ее доля составила 36%, увеличившись на 30 п.п. по сравнению с аналогичным периодом 2015 г., когда на эту локацию приходилось 6% занятого объема офисных площадей. По итогам 2015 г. этот показатель был также существенно ниже (15%). Бизнес-центры в зоне СК привлекают своим премиальным местоположением и сохраняющимися выгодными ценами продаж и ставками аренды для данной локации.

Поглощение офисных площадей в периферийной зоне МКАД показало обратную динамику, снизившись в долевом выражении с 23% в I квартале 2015 г. до 15% в структуре спроса этого года. В абсолютных значениях сокращение составило 82%, при этом такой показатель оказался самым низким со II квартала 2014 г.



Рисунок 12-4 ♦ Динамика структуры поглощения по кольцевым зонам Москвы

По прогнозам аналитиков компании «S.A.Ricc», спрос по итогам I полугодия 2016 г. окажется на уровне показателя аналогичного периода прошлого года и составит около 150 тыс. кв. м купленных и арендованных офисных площадей.

Вакантность

Уровень вакантности на рынке офисной недвижимости в I квартале 2016 г. существенно не изменился. Порядка 18,5 % площадей остаются свободными. При этом в классе А вакантность увеличилась на 0,3 п.п. до 24,3%, а в классе В+ уменьшилась с 19% в IV квартале 2015 г. до 18,3% в I квартале этого года. В бизнес-центрах класса В наблюдалось незначительное увеличение доли свободных площадей до 13%.

12.3.1. Анализ рынка коммерческой недвижимости г. Москва в сегменте офисных помещений за 1 квартал 2016 г.

Предложение

Объект оценки представлен офисными помещениями класса С, классификация помещений представлена ниже:

Для того чтобы упростить процедуру выбора офисных площадей, московские специалисты по недвижимости разработали более гибкую классификацию, в которой выделяется не четыре, а шесть типов: А+, А, А-, В+, D и С.

Многие офисы располагаются в зданиях, построенных или реконструированных в 1990-х годах, т. е., по сути, в прошлом веке. Девелоперы, которые работали в том десятилетии, не имели опыта строительства современных зданий, не представляли себе тенденций дальнейшего развития страны, плохо представляли себе, что такое – соответствовать международным стандартам. Поэтому сейчас на рынок выходит много зданий, которые значительно превосходят по качеству то, что было построено раньше. Следовательно, на класс офиса влияет степень его износа, а также то, в какое время он был построен.

Категория «А»

Офисы класса «А» – это помещения в новых деловых центрах, для которых характерны удачное расположение, хорошая транспортная доступность, оптимальные планировочные решения, высокое качество отделки, современный уровень инженерных коммуникаций, наличие автоматизированных систем жизнеобеспечения.

В бизнес-центре, в котором располагается офис, обычно есть развернутая инфраструктура централизованного обеспечения арендаторов оргтехникой, средствами связи и телекоммуникации, а также оборудованные по последнему слову техники конференц-залы. Бизнес-центр может обладать собственной охраной, иметь парковку (охраняемую), созданную из расчета: одно место на 60 кв. м офисных площадей.

Естественно, такой деловой центр должен содержаться в идеальном порядке, он оборудуется всеми необходимыми средствами бытового обслуживания и отдыха.

Внутренняя отделка офисов в таких зданиях обычно выполняется по заказу арендаторов.

Естественно, что многие офисные помещения, построенные в 1990-е годы и до сих пор относящиеся к категории «А», на самом деле давно не соответствуют перечисленным выше требованиям. При этом на рынке появляются современные интеллектуальные здания, характерной чертой которых является наличие максимально оптимизированных и автоматизированных систем жизнеобеспечения. Поэтому западные арендаторы постепенно перемещаются из более старых офисов в новые, которые лучше соответствуют их представлениям о том, как должно выглядеть деловое помещение. Также в бизнес-центрах категории «А» арендуют офисы крупные российские компании.

Еще одна их отличительная черта – высокая престижность, которая дополнительно подкрепляется тем, что в таких зданиях инженерные коммуникации действительно соответствуют международным стандартам, для отделки используются высококачественные материалы, а в архитектуре реализуются оригинальные авторские решения.

Для того чтобы офис мог претендовать на категорию «А+», он должен соответствовать всем перечисленным ниже требованиям. Категория «А» означает, что какие-то из приведенных ниже требований не выполнены. Офисы класса «А-», как правило, уступают классу «А» по нескольким незначительным параметрам.

Отличительные черты офиса «А+»:

- расположен в пределах кольцевой линии московского метрополитена, к нему есть удобный подъезд на наземном транспорте; - находится в новом здании; - к нему имеется вся необходимая юридическая документация (это касается как права собственности, так и правил эксплуатации здания); - управление зданием производится профессионалами и соответствует международным стандартам; - здание спланировано по принципу открытой рациональной планировки, шаг колонн – не менее 6 м; - фактор потерь (соотношение используемой и арендуемой площадей) не превышает 12%; - расстояние от окна до окна на каждом этаже – не более 20 м; - сами окна – современные, высококачественные, обеспечивают высокую степень естественной освещенности; - высота между перекрытиями – минимум 3,3 м; - предусмотрена возможность установки фальш-полов и подвесных потолков; - расстояние между полом и подвесным потолком – минимум 2,75 м; - допустимая нагрузка на межэтажные перекрытия – не менее 400-450 кг на квадратный метр; - для внутренней отделки использованы высококачественные материалы; - наличествует охраняемая наземная и подземная парковка из расчета минимум одно место на 100 квадратных метров офисных площадей; - здания оборудовано современными инженерными системами; - в здании имеются современные системы климат-контроля, 4-х или 2-х трубная система вентиляции; - в нем есть оптоволоконные телекоммуникации; - здание охраняется круглосуточной охраной, оборудовано современными системами безопасности; - перемещение между этажами осуществляется с помощью современных скоростных лифтов; - электроснабжение производится с помощью двух независимых источников, имеется источник бесперебойного питания; - наличествует широко развитая инфраструктура, включающая в себя центральную рецепцию на первом этаже, кафетерий, ресторан, банкомат, полиграфический салон и т. д.

Категория «В»

Офисы категории В по многим характеристикам близки к помещениям класса А, но обычно они не настолько престижны, не так удачно расположены, и спектр предлагаемых услуг не настолько широк. Случается и так, что в этот разряд переходят офисы категории А после нескольких лет интенсивной эксплуатации, тем более, что стандарты качества постоянно растут, и то, что 5-10 лет назад казалось идеалом, сегодня уже так не воспринимается.

Часто деловые помещения категории В находятся не в специализированных офисных центрах, а в реконструируемых особняках в самых разных уголках Москвы. Их арендуют представительства западных фирм, российские банки, издательские компании. Сейчас в Москве наблюдается следующая тенденция. Более соответствующие международным стандартам офисы класса А используются как представительские, там располагается топ-менеджмент компаний, а в помещениях класса В ведется работа (тем более, что арендная плата в помещениях этой категории заметно ниже).

Характерными особенностями офисов класса В являются качественная недорогая отделка, небольшой набор предоставляемых услуг. По отношению к ним могут использоваться такие слова, как «эконом-класс» или «бюджетный офис». Различия между «В+» и «В» обычно сводятся к разнице в качестве отделки и инженерных систем зданий.

Отличительные черты офиса категории «В+»:

- расположен в пределах Третьего Транспортного Кольца Москвы, до него можно добраться по одной из основных транспортных магистралей; - находится в новом или полностью реконструированном здании; - имеется вся документация, касающаяся права собственности и эксплуатации зданий, нет никаких проблем с ее оформлением; - управление производится профессионалами; - этаж может быть спланирован по-разному; - высота между перекрытиями – не меньше 3,3 м; - в здании есть возможность установки подвесных потолков и фальш-полов; - расстояние между полом и подвесным потолком не меньше 2,75 м; - установлены современные окна, обеспечивающие большую степень естественной освещенности; - допускаются разные значения нагрузки на межэтажные перекрытия; - для внутренней отделки используются недорогие качественные материалы; - имеется охраняемая парковка (чаще всего – наземная) из расчета минимум 1 место на 100 квадратных метров арендуемых площадей; - допускаются разные значения обеспеченности инженерными коммуникациями; - наличествует система вентиляции с предварительным охлаждением воздуха, может быть установлена сплит-система кондиционирования; - в здании предоставляются качественные услуги надежного телекоммуникационного провайдера; - охрана ведется круглосуточно, здание оборудовано современными системами безопасности; -

в здании наличествуют хорошо работающие лифты; - имеется инфраструктура: центральная рецепция в холле 1-го этажа, кафетерий для сотрудников и т. д.

Категория «С»

По своим характеристикам офисы класса С, в целом, соответствуют помещениям категории В, но у них имеются какие-либо недостатки. Это могут быть проблемы с расположением (удаленность от транспортных магистралей, неудобный подъезд), оборудованием (слабо развитая инфраструктура обслуживания, слишком маленькая парковка) и т. д. Поэтому здания, которые хотя бы по одному серьезному критерию не соответствуют категории В, включаются в этот класс. Часто офисы категории «С» находятся в зданиях бывших заводууправлений, НИИ и т. д., т. е. переоборудованы из помещений, слабо приспособленных к тому, чтобы быть современными офисами. Обычно они имеют непрестижный вид, отличаются невысоким уровнем предоставляемых услуг, относятся к непрестижной категории.

Отличительные черты офисов класса С:

- могут быть расположены практически где угодно; - находятся в нереконструированных зданиях, максимум – с фасадом, подвергшимся косметическому ремонту; - в здании могут быть проблемы с правильным оформлением некоторых юридических документов; - здание эксплуатируется силами владельца; - для здания характерна коридорно-кабинетная планировка; - допускаются разные значения таких показателей, как глубина и ширина этажа, расстояние между перекрытиями, между полом и подвесным потолком; - внутренний ремонт, как правило, выполняется силами самих арендаторов; - наличествует охраняемая наземная парковка, размеры которой могут быть самыми разными; - наличествует система вентиляции, может быть установлена сплит-система кондиционирования; - коммуникации осуществляется с помощью телефонных линий МГТС или коммерческих телефонных провайдеров; - имеется круглосуточная охрана; - инфраструктура, как правило, имеется, но степень ее развитости зависит от конкретного здания и его владельца.⁶

Предложения о продаже офисных объектов на дату оценки, сопоставимых с объектом оценки, расположенных в г. Москва представлены в нижеследующих таблицах.

⁶ https://realty.mail.ru/articles/12521/a_b_c_d_klassifikacija_moskovskih_ofisov/

Таблица 12-3 ♦ Предложения продажи объектов офисного назначения, сопоставимых с объектом оценки, в Басманном и Красносельском районах г. Москва на дату оценки

№ п/п	Местоположение	Площадь, кв. м	Рыночная стоимость, руб. РФ	Рыночная стоимость, руб. РФ / кв. м	Расположение	Уровень деловой активности	Тип объекта	Этаж	Парковка	Класс здания	Физическое состояние	Источник информации	М
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14
1	Мясницкая ул., 22/2С1	56,5	19 800 000	350 442	1-я линия	Высокий	Встроенные помещения	2	есть	В	Хорошее	http://www.cian.ru/sale/commercial/12785916/	Лубянка
2	Тургеневская пл., 2	65	44 200 000	680 000	1-я линия	Высокий	Встроенные помещения	1	нет данных	А	Хорошее	http://www.cian.ru/sale/commercial/146079164/	Чистые пруды
3	Мясницкая ул., 17С1	230,0	60 000 000	260 870	2-я линия	Высокий	Встроенные помещения	5	есть	А	Хорошее	http://www.cian.ru/sale/commercial/144002828/	Чистые пруды
4	Мясницкая ул. 22	107,0	16 000 000	149 533	2-я линия	Высокий	Встроенные помещения	3	есть	В	Хорошее	http://www.cian.ru/sale/commercial/144909750/	Лубянка, Чистые пруды
5	ул. Покровка, д. 14/2	108,0	26 000 000	240 741	1-я линия	Высокий	Встроенные помещения	1	есть	С	Хорошее	https://www.avito.ru/moskva/kommercheskaya_nedvizhimost/objekt_fisnoe_pomeschenie_108_m_638344264	Чистые пруды
6	Кривоколенный пер, 11/13с4	1 100,0	356 000 000	323 636	1-я линия	Высокий	Отдельно стоящее здание	2 этажное здание	нет	С	Хорошее	http://www.cian.ru/sale/commercial/145849479/	Чистые пруды
7	Рождественский бул, 20	171,0	75 000 000	438 596	1-я линия	Высокий	Встроенные помещения	1	нет данных	С	Удовлетворительное	http://www.gdetoddom.ru/obj/commercial/msk/5853193217/	Чистые пруды
8	Мясницкая 24/7 с3	154,0	26 950 000	175 000	2-я линия	Высокий	Встроенные помещения	5	нет	С	Хорошее	http://fortexgroup.ru/bc/myasnitskaya-24-7-s3/	Чистые пруды

Отчет об оценке рыночной стоимости объекта недвижимости

№ 16-01.815/1



№ п/п	Местоположение	Площадь, кв. м	Рыночная стоимость, руб. РФ	Рыночная стоимость, руб. РФ / кв. м	Расположение	Уровень деловой активности	Тип объекта	Этаж	Парковка	Класс здания	Физическое состояние	Источник информации	М
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14
9	Кузнецкий Мост, 19	303,7	135 000 000	444 518	1-я линия	Высокий	Встроенные помещения	4	нет данных	В	Хорошее	http://www.cian.ru/sale/commercial/142173550/	Кузнецкий мост
10	Мясницкая 15	280,0	95 000 000	339 286	1-я линия	Высокий	Встроенные помещения	3	нет	В	Хорошее	http://fortexgroup.ru/bc/myasnitskaya-15/	Чистые пруды
11	Милютинский 10 с1	355,0	90 990 000	256 310	1-я линия	Высокий	Встроенные помещения	не указано	нет	В	Хорошее	http://fortexgroup.ru/bc/milyutinskiy-10-s1/	Лубянка
12	Мясницкая 17 с2	289,0	68 780 000	237 993	1-я линия	Высокий	Встроенные помещения	1	нет	В	Удовлетворительное	http://fortexgroup.ru/bc/myasnitskaya-17-s2/	Чистые пруды
13	Милютинский переулок, 13	230,0	50 530 000	219 696	1-я линия	Высокий	Встроенные помещения	не указано	нет	В	Хорошее	http://fortexgroup.ru/bc/milyutinskiy-13/	Лубянка
14	ул. Покровка, 21-23/25С1	240,0	40 000 000	166 667	2-я линия	Высокий	Встроенные помещения	3	нет	В	Удовлетворительное	http://www.cian.ru/sale/commercial/148438938/	Чистые пруды
15	Кузнецкий Мост, 19	170,0	45 000 000	264 706	2-я линия	Высокий	Встроенные помещения	4	есть	В	Хорошее	http://www.cian.ru/sale/commercial/411683/	Кузнецкий мост
16	Уланский пер., 11А	230,0	55 000 000	239 130	2-линия	Высокий	Встроенные помещения	1	нет данных	В	Хорошее	http://www.cian.ru/sale/commercial/12208710/	Сретенский бульвар
17	Москва, район Красносельский, Мясницкая ул., 35	388,0	80 000 000	206 186	1-я линия	Высокий	Встроенные помещения	5	нет	В	Хорошее	http://www.cian.ru/sale/commercial/148509497/	Сретенский бульвар

№ п/п	Местоположение	Площадь, кв. м	Рыночная стоимость, руб. РФ	Рыночная стоимость, руб. РФ / кв. м	Расположение	Уровень деловой активности	Тип объекта	Этаж	Парковка	Класс здания	Физическое состояние	Источник информации	М
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14
18	Москва, район Красносельский, Новая Басманная ул., 13/2С1	415,0	114 125 000	275 000	1-я линия	Высокий	Встроенные помещения	7	нет	В	Отличное	http://www.cian.ru/sale/commercial/147193245/	Красные ворота
19	Москва, район Басманный, ул. Макаренко, 2/21С2	542,00	80000000,00	147601,48	2-я линия	Высокий	Встроенные помещения	1	нет	В	Отличное	http://www.cian.ru/sale/commercial/142807218/	Чистые пруды
20	Москва, район Красносельский, Мясницкая ул., 35С2	396,0	67 000 000	169 192	1-я линия	Высокий	Встроенные помещения	6	нет	В	Хорошее	http://www.cian.ru/sale/commercial/147632205/	Тургеневская
21	Москва, Мясницкая улица, 17 с2	282,0	65 770 000	233 227	2-я линия	Высокий	Встроенные помещения	1	нет	В	Хорошее	http://fortexgroup.ru/bc/myasnitskaya-17-s2/	Сретенский бульвар
22	Москва, район Красносельский, Новая Басманная ул., 13/2С1	542	43 000 000	79335,793	1-я линия	Высокий	Встроенные помещения	3	есть	В	Хорошее	http://www.cian.ru/sale/commercial/143223183/	Красные ворота

Таким образом, среднее значение цены предложения продажи офисных помещений в Басманном и Красносельском районах г. Москвы по представленным предложениям составляет **268 076 руб./кв. м.** Диапазон предложений продажи офисных объектов, составляет от **79 335 до 680 000 руб./кв. м.**

Для нижней границы характерны внутриквартальное месторасположение, отсутствие отдельного входа, значительное расстояние для ближайшей станции метро. Верхняя граница характеризуется более положительными характеристиками, влияющими на цену: расположение на красной линии автодорог, наличие организованной парковки. Стоимость офисных помещений может достигать и более высоких значений, в зависимости от состояния, удобства расположения относительно центральной части города, развитости транспортной инфраструктуры и доходности самого объекта.

Основные ценообразующие факторы при продаже офисных помещений:

1. Класс помещения (А-D, А-наиболее престижные помещения, соответствующие современным требованиям и стандартам, D-наименее престижные помещения, частично соответствующие современным требованиям. Влияние на стоимость: чем выше класс, тем выше стоимость. Класс помещения так же учитывает физическое состояние объекта и уровень деловой активности в районе расположения объекта. Диапазон значений ценообразующего фактора -18%;22%);

2. Этаж расположения: как правило, стоимость объектов расположенных на первом этаже выше стоимости объектов находящихся в подвальном, либо втором и выше этажах зданий. Отношение цены объекта на втором этаже и выше к цене такого же объекта на первом этаже составляет **0,87** (расширенный интервал 0,86-0,88)⁷;

3. Расположение относительно красной линии - офисные помещения находящиеся в зданиях расположенных на красной линии (первая линия автодороги), выше чем стоимость аналогичных помещений в зданиях расположенных внутри квартально. Отношению удельной цены объекта, расположенного внутри квартально, к удельной цене такого же объекта, расположенного на красной линии, соответствует интервал от 0,72 до 0,87, среднее значение в таком случае составляет - 0,79⁸;

4. Наличие парковочных мест - стоимость объектов располагающих парковкой выше, чем стоимость 1 кв. м объектов административного назначения без выделенной парковочной территории, при прочих равных условиях;

5. Площадь - стоимость 1 кв. м объекта большей площади будет ниже стоимости 1 кв. м аналогичного объекта меньшей площади - в данном случае наблюдается так называемая «обратная зависимость», то есть чем будет больше площадь объекта, тем будет меньше стоимость его 1 кв. м площади.

Риск вложения в сегменте офисных помещений: невысокий.

Типичный срок экспозиции: 3 месяца.

Соотношение спроса и предложения (состояние рынка): предложение превышает спрос.

Так же, правила рынка таковы, что цены предложения купли-продажи выставляются с запасом на уторгование. На основании анализа проведенного ассоциацией развития рынка недвижимости некоммерческой организацией «СтатРиелт» (источник: <https://statrielt.ru/>), скидка на цены коммерческой недвижимости административного назначения, находится в диапазоне **от 2% до 15 %**. В отношении объекта оценки Оценщик принимает значение, составляющее **20%**.

⁷ Справочник оценщика недвижимости, Том.2 Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов, Лейфер Л.А., 2016 г., с. 162

⁸ Справочник оценщика недвижимости, Том.2 Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов, Лейфер Л.А., 2016 г., с. 109

12.4 ВЫВОДЫ ПО РЕЗУЛЬТАТАМ АНАЛИЗА РЫНКА ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

Активность рынка

Активность Московского рынка недвижимости – достаточно высокая. Это объясняется концентрацией здесь научного, технического, экономического, транспортного и административного потенциала. Количество сделок – достаточно велико.

Ликвидность объектов на рынках недвижимости

Ликвидность объектов недвижимости определяется балансом спроса и предложения. Как правило, максимальное время экспозиции объекта на рынке не превышает 2-3 лет. Спрос на объекты с таким большим сроком экспозиции слишком мал. В целом же срок экспозиции востребованной на рынке недвижимости не превышает полугод. Ликвидные объекты могут «уйти» в течение месяца. К наиболее ликвидным объектам на рынке купли-продажи коммерческой недвижимости в г. Москва можно отнести офисные и торговые помещения, расположенные преимущественно в районах с высокой деловой активностью и в престижных районах города. Объект оценки офисные помещения обладают высокой степенью ликвидности.

Диапазон предложений продажи офисных объектов, составляет 79 355 до 680 000 руб./кв. м.

Основные ценообразующие факторы для офисных помещений:

1. Класс помещения;
2. Расстояние до ближайшей станции метро;
3. Этаж расположения;
4. Расположение относительно красной линии;
5. Наличие парковочных мест;
6. Площадь.

Стоимость объектов-аналогов тем выше, чем выше класс объекта. Также наблюдается взаимосвязь между стоимостью и расстоянием до ближайшей станции метро, чем ближе расстояние, тем по более высокой цене его можно продать. Местоположение объектов - аналогов прямо пропорционально отражается на цене предложения. Большая стоимость представлена у объектов-аналогов расположенных в престижных районах города, с большой деловой активностью, развитой инфраструктурой, с хорошими подъездными путями.

Таблица 12-4 ♦ Основные характеристики рынка коммерческой недвижимости (ФСО 7 п. 11)

Показатели	Характеристика показателя
Динамика рынка в последние 1-2 года	На рынке объектов офисного назначения наблюдается незначительное повышение цен.
Спрос	Средний
Предложение	Удовлетворяет спрос
Ликвидность,	Высокая, средний сроки экспозиции – 3 месяца
Колебания цен на рынке оцениваемого объекта	На рынке объектов офисного назначения, колебания составляют до 50.
Емкость рынка	В свободной продаже достаточное количество объектов по рассматриваемому сегменту.

Объем проведенного исследования рынка достаточен для выполнения оценки рыночной стоимости оцениваемого объекта.

13 АНАЛИЗ НАИБОЛЕЕ ЭФФЕКТИВНОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ (ФСО 7 Ч. VI)

Заключение о наиболее эффективном использовании отражает мнение Оценщика в отношении наилучшего использования собственности, исходя из анализа состояния рынка. Понятие «Оптимальное использование», применяемое в данном отчете, подразумевает такое использование, которое из всех разумно возможных, физически осуществимых, финансово-приемлемых, должным образом обеспеченных и юридически допустимых видов использования, имеет своим результатом максимально высокую текущую стоимость объекта оценки.

Анализ наиболее эффективного использования выполняется путем проверки соответствия рассматриваемых вариантов использования по следующим **критериям**:

Юридическая допустимость: рассмотрение тех способов использования, которые разрешены распоряжениями о зонообразовании, ограничениями на частную инициативу, положениями об исторических зонах и экологическим законодательством.

Физическая осуществимость: рассмотрение физически реальных в данной местности способов использования.

Финансовая обеспеченность: рассмотрение того, какое физически осуществимое и разрешенное законом использование будет давать приемлемый доход владельцу участка.

Максимальная продуктивность: рассмотрение того, какое финансово осуществимое использование будет приносить чистый максимальный доход или максимальную текущую стоимость.

Способ наиболее эффективного использования недвижимости может либо достигаться на основе уже существующих строений, либо предполагать сооружение принципиально новых улучшений, что требует рассмотрения земельного участка как свободного. Исходя из этого, Оценщики применяют при анализе наилучшего использования недвижимости два приема:

- наиболее эффективное использование участка как незастроенного;
- наиболее эффективное использование участка как застроенного.

Существуют следующие основные *причины для определения наиболее эффективного вида использования земли как незастроенной*:

- 1) Выделение в стоимости недвижимости стоимости только земельного участка.
- 2) Использование метода сопоставимых продаж для оценки застроенной земли.
- 3) Расчет потери в стоимости из-за внешнего устаревания.
- 4) Оценка реальной стоимости земли в составе объекта недвижимости, который является неоптимальным для данного участка.

Анализ наиболее эффективного использования застроенного участка делают по двум причинам:

- 1) Идентификация вида использования объекта недвижимости, обеспечивающего наибольший общий доход на вложенный капитал.
- 2) Выявление на рынке объектов недвижимости одинакового назначения с сопоставимым уровнем эффективного использования.

Целью анализа наиболее эффективного использования является выявление варианта использования объекта оценки, которое было бы юридически правомочно, физически осуществимо и приносило бы наибольший доход. В данном случае задачей Оценщика является определение такого варианта, который отвечал бы рыночным условиям, окружению объекта оценки, то есть соответствовал бы всем оговоренным выше условиям. Необходимо определить отвечает ли ныне существующий вариант использования наиболее эффективному варианту использования объекта оценки.

Объектом оценки в данном Отчете являются нежилые помещения общей площадью 660,5 кв.м, назначение – офисное, расположенные по адресу: г. Москва, ул. Мясницкая, д. 13, стр. 10.

Так как в данном отчете определяется рыночная стоимость **нежилых помещений**, которые рассматриваются в существующих границах и объеме, исключая рассмотрение варианта сноса первичного объекта недвижимости или его реконструкции/надстройки, проведение анализа земельного участка как незастроенного не производится.

Таким образом, в данном отчете производится анализ земельного участка с имеющимися улучшениями.

13.1 АНАЛИЗ УЧАСТКА ЗЕМЛИ С ИМЕЮЩЕЙСЯ ЗАСТРОЙКОЙ

Анализ наиболее эффективного использования застроенного участка делают *по двум причинам*:

- 1) Идентификация вида использования объекта недвижимости, обеспечивающего наибольший общий доход на вложенный капитал;
- 2) Выявление на рынке объектов недвижимости одинакового назначения с сопоставимым уровнем эффективного использования

Вариант использования участка земли как застроенного имеет *две основные разновидности*:

- 1) Сохранение существующего назначения оцениваемой недвижимости;
- 2) Изменение существующего назначения оцениваемой недвижимости

В обоих случаях рассматривается *необходимость и возможность*:

- сохранения существующего объема и качества, предоставляемых недвижимостью услуг;
- проведения строительных работ по реконструкции зданий для повышения их класса и изменения ставок арендной платы;
- проведения строительных работ по расширению площадей за счет дополнительной пристройки или возведению дополнительных этажей;
- уменьшение существующих площадей за счет частичного сноса

13.1.1. Юридическая правомочность

В соответствии со ст. 7 Земельного кодекса РФ, выделяются следующие *категории земельных участков*:

- 1) земли сельскохозяйственного назначения;
- 2) земли населенных пунктов;
- 3) земли промышленности, энергетики, транспорта, связи, радиовещания, телевидения, информатики, земли для обеспечения космической деятельности, земли обороны, безопасности и земли иного специального назначения;
- 4) земли особо охраняемых территорий и объектов;
- 5) земли лесного фонда;
- 6) земли водного фонда;
- 7) земли запаса.

Земельный участок, на котором расположены оцениваемые помещения, относится к **землям населенных пунктов**. Помещения, в соответствие с ближайшим окружением, находятся **зоне общественно-деловой застройки**.

Согласно **статье 85 Земельного кодекса РФ «Состав земель населенных пунктов и зонирование территорий»**, в состав земель населенных пунктов могут входить земельные участки, отнесенные в соответствии с градостроительными регламентами к следующим территориальным зонам:

- 1) жилые зоны:
 - для индивидуальной жилой застройки,

- малоэтажной смешанной жилой застройки,
 - среднеэтажной смешанной жилой застройки,
 - многоэтажной жилой застройки,
 - иных видов застройки.
- 2) общественно-деловые зоны:
- для застройки административными зданиями,
 - для застройки объектами образовательного, культурно - бытового, социального назначения;
 - для застройки иными предназначенными для общественного использования объектами согласно градостроительным регламентам.
- 3) производственные зоны:
- для застройки промышленными объектами,
 - для застройки коммунально-складскими объектами,
 - для застройки иными предназначенными для этих целей производственными объектами согласно градостроительным регламентам.
- 4) зоны инженерных и транспортных инфраструктур:
- для застройки объектами железнодорожного, автомобильного, речного, морского, воздушного и трубопроводного транспорта;
 - для застройки объектами связи,
 - для застройки объектами инженерной инфраструктуры,
 - для застройки объектами иного назначения согласно градостроительным регламентам.
- 5) рекреационные зоны:
- земельные участки, занятые городскими лесами, скверами, парками, городскими садами, прудами, озерами, водохранилищами.
- 6) сельскохозяйственного использования;
- 7) специального назначения;
- 8) военных объектов;
- 9) иным территориальным зонам.

Согласно ст. 35 «Виды и состав территориальных зон» Градостроительного кодекса Российской Федерации, в состав зон общественно-деловой застройки могут включаться: для застройки административными зданиями; для застройки объектами образовательного, культурно - бытового, социального назначения; для застройки иными предназначенными для общественного использования объектами согласно градостроительным регламентам.

Общественно-деловые зоны предназначены для размещения объектов здравоохранения, культуры, торговли, общественного питания, социального и коммунально-бытового назначения, предпринимательской деятельности, объектов среднего профессионального и высшего образования, административных, научно-исследовательских учреждений, культовых зданий, стоянок автомобильного транспорта, объектов делового, финансового назначения, иных объектов, связанных с обеспечением жизнедеятельности граждан.

Таким образом, юридически правомочное использование земельного участка с имеющейся застройкой: все разрешенные Градостроительным Кодексом варианты для объектов, расположенных в зоне общественно-деловой застройки.

13.1.2. Физическая осуществимость

При проведении анализа необходимо оценить размер, проектные характеристики и состояние имеющихся улучшений. Каждый из рассматриваемых вариантов использования должен быть физически возможен в данных условиях.

Объектом оценки в данном Отчете являются нежилые помещения общей площадью 660,5 кв.м, назначение – офисное, расположенные по адресу: г. Москва, ул. Мясницкая, д. 13, стр. 10.

На дату оценки помещения находятся в удовлетворительном физическом состоянии, используются по назначению в качестве офисных помещений.

Подъездные пути к месту размещения здания представлены асфальтированной дорогой. Рядом со зданием парковка не предоставлена.

Подробное описание конструктивно-планировочных решений объекта указано в п. 11.3.

Конструктивно-планировочные решения помещений (кабинетная планировка), локальное расположение (помещения расположены на 3 этаже), состояние отделки позволяет использовать их в качестве офисных помещений.

Таким образом, физически осуществимым вариантом эксплуатации помещений является эксплуатация в качестве офисных помещений.

13.1.3. Финансовая оправданность и максимальная эффективность

Текущее использование объекта недвижимости должно обеспечивать доход, превышающий стоимость земли. Имеющиеся улучшения должны обеспечивать доходность землепользования и тем самым создавать дополнительную стоимость. Вариант использования, обеспечивающий максимальную доходность из всех юридически и физически возможных вариантов при соответствующем уровне ассоциированных рисков, является наиболее продуктивным использованием имеющихся улучшений.

Использование объекта недвижимости должно отвечать четырем критериям, чтобы соответствовать его наиболее эффективному использованию. Оно должно быть:

- законодательно разрешенным;
- физически возможным;
- экономически оправданным;
- приносить максимальную прибыль

В ходе проведенного анализа юридически правомочного и физически осуществимого вариантов использования Оценщик пришел к выводу, что единственным юридически допустимым и физически осуществимым вариантом является эксплуатация объекта оценки в качестве офисных либо административных помещений.

Максимальную доходность и привлекательность от использования объекта оценки будет иметь тот вариант, финансовый результат, от эксплуатации которого будет максимальным. При условии равнозначности эксплуатационных затрат и ставок аренды, финансовый результат будет зависеть от величины инвестиций, необходимых для дальнейшей эксплуатации объекта, согласно выбранному варианту, рискованности вложений, определенных рыночными условиями, доходами и востребованностью.

На дату проведения оценки помещения эксплуатируются по назначению. Объемно планировочные решения объекта оценки соответствуют офисным помещениям класса В, расположения объекта является привлекательным для размещения здесь офисных площадей.

Следовательно, учитывая местоположение, конструктивно-планировочные решения, физическое состояние помещений эксплуатация объекта в качестве офисных площадей, будет является финансово оправданным и максимально эффективным для собственника.

Таким образом, можно сделать вывод о том, что финансово оправданным и максимально продуктивным использованием объекта оценки является его эксплуатация в качестве объекта офисного назначения.

13.2 ЗАКЛЮЧЕНИЕ ОЦЕНЩИКА

Основываясь на проведенном анализе и принимая во внимание расположение оцениваемого объекта, правовой режим, физические условия и текущее состояние, Оценщик пришел к выводу, что наиболее эффективным вариантом эксплуатации объекта оценки является эксплуатация **по вариантам, не противоречащим законодательству РФ, т. е в качестве объекта офисного назначения.**

14 ОПИСАНИЕ ПРОЦЕССА ОЦЕНКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ В ЧАСТИ ПРИМЕНЕНИЯ ПОДХОДА (ПОДХОДОВ) К ОЦЕНКЕ (ФСО 1 Ч. III, ФСО 3 П. 8И, ФСО 7 ПП. 22-24, Ч. VIII)

14.1 ОБЗОР ОБЩЕПРИНЯТЫХ ПОДХОДОВ К ОЦЕНКЕ

В практике оценки используются три подхода:

Согласно п. 15 ФСО 1 «15. Доходный подход - совокупность методов оценки, основанных на определении ожидаемых доходов от использования объекта оценки.

Согласно п. 23 ФСО 7 «доходный подход применяется для оценки недвижимости, генерирующей или способной генерировать потоки доходов».

Согласно п. 12 ФСО 1 «12. Сравнительный подход - совокупность методов оценки, основанных на получении стоимости объекта оценки путем сравнения оцениваемого объекта с объектами-аналогами».

Согласно п. 22 ФСО 7 «сравнительный подход применяется для оценки недвижимости, когда можно подобрать достаточное для оценки количество объектов-аналогов с известными ценами сделок и (или) предложений».

Согласно п. 18 ФСО 1 «18. 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»

Согласно п. 24 ФСО 7 «затратный подход рекомендуется применять для оценки объектов недвижимости - земельных участков, застроенных объектами капитального строительства, или объектов капитального строительства, но не их частей, например жилых и нежилых помещений».

Согласно п. 11 ФСО 1 «11. 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».

Согласование результатов

Согласно п. 25 ФСО 1 «25. В случае использования нескольких подходов к оценке, а также использования в рамках какого-либо из подходов к оценке нескольких методов оценки выполняется предварительное согласование их результатов с целью получения промежуточного результата оценки объекта оценки данным подходом. При согласовании существенно отличающихся промежуточных результатов оценки, полученных различными подходами или методами, в отчете необходимо отразить проведенный анализ и установленную причину расхождений. Существенным признается такое отличие, при котором результат, полученный при применении одного подхода (метода), находится вне границ указанного оценщиком диапазона стоимости, полученной при применении другого подхода (методов) (при наличии)».

Согласно п. 28 ФСО 7 «В процессе согласования промежуточных результатов оценки недвижимости, полученных с применением разных подходов, следует проанализировать достоинства и недостатки этих подходов, объяснить расхождение промежуточных результатов и на основе проведенного анализа определить итоговый результат оценки недвижимости».

В соответствии с установленными требованиями к проведению оценки, «Оценщик вправе самостоятельно определять необходимость применения тех или иных подходов к оценке и конкретных методов оценки в рамках применения каждого из подходов»⁹

В настоящем исследовании был применен сравнительный подход к оценке.

⁹ «Федеральный стандарт оценки 1» от 20.05.2015 г. №297

14.2 РАСЧЕТ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ ДОХОДНЫМ ПОДХОДОМ (ФСО 1, ПП.15-17, ФСО 7, П.23)

Данный подход основывается на предпосылке, что стоимость любого имущества зависит от величины дохода, который, как ожидается, оно принесет.

Доходный подход включает в себя два основных приема. Согласно первому, стоимость рассчитывается на основе текущего ежегодного дохода от эксплуатации объекта с помощью специальных коэффициентов, отражающих сложившуюся на рынке взаимосвязь между имущественными стоимостями и уровнем доходов. В соответствии со вторым делается прогноз относительно эксплуатационного дохода на определенный период в будущем и вероятной цены продажи объекта оценки в конце этого периода, а затем рассчитываются и суммируются текущие стоимости всех будущих доходов с использованием специального коэффициента, отражающего риск, который сопровождает осуществление инвестиций.

При применении **доходного подхода** оценщик учитывает следующие положения (ст. 23 ФСО № 7):

- 1) доходный подход применяется для оценки недвижимости, генерирующей или способной генерировать потоки доходов;
- 2) в рамках доходного подхода стоимость недвижимости может определяться методом прямой капитализации, методом дисконтирования денежных потоков или методом капитализации по расчетным моделям;
- 3) метод прямой капитализации применяется для оценки объектов недвижимости, не требующих значительных капитальных вложений в их ремонт или реконструкцию, фактическое использование которых соответствует их наиболее эффективному использованию. Определение стоимости объектов недвижимости с использованием данного метода выполняется путем деления соответствующего рыночного годового дохода от объекта на общую ставку капитализации, которая при этом определяется на основе анализа рыночных данных о соотношениях доходов и цен объектов недвижимости, аналогичных оцениваемому объекту;
- 4) метод дисконтирования денежных потоков применяется для оценки недвижимости, генерирующей или способной генерировать потоки доходов с произвольной динамикой их изменения во времени путем дисконтирования их по ставке, соответствующей доходности инвестиций в аналогичную недвижимость;
- 5) метод капитализации по расчетным моделям применяется для оценки недвижимости, генерирующей регулярные потоки доходов с ожидаемой динамикой их изменения. Капитализация таких доходов проводится по общей ставке капитализации, конструируемой на основе ставки дисконтирования, принимаемой в расчет модели возврата капитала, способов и условий финансирования, а также ожидаемых изменений доходов и стоимости недвижимости в будущем;
- 6) структура (учет налогов, возврата капитала, темпов изменения доходов и стоимости актива) используемых ставок дисконтирования и (или) капитализации должна соответствовать структуре дисконтируемого (капитализируемого) дохода;
- 7) для недвижимости, которую можно сдавать в аренду, в качестве источника доходов следует рассматривать арендные платежи;
- 8) оценка недвижимости, предназначенной для ведения определенного вида бизнеса (например, гостиницы, рестораны, автозаправочные станции), может проводиться на основании информации об операционной деятельности этого бизнеса путем выделения из его стоимости составляющих, не относящихся к оцениваемой недвижимости.

Подход с точки зрения дохода представляет собой процедуру оценки стоимости, исходя из того принципа, что стоимость объекта оценки непосредственно связана с текущей стоимостью всех будущих чистых доходов, которые будет генерировать данный объект.

В рамках доходного подхода различают метод прямой капитализации и метод капитализации доходов по норме отдачи на капитал. В основе этих методов лежит анализ и оценка чистого операционного дохода и коэффициента капитализации или дисконтирования.

Метод прямой капитализации – метод оценки рыночной стоимости доходного актива, основанный на прямом преобразовании наиболее типичного дохода первого года стоимости путем деления его на коэффициент капитализации, полученный на основе анализа рыночных данных о соотношениях дохода к стоимости активов, аналогичных оцениваемому.

Метод капитализации по норме отдачи на капитал – метод оценки рыночной стоимости доходного актива, основанный на преобразовании всех денежных потоков, которые он генерирует в процессе оставшейся экономической жизни, в стоимость путем дисконтирования их на дату оценки с использованием нормы отдачи на капитал, извлекаемой из рынка альтернативных по уровню рисков инвестиций.

Отличаются эти методы способами анализа и построения потока доходов и коэффициентов их преобразования в текущую стоимость. Необходимо отметить, что метод прямой капитализации применим для оценки действующих активов, используемых наиболее эффективным образом и не требующих на дату оценки больших по длительности капиталовложений в ремонт или реконструкцию. При оценке же методом прямой капитализации по норме отдачи на капитал отдельно учитывается тенденция изменения чистого дохода во времени и анализируются отдельно все составляющие коэффициента капитализации. Метод отдачи на капитал, в свою очередь, с формальной (математической) точки зрения может иметь две разновидности:

- метод анализа дисконтированных денежных потоков;
- метод капитализации по расчетным моделям.

Метод анализа дисконтированных денежных потоков – метод капитализации по норме отдачи на капитал, при котором для оценки рыночной стоимости с использованием в качестве ставки дисконтирования нормы отдачи на капитал отдельно дисконтируются с последующим суммированием денежные потоки каждого года эксплуатации оцениваемого актива, включая денежный поток от его перепродажи в конце периода владения.

Метод капитализации по расчетным моделям – метод капитализации по норме отдачи на капитал, при котором для оценки рыночной стоимости наиболее типичный доход первого года преобразуется в стоимость с использованием формализованных расчетных моделей дохода и стоимости, полученных на анализе тенденций их изменения в будущем.

Выбор того или иного метода зависит от вида чистого операционного дохода и условий его получения. Метод капитализации дохода используется для таких объектов оценки, для которых вариант их наиболее эффективного использования не предполагает внесения изменений в объект. Метод дисконтированных денежных потоков используется в тех случаях, когда вариант наиболее эффективного использования объекта оценки предполагает внесение изменений в объект. А также для объектов незавершенного строительства и объектов, требующих дополнительных вложений для дальнейшей эксплуатации.

Возможность применения подхода:

Согласно пп. 16. 17 ФСО №1: «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 заключается в оценке будущих доходов с учётом времени их поступления и связанного с этим риска и базируется на принципе ожидания, согласно которому текущая стоимость объекта является отражением ожидаемых в будущем доходов.

При оценке стоимости приносящего доход объекта применяют метод дисконтирования и/или метод прямой капитализации. Метод прямой капитализации используется в случае стабильно приносящего доход объекта, имеющего незначительные колебания денежных потоков за разные годы - как правило, для объектов длительного время функционирующих в стабильных социально-экономических условиях. Метод основан на «прямой» капитализации нормализованных (усредненных) доходов от эксплуатации объекта с использованием адекватной ставки капитализации соответствующего вида дохода.

В случае высокой изменчивости денежных потоков оцениваемого объекта применяется метод дисконтирования денежных потоков, который считается универсальным с точки зрения своей практической применимости. Метод основан на моделировании динамики денежных потоков от эксплуатации и будущей перепродажи объекта. Допущения и предположения, заложенные в концепции метода, наиболее убедительны в случае применения метода для оценки объектов, имеющих определённую историю хозяйственной деятельности (желательно прибыльной), в несколько меньшей степени - для оценки убыточных объектов, а также для вновь созданных или эксплуатируемых объектов.

При наличии достаточного количества достоверной информации о ставках аренды и ожидаемой инвесторами доходности, выражаемой через значения коэффициента капитализации и ставки дисконтирования, доходный подход позволяет получить результат, максимально близко отражающий отношение рынка к объекту оценки, особенно для крупных офисных объектов.

Цели и задачи оценки: определение рыночной стоимости.

Предполагаемое использование результатов оценки: для принятия управленческих решений.

Допущения: при проведении оценки предполагается отсутствие каких-либо скрытых (не указанных явным образом) внешних и внутренних факторов, влияющих на стоимость объекта оценки.

Полнота и достоверность исходной информации: Оценщику были представлены документы, содержащие количественные и качественные характеристики объекта оценки (см. выше), в полном объеме. Остальная информация была получена из сети Интернет, в процессе интервью с представителями Заказчика во время осмотра.

Анализ достоверности имеющейся информации показал, что полученная от Заказчика и из других источников информация не противоречит друг другу, поэтому может быть признана достоверной.

Отказ от применения доходного подхода к оценке:

В настоящее время рынок коммерческой недвижимости является развитым, но нестабильным, волатильность рынка - высокая. При прогнозировании потенциального валового дохода и действительного валового дохода от сдачи объекта оценки в аренду, возникает сложность определения. Так же в виду того что ситуация на рынке нестабильна, расчёт стоимости объекта оценки доходным подходом будет иметь большую погрешность вычислений, и как результат, слабое влияние на итоговую величину стоимости. На данный момент на рынке офисной недвижимости г. Москвы представлено достаточное количество предложений продажи офисных помещений г. Москвы, что позволяет произвести расчёт стоимости объекта оценки в рамках сравнительного подхода с максимальной точностью. По мнению оценщика при оценке типичного объекта на развитом рынке следует использовать прямое рыночное сравнение. Таким образом, результаты, полученные в рамках доходного подхода, будут иметь погрешность вычислений. Следовательно, применение данного подхода для расчета рыночной стоимости объекта оценки не даст надежных результатов.

Таким образом, доходный подход для определения рыночной стоимости в данном случае применять нецелесообразно.

14.3 РАСЧЕТ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ ЗАТРАТНЫМ ПОДХОДОМ (ФСО 1, ПП. 18-20, ФСО 7, П.24)

Затратный подход основывается на принципе Замещения, согласно которому человек поступает неоправданно, если он платит за объект недвижимости сумму большую, чем та, за которую он может приобрести (путем покупки земельного участка и строительства здания, без чрезмерной задержки) объект недвижимости аналогичной желательности и полезности.

Данный подход оценки может привести к объективным результатам, если возможно точно оценить величины стоимости и износа объекта при условии относительного равновесия спроса и предложения на рынке недвижимости.

Затратный подход показывает оценку восстановительной стоимости здания за вычетом износа, увеличенную на стоимость земли.

Под восстановительной стоимостью оцениваемого объекта понимается стоимость воспроизводства в современных условиях и текущих ценах точной копии объекта оценки.

Под стоимостью замещения понимаются минимальные затраты на строительство нового аналогичного объекта эквивалентной полезности, максимально близкого и не худшего по своим функциональным, конструктивным и эксплуатационным характеристикам и созданного с использованием прогрессивных материалов, технологии и оборудования в современном архитектурном стиле.

Выбор, какую из этих двух стоимостей принять для определения стоимости оцениваемого объекта, делается исходя из возможностей реализации того или иного метода расчета в каждой конкретной ситуации.

Под накопленным износом понимается общая потеря стоимости объекта оценки на момент оценки в процентном выражении под действием физических, функциональных и внешних факторов.

Основные этапы процедуры оценки при данном подходе:

1. Оценка стоимости земельного участка как незастроенного.
2. Оценка полной стоимости воспроизводства или полной стоимости замещения существующих зданий и сооружений объекта оценки на действительную дату оценки.
3. Оценка подходящей для данного проекта величины предпринимательской прибыли застройщика она прибавляется к стоимости зданий за вычетом износа. Предпринимательская прибыль – это требуемая сумма превышения выручки над общими затратами на строительство, которая позволяет назвать данный проект финансово-оправданным для застройщика.
4. Оценка величины общего накопленного износа по имеющимся зданиям и сооружениям. В этом разделе учитываются несколько видов износа и то, как каждый из них влияет на стоимость объекта.
5. Оценка восстановительной стоимости зданий и сооружений объекта оценки с учётом предпринимательской прибыли и общего износа.
6. Оценка рыночной стоимости.

Возможность применения подхода:

Согласно пп. 19, 20 ФСО-1: «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».

Согласно п. 24в ФСО-7, «затратный подход рекомендуется использовать при низкой активности рынка, когда недостаточно данных, необходимых для применения сравнительного и доходного подходов к оценке, а также для оценки недвижимости специального назначения и использования (например, линейных объектов, гидротехнических сооружений, водонапорных башен, насосных станций, котельных, инженерных сетей и другой недвижимости, в отношении которой рыночные данные о сделках и предложениях отсутствуют)».

При наличии достаточного количества достоверной информации о стоимости строительства улучшений, прибыли предпринимателя, износе и устареваниях, затратный подход позволяет получить результат, достаточно близко отражающий отношение рынка к объекту оценки, особенно для объектов с небольшими износами при развитом строительстве подобных объектов.

Цели и задачи оценки: определение рыночной стоимости.

Предполагаемое использование результатов оценки: для принятия управленческих решений.

Допущения: при проведении оценки предполагается отсутствие каких-либо скрытых (не указанных явным образом) внешних и внутренних факторов, влияющих на стоимость объекта оценки.

Полнота и достоверность исходной информации: Оценщику были представлены документы, содержащие количественные и качественные характеристики объекта оценки (см. выше), в полном объеме. Остальная информация была получена из сети Интернет, в процессе интервью с представителями Заказчика во время осмотра.

Анализ достоверности имеющейся информации показал, что полученная от Заказчика и из других источников информация не противоречит друг другу, поэтому может быть признана достоверной.

Отказ от применения затратного подхода к оценке:

Объект оценки представляет собой встроенные нежилые помещения офисного назначения». При определении восстановительной и остаточной стоимости встроенных помещений присутствует значительная погрешность расчетов, поскольку в используемых Оценщиком сборниках стоимость строительства 1 куб. м определена с учетом строительного объема всего здания в целом.

Помимо всего вышесказанного стоит отметить, что рынок купли-продажи и аренды помещений офисного назначения и объектов, сходных по типу недвижимости в г. Москва достаточно развит и поэтому точность результатов, полученных в рамках сравнительного подхода, позволяют отказаться от использования расчета рыночной стоимости объекта оценки в рамках затратного подхода.

Таким образом, затратный подход для определения рыночной стоимости в данном случае применять нецелесообразно.

14.4 РАСЧЕТ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ СРАВНИТЕЛЬНЫМ ПОДХОДОМ (ФСО 1 ПП 12-14, ФСО 3 ПП84, ФСО 7 П.22)

Возможность применения подхода:

Согласно пп. 13, 14 ФСО-1: «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».

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

Цели и задачи оценки: определение рыночной стоимости.

Предполагаемое использование результатов оценки: для принятия управленческих решений.

Допущения: при проведении оценки предполагается отсутствие каких-либо скрытых (не указанных явным образом) внешних и внутренних факторов, влияющих на стоимость объекта оценки.

Полнота и достоверность исходной информации: Оценщику были представлены документы, содержащие количественные и качественные характеристики объекта оценки (см. выше), в полном объеме. Остальная информация была получена из сети Интернет, в процессе интервью с представителями Заказчика во время осмотра.

Анализ достоверности имеющейся информации показал, что полученная от Заказчика и из других источников информация не противоречит друг другу, поэтому может быть признана достоверной.

Выбор подхода, используемого оценщиком: Оценщик решил применить сравнительный подход С учетом требований пп.12-14 Федерального стандарта оценки «Общие понятия оценки, подходы и требования к проведению оценки» (ФСО №1) и в соответствии с п.24 ФСО №1. В настоящей оценке сравнительный подход реализуется методом прямого сравнения продаж/корреляционно – регрессионного анализа (предложений к продаже) объектов, сходных объекту оценки по основным экономическим, материальным, техническим и другим характеристикам, определяющим его стоимость¹⁰. У оценщика достаточно достоверной информации для применения сравнительного подхода в настоящей оценке.

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

Сравнительный подход наиболее действенен для объектов недвижимости, по которым имеется достаточное количество информации о недавних сделках купли-продажи. Если такая недвижимость на рынке продаж отсутствует, метод сравнения продаж не применим. Любое отличие условий продажи объекта от типичных рыночных условий на дату оценки должно быть учтено при анализе. Поэтому при применении метода сравнения продаж необходимы достоверность и полнота информации.

Применение сравнительного подхода заключается в последовательном выполнении следующих действий:

- подробное исследование рынка с целью получения достоверной информации о всех факторах, имеющих отношение к объектам сравнимой полезности.
- определение подходящих единиц сравнения и проведение сравнительного анализа по каждой единице;
- сопоставление исследуемого объекта с выбранными объектами сравнения с целью корректировки их продажных цен или исключения из списка сравнимых;
- приведение ряда показателей стоимости сравнимых объектов к одному или к диапазону рыночной стоимости исследуемого объекта. При корректировке продажных цен объектов сравнения все поправки делаются от объекта сравнения к объекту оценки.

Для определения стоимости объекта оценки оценщик использует метод **сравнения продаж**.

Метод предполагает следующую *последовательность действий*:

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

К элементам сравнения относятся факторы стоимости объекта оценки (факторы, изменение которых влияет на рыночную стоимость объекта оценки) и сложившиеся на рынке характеристики сделок с земельными участками.

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

¹⁰ В случае использования предложения к продаже, под договором купли-продажи подразумевается предлагаемый к заключению типичный договор купли-продажи, либо анализируются предлагаемые условия договора купли-продажи.

Величины корректировок цен, как правило, определяются следующими способами:

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

В результате определения и внесения корректировок цены аналогов (единицы измерения аналогов), как правило, должны быть близки друг к другу. В случае значительных различий скорректированных цен аналогов целесообразно выбрать другие аналоги.

Далее Оценщик определяет стоимость объекта оценки сравнительным подходом.

Выбор объектов-аналогов

Ниже представлены описания основных характеристик выбранных объектов-аналогов. На момент проведения оценки на рынке предлагалось несколько аналогов с соответствующим местоположением и сопоставимых по своим основным экономическим, материальным, техническим и другим характеристикам с объектом оценки. Копии источников информации, подтверждающие достоверность и авторитетность используемых аналогов приведены далее.

В ходе анализа к ценам аналогов были внесены корректировки на различия, существующие между аналогами и объектом оценки. Отрицательная корректировка вносится в случае, если по данному показателю аналог превосходит объект оценки, а положительная – если по данному показателю аналог ему уступает.

Выбор единицы сравнения (ФСО 7 п. 22г)

В качестве единицы сравнения при оценке стоимости объекта оценки выбирается количество рублей за квадратный метр общей площади помещения. Выбор данной единицы сравнения связан с тем, что это общепринятая единица сравнения, используемая участниками рынка при заключении договоров купли-продажи, является общей для объекта оценки и объектов аналогов и имеющейся информации по аналогам достаточно для ее расчета. Выбранная единица сравнения является удельной величиной, что позволяет корректно сравнивать объекты различной площади, а также типичной величиной на рынке оцениваемого объекта. Остальные единицы сравнения практически не используются участниками рынка (см. обзор рынка объекта оценки), в объявлениях не публикуется достаточно информации для их расчета, поэтому не рассматриваются в Отчете.

Ценаобразующие факторы для расчета рыночной стоимости объектов офисного назначения сравнительным подходом определены на основании анализа рынка (п. 12.3.1).

В результате анализа рынка офисных помещений, расположенных в районе расположения объекта оценки, Оценщиком были выявлены следующие объекты-аналоги (см ниже).

Ценаобразующие факторы для расчета рыночной стоимости объектов офисного назначения и объектов сходных по типу недвижимости сравнительным подходом определены на основании анализа рынка (п. 12.3.1)

Аналог 1

- Источник информации:
- <http://www.cian.ru/sale/commercial/148509497/>
- Снимок объявления, Автор – собственник

★ офис

Москва, район Красносельский, Мясницкая ул., 35
 Показать на карте

М Сретенский бульвар 2 мин. пешком

80 000 000 руб.
 206 186 руб за м²

Общая информация:

Этаж: 5 / 10
 Площадь: 388,0 м²
 Здание: административное
 Тип договора: продажа объекта

Здание представительского класса в центре Москвы. На продажу предлагаем 6 этажи по 388 м и 398 (вместе или отдельно), а также 1 и 2 этажи вместе после банка с хранилищами и кассами, все сертифицировано. Этажи готовы к въезду. Кабинетной планировки. Установлены сплит системы. Состояние хорошее. Стоимость каждого этажа 80 000 000р. 1 и 2 этажи 120 000 000р. Собственник юрист.

Представитель: ID12469450
 +7 495 795-05-31 , +7 925 082-75-06
Пожалуйста, сообщите, что нашли эту объявление на ЦИАН

Комментарий: Пожаловаться Экспорт Поделиться



Аналог 2

- Источник информации: <http://www.cian.ru/sale/commercial/147193245/>
- Снимок объявления автор -собственник:

офис

Москва, район Красносельский, Новая Басманная ул., 13/2С1 [Показать на карте](#)



80 000 000 руб.
147 601 руб за м²


Общая информация:

Этаж: 3 / 3
Площадь: 542,0 м²
Комнаты: 1
Здание: административное
Тип договора: продажа объекта
Телефонные линии: 0

Лот k1693. Предлагается к продаже офисное помещение общей площадью 542,7 кв.м. на 3-м этаже 3-этажного административного здания в районе Красносельский Центрального округа Москвы, в 5 минутах пешком от станции метро "Красные ворота" и Комсомольской площади. Предлагаемая площадь занимает весь этаж -18 коннат. Стоимость продажи - 80 000 000 рублей. Возможен торг.

[Продать быстро](#) [Посмотреть: всего 34, за сегодня 0](#) [Платное](#)
сегодня, 02:01



SOHO Estate
+7 495 660-93-93
Пожалуйста, сообщите, что нашли это объявление на ЦИАН

[Комментарий](#)

[Пожаловаться](#)

[Экспорт](#)

[Поделиться](#)



Аналог 3

- Источник информации:
- <http://www.cian.ru/sale/commercial/142807218/>
- Снимок объявления, автор собственник:



офис

Москва, район Басманный, ул. Макаренко, 2/21С2

Показать на карте

Читая сразу 7 тем, павлом

90 000 000 руб.
217,391 руб за м²

Общая информация:

Этаж: 1 / 5

Площадь: 414,0 м²

Здание: жилое

Тип договора: продажа объекта

Исторические планы: 1

Класс строения: II

Административное доразволенное здание после реконструкции. Ремонт (2014г.), 2 отдельных входа. Все освещение на светодиодах, немецкое электрооборудование. 24 помещения, в том числе 4 с/у и душ, 27 окон.

Blackwood Commercial

+7 495 730-68-80, +7 903 018-91-94

Комментарий Пожаловаться Экспорт Подписаться

Дополнительные услуги



Аналог 4

- Источник информации: <http://www.cian.ru/sale/commercial/147632205/>
- Снимок объявления:

офис
Посмотреть фото 40, за сегодня 0
Пункт: 30 Июл, 18:53


Москва, район Красносельский, Мясницкая ул., 35С2
 Показать на карте
 М Тургеневская 3 мин. пешком

67 000 000 руб.
 169 192 руб за м²

Общая информация:

Этаж:	6 / 10
Площадь:	396,0 м²
Здание:	административное
Тип договора:	продажа объекта
Противопожарная система:	есть
Мебель:	по желанию
Класс, уровень:	B
Шифт:	есть
Охрана:	есть
Интернет:	есть


Продается офисное помещение в 10-этажном административном здании на 6 этаже. Офисный ремонт, кабинеты и переговорные. Свой парковка для автомобилей.









РенталКом
 +7 495 211-12-20
 Пожалуйста, скажите, что нашли это объявление на ЦИАН

ОТВЕТИТЬ ЗАЯВКУ


Комментарий
Пожаловаться
Экспорт
Поделиться






Новый уровень комфорта и офис на Дмитровской
 Продаю офисы со сдачей в аренду в БЦ П- «Саратовский»
 Салит ул. Застрельская. От 120 м². Сделан сегодня Заемит!




Аналог 5

- Источник информации:
- <http://fortexgroup.ru/bc/myasnitckaya-17-s2/>
- Снимок объявления:

О БИЗНЕС-ЦЕНТРЕ
СВОБОДНЫЕ ПЛОЩАДИ
АРЕНДАТОРЫ
КОНТАКТЫ
ПЕЧАТЬ
ПРЕЗЕНТАЦИЯ



БИЗНЕС-ЦЕНТР «МЯСНИЦКАЯ 17 С2» НА КАРТЕ



Москва, Мясницкая улица, 17 с2
Сретенский бульвар

ХАРАКТЕРИСТИКИ БИЗНЕС-ЦЕНТРА

Местоположение:

окрут	ЦАО
район	Красносельский
метро	Сретенский бульвар
от метро	2 мин пешком
налоговая инспекция	№ 8

Технические параметры:

класс	B
этажность	6
год постройки	1880
год реконструкции	2008

Инженерные системы:

вентиляция	приточно-вытяжная
кондиционирование	сплит-системы
телекоммуникации	интернет/телефония

ОПИСАНИЕ БИЗНЕС-ЦЕНТРА «МЯСНИЦКАЯ 17 С2»

Поскольку бизнес-центр «Мясницкая 17 с2» находится в 2 минутах от метро «Сретенский бульвар», это делает его особенно привлекательным для компаний, деятельность которых связана с непосредственным общением с

Аренда офисов

ПЛОЩАДЬ	СТАВКА
212 кв.м	23 200 руб
524 кв.м	23 200 руб
724 кв.м	23 200 руб
936 кв.м	23 200 руб
1 236 кв.м	23 200 руб
1 560 кв.м	23 200 руб

Продажа офисов

ПЛОЩАДЬ	ЦЕНА
231 кв.м	80 300 руб
282 кв.м	240 800 руб
289 кв.м	240 800 руб
290 кв.м	388 900 руб
571 кв.м	240 800 руб

% ПРЕДЛОЖИТЕ СВОЮ ЦЕНУ!
подробнее об объекте

Аренда офисов

ПЛОЩАДЬ	ПОЛНАЯ СТАВКА
212 кв.м	23 200 руб
524 кв.м	23 200 руб
724 кв.м	23 200 руб
936 кв.м	23 200 руб
1 236 кв.м	23 200 руб
1 560 кв.м	23 200 руб

Продажа офисов

ПЛОЩАДЬ	ЦЕНА
231 кв.м	77 700 руб
282 кв.м	233 200 руб
289 кв.м	233 200 руб
290 кв.м	368 900 руб
571 кв.м	233 200 руб

282 кв.м

Основная информация

площадь	282 кв.м
этаж	1
состояние	Готово к въезду
планировка	Кабинетная

Финансовые условия

цена за м ²	233 200 руб
налоги	С учетом НДС
цена продажи	65.77 млн руб

Таблицы 14-1 ♦ Описание объектов-аналогов офисного назначения

Показатели	Объект оценки	Аналог № 1	Аналог № 2	Аналог № 3	Аналог № 4	Аналог № 5
Адрес	г. Москва, ул. Мясницкая, 13, стр. 10	Москва, район Красносельский, Мясницкая ул., 35	Москва, район Красносельский, Новая Басманная ул., 13/2С1	Москва, район Басманный, ул. Макаренко, 2/21С2	Москва, район Красносельский, Мясницкая ул., 35С2	Москва, район Красносельский, Мясницкая ул., 17, С2
Цена предложения, руб.		80 000 000	80 000 000	90 000 000	67 000 000	66 946 800
Общая площадь, кв. м	660,5	388,0	542	414,0	396,0	282,0
Корректировка на торг, %		20%	20%	20%	20%	20%
Цена помещения руб./кв.м, с учетом скидки на торг		164 948	118 081	173 913	167 364	189 920
Срок экспозиции		6 месяцев (180 дней)	6 месяцев (180 дней)	6 месяцев (180 дней)	6 месяцев (180 дней)	6 месяцев (180 дней)
Дата оферты		1 августа 2016 г.	1 августа 2016 г.	2 августа 2016 г.	20 июля 2016 г.	20 июля 2016 г.
Источник информации		http://www.cian.ru/sale/commercial/148509497/	http://www.cian.ru/sale/commercial/147193245/	http://www.cian.ru/sale/commercial/142807218/	http://www.cian.ru/sale/commercial/147632205/	http://fortexgroup.ru/bc/myasnitskaya-17-s2/
Ценаобразующие факторы	Характеристика значений ценообразующих факторов (количественная, качественная) оцениваемого объекта и сходных объектов					
Условия финансирования	Единовременный расчет	Единовременный расчет	Единовременный расчет	Единовременный расчет	Единовременный расчет	Единовременный расчет
Этаж расположения	3	6	3	1	6	1
Физическое состояние, включая отделку	Удовлетворительное	Хорошее	Хорошее	Отличное	Хорошее	Хорошее
Расположение относительно красной линии	2-я линия	1-я линия	1-я линия	2-я линия	1-я линия	2-я линия
Наличие отдельного входа	отсутствует	отсутствует	отсутствует	присутствует	отсутствует	Присутствует
Наличие парковочных мест	стихийная парковка	стихийная парковка	стихийная парковка	стихийная парковка	стихийная парковка	стихийная парковка
Тип объекта	встроенное помещение	встроенное помещение	встроенное помещение	встроенное помещение	встроенное помещение	встроенное помещение

Для полученных после внесения корректировок стоимостей-индикаторов объектов-аналогов рассчитана чистая и валовая коррекция и экспертно присвоены весовые коэффициенты по принципу: больший вес имеет цена того объекта-аналога, валовая коррекция которого от цены продажи меньше. Больший вес в итоговой рыночной стоимости имеет тот аналог, который потребовал меньшее количество корректировок.

Таблица 14-2 ♦ Расчет стоимости объекта оценки сравнительным подходом офисные помещения

Элементы сравнения	Единица измерения	Объект оценки	1	2	3	4	5
		г. Москва, ул. Мясницкая, 13, стр. 10	Москва, район Красносельский, Мясницкая ул., 35	Москва, район Красносельский, Новая Басманная ул., 13/2С1	Москва, район Басманный, ул. Макаренко, 2/21С2	Москва, район Красносельский, Мясницкая ул., 35С2	Москва, район Красносельский, Мясницкая ул., 17, С2
Цена предложения	руб., вкл. НДС		80 000 000	80 000 000	90 000 000	67 000 000	66 946 800
Общая площадь	кв. м	660,5	388	542	414	396	282
Корректировка на торг			20%	20%	20%	20%	20%
Цена предложения за 1 кв. м.	руб. / кв.м		164 948	118 081	173 913	167 364	189 920
Корректировки		Расчет мультипликаторов					
Этаж расположения		3	6	3	1	6	1
Корректировка	%		0,00	0,00	-13,0	0,0	-13,0
Скорректированная цена	руб. / кв.м		164 948	118 081	151 304	167 364	165 230
Физическое состояние, включая отделку		Удовлетворительно	Хорошее	Хорошее	Отличное	Хорошее	Хорошее
Корректировка	%		-19,00	-19,00	-26,00	-19,00	-19,00
Скорректированная цена	руб. / кв.м		133 608	95 646	111 965	135 565	133 836
Расположение относительно красной линии		Внутриквартально	На красной линии	На красной линии	Внутриквартально	На красной линии	Внутриквартально
Корректировка	%		-28,00	-14,00	0,00	-28,00	0,00
Скорректированная цена	руб. / кв.м		96 198	82 256	111 965	97 607	133 836
Наличие отдельного входа		Нет	Нет	Нет	Есть	Нет	Нет
Корректировка	%		0,00	0,00	-14,0	0,00	-14,0
Скорректированная цена	руб. / кв.м		96 198	82 256	96 290	97 607	115 099
Наличие парковочных мест		Стихийная парковка	Стихийная парковка	Стихийная парковка	Стихийная парковка	Стихийная парковка	Стихийная парковка
Корректировка	%		0,00	0,00	0,00	0,00	0,00

Элементы сравнения	Единица измерения	Объект оценки	1	2	3	4	5
		г. Москва, ул. Мясницкая, 13, стр. 10	Москва, район Красносельский, Мясницкая ул., 35	Москва, район Красносельский, Новая Басманная ул., 13/2С1	Москва, район Басманный, ул. Макаренко, 2/21С2	Москва, район Красносельский, Мясницкая ул., 35С2	Москва, район Красносельский, Мясницкая ул., 17, С2
Скорректированная цена	руб. / кв.м		96 198	82 256	96 290	97 607	115 099
Площадь		660,5	388,0	542,0	414,0	478,0	282,0
Корректировка	%		-10,00	-4,00	-8,00	-6,00	-15,00
Скорректированная цена	руб. / кв.м		86 578	78 966	88 587	91 751	97 834
Для выводов:							
Общая чистая коррекция	руб. / кв.м		-78 370	-39 115	-85 326	-75 613	-92 086
в % от цены продажи	%		- 48	- 33	- 49	- 45	- 48
Общая валовая коррекция	руб. / кв.м		78 370	39 115	85 326	75 613	92 086
в % от цены продажи	%		48	33	49	45	48
Доля обратно-пропорциональная общей валовой коррекции			4,65	6,76	4,55	4,96	4,65
Весовой коэффициент			18,19%	26,44%	17,79%	19,40%	18,19%
Весовая доля			15 749	20 879	15 760	17 800	17 796
Цена за 1 кв. м.	Руб.	87 984					
Стоимость	Руб.	58 113 432					

Описание введенных корректировок

При определении рыночной стоимости объекта оценки сравнительным подходом применялись корректировки, которые вносились последовательно (одна за одной) в стоимость объектов аналогов.

Таблица 14-3 ♦ Описание введенных корректировок для расчета стоимости объекта оценки сравнительным подходом

Ценообразующие фактор	Значение поправки	Обоснование корректировки
Торг	20,00%	Согласно анализу рынка цены предложений публичной оферты предполагают скидку на торг. Таким образом, в отношении всех объектов – аналогов применяем скидку на торг в размере 20%. Справочник Оценщика недвижимости. Том 2. Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов. Лейфер Л. А.: Нижний Новгород, 2016 г., 2016 г., с. 299
Этаж расположения	-13,00%; -13,00%	Согласно анализу рынка, стоимость объектов расположенных на первом этаже выше стоимости объектов находящихся в подвальном, либо втором и выше этажах зданий. Оцениваемый объект расположен на 3 этаже здания. Аналоги №№3, 5 расположены на первых этажах зданий, в отношении них необходимо ввести понижающую корректировку, аналоги №№1,2,4 расположены на этажах выше второго в зданиях, в отношении них необходимости в корректировке нет. Т.к. объект оценки расположен на 3 этаже здания, корректировка в отношении аналогов №№3,5 составит -13% согласно Справочник Оценщика недвижимости. Том 2. Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов.. Лейфер Л. А.: Нижний Новгород, 2016 г., с. 163 (отношение удельной цены объекта на втором этаже и выше к удельной цене такого же объекта на первом этаже составляет 0,87) , поэтому корректировка равна -13,00% (0,87-1)*100%. Таким образом, для объектов-аналогов №3 и №5 вводится понижающая корректировка 13 %.
Физическое состояние, включая отделку	-19,00%; -19,00%; -26,00%; -19,00%; -19,00%	Согласно анализу рынка купли-продажи объектов офисного назначения, одним из основополагающих факторов, определяющих стоимость является физическое состояние объекта – чем лучше физическое состояние, тем выше стоимость помещения. Объект оценки обладает удовлетворительным физическим состоянием, объекты-аналоги №№1, 2, 4, 5, характеризуются общим хорошим физическим состоянием, объект-аналог №3, – отличным. Оценщик определяет корректировку на физическое состояние объекта, включая отделку (предполагается что, другие ценообразующие факторы идентичны) с использованием Справочника: Справочник Оценщика недвижимости. Том 2. Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов.. Лейфер Л. А.: Нижний Новгород, 2016 г., с.174. Так, значение отношения удельной цены объекта в удовлетворительном состоянии к удельной цене такого же объекта в отличном состоянии (новом здании) составляет 1,23-1,26, т. е объект в отличном состоянии дороже объекта в удовлетворительном в 1.26 раза. Объекты в хорошем состоянии получают понижающую корректировку в 19% (100/124-1)*100%. Для данной работы оценщик принимает верхнюю границу диапазона, т.к. физическое состояние объектов отличается. Таким образом, для объектов-аналогов №1, №2, №4, №5 вводится понижающая корректировка 19 %. Для объекта-аналога №3 вводится понижающая корректировка 26 %.
Расположение относительно красной линии	-28,00%; -14,00%; -28,00%;	По результатам анализа рынка недвижимости было выявлено, что расположение объекта на красной линии оказывает значительное влияние на удельную стоимость помещения. Объекты, расположенные на красной линии – аналоги №№ 1, 4. Для них вводится понижающая корректировка 28%, согласно Справочнику: Справочник Оценщика недвижимости. Том 2. Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов. Лейфер Л. А.: Нижний Новгород, 2016 г., стр. 109, среднее значение отношения удельной цены объекта, расположенного внутри квартала, к удельной цене такого же объекта, расположенного на красной линии 0,72, т.е. здание расположенное на красной линии в 1,27 дороже, чем расположенное внутриквартально (0,72-1)*100% , поэтому объекты-аналоги №№1, 4 имеют понижающую корректировку в 28%, объект-аналог №2 расположен на красной линии, но на второстепенной дороге, поэтому получает корректировку в 14% (половина от 27%). Таким образом, для объектов-аналогов №1 и №4 вводится понижающая корректировка 28 %. Для объекта-аналога №2

Ценообразующие фактор	Значение поправки	Обоснование корректировки
		вводится понижающая корректировка 14 %.
Наличие отдельного входа	-14,00%; -14,00%;	Объект оценки не имеет отдельного входа, поэтому в отношении аналогов №№ 3 и 5 вводится понижающая корректировка 14% согласно Справочнику: Справочник Оценщика недвижимости. Том 2. Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов. Лейфер Л. А.: Нижний Новгород, 2016 г., стр.157, отношение удельной цены объекта без отдельного входа к удельной цене такого же объекта с отдельным входом 0,86 Поэтому корректировка составляет 14% $((0,86-1)*100\%)$. Таким образом, для объектов-аналогов №3 и №5 вводится понижающая корректировка 14 %.
Наличие парковочных мест	0,00%.	Объект оценки и все используемые в расчетах объекты-аналоги имеют стихийную парковку на прилегающей территории. Корректировка не вводится.
Площадь, кв.м	-10,00% -4,00% -8,00% -6,00% -15,00%	Площадь объекта оценки составляет 660,5 кв.м, площади объектов-аналогов составляют 388 кв.м – 9%, 415 кв.м – 4%, 414 кв.м – 8%, 396 кв.м – 6%, 282 кв.м – 15% и существенно отличаются от площади объекта оценки. Понижающая корректировка на площадь в отношении объектов-аналогов №№1,2,3,4,5 составила 10%, 4%, 8%, 6%, 15%. Расчет корректировок произведен ниже.

Площади объектов-аналогов находятся в значительном диапазоне 282 - 542 кв.м. **Корректировка на площадь** рассчитана Оценщиком по следующей методике.

Поправку на масштаб вносят на итоговую стоимость объекта оценки при условии отличия его площади от общей площади объектов аналогов. Расчет данной корректировки производят методом «двух точек»¹¹. Данный метод заключается в том, что находятся два аналогичных объекта, различающихся только значением данного параметра, все остальные параметры у этих объектов одинаковые.

Расчет поправки на масштаб выполняется по следующей формуле:

Формула 14-1 ♦ Расчет поправки на масштаб

$$K_{mc} = \left(\frac{S_o}{S_a} \right)^b$$

где:

K_{mc} - поправка на масштаб;

S_o - площадь оцениваемого объекта, кв. м;

S_a - площадь аналога, кв. м;

b - расчетный коэффициент, учитывающий нелинейный характер изменения цены объекта при увеличении его площади (коэффициент торможения).

Коэффициент торможения применяется в оценке, когда иные методики определения зависимости между каким-либо ценообразующим фактором, выраженным в абсолютных единицах, и ценой объекта в силу неразвитости рынка и отсутствия необходимого количества «адекватных» аналогов применить не представляется возможным. В рамках данного Отчета ввиду того факта, что площадь объекта оценки существенно отличается от площади объектов-аналогов, Оценщиком было принято решение для учета «нетипичной» площади использовать коэффициент торможения цены (в литературе также встречается название «коэффициент Чилтона»). Формула предполагает, что существует экспоненциальное соотношение между стоимостью и ценообразующим фактором (выраженном в абсолютных величинах).

¹¹ Оценка стоимости машин, оборудования и транспортных средств / А. П. Ковалев, А. А. Кушель, В. С. Хомяков, Ю. В. Андрианов, Б. Е. Лужанский, И. В. Королев, С. М. Чемерикин / 2003 г.

Формула 14-2 ♦ Расчет коэффициента торможения

$$b = \frac{\ln\left(\frac{Ц_2}{Ц_1}\right)}{\ln\left(\frac{X_2}{X_1}\right)};$$

где: Ц1 – минимальная стоимость объекта-аналога на рынке;
Ц2 – максимальная стоимость объекта-аналога на рынке;
X1 – площадь объекта-аналога с минимальной стоимостью;
X2 – площадь объекта-аналога с максимальной стоимостью.

Для расчета корректировки Оценщиком была отобрана пара аналогов, расположенных в г. Москва, сопоставимых по основным ценообразующим характеристикам, за исключением площади (информация об объектах-аналогах представлена в Приложении: «Информация об объектах-аналогах»: Объекты-аналоги для расчета корректировки на площадь земельного участка).

Примечание: * - Метод парного сравнения - предполагает наличие такой пары схожих объектов, которая отличается только одним (исследуемым) признаком-параметром. Разница в этом признаке и должна выражать корректировку по искомому признаку.

Таблица 14-4 ♦ Наблюдения для выведения коэффициента степенного торможения для корректировки на площадь

Местоположение	Рыночная стоимость руб.	Площадь, кв.м	Рыночная стоимость, руб. за 1 кв.м	Класс офисного помещения	Расстояние до станции метро	Источник
1	2	3	4	5	6	7
г. Москва, район Басманный, улица Чаплыгина, 6	10 500 000	30	350 000	B	568	http://www.cian.ru/sale/commercial/147410395/
Москва, район Красносельский, Новая Басманная ул., 13/2С1	100 000 000	478	209 205	B	800	http://www.cian.ru/sale/commercial/146406604/
$(\ln (209\ 205 / 350\ 000)) / (\ln (478 / 30)) = -0,19$						

Определение надежности полученных результатов

При определении рыночной стоимости 1 кв. м помещения сравнительным подходом требуется указать в отчете предельную ошибку интервального оценивания полученного результата (в абсолютных значениях и процентах от результата – от средней) при уровне доверия 95%.

В общем случае достаточно указать предельную погрешность по набору скорректированных цен объектов-аналогов, воспользовавшись распределением Стьюдента. Поскольку при выполнении индивидуальных оценок количество используемых объектов-аналогов находится в диапазоне от 5 до 10 (редко превышает 30 даже при использовании регрессионных моделей), совокупность скорректированных цен объектов-аналогов может быть отнесена к малым выборкам. При этом вся совокупность рыночных данных, формирующих реальную рыночную стоимость (ставку) может рассматриваться как генеральная совокупность.

Для оценки величины предельной ошибки можно использовать различные методы.

1. Применение электронных таблиц Excel или иных пакетов прикладных программ, в т. ч. статистических (STATISTICA, STATGRAPHICS и др.):

- Вычислить **стандартное (среднеквадратическое) отклонение** (в английском варианте, используемом в англоязычном Excel и некоторых статистических пакетах, называется standard deviation) – функция Excel СТАНДОТКЛОН.
- Вычислить **стандартную ошибку** выборки (standard error или S.E.Mean) по формуле:

Стандартная ошибка = Стандартное отклонение / КОРЕНЬ (Количество аналогов)

- Найти критические точки распределения Стьюдента по заданной доверительной вероятности 95% и числу степеней свободы, определяемому как уменьшенное на единицу количество аналогов:

$$t = \text{СТЮДРАСПОБР}(1-0,95; \text{«Число степеней свободы»}).$$

Таблица значений t-критерия Стьюдента для наиболее распространенного размера выборок объектов-аналогов, используемых в индивидуальной оценке и заданного уровня доверительной вероятности 95% приведено в следующей таблице.

Таблица 14-5 ♦ Значения t-критерия Стьюдента

Количество аналогов	4	5	6	7	8	9	10
t-критерий (95 %)	3,1824	2,7765	2,5706	2,4469	2,3646	2,3060	2,2622

- Вычислить предельную ошибку интервального оценивания полученного результата как произведение стандартной ошибки и полученного значения t-критерия. Для определения предельной ошибки в процентах от результата отнести значение полученной предельной ошибки к полученному результату рыночной стоимости и выразить в процентах.
- Доверительный интервал определяется как «рыночная стоимость» плюс/минус «предельная ошибка».

2. Вычисление вручную (уместно при малом количестве аналогов – до 10). Выполняется аналогично применению электронных таблиц, с той разницей, что стандартное отклонение рассчитывается без применения стандартных функций Excel.

- а. Вычислить **дисперсию** выборки по формуле:

Формула 14-3 ♦ Расчет дисперсии выборки

$$S^2 = \frac{1}{n-1} \sum_{i=1}^n (x_i - \tilde{X})^2, \text{ где}$$

S^2 – дисперсия выборки;

n – количество аналогов;

x_i – скорректированная стоимость i -го аналога;

\tilde{X} – среднеарифметическое скорректированных стоимостей объектов-аналогов.

b. Вычислить **стандартное (среднеквадратическое) отклонение** как корень квадратный из дисперсии ($\sqrt{S^2}$).

c. Далее выполнить этапы (б) – (д) пункта 1, приняв значение t -критерия Стьюдента по таблице, приведенной выше.

3. **Механизм определения предельной ошибки при применении методов регрессионного анализа** в рамках сравнительного подхода не рассматривается, т.к. применение этих методов само по себе предполагает обязательную проверку адекватности и качества регрессионной модели, включающую в себя помимо анализа коэффициентов корреляции, детерминации, F -критерия и иных статистик, также и анализ ошибки аппроксимации, что означает достаточный для проведения требуемых расчетов уровень подготовки оценщика.

Вычисление погрешности полученных результатов требуется только в том случае, если в расчете сравнительным подходом использовалось не менее 3-х объектов-аналогов. При оценке Оценщиком использовались пять объектов-аналогов.

Доверительный интервал стоимости рассчитан с применением электронных таблиц Excel.

Таблица 14-6 ♦ Расчет доверительного интервала стоимости объекта оценки сравнительным подходом

№ п/п	Наименование аналога, используемого в расчете	Скорректированная стоимость за 1 кв.м, руб.
1	2	3
2	Аналог 1 (табл. 14-2, аналог № 1)	86 578
3	Аналог 2 (табл. 14-2, аналог № 2)	78 966
4	Аналог 3 (табл. 14-2, аналог № 3)	88 587
5	Аналог 4 (табл. 14-2, аналог № 4)	91 751
6	Аналог 5 (табл. 14-2, аналог № 5)	97 834
7	Показатель	Значение
8	Количество аналогов, шт.	5
9	Стандартное среднеквадратичное отклонение (функция Excel СТАНДОТКЛОН (гр. 3: стр. 2; стр. 3; стр. 4; стр. 5; стр. 6))	6 928
10	Стандартная ошибка (стр. 9 / корень (стр. 8))	3 098
11	Критические точки распределения (функция Excel СТЬЮДРАСПОБР (1-0,95; стр. 8 - 1))	2,78
12	Предельная ошибка интервального оценивания (стр. 10 x стр. 11)	8 612
13	Рассчитанная стоимость, руб. (табл. 14-2)	87 984
14	Предельная ошибка интервального оценивания, % (стр. 12 / стр. 13) x 100%	9,79%
15	Доверительный интервал, руб. (стр. 13 - стр. 12; стр. 13 + стр. 12)	79 372 96 596

Таким образом, предельная погрешность по набору скорректированных цен объектов составляет **9,79%**. Предельная ошибка интервального оценивания находится в допустимых пределах (не более 30 %). Доверительный интервал рыночной стоимости 1 кв.м составляет от 79 372 до 96 596 руб.

Таким образом, расчетная стоимость объекта оценки, определенная сравнительным подходом, на дату оценки составляет 58 113 432 руб.

Проверка полученного результата на сопоставимость с рыночными данными, приведенными в обзоре рынка

Согласно анализу рынка средний интервал цен на офисные помещения расположенные в Красносельском районе г. Москвы составляет 79 335 - 680 000 руб./кв. м. руб. за 1 кв.м общей площади. Рассчитанная стоимость 1 кв.м общей площади объекта оценки, с учетом скидки на торг в размере 20 %, сравнительным подходом, составила 87 984 руб.

Таким образом, **рассчитанная стоимость удовлетворяет рыночным данным**, находится в представленном диапазоне.

15 СОГЛАСОВАНИЕ РЕЗУЛЬТАТОВ ОЦЕНКИ И ИТОГОВОЕ ЗНАЧЕНИЕ РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ (ФСО 3 П 8К, ФСО 1 П 23Г, ФСО 7 Ч VIII)

Таким образом, для определения рыночной стоимости объекта оценки были рассмотрены три подхода, являющиеся стандартными:

- затратный;
- сравнительный;
- доходный

Анализируя применимость каждого метода, Оценщик пришел к следующим выводам:

1) Затратный подход полезен для оценки объектов уникальных (специализированных) по своему виду и назначению, для которых не существует ликвидного рынка, либо для объектов с незначительным износом. Так как объектом оценки являются встроенные нежилые помещения, Оценщик отказывается от расчета стоимости данного объекта в рамках затратного подхода.

2) Оценка сравнительным подходом в большей степени отражает ту цену, которая может возникнуть на рынке. В рамках данного отчета сравнительный подход рассматривается, так как было найдено достаточное количество сопоставимых объектов.

3) Расчет стоимости доходным подходом в данном случае не проводился, так как результаты, полученные в рамках доходного подхода, имеют большую погрешность, использование данного подхода в данном случае не дает надежных результатов.

В рамках данного отчета оказалось возможным использовать только один, сравнительный подход, расхождения промежуточных результатов оценки, полученных различными подходами, не было. Сравнительному подходу присвоен вес 100%.

Таблица 15-1 Определение итоговой рыночной стоимости объекта оценки, руб.

Объект оценки	Сравнительный подход		Взвешенное значение, руб. (гр. 2 x гр. 3)	Рыночная стоимость, руб. округленно
	Расчетная стоимость, руб. (с. 71)	Значимость (вес), %		
1	2	3	4	5
Нежилые помещения общей площадью 660,5 кв.м	58 113 432	100%	58 113 432	58 100 000

Таким образом, рыночная стоимость объекта оценки на дату оценки округленно составляет 58 100 000 руб. РФ.

После проведения процедуры согласования оценщик, помимо указания в отчете об оценке итогового результата оценки стоимости недвижимости, приводит свое суждение о возможных границах интервала, в котором, по его мнению, может находиться эта стоимость, если в задании на оценку не указано иное». Задание на оценку не требует указывать интервал.

16 ПЕРЕЧЕНЬ ИСПОЛЬЗОВАННЫХ ПРИ ПРОВЕДЕНИИ ОЦЕНКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ ДАННЫХ

16.1 МЕТОДИЧЕСКИЕ МАТЕРИАЛЫ

- 1) Федеральный закон «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» № 135-ФЗ от 29.07.98 г. (в редакции, действующей на дату проведения оценки);
- 2) Правила оценочной деятельности СРО «ДСО» от 20.12.2010 г.;
- 3) Стандарт саморегулируемой организации «Деловой Союз Оценщиков» ОСТ ДСО 1.01 «Цели, сфера применения и организация стандартов», от 10.08.2015 г.;
- 4) Стандарт саморегулируемой организации «Деловой Союз Оценщиков» ОСТ ДСО 2.03 «Составление отчета об оценке» от 10.08.2015 г.;
- 5) Стандарт саморегулируемой организации «Деловой Союз Оценщиков» ОСТ ДСО 3.01 «Оценка стоимости недвижимого имущества» от 26.11.2014 г.;
- 6) Земельный кодекс Российской Федерации (с изменениями на дату оценки);
- 7) Гражданский кодекс Российской Федерации (с изменениями на дату оценки);
- 8) Налоговый кодекс Российской Федерации часть II (с изменениями на дату оценки);
- 9) Градостроительный кодекс Российской Федерации (с изменениями на дату оценки);
- 10) Учебник «Оценка стоимости недвижимости». Институт профессиональной оценки. Национальный фонд подготовки кадров. М.: «Интерреклама», 2003 г. (с. 312, 314);
- 11) Учебник «Введение в теорию оценки недвижимости». Центр Менеджмента, Оценки и Консалтинга МОК центр. В. С. Болдырев, А. С. Галушка, А. Е. Федоров. Москва, 1998 г.;
- 12) Учебник «Оценка стоимости недвижимости». «Институт профессиональной оценки», «Национальный фонд подготовки кадров». Грибовский С. В., Иванова Е. Н., Львов Д. С., Медведева О. Е. М.: «Интерреклама», 2003 г.;
- 13) Методы оценки недвижимости. Е. И. Тарасевич, Санкт-Петербург, 1995 г.;
- 14) Справочник Оценщика недвижимости. Том II. Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов.. Лейфер Л. А.: Нижний Новгород, 2016 г.

16.2 ИСТОЧНИКИ РЫНОЧНОЙ И ЭКОНОМИЧЕСКОЙ ИНФОРМАЦИИ

- <http://www.moscow.gks.ru/>;
- <http://www.cbr.ru/>;
- <http://www.cian.ru/>;

ПРИЛОЖЕНИЕ

ЗАДАНИЕ НА ОЦЕНКУ

Приложение №1
к Договору № 01.815 от 22.07.2016 г.
на оказание услуг по оценке имущества

Задание на оценку

Объект оценки (ФСО 1, п. 21а):	Нежилые помещения общей площадью 660,5 кв.м.
Состав объекта оценки с указанием сведений, достаточных для идентификации каждой из его частей (при наличии) (ФСО 7, п. 8):	Нежилые помещения общей площадью 660,5 кв.м номера на поэтажном плане: этаж 3: помещение I – комнаты с 1 по 33, 33а, 34–44, помещение б/н комната А, кадастровый номер: 77:01:0001033:2649, расположенное по адресу: г. Москва, ул. Мясницкая, д. 13, стр. 10.
Характеристики объекта оценки и его оцениваемых частей или ссылки на доступные для оценщика документы, содержащие такие характеристики (ФСО 7, п. 8):	Характеристики объекта оценки приведены в следующих документах: – Копия Свидетельства о государственной регистрации права серия 77 АМ- № 589430 от 2 августа 2010 г. ; – Копия Выписки из единого государственного реестра прав на недвижимое имущество и сделок с ним от 07.07.2014 г. с номером 11/037/2014-130 кадастровый номер 77:01:0001033:2649; – Копия Выписки из технического паспорта на здание (строение) по состоянию на 20.09.2013 г. ; – Копия Кадастрового паспорта от 20.09.2013 г.
Права, учитываемые при оценке объекта оценки, ограничения (обременения) этих прав, в том числе в отношении каждой из частей объекта оценки (ФСО 1 п. 21б, ФСО 7, п. 8):	Оцениваемое право – право собственности. Обременения отсутствуют.
Цель оценки (ФСО 1, п. 21в):	Определение стоимости.
Вид стоимости (ФСО 1, п. 21д):	Рыночная.
Предполагаемое использование результатов оценки (ФСО 1, п. 21г):	Для принятия управленческих решений.
Дата оценки (дата определения стоимости, дата проведения оценки) (ФСО 1 п. 21е):	02.08.2016 г.
Допущения, на которых должна основываться оценка (ФСО 1 п.21ж)	1) <i>Содержание</i> Отчета должно соответствовать требованиям Федерального закона № 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации», Федеральных стандартов оценки, утвержденных приказами Министерства экономического развития и торговли Российской Федерации и Договора об оказании услуг по оценке. 2) <i>Отчет</i> не должен допускать неоднозначного толкования или вводить в заблуждение, а представленная в нем информация, существенным образом влияющая на стоимость объекта оценки, должна быть подтверждена. 3) Предполагается, что <i>информация</i> , полученная от Заказчика или сторонних специалистов, является надежной и достоверной

	<p>4) Анализ законности получения Собственником объекта оценки и аффилированными с ним лицами имущества и имущественных прав предметом исследования Оценщика не является. Оценщики не берут на себя ответственность за полноту учета имущества и имущественных прав, а также обязательств и обременений, которые могли иметь место на Дату оценки в отношении имущества и имущественных прав Собственника, а также за анализ юридических аспектов возникновения таких обязательств и обременений.</p> <p>5) Оценщики не проводят экспертизу качественных характеристик объекта оценки.</p> <p>6) Оценщики не занимаются измерениями физических параметров оцениваемого объекта (все размеры и объемы, содержащиеся в документах, представленных Заказчиком, должны рассматриваться как истинные) и не несут ответственности за вопросы соответствующего характера. В исключительных случаях Оценщики принимают на себя ответственность за измерение физических параметров, но лишь тогда, когда ни Заказчик, ни Собственник объекта оценки не может предоставить документально подтвержденные данные об этих параметрах. Тогда Оценщик должен подробно раскрыть произведенные расчеты и ввести необходимые в связи с этим допущения.</p> <p>7) При проведении оценки предполагается отсутствие каких-либо скрытых (не указанных явным образом) внешних и внутренних факторов, влияющих на стоимость объекта оценки. Оценщики не несут ответственности за неучет подобных факторов, либо в случае их обнаружения.</p> <p>8) Оцениваемые права должны рассматриваться свободными от каких-либо претензий или ограничений, кроме оговоренных в Отчете.</p> <p>9) Стоимость Объекта оценки должна определяться с учетом особенностей его правового титула, наличия возможных ограничений и действующих/текущих обременений, наличие которых (в т. ч. невозможность их устранения Собственником имущества в одностороннем порядке) окажет влияние на вероятную стоимость его отчуждения. Все допущения, связанные с особенностями правового титула объекта оценки, оказывающие влияние на его стоимость, указываются в отчете.</p> <p>10) Итоговое значение рыночной стоимости объекта оценки, выраженное в рублях, должно быть указано с учетом округления, не оказывающего существенного влияния на итоговое значение, но приближающего его к рыночным условиям.</p>
Иная информация, предусмотренная федеральными стандартами оценки:	Отсутствует.
Оценщик приводит свое суждение о возможных границах интервала, в котором, по его мнению, может	Не приводит.

находиться эта стоимость (ФСО 7
п. 30):

«Заказчик» _____

М П

«Исполнитель» _____

М П

ЗАПРОС ДОКУМЕНТОВ ДЛЯ ПРОВЕДЕНИЯ ОЦЕНКИ

Конкурсному управляющему
ОАО «Концерн «Вечерняя Москва»
Рущицкой О. Е.

ЗАПРОС

22 июля 2016 г.
(дата запроса)

Уважаемая Ольга Евгеньевна, просим Вас предоставить ООО «Центр развития инвестиций», в лице Макеевой Марины Юрьевны (Оценщик) заверенные копии документов, необходимых для выполнения работ по оценке объекта оценки, согласно представленному ниже перечню. При невозможности передать какие-либо из запрашиваемых документов, просим сообщить об этом Оценщику.

В соответствии с п. 11 Федерального стандарта оценки № 3, информация, предоставленная заказчиком (в том числе справки, таблицы, бухгалтерские балансы), должна быть подписана уполномоченным на то лицом и заверена в установленном порядке, и в таком случае она считается достоверной.

Перечень документов, необходимых для выполнения работ по оценке объекта оценки:

1. Документы, устанавливающие и удостоверяющие право собственности или пользования земельным участком (Свидетельство о праве собственности, Свидетельство о регистрации права, Договор купли-продажи или аренды с приложениями и Дополнительными соглашениями (при наличии), Постановление или Распоряжение местной администрации о предоставлении, Решение суда и т.п.), при наличии оформленного земельного участка, относящегося к объекту оценки;

2. Документы, устанавливающие и удостоверяющие право собственности или пользования на здание / помещения (Свидетельство о праве собственности, Свидетельство о регистрации права, Договор купли-продажи или аренды с приложениями и Дополнительными соглашениями (при наличии), Постановление или Распоряжение местной администрации о предоставлении, Решение суда, Разрешение на строительство, Разрешения на ввод объекта в эксплуатацию и т.п.);

3. Технический паспорт объекта недвижимости, в том числе технические паспорта всех сооружений, входящих в состав объекта оценки (при наличии отдельных паспортов);

4. Перечень произведенных работ по текущему и капитальному ремонту, модернизации или реконструкции оцениваемого объекта недвижимости (при наличии);

5. Документы, подтверждающие наличие/отсутствие обременений у объекта оценки, включая обременение залогом или долговыми обязательствами, наличием арендаторов, соглашений, контрактов, договоров и др. (если есть, предоставляется в любой удобной форме, но обязательно заверенной должностным лицом);

6. Перечень объектов основных средств, входящих в состав объекта оценки с указанием полного наименования, балансовой стоимости (первоначальной и остаточной), даты постановки на баланс и ввода в эксплуатацию. Предоставляется в любой удобной форме, но обязательно заверенной должностным лицом;

7. Ситуационный план земельного участка (при наличии);

8. Кадастровый план земельного участка с указанием его границ (при наличии оформленного земельного участка, относящегося к объекту оценки);

9. Справка(ки), заверенная должностным лицом, о величине операционных расходов по обслуживанию объекта оценки за период не менее 1 года:

- административно-хозяйственные расходы (налог на имущество, страхование объекта, платежи за землю);
- коммунальные расходы (отопление, водоснабжение, электроэнергия, связь);
- эксплуатационные расходы (заработная плата (включая налоги на ФОТ) обслуживающего персонала, затраты на охрану объекта, вывоз твердых бытовых отходов, уборку помещений, территории, отчисления на текущий ремонт, отчисления на проведение капитального ремонта, прочие).

Генеральный директор

Макеева М. Ю.

**СПРАВКА
о получении документов**

22 июля 2016 г.
(дата заполнения)

В результате осуществленного 22 июля 2016 г. запроса ООО «Центр развития инвестиций», в лице Макеевой Марины Юрьевны (Оценщик), принял от Заказчика следующие документы:

- Копия Свидетельства о государственной регистрации права серия 77 АМ- № 589430 от 2 августа 2010 г.;
- Копия Выписки из единого государственного реестра прав на недвижимое имущество и сделок с ним от 07.07.2014 г. с номером 11/037/2014-130 кадастровый номер 77:01:0001033:2649;
- Копия Выписки из технического паспорта на здание (строение) по состоянию на 20.09.2013 г.;
- Копия Кадастрового паспорта от 20.09.2013 г.

Генеральный директор

Макеева М.

АКТ ИНСПЕКЦИИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

«02» августа 2016 г.

АКТ ИНСПЕКЦИИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ**Лица, ответственные за инспекцию (состав комиссии):**

	ФИО	Телефон
Представитель Оценщика	Лаврентьев О. В.	8 (423) 222-01-27
Представитель Заказчика		
Представитель Балансодержателя		

Общие сведения об объекте: Нежилые помещения общей площадью 660,5 кв. м.

Наименование	Значение	
Название объекта оценки	Нежилые помещения, общей площадью 660,5 кв.м	
Инвентарный номер	-	
Идентификация объекта	визуально по наличию инв.№	___
	по адресу	___√___
	по информации представителя Заказчика	___√___
	иное	___
Адрес	г. Москва, ул. Мясницкая, д. 13, стр. 10.	
Подъездные пути	Асфальтированная дорога в хорошем состоянии.	
Текущее использование	Офис	___√___
	Торговое	___
	Склад	___
	Производство	___
	Не используются	___
Подвал:	Не используемый	___
	Используемый	___
Техническое состояние	Пригодно к эксплуатации, проведение капитального ремонта не требуется	___
	Пригодно к эксплуатации, требуется проведение капитального ремонта	___√___
	Непригодно к эксплуатации, требуется проведение капитального ремонта	___
	Непригодно к эксплуатации, восстановлению не подлежит	___

Характеристика	Описание
Текущее использование	Используется в качестве офисных помещений
Площадь, кв. м	660,5
Этаж	3
Вход, ориентация входа	Отдельный вход
Расположение помещений	Смежно-изолированное
Планировка	Кабинетная
Высота потолков, м	Нет данных
Класс отделки	Отделка согласно стандартам офисных помещений класса D
Перечень и класс инженерного оборудования	Присутствуют все необходимые инженерные коммуникации
Состояние отделки	Удовлетворительное

Характеристика	Описание
Состояние инженерного оборудования	Удовлетворительное
Физическое состояние помещения	Удовлетворительное
Обеспеченность связью и коммунальными услугами	Телефон, интернет
Наличие парковки и вспомогательных помещений	Нет

Эксперт-Оценщик

Должность

Лаврентьев О. В.

Ф.И.О

Должность

Ф.И.О

Подпись

Подпись

«02» августа 2016 г.

Дата

ДОКУМЕНТЫ, ПРЕДОСТАВЛЕННЫЕ ЗАКАЗЧИКОМ

Копия Свидетельства о государственной регистрации права серия 77 АМ- № 589430 от 2 августа 2010г.;

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:	" 02 АВГ 2010 " г.
Документы-основания:	ДОГОВОР КУПЛИ-ПРОДАЖИ ВАМ(МКИ)-р №18237 от "30" сентября 2002 г. со СПЕЦИАЛИЗИРОВАННЫМ ГОСУДАРСТВЕННЫМ УНИТАРНЫМ ПРЕДПРИЯТИЕМ ПО ПРОДАЖЕ ИМУЩЕСТВА ГОРОДА МОСКВЫ
Субъект (субъекты) права	Открытое акционерное общество "Концерн "Вечерняя Москва" ИНН/КПП: 7703023396/770301001 Место нахождения: 123995, г.МОСКВА, ул. ТЫСЯЧА ДЕВЯТЬСОТ ПЯТОГО ГОДА, д.7 Зарегистрировано: 05.08.1993г., МОСКОВСКАЯ РЕГИСТРАЦИОННАЯ ПАЛАТА, Свидетельство МРП № 002.409 ОГРН: 1027739108451
Вид права:	собственность
Объект права:	Адрес: МОСКВА, ул. МЯСНИЦКАЯ, д.13, стр.10 Наименование: Помещение Назначение: нежилое Площадь: 660,5 кв.м (перечень помещений представлен на обороте)
Кадастровый (или условный) номер:	143181
Существующие ограничения (обременения) права:	НЕ ЗАРЕГИСТРИРОВАНО
о чем в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним "03" апреля 2003 года сделана запись регистрации № 77-01/01-307/2003-566	
« 02 АВГ 2010 » года внесены изменения по заявлению № 77-77-11/145/2010-594	
Регистратор	ГЕРАСИМОВ Н.В.
77 АМ	№ 589430



Копия Выписки из технического паспорта на здание (строение) по состоянию на 20.09.2013

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

Форма 1а
Действительна в течение 1 года

ТЕРРИТОРИАЛЬНОЕ ВТИ Центральное ВТИИ

ВЫПИСКА ИЗ ТЕХНИЧЕСКОГО ПАСПОРТА НА ЗДАНИЕ (СТРОЕНИЕ)

N дела 101/6 Лытер -
по состоянию на 20.09.2013 г.

Информация по зданию (строению)		нежилое	
Кадастровый номер	-		
Предыдущий кадастровый номер	-		
Учетный номер объекта	02109821		
Адрес	Город	Москва	
Наименование (ул., пл., пер., просп., туп., бульв. и т.п.)		Мясницкая ул.	
Дом	13	Корп.	- Строение 10
Функциональное назначение		нежилое	
Общая площадь всего (кв.м.)	2135,7	Количество квартир	-
кроме того площади (кв.м.): в т.ч.	-	Материал стен	кирпичный
лестничных клеток	-	Год постройки	1906
технического подполья	-	Этажность (без учета подземных этажей)	3
технического этажа	-	Подземных этажей	1
вент. камер	-	Инвентаризационная стоимость (тыс.руб.)	528,7
других помещений	-	Памятник архитектуры	нет
Площадь застройки (кв.м.)	805	Памятник архитектуры	нет
Жилая площадь (кв.м.) жилых помещений	-	Нежилая площадь (кв.м.) в т.ч. жилая площадь в нежил. помещ. (кв.м.)	2135,7 -



02 10 13 0019758

КАДАСТРОВЫЙ ПАСПОРТ
помещения

Лист N 1 , всего листов 2

Дата 20.09.2013

Кадастровый номер _____
Инвентарный номер (ранее
присвоенный учетный номер) 101/6 (02109821:0004,0008)

1. Описание объекта недвижимого имущества
- 1.1. Кадастровый номер здания (сооружения), в котором расположено помещение _____
- 1.2. Этаж (этажи), на котором расположено помещение 3
- 1.3. Общая площадь помещения 660,5 кв.м.
- 1.4. Адрес (местоположение):

Субъект Российской Федерации	Москва	
Район (Административный округ)	Центральный	
Муниципальное образование	тип	район
	наименование	Красносельский
Населенный пункт	тип	город
	наименование	Москва
Улица (проспект, переулок и т.д.)	тип	улица
	наименование	Мясницкая
Номер дома	13	
Номер корпуса	-	
Номер строения	10	
Литера	-	
Номер помещения (квартиры)	-	
Иное описание местоположения	-	

- 1.5. Назначение помещения нежилое
(жилое, нежилое)
- 1.6. Вид жилого помещения в многоквартирном доме _____
(комната, квартира)
- 1.7. Кадастровый номер квартиры, в которой
расположена комната _____
- 1.8. Номер помещения на поэтажном плане этаж 3: пом. I ком. 1-33, 33а, 34-44,
пом. б/н ком. А.
- 1.9. Предыдущие кадастровые (условные) номера объекта недвижимого имущества: _____
- 1.10. Примечание: этаж 3: пом. I - дата обследования 12.09.1996, этаж 3:
пом. б/н - дата обследования 28.10.1997.
- 1.11. ГУП МосгорТВИ (Центральное ТВИ)
(наименование органа или организации)
свидетельство об аккредитации N MA-15-06/1 от 14 июля 2005 г.

Начальник Центрального ТВИ

М.П.

(подпись)

Н.И. Кудочкина
(инициалы, фамилия)

Субботина
Елена Алексеевна
Зам. начальника
Центрального ТВИ г. Москвы



02 10 13 0019765

КАДАСТРОВЫЙ ПАСПОРТ
ПОМЕЩЕНИЯ

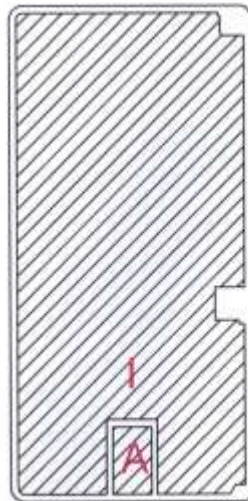
Лист № 2 , всего листов 2


Кадастровый номер _____

Инвентарный номер (ранее
присвоенный учётный номер) 101/6 (2109821:0004;0008)

План расположения помещения на этаже (графическая часть)

3 ЭТАЖ



 - помещение

Масштаб 1 : 500

Начальник Центрального



ТВТИ

М. П.

(подпись)

Субботина
Елена Алексеевна
Зам. начальника
Центрального ТВТИ г. Москвы

Н. И. Курочкина
(инициалы, фамилия)

Прошнуровано, пронумеровано и
скреплено печатью 10 листов



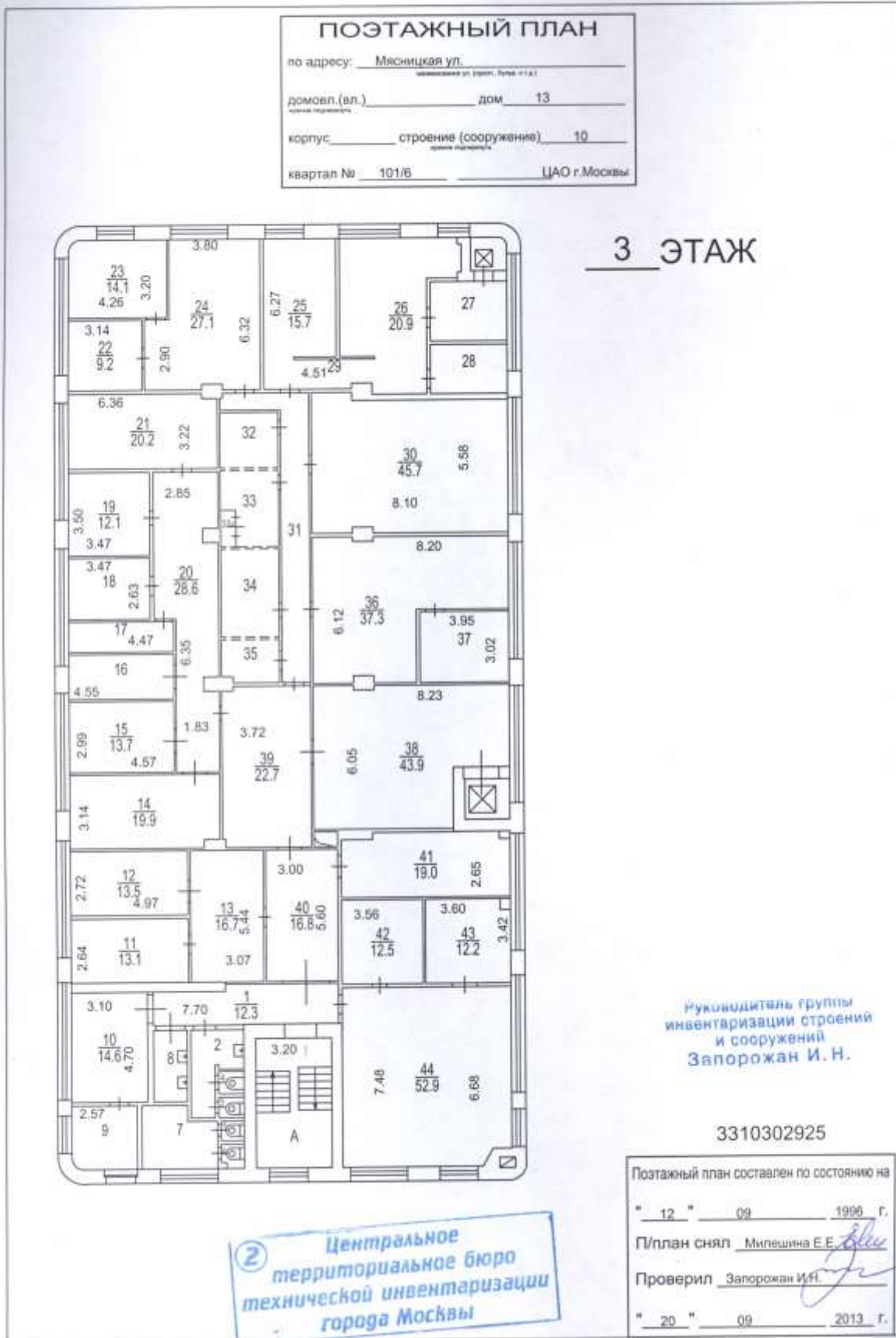
Субботина
Елена Алексеевна
Зам. начальника
Центрального ТЕТМ г. Москва

Инженер по ГИ(ВПП)
Милешина Е.Е.



Руководитель группы
инвентаризации строений
и сооружений
Запорожан И.Н.





Центральное ТВТИ

ЭКСПЛИКАЦИЯ

По адресу: Мясницкая ул., 13, стр.10

стр. 1

Помещение N I Тип: Учрежденческие
Последнее обследование 12.09.1996

ф.25

Этаж	NN комн.	Характеристики комнат и помещений	Общая площадь			Площадь помещений вспомогат. использ. (с коэф.)			Вы- со- та
			всего	в т.ч.		в т.ч.			
				основ.	вспом.	лодж.	балк.	проч.	
3	1	коридор	12,3			12,3			390
	2	умывальная	5,6			5,6			
	3	уборная	0,9			0,9			
	4	уборная	0,8			0,8			
	5	уборная	0,7			0,7			
	6	уборная	0,8			0,8			
	7	коридор	7,6			7,6			
	8	умывальная	4,0			4,0			
	9	кабинет	6,8	6,8					
	10	кабинет	14,6	14,6					
	11	кабинет	13,1	13,1					
	12	кабинет	13,5	13,5					
	13	кабинет	16,7	16,7					
	14	кабинет	19,9	19,9					
	15	кабинет	13,7	13,7					
	16	кабинет	8,4	8,4					
	17	кабинет	5,7	5,7					
	18	кабинет	9,1	9,1					
	19	кабинет	12,1	12,1					
	20	коридор	28,6			28,6			
	21	кабинет	20,2	20,2					
	22	кабинет	9,2	9,2					
	23	кабинет	14,1	14,1					
	24	кабинет	27,1	27,1					
	25	кабинет	15,7	15,7					
	26	кабинет	20,9	20,9					
	27	кабинет	7,6	7,6					
	28	кабинет	6,2	6,2					
	29	коридор	8,5			8,5			
	30	кабинет	45,7	45,7					
	31	коридор	18,1			18,1			
	32	кладовая	5,4			5,4			
	33	кабинет	6,8	6,8					
	33а	шкаф	0,7			0,7			
	34	кабинет	8,6	8,6					
	35	кабинет	4,0	4,0					
	36	кабинет	37,3	37,3					
	37	кабинет	11,9	11,9					
	38	кабинет	43,9	43,9					
	39	коридор	22,7			22,7			
	40	коридор	16,8			16,8			
	41	кабинет	19,0	19,0					
	42	кабинет	12,5	12,5					

Центральное территориальное бюро технической инвентаризации г. Москвы



02 10 13 0019763

По адресу: Мясницкая ул., 13, стр.10

стр. 2

Помещение N I

(продолжение)

Этаж	NN комн.	Характеристики комнат и помещений	Общая площадь			Площадь помещений вспомогат. использ. (с коэф.)			Вы- со- та
			всего	в т.ч.		лодж.	в т.ч.		
				основ.	вспом.			балк.	проч.
43		кабинет	12,2	12,2					учрежд.
44		кабинет	52,9	52,9					учрежд.
Итого по помещению			642,9	509,4	133,5				
---Нежилые помещения всего			642,9	509,4	133,5				
в т.ч. Учрежденные			642,9	509,4	133,5				

Тип: Учрежденные

ф.25

Последнее обследование 28.10.1997

Этаж	NN комн.	Характеристики комнат и помещений	Общая площадь			Площадь помещений вспомогат. использ. (с коэф.)			Вы- со- та	
			всего	в т.ч.		лодж.	в т.ч.			
				основ.	вспом.			балк.	проч.	
3	A	клетка лестнич	17,6		17,6				учрежд.	390
Итого по помещению			17,6		17,6					
---Нежилые помещения всего			17,6		17,6					
в т.ч. Учрежденные			17,6		17,6					
Итого			660,5	509,4	151,1					
---Нежилые помещения всего			660,5	509,4	151,1					
в т.ч. Учрежденные			660,5	509,4	151,1					

Адрес зарегистрирован в Адресном реестре зданий и сооружений г.Москвы
1.12.2004г. N 1007588.

Экспликация на 2 страницах

20.09.2013 г.

Исполнитель

Е.Е. Милешина

Милешина Е.Е.

33 10 302925



Прошнуровано, пронумеровано и
скреплено печатью 2 листов



Учреждение группы
инвентаризации строений
и сооружений
Залоржан И. Н.

Центральное ТВИМ

ЭКСПЛИКАЦИЯ

По адресу: Мясницкая ул., 13, стр.10

стр. 1

Помещение N I Тип: Учрежденческие
Последнее обследование 12.09.1996

ф.25

Этаж	NN комн.	Характеристики комнат и помещений	Общая площадь			Площадь помещений вспомогат. использ. (с коэф.)			Вы- со- та
			всего	в т.ч.		людж.	в т.ч.		
				основ.	вспом.			балк.	проч.
3	1	коридор	12,3			12,3			390
	2	умывальная	5,6			5,6			
	3	уборная	0,9			0,9			
	4	уборная	0,8			0,8			
	5	уборная	0,7			0,7			
	6	уборная	0,8			0,8			
	7	коридор	7,6			7,6			
	8	умывальная	4,0			4,0			
	9	кабинет	6,8	6,8					
	10	кабинет	14,6	14,6					
	11	кабинет	13,1	13,1					
	12	кабинет	13,5	13,5					
	13	кабинет	16,7	16,7					
	14	кабинет	19,9	19,9					
	15	кабинет	13,7	13,7					
	16	кабинет	8,4	8,4					
	17	кабинет	5,7	5,7					
	18	кабинет	9,1	9,1					
	19	кабинет	12,1	12,1					
	20	коридор	28,6			28,6			
	21	кабинет	20,2	20,2					
	22	кабинет	9,2	9,2					
	23	кабинет	14,1	14,1					
	24	кабинет	27,1	27,1					
	25	кабинет	15,7	15,7					
	26	кабинет	20,9	20,9					
	27	кабинет	7,6	7,6					
	28	кабинет	6,2	6,2					
	29	коридор	8,5			8,5			
	30	кабинет	45,7	45,7					
	31	коридор	18,1			18,1			
	32	кладовая	5,4			5,4			
	33	кабинет	6,8	6,8					
	33a	шкаф	0,7			0,7			
	34	кабинет	8,6	8,6					
	35	кабинет	4,0	4,0					
	36	кабинет	37,3	37,3					
	37	кабинет	11,9	11,9					
	38	кабинет	43,9	43,9					
	39	коридор	22,7			22,7			
	40	коридор	16,8			16,8			
	41	кабинет	19,0	19,0					
	42	кабинет	12,5	12,5					

Центр
территориального бюро
технической инвентаризации
г.Иркутск



02 10 13 0019761

По адресу: Мясницкая ул., 13, стр.10

стр. 2

Помещение N I

(продолжение)

Этаж	NN комн.	Характеристики комнат и помещений	Общая площадь			Площадь помещений вспомогат. использ. (с коэф.)			Вы- со- та
			всего	в т.ч.		лодж.	в т.ч.		
				основ.	вспом.		балк.	проч.	
43		кабинет	12,2	12,2				учрежд.	
44		кабинет	52,9	52,9				учрежд.	
Итого по помещению			642,9	509,4	133,5				
---Нежилые помещения всего			642,9	509,4	133,5				
в т.ч. Учрежденческие			642,9	509,4	133,5				

Тип: Учрежденные

ф.25

Последнее обследование 28.10.1997

Этаж	NN комн.	Характеристики комнат и помещений	Общая площадь			Площадь помещений вспомогат. использ. (с коэф.)			Вы- со- та
			всего	в т.ч.		лодж.	в т.ч.		
				основ.	вспом.		балк.	проч.	
3	A	клетка лестнич	17,6		17,6			учрежд.	390
Итого по помещению			17,6		17,6				
---Нежилые помещения всего			17,6		17,6				
в т.ч. Учрежденные			17,6		17,6				
Итого			660,5	509,4	151,1				
---Нежилые помещения всего			660,5	509,4	151,1				
в т.ч. Учрежденные			660,5	509,4	151,1				

Адрес зарегистрирован в Адресном реестре зданий и сооружений г.Москвы
1.12.2004г. N 1007588.

Экспликация на 2 страницах

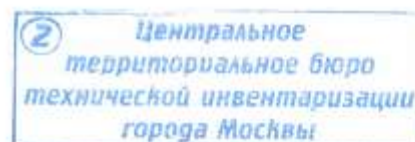
20.09.2013 г.

Исполнитель



Милешина Е.Е.

33 10 302925



Прошнуровано, пронумеровано и
скреплено печатью 2 листов



Руководитель группы
инвентаризации строений
и сооружений
Солорожан И. Н.

Центральное ТЭИ

ЭКСПЛИКАЦИЯ

По адресу: Мясницкая ул., 13, стр.10

стр. 1

 Помещение N I Тип: Учрежденческие
 Последнее обследование 12.09.1996

ф.25

Этаж	NN комн.	Характеристики комнат и помещений	Общая площадь			Площадь помещений вспомогат. использ. (с коэф.)			Высо- та
			всего	в т.ч.		лужк.	в т.ч.		
				основ.	вспом.			балк.	проч.
3	1	коридор	12,3			12,3			390
	2	умывальная	5,6			5,6			
	3	уборная	0,9			0,9			
	4	уборная	0,8			0,8			
	5	уборная	0,7			0,7			
	6	уборная	0,8			0,8			
	7	коридор	7,6			7,6			
	8	умывальная	4,0			4,0			
	9	кабинет	6,8	6,8					
	10	кабинет	14,6	14,6					
	11	кабинет	13,1	13,1					
	12	кабинет	13,5	13,5					
	13	кабинет	16,7	16,7					
	14	кабинет	19,9	19,9					
	15	кабинет	13,7	13,7					
	16	кабинет	8,4	8,4					
	17	кабинет	5,7	5,7					
	18	кабинет	9,1	9,1					
	19	кабинет	12,1	12,1					
	20	коридор	28,6			28,6			
	21	кабинет	20,2	20,2					
	22	кабинет	9,2	9,2					
	23	кабинет	14,1	14,1					
	24	кабинет	27,1	27,1					
	25	кабинет	15,7	15,7					
	26	кабинет	20,9	20,9					
	27	кабинет	7,6	7,6					
	28	кабинет	6,2	6,2					
	29	коридор	8,5			8,5			
	30	кабинет	45,7	45,7					
	31	коридор	18,1			18,1			
	32	кладовая	5,4			5,4			
	33	кабинет	6,8	6,8					
	33а	шкаф	0,7			0,7			
	34	кабинет	8,6	8,6					
	35	кабинет	4,0	4,0					
	36	кабинет	37,3	37,3					
	37	кабинет	11,9	11,9					
	38	кабинет	43,9	43,9					
	39	коридор	22,7			22,7			
	40	коридор	16,8			16,8			
	41	кабинет	19,0	19,0					
	42	кабинет	12,5	12,5					



02 10 13 0019762

По адресу: Мясницкая ул., 13, стр.10

стр. 2

Помещение N I

(продолжение)

Этаж	NN комн.	Характеристики комнат и помещений	Общая площадь			Площадь помещений вспомогат. использ. (с коэф.)			Вы- со- та
			всего	в т.ч.		лодж.	в т.ч.		
				основ.	вспом.		балк.	проч.	
43		кабинет	12,2	12,2					учрежд.
44		кабинет	52,9	52,9					учрежд.
Итого по помещению			642,9	509,4	133,5				
---Нежилые помещения всего			642,9	509,4	133,5				
в т.ч. Учрежденные			642,9	509,4	133,5				

Тип: Учрежденные

ф.25

Последнее обследование 28.10.1997

Этаж	NN комн.	Характеристики комнат и помещений	Общая площадь			Площадь помещений вспомогат. использ. (с коэф.)			Вы- со- та
			всего	в т.ч.		лодж.	в т.ч.		
				основ.	вспом.		балк.	проч.	
3	A	клетка лестнич	17,6		17,6				учрежд.
Итого по помещению			17,6		17,6				390
---Нежилые помещения всего			17,6		17,6				
в т.ч. Учрежденные			17,6		17,6				
Итого			660,5	509,4	151,1				
---Нежилые помещения всего			660,5	509,4	151,1				
в т.ч. Учрежденные			660,5	509,4	151,1				

Адрес зарегистрирован в Адресном реестре зданий и сооружений г.Москвы
1.12.2004г. N 1007588.

Экспликация на 2 страницах

20.09.2013 г.

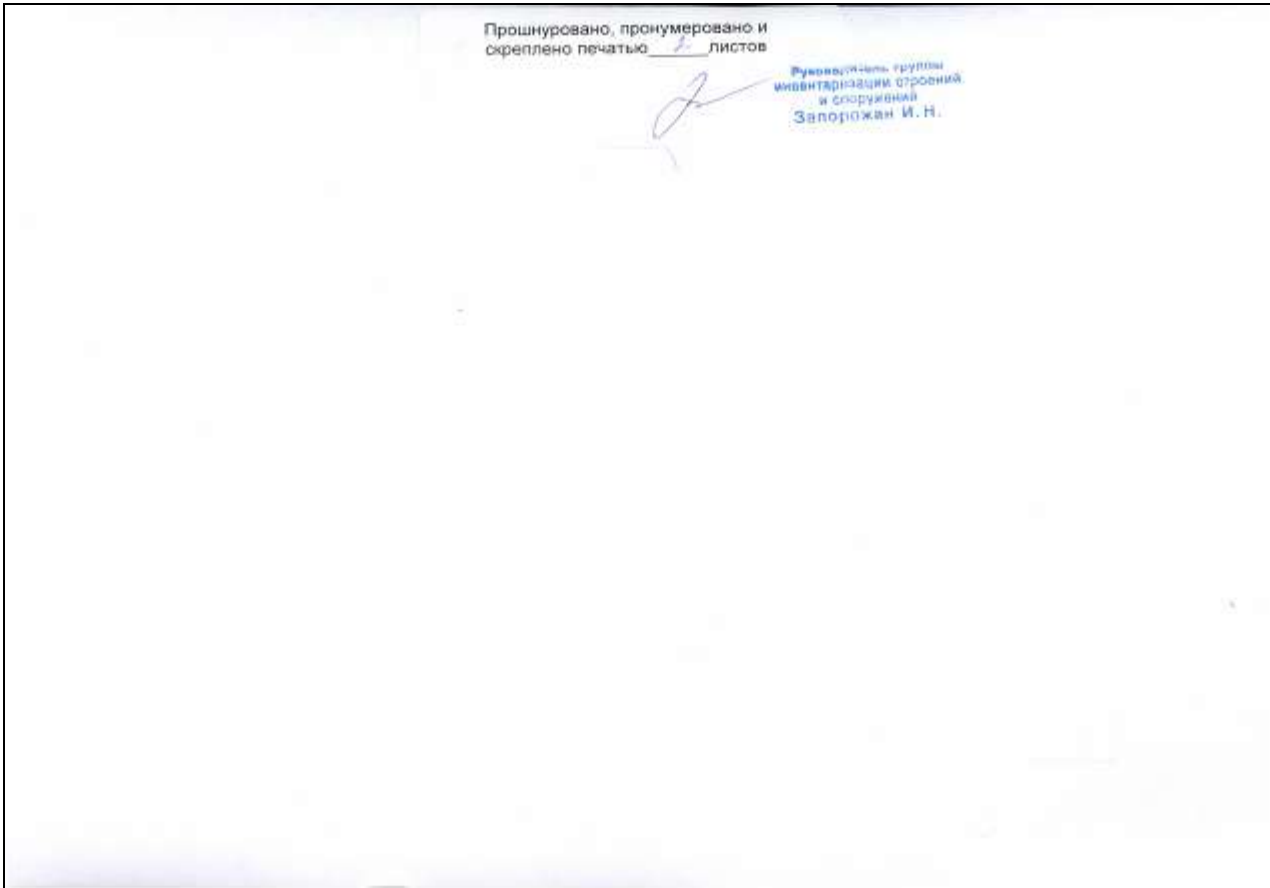
Исполнитель



Милешина Е.Е.

33 10 302925

② Центральное
территориальное бюро
технической инвентаризации
города Москвы



КАДАСТРОВЫЙ ПАСПОРТ
помещения

Лист N 1 , всего листов 2

Дата 20.09.2013

Кадастровый номер _____
Инвентарный номер (ранее
присвоенный учетный номер) 101/6 (02109821:0004,0008)

1. Описание объекта недвижимого имущества
- 1.1. Кадастровый номер здания (сооружения), в котором расположено помещение _____
- 1.2. Этаж (этажи), на котором расположено помещение 3
- 1.3. Общая площадь помещения 660,5 кв.м.
- 1.4. Адрес (местоположение):

Субъект Российской Федерации	Москва	
Район (Административный округ)	Центральный	
Муниципальное образование	тип	район
	наименование	Красносельский
Населенный пункт	тип	город
	наименование	Москва
Улица (проспект, переулок и т.д.)	тип	улица
	наименование	Мясницкая
Номер дома	13	
Номер корпуса	-	
Номер строения	10	
Литера	-	
Номер помещения (квартиры)	-	
Иное описание местоположения	-	

- 1.5. Назначение помещения нежилое
(жилое, нежилое)
- 1.6. Вид жилого помещения в многоквартирном доме _____
(комната, квартира)
- 1.7. Кадастровый номер квартиры, в которой
расположена комната _____
- 1.8. Номер помещения на поэтажном плане этаж 3: пом. I ком. 1-33, 33а, 34-44,
пом. б/н ком. А.
- 1.9. Предыдущие кадастровые (условные) номера объекта недвижимого имущества: _____
- 1.10. Примечание: этаж 3: пом. I - дата обследования 12.09.1996, этаж 3:
пом. б/н - дата обследования 28.10.1997.
- 1.11. ГУП МосгорБТИ (Центральное БТИ)
(наименование органа или организации)
свидетельство об аккредитации N MA-15-06/1 от 14 июля 2005 г.

Начальник Центрального БТИ



М.П.
(подпись)

Н.И. Курочкина
(инициалы, фамилия)
Субботина
Елена Алексеевна
Зам. начальника
Центрального БТИ г. Москвы



02 10 13 0019535

КАДАСТРОВЫЙ ПАСПОРТ
ПОМЕЩЕНИЯ

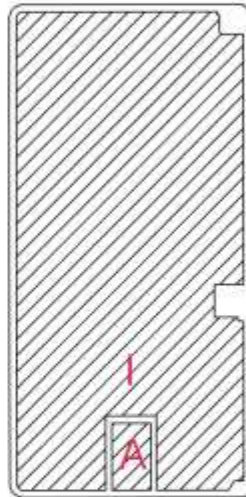
Лист № 2 , всего листов 2


Кадастровый номер _____

Инвентарный номер (ранее
присвоенный учётный номер) 101/6 (2109821:0004;0008)

План расположения помещения на этаже (графическая часть)

3 ЭТАЖ



 - помещение

Масштаб 1 : 500

Начальник Центрального ТВТИ



М. П. (подпись)

Субботина
Елена Алексеевна
Зам. начальника
Центрального ТВТИ г. Москвы

Н. И. Курочкина
(инициалы, фамилия)

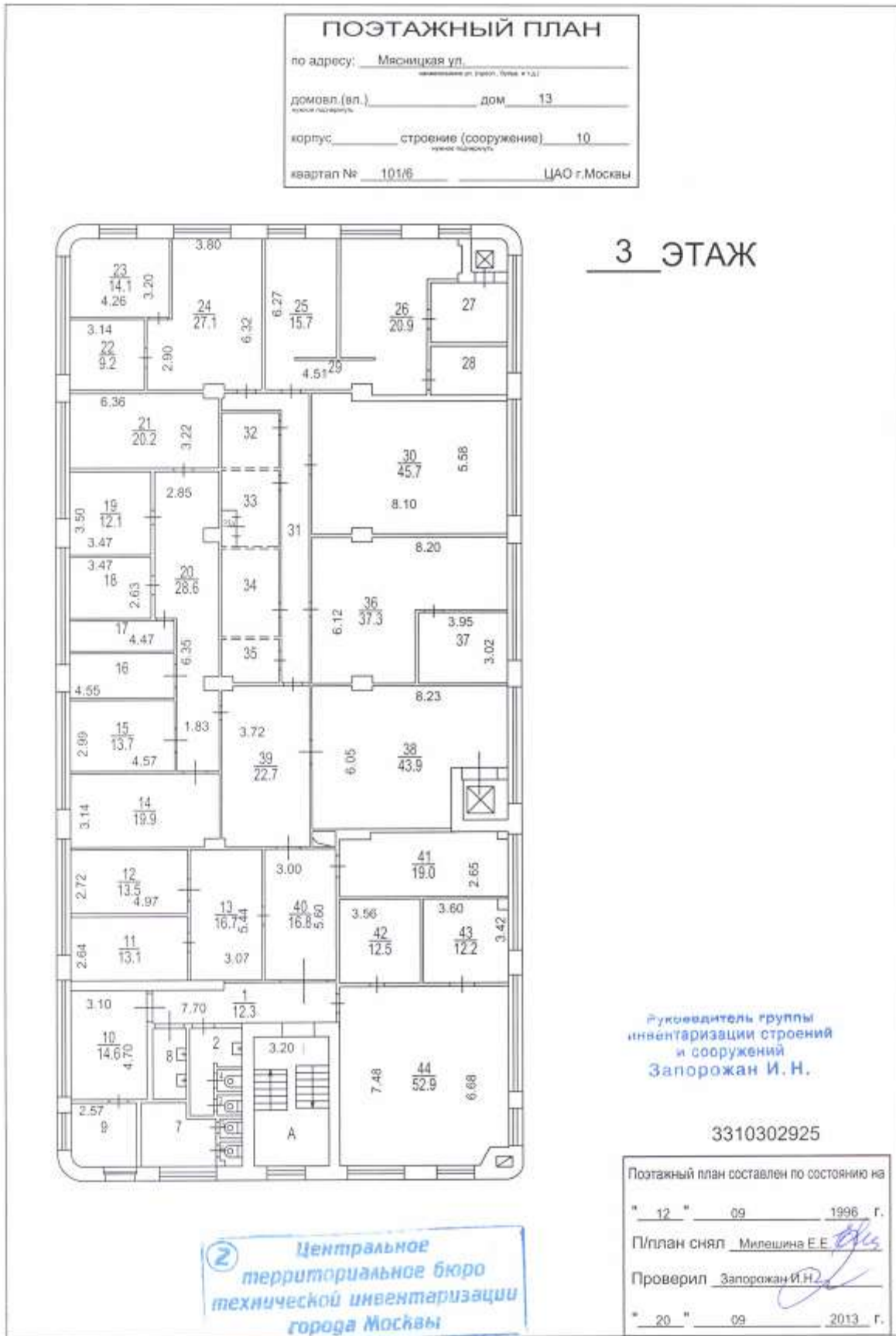
Прошнуровано, пронумеровано и
скреплено печатью 2 листов

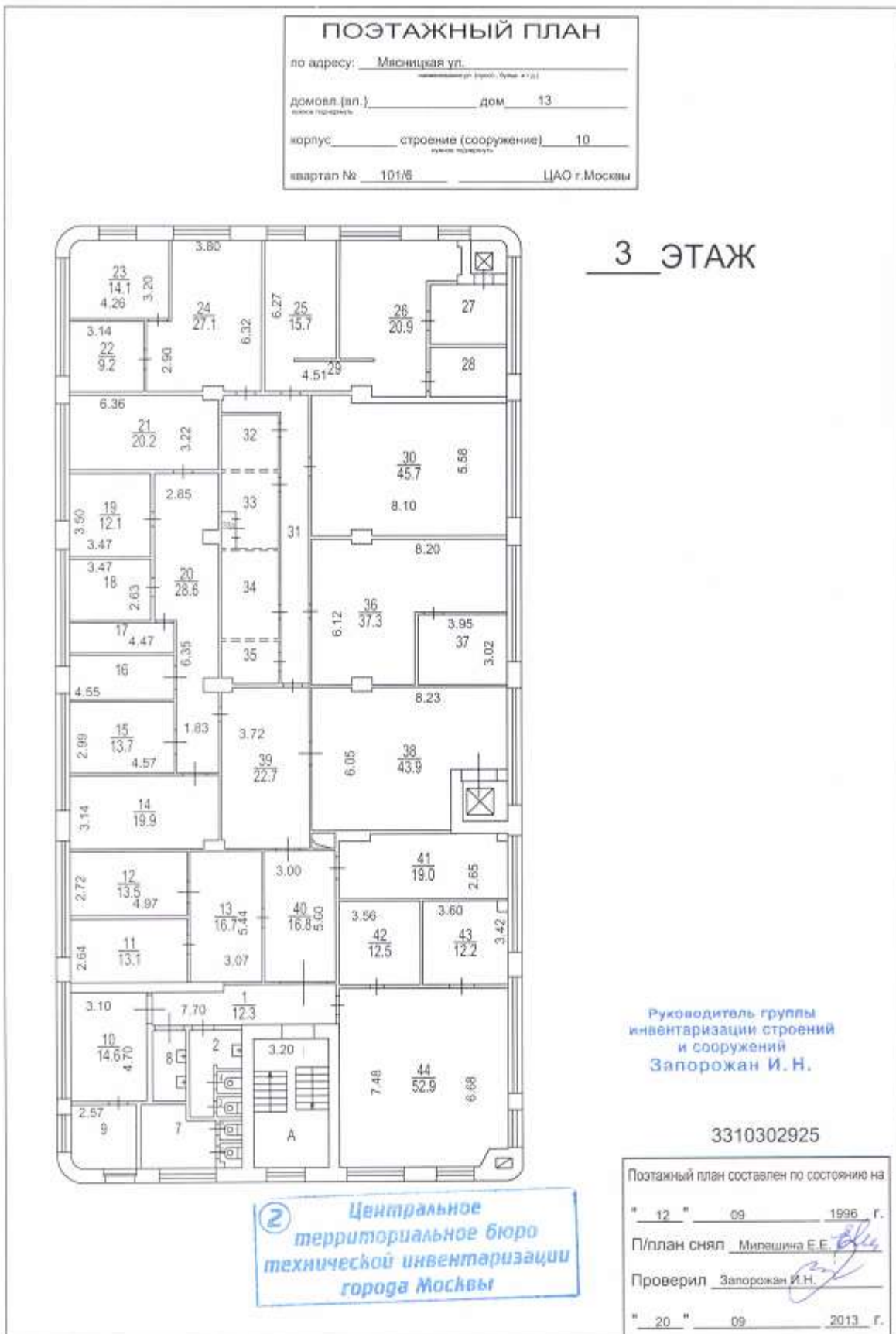


Субботина
Елена Алексеевна
Зам. начальника
Центрального БТИ г. Москвы

Инженер по ТИ (ВПП)
Милещина Е.Е.

Руководитель группы
инвентаризации строений
и сооружений
Запорожан И.Н.





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

форма 1а
Действительна в течение 1 года

ТЕРРИТОРИАЛЬНОЕ БТИ Центральное БТИ

ВЫПИСКА ИЗ ТЕХНИЧЕСКОГО ПАСПОРТА НА ЗДАНИЕ (СТРОЕНИЕ)

N дела 101/6 Литер -
по состоянию на 20.09.2013 г.

Информация по зданию (строению) нежилое

Кадастровый номер	-		
Предьдущий кадастровый номер	-		
Учетный номер объекта	02109821		
Адрес	Город	Москва	
Наименование (ул., пл., пер, просп., туп., бульв. и т.п.)		Мясницкая ул.	
Дом	13	Корп.	- Строение 10
Функциональное назначение	нежилое		
Общая площадь всего (кв.м.)	2135,7	Количество квартир	-
кроме того площади (кв.м.): в т.ч.	-	Материал стен	кирпичный
лестничных клеток	-	Год постройки	1906
технического подполья	-	Этажность (без учета подземных этажей)	3
технического этажа	-	Подземных этажей	1
вент. камер	-	Инвентаризационная стоимость (тыс.руб.)	528,7
других помещений	-	Памятник архитектуры	нет
Площадь застройки (кв.м.)	805	Нежилая площадь (кв.м.) в т.ч. жилая площадь в нежил. помещ. (кв.м.)	2135,7 -
Жилая площадь (кв.м.) жилых помещений	-		



02 10 13 0019759

Описание объекта права: помещения



Кадастровый номер N -

Наименование правообладателя (ФИО для физического лица)	ОАО "Концерн "Вечерняя Москва"		
Здание/строение	здание		
Тип помещения: встроенно-пристроенное	Встроенное		
пристроенное	-		
Общая площадь, всего (кв.м.)	660,5	Нежилая площадь (кв.м.) в т.ч.	660,5
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 1.12.2004г. N 1007588.

Субботина
Елена Алексеевна
Зам. начальника
Центрального ТБТИ г. Москвы

Начальник ТБТИ	Н.И. Курочкина	20.09.2013	Подпись 
Исполнитель	Милешкина Е.Е.	20.09.2013	Подпись 



Руководитель группы
инвентаризации строений
и сооружений
Запорожан И.Н.



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

форма 1а
 Действительна в течение 1 года

ТЕРРИТОРИАЛЬНОЕ ВТИ Центральное ТВТИ

ВЫПИСКА ИЗ ТЕХНИЧЕСКОГО ПАСПОРТА НА ЗДАНИЕ (СТРОЕНИЕ)

N дела 101/6 Литер -
 по состоянию на 20.09.2013 г.

Информация по зданию (строению)

нежилое

Кадастровый номер	-		
Предьдущий кадастровый номер	-		
Учетный номер объекта	02109821		
Адрес	Город	Москва	
Наименование (ул., пл., пер, просп., туп., бульв. и т.п.)	Мясницкая ул.		
Дом	13	Корп.	-
		Строение	10
Функциональное назначение	нежилое		
Общая площадь всего (кв.м.)	2135,7	Количество квартир	-
кроме того площади (кв.м.): в т.ч.	-	Материал стен	кирпичный
лестничных клеток	-	Год постройки	1906
технического подполья технического этажа	-	Этажность (без учета подземных этажей)	3
вент. камер	-	Подземных этажей	1
других помещений	-	Инвентаризационная стоимость (тыс.руб.)	528,7
Площадь застройки (кв.м.)	805	Памятник архитектуры	нет
Жилая площадь (кв.м.) жилых помещений	-	Нежилая площадь (кв.м.) в т.ч. жилая площадь в нежил. помещ. (кв.м.)	2135,7 -



02 10 13 0019760

Описание объекта права: помещения



Кадастровый номер N -

Наименование правообладателя (ФИО для физического лица)	ОАО "Концерн "Вечерняя Москва"		
Здание/строение	здание		
Тип помещения: встроенно-пристроенное	Встроенное		
пристроенное	-		
Общая площадь, всего (кв.м.)	660,5	Нежилая площадь (кв.м.) в т.ч.	660,5
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
1.12.2004г. N 1007588.

Субботина
Елена Алексеевна
Зам. начальника
Центрального ТБТИ г. Москвы

Начальник ТБТИ	Н.И. Курочкина	20.09.2013	Подпись 
Исполнитель	Милешина Е.Е.	20.09.2013	Подпись 



Руководитель группы
инвентаризации строений
и сооружений
Запорожан И.Н.



КАДАСТРОВЫЙ ПАСПОРТ
помещения

Лист N 1 , всего листов 2

Дата 20.09.2013

Кадастровый номер _____
Инвентарный номер (ранее
присвоенный учетный номер) 101/6 (02109821:0004,0008)

1. Описание объекта недвижимого имущества
- 1.1. Кадастровый номер здания (сооружения), в котором расположено помещение _____
- 1.2. Этаж (этажи), на котором расположено помещение 3
- 1.3. Общая площадь помещения 660,5 кв.м.
- 1.4. Адрес (местоположение): _____

Субъект Российской Федерации	Москва	
Район (Административный округ)	Центральный	
Муниципальное образование	тип	район
	наименование	Красносельский
Населенный пункт	тип	город
	наименование	Москва
Улица (проспект, переулок и т.д.)	тип	улица
	наименование	Мясницкая
Номер дома	13	
Номер корпуса	-	
Номер строения	10	
Литера	-	
Номер помещения (квартиры)	-	
Иное описание местоположения	-	

- 1.5. Назначение помещения нежилое
(жилое, нежилое)
- 1.6. Вид жилого помещения в многоквартирном доме _____
(комната, квартира)
- 1.7. Кадастровый номер квартиры, в которой
расположена комната _____
- 1.8. Номер помещения на поэтажном плане этаж 3: пом. I ком. 1-33, 33а, 34-44,
пом. б/н ком. А.
- 1.9. Прелюбимые кадастровые (условные) номера объекта недвижимого имущества: _____
- 1.10. Примечание: этаж 3: пом. I - дата обследования 12.09.1996, этаж 3:
пом. б/н - дата обследования 28.10.1997.
- 1.11. ГУП МосгорБТИ (Центральное БТИ)
(наименование органа или организации)
свидетельство об аккредитации № МА-15-06/1 от 14 июля 2005 г.

Начальник Центрального БТИ

М.П.



Н.И. Курочкина
(инициалы, фамилия)
Субботина
Елена Алексеевна
Зам. начальника
Центрального БТИ г. Москвы



02 10 13 0019764

КАДАСТРОВЫЙ ПАСПОРТ
ПОМЕЩЕНИЯ

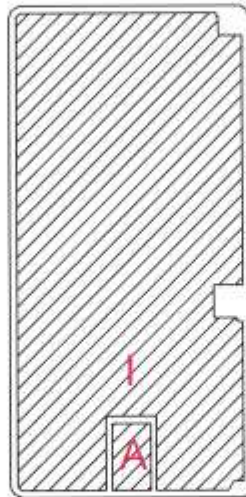
Лист № 2 , всего листов 2


Кадастровый номер _____

Инвентарный номер (ранее
присвоенный учётный номер) 101/6 (2109821:0004;0008)

План расположения помещения на этаже (графическая часть)

3 ЭТАЖ



 - помещение

Масштаб 1 : 500

Начальник Центрального ТВТИ
М. П. (подпись)



Субботина
Елена Алексеевна
Зам. начальника
Центрального ТВТИ г. Москвы

Н. И. Курочкина
(подпись, фамилия)

Прошнуровано, пронумеровано и
скреплено печатью 4 листов



Субботина
Елена Алексеевна
Зам. начальника
Центрального БТИ г. Москвы

Инженер по ГИ (ВПП)
Милешина Е.Е. 

Руководитель группы
инвентаризации строений
и сооружений
Запорожан И.Н.



Копия Договора №1081 в на предоставление коммунальных услуг от 1 января 2009г.;

110 5/12-0903
17.01.09 12:41:48

ДОГОВОР № 1081 В
на предоставление коммунальных услуг

г. Москва « 01 » января 2009 г.

ООО «Управляющая компания «Красное село», в лице Генерального директора Палабугина Леонида Геннадьевича, действующего на основании Устава, именуемое в дальнейшем «Управляющий», с одной стороны, и ЗАО «Концерн Везерия Москва»
в лице председателя правления Зудкова В.В.
действующего (ей) на основании Устава, именуемое в дальнейшем «Пользователь», с другой стороны, заключили настоящий Договор о нижеследующем:

1. Цель и предмет Договора

1.1. Предметом настоящего Договора является обеспечение Управляющим предоставления коммунальных услуг по заданию Пользователя в нежилое помещение по адресу:
г. Москва, ул. Мясницкая, д. 13 стр. 10

1.2. Общая площадь нежилого помещения Пользователя 660,5 м.кв.

1.3. Стоимость услуг приведена в Приложении 1 к Договору, которое является неотъемлемой частью настоящего Договора.

1.4. Право Пользователя на пользование жилым помещением подтверждается Свидетельством о Государственной регистрации права № 77 АБ 037/48

2. Обязанности сторон

2.1. Обязанности Пользователя:

2.1.1. Оплачивать стоимость получаемых коммунальных услуг.

2.1.2. Использовать нежилое помещение, указанное в п.1.1. исключительно по целевому назначению.

2.1.3. Содержать занимаемое помещение и его оборудование, в полной исправности, производить за свой счет профилактическое обслуживание и ремонт инженерных коммуникаций и оборудования в занимаемом нежилом помещении.

2.1.4. Извещать Управляющего о количестве граждан, работающих в нежилом помещении, для расчета суммы платежей за коммунальные услуги.

2.1.5. Допускать в любое время суток в занимаемое помещение должностных лиц Управляющего, предприятий и организаций, имеющих право проведения работ на системах электро-, тепло-, водоснабжения, канализации для устранения аварий, а в согласованное время, для осмотра инженерного оборудования, конструктивных элементов здания, приборов учета, также контроля за эксплуатацией в сопровождении представителя Пользователя.

2.1.6. Содержать внутрикомнатное оборудование с соблюдением действующих санитарных и технических норм. Допускать в согласованное время в занимаемое помещение лиц, уполномоченных руководством Управляющего для контроля за соблюдением действующих эксплуатационных норм, снятия показаний приборов учета в сопровождении представителя Пользователя.

2.1.7. Незамедлительно сообщать Управляющему о имеющихся повреждениях и неисправностях в инженерных коммуникациях и строительных конструкциях.

2.1.8. Не позднее чем в 10 – дневный срок в письменном виде уведомлять Управляющего об изменении банковских реквизитов, юридического адреса либо режима использования занимаемого помещения, приведшего к необходимости перерасчета количества и объемов предоставляемых коммунальных услуг, других причин, требующих внесения изменений в договор.

2.1.9. При необходимости, 1 раз в квартал, являться к представителю Управляющего и выверять с ним расчеты по коммунальным платежам.

- 2.1.10. Без оформления в установленном порядке письменного разрешения:
- не производить перенос инженерных сетей;
 - не устанавливать, не подключать и не использовать электробытовые приборы и машины мощностью, превышающей технологические возможности внутридомовой электрической сети, дополнительные секции приборов отопления, регулировочную и запорную арматуры;
 - не подключать и не использовать бытовые приборы оборудования, включая индивидуальные приборы очистки воды, не имеющие технических паспортов (свидетельств), не отвечающих требованиям безопасности эксплуатации и санитарно-гигиеническим нормативам;
 - не нарушать имеющиеся схемы учета поставки коммунальных услуг;
 - не использовать теплоноситель в системах отопления не по прямому назначению (использование сетевой воды из систем приборов отопления на бытовые нужды);
 - не допускать выполнения работ или совершение других действий, влияющих на режим предоставления коммунальных услуг.
- 2.1.11. Самостоятельно заключать договоры на электроснабжение занимаемого помещения.
- 2.1.12. Сообщать Управляющему контактные телефоны ответственных за эксплуатацию помещения лиц.
- 2.2. Обязанности Управляющего:
- 2.2.1. Обеспечивать снабжение Пользователя коммунальными услугами.
- 2.2.2. Вести соответствующую техническую документацию на дом.
- 2.2.3. Не позднее, чем за трое суток предупреждать Пользователя о временном (вынужденном) прекращении предоставления отдельных видов коммунальных услуг.
- 2.2.4. В 10-дневный срок рассматривать поступившие от Пользователя жалобы и предложения по предмету Договора, принимать необходимые меры по их разрешению.
- 2.2.5. По требованию Пользователя выдавать расчетные документы за оказываемые услуги.

3. Права сторон

- 3.1. Пользователь имеет право:
- 3.1.1. Требовать в установленном порядке от Управляющего снижения платежей за коммунальные услуги в связи с некачественным или несвоевременным предоставлением таких услуг, исходя из положений настоящего Договора и действующих нормативных актов.
- 3.1.2. В установленном порядке требовать возмещения убытков, понесенных по вине Управляющего.
- 3.2. Управляющий имеет право:
- 3.2.1. В установленном законом порядке, требовать возмещения убытков, понесенных в результате нарушения Пользователем обязательств по платежам и иные убытки, причиненные Пользователем из-за невыполнения условий Договора в порядке, установленном действующим законодательством.
- 3.2.2. В целях надлежащего выполнения условий Договора, заключить соответствующие договоры с другими юридическими и физическими лицами.
- 3.2.3. Проводить проверку (ревизию) количества работающих коммуникаций в помещении, занимаемом Пользователем, их техническое состояние, а также количества работающих в занимаемом помещении.
- 3.2.4. В случае изменения тарифов на коммунальные услуги и (или) нормативных документов по расчету коммунальных услуг в одностороннем порядке производить перерасчет, письменно известив об этом Пользователя.
- 3.2.5. Вызывать представителя Пользователя в любое время суток по телефону в случае аварии инженерных систем в занимаемом Пользователем помещении.
- 3.2.6. В случае регулярного (более 2-х месяцев) уклонения Пользователя от уплаты коммунальных услуг, Управляющий без письменного уведомления вправе прекратить отпуск отдельных видов либо всех коммунальных услуг и взыскать задолженность в судебном порядке.

4. Ответственность сторон

- 4.1. Ответственность Пользователя:

4.1.1. При не исполнении или ненадлежащем исполнении Пользователем обязательств, оговоренных в п.п. 2.1.1., 2.1.2., 2.1.5., 2.1.6. настоящего Договора, Управляющий вправе взыскать с него нанесенный материальный ущерб.

4.1.2. При нарушении Пользователем п.2.1.4. настоящего Договора и выявлении факта иного количества работающих и не внесении платы за пользование коммунальными услугами Управляющий вправе произвести расчет и выставить счет на доплату за весь период с момента последнего письменного уведомления об изменении количества работающих.

4.1.3. При не выполнении Пользователем принятых на себя обязательств по оплате коммунальных услуг в установленный настоящим Договором срок он выплачивает пени в размере одной трехсотой ставки рефинансирования Центрально банка Российской Федерации, действующей на момент оплаты от невыплаченных в срок сумм за каждый день просрочки начиная со следующего дня после наступления установленного срока оплаты по день фактической оплаты включительно.

4.2. Ответственность Управляющего:

4.2.1. За не обеспечение или не полное обеспечение Пользователя коммунальными услугами в соответствии с условиями настоящего Договора Управляющий несет ответственность, в т.ч. по возмещению ущерба в порядке и размерах, установленных действующим законодательством Российской Федерации и настоящим Договором.

5. Порядок расчетов

5.1. Оплата услуг, указанных в Приложении к настоящему Договору, производится Пользователем ежемесячно на условиях предоплаты до 10-го числа текущего месяца на транзитный счет, указанный в пункте 9 настоящего Договора на основании счета на оплату, выставляемого Пользователю до 25 числа предыдущего месяца.

5.2. Днем исполнения денежных обязательств считается день поступления денежных средств на счет в банке.

5.3. Самовольное занижение величины выставленного счета (неполная оплата) Пользователем не допускается.

5.4. Очередность погашения требований по денежным обязательствам за предоставленные коммунальные услуги осуществляется в соответствии со статьей 319 ГК РФ.

5.5. При изменении тарифов на коммунальные услуги Управляющий производит соответствующий перерасчет со дня их изменения.

5.6. Управляющий вправе один раз в год требовать доплату или производить возврат средств за каждую предоставленную услугу, по которой возникла необходимость перерасчета ее стоимости на основании данных о фактических расходах по итогам года.

5.7. В случае неполучения Пользователем счета на оплату услуг, оплата производится по приложению к Договору или по расчету предыдущего месяца.

6. Порядок разрешения споров

6.1. Все споры и разногласия, которые могут возникнуть по настоящему Договору, стороны будут стремиться разрешить путем переговоров.

6.2. В случае, если указанные споры и разногласия не могут быть решены путем переговоров, они подлежат разрешению в соответствии с действующим законодательством Российской Федерации.

7. Форс-мажор

7.1. Любая Сторона, не исполнившая или ненадлежащим образом исполнившая обязательства, в соответствии с настоящим Договором несет ответственность, если не докажет, что надлежащее исполнение оказалось невозможным вследствие непреодолимой силы, т.е. чрезвычайных и непредотвратимых при данных условиях обстоятельств. К таким обстоятельствам относятся: техногенные и природные катастрофы, не связанные с виновной деятельностью Сторон Договора; военные действия; террористические акты и иные независимые от Сторон обстоятельства. При этом к таким обстоятельствам не относятся, в частности: нарушение

Копия Договора №13 на вывоз твердых бытовых отходов от 01 февраля 2010 г.

1012-4478-10/02/10

ДОГОВОР № 13
На вывоз твердых бытовых отходов

« 01 » февраля 2010 г. г.Москва

Общество с ограниченной ответственностью «Блеск и Ко» в лице ген.директора ООО «Блеск и Ко» Качапкина С.В., действующего на основании Устава, именуемое в дальнейшем **Исполнитель**, с одной стороны, и Заказчик **ОАО «Концерн «Вечерняя Москва»**

В лице председателя Правления В.В. Зубкова, действующего на основании доверенности Устава заключили настоящий договор о нижеследующем:

1. ПРЕДМЕТ ДОГОВОРА

1.1.**Исполнитель** по заданию **Заказчика** принимает на себя выполнение работ по регулярному вывозу бытовых отходов с территории **Заказчика** по адресу:
Ул. Мясницкая д.13 стр.10
оплачивает эти услуги.

2. ПРАВА И ОБЯЗАННОСТИ СТОРОН

2.1.**Заказчик** обязуется:

2.1.1. Обеспечить сбор и раздельное хранение твердых бытовых отходов, строительного и крупногабаритного мусора, обрезков деревьев, шлака, смета и др. на специально отведенных местах.
Не загружать в контейнеры строительный мусор, крупногабаритный мусор, обрезки деревьев, смет, металлолом и т.п., а так же не сжигать мусор в контейнерах.

2.1.2. Содержать в чистоте площадки установки контейнеров и обеспечить уборку рассыпавшегося мусора после разгрузки контейнеров в мусоровозы.

2.1.3. Иметь на территории домовладения необходимое количество несменяемых контейнеров для сбора и временного хранения твердых бытовых отходов в соответствии с их фактическим накоплением.

2.1.4. Содержать несменяемые контейнеры для большегрузных и кузовных мусоровозов в технически исправном состоянии и опрятном виде с постоянно закрытыми крышками, обеспечит освещение и свободный подход и подъезд к ним. В зимний период площадка должна быть очищена от снега и льда. Размер площадки должен быть не менее 2х3 м, в т.ч. 3м со стороны подъезда автомашины, ширина подъездного пути не менее 3м. Площадка располагается на расстоянии не далее 5м от места разворота машины.

2.1.5. За один месяц до начала действия настоящего договора предоставить Исполнителю на согласование гарантийное письмо с указанием количества контейнеров и режим их обслуживания, схемы контейнерных площадок.

2.1.6. В случае не вывоза твердых бытовых отходов Исполнителем до 14 часов, Заказчик должен телефонограммой сообщить по телефонам: 8-499-264-29-04, 8-499-785-90-21 дисп. и вызвать на место представителя Исполнителя для составления акта.

2.1.7. Производить оплату Исполнителю за работу (услуги) в сроки, не позднее 10-го числа текущего месяца.

2.2. Исполнитель обязуется:

2.2.1. Производить вывоз твердых бытовых отходов согласно раздела III пункт 3.1. настоящего договора.

2.2.2. Исполнитель совместно с представителем Заказчика проводит выборочную проверку выполнения взаимных обязательств по договору. Представитель Заказчика вызывается по телефону

3. РАСЧЕТЫ

3.1. Установлено Заказчиком контейнеров - 1 конт. /0,75 м³

3.2. Вывоз производится - 2 раза в неделю

3.3. Стоимость вывоза одного контейнера в день - 600-00 НДС- не облагается

3.4. Сумма договора – 57200 руб. 00 коп.

3.5 Ежемесячная оплата по договору- 5200 руб. 00 коп.

3.6. Оплата осуществляется по акту выполненных работ, подписанному двумя сторонами, счетам и счетам фактур.

4. ОТВЕТСТВЕННОСТЬ СТОРОН

4.1. В случае неисполнения или ненадлежащего исполнения обязательств, предусмотренных настоящим договором, виновная сторона возмещает другой стороне (сторонам) понесенные убытки (ущерб).

4.2. В случае поломки автомашины в результате загрузки контейнера с нарушением условий, предусмотренных в п.2.1.1., а также за холостой пробег автомашины, Заказчик возмещает Исполнителю ущерб.

4.3. Все споры возникающие из настоящего договора или в связи с ним, подлежат рассмотрению в Арбитражном суде г.Москвы в соответствии с Российским законодательством в установленном порядке.

5. СРОК ДЕЙСТВИЯ ДОГОВОРА

5.1. Договор составлен в двух экземплярах, имеющих равную юридическую силу.

5.2. Договор вступает в силу с 01 февраля 2010 г. по 31 декабря 2010 г.

5.3. Настоящий договор вступает в силу с момента его подписания сторонами.

5.4. Приложения к настоящему договору являются его неотъемлемыми частями.

5.5. По взаимному соглашению стороны могут внести в настоящий договор необходимые дополнения и изменения, которые будут иметь силу, если будут подписаны уполномоченными представителями сторон.

5.6. При невыполнении или нарушении обязательств по настоящему договору одной из сторон (сторонами), другая сторона (сторона) вправе в одностороннем

порядке расторгнуть настоящий договор с предъявлением требований о возмещении убытков.

5.7. Договор считается пролонгированным в установленном законодательством порядке на следующий календарный год, если ни одна из сторон не заявила письменно о его расторжении за 30 дней до его окончания.

5.8. Досрочное расторжение договора осуществляется по взаимному согласию. Допускается одностороннее досрочное прекращение действия настоящего договора. О намерении прекратить действие договора сторона уведомляет другую сторону не менее чем за один месяц до даты прекращения договорных отношений.

6. ПРОЧИЕ УСЛОВИЯ

6.1. В связи с увеличением стоимости материалов в течении 2010 года могут быть пересмотрены тарифы на вывоз ТБО.

7. ЮРИДИЧЕСКИЕ АДРЕСА СТОРОН

ЗАКАЗЧИК

ОАО «Концерн «Вечерняя Москва»
123995 Москва ул. 1905 года д.7
499-259-94-56; 499-259-83-91
Факс. 499-256-55-50
ИНН 7703023396
КПП 770301001
р/с 40702810500170000151
к/с 30101810500000000219
ОАО «Банк Москвы» г. Москва
БИК 044525219

Председатель Правления



В.В. Зубков



ИСПОЛНИТЕЛЬ

ИНН/КПП 7708668101/770801001
ООО «Блеск и Ко» 107140 Г.Москва,
ул.Нижняя Красносельская д.5стр.1 –
Юридический адрес: 107140
г.Москва, ул.Н.Красносельская
дом 5, строение 1 – офис тел.факс
8-499-264-29-04,8-499-785-90-21 дисп.
Реквизиты:
Р/счет. 40702810600000001418
К/сч 30101810700000000381
БИК 044583381
ООО КБ «Лайтбанк» г.Москва

Ген.директор ООО «Блеск и Ко»


С.В. Качапкин





Копия Договора № 11/14 энергоснабжения с субабонентом от 01 ноября 2014 г;

Договор № 11/14
энергоснабжения с субабонентом

г. Москва

"01" ноября 2014г.

Открытое акционерное общество «Концерн «Вечерняя Москва», именуемое в дальнейшем «Абонент», в лице председателя Правления Чеснокова Дмитрия Валентиновича, действующего на основании Устава, с одной стороны, и Общество с ограниченной ответственностью «Бумажник», именуемый в дальнейшем – «Субабонент», в лице генерального директора Мостового Олега Владимировича, действующего на основании Устава, с другой стороны заключили настоящий Договор о нижеследующем:

1. ПРЕДМЕТ ДОГОВОРА

1.1. Абонент с согласия энергоснабжающей организации передает через присоединенные сети (устройства и т.д.) теплоснабжения, а субабонент получает тепловую энергию и оплачивает ее.

1.2. Режим отпуска (получения) тепловой энергии:
- 0,3541 Гкал.

1.3. Лимиты на отпуск (получение) – 0,3541 Гкал.

1.4. Границей балансовой принадлежности тепловых сетей и эксплуатационной ответственности сторон являются фланцы задвижек на тепловых сетях, расположенные в подвале по адресу: г.Москва, ул.Мясницкая, д.13, стр.10.

1.5. Договор считается заключенным с момента его подписания сторонами в порядке, установленном законодательством Российской Федерации.

1.6. Договор заключен на срок до 31.12.2021 года.

1.7. Договор по истечении срока действия считается продленным, если ни одна из сторон за месяц до окончания срока не предложит его прекратить или заключить новый договор.

2. УЧЕТ

2.1. Субабонент обеспечивает учет полученной энергии.

2.2. Количество полученной энергии определяется субабонентом в соответствии с данными учета фактического потребления энергии по показаниям средств измерений, за исключением случаев, установленных энергоснабжающей организацией.

2.3. Для учета объемов отпущенной абоненту энергии используются средства измерений. С этой целью оборудуются узлы учета.

2.4. Субабонент вправе поручить эксплуатацию узла учета по договору специализированной организации, получившей в установленном порядке соответствующее разрешение (лицензию). При этом он не освобождается от ответственности за обеспечение надлежащего состояния и безопасности эксплуатации узла учета.

2.6. Снятие показаний средств измерений, служащих для расчетов с абонентом, и представление сведений об объемах полученной энергии производится субабонентом до 30-го числа текущего месяца.

2.7. Абонент контролирует правильность снятия субабонентом показаний средств измерений и представления ими сведений об объемах полученной энергии.

2.8. Если проверкой установлены расхождения между показаниями средств измерений и представленными субабонентом сведениями, абонент производит перерасчет объемов полученной энергии за период от предыдущей проверки до момента обнаружения расхождения в соответствии с показаниями средств измерений.

2.9. В случае обнаружения неисправности средств измерений и необходимости их ремонта,

Федерации.

5.5. Абонент обязан не менее чем за 5 суток сообщить субабоненту день и час прекращения подачи энергии.

5.6. При погашении задолженности Абонент в течение 2 дней возобновляет поставки энергии.

6. ПРАВА И ОБЯЗАННОСТИ СТОРОН

6.1. Абонент обязан:

- обеспечивать надлежащую эксплуатацию и функционирование систем энергоснабжения в соответствии с требованиями нормативно-технической документации и договором, заключенным с энергоснабжающей организацией;
- обеспечивать выполнение условий договора с субабонентом и требований законодательства;
- участвовать в приемке в эксплуатацию устройств и сооружений для присоединения к системам энергоснабжения и узлов учета;
- принимать меры по сокращению утечек, потерь и нерационального использования энергии;
- принимать необходимые меры по своевременной ликвидации аварий и повреждений на системах энергоснабжения в порядке и сроки, установленные нормативно-технической документацией, и возобновлению действия систем с соблюдением правил и норм;
- обеспечивать субабонента информацией о качестве энергии, тарифах, лимитах энергопотребления, мероприятиях по рациональному использованию энергии, об организации приборного учета.

6.2. Субабонент обязан:

- обеспечивать выполнение условий договора и требований законодательства;
- обеспечивать учет получаемой энергии;
- своевременно производить оплату абоненту за полученную энергию;
- уведомлять абонента в случаях возникновения аварии на энергосетях.

6.3. Абонент имеет право:

- осуществлять контроль правильности учета объемов энергопотребления;
- прекращать (ограничивать) отпуск субабоненту энергии в случаях, установленных настоящим Договором и законодательством.

6.4. Субабонент имеет право:

- получать информацию о качестве, условиях отпуска энергии;
- получать информацию о лимитах и нормативах энергопотребления, изменении платы и тарифов;
- требовать возмещения убытков, понесенных по вине абонента;
- пользоваться системами энергоснабжения в соответствии с условиями договора;
- получить разрешительную документацию на присоединение к системам энергоснабжения при наличии технической возможности систем.

7. ОТВЕТСТВЕННОСТЬ

7.1. За нарушение сроков оплаты тепловой энергии, указанных в п. 4.3. настоящего Договора, Субабонент уплачивает пени в размере одной трехсотой ставки рефинансирования ЦБ РФ на дату возникновения задолженности от невыплаченных в срок сумм за каждый день просрочки платежа.

7.2. В случае прекращения или ограничения поставки тепловой энергии Абонентом, за исключением случаев, предусмотренных п.5.3, п.5.4 настоящего Договора, Абонент оплачивает Субабоненту пени в размере одной трехсотой ставки рефинансирования ЦБ РФ от размера последней месячной оплаты тепловой энергии сумм за каждый день

прекращения или ограничения поставки тепловой энергии.

7.3. Сторона освобождается от уплаты пени, если докажет, что просрочка исполнения указанного обязательства произошла вследствие непреодолимой силы или по вине другой стороны.

8. ИНЫЕ УСЛОВИЯ

8.1. Настоящий договор составлен в двух экземплярах, имеющих одинаковую юридическую силу, по одному экземпляру для каждой стороны.

РЕКВИЗИТЫ И ПОДПИСИ СТОРОН

Абонент

ОАО «Концерн Вечерняя Москва»,
123995, г. Москва, ул. 1905 года, д.7,
ИНН 7703023396 КПП 770301001
р/с 4070281050170000151
в ОАО «Банк Москвы»
БИК 044525219
к/с 3010181050000000219
ОГРН 1027739108451

Председатель Правления
ОАО «Концерн «Вечерняя Москва»

Субабонент

Общество с ограниченной
ответственностью «Бумажник»
101000, г. Москва, ул. Мясницкая, д.13,
стр.20.
ИНН 7708827560
КПП 770801001
ОГРН 5147746450814
ОКВЭД 21.20
р/счет 40702810400170004496
в КБ «Роспромбанк» (ОАО) г. Москва
к/счет 3010181000000000120
БИК 044583120

Генеральный директор

Чесноков А.В.



Мостовой О.В.

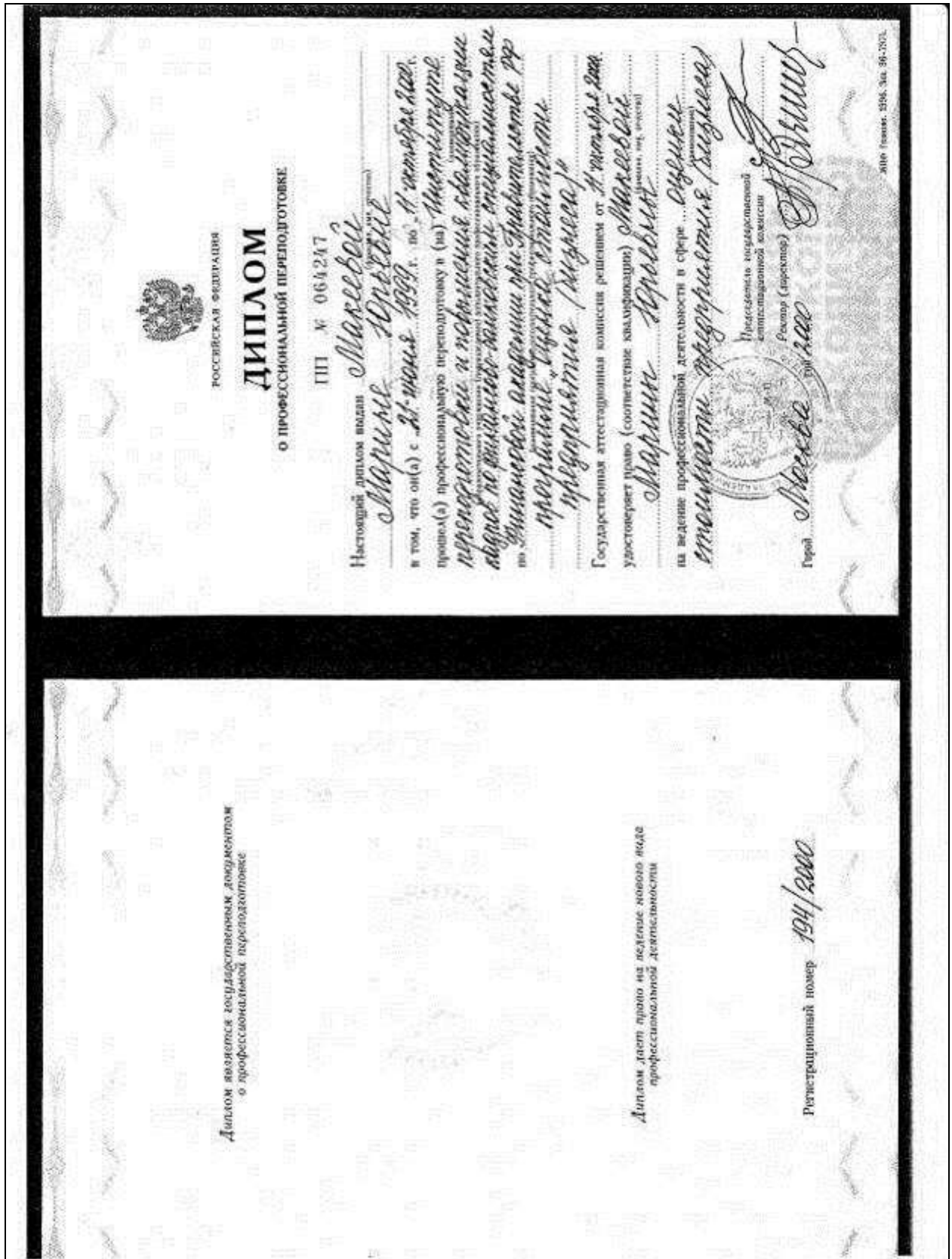


ДОКУМЕНТЫ О ПРОФЕССИОНАЛЬНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ ОЦЕНЩИКА

**Копия Свидетельства о членстве в НП «Российская коллегия оценщиков»
регистрационный № 25108 от декабря 1999 г.;**



Копия Диплома о профессиональной переподготовке Макеевой М. Ю. по программе профессиональной подготовки оценщиков «Оценка стоимости предприятия (бизнеса)», ПП № 064247 от 11 октября 2000 г.;



Копия Удостоверения о повышении квалификации по программе «Оценочная деятельность» рег. № О-0002-13, выданное ФГБОУ ВПО «Хабаровская государственная академия экономики и права», период обучения с 11.11.2013 г. по 25.11.2013 г.);

УДОСТОВЕРЕНИЕ
О ПОВЫШЕНИИ КВАЛИФИКАЦИИ

Настоящее удостоверение выдано Максевой Марине Юрьевне
(фамилия, имя, отчество)

в том, что она(а) с 11 ноября 2013 г. по 25 ноября 2013 г.
прошла(а) обучение в (на) ФГБОУ ВПО «Хабаровская государственная академия экономики и права»
(наименование образовательного учреждения (наименование дополнительного профессионального образования))

по программе «Оценочная деятельность»
(наименование программы, темы, программы, дополнительного профессионального образования)

в объеме 104 часов
(количество часов)

г. Хабаровск год 2013

Регистрационный номер О-0002-13

0014649

УДОСТОВЕРЕНИЕ
о повышении квалификации
государственного образовательного учреждения

УДОСТОВЕРЕНИЕ
о повышении квалификации
государственного образовательного учреждения

3



ФГБОУ ВПО «Хабаровская государственная академия экономики и права»
Учреждение образования
690022, г. Хабаровск, ул. Зои Космодемьянской, 101, д. 1

Копия Аттестата эксперта саморегулируемой организации оценщиков № 000039-005, выдан 07.10.13 аккредитованным образовательным частным учреждением высшего профессионального образования «Московский финансово-юридический университет МФЮА» (№ Р/95 от 16 августа 2013 года);

**КВАЛИФИКАЦИОННЫЙ
АТТЕСТАТ**

О СДАЧЕ ЕДИНОВОГО КВАЛИФИКАЦИОННОГО ЭКЗАМЕНА

№ 000039-005

Настоящий квалификационный аттестат о сдаче единого квалификационного экзамена в соответствии с требованиями к уровню знаний, предъявляемыми федеральным стандартом оценки к эксперту саморегулируемой организации оценщиков выдан

Макеевой Марине Юрьевне

(Фамилия, имя, отчество полностью - при наличии, звание, специальность (класс) квалификационного экзамена и дата выдачи аттестата)

на основании протокола от « 07 » октября 2013 г. № 04

результатов единого квалификационного экзамена, проведенного Аккредитованным
(свидетельство выдано Министерством образования и науки Российской Федерации)

образовательным частным учреждением высшего профессионального
(образовательное учреждение высшего образования - аккредитованное образовательное учреждение высшего профессионального образования на территории Российской Федерации)

образования "Московский финансово-юридический университет МФЮА"
в соответствии с Федеральным стандартом государственной регистрации, выдачи права на занятие профессией в профессиональной области

(№ Р/95 от 16 августа 2013 г.)

в соответствии с указанными результатами самостоятельной подготовки

на неограниченный срок.

Председатель аттестационной комиссии

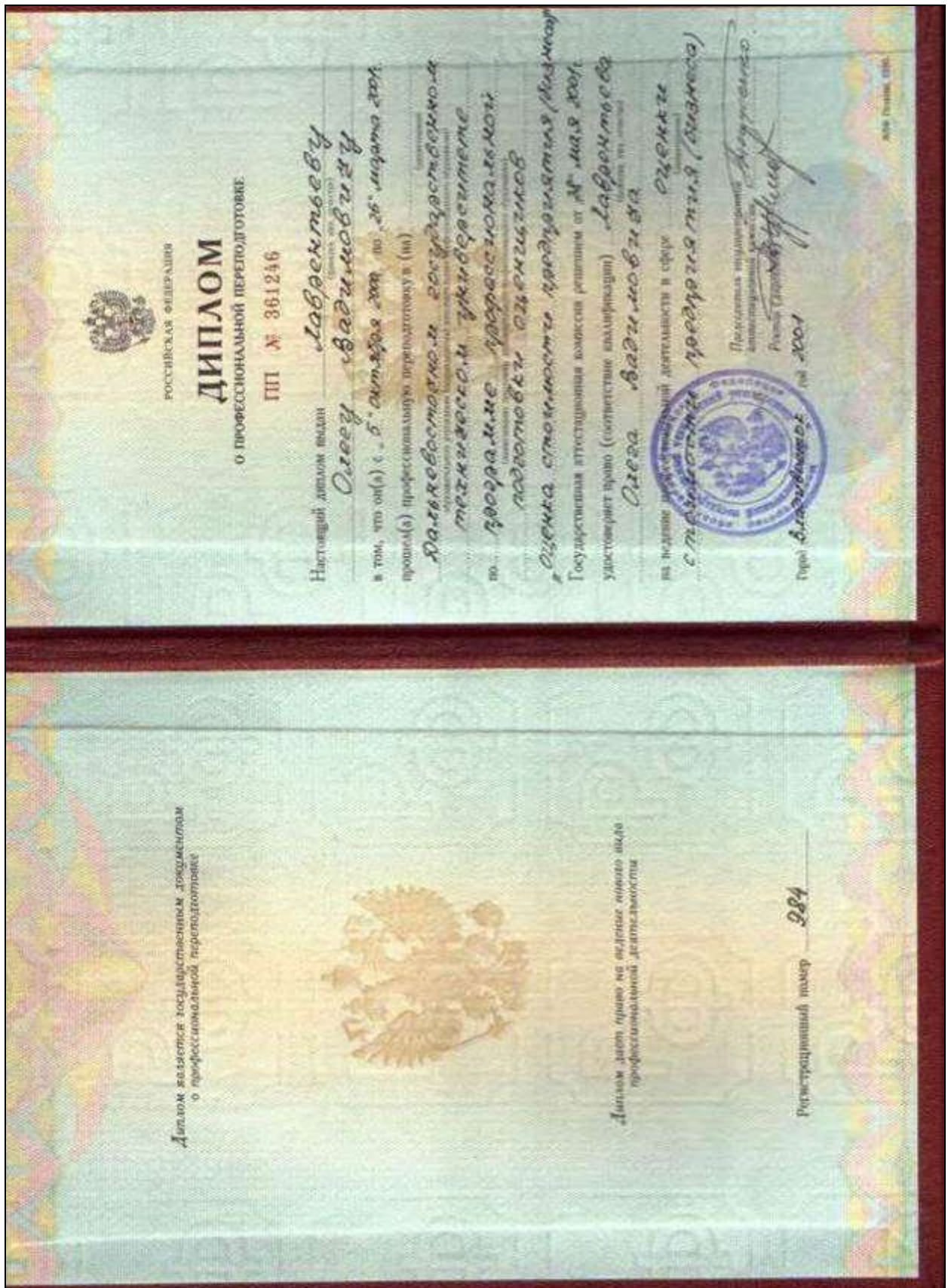


Е.А.
подпись
Бондарева Е. А.
исполнительный директор

Признается экспертом саморегулируемой организации оценщиков - членом экспертного совета саморегулируемой организации оценщиков член саморегулируемой организации оценщиков, сдавший единый квалификационный экзамен и избранный в состав экспертного совета саморегулируемой организации оценщиков общим собранием членов саморегулируемой организации оценщиков.

(Статья 16.2 Федерального закона от 29 июля 1998 г. № 133-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» (Собрание законодательства Российской Федерации, 1998, № 31, ст. 3813; 2011, № 1, ст. 43))

Копия Диплома о профессиональной переподготовке Лаврентьева О. В. по программе профессиональной подготовки оценщиков «Оценка стоимости предприятия (бизнеса)», ПП № 361246 от 28 мая 2001 г.;



Копия Удостоверения о повышении квалификации по программе «Оценочная деятельность» рег. № О-0001-13, выданное ФГБОУ ВПО «Хабаровская государственная академия экономики и права», период обучения с 11.11.2013 г. по 25.11.2013 г.);



Копия Аттестата эксперта саморегулируемой организации оценщиков № 000038-005, выдан 07.10.13 аккредитованным образовательным частным учреждением высшего профессионального образования «Московский финансово-юридический университет МФЮА» (№ Р/95 от 16 августа 2013 года);

**КВАЛИФИКАЦИОННЫЙ
АТТЕСТАТ**

О СДАЧЕ ЕДИНОВОГО КВАЛИФИКАЦИОННОГО ЭКЗАМЕНА

№ 000038-005

Настоящий квалификационный аттестат о сдаче единого квалификационного экзамена в соответствии с требованиями к уровню знаний, предъявляемыми федеральным стандартом оценки к эксперту саморегулируемой организации оценщиков выдан

Лаврентьеву Олегу Вадимовичу
(фамилия, имя, отчество (последнее – при наличии) лица, сдавшего единый квалификационный экзамен, к которому выдан)

на основании протокола от « 07 » октября 2013 г. № 04

результатов единого квалификационного экзамена, проведенного **Аккредитованным**
образовательным частным учреждением высшего профессионального образования «Московский финансово-юридический университет МФЮА»
и аккредитованной Федеральным службой государственной регистрации, налоговой и юриспруденции, в соответствии с приказом (№ Р/95 от 16 августа 2013 г.)

на неограниченный срок.

Председатель аттестационной комиссии


Бочкарева Е. А.
(подпись)



Признается экспертом саморегулируемой организации оценщиков – членом экспертного совета саморегулируемой организации оценщиков член саморегулируемой организации оценщиков, сдавший единый квалификационный экзамен и избранный в состав экспертного совета саморегулируемой организации оценщиков общим собранием членов саморегулируемой организации оценщиков.¹

¹Статья 16.2 Федерального закона от 29 июля 1998 г. № 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» (Собрание законодательства Российской Федерации, 1998, № 31, ст. 3813; 2011, № 1, ст. 43).

Копия Свидетельства Комиссии по этике СНОКОД РФ, выданного ООО «Центр развития инвестиций» в подтверждение присоединения к Кодексу профессиональной этики оценочных компаний Российской Федерации, утвержденное 26 сентября 2002 года Советом руководителей общественных организаций оценщиков России, рег. № 31-25108-643е от 19.11.2002 г.;



Копия Договора (Полиса) страхования ответственности юридического лица, заключающего договоры на проведение оценки №-П-72550010-5.1-2-000118-14 от 08.12.2014 г., выданный ООО «Росгосстрах» на срок с 01.01.2015 г. по 31.12.2018 г.;

ДОГОВОР (Полис) № П-72550010-5.1-2-000118-14
СТРАХОВАНИЯ ОТВЕТСТВЕННОСТИ ЮРИДИЧЕСКОГО ЛИЦА, ЗАКЛЮЧАЮЩЕГО ДОГОВОРЫ НА ПРОВЕДЕНИЕ ОЦЕНКИ

г. Владивосток 08.12.2014 г.

Настоящий Полис выдан и подтвержденно того, что указанные ниже Страховщик и Страхователь заключили договор страхования (далее по тексту «Договор страхования») на основании Заявления Страхователем от 30.11.2014 (далее по тексту именуемого «Заявлением»), «Правил страхования ответственности лиц, оказывающих профессиональные услуги (титульное (дубликат))» № 165 от 23 декабря 2010 г. (в редакции, утвержденной 27 февраля 2014 г.), далее по тексту именуемых «Правила страхования № 165».

Настоящий Полис является Договором страхования, Правила страхования № 165 прилагаются к Договору страхования и являются его неотъемлемой частью.

СТРАХОВЩИК:
Общество с ограниченной ответственностью «Росгосстрах»
Лицензия С № 0977-50 от 07 декабря 2009 г.
Место нахождения: 140002, Московская обл., г. Люберцы, ул. Парковая, д. 3.
ИНН: 5027089703
ОГРН: 1025003213541
Рач. Счет: 40701810000000000187 и ОАО «РТС Банк» (Москва)
Корр. Счет: 30101810800000000174, БИК 044579174
Подразделение Страховщика:
Филиал ООО «Росгосстрах» в Приморском крае
Место нахождения Филиала: 690000 г. Владивосток, ул. Мордвинцева, д. 6
Адрес для корреспонденции: 690000 г. Владивосток, ул. Мордвинцева, д. 6

СТРАХОВАТЕЛЬ:
Общество с ограниченной ответственностью «Центр развития инвестиций»
Место нахождения:
690000, г. Владивосток, ул. Светланская, д. 88, к. 22
Банковские реквизиты:
ИНН 2540054942/ИНН 254001001
Р/с 40702810350260107518
Дальневосточный банк ОАО «Сбербанк России» г. Хабаровск
К/сч 30101810600000000608
ОГРН 1022502263540

ТЕРРИТОРИЯ СТРАХОВАНИЯ:
Российская Федерация.

СРОК СТРАХОВАНИЯ: 1 год.

Начало: с 01.01.2015 г.
Окончание: по 31.12.2015 г.

РАСШИРЕННЫЙ ПЕРИОД: с 01.01.2016 по 31.12.2018

СТРАХОВАЯ СУММА, ЛИМИТ ВОЗМЕЩЕНИЯ:
Общая страховая сумма по Полису составляет 300 000 000,00 рублей.
Лимит возмещения вреда по каждому страховому случаю и по всем страховым случаям по риску наступления ответственности за нарушение договора на проведение оценки составляет 5 000 000,00 рублей.
Лимит возмещения вреда по одному страховому случаю по риску наступления ответственности за причинение вреда имуществу третьих лиц в результате нарушения требований Федерального закона «Об оценочной деятельности в Российской Федерации», федеральных стандартов оценки, иных нормативных правовых актов Российской Федерации и области оценочной деятельности, стандартов и правил оценочной деятельности составляет 50 000 000,00 рублей.

БЕЗУСЛОВНАЯ ФРАНШИЗА:
Безусловная франшиза не устанавливается.

ОБЪЕКТ СТРАХОВАНИЯ:

2.1. Объектом страхования являются имущественные интересы Страхователя, связанные с риском наступления ответственности за нарушение договора на проведение оценки и за причинение вреда имуществу третьих лиц в результате нарушения требований Федерального закона "Об оценочной деятельности в Российской Федерации", федеральных стандартов оценки, иных нормативных правовых актов Российской Федерации в области оценочной деятельности, стандартов и правил оценочной деятельности.

2.2. Настоящий Договор страхования заключен в отношении заключаемых Страхователем договоров на проведение оценки рыночной, или иной стоимости (кроме кадастровой).

СТРАХОВОЙ СЛУЧАЙ:

Страховым случаем является предъявление Страхователем требования о возмещении убытков, причиненных третьим лицам вследствие ошибки и/или упущения, допущенной Страхователем в ходе осуществления Застрахованной деятельности, повлекшей нарушение договора на проведение оценки или причинение вреда имуществу третьих лиц в результате нарушения требований Федерального закона "Об оценочной деятельности в Российской Федерации", федеральных стандартов оценки, иных нормативных правовых актов Российской Федерации в области оценочной деятельности, стандартов и правил оценочной деятельности, при условии, что:

требование (требования) о возмещении причиненных убытков было впервые предъявлено в течение срока страхования или не позднее окончания расширенного периода, указанного в договоре страхования;

ошибка (упущение) Страхователя, в связи с которой предъявлено требование, была совершена в течение срока страхования;

Датой ошибки (упущения) считается дата определения стоимости объекта оценки (дата проведения оценки, датой оценки), то есть, дата, по состоянию на которую определена стоимость объекта оценки;

у Страхователя наступила в силу закона обязанность возместить убытки, причиненные третьим лицам, в связи с ошибкой (упущением) Страхователя;

Требование считается впервые предъявленным, независимо от сроков совершения последующих юридических процедур, связанных с возмещением ущерба, в момент, когда Страхователем, либо Страховщиком впервые получено письменное извещение о предъявлении получившему такое извещение требования (в расчет принимается более ранний момент времени).

Событие может считаться страховым случаем только при соблюдении всех условий Правил страхования № 165 в отношении событий, являющихся страховым случаем.

СТРАХОВАЯ ПРЕМИЯ:

Страховая премия по Полису составит 90 000 (Девяносто тысяч) рублей и подлежит уплате Страхователем в рассрочку:

1-ый платеж составит 50 000 руб. (Пятьдесят тысяч) рублей и подлежит уплате по 31 декабря 2014 г. включительно;

2-ой платеж составит 40 000 (Сорок тысяч) рублей и подлежит уплате по 31 мая 2015 г. включительно.

ВАЛЮТА СТРАХОВАНИЯ:

Все страховые суммы, суммы ответственности, франшизы и страховая премия указаны в настоящем Полисе в рублях РФ.

Все расчеты по настоящему Полису производятся в соответствии с законодательством Российской Федерации.

ПРОЧИЕ УСЛОВИЯ:

1. Страхователь обязан письменно сообщить Страховщику о событиях и обстоятельствах, которые могли бы явиться основанием для предъявления требования о возмещении вреда, в течение 3 (трех) рабочих дней со дня, когда Страхователем стало известно о таком событии. Например, такими обстоятельствами являются: обнаружение Страхователем обстоятельств, подтверждающих причинение вреда третьим лицам; предъявление требований о возмещении вреда; уведомление о намерении предъявить такие требования.

2. Условия, не оговоренные в настоящем Полисе, регламентируются Правилами страхования № 165 и действующим законодательством РФ. В случае расхождения между положениями, указанными в настоящем Полисе, и положениями Правил страхования № 165 преимущественную силу имеют положения настоящего Полиса.

3. Помимо обстоятельств, предусмотренных Правилами страхования № 165, не могут считаться страховым случаем по настоящему Полису события, вызванные ошибкой и/или упущением лица, не являющегося штатным сотрудником Страхователя.

4. В случае если убыток является возмещаемым по настоящему договору и также является возмещаемым по договору страхования ответственности оценщика, то выплата страхового возмещения по настоящему договору

страховании производится сверх сумм страховых выплат, осуществленных или подлежащих осуществлению по соответствующему договору страхования ответственности оценщика.

В целях настоящего договора под оценщиком понимается физическое лицо, соответствующее требованиям к оценщикам, установленным законодательством Российской Федерации и состоящее со Страхователем в трудовых отношениях.

В целях настоящего договора страхователем, достоверность взыскания рыночной или иной стоимости объекта оценки, установленной в отчете об оценке, устанавливается вступившим в законную силу решением суда (арбитражного суда).

ОБСТОЯТЕЛЬСТВА, СУЩЕСТВЕННО ВЛЯЮЩИЕ НА СТЕПЕНЬ СТРАХОВОГО РИСКА:

Существенно влияющими на степень риска, застрахованного по настоящему Полису, являются следующие обстоятельства (помимо обстоятельств, предусмотренных Правилами страхования № 165):

1. Изменение наименования, адреса места нахождения, адреса для корреспонденции, организационно-правовой формы Страхователя;
2. Увеличение количества оценщиков Страхователя, при котором общее количество оценщиков Страхователя превышает 6 человек;
3. Изменение состава оценщиков Страхователя;
4. Изменение перечня оказываемых Страхователем услуг;
5. Наем Страхователем на работу оценщика, в отношении действий которого ранее предъявлялись претензии третьими лицами о возможности вреда, вызванного его ошибками / упущениями;
6. Получение Страхователем предписаний контролирующих органов.

ПРИЗНАК ДОГОВОРА

Предление Полиса № П-72550010-5 1-1-000010-13 от 12.02.2013г.

ПРИЛОЖЕНИЯ:

1. Правила страхования ответственности лиц, оказывающих профессиональные услуги (типовые (однотипные)) № 165.
2. Заявление Страхователя от 30.11.2014 г.

Подписывая настоящий Полис, Страхователь подтверждает свое согласие с условиями страхования и получение Правил.

ПОДПИСИ СТОРОН

СТРАХОВЩИК

ООО «Росгосстрах»

Подразделение Страховщика:

Филиал ООО «Росгосстрах» в Приморском крае

Адрес местонахождения:

г. Владивосток ул. Мордовцева, д. 6

Директор филиала ООО «Росгосстрах»

в Приморском крае

Осипова О.С.

На основании документа № 104 / ДК от 03.07.2014 г.

Настоящим Страхователь подтверждает, что им в установленном Федеральным законом «О персональных данных» порядке получено согласие субъектов персональных данных (физических лиц – сотрудников Страхователя) на передачу их персональных данных Страховщику для заключения и исполнения Договора страхования.

Страхователь:

ООО «Центр развития инвестиций»

Адрес местонахождения: 690000, Приморский край, г. Владивосток

ул. Светланская, д. 88 к. 22

Генеральный директор ООО «Центр развития инвестиций»

Макова М.Ю.

На основании Устава:

Информация (включенная) Страховщику по телефону может быть предоставлена

в Единой/Мультиканальной/Центр ООО «Росгосстрах»:

8 (800) 200 99 77

телефон единый на территории всей Российской Федерации (бесплатный)

ДОПОЛНИТЕЛЬНОЕ СОГЛАШЕНИЕ № 1

к договору страхования ответственности юридического лица, заключающего договоры на проведение оценки № П-72550010- 5.1-2-000118 -14 от 08.12.2014 г.

г. Владивосток, «19» января 2015г.

ООО «Росгосстрах», именуемое в дальнейшем «Страховщик», в лице директора филиала ООО «Росгосстрах» в Приморском крае Осиповой Ольги Сергеевны, действующей на основании доверенности №1347-Дхк от 03.07.2014 г., с одной стороны, и

ООО «Центр развития инвестиций», именуемый в дальнейшем «Страхователь», в лице генерального директора Макеевой М.Ю., действующего на основании Устава, с другой стороны, на основании заявления Страхователя от 19.01.2015г. (Приложение №1 к настоящему Соглашению) заключили настоящее Дополнительное соглашение (далее – Соглашение) к Договору страхования ответственности юридического лица, заключающего договоры на проведение оценки № П-72550010-5.1-2-000118-14 от 08.12.2015г., (далее – Договор страхования) о нижеследующем:

1. Внести в Договор страхования следующие изменения:
 - 1.1. Раздел Договора страхования «СРОК СТРАХОВАНИЯ» изложить в следующей редакции:
«СРОК СТРАХОВАНИЯ: 4 года.
Начало: с 01.01.2015 г.
Окончание: по 31.12.2018 г.»
 2. В связи с увеличением срока страхования по Договору страхования Страхователь обязан уплатить дополнительную страховую премию, которая составляет 270 000 (Двести семьдесят тысяч) руб. 00 коп. и подлежит уплате Страхователем в рассрочку, согласно следующему графику платежей:
- второй платеж в размере 90 000 руб. 00 коп., подлежит уплате до «31» декабря 2015г.
- третий платеж в размере 90 000 руб. 00 коп., подлежит уплате до «31» декабря 2016г.
- четвертый платеж в размере 90 000 руб. 00 коп., подлежит уплате до «31» декабря 2017г.
 3. Настоящее Соглашение вступает в силу с 00.00 часов местного времени дня, следующего за днем поступления дополнительной страховой премии, указанной в п. 2 настоящего Соглашения, на расчетный счет Страховщика.
 4. Положения Договора страхования, не измененные настоящим Соглашением, остаются неизменными.
 5. Настоящее Соглашение составлено и подписано в двух экземплярах, имеющих одинаковую юридическую силу, по одному экземпляру для каждой из сторон.
 6. Приложениями к настоящему Дополнительному соглашению являются:
 - 6.1. Заявление Страхователя от 19.01.2015г.

С условиями страхования ознакомлен и согласен.

АДРЕСА И БАНКОВСКИЕ РЕКВИЗИТЫ СТОРОН
СТРАХОВЩИК

Общество с ограниченной ответственностью
«Росгосстрах»
Лицензия С.№ 0977 50 от 07 декабря 2009 г.
Место нахождения: 140002, Московская обл., г. Люберцы, ул.
Парковая, д. 3.
ИНН: 5027089703, ОГРН: 1025003213641
Расч. Счет: 40701810900000000187 в ОАО «РГС Банк»
г. Москва
Филиал ООО «Росгосстрах» в Приморском крае
Место нахождения Филиала: 690000, г. Владивосток,
ул. Маршальская, д. 6

Адрес для корреспонденции: 690000, г. Владивосток,
ул. Маршальская, д. 6

Директор Филиала ООО «Росгосстрах» в Приморском
крае

(Осипова О.С.)

М.П.

Уведомление (извещение) Страховщику по телефону может быть предоставлено в Единый Диспетчерский Центр Росгосстраха:

СТРАХОВАТЕЛЬ

Общество с ограниченной ответственностью
«Центр развития инвестиций»
Место нахождения :
690000, г. Владивосток, ул. Светланская, д.88,
к.22
Банковские реквизиты:
ИНН 2540054942/КПП 254001001
Р/с 40702810350260107518
Дальневосточный банк ОАО «Сбербанк России»
г. Хабаровск
К/сч 30101810600000000608
ОГРН 1022602263640

Генеральный директор

(Макеева М.Ю.)

М.П.

☎ 8 (800) 200 99 77

ДОПОЛНИТЕЛЬНОЕ СОГЛАШЕНИЕ № 2

к договору страхования ответственности юридического лица, заключающего договоры на проведение оценки П-72550010-5.1-2-000118-14 от 08.12.2014г.

г. Владивосток: «26» мая 2015г.

ООО «Росгосстрах», именуемое в дальнейшем «Страховщик», в лице директора филиала ООО «Росгосстрах» в Приморском крае Осиновой Ольги Сергеевны, действующего на основании доверенности № 1347-Дхк от 03.07.2014г. с одной стороны, и

ООО «Центр развития инвестиций», именуемый в дальнейшем «Страхователь», в лице генерального директора Маковой М.Ю., действующего на основании Устава, с другой стороны, на основании заявления Страхователя от 26.05.2015г. (Приложение №1 к настоящему Соглашению) заключили настоящее Дополнительное соглашение № 2 (далее – Соглашение) к Договору страхования ответственности юридического лица, заключающего договоры на проведение оценки № П-72550010-5.1-2-000118-14 от 08.12.2014г. (далее – Договор страхования) о нижеследующем:

1. Внести в Договор страхования следующие изменения:
 - 1.1. Раздел «СТРАХОВАЯ СУММА, ЛИМИТ ВОЗМЕЩЕНИЯ» Договора страхования изложить в следующей редакции:

«Общая страховая сумма по договору в целом: составляет 300 000 000 (Триста миллионов) руб. 00 коп.

Лимит возмещения вреда по каждому страховому случаю и по всем страховым случаям по риску наступления ответственности за нарушение договора на проведение оценки составляет 5 000 000 (Пять миллионов) 00 рублей

Лимит возмещения вреда по одному страховому случаю по риску наступления ответственности за причинение вреда имуществу третьих лиц в результате нарушения требований ФЗ «Об оценочной деятельности в РФ, стандартов оценки, иных нормативных правовых актов РФ в области оценочной деятельности, стандартов и правил оценочной деятельности составляет 100 000 000 (Сто миллионов) руб. 00 коп.
 2. В связи с увеличением лимита ответственности на один (каждый) страховой случай по Договору страхования до 100 000 000 (Сто миллионов) 00 рублей Страхователь обязан уплатить дополнительную страховую премию в размере 14 425 (Четырнадцать тысяч четыреста двадцать пять) рублей в срок до «09» июня 2015г.
 3. Настоящее Соглашение вступает в силу с 00.00 часов местного времени дня, следующего за днем поступления дополнительной страховой премии, указанной в п. 2 настоящего Соглашения, на расчетный счет Страховщика и действует по 31.12.2015г. включительно.
 4. Положения Договора страхования, не измененные настоящим Соглашением, остаются неизменными.
 5. Настоящее Соглашение составлено и подписано в двух экземплярах, имеющих одинаковую юридическую силу, по одному экземпляру для каждой из сторон.
6. Приложениями к настоящему Дополнительному соглашению №2 являются:
 - 6.1. Заявление Страхователя от 26.05.2015г.
С условиями страхования ознакомлен и согласен.

АДРЕСА И БАНКОВСКИЕ РЕКВИЗИТЫ СТОРОН

СТРАХОВЩИК

ООО «Росгосстрах»
140002, Московская область, г. Люберки, улица Парковая д.3
Банковские реквизиты:
р/с № 40701810900000000187 в ОАО «Русь-Банк» г. Москва
БИК 044579174, кор.счет 30101810800000000174
ИНН 5027089703, КПП 254043001, ОГРН 1025003213641
Подразделение Страховщика:
Филиал ООО «Росгосстрах» в Приморском крае
690091, Приморский край, г. Владивосток, ул. Морозовка, д.6

Директор Филиала ООО «Росгосстрах» в Приморском крае

М.П. Осинова О.С.

СТРАХОВАТЕЛЬ

ООО «Центр развития инвестиций»
Адрес местонахождения:
690091, г. Владивосток, ул. Светланская, д. 88, к.22
Банковские реквизиты:
Банковские реквизиты:
р/с 407028100502601075518 в Приморском ОСБ 8635
г. Владивосток, № 30101810800000000601 БИК
040507604 ОКПО 47492097, ОКОНХ 84500.83000.84600
ОГРН 1022502269640

Генеральный директор ООО «Центр развития инвестиций»

М.П. Макова М.Ю.

Уведомление (извещение) Страховщику по телефону может быть предоставлено в Единый Диспетчерский Центр Росгосстраха:

☎ 8 (800) 200 99 77

Телефон единый на территории всей Российской Федерации (бесплатный)

Копия Договора (полиса) обязательного страхования ответственности оценщика Макеевой М. Ю. № П-72550010-5.3-2-000246-15 от 18.12.2015 г., выданный ООО «Росгосстрах» на срок от 01.01.2016 г. по 31.12.2016 г.;

**ДОГОВОР (ПОЛИС) №П- 72550010 - 5.3-2- 000246-15
ОБЯЗАТЕЛЬНОГО СТРАХОВАНИЯ ОТВЕТСТВЕННОСТИ ОЦЕНЩИКА**

г. Владивосток

«18» декабря 2015 г.

ООО «Росгосстрах», именуемое в дальнейшем «Страховщик», в лице Заместителя директора по корпоративному страхованию Филиала ООО «Росгосстрах» в Приморском крае Скобелева Анатолия Викторовича, действующего на основании Доверенности № 47-Д от 07.12.2015г. с одной стороны, и **Макеева Марина Юрьевна**, именуемый в дальнейшем «Страхователь», с другой стороны, заключили настоящий договор страхования далее по тексту «Договор страхования») на основании Заявления Страхователя от 18.12.2015г. (далее по тексту – «Заявление») и Правил страхования ответственности оценщиков (типовые (единые)) №134 (далее по тексту – «Правила»), Правила и Заявление прилагаются к Договору страхования и являются его неотъемлемой частью.

Условия, не оговоренные в Договоре страхования, регламентируются Правилами и законодательством РФ. Если положения, указанные в Договоре страхования, противоречат условиям Правил, то условия, указанные в Договоре страхования, имеют преимущественную силу.

1. ПРЕДМЕТ ДОГОВОРА:

Предметом Договора страхования является обязательство Страховщика за обусловленную настоящим Договором страхования плату (страховую премию) при наступлении предусмотренного в разделе «Страховые случаи» настоящего Договора страхования события (страхового случая) выплатить страховое возмещение.

2. ОБЪЕКТ СТРАХОВАНИЯ:

2.1. Объектом страхования являются имущественные интересы Страхователя, связанные с риском ответственности Страхователя по обязательствам, возникающим вследствие причинения ущерба заказчику, заключившему договор на проведение оценки, и (или) третьим лицам в результате осуществления Страхователем оценочной деятельности.

2.2. Настоящий Договор страхования заключен в отношении заключаемых Страхователем договоров на проведение оценки рыночной, или иной стоимости (кроме кадастровой).

3. СТРАХОВОЙ СЛУЧАЙ:

3.1. Страховым случаем является установленный вступившим в законную силу решением суда (арбитражного суда) или признанный Страховщиком факт причинения ущерба действиями (бездействием) Страхователя в результате нарушения требований федеральных стандартов оценки, стандартов и правил оценочной деятельности, установленных саморегулируемой организацией оценщиков, членом которой является Страхователь на момент причинения ущерба.

3.2. Возмещение ущерба, причиненного в течение срока действия Договора страхования, производится в течение срока исковой давности, установленного законодательством Российской Федерации на дату заключения Договора страхования, но не более трех лет.

3.3. В целях настоящего договора страхования, достоверность величины рыночной или иной стоимости объекта оценки, установленной в отчете об оценке, устанавливается вступившим в законную силу решением суда (арбитражного суда).

4. СТРАХОВАЯ СУММА

	Страховая сумма, руб.
4.1. для возмещения ущерба, причиненного действиями (бездействием) Страхователя в результате нарушения требований федеральных стандартов оценки, стандартов и правил оценочной деятельности, установленных саморегулируемой организацией оценщиков – по всем страховым случаям:	30 000 000,00 руб.
4.2. Для судебных расходов и издержек:	Лимит возмещения не установлен
4.3. Для ущерба, причиненного вследствие непреднамеренной утраты и порчи имущества (документов, материалов и т.п.), во время выполнения работ по оценке объекта оценки:	Лимит возмещения не установлен
4.4. Страховая сумма по договору страхования в целом:	30 000 000,00 руб.
4.5. Страховая сумма (лимит возмещения) для возмещения ущерба, причиненного действиями (бездействием) Страхователя в результате нарушения требований федеральных стандартов оценки, стандартов и правил оценочной деятельности, установленных саморегулируемой организацией оценщиков – по одному страховому случаю:	30 000 000,00 руб.

5. СТРАХОВАЯ ПРЕМИЯ: 12 000 (Двадцать тысяч) руб. 00 коп.

6. ФРАНШИЗА (безусловная, по каждому страховому случаю): не установлена.

7. СРОК ДЕЙСТВИЯ ДОГОВОРА СТРАХОВАНИЯ. ПЕРИОД СТРАХОВАНИЯ:

7.1. Срок действия настоящего Договора страхования с 00.00 час «01» января 2016г. по 23 часа 59 минут «31» декабря 2016г.

7.2. Период страхования начинается в 0.00 часов дня, указанного в п. 7.1. настоящего Договора как начало срока действия настоящего Договора, но не ранее 0.00 дня, следующего за днем уплаты страховой премии (первого ее взноса), и действует

до 23.59 часов дня, указанного в п. 7.1. настоящего Договора как окончание срока действия настоящего Договора.

7.3. Страхование по настоящему Договору страхования распространяется на страховые случаи, наступившие в течение предусмотренного в нем Периода страхования, при условии, что Договор страхования вступил в силу в предусмотренном в нем порядке.

7.4. В случае досрочного прекращения действия договора страхования Период страхования по нему прекращается вместе с действием договора страхования.

7.5. В случае неуплаты страховой премии (ее первого взноса) в предусмотренные настоящим Договором страхования сроки, и (или) в предусмотренном настоящим Договором размере Договор страхования не вступает в силу и страхование по нему не действует.

8. ПОРЯДОК ОПЛАТЫ СТРАХОВОЙ ПРЕМИИ:

8.1. Страховая премия по Договору страхования, указанная в разделе 5 настоящего Договора (Полиса), подлежит уплате: в рассрочку 2-мя платежами: 1-ый платеж в размере 6 000,00 руб. оплатить не позднее 31.12.2015г., 2-ой платеж в размере 6 000,00 руб. внести не позднее 31.03.2016г.

9. ПРОЧие УСЛОВИЯ:

9.1. Права и обязанности сторон установлены в соответствии с Правилами.

9.2. Порядок определения размера убытков и осуществления страховой выплаты, основания отказа в страховой выплате установлены в соответствии с Правилами.

10. ПРИЛОЖЕНИЯ:

10.1. Заявление на страхование ответственности оценщика с приложениями от «18» декабря 2015г. (Приложение 1).

10.2. Правила страхования ответственности оценщиков (типовые (единые)) №134 в редакции, действующей на дату заключения договора.

11. ПРИЗНАК ДОГОВОРА

○ Возобновление договора № Д-72550010-5.2-2-000119-14 от 08.12.2014 г.

С условиями страхования ознакомлен и согласен. Вышеуказанные Правила получил.

Настоящим Страхователь подтверждает свое согласие на обработку Страховщиком в порядке, установленном Правилами страхования, перечисленных в настоящем Договоре и в п.8.7. Правил страхования персональных данных Страхователя для осуществления страхования по Договору страхования, в том числе в целях проверки качества оказания страховых услуг и урегулирования убытков по Договору, администрирования Договора, а также в целях информирования Страхователя о других продуктах и услугах Страховщика.

Подпись _____ Макеева М.Ю.

АДРЕСА И БАНКОВСКИЕ РЕКВИЗИТЫ СТОРОН

СТРАХОВЩИК
ООО «Росгосстрах»
Подразделение Страховщика: Филиал ООО «Росгосстрах»
в Приморском крае
Адрес местонахождения: 690091, Приморский край, г.
Владивосток, ул. Мордовцева, 6
Банковские реквизиты:
р/счет № 40701810900000000187
в ПАО «РГС банк» г. Москва, кор.сч.
30101810945250000174, БИК 044525174

Заместитель директора по корпоративному страхованию
Филиала ООО «Росгосстрах»
в Приморском крае

Скобелев А.В.
на основании Доверенности №47-Д от 07.12.2015г.



Уведомление (извещение) Страховщику по телефону может быть предоставлено в Единый Диспетчерский Центр
Росгосстраха:
8 (800) 200 99 77

Телефон единый на территории всей Российской Федерации (бесплатный)

СТРАХОВАТЕЛЬ

Макеева Марина Юрьевна
Адрес регистрации:
690018, г.Владивосток, ул. Востренина, д.5, кв.9
Паспортные данные: серия 05 08 № 553044 выдан
09.10.2008г. ОУФМС России по Приморскому краю в
Первореченском районе гор.Владивостока
ИНН 253704273447

Макеева М.Ю.

Копия Договора (полиса) обязательного страхования ответственности оценщика Лаврентьева О. В. № П-72550010-5.3-2-000247-15 от 18.12.2015 г., выданный ООО «Росгосстрах» на срок от 01.01.2016 г. по 31.12.2016 г.;

**ДОГОВОР (ПОЛИС) № П-72550010-5.3-2-000247-15
ОБЯЗАТЕЛЬНОГО СТРАХОВАНИЯ ОТВЕТСТВЕННОСТИ ОЦЕНЩИКА**

г. Владивосток

«18» декабря 2015 г.

ООО «Росгосстрах», именуемое в дальнейшем «Страховщик», в лице Заместителя директора по корпоративному страхованию Фидиала ООО «Росгосстрах» в Приморском крае Скобелева Анатолия Викторовича, действующего на основании Доверенности № 47-Д от 07.12.2015г. с одной стороны, и Лаврентьев Олег Вадимович, именуемый в дальнейшем «Страхователь», с другой стороны, заключили настоящий договор страхования далее по тексту «Договор страхования») на основании Заявления Страхователя от 18.12.2015г. (далее по тексту – Заявление») и Правил страхования ответственности оценщиков (типовые (единые)) №134 (далее по тексту – «Правила»). Правила и Заявление прилагаются к Договору страхования и являются его неотъемлемой частью.

Условия, не оговоренные в Договоре страхования, регламентируются Правилами и законодательством РФ. Если положения, указанные в Договоре страхования, противоречат условиям Правил, то условия, указанные в Договоре страхования, имеют преимущественную силу.

1. ПРЕДМЕТ ДОГОВОРА:

Предметом Договора страхования является обязательство Страховщика за обусловленную настоящим Договором страхования плату (страховую премию) при наступлении предусмотренного в разделе «Страховые случаи» настоящего Договора страхования события (страхового случая) выплатить страховое возмещение.

2. ОБЪЕКТ СТРАХОВАНИЯ:

2.1. Объектом страхования являются имущественные интересы Страхователя, связанные с риском ответственности Страхователя по обязательствам, возникающим вследствие причинения ущерба заказчику, заключившему договор на проведение оценки, и (или) третьим лицам в результате осуществления Страхователем оценочной деятельности.

2.2. Настоящий Договор страхования заключен в отношении заключаемых Страхователем договоров на проведение оценки рыночной, или иной стоимости (кроме кадастровой).

3. СТРАХОВОЙ СЛУЧАЙ:

3.1. Страховым случаем является установленный вступившим в законную силу решением суда (арбитражного суда) или признанный Страховщиком факт причинения ущерба действиями (бездействием) Страхователя в результате нарушения требований федеральных стандартов оценки, стандартов и правил оценочной деятельности, установленных саморегулируемой организацией оценщиков, членом которой является Страхователь на момент причинения ущерба.

3.2

Возмещение ущерба, причиненного в течение срока действия Договора страхования, производится в течение срока исковой давности, установленного законодательством Российской Федерации на дату заключения Договора страхования, но не более трёх лет.

3.3 В целях настоящего договора страхования, достоверность величины рыночной или иной стоимости объекта оценки, установленной в отчете об оценке, устанавливается вступившим в законную силу решением суда (арбитражного суда).

4. СТРАХОВАЯ СУММА

	Страховая сумма, руб.
4.1. для возмещения ущерба, причиненного действиями (бездействием) Страхователя в результате нарушения требований федеральных стандартов оценки, стандартов и правил оценочной деятельности, установленных саморегулируемой организацией оценщиков – по всем страховым случаям:	30 000 000,00 руб.
4.2. Для судебных расходов и издержек:	Лимит возмещения не установлен
4.3. Для ущерба, причиненного вследствие непреднамеренной утраты и порчи имущества (документов, материалов и т.п.), во время выполнения работ по оценке объекта оценки:	Лимит возмещения не установлен
4.4. Страховая сумма по договору страхования в целом:	30 000 000,00 руб.
4.5. Страховая сумма (лимит возмещения) для возмещения ущерба, причиненного действиями (бездействием) Страхователя в результате нарушения требований федеральных стандартов оценки, стандартов и правил оценочной деятельности, установленных саморегулируемой организацией оценщиков – по одному страховому случаю:	30 000 000,00 руб.

5. СТРАХОВАЯ ПРЕМИЯ: 12 000 (Двадцать тысяч) руб. 00 коп.

6. ФРАНШИЗА (безусловная, по каждому страховому случаю): не установлена.

7. СРОК ДЕЙСТВИЯ ДОГОВОРА СТРАХОВАНИЯ. ПЕРИОД СТРАХОВАНИЯ:

7.1. Срок действия настоящего Договора страхования с 00.00 час «01» января 2016г. по 23 часа 59 минут «31» декабря 2016г.

7.2. Период страхования начинается в 0.00 часов дня, указанного в п. 7.1. настоящего Договора как начало срока действия настоящего Договора, но не ранее 0.00 дня, следующего за днем уплаты страховой премии (первого ее взноса), и действует до 23.59 часов дня, указанного в п. 7.1. настоящего Договора как окончание срока действия настоящего Договора.

7.3. Страхование по настоящему Договору страхования распространяется на страховые случаи, наступившие в течение предусмотренного в нем Периода страхования, при условии, что Договор страхования вступил в силу в предусмотренном в нем порядке.

7.4. В случае досрочного прекращения действия договора страхования Период страхования по нему прекращается вместе с действием договора страхования.

7.5. В случае неуплаты страховой премии (ее первого взноса) в предусмотренные настоящим Договором страхования сроки, и (или) в предусмотренном настоящим Договором размере Договор страхования не вступает в силу и страхование по нему не действует.

8. ПОРЯДОК ОПЛАТЫ СТРАХОВОЙ ПРЕМИИ:

8.1. Страховая премия по Договору страхования, указанная в разделе 5 настоящего Договора (Полиса), подлежит уплате: в рассрочку 2-мя платежами: 1-ый платеж в размере 6 000,00 руб. оплатить не позднее 30.12. 2015г., 2-ой платеж в размере 6 000,00 руб. внести не позднее 31.03.2016г.

9. ПРОЧНЕ УСЛОВИЯ:

9.1. Права и обязанности сторон установлены в соответствии с Правилами.

9.2. Порядок определения размера убытков и осуществления страховой выплаты, основания отказа в страховой выплате установлен в соответствии с Правилами.

10. ПРИЛОЖЕНИЯ:

10.1. Заявление на страхование ответственности оценщика с приложениями от «08» декабря 2015г. (Приложение 1).

10.2. Правила страхования ответственности оценщиков (типовые (единые)) №134 в редакции, действующей на дату заключения договора.

11. ПРИЗНАК ДОГОВОРА

- o Возобновление договора № П-72550010-5.2-2-000120-14 от 08.12.2014г

С условиями страхования ознакомлен и согласен. Вышеуказанные Правила получил.

Настоящим Страхователь подтверждает свое согласие на обработку Страховщиком в порядке, установленном Правилами страхования, перечисленных в настоящем Договоре и в п.8.7. Правил страхования персональных данных Страхователя для осуществления страхования по Договору страхования, в том числе в целях проверки качества оказания страховых услуг и урегулирования убытков по Договору, администрирования Договора, а также в целях информирования Страхователя о других продуктах и услугах Страховщика.

Подпись  Лаврентьев О.В.

АДРЕСА И БАНКОВСКИЕ РЕКВИЗИТЫ СТОРОН

СТРАХОВЩИК

ООО «Росгосстрах»

Подразделение Страховщика: Филиал ООО «Росгосстрах»

в Приморском крае

Адрес местонахождения: 690091, Приморский край, г.

Владивосток, ул. Мордовцева, 6

Банковские реквизиты:

р/счет № 40701810900000000187 в ПАО «РГС банк» г.

Москва, кор.сч. 30101810945250000174, БИК 044325174

Заместитель директора по корпоративному страхованию

Филиала ООО «Росгосстрах»

в Приморском крае

 Скобелев А.В.

на основании Доверенности №47-Д от 07.12.2015г.

СТРАХОВАТЕЛЬ

Лаврентьев Олег Вадимович

Адрес регистрации:

692000, Приморский край, г.Большой Камень, ул.

Аллея Труда д.16, кв.66

Паспортные данные: серия 05 03 № 458686

выдан 13.03.2003 г. ОВД ЗАТО г.Большой Камень.

ИНН 253600153322

 Лаврентьев О.В.

Уведомление (извещение) Страховщику по телефону может быть предоставлено в Единый Диспетчерский Центр

Росгосстрах:

8 (800) 200 99 77

Телефон единый на территории всей Российской Федерации (бесплатный)

Копия Свидетельства о членстве *Маковой М. Ю.* в некоммерческом партнерстве СРО «Деловой Союз Оценщиков» №634 от 10 сентября 2013 г.;



Копия Выписки Маковой М. Ю. №8802 от 10.06.2016 г. из реестра СРО «Деловой Союз Оценщиков»;

ДЕЛОВОЙ СОЮЗ
ОЦЕНЩИКОВ

119180, г. Москва,
ул. Большая Якиманка,
д. 31, оф. 322

тел.: +7 499 230-04-50
факс: +7 499 230-04-50

e-mail: org@srodso.ru
web: www.srodso.ru

**Выписка № 8802
из реестра членов саморегулируемой организации оценщиков**

Настоящая выписка из реестра членов саморегулируемой организации оценщиков выдана по заявлению

Маковой Марины Юрьевны

(Ф.И.О. заявителя или полное наименование организации)

о том, что

Макова Марина Юрьевна

(Ф.И.О. оценщика)

является членом Некоммерческого партнерства СРО «Деловой Союз Оценщиков»,

включен(а) в реестр оценщиков 10.09.2013 г. за регистрационным № 0634
(сведения о наличии членства в саморегулируемой организации оценщиков)

право осуществления оценочной деятельности не приостановлено
(сведения о приостановлении права осуществления оценочной деятельности)

(иные запрошенные заинтересованным лицом сведения, содержащиеся в реестре членов саморегулируемой организации оценщиков)

Данные сведения предоставлены по состоянию на 10.06.2016 г.

Дата составления выписки 10.06.2016 г.

Генеральный директор
НП СРО «Деловой Союз Оценщиков»

Шевцова И.А.



Копия Свидетельства о членстве Лаврентьева О. В. в некоммерческом партнерстве СРО «Деловой Союз Оценщиков» №677 от 20 декабря 2013 г.;



Копия Выписки Лаврентьева О. В. №8806 от 10.06.2016 г. из реестра СРО «Деловой Союз Оценщиков»;

ДЕЛОВОЙ СОЮЗ
ОЦЕНЩИКОВ ▲

119180, г. Москва,
ул. Большая Якиманка,
д. 31, оф. 322

тел.: +7 499 230-04-50
факс: +7 499 230-04-50

e-mail: org@srodso.ru
web: www.srodso.ru

**Выписка № 8806
из реестра членов саморегулируемой организации оценщиков**

Настоящая выписка из реестра членов саморегулируемой организации оценщиков выдана по заявлению

Лаврентьева Олега Вадимовича

(Ф.И.О. заявителя или полное наименование организации)

о том, что

Лаврентьев Олег Вадимович

(Ф.И.О. оценщика)

является членом Некоммерческого партнерства СРО «Деловой Союз Оценщиков»,

включен(а) в реестр оценщиков 20.12.2013 г. за регистрационным № 0677
(сведения о наличии членства в саморегулируемой организации оценщиков)

право осуществления оценочной деятельности не приостановлено
(сведения о приостановлении права осуществления оценочной деятельности)

(иные запрошенные заинтересованным лицом сведения, содержащиеся в реестре членов саморегулируемой организации оценщиков)

Данные сведения предоставлены по состоянию на 10.06.2016 г.

Дата составления выписки 10.06.2016 г.

Генеральный директор
НП СРО «Деловой Союз Оценщиков»

Шевцова И.А.



Копия Почетной грамоты ООО «Центр развития инвестиций» за заслуги в формировании и развитии рынка оценочных услуг в Российской Федерации», Москва, 2008 г.;



Копия Свидетельства о присвоении ООО «Центр развития инвестиции» 3 места в номинации «Лучшая региональная компания по итогам 2009 г.»;



Копия Свидетельства о присвоении ООО «Центр развития инвестиции» 12 места в номинации «Интеллектуальная оценочная компания в 2009 г.»;



Копия Свидетельства о присвоении ООО «Центр развития инвестиции» 4 места в рейтинге членов Российской Коллегии Оценщиков по итогам 2009 г.



СООБЩЕНИЕ О СООТВЕТСТВИИ ОТЧЕТА ОБ ОЦЕНКЕ
ТРЕБОВАНИЯМ ЗАКОНА И ФЕДЕРАЛЬНЫХ СТАНДАРТОВ

Номер и дата составления отчета: 16-01.815 от 05.08.2016 г.

№	Содержание требований законодательства	Источник требования	Наличие (+) Отсутствие (-) параметра, для данной оценки не требуется	Страница
1	Общие обязательные требования к отчету об оценке			
1.1	Дата определения стоимости объекта оценки (дата проведения оценки, дата оценки)	ФЗ-135 ст.11, ФСО-3 п.8, п.21е, ОСТ ДСО	+	1
1.2	Дата составления отчета	ФЗ-135 ст.11, ФСО-3 п.8, ОСТ ДСО	+	1
1.3	Порядковый номер отчета	ФЗ-135 ст.11, ФСО-3 п.8, ОСТ ДСО	+	1
1.4	Отчет на бумажном носителе пронумерован постранично, прошит, подписан оценщиками, которые проводили оценку, скреплен личной печатью оценщиков или печатью юридического лица, с которым оценщик заключил трудовой договор	ФЗ-135 ст.11, ФСО-3, п.6	+	1-140
1.5	Отчет, составленный в форме электронного документа, пронумерован постранично, подписан усиленной квалифицированной электронной подписью в соответствии с законодательством Российской Федерации оценщиком или оценщиками, которые провели оценку, а также подписью руководителя юридического лица, с которым оценщик или оценщики заключили трудовой договор	ФЗ-135 ст.11, ФСО-3, п.6		1-140
1.6	Ссылки на источники информации либо копии материалов и распечаток, используемых в отчете, позволяют делать выводы об источнике получения соответствующей информации и дате ее подготовки.	ФСО-3, п. 11	+	57-61, 67-71
1.7	К отчету об оценке приложены копии соответствующих материалов в случае, если информация при опубликовании на сайте «Интернет» не обеспечена свободным доступом на дату проведения оценки или после даты проведения оценки либо в будущем возможно изменение этой информации или адреса страницы, на которой она опубликована, либо используется информация, опубликованная не в общедоступном печатном издании	ФСО-3, п. 11	+	57-61, 67-71
1.8	В отчете об оценке проведен анализ значения, существенного для величины определяемой стоимости объекта оценки, определяемого экспертным мнением, на соответствие рыночным данным (при наличии рыночной информации).	ФСО-3, п. 13	-	
1.9	Документы, предоставленные заказчиком (в том числе справки, таблицы, бухгалтерские балансы), подписаны уполномоченным на то лицом и заверены в установленном порядке, и к отчету приложены их копии.	ФСО-3, п.12	+	130-167
1.10	В отчете изложена информация, существенная с точки зрения оценщика для определения стоимости объекта оценки	ФСО-3, п.5	+	
1.11	Информация, приведенная в отчете об оценке, существенным образом влияющая на стоимость объекта оценки, подтверждена	ФСО-3, п.5	+	
1.12	Содержание отчета об оценке не вводит в заблуждение заказчика оценки и иных заинтересованных лиц (пользователи отчета об оценке), а также недопускает неоднозначного толкования полученных результатов.	ФСО-3, п.5	+	

№	Содержание требований законодательства	Источник требования	Наличие (+) Отсутствие (-) параметра, для данной оценки не требуется	Страница
1.13	Информация о событиях, произошедших после даты оценки, 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.	ФСО-1, п.8	-	
2	<u>Обязательные требования к содержанию отчета об оценке</u>			
2.1	<i>Раздел отчета: Основные факты и выводы:</i>	ФСО-3, п.8е		
2.1.1	Основание для проведения оценки		+	6
2.1.2	Общая информация, идентифицирующая объект оценки		+	6
2.1.3	Результаты оценки, полученные при применении различных подходов к оценке		+	6
2.1.4	Итоговая величина стоимости объекта оценки (руб.)	ФЗ-135 ст.11	+	6
2.1.5	Ограничения и пределы применения полученного результата	ФЗ-135 ст.11		6
2.2	<i>Задание на оценку:</i>	ФСО-1, п.21, ФСО-3, п.8а, ФСО-7, п.8	+	14
2.2.1	Объект оценки		+	14
2.2.2	Состав объекта оценки с указанием сведений, достаточных для идентификации каждой из его частей (при наличии)		+	15
2.2.3	Характеристики объекта оценки и его оцениваемых частей или ссылки на доступные для оценщика документы, содержащие такие характеристики		+	16
2.2.4	Права, учитываемые при оценке объекта оценки, ограничения (обременения) этих прав, в том числе в отношении каждой из частей объекта оценки		+	16
2.2.5	Предполагаемое использование результатов оценки (цели и задачи проведение оценки)	ФЗ-135 ст.11	+	16
2.2.6	Цель оценки		+	17
2.2.7	Вид стоимости		+	17
2.2.8	Дата оценки		+	17
2.2.9	Допущения и ограничения, на которых должна основываться оценка		+	17
2.3.	<i>Сведения о заказчике оценки и об оценщике:</i>	ФСО-3, п.8г, ОСТ ДСО		
2.3.1	<i>Сведения о заказчике</i>		+	18
2.3.2	<i>Сведения о заказчике (если заказчик юридическое лицо)</i>		-	
2.3.2.1	Полное наименование		-	
2.3.2.2	Сокращенное наименование (при наличии)		-	
2.3.2.3	Основной государственный регистрационный номер, дата присвоения ОГРН		-	
2.3.3	<i>Сведения об оценщике</i>		+	18
2.3.3.1	Фамилия, имя, отчество оценщика		+	18
2.3.3.2	Местонахождение оценщика		+	18
2.3.3.3	Информация о членстве в саморегулируемой организации оценщиков		+	18
2.3.3.4	<i>Сведения о юридическом лице, с которым оценщик заключил трудовой договор</i>		+	18
2.4	<i>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</i>	ФСО-3, п.8д	+	18

№	Содержание требований законодательства	Источник требования	Наличие (+) Отсутствие (-) параметра, для данной оценки не требуется	Страница
	оценки			
2.5	Приняты при проведении оценки объекта оценки допущения	ФСО-3, п.8в, ОСТ ДСО	+	18
2.6	Содержание и объем работ, использованных для проведения оценки	ОСТ ДСО	+	20
2.7	Перечень использованных при проведении оценки объекта оценки данных с указанием источников их получения	ФЗ-135 ст.11	+	20
2.8	Применяемые стандарты оценочной деятельности и обоснование их применения:	ФЗ-135 ст.11, ФСО-3 п.8б	+	16
2.8.1	ФСО-1, 2, 3, 7		+	16
2.8.2	Стандарты и правила осуществления оценочной деятельности ДСО		+	16
2.9	Описание объекта оценки			
<u>2.9.1</u>	<u>Перечень документов используемых оценщиком и устанавливающих количественные и качественные характеристики объекта оценки</u>	ФЗ-135 ст.11, ФСО-3 п.8ж	+	21
<u>2.9.2</u>	<u>Точное описание объекта оценки, в т.ч.</u>	ФЗ-135 ст.11, ФСО-3 п.8ж	+	21
2.9.2.1	Сведения об имущественных правах		+	21-22
2.9.2.1.1	Права на земельный участок		-	
2.9.2.1.2	Права на улучшения, расположенные на земельном участке (при наличии улучшений)		+	21-22
2.9.2.2	Сведения о физических свойствах объекта оценки		+	23
2.9.2.2.1	Дата осмотра объекта оценки (в случае непроведения осмотра оценщик указывает в отчете об оценке причины, по которым объект оценки не осмотрен, а также допущения и ограничения, связанные с непроведением осмотра)	ФСО-7, п.5	+	21
2.9.2.2.2	Тип объекта		+	23
2.9.2.2.3	Адрес		+	23
2.9.2.2.4	Год постройки		+	23
2.9.2.2.5	Площадь здания (помещения, сооружения)		+	23
2.9.2.2.6	Строительный объем		-	
2.9.2.2.7	Тип конструктивной системы (группа капитальности)		-	
2.9.2.2.8	Этажность (расположение оцениваемого помещения в здании)		+	23
2.9.2.2.9	Износ здания по тех. паспорту БТИ с годом обследования		-	
2.9.2.2.10	Конструктивные элементы здания и их состояние		-	
2.9.2.2.11	Состояние отделки по шкале (отлично-аварийно)		+	23
2.9.2.2.12	Качество отделки по шкале (люкс-евроремонт-под отделку)		+	23
2.9.2.2.13	Наличие инженерных коммуникаций		+	23
2.9.2.2.14	Высота помещений (этажа)		-	
2.9.2.2.15	Фотографии объекта:		-	
2.9.2.2.16.1	общий вид здания/сооружения		+	26-31
2.9.2.2.16.2	вид помещений		-	
2.9.2.2.16.3	вид чердаков (при наличии)		-	
2.9.2.2.16.4	вид подвалов (при наличии)		-	
2.9.2.2.16.5	ближайшее окружение		+	26-31
2.9.2.2.16.6	условия подъезда, подъездные пути		+	2631
2.9.2.2.17	Данные по земельному участку :			
2.9.2.2.17.1	категория		-	
2.9.2.2.17.2	ВРИ		-	
2.9.2.2.17.3	кадастровая стоимость земельного участка		-	

№	Содержание требований законодательства	Источник требования	Наличие (+) Отсутствие (-) параметра, для данной оценки не требуется	Страница
2.9.2.2.17.4	наружные коммуникации (подключенные и возможность подключения отсутствующих)			
2.9.2.2.18	Снимок карты в крупном (глобальном) масштабе и масштабе города с указанием местоположения здания, а также карта расположения объекта в квартале застройки с привязкой к знаковым местам (метро, центральная улица и т.п.)		+	24
2.9.2.2.19	Снимок кадастровой карты земельного участка (кроме встроенных помещений, если права на землю не оформлены)		-	
2.9.2.2.20	Описание местоположения:		+	24
2.9.2.2.20.1	зона (промышленная, жилая, общественная и т.д.)		+	24
2.9.2.2.20.2	расположение согласно территориальному зонированию по ПЗЗ или ГП (при наличии)		-	
2.9.2.2.20.3	дороги, ж/д пути		-	
2.9.2.2.20.4	водоемы и проч.		-	
2.9.2.2.20.5	описание местоположения с точки зрения типа объекта (наличие пешеходных и транспортных потоков, транспортная доступность личным, грузовым и общественным транспортом и т.д.)		+	24
2.9.2.2.20.6	описание социально-бытовой инфраструктуры (для жилой и коммерческой недвижимости)		+	24
2.9.2.2.20.7	описание населенного пункта, если населенный пункт крупный (более 500 тыс. чел.), то района расположения объекта		+	24
2.9.2.2.21	Сведения об:			
2.9.2.2.21.1	Обременениях, связанных с объектом оценки		+	23
2.9.2.2.21.2	Износе		-	
2.9.2.2.21.3	Устареваниях		-	
2.9.2.2.22	Количественные и качественные характеристики элементов, входящих в состав объекта оценки, которые имеют специфику, влияющую на результаты оценки объекта		+	23
2.9.2.2.23	Информация о текущем использовании объекта оценки		+	24
2.9.2.2.24	Другие факторы и характеристики, относящиеся к объекту оценки, существенно влияющие на его стоимость		+	24
2.9.2.2.25	В отношении объекта оценки, принадлежащего юридическому лицу, - реквизиты юридического лица и балансовая стоимость объекта	Ф3-135 ст.11	-	
2.10	Анализ рынка объекта оценки, а также анализ других внешних факторов, не относящихся непосредственно к объекту оценки, но влияющих на его стоимость	ФСО-3 п.8ж	+	32
<u>2.10.1</u>	<u>Обзор экономики России по данным МЭР РФ в рамках основных показателей. 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</u>	ФСО-7 п.11а	+	32-34
<u>2.10.2</u>	<u>Определение сегмента рынка, к которому принадлежит оцениваемый объект.</u>	ФСО-7 п.116	+	34
<u>2.10.3</u>	<u>Анализ фактических данных о ценах сделок и (или) предложений с объектами недвижимости из сегментов рынка, к которым может быть отнесен оцениваемый объект при фактическом, а также при альтернативных вариантах его использования, с указанием интервала значений цен</u>		+	42
<u>2.10.4</u>	<u>Анализ основных факторов, влияющих на спрос, предложение и цены сопоставимых объектов</u>		+	43

№	Содержание требований законодательства	Источник требования	Наличие (+) Отсутствие (-) параметра, для данной оценки не требуется	Страница
	<u>недвижимости</u>			
2.10.5	<u>Основные выводы относительно рынка недвижимости в сегментах, необходимых для оценки объекта</u>		+	44
2.10.6	<u>Должно быть:</u>			
2.10.6.1	цены продаж			42
2.10.6.2	ставки аренды		-	
2.10.6.3	динамика рынка в последние год-два			
2.10.6.4	расходы на эксплуатацию и коммунальные расходы (при наличии на участке коммерческой недвижимости)		-	
2.10.6.5	вакантные площади и от чего зависят (при наличии на участке коммерческой недвижимости)		-	
2.10.6.6	коэффициентов капитализации (при наличии на участке коммерческой недвижимости)		-	
2.11	Анализ наиболее эффективного использования объекта оценки	п. 10, ФСО-7, раздел 6		
2.11.1	<u>Наиболее эффективное использование представляет собой такое использование недвижимости, которое максимизирует ее продуктивность (соответствует ее наибольшей стоимости) и которое физически возможно, юридически разрешено (на дату определения стоимости объекта оценки) и финансово оправдано</u>		+	45-48
2.12	Описание процесса оценки объекта оценки в части применения подхода (подходов) к оценке	ФСО-3 п. 8и и ФСО 1 п.11	+	49
2.12.1	<u>Выбор подходов на основе анализа возможности применения каждого из подходов, цели и задачи оценки, предполагаемого использования результатов оценки, допущений, полноты и достоверности исходной информации.</u>	ФСО-1 п.11	+	49
2.12.2	<u>Обоснование выбора метода в рамках подхода</u>	ФСО-3 п. 8и	+	54-79
2.12.3	<u>Приведена последовательность определения стоимости объекта оценки</u>	ФСО-3 п. 8и	+	54-79
2.12.4	<u>Приведены соответствующие расчеты</u>	ФСО-3 п. 8и	+	54-79
2.12.5	<u>Описание процесса оценки позволяет пользователю отчета об оценке понять логику процесса определения стоимости и соответствие выбранного оценщиком метода (методов) объекту оценки, определяемому виду стоимости и предполагаемому использованию результатов оценки</u>	ФСО-3 п. 8и	+	54-79
2.13.4	<u>Доходный подход</u>	ФСО-1 пп.15-17, ФСО-7 п.23	-	50-52
2.13.4.1	Рекомендуется применять, когда существует достоверная информация, позволяющая прогнозировать будущие доходы, которые объект оценки способен приносить, а также связанные с объектом оценки расходы		-	
2.13.4.2	Установление периода прогнозирования		-	
2.13.4.2.1	<u>при применении метода капитализации, должен быть указан период, за который берется доход</u>		-	
2.13.4.3	Исследование способности объекта оценки приносить поток доходов в течение периода прогнозирования и в период после периода прогнозирования		-	

№	Содержание требований законодательства	Источник требования	Наличие (+) Отсутствие (-) параметра, для данной оценки не требуется	Страница
2.13.4.3.1	указание источников дохода, потенциально возможных для объекта на дату оценки с разбивкой по компонентам		-	
2.13.4.3.2	анализ условий действующих договоров аренды объекта на предмет наличия обременений		-	
2.13.4.3.3	использование для расчета рыночной арендной ставки метода сравнительного анализа, обоснование применения и применение метода в соответствии с требованиями ФСО-1 и ФСО-3		-	
2.13.4.3.4	анализ загрузки объекта и сравнение с рыночной		-	
2.13.4.3.5	при строительстве, ремонте или реконструкции объекта, прогноз будущей загрузки, исходя из предварительно заключенных договоров аренды и срока выхода на запланированные (среднерыночные) показатели		-	
2.13.4.3.7	прогноз динамики рыночных ставок на основе рыночных данных из обзора рынка, (возможно провести через регрессионно-корреляционный анализ)		-	
2.13.4.3.8	учет резерва на капитальный ремонт и замену быстроизнашиваемых конструктивных элементов (даже если фактически собственник не делает резервов)		-	
2.13.4.3.9	учет затрат на страхование от ущерба (даже если фактически собственник не страхует имущество)		-	
2.13.4.3.10	учет налогов (кроме конечных налогов собственника) и земельных платежей		-	
2.13.4.3.11	обоснование метода расчета постпрогнозной стоимости		-	
2.13.4.4	Определение ставки дисконтирования		-	
2.13.4.4.1	при использовании метода кумулятивного построения обязательно сопоставление с рыночными данными, обоснование общей величины премии - как получена; расчет величин премий за риски		-	
2.13.4.4.2	обоснование выбора метода расчета корректировки на возмещение капитала		-	
2.13.4.4.3	структура (учет налогов, возврата капитала, темпов изменения доходов и стоимости актива) используемых ставок дисконтирования и (или) капитализации должна соответствовать структуре дисконтируемого (капитализируемого) дохода	ФСО-7, п. 23	-	
2.13.4.5	Осуществление процедуры приведения потока ожидаемых доходов за период прогнозирования, а также доходов после периода прогнозирования в стоимость на дату оценки		-	
2.13.4.5.1	обоснование выбора момента дисконтирования - на начало, середину или конец периода		-	
<u>2.13.5</u>	<u>Затратный подход</u>	ФСО 1 пп. 18-20, ФСО-7 п.24	-	52-54
2.13.5.1	Преимущественно применяется в тех случаях, когда существует достоверная информация, позволяющая определить затраты на приобретение, воспроизводство либо замещение объекта оценки.		-	
2.13.5.2	Определение стоимости прав на земельный участок как незастроенный (расчет ведется методами, применимыми для расчета стоимости земельных участков)		-	
2.13.5.3	Расчет затрат на создание (воспроизводство или замещение) объектов капитального строительства с выбором единицы сравнения		-	

№	Содержание требований законодательства	Источник требования	Наличие (+) Отсутствие (-) параметра, для данной оценки не требуется	Страница
2.13.5.3.1	<i>описание строительного аналога</i>		-	
2.13.5.3.2	<i>описание различий строительного аналога и оцениваемого объекта</i>		-	
2.13.5.3.3	<i>расчет корректировок на расхождение между оцениваемым объектом и аналогом</i>		-	
2.13.5.3.4	<i>описание и расчет примененных индексов</i>		-	
2.13.5.3.5	<i>определение прибыли предпринимателя</i>		-	
2.13.5.4	Определение износа и устареваний		-	
2.13.5.5	Определение стоимости объектов капитального строительства с учетом износов и устареваний		-	
2.13.5.6	Определение стоимости объекта недвижимости как суммы стоимости прав на земельный участок и стоимости объектов капитального строительства		-	
<u>2.13.6</u>	<u>Сравнительный подход</u>	ФСО 1 пп. 12-14, ФСО 7 п.22	+	54-79
2.13.6.1	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.		+	54
2.13.6.2	При проведении оценки должны быть описаны объем доступных оценщику рыночных данных об объектах-аналогах и правила их отбора для проведения расчетов. Использование в расчетах лишь части доступных оценщику объектов-аналогов должно быть обосновано в отчете об оценке		+	54-79
2.13.6.3	Описание сопоставимых объектов-аналогов		+	62,72
2.13.6.4	Для расчетов методом ВРМ аналоги должны иметь как цену продажи, так и арендные ставки. Арендные ставки должны включать коммунальные услуги и эксплуатацию или не включать коммунальные услуги и эксплуатацию (одинаково)		-	
2.13.6.5	Аналогов должно быть не менее 3		+	62,72
2.13.6.6	Аналоги должны относиться к тому же сегменту рынка, что и оцениваемый объект		+	62,72
2.13.6.7	Аналоги должны быть расположены в том же населенном пункте, что и объект, в крайнем случае в том же регионе в сопоставимом населенном пункте		+	62,72
2.13.6.8	По аналогам должны быть описаны их качественные и количественные характеристики и они должны совпадать с приведенными в объявлениях		+	62,72
2.13.6.9	Дата публикации объявления с аналогом должна быть до даты оценки		+	57-61,67-71
2.13.6.10	Описание, обоснование и расчет вносимых корректировок при корректировании значения единицы сравнения для объектов-аналогов		+	63,73
2.13.6.10.3	<i>размер корректировки должен попадать в диапазоны значений ценообразующих факторов из анализа рынка</i>		+	64,74
2.13.6.10.4	<i>ввод корректировки на различие в размерах участков при оценке зданий с избыточными земельными участками (значительно больше пятна застройки)</i>		-	

№	Содержание требований законодательства	Источник требования	Наличие (+) Отсутствие (-) параметра, для данной оценки не требуется	Страница
2.13.6.10.5	<i>по итогам внесения корректировок, суммарная величина относительных корректировок по модулю (за исключением корректировки на торг) (абсолютные перевести в относительные) не должна превышать 60%</i>		-	
2.13.6.10.6	<i>коэффициент вариации скорректированных значений цен не должен превышать 30%</i>		+	64,74
2.13.6.13	Корректировка на наличие обременений - при их наличии (сервитут, аренда и проч.)		-	
2.13.6.14	Согласование результатов корректирования значений единиц сравнения по выбранным объектам-аналогам	ФСО-1, п. 22в	+	64,74
2.13.6.14.1	<i>обоснование выбора методологии взвешивания</i>			
2.13.6.14.2	<i>обоснование выбора весов - если прямо не следует из методологии</i>			
2.13.6.14.3	<i>проверка полученного результата на сопоставимость с рыночными данными, приведенными в обзоре рынка</i>		-	
2.13.6.15	Если в рамках применения какого-либо подхода оценщиком использовано более одного метода оценки, результаты применения методов оценки должны быть согласованы с целью определения стоимости объекта оценки, установленной в результате применения подхода	ФСО-1, п. 25, ФСО-7, п. 27	-	
2.14	Раздел отчета: Согласование результатов	ФСО 3 п. 8к, ФСО 1 п. 25, ФСО 7 пп. 28, 29 и 30	+	80
<u>2.14.1</u>	<u>Описание процедуры согласования</u>		+	80
2.14.1.1	результаты подходов не должны различаться более чем на 20%	ст. 40 НК РФ	-	
2.13.1.2	проведение анализа качества результатов оценки в каждом подходе (следует проанализировать достоинства и недостатки этих подходов)		-	
2.13.1.3	объяснение расхождения промежуточных результатов. При согласовании существенно отличающихся промежуточных результатов оценки, полученных различными подходами или методами, в отчете отражен 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).		-	
2.13.1.4	обоснование выбора методологии взвешивания		+	80
2.13.1.5	Обоснование выбора выбранных весов		+	80
<u>2.13.2</u>	<u>При недостаточности рыночных данных, необходимых для реализации какого-либо из подходов к оценке недвижимости, в рамках выбранного подхода на основе имеющихся данных рекомендуется указать ориентировочные значения (значение) оцениваемой величины, которые не учитываются при итоговом согласовании, но могут быть использованы в качестве проверочных к итоговому результату оценки недвижимости</u>		-	

№	Содержание требований законодательства	Источник требования	Наличие (+) Отсутствие (-) параметра, для данной оценки не требуется	Страница
<u>2.13.3</u>	<u>После проведения процедуры согласования оценщик, помимо указания в отчете об оценке итогового результата оценки стоимости недвижимости, приводит свое суждение о возможных границах интервала, в котором, по его мнению, может находиться эта стоимость, если в задании на оценку не указано иное</u>		+	80
2.14	Раздел отчета: Приложение	ФСО 3 п.10	+	
<u>2.14.1</u>	<u>Копии документов:</u>		+	94
2.14.1.1	Устанавливающие количественные и качественные характеристики объекта оценки		+	94-100
2.14.1.2	Правоустанавливающих и правоподтверждающих документов		+	101-102
2.14.1.3	Документов технической инвентаризации		-	
2.14.1.4	Заключений специальных экспертиз		-	
<u>2.14.2</u>	<u>Другие документы по объекту оценки</u>			103-110
<u>2.14.3</u>	<u>Копии источников ценовой и прочей информации, ссылки на которые есть в отчете</u>		+	57-61, 67-71
<u>2.14.4</u>	<u>Копии документов оценщиков</u>		+	112-140

Ответственный исполнитель (Эксперт-оценщик)
Генеральный директор,
Макеева М. Ю.

Эксперт-оценщик
Лаврентьев О. В.

«05» августа 2016 г.