Отчёт об оценке

рыночной стоимости нежилого помещения, расположенного по адресу: г. Москва, ул. Смоленская, д.7, Кадастровый номер 77:01:0001059:2779

РЕГИСТРАЦИОННЫЙ НОМЕР ОТЧЁТА: ***53-20/Н***
ДАТА СОСТАВЛЕНИЯ ОТЧЁТА: ***12 марта 2020 г.***
ДАТА ОПРЕДЕЛЕНИЯ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ: ***10 марта 2020 г.***

ЗАКАЗЧИК: ***ООО «Арт Азтек Лимитед»***

ИСПОЛНИТЕЛЬ: ***ООО «Ребус»***

2020 г.

Конкурсному управляющему
ООО «Арт Азтек Лимитед»
г-ну Панченко Д.В.

Уважаемый Денис Валерьевич!

В соответствии с договором №53-20 от 05 марта 2020 года специалистом ООО «Ребус» произведена оценка рыночной стоимости нежилого помещения, расположенного по адресу: г. Москва, ул. Смоленская, д.7, кадастровый номер 77:01:0001059:2779.

Даты оценки - 10 марта 2020 г.

Подробный расчёт рыночной стоимости объектов приведён в Отчёте об оценке, содержащем описание оцениваемых объектов, собранную оценщиком фактическую информацию, этапы проведённого анализа, обоснование полученных результатов, а также ограничительные условия и сделанные допущения. Отдельные части настоящего Отчёта не могут трактоваться отдельно, а только в связи с полным текстом прилагаемого Отчёта. Оценщиком не проводилась как часть этой работы, какая бы то ни было проверка предоставленной информации, используемой в настоящем Отчёте. Вся предоставленная информация принимается как надёжная.

Проведённые расчёты и анализ позволяют сделать вывод о том, что рыночная стоимость объектов оценки на дату оценки с учётом допущений и ограничительных условий составляет:

Таблица 1.

№ п/п	Наименование объекта оценки	Рыночная стоимость, руб.
1	Нежилое помещение, расположенное по адресу: г. Москва, ул. Смоленская, д.7, кадастровый номер 77:01:0001059:2779	1 053 000 000

Оценка была проведена, а Отчёт составлен в соответствии с Федеральным законом «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» №135-ФЗ от 29 июля 1998 г., согласно Федеральным стандартам оценки, Стандартам и правилам Некоммерческого партнёрства саморегулируемой организации «Свободный Оценочный Департамент».

Если у Вас возникнут какие-либо вопросы по оценке, пожалуйста, обращайтесь непосредственно ко мне.

С уважением,
Директор ООО «Ребус» Д.А. Шакиров

ОГЛАВЛЕНИЕ

ГЛАВА 1. ОСНОВНЫЕ ФАКТЫ И ВЫВОДЫ 4
1.1. Основание для проведения оценки объекта оценки 4
1.2. Общая информация, идентифицирующая объект оценки 4
1.3. Результаты оценки, полученные при применении различных подходов к оценке 4
1.4. Итоговая величина стоимости объекта 4
1.5. Ограничения и пределы применения полученной итоговой стоимости 4
ГЛАВА 2. ВВЕДЕНИЕ 5
2.1. Задание на оценку 5
2.2. Дата составления и порядковый номер отчёта 5
2.3. Сведения о Заказчике оценки 5
2.4. Сведения об Исполнителе, Оценщике, привлекаемых организациях и специалистах 6
2.5. Декларация качества оценки 7
2.6. Применяемые стандарты оценочной деятельности 7
2.7. Принятые при проведении оценки объекта оценки допущения 8
2.8. Общие понятия и определения 9
2.9. Последовательность определения стоимости объекта оценки 11
ГЛАВА 3. ОПИСАНИЕ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ С ПРИВЕДЕНИЕМ ССЫЛОК НА ДОКУМЕНТЫ, УСТАНАВЛИВАЮЩИЕ КОЛИЧЕСТВЕННЫЕ И КАЧЕСТВЕННЫЕ ХАРАКТЕРИСТИКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ 12
3.1. Перечень документов, использованных оценщиком и устанавливающих количественные и качественные характеристики объекта оценки 12
3.3. Количественные и качественные характеристики оцениваемого объекта 14
3.4. Фотофиксация объекта оценки 15
3.5. Другие факторы и характеристики, относящиеся к объекту оценки, существенно влияющие на его стоимость 17
ГЛАВА 4. АНАЛИЗ РЫНКА ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ, АНАЛИЗ ДРУГИХ ВНЕШНИХ ФАКТОРОВ, НЕ ОТНОСЯЩИХСЯ НЕПОСРЕДСТВЕННО К ОБЪЕКТУ ОЦЕНКИ, НО СУЩЕСТВЕННО ВЛИЯЮЩИХ НА ЕГО СТОИМОСТЬ 18
4.1. Анализ рынка 18
4.2. Оценка ликвидности 42
4.3. Основные выводы относительно рынка недвижимости в сегментах, необходимых для объекта оценки 43
ГЛАВА 5. АНАЛИЗ НАИБОЛЕЕ ЭФФЕКТИВНОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ 44
ГЛАВА 6. МЕТОДОЛОГИЯ ОЦЕНКИ. ОПИСАНИЕ ПРОЦЕССА ОЦЕНКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ В ЧАСТИ ПРИМЕНЕНИЯ ПОДХОДА (ПОДХОДОВ) К ОЦЕНКЕ 45
6.1. Определение типа стоимости и обоснование его выбора 45
6.2. Определение применяемых подходов к оценке и методов оценки, обоснование их выбора 45
6.3. Теоретическое описание выбранных методов оценки 47
ГЛАВА 7. ОПРЕДЕЛЕНИЕ РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ 50
7.1. Определение стоимости объекта оценки сравнительным подходом 50
7.2. Определение стоимости объекта оценки доходным подходом 56
7.3. Согласование результатов 60
ГЛАВА 8. ИСТОЧНИКИ ИНФОРМАЦИИ 63
8.1. Перечень использованных данных и источников их получения 63
8.2. Перечень используемых документов и методических материалов 63
ПРИЛОЖЕНИЯ 64

Глава 1. ОСНОВНЫЕ ФАКТЫ И ВЫВОДЫ

1.1. Основание для проведения оценки объекта оценки

Договор №53-20 от 05 марта 2020 г.

1.2. Общая информация, идентифицирующая объект оценки

Таблица 2.

Общие идентифицирующие сведения об объекте оценки*

№ п/п	Наименование объекта оценки	Адрес	Кадастровый номер	Этаж/ Этажность	Общая площадь, кв. м
1	Нежилое помещение	г. Москва, ул. Смоленская, д.7	77:01:0001059:2779	1,подвал, антресоль/7,8	4424,3

* Подробное описание объекта оценки представлено в Главе 3 настоящего Отчёта.

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

Таблица 3.

Результаты оценки, руб.

№ п/п	Наименование объекта	Затратный	Сравнительный	Доходный
1	Нежилое помещение, расположенное по адресу: г. Москва, ул. Смоленская, д.7, кадастровый номер 77:01:0001059:2779	Не применялся	1 104 462 000	990 142 000

1.4. Итоговая величина стоимости объекта

Таблица 4.

Итоговая величина стоимости объекта

№ п/п	Наименование объекта	Рыночная стоимость по правилам округления, руб.
1	Нежилое помещение, расположенное по адресу: г. Москва, ул. Смоленская, д.7, кадастровый номер 77:01:0001059:2779	1 053 000 000

1.5. Ограничения и пределы применения полученной итоговой стоимости

Полученный результат может быть использован лишь с учётом следующих ниже ограничений:

- Мнение Оценщика относительно стоимости объекта действительно только на дату оценки и только для целей, установленных для данной оценки. Оценщик не принимает на себя никакой ответственности за изменение экономических, юридических и иных факторов, которые могут возникнуть после этой даты и повлиять на рыночную ситуацию, а, следовательно, и на рыночную стоимость объекта.
- Полученные в результате исследований Оценщика выводы о стоимости объекта оценки могут использоваться Заказчиком только в соответствии с предполагаемым применением результатов оценки.

Оценщик А.Г. Решетников

Глава 2. ВВЕДЕНИЕ

2.1. Задание на оценку

<table>
<tr><td>Объект оценки</td><td>Нежилое помещение, расположенное по адресу: г. Москва, ул. Смоленская, д.7. Подробное описание объекта оценки представлено в Главе 3 настоящего Отчёта, краткая идентифицирующая информация - в п.1.2.</td></tr>
<tr><td>Состав объекта оценки с указанием сведений, достаточных для идентификации каждой из его частей (при наличии)</td><td>
<table>
<tr><th>Наименование</th><th>Кадастровый номер</th><th>Общая площадь, кв. м</th><th>Местонахождения</th></tr>
<tr><td>Нежилое помещение</td><td>77:01:0001059:2779</td><td>4424,3</td><td>г. Москва, ул. Смоленская, д.7</td></tr>
</table>
Подвал ком А, Б,В,Г,Д,Е,Ж,З,И,К,Л, пом. I ком.1-43,43а,44-61,61а,61б,61в,62-70; Этаж I ком А, Б,В,Г,Д,Е,Ж,К, пом. Iа ком.1, пом. III ком.1-12, пом. IV ком.1, 1а,1г,2,2а,2б,3-6, пом. IVа ком.1-6, пом. IVб ком.1-11, пом. V ком.1-4, пом. VI ком.1; Антресоль I ком.Л, пом. I ком.1,1а, 2-5, 5б, 6-16, 1г,2,2а,2б,3-6, пом. II ком.1-2, пом. III ком.1, пом. IV ком.1, расположенное по адресу г. Москва, ул. Смоленская, 7
</td></tr>
<tr><td>Характеристики объекта оценки и его оцениваемых частей или ссылки на доступные для оценщика документы, содержащие такие характеристики</td><td>Оценщику предоставлены следующие документы:
1. Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости от 10.03.2020 № 99/2020/317520415</td></tr>
<tr><td>Имущественные права, учитываемые при оценке объекта оценки, ограничения (обременения) этих прав, в том числе в отношении каждой из частей объекта оценки</td><td>Субъект права: ООО «Арт Азтек Лимитед» (ОГРН 1027703003635, ИНН 7703352993). Свидетельство регистрации права собственности 77АЖ437909 от 14 мая 2008 г. Запись в ЕГРП на недвижимое имущество и сделок с ним от 20 мая 2004 г. № 77-01/01-588/2004-248 Оценивается право собственности. Обременения в расчётах не учитываются.</td></tr>
<tr><td>Цель оценки</td><td>Определение рыночной стоимости объекта оценки</td></tr>
<tr><td>Вид стоимости</td><td>Рыночная</td></tr>
<tr><td>Даты оценки</td><td>10 марта 2020 г.</td></tr>
<tr><td>Срок проведения оценки</td><td>5 рабочих дней с даты предоставления документации, необходимой для проведения оценки</td></tr>
<tr><td>Предполагаемое использование результатов оценки и связанные с этим ограничения.</td><td>Для реализации в процедуре конкурсного производства</td></tr>
<tr><td>Допущения, на которых должна основываться оценка</td><td>Исполнитель не несёт ответственности за юридическое описание прав оцениваемой собственности или за вопросы, связанные с рассмотрением прав собственности. Право оцениваемой собственности считается достоверным. Оцениваемая собственность считается свободной от каких-либо претензий или ограничений.</td></tr>
<tr><td>Особенности указания итогового результата рыночной стоимости объекта оценки</td><td>Установление итогового (согласованного) результата рыночной стоимости оцениваемого объекта без указания диапазона значений, в котором может находиться эта стоимость.</td></tr>
</table>

2.2. Дата составления и порядковый номер отчёта

Дата составления отчёта	12 марта 2020 г.
Порядковый номер отчёта	53-20/Н

2.3. Сведения о Заказчике оценки

Полное наименование Заказчика	Общество с ограниченной ответственностью «Арт Азтек Лимитед»

Реквизиты Заказчика	119121, г. Москва, ул. Смоленская, д. 7 ОГРН 1027703003635 от 22.08.2002, ИНН 7703352993

2.4. Сведения об Исполнителе, Оценщике, привлекаемых организациях и специалистах

Исполнитель - юридическое лицо, с которым оценщик заключил трудовой договор	Общество с ограниченной ответственностью «Ребус»
Реквизиты Исполнителя	ИНН 0278095076, ОГРН 1030204624141 от 10.07.2003г. Место нахождения: 450022, РБ, г. Уфа, ул. Злобина, д.6 Тел. (347)253-12-01, 253-12-02
Сведения о страховании Исполнителя	Страховой полис № 8491R/776/00045/8 от 05 июля 2018г. сроком на 1 год с 10.07.2018г. по 09.07.2019г. выдан АО «АльфаСтрахование», страховая сумма 100 000 000 (Сто миллионов) рублей.
Имя оценщика, работающего на основании трудового договора с Исполнителем	Решетников Александр Геннадьевич
Сведения об оценщике	Местонахождение: 450022, РБ, г. Уфа, ул. Злобина, д.6, тел. (347)253-12-03, e-mail: r.e.bus@mail.ru
Квалификация оценщика	Опыт работы в оценочной деятельности - 23 года (с 1997 года), в том числе профессиональным оценщиком - 17 лет (с 2002 года). Основное образование высшее техническое. Профессиональная переподготовка в Московском государственном университете экономики, статистики и информатики по программе профессиональной переподготовки «Оценка стоимости предприятия (бизнеса)», диплом серии ПП № 341457 от 24.06.2002 г.; квалификационный аттестат в области оценочной деятельности по направлению оценочной деятельности «Оценка недвижимости» №007843-1 от 29.03.2018 года сроком на три года и действует до 28.03.2021 г.
Информация о членстве в саморегулируемой организации оценщиков	Некоммерческое партнёрство саморегулируемая организация «Свободный Оценочный Департамент» (НП СРО «СВОД»), находящееся по адресу: 620100, г. Екатеринбург, ул. Ткачей, д. 23 (БЦ «Clever Park»), офис 13, запись о членстве специалиста-оценщика в реестре от 02 октября 2013 г. за №379.
Сведения о гражданской ответственности оценщика	Страховой полис № 8491R/776/00047/8 от 10 июля 2018г. сроком на 1 год с 10.07.2018г. по 09.07.2019г. выдан АО «АльфаСтрахование», страховая сумма 5 000 000 (Пять миллионов) рублей.
Информация обо всех привлекаемых к проведению оценки и подготовке отчёта об оценке организациях и специалистах, с указанием их квалификации и степени их участия в проведении оценки объекта оценки	Непосредственно к проведению оценки и подготовке Отчёта об оценке никакие сторонние организации и специалисты не привлекались. Обращение к сторонним организациям или специалистам происходило лишь в рамках использования их баз данных и знаний в качестве источника информации. Сведения обо всех специалистах (организациях), информация от которых была получена и использована в настоящем отчёте (в качестве консультирования), указаны далее по тексту. Квалификация привлекаемых специалистов (работников организаций), используемая только в целях получения открытой информации, признается достаточной – соответственно, данные специалисты (работники организаций) могут быть привлечены в качестве источников информации, обладающих необходимой степенью достоверности.
Сведения о независимости юридического лица, с	Оценщик не является учредителем, собственником, акционером, должностным лицом или работником юридического лица-заказчика,

которым оценщик заключил трудовой договор, и оценщика в соответствии с требованиями ст.16 №135-ФЗ «Об оценочной деятельности в РФ»	лицом, имеющим имущественный интерес в объекте оценки, не состоит с указанным лицом в близком родстве или свойстве. В отношении объекта оценки Оценщик не имеет вещные или обязательственные права вне договора; Оценщик не является участником (членом) или кредитором юридического лица-заказчика, а такое юридическое лицо не является кредитором или страховщиком Оценщика. Не допускается вмешательство Заказчика либо иных заинтересованных лиц в деятельность оценщика и юридического лица, с которым Оценщик заключил трудовой договор, если это может негативно повлиять на достоверность результата проведения оценки объекта оценки, в том числе ограничения круга вопросов, подлежащих выяснению или определению при проведении оценки объекта оценки. Размер оплаты оценщику за проведение оценки объекта оценки не зависит от итоговой величины стоимости объекта оценки. Юридическое лицо, заключившее договор на проведение оценки, не имеет имущественный интерес в объекте оценки и (или) не является аффилированным лицом Заказчика.

2.5. Декларация качества оценки

Общество с ограниченной ответственностью «Ребус» осуществляет оценочную деятельность на основании права, предоставленного статьёй 15.1 Федерального закона «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» №135-ФЗ от 29 июля 1998 года. ООО «Ребус» имеет в штате не менее двух лиц (оценщиков), являющихся членами одной из саморегулируемых организаций и соответствующих требованиям части второй статьи 24 данного Федерального закона, и удовлетворяет всем требованиям, предъявляемым статьёй 15.1 данного закона к юридическим лицам.

Подписавший данный Отчёт Оценщик настоящим удостоверяет следующее:

1. Отчёт об оценке содержит профессиональное мнение Оценщика относительно рыночной стоимости оцениваемого объекта, предназначенного для информирования Заказчика о величине стоимости объекта оценки.
2. Приведённые в Отчёте данные, на основе которых проводился анализ, были собраны Оценщиком с наибольшей степенью использования знаний и навыков, и являются достоверными и не содержащими фактических ошибок.
3. Содержащийся в Отчёте анализ, мнения и заключения принадлежат самому Оценщику и действительны строго в пределах ограничительных условий и допущений, являющихся частью настоящего Отчёта.
4. Оценка была проведена, а Отчёт составлен в соответствии:
   - с Федеральным законом «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» №135-ФЗ от 29 июля 1998г.;
   - с Федеральными стандартами оценки, обязательными к применению субъектами оценочной деятельности;
   - со стандартами и правилами оценочной деятельности саморегулируемой организации, в которой состоит Оценщик.

2.6. Применяемые стандарты оценочной деятельности

В данном разделе приводится информация о федеральных стандартах оценки, стандартах и правилах оценочной деятельности, используемых при проведении оценки объекта оценки.

1. Федеральный стандарт оценки №1 «Общие понятия оценки, подходы и требования к проведению оценки (ФСО №1)», утверждённый приказом Минэкономразвития России от 20 мая 2015 г. №297.
2. Федеральный стандарт оценки №2 «Цель оценки и виды стоимости (ФСО №2)», утверждённый приказом Минэкономразвития России от 20 мая 2015 г. №298.
3. Федеральный стандарт оценки №3 «Требования к отчёту об оценке (ФСО №3)», утверждённый приказом Минэкономразвития России от 20 мая 2015 г. №299.

4. Федеральный стандарт оценки №7 «Оценка недвижимости (ФСО №7)», утверждённый приказом Минэкономразвития России от 25 сентября 2014 г. №611.
5. Стандарты и правила Некоммерческого партнёрства саморегулируемой организации «Свободный Оценочный Департамент», утверждённые Протоколами Решений Совета НП СРО «СВОД» №3/2013 от 25 января 2013 г., №101/2015 от 13 октября 2015 г.

Стандарты ФСО №1, ФСО №2, ФСО №3, ФСО №7 применялись в качестве обязательных (в силу закона), стандарты СРО «СВОД» применялись ввиду членства оценщика в саморегулируемой организации «Свободный Оценочный Департамент».

2.7. Принятые при проведении оценки объекта оценки допущения

Данный отчёт подготовлен в соответствии с нижеследующими допущениями, являющимися неотъемлемой частью настоящего отчёта:

1. В процессе подготовки настоящего отчёта Оценщик исходил из достоверности имеющихся документов, полученных от Заказчика.
2. Оценщик не несёт ответственности за юридическое описание права собственности на оцениваемое имущество, достоверность которого резюмируется со слов Заказчика.
3. Исходные данные, использованные Оценщиком при подготовке отчёта, были получены из надёжных источников и считаются достоверными. Тем не менее, Оценщик не может гарантировать их абсолютную точность, поэтому там, где это возможно, делаются ссылки на источник информации.
4. Исполнитель не проводил аудиторской экспертизы и исходил из отсутствия каких-либо скрытых фактов, влияющих на величину стоимости Объекта оценки, которые не могут быть обнаружены при изучении предоставленной документации. На Исполнителе не лежит ответственность по обнаружению подобных фактов.
5. Мнение Оценщика относительно рыночной стоимости действительно только на дату оценки. Оценщик не принимает на себя ответственность за последующие изменения социальных, экономических, юридических и природных условий, которые могут повлиять на стоимость оцениваемого имущества.
6. Отчёт об оценке содержит профессиональное мнение Оценщика относительно рыночной стоимости объекта и не является гарантией того, что объект будет продан на свободном рынке по цене, равной стоимости объекта, указанной в данном отчёте.
7. Итоговая величина стоимости объекта оценки, указанная в отчёте об оценке, может быть признана рекомендуемой для целей совершения сделки с объектами оценки, если с даты составления отчёта об оценке до даты совершения сделки с объектом оценки или даты предоставления публичной оферты прошло не более 6 месяцев.
8. Оценщик не обязан приводить обзорные материалы (фотографии, планы чертежи и т. п.) по объекту оценки. Все материалы в отчёте включены исключительно для того, чтобы помочь читателю получить представление о собственности.
9. Оценщик оставляет за собой право включать в состав приложений не все использованные документы, а лишь те, которые представляются Оценщиком наиболее существенными для понимания содержания отчёта. При этом в архиве Оценщика будут храниться копии всех существующих материалов, использованных при подготовке отчёта.
10. Оценка производится исходя из предположения, что объект оценки не обременён никакими обязательствами и ограничениями в использовании и распоряжении. Оценщик не имеет информации о наличии обременений, экологического загрязнения. В соответствии с п.6 ФСО №7 «в отсутствии документально подтверждённых имущественных прав третьих лиц в отношении оцениваемого объекта недвижимости, ограничений (обременений), а также экологического загрязнения оценка объекта оценки проводится исходя из предположения об отсутствии таких прав, ограничений (обременений) и загрязнений с учётом обстоятельств, выявленных в процессе осмотра».

11. Допущения, сформулированные в рамках использованных конкретных методов оценки, ограничения и границы применения полученного результата приведены непосредственно в расчётах настоящего отчёта.
12. Оценщик имеет право при проведении оценки использовать другие допущения и ограничения, не описанные выше, необходимость которых обусловлена информацией об объекте оценки, получаемой оценщиком при проведении оценки, при условии, что эти допущения и ограничения не будут противоречить требованиям действующего законодательства в области оценочной деятельности.
13. Ни Заказчик, ни Оценщик не могут использовать отчёт (или любую его часть) иначе, чем это предусмотрено в назначении оценки, указанной в отчёте.
14. Ни отчёт целиком, ни одна из его частей (особенно заключение о стоимости, сведения об оценщике/оценщиках или оценочной компании, с которой данные специалисты связаны, а также любая ссылка на их профессиональную деятельность) не могут распространяться среди населения посредством рекламы, PR, СМИ, почты, прямой пересылки и любых других средств коммуникации без предварительного письменного согласия и одобрения Исполнителя.
15. От Оценщика не требуется появляться в суде или свидетельствовать иным образом по поводу составленного отчёта или оцениваемого имущества, кроме как случае официального вызова в суд.

2.8. Общие понятия и определения

Имущество - объекты окружающего мира, обладающие полезностью, и находящиеся в чьей-либо собственности.

Оценка - деятельность специалиста, обладающего подготовкой, опытом и квалификацией, по систематизированному сбору и анализу рыночных и нормативных данных, необходимых для определения стоимости различных видов имущества на основе действующего законодательства, государственных стандартов и требований этики.

Право собственности - согласно Гражданскому кодексу РФ, часть I, (ст. 209), включает право владения, пользования и распоряжения имуществом.

Кадастровый номер – персональный номер, присваиваемый каждому объекту недвижимости, включая земельные участки, который сохраняется за объектом до тех пор, пока он физически и (или) юридически существует как единое целое.

Объект оценки **–** объект гражданских прав, в отношении которого законодательством Российской Федерации установлена возможность его участия в гражданском обороте (Федеральный стандарт оценки «Общие понятия оценки, подходы к оценке и требования к проведению оценки» (ФСО №1, п. 3).

Дата оценки (дата проведения оценки, дата определения стоимости) **–** дата, по состоянию на которую определяется стоимость объекта оценки (Федеральный стандарт оценки «Общие понятия оценки, подходы к оценке и требования к проведению оценки» (ФСО №1).

Итоговая величина стоимости объекта оценки **–** определяется путём расчёта стоимости объекта оценки при использовании подходов к оценке и обоснованного оценщиком согласования (обобщения) результатов, полученных в рамках применения различных подходов к оценке (Федеральный стандарт оценки «Общие понятия оценки, подходы к оценке и требования к проведению оценки» (ФСО №1).

Метод оценки **–** последовательность процедур, позволяющая на основе существенной для данного метода информации определить стоимость объекта оценки в рамках одного из подходов к оценке (Федеральный стандарт оценки «Общие понятия оценки, подходы к оценке и требования к проведению оценки» (ФСО №1).

Подход к оценке **–** совокупность методов оценки, объединённых общей методологией (ФСО №1).

Объект-аналог объекта оценки **–** объект, сходный объекту оценки по основным экономическим, материальным, техническим и другим характеристикам, определяющим его стоимость (Федеральный стандарт оценки «Общие понятия оценки, подходы к оценке и требования к проведению оценки» (ФСО №1).

Единица сравнения – единица измерения, общая для оцениваемых и сопоставимых объектов недвижимости.

Цель оценки **–** определение стоимости объекта оценки, вид которой определяется в задании на оценку (Федеральный стандарт оценки «Цель оценки и виды стоимости» (ФСО №2).

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

- одна из сторон сделки не обязана отчуждать объект оценки, а другая сторона не обязана принимать исполнение;
- стороны сделки хорошо осведомлены о предмете сделки и действуют в своих интересах;
- объект оценки представлен на открытом рынке посредством публичной оферты, типичной для аналогичных объектов оценки;
- цена сделки представляет собой разумное вознаграждение за объект оценки и принуждения к совершению сделки в отношении сторон сделки с чьей либо стороны не было;
- платёж за объект оценки выражен в денежной форме (Федеральный стандарт оценки «Цель оценки и виды стоимости» (ФСО №2).

Срок экспозиции объекта оценки **–** рассчитывается с даты предоставления на открытый рынок (публичная оферта) объекта оценки до даты совершения сделки с ним (Федеральный стандарт оценки «Общие понятия оценки, подходы к оценке и требования к проведению оценки» (ФСО №1).

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

Показатель ликвидности - характеристика ликвидности, которая зависит от возможности реализации и прогнозируемого срока продажи.

Риск ликвидности – это риск, связанный с отсутствием возможности реализовать объект жилой недвижимости в необходимо короткие сроки по рыночной цене. Риск ликвидности в рамках данного отчёта оценивается как разница между «истинной стоимостью» жилого помещения и его возможной ценой с учётом комиссионных выплат в процентном соотношении.

Цена объекта оценки **–** денежная сумма, предлагаемая, запрашиваемая или уплаченная за объект оценки участниками совершенной или планируемой сделки (Федеральный стандарт оценки «Общие понятия оценки, подходы к оценке и требования к проведению оценки» (ФСО №1).

Земельный участок – часть поверхности земли (в том числе поверхностный почвенный слой), границы которой описаны и удостоверены в установленном порядке уполномоченным государственным органом, а также всё, что находится над и под поверхностью земельного участка, если иное не предусмотрено федеральными законами о недрах, об использовании воздушного пространства и иными федеральными законами.

Улучшения – вся недвижимость, кроме земли. Включает здания, сооружения, ограждения, передаточные устройства и т.д.

Объект капитального строительства (далее - ОКС) – это здание, строение, сооружение, объекты, строительство которых не завершено (т.е. объекты незавершённого строительства), за исключением временных построек, киосков, навесов и других подобных построек (п. 10 статьи 1 ГрК РФ).

Износ – потеря имуществом стоимости с течением времени под действием различных факторов.

Устаревание – потеря стоимости объекта в результате уменьшения полезности в связи с воздействием на него физических, технологических, эстетических, негативных внешних факторов.

Нормативный срок службы **–** определённый нормативными документами срок службы зданий, сооружений и другого имущества.

Срок физической жизни – период от завершения строительства объекта недвижимости до его сноса.

Хронологический (фактический) возраст объекта – период между завершением строительства (изготовления) объекта и датой оценки.

Срок экономической жизни объекта – период времени, в течение которого объект можно использовать, извлекая прибыль.

Остаточный срок экономической жизни – период, в течение которого улучшения на земельном участке ещё будут вносить вклад в стоимость объекта недвижимости.

Аренда – юридически оформленное право временного владения и пользования или временного пользования чужой собственностью на определённых условиях. Аренда земли юридически оформленное право землепользования, при котором собственник земли за арендную плату передаёт свой земельный участок на срок аренды другому лицу (арендатору) для использования по целевому назначению.

Арендная плата – плата за пользование чужим объектом недвижимости. Величина и периодичность выплаты арендной платы устанавливаются в договоре, заключаемом между арендодателем и арендатором.

Действительный валовой доход – потенциальный валовой доход с учётом потерь от недозагрузки, приносящей доход недвижимости, от неплатежей арендаторов, а также от дополнительных видов доходов.

Чистый операционный доход (ЧОД) – часть действительного валового дохода, которая остаётся после выплаты всех операционных расходов.

Денежный поток – сумма чистого дохода, амортизационных отчислений и прочих периодических поступлений или выплат, определяющих величину денежных средств предприятия.

Дисконтирование – расчёт текущей стоимости будущих денежных потоков.

Ставка дисконтирования – процентная ставка, используемая для приведения ожидаемых будущих доходов (расходов) к текущей стоимости. Ставка дисконтирования представляет общую ожидаемую ставку дохода (в процентах к цене покупки), на которую покупатель или инвестор вправе рассчитывать, приобретая в собственность некий актив, с учётом риска, присущего этой доле собственности.

Коэффициент (ставка) капитализации – коэффициент пересчёта будущих доходов (имеется ввиду чистый операционный доход) от объекта к текущему моменту при условии, что поступление доходов носит регулярный характер, и их величина существенно не изменяется. Отличается от ставки дисконтирования на фактор фонда возмещения.

2.9. Последовательность определения стоимости объекта оценки

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

1. Заключение договора на проведение оценки, включающего задание на оценку;
2. Сбор и анализ информации, необходимой для проведения оценки;
3. Применение подходов к оценке, включая выбор методов оценки и осуществление необходимых расчётов;
4. Согласование (обобщение) результатов применения подходов к оценке и определение итоговой величины стоимости объекта оценки;
5. Составление отчёта об оценке.

Глава 3. ОПИСАНИЕ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ С ПРИВЕДЕНИЕМ ССЫЛОК НА ДОКУМЕНТЫ, УСТАНАВЛИВАЮЩИЕ КОЛИЧЕСТВЕННЫЕ И КАЧЕСТВЕННЫЕ ХАРАКТЕРИСТИКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

3.1. Перечень документов, использованных оценщиком и устанавливающих количественные и качественные характеристики объекта оценки

1. Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости от 10.03.2020 № 99/2020/317520415

3.2. Общие данные по г. Москва

Представление общих региональных данных необходимо для понимания пользователем отчёта природно-географических особенностей местоположения объекта, а также некоторых социально-экономических, в том числе и государственно-правовых факторов, оказывающих влияние на стоимость оцениваемой собственности.

Оцениваемый объект недвижимости находится в г. Москва, который отличается по названным факторам от других регионов России.

Москва - столица Российской Федерации, город федерального значения, административный центр Центрального федерального округа и Московской области, в состав которой не входит. Крупнейший по численности населения город России и Европы, центр Московской городской агломерации. Входит в десятку крупнейших городов мира.

Историческая столица Великого княжества Московского, Царства Русского, Российской империи (1728-1732), Советской России и СССР; носит звание Города-героя. Имеет внутреннее административно-территориальное деление, официально утверждённые герб, флаг и гимн. В Москве находятся федеральные органы государственной власти Российской Федерации, за исключением Конституционного суда Российской Федерации, и органы местного самоуправления, посольства иностранных государств, штаб-квартиры большинства крупнейших российских коммерческих организаций и общественных объединений, а также иностранные представительства компаний, работающих в России и СНГ. Москва относится к глобальным городам, внося значительный вклад в развитие мировой цивилизации. Этому способствует высокий экономический, культурный и научный потенциал города.

Расположена в центре Восточно-Европейской равнины, в междуречье Оки и Волги, на одной широте с такими городами, как Красноярск, Омск, Петропавловск (Казахстан), Челябинск, Казань, Калининград, Копенгаген, Глазго.

Москва является также важнейшим транспортным узлом. Город обслуживают 6 аэропортов, 9 железнодорожных вокзалов, 3 речных порта (имеется речное сообщение с морями бассейнов Атлантического и Северного Ледовитого океанов). С 1935 года в столице работает метрополитен.

Согласно правовым актам Москвы, в состав территории города входят: территории в пределах Московской кольцевой автомобильной дороги (МКАД); территории, примыкающие к внешним границам полосы отвода МКАД (Куркино, Молжаниновский, Митино, Южное и Северное Бутово, Жулебино, Новокосино, Косино-Ухтомский, Солнцево, Новопеределкино, район Северный); посёлки Акулово и Восточный; посёлок Некрасовка; посёлок Рублёво (с деревней Мякинино); посёлок Внуково и Толстопальцевский сельсовет в составе посёлка Толстопальцево и деревни Толстопальцево; посёлки: Новобратцевский, Липки и Милицейский (бывшая часть города Щербинка); деревни: Захарьино, Захарьинские дворики (часть), Федосьино и Щербинка; город Зеленоград; территории, включённые в состав города Зеленограда, с населёнными пунктами; посёлок Малино; дачный посёлок Алабушево (часть); деревни: Кутузово, Ново-Малино и Рожки.

Москва разделена на десять административных округов, из которых только один (Зеленоградский) полностью расположен за пределами Кольцевой автодороги:

1. Центральный административный округ
2. Северный административный округ
3. Северо-восточный административный округ
4. Восточный административный округ

5. Юго-восточный административный округ
6. Южный административный округ
7. Юго-западный административный округ
8. Западный административный округ
9. Северо-западный административный округ
10. Зеленоградский административный округ

Рисунок 1.
Карта Москвы по округам

В свою очередь, округа делятся на районы, всего в Москве 125 районов. Управление округами осуществляют окружные префектуры, районами — районные управы.

Москва - крупнейший в общероссийском масштабе финансовый центр, международный деловой центр и центр управления большой 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.

Центральный административный округ - один из 12 административных округов города Москвы, расположен в центре города и включает в себя 10 районов. В округе расположено много театров, почти все московские вокзалы, большинство министерств Российской Федерации, а также Кремль, Дом правительства РФ, Государственная дума, Совет Федерации. Значительную часть территории округа занимают различные офисные здания, на западной окраине округа в том числе расположен ММДЦ «Москва-Сити».

Площадь территории района 6617,55 га. Численность населения 782 048 чел. Плотность населения - 11 817,79 чел./км². Площадь жилого фонда - 2655,9 тыс. м².

Центральный административный округ разделён на 10 районов: район Арбат; Басманный район; район Замоскворечье; Красносельский район; Мещанский район; Пресненский район; Таганский район; Тверской район; район Хамовники; район Якиманка.

3.3. Количественные и качественные характеристики оцениваемого объекта

Рисунок 1.

Местоположение объекта оценки на карте города

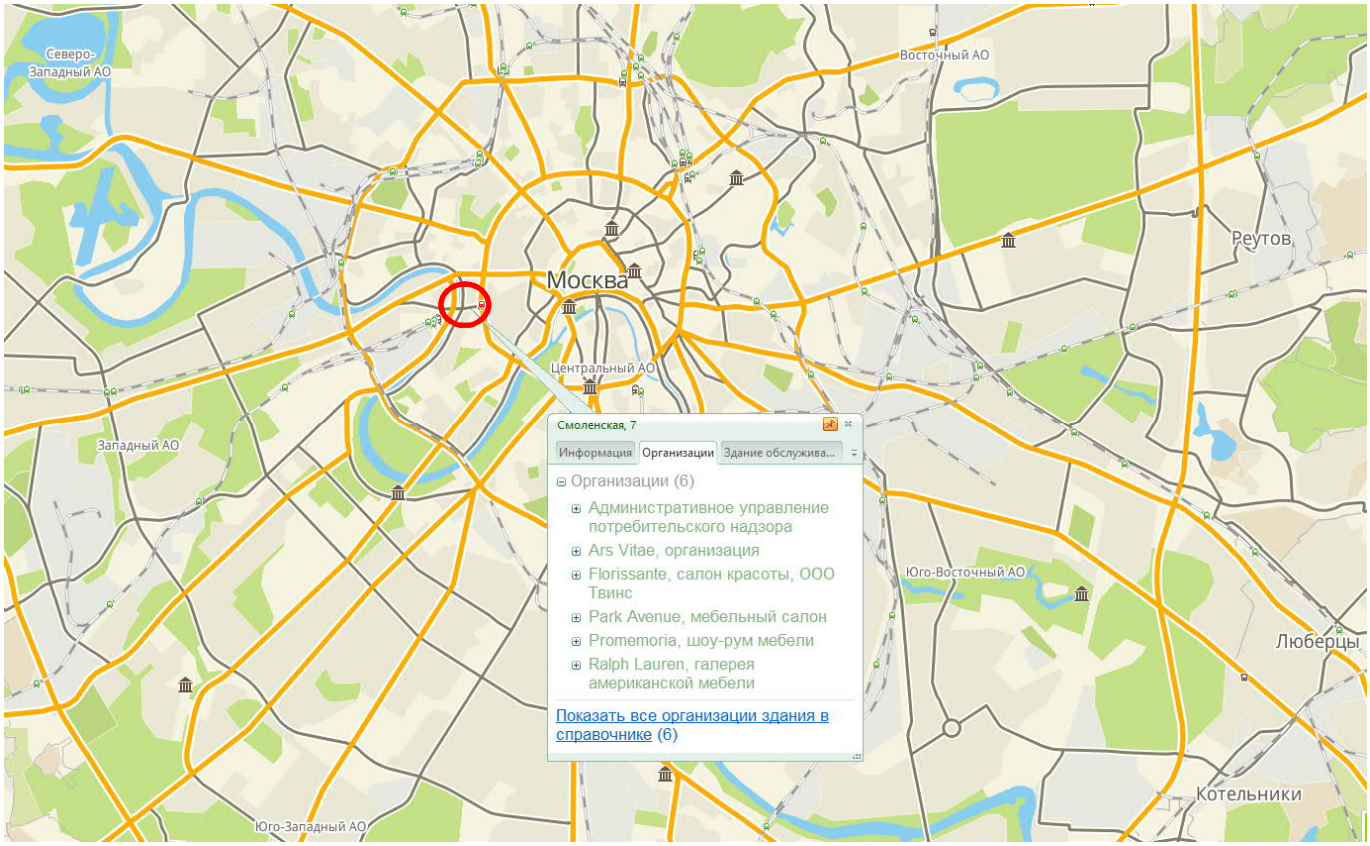
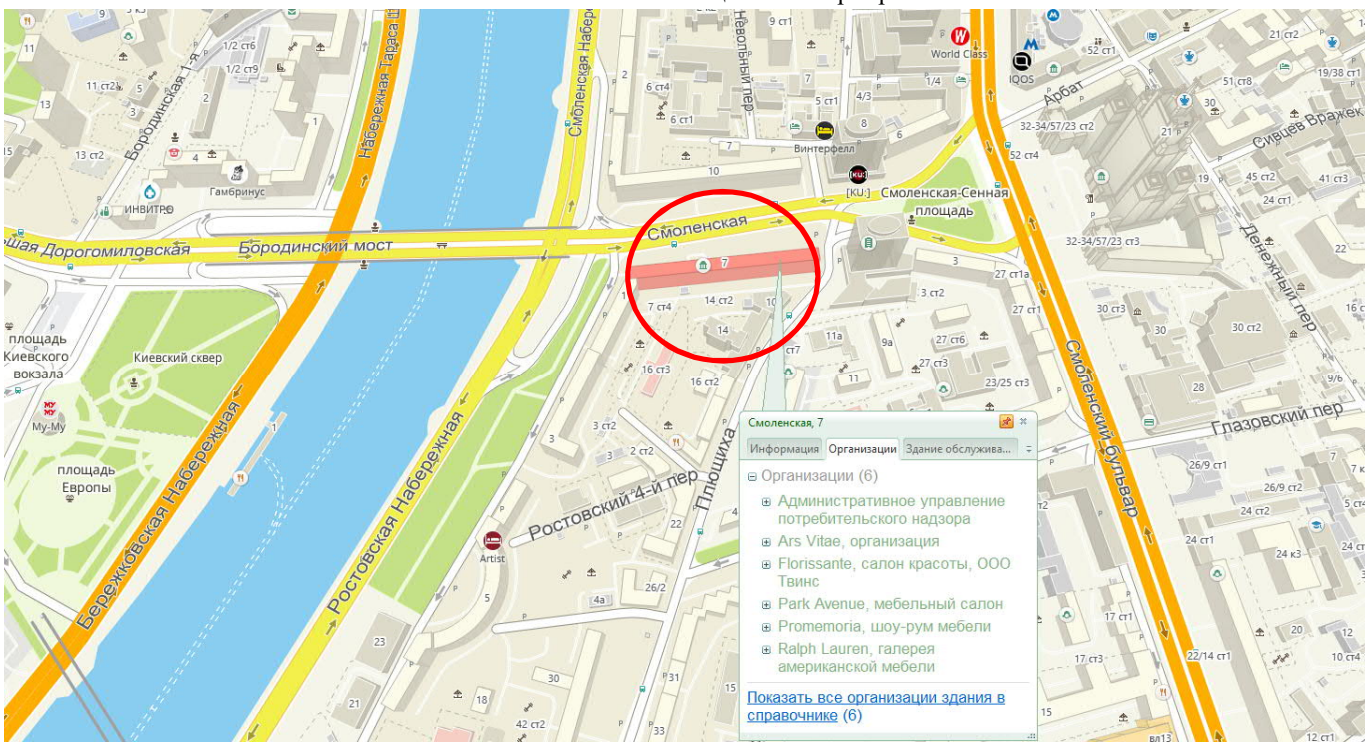


Рисунок 2.

Местоположение объекта оценки на карте района



Объект находится в центральном административном округе, между ТТК и Садовым кольцом, в районе «Хамовники», на границе с районом «Арбат». Помещение занимает первый этаж жилого семиэтажного кирпичного дома, в котором расположились несколько мебельных салонов и прочие торговые помещения.

Помещение представляет собой трёхуровневую систему: основной этаж, подвальное помещение и антресоль. Помещение магазинов имеет хорошую по качеству внешнюю и внутреннюю отделку.

Таблица 5.

Характеристика местоположения объекта оценки

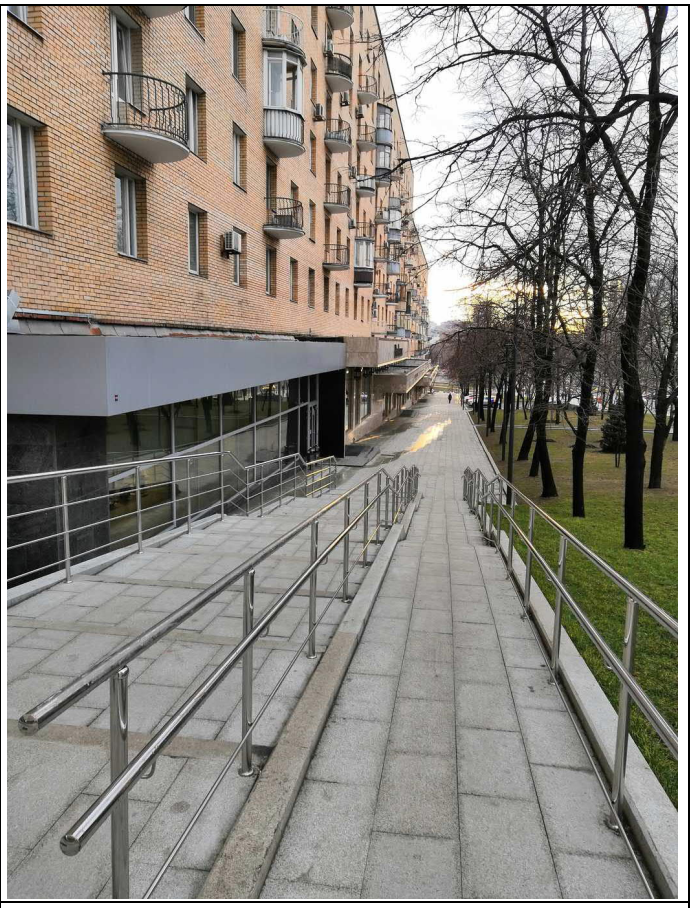
Наименование показателя	Значение показателя
Застройка, типичное использование окружающей недвижимости:	Смешанная застройка (многоэтажные жилые дома, общественные и административные объекты).
Благоустройство территории:	Присутствуют следующие виды благоустройства: подъездные асфальтобетонные дороги, стихийная парковка
Транспортная доступность:	Отличная. Объект оценки расположен на окраине жилого микрорайона на нечётной стороне транзитной улицы, выходя торцом на набережную Москва-реки, в 5-ти минутах ходьбы от м. Смоленская (Арбатско-Покровской линии), в 20 м от остановки общественного транспорта «Бородинский мост» (1 маршрут автобуса), в 250 м – остановка «Смоленские ворота» (7 маршрутов автобуса)
Экологическое состояние (локальное):	Местоположение оцениваемого объекта, с точки зрения экологической обстановки, можно считать хорошим. Основным фактором загрязнения является автомобильный транспорт.

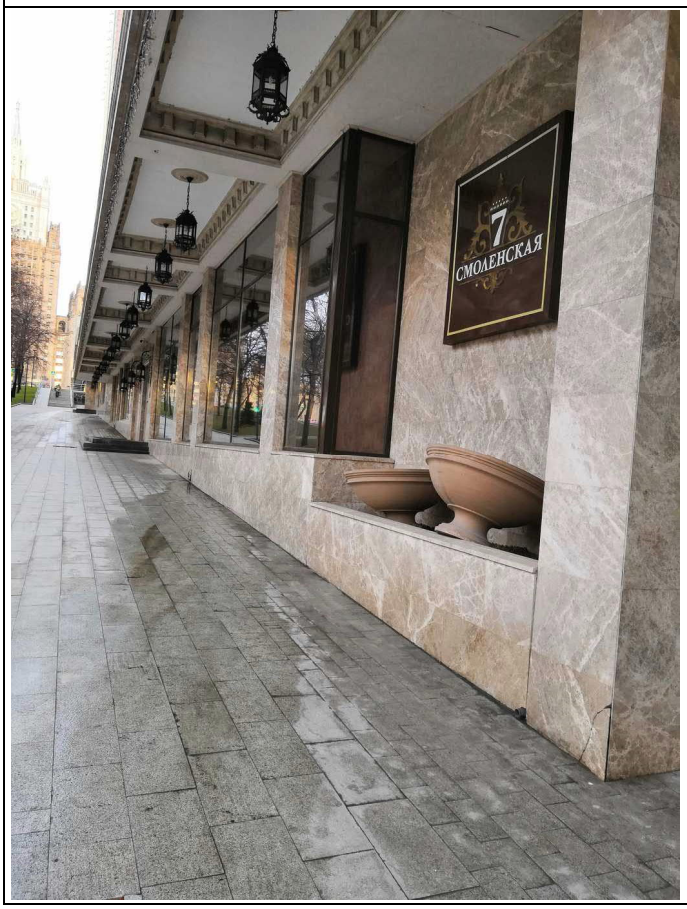
Таблица 6.

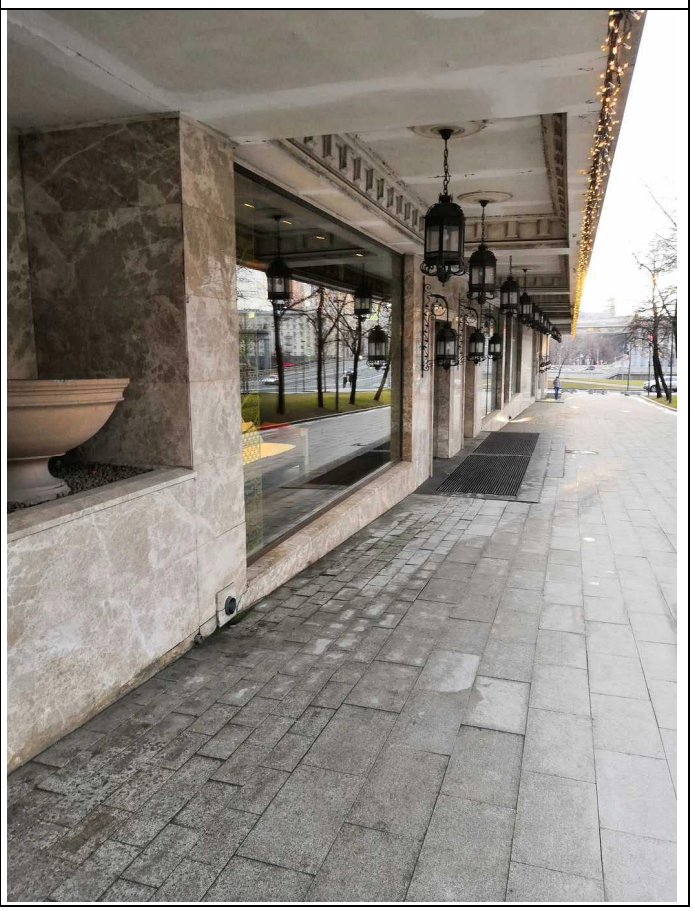
Характеристика объекта оценки

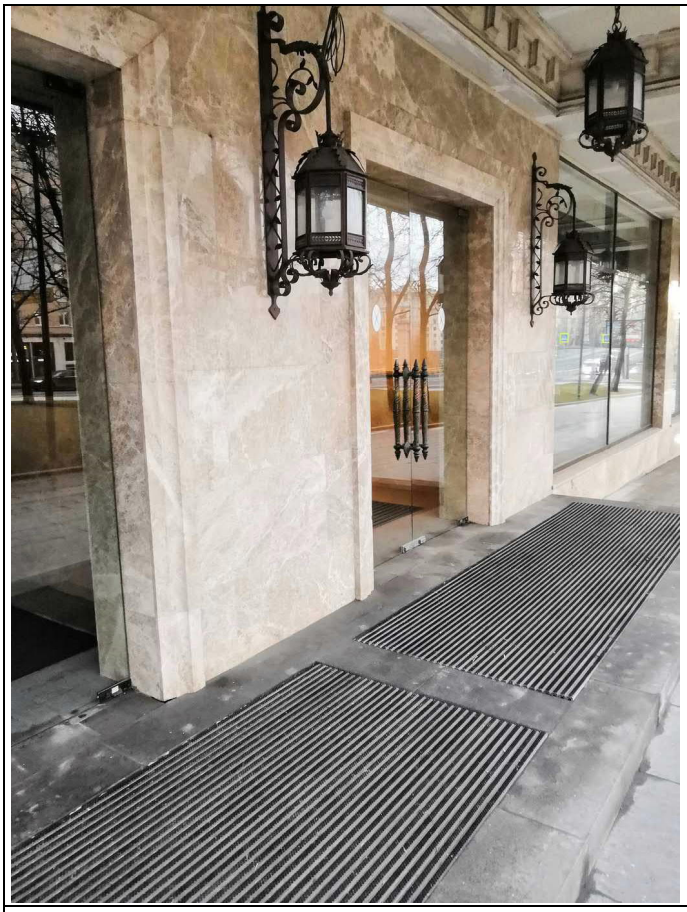
Наименование показателя	Значение показателя
Этажность	7+подвал
Год постройки здания	1973
Общая площадь объекта оценки, кв. м	4424,3
Подвал ком А, Б,В,Г,Д,Е,Ж,З,И,К,Л, пом. I ком.1-43, 43а, 44-61, 61а, 61б, 61в, 62-70	2 253,1 кв. м (в т.ч. полезной площадью 2 079,5 кв. м)
Этаж I ком А, Б,В,Г,Д,Е,Ж,К, пом. Iа ком.1, пом. III ком.1-12, пом. IV ком.1, 1а,1г,2,2а,2б,3-6, пом. IVа ком.1-6, пом. IVб ком.1-11, пом. V ком.1-4, пом. VI ком.1	1 663,6 кв. м (в т.ч. полезной площадью 1 539,8 кв. м)
Антресоль I ком.Л, пом. I ком.1,1а, 2-5, 5б, 6-16, 1г,2,2а,2б,3-6, пом. II ком.1-2	507,6 кв. м (в т.ч. полезной площадью 492,7 кв. м)
Текущее использование	Торговое
Материал стен здания	Кирпич
Расположение оцениваемых помещений в здании	1-ый этаж + подвал
Функциональное назначение	Торговое
Основные конструктивные элементы:	
Фундаменты	Бетонные ленточные
Наружные и внутренние стены	Кирпичные с внутренней отделкой
Перегородки	Кирпичные, металлический профлист, стеклоблоки
Перекрытия	Ж/б плиты
Крыша	Совмещённое с кровлей, мягкое рулонное покрытие
Полы	Кафельная плитка, паркет
Инженерные Коммуникации	Водоснабжение, электроснабжение, канализация, центральное отопление.
Состояние	Хорошее

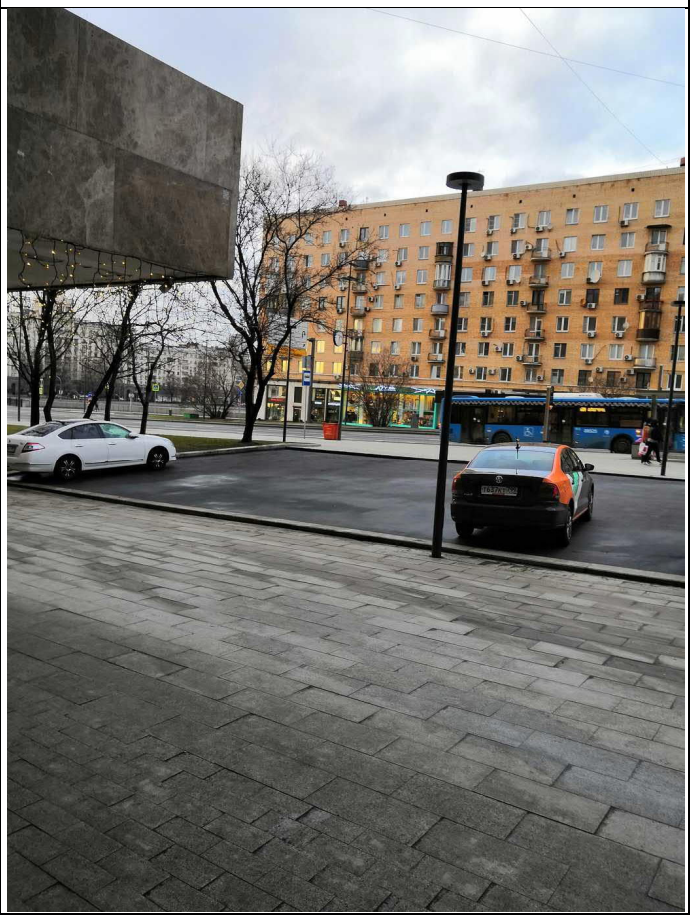
3.4. Фотофиксация объекта оценки




7
СМОЛЕНСКАЯ







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

Другие факторы и характеристики, относящиеся к объекту оценки, существенно влияющие на его стоимость Оценщику на момент оценки не известны.

Глава 4. АНАЛИЗ РЫНКА ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ, АНАЛИЗ ДРУГИХ ВНЕШНИХ ФАКТОРОВ, НЕ ОТНОСЯЩИХСЯ НЕПОСРЕДСТВЕННО К ОБЪЕКТУ ОЦЕНКИ, НО СУЩЕСТВЕННО ВЛИЯЮЩИХ НА ЕГО СТОИМОСТЬ

4.1. Анализ рынка

4.1.1. Анализ влияния общей политической и социально-экономической обстановки в стране и регионе расположения объекта оценки на рынок оцениваемого объекта, в том числе тенденций, наметившихся на рынке, в период, предшествующий дате оценки[1]

Таблица 7.

Макроэкономические показатели

	2018 (дек. к дек.)	2019 (дек. к дек.)	Янв. 2019	Янв. 2020
Рост потребительских цен, %	4,3	3,0	1,0	0,4
Рост цен производителей, %	11,7	-4,3	-3,3	-0,4
Рост денежной базы, %	8,0	3,1	-5,0	-3,4
Индекс реального курса рубля к доллару США, %	-10,8	7,6	0,8	2,4
Индекс реального эффективного курса рубля к иностранным валютам, %	-7,0	8,1	0,3	1,7
ВВП, млрд руб.	104335	109362	7 747	7 888
Средняя цена нефти «Юралс», долл. США/баррель	70,0	63,6	59,9	61,7
Курс рубля к доллару США (средний за период), руб./долл. США	62,5	64,7	67,3	68,7

	2019 в % к 2018	Дек. 2019 в % к дек. 2018	Дек. 2019 в % к ноя. 2019
Индекс выпуска товаров и услуг по базовым видам экономической деятельности	102,0	102,4	110,7
Индекс промышленного производства	102,4	102,1	108,9

7 февраля. Банк России продолжил прошлогоднюю серию пошаговых снижений ключевой ставки, скорректировав её вниз на 0,25 п.п., до уровня 6,0%. Мотивация последнего решения ЦБ принципиально не отличается от предыдущих: замедление инфляции происходит быстрее прогнозов, инфляционные ожидания остаются стабильными. К концу 2020 г. Банк России прогнозирует инфляцию в интервале, и вблизи целевых 4% в дальнейшем. По первой оценке Росстата, прирост ВВП в 2019 году составил 1,3%, что соответствовало верхней границе ожиданий ЦБ, однако темпы роста экономики РФ остаются невысокими, на что влияют, в том числе, риски замедления мировой экономики. Следующее заседание Совета директоров Банка России по вопросу ключевой ставки запланировано на 20 марта.

31 января. Morgan Stanley обновил прогноз развития экономики России на 2020-2021 гг., приведённый в таблице ниже.

Таблица 8.

Прогноз показателей экономики России на 2020-2021 гг. от Morgan Stanley

Показатель	2019	2020	2021
Темп прироста ВВП, % г/г	1,3	1,7	2,0
Потребление домохозяйств, % г/г	1,9	2,2	2,6
Валовое накопление основного капитала, % г/г	0,7	3,6	3,6
Экспорт товаров и услуг (ф.о.), % г/г	-2,1	1,8	2,2

[1] http://www.eeg.ru/pages/186?PHPSESSID=81412211ff635c6ef521f901e72ce78c

Импорт товаров и услуг (ф.о.), % г/г	-0,1	3,6	4,3
Инфляция ИПЦ, % дек/дек	3,0	3,8	3,8
Сальдо счета текущих операций, % ВВП	4,1	3,3	2,7
Государственный долг, % ВВП на конец года	14,0	14,3	14,7
Баланс федерального бюджета, % ВВП	1,8	1,1	0,4

Источник: Morgan Stanley

12 февраля. Citibank оставил без изменения прогноз развития экономики России на 2020-2024 гг., приведённый в таблице ниже.

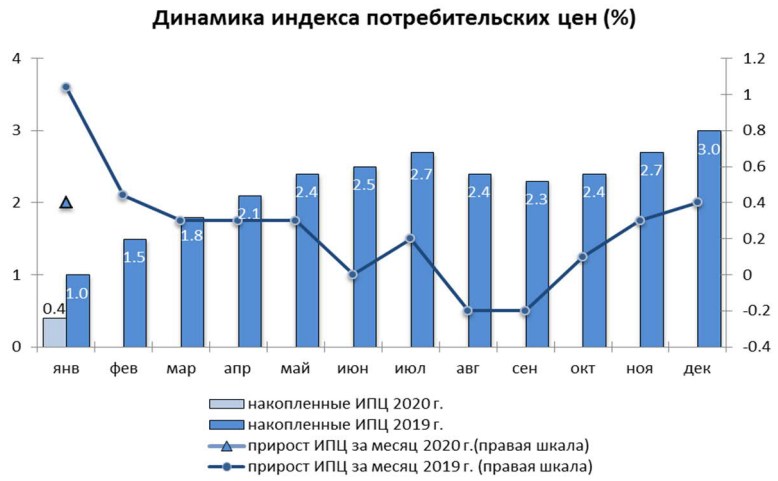
Таблица 9.

Прогноз показателей экономики России на 2019-2024 гг. от Citibank

Показатель	2019	2020	2021	2022	2023	2024
Темп прироста ВВП, % г/г	1,3	2,0	2,5	2,5	2,6	2,6
Инфляция ИПЦ, % среднегодовая	4,5	3,0	3,7	4,0	4,0	4,0
Ключевая ставка ЦБ, % среднегодовая	7,25	5,63	5,75	5,75	5,75	7,27
Сальдо счета текущих операций, % ВВП	4,8	3,4	2,6	2,4	1,8	0,7
Баланс расширенного бюджета, % ВВП	1,9	1,1	0,8	0,5	0,5	0,3
Государственный долг, % ВВП	18	18	19	20	21	21
10-летняя доходность, % среднегодовая	7,60	6,78	6,83	6,83	6,83	6,83
Курс доллара США, руб. среднегодовой	64,7	64,0	65,6	67,1	68,3	69,4
Курс евро, руб. среднегодовой	72,4	72,8	77,8	82,8	88,6	94,5
Темп прироста ВВП, % г/г	1,3	2,0	2,5	2,5	2,6	2,6

Источник: Citibank

Инфляция



В январе 2020 года потребительские цены в среднем по России выросли на 0,4% по сравнению с прошлым месяцем (в январе 2019 года – на 1,0%), а в годовом выражении прирост потребительских цен оценивается на уровне 2,4% против 3,0% месяцем ранее. Таким образом, годовая инфляция снизилась до минимального уровня с середины 2018 года.

Замедление инфляции в отчётном месяце было ожидаемым и объяснялось преимущественно усилением эффекта высокой базы прошлого года. Напомним, что годом ранее особенно активно дорожали продукты питания (+1,3% прирост цен в сегменте продовольственных товаров и +0,7% прирост цен на продовольственные товары без учёта плодоовощной продукции). В январе 2020 года прирост цен на указанные группы товаров составил 0,7% и 0,1% соответственно. Как результат, по итогам отчётного месяца продовольственная инфляция снизилась в годовом выражении до 2,0% и 2,5% соответственно (против 2,6% и 3,1% в декабре прошлого года). Непродовольственные товары

подорожали за месяц на 0,2% м./м. и 2,5% за последние 12 месяцев (3,0% в декабре 2019 года). Прирост цен на платные услуги также составил 0,2% м./м., а в годовом выражении инфляция в секторе услуг равнялась 2,8% против 3,8% месяцем ранее.

Анализ показателей инфляции, очищенных от влияния сезонных факторов, свидетельствует о продолжающемся снижении инфляционного давления. Слабый потребительский спрос оказывает сдерживающее влияние на инфляцию, как и на протяжении большей части прошлого года. Добавим, что в последние месяцы также устойчиво снижались инфляционные ожидания экономических агентов. Снижение инфляционных рисков послужило причиной для дальнейшего смягчения денежно-кредитной политики Банка России. На февральском заседании Совета директоров Банка России ключевая ставка в очередной раз была снижена на 25 б.п. до 6,00%.

По итогам текущего года инфляция ожидается на уровне 3,5-3,7%, что соответствует нижней границе прогнозного интервала Банка России (3,5-4,0%).

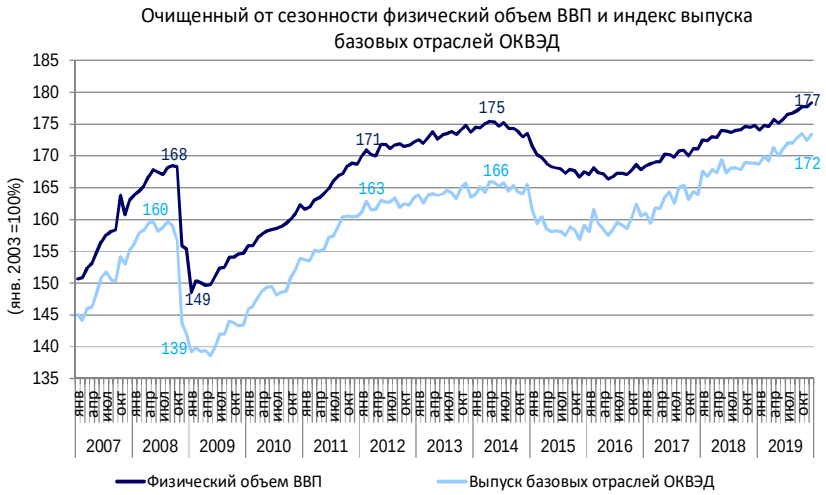
Валовой внутренний продукт

По оценке Росстата, прирост ВВП в 2019 г. составил 1,3% после 2,5% в 2018 г. При этом по оценкам Минэкономразвития, прирост ВВП в IV кв. в годовом сопоставлении составил 2,3% после 1,7% в III кв. Годовые темпы прироста ВВП в ноябре и декабре составили 1,9% и 2,4% соответственно.

В структуре ВВП по производству в 2019 г. наблюдалось существенное сокращение вклада небазовых отраслей в общий прирост добавленной стоимости. При этом промышленное производство внесло примерно тот же вклад в прирост ВВП, что и в 2018 г. Также минимальный положительный вклад в прирост ВВП внесло сельское хозяйство главным образом благодаря высокому урожаю. Оптово-розничная торговля внесла несколько меньший вклад в прирост ВВП в 2019 г. по сравнению с 2018 г., причём рост товарооборота замедлился как в розничной, так и в оптовой торговле.

В структуре ВВП по элементам использования наблюдалось существенное замедление роста потребления домохозяйств (с 3,3% в 2018 г. до 2,3% в 2019 г.), которое было скомпенсировано ускорением роста потребления органов госуправления (с 1,3% до 2,8%), что может объясняться дополнительными расходами на национальные проекты и «цифровизацию» экономики. Существенно выросло и потребление НКО: +2,4% в 2019 г. по сравнению с сокращением на 1,1% в 2018 г. В результате темп роста общего конечного потребления снизился незначительно (с 2,8% до 2,4%). Прирост валового накопления основного капитала ускорился с 0,1% в 2018 г. до 1,4% в 2019 г., что не согласуется с динамикой объёма инвестиций в основной капитал (замедление с 4,3% в 2018 г. до 0,7% в I-III кв. 2019 г.) и строительства (замедление с 5,3% в 2018 г. до 0,6% в 2019 г.). Это может объясняться возможным ускорением роста инвестиций в IV кв. 2019 г., данные за который пока не опубликованы. Однако это маловероятная причина, поскольку прирост в строительстве в IV кв. составил 0,9% в годовом выражении, что лишь немного выше результата III кв. (0,5%). Более вероятная причина рассогласованности – корректировка методологии и/или пересмотр данных по валовому накоплению основного капитала, за которым, возможно последует пересмотр данных по инвестициям. Однозначно об этом можно будет судить после выхода данных по инвестициям за IV кв. 2019 г. В 2019 г. также наблюдалось падение экспорта товаров и услуг (-2,1% после роста на 5,5% в 2018 г.) за счёт значительного сокращения нетопливной составляющей, что объясняется ослаблением внешнего спроса. При этом динамика импорта сохранилась примерно на уровне предыдущего года (2,2% после 2,6% в 2018 г.).

Структура ВВП по источникам доходов изменилась в пользу оплаты труда: её доля увеличилась на 0,8 п.п., в то время как доля прибыль и смешанных доходов сократилась на 0,6 п.п., прервав двухлетний положительный тренд по этому показателю. Доля налогов на производство и импорт сократилась на 0,2 п.п.



Прирост выпуска товаров и услуг по базовым видам экономической деятельности в 2019 г. составил 2,0%. При этом промышленное производство выросло на 2,4%, что несколько ниже прироста в 2018 г. (2,9%). Добыча полезных ископаемых в 2019 г. увеличилась на 3,1%, что объясняется главным образом эффектом относительно низкой базы 2018 г. В обрабатывающих отраслях в 2019 г. прирост выпуска снизился до 2,3% по сравнению с 2,6% в 2018 г. Замедление в обрабатывающем секторе объясняется в основном существенным падением выпуска в машиностроении. Обеспечение электроэнергией, газом и паром, кондиционирование воздуха в 2019 г. продемонстрировало прирост на 0,4%, а водоснабжение, водоотведение, сбор и утилизация отходов сократились на 0,3%.

Потребление, инвестиции

В 2019 г. темпы роста в розничной торговле замедлились до 1,6% (2,8% в 2018 г.), а предоставление платных услуг населению сократилось на 0,9% (+1,4% в 2018 г.). Динамика инвестиций в основной капитал в I-III кв. 2019 г. также значительно замедлилась: темп прироста физического объёма инвестиций в январе-сентябре снизился до 0,7% по сравнению с 4,3% за 2018 г. в целом. Это объясняется главным образом завершением крупных инвестиционных проектов в конце 2018 г.

Таблица 10.

Темпы роста выпуска по видам деятельности (% к соответствующему периоду предыдущего года)

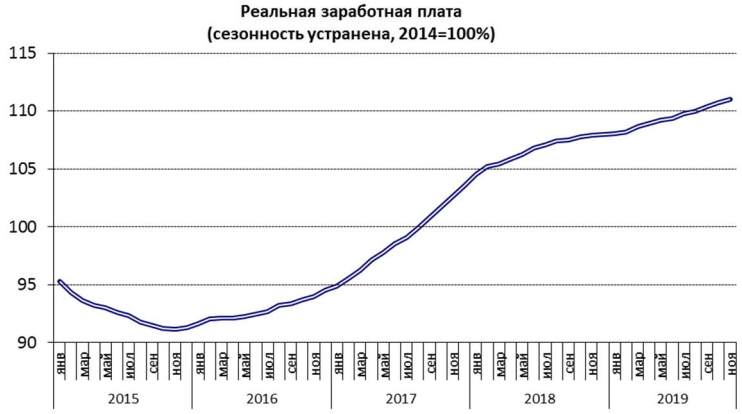
Отрасль	2019	2018	2017
ВВП	1,3	2,3	1,6
Базовые отрасли ОКВЭД	2,0	2,9	2,4
Сельское хозяйство	4,0	-0,6	2,4
Промышленность, всего	2,4	2,9	1,0
Добыча полезных ископаемых	3,1	4,1	2,0
Обрабатывающие производства	2,3	2,6	0,2
производство пищевых продуктов	4,9	4,9	5,6

Отрасль	2019	2018	2017
производство текстильных изделий	-1,1	3,6	7,1
производство одежды	0,6	4,1	3,8
производство кожи и изделий из кожи	-1,4	-3,7	4,3
обработка древесины и производство изделий из дерева	5,3	10,6	2,2
производство бумаги и бумажных изделий	3,6	12,6	4,7
производство кокса и нефтепродуктов	1,4	1,8	0,6
производство химических веществ и продуктов	3,4	2,7	4,3
производство резиновых и пластмассовых изделий	1,9	2,4	3,9
производство прочей неметаллической минеральной продукции	4,6	4,4	2,5
производство металлургическое	0,6	1,7	-3,6
производство машин и оборудования	-2,4	-0,6	2,5
производство автотранспортных средств	-1,9	13,3	12,9
производство прочих транспортных средств и оборудования	-12,1	-2,2	0,6
Обеспечение электрической энергией, газом и паром; кондиционирование воздуха	0,4	1,6	0,1
Водоснабжение; водоотведение, организация сбора и утилизации отходов, деятельность по ликвидации загрязнений	-0,3	2,0	-2,1
Строительство	0,6	5,3	-1,2
Грузооборот транспорта	0,6	2,9	5,4
Розничная торговля	1,6	2,6	1,3
Платные услуги населению	-0,9	2,5	0,2
Инвестиции в основной капитал	0,7*	4,3	4,4

* Январь-сентябрь 2019 г. / январь-сентябрь 2018 г.

Источники: Росстат, Минэкономразвития

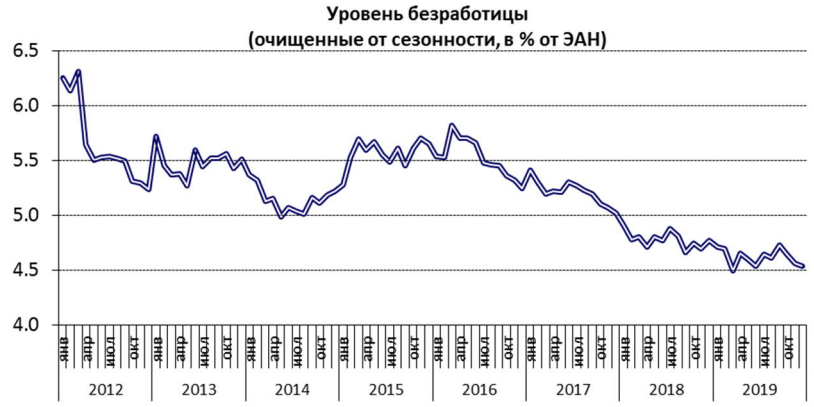
Финансы населения



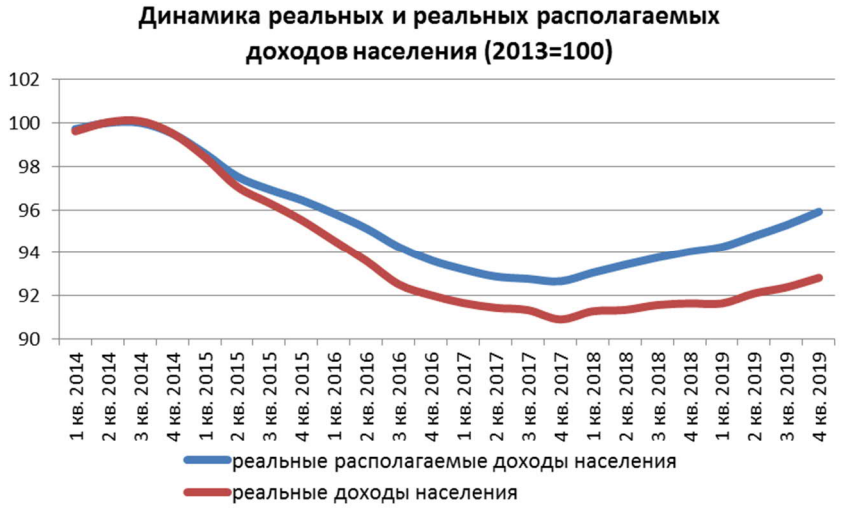
В последние месяцы отмечался умеренный рост реальной заработной платы. Так, среднемесячные темпы прироста за одиннадцать месяцев прошлого года составили 0,3% (сезонность устранена). В целом за январь-ноябрь 2019 года по отношению к аналогичному периоду 2018 года реальная заработная плата выросла на 2,5%, тогда как годом ранее этот показатель был равен 7,4%. Отметим, что Росстат отказался от публикации предварительных данных по динамике номинальной и реальной заработной платы. Таким образом, данные по заработной плате выпускаются с лагом в два месяца.

Уровень безработицы в последние месяцы достиг исторического минимума (4,5-4,7%). Если говорить о среднесрочных и долгосрочных перспективах, то здесь на первый план выходят факторы, связанные с ухудшающейся демографической ситуацией, и, как следствие, снижающейся

численностью экономически активного населения и нарастающим дефицитом трудовых ресурсов. Повышение пенсионного возраста позволит частично ослабить дефицит рабочей силы.



По оценке Росстата, в 2019 году реальные доходы населения по отношению к предыдущему году выросли на 1,5%, а реальные располагаемые доходы населения увеличились за год на 0,8%. Напомним, что годом ранее прирост реальных доходов составил 1,1%, а прирост реальных располагаемых доходов – 0,1%. Как мы видим, последние два года темпы роста реальных располагаемых доходов населения отстают от темпов роста реальных доходов населения по причине того, что доля оплаты обязательных платежей в структуре использования денежных доходов населения растёт из года в год. По мере замедления роста потребительского кредитования расходы граждан на выплату процентов по кредитам будут снижаться, что благоприятно отразится на динамике реальных располагаемых доходов в ближайшие месяцы.



По предварительным данным Росстата, в 2019 году, как и годом ранее, коэффициент Джини составил 0,413. Коэффициент фондов также не изменился по сравнению с предыдущим годом и равнялся 15,6 раз.

Индекс потребительской уверенности, отражающий совокупные потребительские ожидания населения, в четвёртом квартале 2019 года не изменился по сравнению с предыдущим кварталом. Согласно публикации Росстата, большинство подиндексов остались на уровне предыдущего квартала, за исключением Индекса благоприятности условий для крупных покупок и Индекса благоприятности условий для сбережений, которые выросли на 1 п.п. Отметим, что в соответствующем обзоре Банка России в сентябре-ноябре прошлого года было зафиксировано увеличение Индекса потребительских настроений (ИПН) на 6 п.п., тогда как в декабре указанный индекс снизился на 0,2 п.п. В январе 2020 года ИПН вновь незначительно вырос, главным образом, за счёт положительной коррекции индекса ожиданий. Одновременно с этим, граждане продолжают испытывать трудности в формировании сбережений: порядка 70% респондентов не удаётся формировать сбережения после оплаты текущих расходов, а более 60% семей вообще не имеют сбережений.

«Мёртвый рынок»: кризис на рынке коммерческой недвижимости продолжается[2]

Несмотря на увеличение арендных ставок и рост ввода новых офисов в Москве в три раза в 2019 году, говорить об окончании кризиса на рынке недвижимости пока рано:

В 2019-м ввод новых офисов в Москве по сравнению с 2018 годом увеличился в три раза. Ставки аренды на офисы класса В увеличились на 14%. По данным Knight Frank, на 34% выросли инвестиции в регионы. Все растёт и кризис пройден?

Нет, дело в эффекте низкой базы. 2018 год поставил антирекорд: он был провальным по объёму ввода новых офисных комплексов и торговых центров. После 2014 года очень мало девелоперов рисковало запускать новые крупные проекты, и к 2018 году докризисный задел был исчерпан. В 2018 году, по данным Colliers, в России ввели всего лишь 2,2 млн кв. м торговых центров, офисов и складов, в 2013 году, для сравнения, на рынок вышло 5 млн кв. м. Объём инвестиций в коммерческую недвижимость в 2013-м превышал $8 млрд, а в 2018 и 2019 годах эта цифра осталась на уровне $2 млрд.

Низкие объёмы строительства привели к дефициту качественных офисных площадей на московском рынке. «Готовых помещений практически нет, на рынок вернулись форвардные сделки», — говорит управляющий партнёр Colliers Николай Казанский. По данным Cushman & Wakefield, в 2019 году 60% новых офисных площадей ушло с рынка по договорам предварительной аренды до завершения строительства. Не хватает рынку и торговых помещений. «В этом году мы впервые достигли уровня 2014 года по количеству и активности покупателей», — говорит владелец крупного торгового центра. «Наконец сдали все», — вторит ему другой.

По данным Knight Frank, рублёвые ставки на офисы класса А выросли в 2019 году на 3,2%, класса В — на 14,3%. «Ставки аренды пошли вверх, цены продажи пока не растут», — говорит управляющий партнёр Knight Frank Алексей Новиков. «Ставки продажи не менялись с 2014 года, — согласен Николай Казанский. — Но через три-четыре квартала и они потянутся за ростом ставок аренды».

В торговой недвижимости Москвы снижение уровня вакантности продолжается уже третий год, свидетельствуют данные компании CBRE. Однако в 2020 году на рынок выйдет крупный торговый комплекс площадью 65 000 кв. м в составе тематического парка «Остров мечты», и вакантность может немного вырасти. В целом 2019-й можно назвать годом фудхоллов, говорят консультанты: после открытия популярного «Депо» на Лесной улице некоторые владельцы торговых центров обновляют их и вводят этот формат взамен привычного фудкорта.

В складском сегменте доля свободных площадей достигла минимального значения 2,5%. В гостиничном, по данным CBRE, через год после чемпионата мира по футболу средний тариф упал на 23%, зато загрузка гостиниц выросла на 3%, до рекордного за 10 лет уровня 78%. Туристический поток в Москву вырос на полмиллиона человек, до 24 млн.

[2] https://www.forbes.ru/biznes/391665-mertvyy-rynok-krizis-na-rynke-kommercheskoy-nedvizhimosti-prodolzhaetsya

Ещё одна тенденция: активизировался спрос на участки под застройку в Москве. «В 2019 году инвесторы стали больше вложений направлять в объекты незавершённого строительства (участки с проектами, строящиеся объекты, объекты под редевелопмент), — говорит руководитель отдела рынков капитала и инвестиций CBRE Ирина Ушакова. — Объем инвестиций в такую недвижимость может достигнуть 80 млрд рублей (на 34% выше уровня прошлого года)». «Даже региональные девелоперы активно покупают участки в столице», — добавляет заместитель директора департамента финансовых рынков и инвестиций Knight Frank Виктория Чиркова.

«Российский рынок инвестиций в недвижимость в 2019 году начал восстанавливаться после продолжительного периода пониженной активности», — считают аналитики JLL. В разговорах «не под запись» участники рынка не так оптимистичны. «Сделок мало. Важными игроками стали банки и госструктуры. Рынок инвестиций мёртвый. Может быть, следующий год будет лучше», — говорит топ-менеджер одной из крупных брокерских компаний.

4.1.2. Определение сегмента рынка, к которому принадлежит оцениваемый объект

Рынок недвижимости - сектор национальной рыночной экономики, представляющий собой совокупность объектов недвижимости, экономических субъектов, оперирующих на рынке, процессов функционирования рынка, т.е. процессов производства (создания), потребления (использования) и обмена объектов недвижимости и управления рынком, и механизмов, обеспечивающих функционирование рынка (инфраструктуры и правовой среды рынка).

В соответствии с приведённым определением, структура рынка включает:

- объекты недвижимости;
- субъекты рынка;
- процессы функционирования рынка;
- механизмы (инфраструктуру) рынка.

Для целей анализа рынка и управления его созданием и развитием объекты недвижимости необходимо структурировать, т.е. выделять те или иные однородные группы. В законодательных, нормативных, методических актах и документах применяется классификация объектов по различным основаниям: по физическому статусу, назначению, качеству, местоположению, размерам, видам собственности (принадлежности на праве собственности), юридическому статусу (принадлежности на праве пользования).

По физическому статусу выделяют:

- земельные участки;
- жилье (жилые здания и помещения);
- нежилые здания и помещения, строения, сооружения;

Более детальная классификация фонда объектов недвижимости по назначению содержит следующий перечень видов и подвидов объектов:

1. Земельные участки

В соответствии с ЗК РФ земли в Российской Федерации по целевому назначению подразделяются на следующие категории:

- земли сельскохозяйственного назначения;
- земли населённых пунктов;
- земли промышленности, энергетики, транспорта, связи, радиовещания, телевидения, информатики, земли для обеспечения космической деятельности, земли обороны, безопасности и земли иного специального назначения;
- земли особо охраняемых территорий и объектов;
- земли лесного фонда;
- земли водного фонда;
- земли запаса.

Земельные участки в городах, посёлках, других населённых пунктах в пределах их черты (земли поселений) в соответствии с градостроительными регламентами делятся на следующие территориальные зоны:

- жилая;

- общественно-деловая;
- производственная;
- инженерных и транспортных инфраструктур;
- рекреационная;
- сельскохозяйственного использования;
- специального назначения;
- военных объектов;
- иные территориальные зоны.

2. **Жильё (жилые здания и помещения):**
   - многоквартирные жилые дома, квартиры в них и др. помещения для постоянного проживания (в домах отдыха, гостиницах, больницах, школах и т.п.);
   - индивидуальные и двух - четырёх семейные малоэтажные жилые дома (старая застройка и дома традиционного типа - домовладения и нового типа - коттеджи, таунхаусы);
3. **Коммерческая недвижимость:**
   - офисные здания и помещения административно-офисного назначения;
   - гостиницы, мотели, дома отдыха;
   - магазины, торговые центры;
   - рестораны, кафе и др. пункты общепита;
   - пункты бытового обслуживания, сервиса;
   - промышленно-складская недвижимость: заводские и фабричные помещения, здания и сооружения производственного назначения, мосты, трубопроводы, дороги, дамбы, инженерные сооружения, паркинги, гаражи, склады и складские помещения;
4. **Недвижимость социально-культурного назначения:**
   - здания правительственных и административных учреждений;
   - физкультурно-оздоровительные, образовательные, спортивные объекты;
   - религиозные объекты.

Оцениваемый объект относится к виду «Коммерческая недвижимость», подвиду: «магазины, торговые центры».

4.1.3. Обзор рынка продажи коммерческой недвижимости в Москве[3]

В январе на продажу предлагалось 658 объектов общей площадью 873 тыс. кв. м и общей стоимостью 153 млрд. руб., что ниже показателя декабря на 58% как количеству и на 54% - по общей площади.

Средневзвешенная цена за месяц в рублях не изменилась и составила 175 361 руб./кв. м. Курс доллара в январе снизился на 1%. В итоге, в долларовом эквиваленте цена выросла на 1% и составила 2 637 $/кв. м. За год цены в рублях выросли на 5%, а в долларах – снизились на 13%.

Значительное снижение объёма предложения в январе было вызвано большим количеством нерабочих дней, при этом факт заметного изменения цен указывает на то, что и деловая активность была низкой.

Лидером по объёму предложения остаются офисные помещения, доля которых по площади составляет 50%. Далее идут производственно-складские помещения (21%), помещения свободного назначения (15%) и торговые помещения (14%).

Рынок в целом

Все сегменты	Количество	Общая стоимость, млн. ₽	Общая площадь, тыс. кв. м	Средняя площадь, тыс. кв. м	Средневзвешенная цена, ₽/кв. м
Значение	658	153 006	873	1,33	175 361
К декабрю 2018	▼ -58%	▼ -54%	▼ -54%	▲ +11%	0%
К январю 2018	▼ -48%	▼ -41%	▼ -44%	▲ +8%	▲ +5%

[3] https://rrg.ru/analytic/review/sale-january-2019

Торговая недвижимость

Объём предложения торговых помещений на продажу в январе 2019 г. по количеству снизился на 54%, а по общей площади - на 53%. Всего на рынке экспонировалось 114 объектов общей площадью 126 тыс. кв.м и общей стоимостью 21,7 млрд. руб.

Внутри Садового Кольца экспонировалось 12 объектов общей площадью 3 тыс. кв.м. За месяц объём предложения по количеству сократился на 52%, а по общей площади - на 79%, при этом цена за месяц выросла на 23% и составила 895 240 руб./кв.м. Рост цены был вызван уходом с рынка крупного объекта на ул. Н.Арбат (8381 кв.м, 556 430 руб./кв.м).

За пределами центра объём предложения по количеству снизился на 54%, а по общей площади – на 52%, составив 102 объекта общей площадью 123 тыс.кв.м. Цена на объекты за пределами центра за месяц сократилась на 4% и составила 154 837 руб./кв. м. Снижение цен связано, в частности, с началом экспонирования дешёвых торговых объектов на ул.Б.Очаковская (878 кв.м, 91 100 руб./кв.м) и ул. Молодцова (420 кв.м, 95 238 руб./кв.м).

Учитывая тот факт, что существенный рост цен по объектам в центре был вызван уходом с рынка лишь единственного крупного дешёвого объекта, о каких либо тенденциях в данном случае говорить не приходится. Что касается помещений за пределами центра, то, судя по снижению цен как за месяц, так и за год, отрицательные факторы преобладают.

Торговые помещения внутри Садового Кольца

Торговые внутри СК	Количество	Общая стоимость, млн. ₽	Общая площадь, тыс. кв. м	Средняя площадь, тыс. кв. м	Средневзвешенная цена, ₽/кв. м
Значение	12	2 677	3	0,25	895 240
К декабрю 2018	▼ -52%	▼ -74%	▼ -79%	▼ -57%	▲ +23%
К январю 2018	▼ -64%	▼ -75%	▼ -81%	▼ -49%	▲ +38%

Торговые помещения вне Садового Кольца

Торговые вне СК	Количество	Общая стоимость, млн. ₽	Общая площадь, тыс. кв. м	Средняя площадь, тыс. кв. м	Средневзвешенная цена, ₽/кв. м
Значение	102	19 021	123	1,2	154 837
К декабрю 2018	▼ -54%	▼ -51%	▼ -49%	▲ +10%	▼ -4%
К январю 2018	▼ -69%	▼ -62%	▼ -55%	▲ +41%	▼ -16%

Офисная недвижимость

Объём предложения офисных помещений на продажу в январе 2019 г. снизился на 60% по количеству и на 57% по общей площади. Всего на рынке предлагалось 392 объекта общей площадью 432 тыс. кв.м и общей стоимостью 95 млрд. руб.

Количество офисных объектов, предлагаемых на продажу в центре, сократилось на 66%, а общая площадь – на 61%, в результате чего объем предложения составил 59 объектов площадью 53 тыс. кв. м. Средневзвешенная цена по объектам в центре выросла на 28% и составила 516 473 руб./кв. м. Рост цен было связан, в частности, с уходом с рынка дешевых объектов на ул. Пятницкая (3 841 кв.м, 182 244 руб./кв.м), Цветной б-р (5 080 кв.м, 321 200 руб./кв.м), Подсосенский пер. (5 986 кв.м, 167 110 руб./кв.м) и Чистопрудный б-р (8 216 кв.м, 334 720 руб./кв.м).

Объём предложения на продажу офисов за пределами центра за месяц снизился на 59% по количеству и на 56% по общей площади и составил 333 объекта общей площадью 379 тыс. кв. м. Средневзвешенная цена на офисные помещения за пределами центра выросла на 5% и составила 178 818 руб./кв.м. Рост цены был связан, в частности, с окончанием экспонирования в декабре дешевых объектов на пр-те Вернадского (20 106 кв.м, 59 771 руб./кв.м), ул. Шарикоподшипниковская (21 475 кв.м, 55 900 руб./кв.м).

Судя по более существенным темпам роста цен как за месяц, так и за год, спрос на помещения в центре более высок.

Офисные помещения внутри Садового Кольца

Офисы внутри СК	Количество	Общая стоимость, млн. ₽	Общая площадь, тыс. кв. м	Средняя площадь, тыс. кв. м	Средневзвешенная цена, ₽/кв. м
Значение	59	27 355	53	0,9	516 473
К декабрю 2018	▼ -66%	▼ -50%	▼ -61%	▲ +14%	▲ +28%
К январю 2018	▼ -50%	▼ -31%	▼ -50%	▲ +1%	▲ +39%

Офисные помещения вне Садового Кольца

Офисы вне СК	Количество	Общая стоимость, млн. ₽	Общая площадь, тыс. кв. м	Средняя площадь, тыс. кв. м	Средневзвешенная цена, ₽/кв. м
Значение	333	67 840	379	1,14	178 818
К декабрю 2018	▼ -59%	▼ -54%	▼ -56%	▲ +9%	▲ +5%
К январю 2018	▼ -42%	▼ -35%	▼ -41%	▲ +2%	▲ +9%

4.1.4. Обзор рынка аренды коммерческой недвижимости в Москве[4]

В январе 2019 г. в аренду предлагалось 1 972 объекта коммерческой недвижимости общей площадью 1 220 тыс. кв. м. Объем предложения за месяц по количеству снизился на 34%, а по общей площади - на 26%.

Средняя арендная ставка за месяц сократилась на 2% и составила 16 331 руб./кв. м/год. Курс доллара в январе снизился на 1%, поэтому в долларовом эквиваленте ставка снизилась на 1% и составила 245$/кв.м/год. За год, с января 2018 года рублёвые ставки снизились на 10%.

Объём предложения на рынке аренды, как и на рынке продажи, в январе снизился в связи с большим количеством праздничных дней. Деловая активность в начале года традиционно была невысокой, поэтому изменение ставок оказалось несущественным.

Лидером по объёму предложения в январе были производственно-складские помещения, доля которых по площади составила 48%, за ними идут офисные помещения (43%), а далее - торговые помещения (9%).

Рынок в целом

Все сегменты	Количество	Суммарная ГАП, млн. ₽	Общая площадь, тыс. кв. м	Средняя площадь, тыс. кв. м	Средняя ставка, ₽/кв. м/год
Значение	1 972	16 675	1 220	0,62	16 331
К декабрю 2018	▼ -34%	▼ -23%	▼ -26%	▲ +13%	▼ -2%
К январю 2018	▼ -29%	▼ -16%	▼ -5%	▲ +35%	▼ -12%

Торговая недвижимость

В январе 2019 г. на рынке экспонировалось 376 объектов общей площадью 109 тыс. кв. м. По сравнению с предыдущим месяцем количество экспонируемых торговых объектов снизилось на 30%, а общая площадь - на 41%.

Из указанных объектов в центре экспонировалось 22 объекта общей площадью 7 тыс. кв. м, что ниже показателя декабря на 24% по количеству и на 29% по общей площади. Средняя запрашиваемая ставка аренды на эти объекты за месяц выросла на 12% и составила 70 443 руб./кв. м/год. Доля объектов, сдаваемых по ставке выше 70 000 руб./кв.м/год, при этом выросла с 41% до 45%.

Количество торговых объектов, предлагаемых в аренду за пределами центра, в январе 2019 г. снизилось на 30%, а по общей площади – на 41%. Объем предложения составил 334 объекта общей площадью 102 тыс. кв. м. Средняя ставка за месяц снизилась на 7% и составила 25 858 руб./кв.м/год. , Доля объектов, сдаваемых по ставке выше 30 000 руб./кв. м/год, при этом снизилась с 30% до 27%.

Судя по росту ставок как за месяц, так и за год, спрос на помещения в центре по сравнению с объектами за его пределами оказывается выше.

[4] https://rrg.ru/analytic/review/rent-january-2019

Торговые помещения внутри Садового Кольца

Торговые внутри СК	Количество	Суммарная ГАП, млн. ₽	Общая площадь, тыс. кв. м	Средняя площадь, тыс. кв. м	Средняя ставка, ₽/кв. м/год
Значение	22	485	6,686	0,304	70 443
К декабрю 2018	▼ -24%	▼ -15%	▼ -29%	▼ -7%	▲ +12%
К январю 2018	▼ -44%	▲ +3%	▼ -25%	▲ +32%	▲ +6%

Торговые помещения вне Садового Кольца

Торговые вне СК	Количество	Суммарная ГАП, млн. ₽	Общая площадь, тыс. кв. м	Средняя площадь, тыс. кв. м	Средняя ставка, ₽/кв. м/год
Значение	354	2 193	102,268	0,289	25 858
К декабрю 2018	▼ -30%	▼ -45%	▼ -41%	▼ -16%	▼ -7%
К январю 2018	▼ -39%	▼ -57%	▼ -48%	▼ -14%	▼ -9%

Офисная недвижимость

В январе 2019 г. объем предложения офисных объектов в аренду по количеству снизился на 37%, а по общей площади – на 27% и составил 1 069 объектов общей площадью 526 тыс. кв. м.

За месяц количество офисных объектов в центре снизилось на 32%, а их общая площадь – на 34%. Средняя арендная ставка не изменилась и составила 27 576 руб./кв. м/год.

Объем предложения офисных площадей за пределами Садового Кольца по количеству уменьшился на 38%, а по общей площади – на 26%, при этом средняя ставка не изменилась и составила 15 965 руб./кв.м/год.

Судя по отсутствию значительных изменений ставок по объектам, как в центре, так и за его пределами, ситуация в условиях низкой деловой активности оставалась относительно стабильной.

Офисные помещения внутри Садового Кольца

Офисы внутри СК	Количество	Суммарная ГАП, млн. ₽	Общая площадь, тыс. кв. м	Средняя площадь, тыс. кв. м	Средняя ставка, ₽/кв. м/год
Значение	95	1 197	36,403	0,383	27 576
К декабрю 2018	▼ -32%	▼ -29%	▼ -34%	▼ -4%	0%
К январю 2018	▼ -42%	▼ -15%	▼ -28%	▲ +24%	-0%

Офисные помещения вне Садового Кольца

Офисы вне СК	Количество	Суммарная ГАП, млн. ₽	Общая площадь, тыс. кв. м	Средняя площадь, тыс. кв. м	Средняя ставка, ₽/кв. м/год
Значение	974	9 190	489,695	0,503	15 965
К декабрю 2018	▼ -38%	▼ -16%	▼ -26%	▲ +19%	0%
К январю 2018	▼ -34%	▼ -8%	▼ -17%	▲ +27%	▼ -1%

4.1.5. Рынок торговой недвижимости Москвы[5]

Аналитики международной консалтинговой компании Knight Frank подвели предварительные итоги 2019 года на рынке торговой недвижимости Москвы и подготовили прогноз на 2020 год.

- Впервые с 2014 года объем нового предложения продемонстрировал положительную динамику (+213%);
- Продолжается кампания крупных девелоперов по реконцепции ТЦ;
- Отмечается существенный прирост торговых площадей формата аутлетов – на 58% по сравнению с прошлым годом;
- Продолжается снижение уровня вакансии в торговых центрах, который по оценкам 2019 года составит 6,1% (на 1 п. п. ниже 2018 года);
- Отмечается активное развитие торговых точек российских дизайнеров – 40 магазинов в ключевых ТЦ столицы против 20 годом ранее.

По предварительным итогам 2019 года общий объём предложения рынка торговой недвижимости Москвы составил 6,56 млн кв. м GLA, а за 11 месяцев этого года было введено в

[5] https://new-retail.ru/business/rynok_torgovoy_nedvizhimosti_moskvy_itogi_2019_goda_i_plany_na_20203138/

эксплуатацию 214 тыс. кв. м. GLA. Стоит отметить, что 37% нового предложения обеспечило открытие одного торгового центра суперрегионального формата – ТРЦ «Саларис» (GLA 105 тыс. кв. м).

Таблица 11.

Основные показатели по итогам 2019 года (оценка)

Основные показатели*	Значение
Общее предложение действующих объектов (площадь общая/арендопригодная), млн кв. м	12,8/6,56
Планируется к вводу в эксплуатацию в 2019 г. (площадь общая/арендопригодная), тыс. кв. м	≈646,4/≈287,9
Доля вакантных площадей, %	6,1 (уменьшение на 1 п.п.)**
Условия аренды в торговых центрах Москвы:	
торговая галерея, руб./кв. м/год	0-120 000
якорные арендаторы, руб./кв. м/год	3 000-20 000
Операционные расходы:	
торговая галерея, руб./кв. м/год	6 000-10 000
якорные арендаторы, руб./кв. м/год	1 500-3 000
Обеспеченность жителей Москвы качественными торговыми площадями, кв. м/1 000 жителей	514

Источник: Knight Frank
**Приведены показатели только по качественным профессиональным торговым объектам. Профессиональный ТЦ – одно или группа архитектурно согласованных зданий общей площадью более 5 тыс. кв. м, объединённых общей концепцией и единым управлением.*
*** Изменение по сравнению с показателем IV квартала 2018 года.*

Таблица 12.

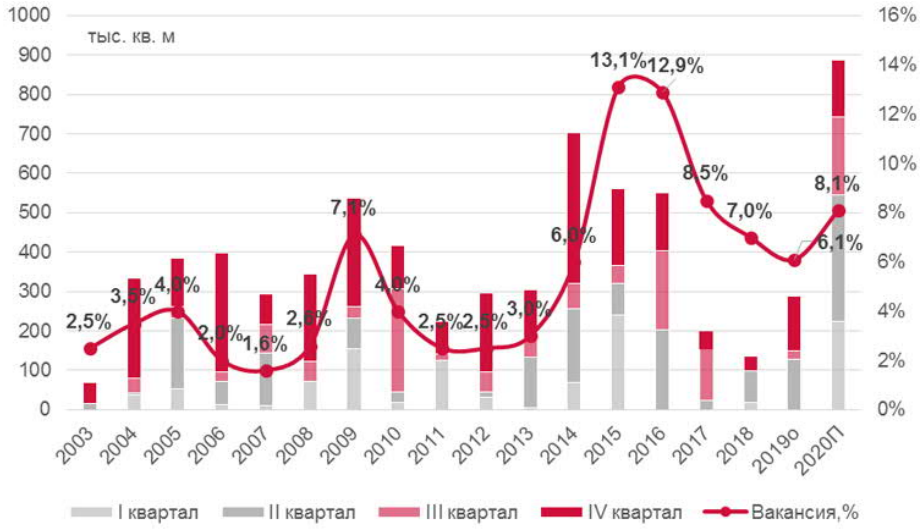
Ключевые открытия торговых центров, 2019 год

Название	Адрес	GBA	GLA
ТПУ «Саларьево» – «Саларис»	Киевское ш., дер. Саларьево	300 000	105 000
«Галеон»	Ленинский пр-т/Островитянова ул.	28 800	14 000
«Орджоникидзе 11» (фаза II)	ул. Орджоникидзе, 11с1А	14 000	10 000
Novaya Riga Outlet Village	Новая Рига, д. Покровское, ул. Центральная д. 68	38 000	25 280
The Outlet Moscow	Новая Рига, 5 км от МКАД	27 000	14 500
«Гравитация»	ул. Чертановская	30 000	18 500
«Ангара»	Чонгарский бул., 7	12 479	6 785

Источник: Knight Frank

При этом часть открытий ТЦ, заявленных в 2019 году, с большой вероятностью будет перенесена на 2020 год. К ним относятся объекты ADG Group, ТРЦ «Остров Мечты» в связи с объёмами и сложностью строительства комплекса, а также торговая составляющая проекта МФК «Квартал WEST». Таким образом, реальный объем нового предложения в IV квартале может составить 138,9 тыс. кв. м, что по итогам уходящего года даст суммарный объем 287,9 тыс. кв. м – в 2 раза больше показателя ввода за 2018 год.

Динамика открытия новых торговых центров и доли вакантных площадей



Источник: Knight Frank

Впервые с 2014 года объем нового предложения продемонстрировал положительную динамику (+213%). Для сравнения в 2014 году показатель в годовой динамике упал на 20%, в 2015 году – на 2%, в 2016 году – на 63%, в 2017 году – на 20%, а в 2018 году – на 32%. В основном данная ситуация обуславливается последствиями кризиса 2014 года, когда значительная часть проектов была заморожена или подлежала пересмотру объёмов строительства.

С начала 2018 года отмечается активность девелопмента торговых центров малых форматов: ежеквартально в Москве открываются по 2-4 новых ТЦ площадью 3-20 тыс. кв. м (GLA).

Таблица 13.

Торговые центры GLA 3 000-20 000 тыс. кв. м, открытые за 2018-2019 гг.

Год	Название	GBA	GLA
2018	«Дизайн Молл»	20 000	11 000
2018	Metromall	14 795	10 586
2018	«Краснопрудный»	20 000	9 899
2018	«Петровский»	20 982	8 500
2018	«Кожуховский»	10 000	7 000
2018	«Клевер»	8 635	6 045
2018	ТЦ на Новокосинской	5 000	3 500
2018	ТЦ на Борисовских прудах	4 800	3 360
2018	«Март»	4 000	2 800
2018	«Николин Парк»	4 300	2 600
2019	«Гавань»	26 000	18 200
2019	«Галеон»	28 800	14 000
2019	«Багратионовский»	10 700	4 700
2019	«Моя Ветка»	4 808	3 875
2019	«Ангара»	12 479	6 785

Источник: Knight Frank

В 2019 году прирост торговых площадей формата аутлетов ожидается на уровне 58%, увеличившись за год с 86 тыс. кв. м до 136,5 тыс. кв. м. Рост обеспечен двумя объектами на Новорижском шоссе: Novaya Riga Outlet Village и The Outlet. В начале 2020 года ожидается открытие аутлета на Киевском шоссе Vnukovo Premium Outlet.

Таблица 14.

Функционирующие и строящиеся аутлеты Москвы

Город	Название	Адрес месторасположения	Статус	GLA	Год
Москва	Outlet Village Белая Дача	Новорязанское ш., д. 8	функционирующий	36 663	2012
Москва	Fashion House Outlet	пос. Черная грязь, Торгово-промышленная ул.,стр. 6	функционирующий	20 224	2013
Москва	Vnukovo Outlet Village	дер. Лапшинка, вл. 8	функционирующий	29 290	2013
Москва	Novaya Riga Outlet Village	Новая Рига, д. Покровское, ул. Центральная д. 68	функционирующий	25 280	2019
Москва	The Outlet	Новая Рига, 5 км от МКАД	строящийся	25 000	2019
Москва	Vnukovo Premium Outlet	Киевское шоссе	строящийся	12 000	2020

Источник: Knight Frank

Показатель обеспеченности жителей Москвы качественными торговыми площадями достиг 514 кв. м/1 000 жителей, относительно сопоставимого периода прошлого года рост составил 2,2%. По данному показателю Москва находится на пятом месте среди российских городов-миллионников после Екатеринбурга, Самары, Нижнего Новгорода и Санкт-Петербурга.

По предварительным итогам 2019 года не отмечено значительных колебаний ставки аренды на помещения в торговых центрах Москвы – фиксируются небольшие колебания (в пределах 3-7%) по уровню верхней ставки процента с товарооборота по некоторым операторам, связанные в большей степени с индексацией в результате переподписания договоров.

Для операторов торговой галереи ставка операционных расходов составляет 6 000-10 000 руб./кв. м/год, для якорных арендаторов – 1 500-3 000 руб./кв. м/год. Стоимость операционных расходов в сравнении с годом ранее не изменилась.

Таблица 15.

Условия аренды в концептуальных торговых центрах Москвы в 2019 году

Профиль арендатора	Диапазон базовых арендных ставок, руб./кв. м/год*	% от ТО
Гипермаркет (>7 000 кв. м)	4 500-10 000	1,5-4
DIY (>5 000 кв. м)	3 000-9 000	4-6
Супермаркет (1 000-2 000 кв. м)	12 000-23 000	4-6
Супермаркет (450-900 кв. м)	18 000-35 000	6-8
Товары для дома (<1 500 кв. м)	6 000-10 000	10-12
Бытовая техника и электроника (1 200-1 800 кв. м)	8 000-20 000	2,5-5
Спортивные товары (1 200-1 800 кв. м)	6 000-12 000	6-8
Детские товары (1 200-2 000 кв. м)	6 000-16 000	7-9
Операторы торговой галереи:		
Якоря более 1 000 кв. м	0-12 000	4-12
Мини-якоря 700-1 000 кв. м	0-14 000	6-12
Мини-якоря 500-700 кв. м	0-16 000	6-12
300-500 кв. м	0-25 000	5-12
150-300 кв. м	8 000-18 000	6-14
100-150 кв. м	16 000-36 000	10-14
50-100 кв. м	25 000-80 000	12-14
0-50 кв. м	45 000-120 000	12-14
Досуговые концепции:		
Развлекательные центры (2 000- 4 000 кв. м)	4 000-8 000	10-14

	Кинотеатр (2 500-5 000 кв. м)	0-6 000	8-12
Общественное питание:			
	Food-court	45 000-150 000	12-15
	Кафе	15 000-90 000	12-115
	Рестораны	0-25 000	10-15

Источник: Knight Frank

**Коммерческие условия, обсуждаемые в процессе переговоров. Ставки аренды указаны без учёта НДС и операционных расходов.*

По предварительным итогам 2019 года сохраняется стабильная динамика сокращения доли вакантных площадей, в Москве уровень вакансии ТЦ составляет 6,1%, что на 1 п. п. меньше показателей 2018 года.

За рассматриваемый период значительно снизился уровень вакансии в ТРЦ «Мозаика», который находится в стадии обновления, в ТЦ «Бутово-Молл», проводящем активную арендную кампанию, а также в ТРЦ «Саларис» – несмотря на недавнее открытие в нем осталось менее 5% вакантных площадей. Наибольший объем вакансии продолжает оставаться в ТРЦ «Европолис» (бывший ТРЦ «Золотой Вавилон Ростокино») – почти 10%, а также в ТРЦ «Zеленопарк», ТРК MARi и пр. Стоит отметить, что ТРЦ «Европолис», как и другие московские объекты FORTGROUP, сейчас проходит масштабную реновацию, закрывая на ремонтные работы целые зоны торгового центра (на текущий момент почти 20%), что является дополнительным негативным фактором для ритейлеров, но внушает надежду на скорое изменение ситуации.

Девелопер Crocus Group приступил к реновации в ТРЦ «Vegas Каширское», ФПК «Гарант-Инвест» проводит реконцепцию приобретённого в декабре прошлого года ТРЦ «Перово Молл», ГК «Ташир» до конца года планирует закончить работы по ротации арендаторов в ТРЦ «РИО» на Дмитровском шоссе и заканчивается первый этап реновации московских торговых центров «МЕГА». Кроме того, анонсирована реконструкция СК «Олимпийский» компанией «Киевская площадь», в составе обновлённого объекта планируется торговая составляющая.

В свою очередь, на рынок сетевой торговли огромное влияние оказывают глобальные процессы: покупательское поведение и предпочтения меняются почти молниеносно в сравнении с предыдущими десятилетиями.

Список основных требований со стороны современного покупателя разнообразен и обусловлен цифровизацией, демографическими изменениями и ответственным отношением к окружающей среде. Технологическое развитие также влияет на потребительское поведение и заставляет ритейлеров искать более гибкие пути взаимодействия с покупателем – от выбора новых точек коммуникации (уход в соцсети) до развития омниканальности.

Такая трансформация, безусловно, влияет и на «поведение» самих брендов, большинство из которых переориентируются на работу по правилу 3R (reduce, reuse, recycle). Идёт отказ от использования животных материалов, активная работа по внедрению переработанных материалов и сокращению использования природных ресурсов при производстве новых. На передний план выходят и вопросы этики: отношение к другим культурам и нациям, условия рабочих и чистота сделок по закупке материалов.

В свою очередь ритейлеры открываются в новом концептуальном дизайне и расширяют ассортимент. Так, Leroy Merlin открыто два новых формата магазина – «Фабрика идей» с творческой мастерской на территории «ЗИЛ» площадью 1 400 кв. м и с фокусом на инновации (используются технологии виртуальной реальности, эксперименты). Второй формат – «городской супермаркет» в ТРЦ Columbus площадью 1 200 кв. м. Компания IKEA открыла первый магазин в черте города – Probnik площадью 7,7 тыс. кв. м, который разместился в ТРЦ «Авиапарк».

Всего по предварительным итогам 2019 года на российский рынок вышло 22 новых бренда – рекордно низкий показатель последних двух лет. Снижение интереса к российскому рынку со стороны международных ритейлеров связано в первую очередь с нестабильной экономической и

политической ситуацией во многих странах (Brexit, ограничения на торговлю), а также с недостаточным предложением качественных торговых площадей. В свою очередь, о закрытии заявлено 5 ритейлерами (Next, Superdry, Under Armour, Thomas Sabo). Для сравнения в 2018 году российский рынок покинули 12 брендов.

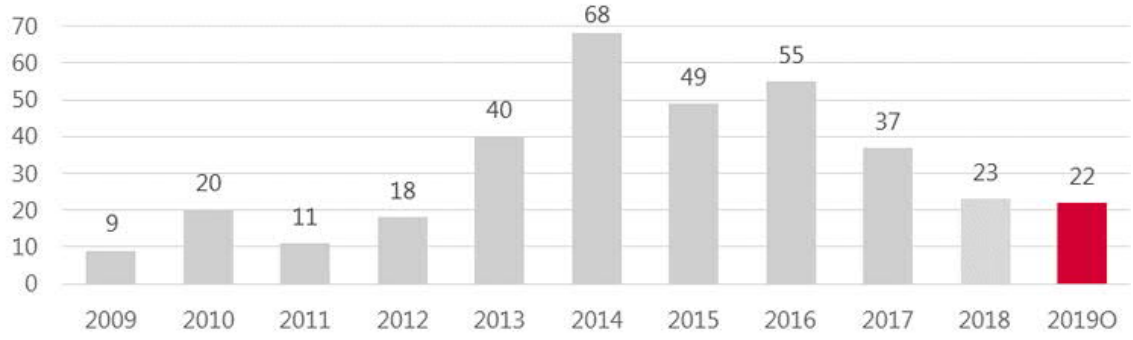
Таблица 16.

Международные бренды, вышедшие на российский рынок в 2019 году

№	Бренд / торговый оператор	Страна происхождения бренда	Профиль	Ценовой сегмент
1	DKNY Sport	США	Одежда / Обувь / Белье	Выше среднего
2	A Bathing Ape (Bape)	Япония	Одежда / Обувь / Белье	Выше среднего
3	Rains	Дания	Одежда / Обувь / Белье	Выше среднего
4	Giorgio Magnani	Италия	Одежда / Обувь / Белье	Премиальный
5	Cult Gaia	США	Одежда / Обувь / Белье	Премиальный
6	Hackett	Англия	Одежда / Обувь / Белье	Премиальный
7	EA7	Италия	Одежда / Обувь / Белье	Премиальный
8	Sandro Homme	Франция	Одежда / Обувь / Белье	Премиум и люкс
9	Sanders Grill by KFC	США	Общественное питание	Ниже среднего
10	Richard Mille	Швейцария	Часы	Премиальный
11	Giovanni Raspini	Италия	Ювелирные украшения	Премиальный
12	VFiles Yellow Label	США	Одежда / Обувь / Белье	Выше среднего
13	Off-White	Италия	Одежда / Обувь / Белье	Премиальный
14	Birkenstock	Германия	Одежда / Обувь / Белье	Выше среднего
15	Jonak	Франция	Одежда / Обувь / Белье	Выше среднего
16	GaGà Milano	Италия	Часы	Премиальный
17	Carter’s	США	Товары для детей	Ниже среднего
18	Loewe	Испания	Одежда / Обувь / Белье	Премиум и люкс
19	Matsuya	Япония	Общественное питание	Средний
20	Sothys	Франция	Парфюмерия и косметика	Премиум и люкс
21	CJ CGV	Корея	Развлечения	Средний
22	DreamPlay	США	Развлечения	Средний

Источник: Knight Frank

Динамика количества брендов, вышедших на российский рынок за последние 10 лет, шт.



Источник: Knight Frank

80% брендов выбрали площадкой для выхода торговые центры, из них в формате полноценного магазина представлено 92%, корнера – 6%, а 2% предпочли временный формат торговли pop-up. Тренд на открытие первых торговых точек в формате корнеров и pop-up stores достаточно активен в последние 3 года: форматы позволяют международному ритейлеру

минимизировать риски при выходе на российский рынок, выбрав более успешную локацию с наработанной целевой для бренда аудиторией.

По итогам 2019 году структура распределения новых брендов по профилю изменилась по сравнению с тенденциями предыдущих лет: 59% (13 из 22) новых операторов относится к сегменту «одежда/обувь/белье» (в 2018 году и ранее 41% (9 из 22)).

Структура брендов, вышедших на российский рынок за последние 10 лет, по ценовому сегменту, %

Источник: Knight Frank

В отношении ценового позиционирования отмечено, что по итогам 2019 года преобладающая доля брендов (77%) относится к сегменту «выше среднего/премиальный». За последние 10 лет показатель превысил 50% лишь в 2017 году (59%), в остальные годы превалировали ритейлеры средней ценовой категории. Данная динамика на фоне сокращения общего числа брендов (с 28 до 15 за два года), свидетельствует о том, что российский рынок в экспансионной политике не рассматривают бренды среднего сегмента. Стоит отметить, что сегмент «премиум» является в России более устойчивым к кризисным явлениям и изменчивости покупательских возможностей.

Ожидается выход брендов &OtherStories (одежда), Weekday (одежда), Urban Revivo (одежда), MiNiMi (детская одежда), Skin&Co Roma (косметика), тематического парка DreamPlay в ТРЦ «Авиапарк», а также F&B-сетей Hana Group, Holland&Barrett, «Мацуя», недавно объявил о желании выйти в Россию малазийский бренд детской одежды Poney Group. В ближайшей перспективе выход новых марок будет сдерживать тенденция на сокращение вакансии, связанная с минимальным вводом качественных торговых площадей при сохранении неблагоприятного экономического влияния.

Отмечается активное развитие торговых точек российских дизайнеров – 40 магазинов в ключевых ТЦ столицы против 20 годом ранее. Основной прирост обеспечен развитием брендов BRUSNIKA, 12Storeez, Ame-store.

На 2020 год помимо торговых центров ADG Group анонсировано открытие двух объектов: ТЦ «Столица» (GLA – 11,9 тыс. кв. м) в городе Московский, и одного аутлета Vnukovo Premium Outlet (GLA – 11,9 тыс. кв. м), примыкающего к существующему аутлету Vnukovo Outlet Village.

Таблица 17.

Объекты ADG Group, запланированные к вводу в 2020 году

Название	GBA	GLA
«Будапешт»	19 103	9 736
«Рассвет»	9 365	6 460
«Марс»	8 070	6 184
«Высота»	8 944	6 139
«Орбита»	9 066	5 958
«Нева»	8 664	5 890
«Эльбрус»	6 919	4 701

Источник: Knight Frank

Помимо community-центров, новое предложение столицы в ближайшие годы будет сформировано в том числе за счёт торговых площадей, реализуемых на базе ТПУ общим объёмом около 500 тыс. кв. м. Анонсировано строительство торговых центров в составе проектов ТПУ «Выхино» (GLA – 70 тыс. кв. м), «Селигерская» (GBA – 145 тыс. кв. м) и «Парк Победы» (GBA – 237 тыс. кв. м) девелопером «Ташир», ТПУ «Щёлковская» девелопером «Киевская площадь», ТПУ «Ботанический сад» (GLA – 27 тыс. кв. м), ТПУ «Ховрино» (GBA 25 тыс. кв. м). Также аффилированной структурой компании «Киевская площадь» подана заявка на инвестиционный пакет по ТПУ «Нагатинская». Сроки реализации заявленных проектов намечены на 2019-2022 гг.

Анонсированы следующие проекты торговых центров ТЦ «Павелецкая Плаза» (GLA/GBA – 35 тыс. кв. м/73 тыс. кв. м), сроки реализации – конец 2020 года, выдано разрешение на строительство ТРЦ «ГОРОД Косино» (GLA/GBA – 72 тыс. кв. м/127 тыс. кв. м), анонсировано начало строительства в 2020 году МФК «Прокшино» группы «Сафмар» (GBA – 332 тыс. кв. м).

На фоне ввода новых торговых площадей в 2020 году ожидается небольшое увеличения доли вакантных площадей в торговых центрах – до 8,1%, однако вакансия в стабилизированных ТЦ, работающих больше двух лет, будет снижаться.

Евгения Хакбердиева, директор департамента торговой недвижимости Knight Frank: «Последние несколько лет эксперты в сфере ритейла много говорят про закат рынка торговых центров, про уход в онлайн, гибель форматов универмагов и новое поколение потребителей, экономно относящихся к своим финансовым и временным ресурсам. Однако после детального изучения вопроса, глубокой аналитики поведения потребителей в онлайн и офлайн, а также изучения работ по мерчандайзингу магазинов и развитию различных каналов коммуникации B2C, становится ясно, что тренд сменился. Речь идёт скорее не о закате торговых центров, а об их трансформации. Мы можем наблюдать новый виток развития рынка – изменения в сфере ТЦ и традиционной торговле, а также новую модель потребительского поведения. Работая как с ключевыми и популярными ТЦ, так и с проблемными активами, мы чётко видим данную тенденцию и уверены, что в ближайшие годы она будет только усиливаться».

4.1.6. Анализ фактических данных о ценах сделок и (или) предложений с объектами недвижимости из сегментов рынка, к которым может быть отнесён оцениваемый объект[6]

Таблица 18.

Фактические данные о ценах на рынке предложения торговых помещений в районе объекта оценки

№ п/п	Район города	Адрес	Тип помещения	Расстояние до метро, станция	Площадь, кв. м	Цена, руб.	Стоимость, руб./кв. м	Ссылка на источник информации
1	Арбат	Смоленская-Сенная пл., 30с4	Помещение свободного назначения, подвал	Смоленская, 500 м	600,0	100 000 000	166 667	https://www.avito.ru/moskva/kommercheskaya_nedvizhimost/pomeschenie_svobodnogo_naznacheniya_600_m_1877705657
2	Хамовники	Ружейный пер, д. 6с1	Отдельно стоящее офисное здание, Цоколь и 4 этажа, вторая линия	Смоленская, 7 мин	3 700,0	1 100 000 000	297 297	https://www.avito.ru/moskva/kommercheskaya_nedvizhimost/pomeschenie_svobodnogo_naznacheniya_3700_m_1885359442
3	Арбат	Шубинский пер, д. 2/3	Помещение свободного назначения в административно	Смоленская, 300 м	789,0	160 000 000	202 788	https://www.avito.ru/moskva/kommercheskaya_nedvizhimost/prodam_pom

[6]Источник информации: http://www.avito.ru

№ п/п	Район города	Адрес	Тип помещения	Расстояние до метро, станция	Площадь, кв. м	Цена, руб.	Стоимость, руб./кв. м	Ссылка на источник информации
			м здании. Отдельный вход, вторая линия					eschenie_svobodnogo_naznacheniya_789_m_1872012156
4	Арбат	Смоленская набережная, 2	Полуподвальное помещение. Вход отдельный со двора. Состояние неудовлетворительное	Смоленская, 400 м	122,0	12 100 000	99 180	https://www.avito.ru/moskva/kommercheskaya_nedvizhimost/prodam_pomeschenie_svobodnogo_naznacheniya_122.00_m_1512476171
5	Арбат	2-й Смоленский переулок	Торговое помещение. Выполнен дизайнерский ремонт. Помещение в трёх уровнях. Витринное остекление. Красная линия	Смоленская, 200 м	394,0	165 000 000	418 782	https://www.avito.ru/moskva/kommercheskaya_nedvizhimost/prodam_torgovoe_pomeschenie_394_m_1872025735
6	Хамовники	Смоленский бульвар, 7/9	Торговое помещение. На первой линии домов. Витринные окна.	Парк культуры, 800 м	78,0	66 000 000	846 154	https://www.avito.ru/moskva/kommercheskaya_nedvizhimost/prodam_torgovoe_pomeschenie_78_m_1787554721
7	Хамовники	на пересечении Садового кольца и улицы Пречистенка	Торговое помещение. Первая линия домов. Высококачественная отделка.	Парк культуры, 600 м	264,0	165 000 000	625 000	https://www.avito.ru/moskva/kommercheskaya_nedvizhimost/prodam_torgovoe_pomeschenie_264_m_1872062860
8	Хамовники	Дашков переулок, 5	Отдельно стоящий особняк. Административное здание. Требуется косметический ремонт. Объект культурного наследия.	Парк культуры, 600 м	1 211,0	375 000 000	309 661	https://www.avito.ru/moskva/kommercheskaya_nedvizhimost/prodam_pomeschenie_svobodnogo_naznacheniya_1211_m_1114878513
9	Хамовники	Плющиха, 42	Торговое помещение. На первой линии домов. Витринные окна.	Киевская, 700 м	1 000,0	360 000 000	360 000	https://www.avito.ru/moskva/kommercheskaya_nedvizhimost/prodam_torgovoe_pomeschenie_1000_m_1883784233
10	Хамовники	Плющиха, 55ст2	Здание 4 эт. 1-я линия домов, отдельный вход, лифт. Состояние: под отделку. Для любой сферы деятельности от офиса до отеля и мед.центра.	Киевская, 900 м, 10 минут пешком	2 372,0	502 000 000	211 636	https://www.avito.ru/moskva/kommercheskaya_nedvizhimost/prodazha_pomescheniya_tsao_2372_metra_1914975675
11	Хамовники	Тимура Фрунзе, 22	нежилое помещения с раскрученным ресторанным бизнесом	Парк культуры, 400 м	500,0	167 000 000	334 000	https://www.avito.ru/moskva/kommercheskaya_nedvizhimost/prodam_pomeschenie_svobodnogo_naznacheniya

№ п/п	Район города	Адрес	Тип помещения	Расстояние до метро, станция	Площадь, кв. м	Цена, руб.	Стоимость, руб./кв. м	Ссылка на источник информации
								_500_m_1272656713
12	Хамовники	Саввинская набережная, 3	подвальное помещение свободного назначения с прекрасным ремонтом. Отдельный вход, презентабельная входная группа, отделка дорогостоящими материалами,	Киевская, 800 м	253,0	29 800 000	117 787	https://www.avito.ru/moskva/kommercheskaya_nedvizhimost/pomeschenie_svobodnogo_naznacheniya_253_m_1117885813
13	Хамовники	Фрунзенская набережная, 26	помещение свободного назначения, расположено на 1-ом этаже элитного ЖК. Планировка: три зала, антресоль, санузел. Первая линия домов, без отделки	Фрунзенская, 600 м	177,0	78 000 000	440 678	https://www.avito.ru/moskva/kommercheskaya_nedvizhimost/prodam_pomeschenie_svobodnogo_naznacheniya_177_m_1870077515
14	Арбат	Новый Арбат, 27	Торговое помещение. На первой линии домов. Витринные окна.	Смоленская, 400 м	178,5	78 431 115	439 390	https://www.avito.ru/moskva/kommercheskaya_nedvizhimost/prodam_torgovoe_pomeschenie_178.50_m_1784953367
15	Хамовники	Оболенский пер., 9к1	помещение для любого бизнеса: от шоу-рума, сферы услуг до радиостанции	Фрунзенская, 300 м	220,0	82 000 000	372 727	https://www.avito.ru/moskva/kommercheskaya_nedvizhimost/prodazha._luchshee_predlozhenie_1816387546
16	Хамовники	Саввинская наб., 19с1Б	торговое помещение. Первая линия домов, вход с набережной. До ближайших станций метро Лужники и Спортивная 10 минут пешком. Остановка наземного общественного транспорта находится прямо перед помещением. Современная внутренняя отделка	Киевская, 1,2 км	215,0	95 000 000	441 860	https://www.avito.ru/moskva/kommercheskaya_nedvizhimost/torgovoe_pomeschenie_ot_sobstvennika_1835662367
17	Хамовники	Комсомольский проспект, 32к2	Торговое помещение	Парк культуры, 700 м	184,2	92 700 000	503 257	https://www.avito.ru/moskva/kommercheskaya_nedvizhimost/torgovoe_pomeschenie_184kv._m_1908525608
	Максимальная цена						99 180	
	Средняя цена						364 202	

№ п/п	Район города	Адрес	Тип помещения	Расстояние до метро, станция	Площадь, кв. м	Цена, руб.	Стоимость, руб./кв. м	Ссылка на источник информации
	Минимальная цена						846 154	

Таблица 19.

Фактические данные о ценах на рынке аренды торговых помещений в районе объекта оценки

№ п/п	Район города	Адрес	Тип помещения	Расстояние до метро, станция	Площадь, кв. м	Цена, руб.	Стоимость, руб./кв. м	Ссылка на источник информации
1	Хамовники	Смоленская, д.7	Помещение на первом этаже в жилом доме. Вход через подъезд. Планировка: 3 кабинета с окнами, санузел, кухня.	Смоленская, 500 м	82,0	140 000	1 707	https://www.avito.ru/moskva/kommercheskaya_nedvizhimost/bts_smolenskaya_ul_d.7_82m_1827856445
2	Хамовники	Смоленская, д.7	Парикмахерский зал	Смоленская, 500 м	40,0	80 000	2 000	https://www.avito.ru/moskva/kommercheskaya_nedvizhimost/parikmaherskiy_zal_1869452684
3	Хамовники	Смоленская, д.3	Торговое помещение на первом этаже семи этажного жилого дома 1 этаж 219.7, антресоль 126.9 кв.м, подвал - 94,7 кв.м.	Смоленская, 400 м	441,3	1 800 000	4 079	https://www.avito.ru/moskva/kommercheskaya_nedvizhimost/torgovoe_pomeschenie_4413_m2_1761310794
4	Хамовники	Смоленская, д.3	Торговое помещение на первом этаже семи этажного жилого дома, два отдельных входа, витрины, 1 этаж 150 кв.м. подвал 78 кв.м	Смоленская, 400 м	268,0	1 600 000	5 970	https://www.avito.ru/moskva/kommercheskaya_nedvizhimost/sdam_torgovoe_pomeschenie_268_m_1883791418
5	Хамовники	пл. Смоленская -Сенная	торговое помещение. Основная часть на первом этаже — 100,6 кв. м, на антресоли — 83,2 кв. м и в подвале — 70 кв. м.	Смоленская, 600 м	253,0	1 100 000	4 348	https://www.avito.ru/moskva/kommercheskaya_nedvizhimost/sdam_torgovoe_pomeschenie_253_m_1842070105
6	Хамовники	Смоленская -Сенная пл., 23/25	1 этаж - 62.5 кв.м., подвал - 25.1 кв.м., антресоль - 30.7 кв.м. Все помещения, включая подвал, с дизайнерским	Смоленская, 500 м	118,0	550 000	4 661	https://www.avito.ru/moskva/kommercheskaya_nedvizhimost/torgovoe_pomeschenie_118_m_1495260778

№ п/п	Район города	Адрес	Тип помещения	Расстояние до метро, станция	Площадь, кв. м	Цена, руб.	Стоимость, руб./кв. м	Ссылка на источник информации
			ремонтом.					
7	Арбат	пл. Смоленская, 4	Выполнен дизайнерский ремонт . Помещение в трёх уровнях . Витринное остекление	Смоленская, 200 м	372,0	1 300 000	3 495	https://www.avito.ru/moskva/kommercheskaya_nedvizhimost/arenda_torg._pom._372_kv.m_2-y_smolenskiy_pereulok_1861824280
8	Арбат	пл. Смоленская, 4	помещение под клуб, ресторан, бар, кальянную	Смоленская, 200 м	394,0	883 000	2 241	https://www.avito.ru/moskva/kommercheskaya_nedvizhimost/sdam_torgovoe_pomeschenie_394_m_1864121367
9	Арбат	Смоленская площадь, д. 8/12/1 стр.1	торговая площадь (1-й этаж-296 кв.м. с тремя входами, подвал-202 кв.м. с двумя входами)	Смоленская, 100 м	498,0	2 700 000	5 422	https://www.avito.ru/moskva/kommercheskaya_nedvizhimost/arenda_torgovoy_ploschadi_498_kv.m_1879990844
10	Хамовники	Смоленский б-р 7/9	Торговое помещение на первой линии, 1 этаж	Парк культуры, 800 м	78,0	500 000	6 410	https://www.avito.ru/moskva/kommercheskaya_nedvizhimost/arenda_torgovogo_pomescheniya_smolenskiy_b-r_1822505425
11	Хамовники	Смоленский б-р, 7	Торговое помещение, Первая линия домов. 2 Отдельных входа. Витринные окна на Садовое кольцо, Первый этаж - 138 кв.м., подвал - 130 кв.м.	Парк культуры, 800 м	268,0	700 000	2 612	https://www.avito.ru/moskva/kommercheskaya_nedvizhimost/torgovoe_pomeschenie_268_m_1857000199
12	Хамовники	Смоленский б-р, 2	под аптеку, бытовые. 1этаж-132,2 цоколь -132,2 В аренду включены коммунальные и эксплуатационные расходы, кроме электричества по счётчику.	Парк культуры, 600 м	264,0	848 694	3 215	https://www.avito.ru/moskva/kommercheskaya_nedvizhimost/arenda_psn_pl._264._m2_pod_apteku_bytovye_1377317284
	Максимальная цена						1 707	
	Средняя цена						**3 847**	

№ п/п	Район города	Адрес	Тип помещения	Расстояние до метро, станция	Площадь, кв. м	Цена, руб.	Стоимость, руб./кв. м	Ссылка на источник информации
	Минимальная цена						6 410	

4.1.7. Анализ основных факторов, влияющих на спрос, предложение и цены сопоставимых объектов недвижимости, с приведением интервалов значений этих факторов

Выполнив этот анализ, мы опустили рассмотрение таких факторов как сезонные колебания цен и присутствие на рынке недвижимости «игроков», которые преследуют спекулятивные цели и работают на повышение цен. Природа этих факторов в большей степени субъективна, а мы постарались уделить внимание объективным факторам.

Поскольку общее число ценообразующих факторов для любого объекта недвижимости весьма велико, для упрощения процедур анализа ценообразующие факторы группируются в основные и базовые элементы сравнения. Базовые элементы сравнения разбивают на подклассы, которые уточняют анализируемый элемент сравнения.

Таблица 20.

Элементы сравнения

Группы элементов сравнения	Подклассы в рамках элемента сравнения	Диапазон влияния фактора на стоимость объекта
Качество передаваемых прав	Передаваемое право	В случае передачи не права собственности, а прав требования, корректировка составляет от 0% до - 40% в зависимости от этапа строительства
	Наличие обременений	В случае наличия обременений стоимость объекта может изменяться до -100%
Условия финансирования	Наличие нетипичных условий финансирования (льготное кредитование продавцом покупателя, платёж эквивалентом денежных средств и т.п.)	Степень влияния зависит от конкретных условий финансирования
Условия продажи	Особые условия продажи (наличие финансового давления на сделку, обещание субсидий или льгот на развитие и т.п.)	Степень влияния зависит от конкретных условий продажи
Расходы, производимые непосредственно после покупки	Нетипичные расходы	Степень влияния зависит от вида расходов и обуславливается затратами, которые необходимо внести
Поправка на условия рынка	Дата предложения	В зависимости от даты продажи стоимость объекта недвижимости варьируется в пределах 10%, однако, при существенных изменениях в макроэкономической ситуации данный диапазон может быть расширен.
	Наличие торга и его размер	Размер торга варьируется на стабильных рынках от 0% до 12%. Во время кризисных явлений в экономике может достигать 40%.
Месторасположение	Адрес расположения	Расположение объекта и его окружение значительно влияет на конкурентоспособность объекта на рынке. Местоположение является весьма существенным элементом сравнения сопоставимых продаж, оно определяет влияние на стоимость «внешних» факторов, связанных с конкретным местом её расположения.
	Транспортная доступность	Данный фактор влияет на стоимость в случае существенного удаления объектов сравнения остановок общественного транспорта, магистралей города.
	Окружение	Качество ближайшего окружения, в том числе тип застройки и архитектурные особенности строений, а также удалённость от источников экологического дискомфорта - свалок, химических и других вредных производств, также влияет на стоимость недвижимости.

Физические характеристики	Площадь объекта	Влияние фактора может достигать в отдельных случаях 80%. В случае нахождения объектов в том же сегменте рынка, что и Объект оценки, корректировка на площадь объекта колеблется в пределах 10%.
	Материал стен	Корректировка на материал стен здания может составлять до 46%
	Износ и потребность в ремонте	Корректировка на состояние объекта может составлять в зависимости степени износа до 46%
	Качество внутренней отделки	Корректировка на качество внутренней отделки может составлять в зависимости от качества и вида отделки до 33%
Экономические характеристики	Наличие долгосрочных договоров аренды	В зависимости от арендной ставки по договору влияние может быть, как положительным («ставка выше среднерыночных данных»), так и отрицательным («ставка ниже среднерыночных данных»). Влияние на стоимость обуславливается разницей за период аренды рыночной и договорной ставок аренды.

Источник информации: на основании данных сайта Ассоциации развития рынка недвижимости «СтатРиелт», ABN Group.

4.2. Оценка ликвидности

Для понимания степени ликвидности должны быть проанализированы следующие факторы:

- местоположение объекта с точки зрения транспортной доступности, удобства подъезда;
- состояние объекта на предмет его ветхости (износа) или функциональной пригодности (объёмно-планировочных решений, инженерного обеспечения);
- наличие необходимых правоустанавливающих и технических документов и соответствие фактического состояния этим документам;
- площадь объекта оценки (количество объектов).

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

Количественной характеристикой ликвидности может являться срок реализации объекта. Под сроком реализации понимается период времени с момента выставления объекта на рынок до достижения договорённости между продавцом и покупателем, выраженную в подписании соглашения о намерениях, без учёта времени на проведение DueDilligence (если это необходимо), оформление и регистрацию сделки.

Таблица 21.

Градации ликвидности недвижимости[7]

Показатель ликвидности	Высокая	Средняя	Низкая
Примерный срок реализации, мес.	1-2	3-6	7-18

В срок реализации не включается время, необходимое для формального закрепления (оформление, регистрация) сделки купли-продажи, т.е. срок реализации - это типичное время с момента размещения публичного предложения о продаже объекта до принятия продавцом и покупателем решения о совершения сделки.

Ликвидность определяется в зависимости от прогнозируемого срока реализации имущества на свободном рынке по рыночной стоимости. В данном отчёте для определения ликвидности Оценщик использовал данные опроса участников рынка (собственников, инвесторов или их представителей), приведённые на сайте Ассоциации развития рынка недвижимости «СтатРиелт» в разделе «Сроки ликвидности объектов нежилой недвижимости на 01.01.2020 года»[8].

[7] Методические рекомендации «Оценка имущественных активов для целей залога», Рекомендовано к применению решением Комитета АРБ по оценочной деятельности (Протокол от 25 ноября 2011 г.)

[8] https://statrielt.ru/statistika-rynka/statistika-na-01-01-2020g/korrektirovki-kommercheskoj-nedvizhimosti/2076-sroki-likvidnosti-ob-ektov-kommercheskoj-nedvizhimosti-na-01-01-2020-goda

Таблица 22.
Ликвидность недвижимости

№	Назначение, использование	Нижняя граница[9]	Верхняя граница[10]	Среднее значение по группе А[11], мес.
1	Административные (офисные) помещения и здания	3	10	**4**
2	Коммунально-бытовые здания и помещения	3	12	**5**
3	Лабораторные и научно-исследовательских учреждений здания и помещения (капитальные здания, все коммуникации)	5	14	**7**
4	Торговые и развлекательные здания и помещения (капитальные)	3	10	**4**
5	Общественного питания (здания и помещения кафе, столовых, ресторанов)	4	11	**5**
6	Гостиницы, отели (капитальные здания) в городской застройке	5	12	**6**
7	Придорожные гостиницы, мотели	4	8	**4**

По отношению к оцениваемому помещению с учётом его местоположения, коммерческой привлекательности, оценщик принял в качестве наиболее вероятного срока экспозиции - срок в 4 месяца, что соответствует реалиям рынка, оценочной практике и мнению экспертов: «Под торговые цели, Москва, ноябрь 2019 г. - 4…6 мес.[12]».

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

Проведённый анализ рынка торговой недвижимости позволил сделать следующие выводы:

- Средняя цена предложения торгово-офисной недвижимости и недвижимости свободного назначения на вторичном рынке в ЦАО г. Москвы (районы Арбат, Хамовники) - 364 202 руб./кв. м, средняя цена аренды в месяц в этих районах - 3 847 руб./кв. м.
- оцениваемый объект имеет средний показатель ликвидности, срок реализации объекта оценки - 4 месяца.

[9] *Нижняя граница - объекты меньшей площади и цены предложения, лучшего качества*
[10] *Нижняя граница - объекты меньшей площади и цены предложения, лучшего качества*
[11] А-группа: город Москва и города-спутники: Балашиха, Дзержинский, Котельники, Реутов, Люберцы, Красногорск; Санкт-Петербург; Сочи; Ялта, а также земельные участки их прилегающих территорий
[12] СРД № 25, М., НПЦПО, 2019, под ред. к.т.н. Яскевича Е.Е.

Глава 5. АНАЛИЗ НАИБОЛЕЕ ЭФФЕКТИВНОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

Процесс определения рыночной стоимости начинается с определения наиболее эффективного использования (НЭИ) оцениваемого объекта, т.е. наиболее вероятного использования имущества, являющегося физически возможным, юридически допустимым, осуществимым с финансовой точки зрения, в результате которого стоимость оцениваемого имущества будет максимальной. Наиболее эффективное использование может не совпадать с текущим использованием объекта оценки.

Подразумевается, что определение эффективного и оптимального использования является результатом суждений Оценщика на основе его аналитических навыков, тем самым, выражая лишь мнение, а не безусловный факт. В практике оценки недвижимости положение об эффективном представляет собой посылку для дальнейшей стоимостной оценки объекта.

Критерием наилучшего и наиболее эффективного использования собственности является максимизация стоимости собственности при подходящей долгосрочной норме отдачи и величине риска.

Данный анализ базируется на тех же четырёх критериях:

1. Физически возможные варианты использования.
   Необходимо оценить размер, проектные характеристики и состояние имеющих улучшений.
   Как следует из характеристик объекта оценки, инженерного обеспечения рассматриваемого земельного участка, а также технического состояния, наилучшим с точки зрения физической возможности вариантом использования является использование для функционирования в качестве административно-торгового помещения.
2. Законодательно разрешённое использование.
   Законодательно разрешённым видом использования может быть использование объекта как под административные цели, так и под магазин (непродовольственные товары).
3. Экономически целесообразное использование.
   Экономическая целесообразность того или иного потенциального использования – это степень соответствия с точки зрения типичного инвестора относительно сроков возмещения вложенного капитала и нормы прибыли или требованиям типичного покупателя относительно соотношения величины вкладываемого капитала и получаемой полезности.
   Вывод. Текущее использование объекта недвижимости должно обеспечить доход, превышающий затраты на его содержание и тем самым создавать дополнительную стоимость.
4. Максимальная стоимость.
   Вариант использования, обеспечивающий максимальную доходность из всех физически и законодательно возможных вариантов при соответствующем уровне ассоциированных рисков является наиболее эффективным использованием имеющихся улучшений.
   Земельный участок под рассматриваемыми улучшениями обеспечивает максимальную продуктивность в варианте застройки его объектом торгового назначения. Иными словами, объект (земля + строение) максимально продуктивно может быть использован в качестве жилого здания со встроенными торговыми помещениями – объектом оценки.

Вывод. Наиболее эффективное использование земельного участка с улучшениями – использование в варианте жилого здания со встроенными помещениями торгового назначения.

Глава 6. МЕТОДОЛОГИЯ ОЦЕНКИ. ОПИСАНИЕ ПРОЦЕССА ОЦЕНКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ В ЧАСТИ ПРИМЕНЕНИЯ ПОДХОДА (ПОДХОДОВ) К ОЦЕНКЕ

6.1. Определение типа стоимости и обоснование его выбора

В соответствии с Федеральным стандартом оценки (ФСО №2), при осуществлении оценочной деятельности используются следующие виды стоимости объекта оценки:

- Рыночная стоимость;
- Инвестиционная стоимость;
- Ликвидационная стоимость;
- Кадастровая стоимость.

Учитывая цель оценки данного отчёта, оценка будет осуществляться с позиций рыночной стоимости.

Рыночная стоимость объекта - наиболее вероятная цена, по которой данный объект оценки может быть отчуждён 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 сторона 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 открытый рынок 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;
- платёж за объект оценки выражен в денежной форме.

(Ст.3 Федерального Закона от 29.07.98 №135-ФЗ).

6.2. Определение применяемых подходов к оценке и методов оценки, обоснование их выбора

Согласно п. 24 ФСО №1, утверждённых приказом Минэкономразвития России от 20 мая 2015 г. №297, оценщик вправе самостоятельно определять необходимость применения тех или иных подходов к оценке и конкретных методов оценки в рамках применения каждого из подходов. При этом учитывается объём и достоверность рыночной информации, доступной для использования того или иного метода.

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

В процессе работы над определением стоимости объекта оценки Оценщик пришёл к выводу, что использование двух из трёх существующих подходов (затратного и доходного) является некорректным. Поэтому Оценщик принял решение отказаться от использования этих подходов при расчёте величины стоимости объекта оценки и использовать только один – сравнительный. Ниже приводится краткое обоснование данного решения.

Затратный подход - совокупность методов оценки стоимости объекта оценки, основанных на определении затрат, необходимых для воспроизводства либо замещения объекта оценки с зачётом износа и устареваний. Затратами на воспроизводство объекта оценки являются затраты, необходимые для создания точной копии объекта оценки с использованием применявшихся при создании объекта оценки материалов и технологий. Затратами на замещение объекта оценки являются затраты, необходимые для создания аналогичного объекта с использованием материалов и технологий, применяющихся на дату оценки.

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. Данный подход не достаточно учитывает конъюнктуру рынка даже при точном описании и расчёте всех видов износа.

При наличии достаточной информации для использования сравнительного и доходного подходов значимость методов затратного подхода значительно уменьшается, и если его результаты не подтверждаются результатами, полученными методом сравнения продаж или доходным подходом, то к результатам затратного подхода следует относиться с осторожностью.

Согласно п.24 (а) ФСО №7 «Оценка недвижимости», 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.

Объект оценки представляет собой встроенные нежилые помещения. Таким образом, условие применения затратного подхода не выполняется.

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

Проанализировав рынок предлагаемых к продаже типичных объектов недвижимости, Оценщиком было установлено, что в открытом доступе на дату оценки имеется достаточное количество предложений для формирования корректной рыночной стоимости оцениваемых объектов. Поскольку условие применения подхода выполняется, Оценщик счёл целесообразным произвести расчёт по сравнительному подходу. В рамках сравнительного подхода могут применяться следующие методы:

- *метод валовой ренты* - метод соотнесения цены и дохода, основывается на предположении, что величина дохода, приносимого недвижимостью, является ценообразующим фактором, и соизмерение цены и дохода по аналогичным объектам даёт основание для использования усреднённых результатов при оценке конкретного объекта недвижимости;
- *метод сравнения продаж* - основывается на сопоставлении и анализе информации о ценах аналогичных объектов.

Принимая во внимание, что в настоящее время на рынке недвижимости имеется достаточное количество информации о ценах объектов, сопоставимых с оцениваемым, однако не всегда имеется достаточное количество достоверной информации о доходах тех же объектов, применение метода валовой ренты затруднительно, следовательно, наиболее целесообразно определение стоимости объекта сравнительным подходом осуществлять в рамках **метода сравнения продаж**.

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

Доходный подход рекомендуется применять, когда существует достоверная информация, позволяющая прогнозировать будущие доходы, которые объект оценки способен приносить, а также связанные с объектом оценки расходы (п. 16 ФСО №1).

Доходный подход основывается на принципе ожидания.

Принцип ожидания – принцип оценивания недвижимости, в соответствии с которым рыночная стоимость недвижимости равна текущей ценности будущего дохода или благ, производимых недвижимостью, с точки зрения типовых покупателей и продавцов.

Этот принцип утверждает, что типичный инвестор или покупатель приобретает недвижимость, ожидая в будущем доходы или выгоды.

При применении доходного подхода оценщик учитывает следующие положения:

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

Ввиду вышеизложенного Оценщик принял решение применить доходный подход для расчёта встроенных торговых помещений. Определение стоимости объекта в рамках доходного подхода будет проведено в рамках метода капитализации прибыли.

6.3. Теоретическое описание выбранных методов оценки

Применение *метода сравнения продаж* для оценки рыночной стоимости объекта оценки осуществляется в следующей последовательности:

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

Сравнение и сопоставление оцениваемого объекта с объектами-аналогами производятся по двум компонентам:

- единицам сравнения;
- элементам сравнения.

Чтобы сравнить объект оценки и объекты сравнения, следует найти общий знаменатель. Таким общим знаменателем может быть физическая единица сравнения (цена за кв. м). Единицы сравнения используются оценщиками и другими специалистами, работающими с недвижимостью как способ передачи информации эффективным и понятным способом. Единицы сравнения - это способ быстрого доведения до инвесторов или возможных покупателей, действующих на конкретном рынке, стандартной информации.

Применяется следующая общепринята единица сравнения: цена за 1 кв. м.

Поскольку общее число ценообразующих факторов для любого объекта недвижимости весьма велико для упрощения процедур анализа ценообразующие факторы группируются в основные и базовые элементы сравнения. Базовые элементы сравнения разбивают на подклассы, которые уточняют анализируемый элемент сравнения.

В таблице приведён перечень таких элементов сравнения, рекомендуемых к использованию в анализе.

Таблица 23.

Элементы сравнения, учитываемые при корректировке цен

Основные элементы сравнения	Базовые элементы сравнения
Качество прав	Обременение договорами аренды
Условия финансирования	Льготное кредитование продавцом покупателя
	Платёж эквивалентом денежных средств
Особые условия	Наличие финансового давления на сделку
Условия рынка	Изменение цен во времени
	Отличие цены предложения от цены сделки
Местоположение	Престижность района
	Близость к центрам деловой активности
	Красная линия
	Доступность объекта (транспортная, пешеходная), траффик
Физические характеристики	Материал стен здания
	Износ и потребность в ремонте
	Качество внутренней отделки
	Наличие и тип инженерных коммуникаций
	Наличие отдельного входа
	Этаж расположения
Экономические характеристики	Возможности ресурсосбережения
Сервис и дополнительные элементы	Наличие собственной парковки

Метод капитализации денежного потока используется, когда имеется достаточно данных для определения нормализованного текущего денежного потока, текущий денежный поток примерно равен будущим денежным потокам, ожидаемые темпы роста умеренны, предсказуем ы и примерно равны, денежный поток достаточно значительная положительная величина.

Применяя доходный подход методом капитализации, оценщик должен:

а) рассчитать доходность объектов оценки

б) определить ставку капитализации, отражающую доходность вложений в сопоставимые с объектом оценки по уровню риска объекты инвестирования

в) осуществить процедуру приведения потока ожидаемых доходов в стоимость на дату оценки

Базовая формула, используемая в методе прямой капитализации:

$$PV = \frac{CF}{R}.$$

где: PV – текущая рыночная стоимость;
CF – величина прогнозируемого денежного потока;
R – ставка капитализации.

Ставка капитализации может быть принята из справочников либо рассчитана по трём методикам:

а. Метод Инвуда

$$R = Y + SFF$$

где Y – общая норма отдачи на капитал, принятая равной ставке дисконтирования;
SFF – коэффициент фонда возмещения, рассчитанный по формуле

$$SFF = \frac{d}{(1+d)^n - 1},$$

где d – ставка дисконтирования, %;
n – период возврата капитала, лет.

б. Метод Хоскольда

$$R = Y + SFF$$

где Y – общая норма отдачи на капитал, принятая равной ставке дисконтирования;
SFF – коэффициент фонда возмещения, рассчитанный по формуле

$$SFF = \frac{i}{(1+i)^n - 1}.$$

где i – безрисковая ставка, %;
n – период возврата капитала, лет.

в. Метод Ринга или метод прямолинейной рекапитализации

Возврат первоначально инвестированного капитала происходит ежегодно равными долями, сумма которых равна величине первоначально инвестированного капитала. К концу периода актив полностью амортизируется, и ставка капитализации будет равна:

$$R = d + \frac{1}{n} \cdot 100,$$

d – ставка дисконтирования, %;
n – расчётный срок эксплуатации (срок оставшейся экономической жизни) объекта оценки актива, лет.

Глава 7. ОПРЕДЕЛЕНИЕ РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ

7.1. Определение стоимости объекта оценки сравнительным подходом

При использовании метода сравнения продаж были предприняты следующие шаги:

- Изучение рынка предложений и продаж.
- Сбор и проверка информации по каждому отобранному объекту о цене продажи и запрашиваемой цене, форме и условиях оплаты сделки.
- Определение элементов, по которым осуществляется сравнение объекта оценки с объектами – аналогами.
- Анализ и сравнение каждого объекта-аналога с объектом оценки по элементам сравнения: времени продажи, местоположению, физическим характеристикам и условиям продажи и т.д.
- Корректировка цен продажи каждого объекта по каждому сопоставимому объекту в соответствии с имеющимися различиями между ними и оцениваемым объектом.
- Согласование скорректированных цен продажи сопоставимых объектов и вывод показателя стоимости оцениваемого объекта.

Для расчёта объекта оценки методом сравнения продаж выбрана единица сравнения - цена за 1 кв. м. Единица сравнения выбрана по следующим критериям:

- Данная единица сравнения используется покупателями и продавцами, а также другими специалистами на конкретном сегменте рынка (цены предложения в кв. м);
- Данная единица сравнения является общей для объекта оценки и объектов-аналогов;
- Данная единица сравнения является удельной характеристикой (удельной ценой), что существенно ослабляет зависимость этой характеристики от общего количества ценообразующего фактора.

При сравнительном анализе стоимости объекта оценки с ценами аналогов Оценщик использовал данные по ценам предложений (публичных оферт) аналогичных объектов, взятых из открытых источников (печатных изданий, официальных интернет-сайтов и т.п.). Такой подход, по мнению Оценщика, оправдан с той точки зрения, что потенциальный покупатель прежде, чем принять решение о покупке объекта недвижимости проанализирует текущее рыночное предложение и придёт к заключению о возможной цене предлагаемого помещения, учитывая все его достоинства и недостатки относительно объектов сравнения.

При отсутствии в свободном доступе баз данных (листингов) с ценами реальных сделок, на которые опираются в своей работе оценщики большинства стран мира, Оценщик справедливо сделал вывод, что данные публичных оферт наиболее близки к реальным ценам сделок купли-продажи, и, следовательно, в наибольшей степени отвечают требованиям российского законодательства в области оценки.

Таким образом, Оценщиком в процессе расчётов были использованы данные, именуемые в ГК РФ как «оферта» и «публичная оферта» (Ст. 435 и 437). Следовательно, Оценщик гипотетически (с учётом соответствующих корректировок) предполагал, что лицо, «сделавшее предложение, считает себя заключившим договор с адресатом, которым будет принято предложение».

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.

Стоимость объектов оценки определялась путём сопоставления с аналогичными объектами, выставленными на продажу (либо обновлённым) в феврале-марте 2020 года.

Все аналоги, как и объект оценки, имеют разнородные по уровню расположения помещения:

1. Помещения первого этажа
2. Помещения антресолей
3. Помещения подвалов.

Соответственно, собственники, выставляющие оферты по продаже, учитывают данный фактор в общей цене предложения, следовательно, для приведения помещений аналогов и объекта оценки к

единому знаменателю, необходимо ввести такой параметр, как приведённая к площади первого этажа общая площадь.

Таблица 24.

Расчёт приведённой к площади первого этажа общей площади

Наименование показателя	Объект оценки	Аналог № 1	Аналог № 2	Аналог № 3	Аналог № 4	Аналог № 5
Площадь 1-го этажа	1 663,60	500	500	178	212,8	184,2
Коэффициент 1-го этажа	1	1	1	1	1	1
Площадь антресоли	507,60	0	0	0	0	0
Коэффициент антресоли	0,893	0,893	0,893	0,893	0,893	0,893
Площадь подвала	2 253,10	500	0	0	0	0
Коэффициент подвала	0,833	0,833	0,833	0,833	0,833	0,833
Приведённая площадь к площади первого этажа	**3994,4**	**916,7**	**500,0**	**178,0**	**212,8**	**184,2**

Расчёт приведён ниже в таблице, описание корректировок – после таблицы.

Таблица 25.

Расчёт рыночной стоимости объекта оценки методом сравнения продаж

Элементы сравнения	Объект оценки	Аналог №1	Аналог №2	Аналог №3	Аналог №4	Аналог №5
Прямая ссылка на источник информации		https://www.avito.ru/moskva/kommercheskaya_nedvizhimost/prodam_torgovoe_pomeschenie_1000_m_1883784233	https://www.avito.ru/moskva/kommercheskaya_nedvizhimost/prodam_pomeschenie_svobodnogo_naznacheniya_500_m_1272656713	https://www.avito.ru/moskva/kommercheskaya_nedvizhimost/prodam_torgovoe_pomeschenie_178.50_m_1784953367	https://www.avito.ru/moskva/kommercheskaya_nedvizhimost/torgovoe_pomeschenie_ot_sobstvennika_1835662367	https://www.avito.ru/moskva/kommercheskaya_nedvizhimost/torgovoe_pomeschenie_184kv.m_1908525608
Адрес	ул. Смоленская, д.7	Плющиха, 42	Тимура Фрунзе, 22	Новый Арбат, 27	Саввинская наб., 19с1Б	Комсомольский проспект, 32к2
Приведённая к 1 этажу площадь, кв. м	3 994,4	916,7	500,0	178,0	212,8	184,2
Цена предложения (продажи), руб.		360 000 000	167 000 000	78 431 115	95 000 000	92 700 000
Цена предложения (продажи) 1 кв.м., руб.		392 727	334 000	440 624	446 429	503 257
Назначение	Торговое помещение	Торговое помещение	Возможно под торговое помещение	Торговое помещение	Торговое помещение	Торговое помещение
Условия финансирования		типичные для рынка	типичные для рынка	типичные для рынка	типичные для рынка	типичные для рынка
Статус аналога		предложение	предложение	предложение	предложение	предложение
Поправка на торг,%		-10,51%	-10,51%	-10,51%	-10,51%	-10,51%
Корректирующий коэффициент		0,8949	0,8949	0,8949	0,8949	0,8949
Величина корректировки по модулю, %		10,5%	10,5%	10,5%	10,5%	10,5%
Стоимость после корректировки, руб./кв. м		351 452	298 897	394 315	399 509	450 365
Дата предложения (продажи)	10.03.2020	19.02.2020	10.02.2020	10.02.2020	26.02.2020	03.03.2020
Корректирующий коэффициент		1,00	1,00	1,00	1,00	1,00
Величина корректировки по модулю, %		0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
Стоимость после корректировки, руб./кв. м		351 452	298 897	394 315	399 509	450 365

Расположение относительно красной линии	на первой линии крупной магистральной улицы	на первой линии крупной магистральной улицы	на первой линии некрупной второстепенной улицы	на первой линии крупной магистральной улицы	на первой линии крупной магистральной улицы	на первой линии крупной магистральной улицы
Корректировка на расположение		1,00	1,09	1,00	1,00	1,00
Величина корректировки по модулю, %		0,00%	8,85%	0,00%	0,00%	0,00%
Стоимость после корректировки, руб./кв. м		351 452	325 348	394 315	399 509	450 365
Приведённая к 1 этажу площадь, кв. м	3 994,4	916,7	500,0	178,0	212,8	184,2
Корректировка на размер объекта оценки		0,81	0,74	0,63	0,65	0,64
Величина корректировки по модулю, %		19,34%	26,17%	36,50%	34,83%	36,19%
Стоимость после корректировки, руб./кв. м		283 489	240 207	250 376	260 375	287 399
Наличие витринного остекления	да	да	нет	да	нет	да
Корректировка на витринное остекление		1,00	1,09	1,00	1,09	1,00
Величина корректировки по модулю, %		0,00%	9,00%	0,00%	9,00%	0,00%
Стоимость после корректировки, руб./кв. м		283 489	261 825	250 376	283 808	287 399
Удалённость от метро, мин.	от 5 до 10	от 10 до 15	до 5	до 5	от 10 до 15	от 5 до 10
Корректировка на удалённость от метро		1,09	0,89	0,89	1,09	1,00
Величина корректировки по модулю, %		9,00%	11,00%	11,00%	9,00%	0,00%
Стоимость после корректировки, руб./кв. м		309 003	233 025	222 834	309 351	287 399
Сумма всех корректировок, %		39%	66%	58%	63%	47%
Удельный вес аналога	1,000	0,2697	0,1599	0,1806	0,1654	0,2244
Компонент рыночной стоимости, руб./кв.м.		83 340	37 258	40 244	51 174	64 486
Стоимость оцениваемого объекта, руб./кв.м.	276 503					
Стоимость оцениваемого объекта, руб.	**1 104 462 000**					

Описание корректировок к расчётной таблице.

1. По элементам сравнения: *Качество прав, Условия финансирования, Особые условия* корректировка не вводится, т.к. у объекта оценки и у объектов-аналогов характеристика данных элементов совпадает.
2. *Изменение цен во времени*. Корректировка не вводится, т.к. между датой оценки объекта оценки и датами оферт объектов-аналогов временной лаг меньше типичного срока экспозиции для данного сегмента рынка.
3. *Перевод цены оферты в цену сделки.* Реальные сделки по купле-продаже объектов жилой недвижимости несколько отличаются от цен предложения, так как, как правило, цена оферты изначально несколько завышена на «торг». В противном случае продавец в объявлении уточняет: «без торга». Кроме того, в цену предложения могут быть «заложены» комиссионные для риелтора. Корректировка принимается на основе исследования **ABN Group**, приведённого в Справочнике коэффициентов, применяемых для определения стоимости объектов недвижимости, расположенных на территории московского региона (Москва и Московская область), часть № 2 «Объекты недвижимости офисно-торгового назначения», стр.52, скриншот представлен ниже.

1. Скидка на торг (уторговывание)

НАИМЕНОВАНИЕ	СРЕДНЕЕ ЗНАЧЕНИЕ	ЗНАЧЕНИЕ (В ПРОЦЕНТАХ)	
		ОТ	ДО
Цена предложения офисно-торговых объектов свободного и смешанного назначения	10,51	5,26	12,33
Арендная ставка офисно-торговых объектов свободного и смешанного назначения	7,07	5,92	12,09

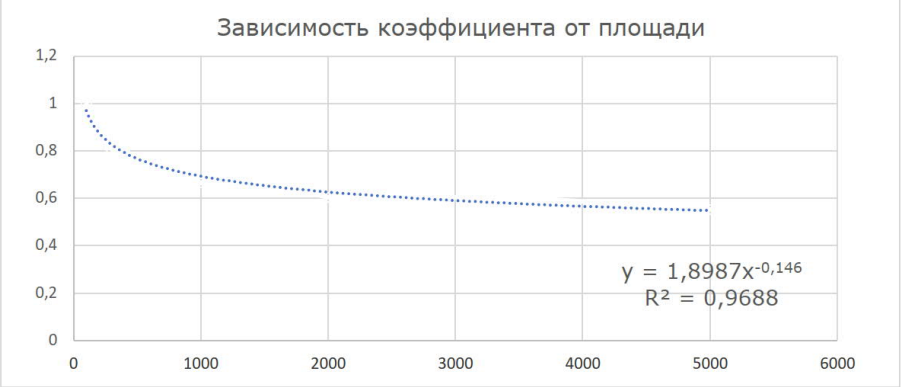
4. *Особенности местоположения.* Аналоги, как и объект оценки, имеют подобные локальные характеристики местоположения, за исключением аналога №2. Корректировка принимается на

основе исследования ABN Group, приведённого в Справочнике коэффициентов, применяемых для определения стоимости объектов недвижимости, расположенных на территории московского региона (Москва и Московская область), часть № 2 «Объекты недвижимости офисно-торгового назначения», стр.52, $К_{ОМ}$=1,23/1,13=1,09, скриншот представлен ниже.

5. Особенности местоположения здания

НАИМЕНОВАНИЕ	СРЕДНЕЕ ЗНАЧЕНИЕ	ЗНАЧЕНИЕ (КОЭФФИЦИЕНТ)	
		ОТ	ДО
Отношение удельной цены / арендной ставки офисно-торговых объектов свободного и смешанного назначения, расположенных на первой линии крупной магистральной улицы к удельной цене / арендной ставке офисно-торговых объектов свободного и смешанного назначения, расположенных внутриквартально	1,23	1,16	1,35
Отношение удельной цены / арендной ставки офисно-торговых объектов свободного и смешанного назначения, расположенных на первой линии некрупной второстепенной улицы к удельной цене / арендной ставке офисно-торговых объектов свободного и смешанного назначения, расположенных внутриквартально	1,13	1,08	1,21

5. *Соотношение площадей.* Все аналоги, как и объект оценки, попадают в различные сегменты, исходя из общей площади помещений. Корректировка принимается на основе исследования **ABN Group**, приведённого в Справочнике коэффициентов, применяемых для определения стоимости объектов недвижимости, расположенных на территории московского региона (Москва и Московская область), часть № 2 «Объекты недвижимости офисно-торгового назначения», стр.54, скриншот представлен ниже.



6. *Наличие витринного остекления.* Аналоги, как и объект оценки, имеют витринное остекление фасадной части, за исключением аналогов №2 и №4. Корректировка принимается на основе исследования **ABN Group**, приведённого в Справочнике коэффициентов, применяемых для определения стоимости объектов недвижимости, расположенных на территории московского региона (Москва и Московская область), часть № 2 «Объекты недвижимости офисно-торгового назначения», стр.54, скриншот представлен ниже.

16. Наличие витринного остекления

НАИМЕНОВАНИЕ	СРЕДНЕЕ ЗНАЧЕНИЕ	ЗНАЧЕНИЕ (КОЭФФИЦИЕНТ)	
		ОТ	ДО
Отношение удельной цены / арендной ставки офисно-торговых объектов свободного и смешанного назначения с витринным остеклением фасада к удельной цене / арендной ставке офисно-торговых объектов свободного и смешанного назначения со стандартными окнами при прочих равных условиях	1,09	1,06	1,15

7. *Удалённость от метро.* Все аналоги, как и объект оценки, попадают в различные сегменты, исходя из расстояния до станций метрополитена. Корректировка принимается на основе исследования **ABN Group**, приведённого в Справочнике коэффициентов, применяемых для определения стоимости объектов недвижимости, расположенных на территории московского региона (Москва и Московская область), часть № 2 «Объекты недвижимости офисно-торгового назначения», стр.53, скриншот представлен ниже.

4. Удаленность от метро*

ОБЪЕКТ ОЦЕНКИ	УДАЛЕННОСТЬ ОТ МЕТРО	ОБЪЕКТЫ АНАЛОГИ				
		Зона прямой видимости от метро (менее 100 м)	до 5 мин	от 5 до 10 мин	от 10 до 15 мин	В транспортной доступности
	Зона прямой видимости от метро (менее 100 м)	1,00	1,23	1,38	1,50	1,62
	до 5 мин	0,81	1,00	1,12	1,22	1,32
	от 5 до 10 мин	0,73	0,89	1,00	1,09	1,18
	от 10 до 15 мин	0,67	0,82	0,92	1,00	1,08
	В транспортной доступности	0,62	0,76	0,85	0,93	1,00

8. *Удельный вес*. При расчёте окончательного значения величины рыночной стоимости объектов оценки, определялись исходя из величины общей валовой коррекции (сумма корректировок, взятых по абсолютной величине). При этом величина коэффициента тем больше, чем меньше суммарное значение вносимых корректировок.

Данный метод основан на предположении, что чем меньше величина корректировки объекта-аналога, тем этот объект-аналог ближе к оцениваемому объекту. То есть, чем меньше величина корректировки, тем выше весовой коэффициент объекта-аналога. Для этого был рассчитан параметр, обратный удельному весу суммы корректировок по каждому аналогу в общей сумме корректировок аналогов (чем больше удельный вес, тем меньше весовой коэффициент и наоборот). Величины корректировок берутся, выраженные в процентах. Формула для расчёта выглядит таким образом:

$$K_i = \frac{1/CK_i}{1/CK1 + 1/CK2 + \dots + 1/CKn}, \qquad (2)$$

где:

СК1 - сумма корректировок по аналогу №1;

СК2 - сумма корректировок по аналогу №2;

…

СКn - сумма корректировок по аналогу №*n*;

Для проверки полученных результатов на однородность определяется коэффициент вариации, который представляет собой относительную меру рассеивания, выраженную в процентах.

Значение коэффициента вариации выражает среднеквадратическое отклонение среднего значения совокупности. Чем больше значение коэффициента вариации, тем относительно больший разброс и меньшая выравненность исследуемых значений. Совокупность считается однородной, если коэффициент вариации не превышает 33%. Если коэффициент вариации превышает 33%, то это свидетельствует о неоднородности информации и необходимости её корректировки, например, путём исключения самых больших и самых маленьких значений. Источник: Статистика: Учебно-методические материалы / Степанов В.Г. М.: МИЭМП, 2005. - 21 с.

Коэффициент вариации позволяет судить об однородности совокупности:

< 17% – абсолютно однородная;

17–33%% – достаточно однородная;

> 33% – недостаточно однородная;

(http://abc.vvsu.ru/books/statistika_up/page0010.asp)

Таким образом, производится проверка на однородность результатов в условии $\upsilon < 33\%$

Расчёт коэффициента вариации (υ) производится по формуле:

$$\upsilon = \frac{\sigma}{P_{cp}} \times 100\%$$

где: σ - среднеквадратическое отклонение, руб./ед.изм.;

P_{cp} - среднее значение совокупности данных, руб./ед.изм.

Расчёт среднеквадратического отклонения производится по формуле:

$$\sigma = \sqrt{S^2} = \sqrt{\frac{\sum_{i=1}^{n}(P_i - P_{cp})^2}{n}}$$

где: S^2 - дисперсия выборки, руб./ед. изм.;

n - количество элементов выборки;

P_i - i-е значение стоимости в выборке, руб./ед. изм.

Таблица 26.

Расчёт коэффициента вариации

Аналоги	**Скорректированная цена, руб./кв. м. (P_i)**	**Среднее значение, руб./кв. м. (P_{cp}.)**	**Среднеквадратическое отклонение (σ)**	**Коэффициент вариации (υ)**
Аналог №1	309 003	272 322	37 249	13,7%
Аналог №2	233 025			
Аналог №3	222 834			
Аналог №4	309 351			
Аналог №5	287 399			

Вывод: коэффициент вариации составил 13,7%, это меньше 17%. Данный показатель свидетельствует, что полученные результаты ***абсолютно однородны***.

7.2. Определение стоимости объекта оценки доходным подходом

В результате изучения открытой информации в сети Internet Оценщиком на дату оценки были найдены объявления о сдаче в аренду торговых помещений аналогичных объекту оценки. Скриншоты аналогов приведены в приложении к настоящему отчёту.

Все аналоги, как и объект оценки, имеют разнородные по уровню расположения помещения:

1. Помещения первого этажа
2. Помещения антресолей
3. Помещения подвалов.

Соответственно, собственники, выставляющие оферты по аренде, учитывают данный фактор в общей ставке аренды, следовательно, для приведения помещений аналогов и объекта оценки к единому знаменателю, необходимо ввести такой параметр, как приведённая к площади первого этажа общая площадь.

Таблица 27.

Расчёт приведённой к площади первого этажа общей площади

Наименование показателя	Объект оценки	Аналог № 1	Аналог № 2	Аналог № 3	Аналог № 4	Аналог № 5
Площадь 1-го этажа	1 663,60	219,7	150	100,6	296	138
Коэффициент 1-го этажа	1	1	1	1	1	1
Площадь антресоли	507,60	126,9	0	83,2	0	0
Коэффициент антресоли	0,893	0,893	0,893	0,893	0,893	0,893
Площадь подвала	2 253,10	94,7	78	70	202	130
Коэффициент подвала	0,833	0,833	0,833	0,833	0,833	0,833
Приведённая площадь к площади первого этажа	**3994,4**	**411,9**	**215,0**	**233,2**	**464,3**	**246,3**

Расчёт арендной ставки представлен в таблице ниже.

Таблица 28.

Расчёт рыночной арендной ставки

Наименование	Объект оценки	Аналог № 1	Аналог № 2	Аналог № 3	Аналог № 4	Аналог № 5
Источник информации		https://www.avito.ru/moskva/kommercheskaya_nedvizhimost/torgovoe_pomeschenie_4413_m2_1761310794	https://www.avito.ru/moskva/kommercheskaya_nedvizhimost/sdam_torgovoe_pomeschenie_268_m_1883791418	https://www.avito.ru/moskva/kommercheskaya_nedvizhimost/sdam_torgovoe_pomeschenie_253_m_1842070105	https://www.avito.ru/moskva/kommercheskaya_nedvizhimost/arenda_torgovoy_ploschadi_498_kv.m_1879990844	https://www.avito.ru/moskva/kommercheskaya_nedvizhimost/arenda_torgovogo_pomescheniya_smolenskiy_b-r_1822505425
Местоположение объекта	ул. Смоленская, д.7	Смоленская, д.3	Смоленская, д.3	пл. Смоленская-Сенная	Смоленская площадь, д. 8/12/1 стр.1	Смоленский б-р, 7/9
Назначение	торговое	торговое	торговое	торговое	торговое	торговое
Приведённая к 1 этажу площадь, кв. м	3994,4	411,9	215,0	233,2	464,3	78,0
Цена аренды (предложения) в мес., руб.		1 800 000	1 600 000	1 100 000	2 700 000	500 000
Цена аренды (предложения) кв. м в мес., руб.		4 370	7 442	4 717	5 815	6 410
Условия аренды		коммунальные платежи осуществляются за счёт арендатора и не включены в арендную плату	коммунальные платежи осуществляются за счёт арендатора и не включены в арендную плату	коммунальные платежи осуществляются за счёт арендатора и не включены в арендную плату	коммунальные платежи осуществляются за счёт арендатора и не включены в арендную плату	коммунальные платежи осуществляются за счет арендатора и не включены в арендную плату

Дата предложения	10.03.2020	11.02.2020	13.02.2020	27.02.2020	21.02.2020	29.02.2020
Статус аналога		предложение	предложение	предложение	предложение	предложение
Корректировка на перевод цены оферты в цену сделки		0,929	0,929	0,929	0,929	0,929
Скорректированная цена кв. м, руб.		4 061	6 916	4 383	5 404	5 957
Удалённость от метро, мин.	от 5 до 10	до 5	до 5	от 5 до 10	метро (менее 100 м)	от 5 до 10
Корректировка на удалённость от метро		0,89	0,89	1,00	0,73	1,00
Скорректированная цена кв. м, руб.		3 614	6 155	4 383	3 945	5 957
Приведённая к 1 этажу площадь	3994,4	411,9	215,0	233,2	464,3	78,0
Корректировка на размер помещения		0,75	0,69	0,69	0,76	0,60
Скорректированная цена кв. м, руб.		2 696	4 222	3 038	2 988	3 585
Валовая коррекция, %		43,5%	49,5%	37,8%	58,3%	46,9%
Удельный вес аналога	1,00	0,21	0,19	0,24	0,16	0,20
Компонент итоговой стоимости, руб./кв. м		573,3	788,8	744,0	473,7	706,9
Средняя стоимость аренды 1 кв. м в мес., руб.	3287					

Определение корректировок.

- *Торг.* Корректировка принимается на основе исследования ABN Group, приведённого в Справочнике коэффициентов, применяемых для определения стоимости объектов недвижимости, расположенных на территории московского региона (Москва и Московская область), часть № 2 «Объекты недвижимости офисно-торгового назначения», стр.52, скриншот представлен ниже.

1. Скидка на торг (уторговывание)

НАИМЕНОВАНИЕ	СРЕДНЕЕ ЗНАЧЕНИЕ	ЗНАЧЕНИЕ (В ПРОЦЕНТАХ)	
		ОТ	ДО
Цена предложения офисно-торговых объектов свободного и смешанного назначения	10,51	5,26	12,33
Арендная ставка офисно-торговых объектов свободного и смешанного назначения	7,07	5,92	12,09

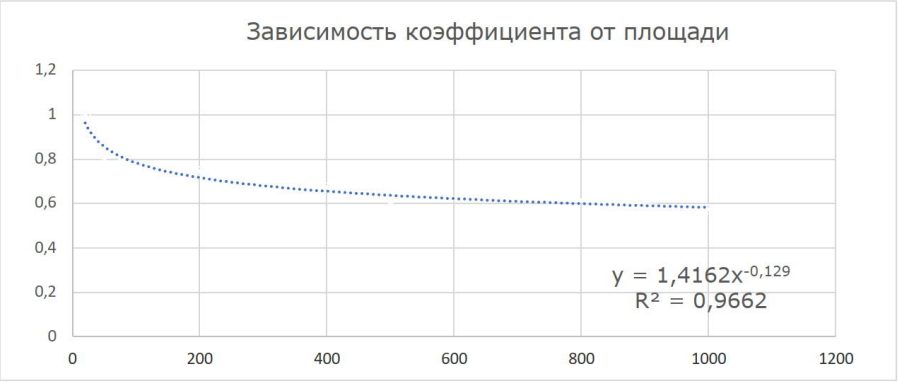
- *Удалённость от метро.* Все аналоги, как и объект оценки, попадают в различные сегменты, исходя из расстояния до станций метрополитена. Корректировка принимается на основе исследования **ABN Group**, приведённого в Справочнике коэффициентов, применяемых для определения стоимости объектов недвижимости, расположенных на территории московского региона (Москва и Московская область), часть № 2 «Объекты недвижимости офисно-торгового назначения», стр.53, скриншот представлен ниже.

4. Удаленность от метро*

ОБЪЕКТ ОЦЕНКИ	УДАЛЕННОСТЬ ОТ МЕТРО	ОБЪЕКТЫ АНАЛОГИ				
		Зона прямой видимости от метро (менее 100 м)	до 5 мин	от 5 до 10 мин	от 10 до 15 мин	В транспортной доступности
	Зона прямой видимости от метро (менее 100 м)	1,00	1,23	1,38	1,50	1,62
	до 5 мин	0,81	1,00	1,12	1,22	1,32
	от 5 до 10 мин	0,73	0,89	1,00	1,09	1,18
	от 10 до 15 мин	0,67	0,82	0,92	1,00	1,08
	В транспортной доступности	0,62	0,76	0,85	0,93	1,00

- *Соотношение площадей.* Корректировка принимается на основе исследования **ABN Group**, приведённого в Справочнике коэффициентов, применяемых для определения стоимости объектов недвижимости, расположенных на территории московского региона (Москва и

Московская область), часть № 2 «Объекты недвижимости офисно-торгового назначения», стр.55, скриншот представлен ниже.



Весовые коэффициенты. В результате расчётов получается у каждого аналога сумма корректировок. Чтобы согласовать результаты и вывести итоговую стоимость по сравнительному подходу, необходимо присвоить каждому аналогу определённый вес (весовой коэффициент) в итоговой стоимости. Чтобы определить вес каждого аналога был применён математический метод расчёта весовых коэффициентов, так как он является наиболее объективным с точки зрения Оценщика. Для этого был рассчитан параметр, обратный удельному весу суммы корректировок по каждому аналогу в общей сумме корректировок аналогов, исходя из того что «чем большее количество корректировок было предпринято по аналогу, тем он дальше от объекта оценки и тем больше вносит погрешность в итоговое значение и наоборот, чем меньше было корректировок, тем ближе аналог объекту оценки и тем более адекватна цена».

Величины корректировок берутся, выраженные в процентах. Формула для расчёта выглядит таким образом:

$$K_i = \frac{1/СК_i}{1/СК_1 + 1/СК_2 + 1/СК_3 + 1/СК_4}$$

где

ск1 - сумма корректировок по аналогу №1

ск2 - сумма корректировок по аналогу №2 и т.д.

2. В случае сдачи в аренду недвижимости, в течение нескольких месяцев собственник осуществляет поиск потенциальных арендаторов, проводит переговоры, согласовывает цены, в это время помещения пустуют, а затем, обретя арендаторов, эксплуатируются ими в течение года, это срок, на который, как правило, заключается договор аренды во избежание регистрации в регистрационной палате. Потери от недозагрузки принимаем = 12,3% на основе исследования **ABN Group**, приведённого в Справочнике коэффициентов, применяемых для определения стоимости объектов недвижимости, расположенных на территории московского региона (Москва и Московская область), часть № 2 «Объекты недвижимости офисно-торгового назначения», стр.56, $К_{Н/Загр}$ = 11,02, скриншот представлен ниже.

11. Недозагрузка

НАИМЕНОВАНИЕ	СРЕДНЕЕ ЗНАЧЕНИЕ	ЗНАЧЕНИЕ (В ПРОЦЕНТАХ)	
		ОТ	ДО
Величина недозагрузки офисно-торговых объектов свободного и смешанного назначения, расположенных в пределах МКАД	11,02	9,05	16,34
Величина недозагрузки офисно-торговых объектов свободного и смешанного назначения, расположенных за пределами МКАД	13,54	9,53	18,44

3. Операционные расходы учитываются независимо от того, кто управляет недвижимостью – сам владелец или управляющий по контракту. В данную статью затрат входит также оплата услуг сторонних организаций – нотариальных, юридических, аудиторских, рекламных и других коммерческих организаций. Операционные расходы принимаем = 19,16% на основе исследования **ABN Group**, приведённого в Справочнике коэффициентов, применяемых для определения

стоимости объектов недвижимости, расположенных на территории московского региона (Москва и Московская область), часть № 2 «Объекты недвижимости офисно-торгового назначения», стр.56, $К_{ОР}$ = 19,16, скриншот представлен ниже.

12. Операционные расходы

НАИМЕНОВАНИЕ	СРЕДНЕЕ ЗНАЧЕНИЕ	ЗНАЧЕНИЕ (В ПРОЦЕНТАХ)	
		ОТ	ДО
Величина операционных расходов (без учета коммунальных платежей) для офисно-торговых объектов свободного и смешанного назначения, расположенных в пределах МКАД (процент от потенциального валового дохода)	19,16	16,07	25,48
Величина операционных расходов (без учета коммунальных платежей) для офисно-торговых объектов свободного и смешанного назначения, расположенных за пределами МКАД (процент от потенциального валового дохода)	19,03	16,79	25,83

4. Ставка капитализации принята на основе исследования **ABN Group**, приведённого в Справочнике коэффициентов, применяемых для определения стоимости объектов недвижимости, расположенных на территории московского региона (Москва и Московская область), часть № 2 «Объекты недвижимости офисно-торгового назначения», стр.57, *R = 11,04*, скриншот представлен ниже.

14. Текущая доходность недвижимости (ставка капитализации)

НАИМЕНОВАНИЕ	СРЕДНЕЕ ЗНАЧЕНИЕ	ЗНАЧЕНИЕ (В ПРОЦЕНТАХ)	
		ОТ	ДО
Коэффициент капитализации для офисно-торговых объектов свободного и смешанного назначения, расположенных в пределах МКАД	11,04	9,74	12,66
Коэффициент капитализации офисно-торговых объектов свободного и смешанного назначения, расположенных за пределами МКАД	12,54	11,20	13,91

5. Расчёт с точки зрения доходного подхода произведён в таблицах ниже.

Таблица 29.

Расчёт методам капитализации прибыли в рамках доходного подхода

Показатель	Значение
Приведённая площадь, кв. м	3 994,4
Арендная ставка для приведённой площади, руб./кв. м/мес.	3 287
ПВД (потенциальный валовой доход в год), руб.	157 555 020
Недозагрузка, %	11,02%
ДВД (действительный валовой доход), руб.	140 192 457
ОР (операционные расходы), %	19,6%
ЧОД (чистый операционный доход), руб.	109 311 673
R (ставка капитализации), %	11,04%
V (стоимость объекта оценки), руб. округлённо:	**990 142 000**

7.3. Согласование результатов

Последним этапом определения стоимости оцениваемого объекта является процедура согласования результатов, полученных оценщиком при реализации различных подходов и методов оценки.

Необходимость проведения этой процедуры связана с тем, что в большинстве случаев реализация разных подходов и методов даёт неодинаковые стоимостные результаты. Причина этого заключается в том, что большинство рынков являются несовершенными, потенциальные пользователи могут быть неправильно информированы, а производители могут быть неэффективными. По этим и ряду других причин применение различных подходов и даёт различную величину стоимости. Чтобы получить обоснованный стоимостной результат, в международной практике разработан ряд методик, которые позволяют найти наиболее оптимальный вариант стоимости объекта оценки на основе установления весовых коэффициентов, присваиваемых оценщиком каждому полученному результату.

Согласование результатов оценки – это получение итоговой оценки объекта путём взвешивания и сравнения результатов, полученных с применением различных подходов к оценке.

Итоговая величина стоимости объекта оценки – эта наиболее вероятная величина стоимости объекта оценки, полученная как итог обоснованного оценщиком обобщения результатов расчётов стоимости объекта оценки при использовании различных подходов и методов оценки. Она может быть представлена в виде одной денежной величины либо диапазона наиболее вероятных значений стоимости.

Для согласования результатов необходимо определить «веса», в соответствии с которыми отдельные ранее полученные величины сформируют итоговую рыночную стоимость имущества с учётом всех значимых параметров на базе экспертного мнения оценщика.

Согласование результатов, полученных различными подходами оценки, проводится по формуле:

$C_{итоговая} = k1 \times C_{доход.} + k2 \times C_{сравнит.} + k3 \times C_{затрат.}$ *где*

$C_{доход.}$, $C_{сравнит.}$, $C_{затрат.}$ - стоимости, определённые соответственно доходным, сравнительным и затратным подходами;

k1, k2, k3 - соответствующие весовые коэффициенты, выбранные для каждого подхода к оценке. В отношении этих коэффициентов должно выполняться равенство:

$k1 + k2 + k3 = 1$

На основе округлённых весовых коэффициентов рассчитывается согласованная стоимость оцениваемого имущества путём умножения стоимостного результата, полученного с помощью каждого подхода на весовой коэффициент подхода. Полученное значение в денежных единицах измерения округляется.

Для выбора конечной величины стоимости использован метод анализа иерархий, разработанный на основе процедуры принятия решения в начале 1970 года американским математиком Томасом Саати. Этот подход представляет собой комбинированный вариант, обладающий достоинствами математических и экспертных методов согласования.

Метод анализа иерархий представляет собой метод согласования результатов, полученных с использованием различных методов оценки и основанный на декомпозиции проблемы согласования результатов и её представления в виде иерархии.

Для целей согласования результатов используются трёхуровневые иерархии, имеющие следующий вид:

1. верхний уровень – цель (например, определение рыночной стоимости);
2. промежуточный уровень – критерии согласования;
3. нижний уровень – набор альтернатив (например, результаты, полученные различными методами оценки).

Для целей настоящей оценки используются следующие критерии согласования:

А. Учёт рыночной ситуации;

Б. Достоверность информации;

В. Учёт специфики объекта;

Г. Учёт влияния рисков;

Д. Отражение тенденций развития рыночной ситуации.

После декомпозиции проблемы согласования результатов и её представления в виде иерархии выполняется следующая последовательность действий:

1. Выявляются приоритеты в критериях, путём их попарного сравнения. Для этого строится обратно симметричная матрица. Элементом матрицы ***a(1,j)*** является интенсивность проявления элемента иерархии 1 относительно элемента иерархии ***j***, оцениваемая по шкале интенсивности от 1 до 9, где балльные оценки имеют следующий смысл:

1 – равная важность;

3 – умеренное превосходство одного над другим;

5 – существенное превосходство;

7 – значительное превосходство;

9 – очень сильное превосходство;

2, 4, 6, 8 – промежуточные значения.

Если при сравнении одного фактора ***i*** с другим ***j*** получено ***a(1,j) = Б,*** то при сравнении второго фактора с первым получаем ***a(j,1) =1/Б.***

2. Далее для каждого критерия определяется вес по каждой формуле:

$$\omega_j = \left(\prod_{i=1}^{n} a_{ij} \right)^{\frac{1}{n}} \tag{12}$$

где a_{ij}- важность критерия (индекса)

3. Полученные веса нормируются:

$$\overline{\omega}_j = \frac{\omega_j}{\underset{i=1}{\overset{m}{\omega}}} \tag{13}$$

Полученные таким образом величины и представляют собой итоговое значение весов каждого из критериев.

Таблица 30.

Учёт рыночной ситуации

Подходы	Сравнительный	Доходный	Вес подхода по критерию А	
Сравнительный	1	3	1,732	0,750
Доходный	1/3	1	0,577	0,250
			2,309	1,000

Таблица 31.

Достоверность информации

Подходы	Сравнительный	Доходный	Вес подхода по критерию Б	
Сравнительный	1	1	1,000	0,500
Доходный	1	1	1,000	0,500
			2,000	1,000

Таблица 32.

Учёт специфики объекта

Подходы	Сравнительный	Доходный	Вес подхода по критерию В	
Сравнительный	1	1	1,000	0,500
Доходный	1	1	1,000	0,500
			2,000	1,000

Таблица 33.
Учёт влияния рисков

Подходы	Сравнительный	Доходный	Вес подхода по критерию Г	
Сравнительный	1	1	1,000	0,500
Доходный	1	1	1,000	0,500
			2,000	1,000

Таблица 34.
Отражение тенденций развития рыночной ситуации

Подходы	Сравнительный	Доходный	Вес подхода по критерию Д	
Сравнительный	1	1/3	0,577	0,250
Доходный	3	1	1,732	0,750
			2,309	1,000

Таблица 35.
Расчёт удельных весов критериев

	А. Учёт рыночной ситуации	Б. Достоверность информации	В. Учёт специфики объекта	Г. Учёт влияния рисков	Д. Отражение тенденций развития рыночной ситуации	Промежуточное значение, W_j	Вес критерия, Wj
А	1	3	1/2	3	4	1,783	0,323
Б	1/3	1	4	2	2	1,398	0,253
В	2	1/4	1	2	2	1,149	0,208
Г	1/3	1/2	1/2	1	1/2	0,530	0,096
Д	1/4	1/2	1/2	2	1	0,660	0,120
						5,52	1,00

Таблица 36.
Расчёт удельных весов к применённым подходам

Подходы	А	Б	В	Г	Д	Итоговый вес подхода
Сравнительный	0,24228	0,12664	0,10408	0,04799	0,02989	**55%**
Доходный	0,08076	0,12664	0,10408	0,04799	0,08967	**45%**
ИТОГО						100%

Таблица 37.
Расчёт итоговой величины рыночной стоимости объекта оценки

Наименование	Предварительная стоимость, руб.		Удельный вес, %		Компонент итоговой ст-ти, руб.		Итоговая стоимость помещений с общепринятым округлением
	Сравнительный	Доходный	Сравнительный	Доходный	Сравнительный	Доходный	
Объект оценки	1 104 462 000	990 142 000	55,00%	45,00%	607 454 100	445 563 900	**1 053 000 000**

Проведённые расчёты и анализ позволяют сделать вывод о том, что рыночная стоимость объекта оценки на дату оценки с учётом допущений и ограничительных условий составляет: 1 053 000 000 (Один миллиард пятьдесят три миллиона) рублей.

Глава 8. ИСТОЧНИКИ ИНФОРМАЦИИ

8.1. Перечень использованных данных и источников их получения

Таблица 38.

Перечень использованных данных и источников их получения

№	Используемые данные	Источник информации*
1	Характеристики объекта оценки	Заказчик, осмотр
2	Информация об аналогах для сравнительного подхода	Специализированные сайт объявлений о продаже недвижимости (ссылки даны по тексту отчёта, скриншоты представлены в приложении)
3	Информация об аналогах для доходного подхода	Специализированные сайт объявлений о продаже недвижимости (ссылки даны по тексту отчёта, скриншоты представлены в приложении)

*в приложении представлена подтверждающая информация

8.2. Перечень используемых документов и методических материалов

1. Гражданский Кодекс РФ.
2. Налоговый Кодекс РФ
3. Федеральный закон «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» от 29 июля 1998 г. №135-ФЗ.
4. Федеральный стандарт оценки №1 «Общие понятия оценки, подходы и требования к проведению оценки (ФСО №1)», утверждённый приказом Минэкономразвития России от 20 мая 2015 г. №297.
5. Федеральный стандарт оценки №2 «Цель оценки и виды стоимости (ФСО №2)», утверждённый приказом Минэкономразвития России от 20 мая 2015 г. №298.
6. Федеральный стандарт оценки №3 «Требования к отчёту об оценке (ФСО №3)», утверждённый приказом Минэкономразвития России от 20 мая 2015 г. №299.
7. Федеральный стандарт оценки №7 «Оценка недвижимости (ФСО №7)», утверждённый приказом Минэкономразвития России от 25 сентября 2014 г. №611.
8. Стандарты и правила Некоммерческого партнёрства саморегулируемой организации «Свободный Оценочный Департамент», утверждённые Протоколами Решений Совета НП СРО «СВОД» №3/2013 от 25 января 2013 г., №101/2015 от 13 октября 2015 г.

ПРИЛОЖЕНИЯ

Аналог 1. Продажа

Avito Авто Недвижимость Работа Услуги ещё...

Коммерческая недв... | Поиск по объявлениям | Москва

Все объявления в Москве / ... / Коммерческая недвижимость / Купить / Торговое помещение

В каталог Следующее →

Продам торговое помещение, 1000 м²

360 000 000 ₽

Добавить в избранное | Добавить заметку | 19 февраля в 19:27

8 495 504-10-59

Написать сообщение

S5Development
Агентство
На Авито с декабря 2018
Завершено 2323 объявления

141 объявление пользователя

Подписаться на продавца

Контактное лицо
S5Development

№ 1883784233, 211 (+4)

Площадь: 1000 м²

Киевская, 700 м Смоленская, 1 км
Парк культуры, 1,3 км

Показать карту

Лот 5013.

Продается арендный бизнес на улице Плющиха, 42 с ожидаемой окупаемостью в 10 лет.
156 м2 арендует ВкуссВилл по ставке 1 050 000 рублей / месяц.
300 м2 арендует Мираторг по ставке 1 200 000 рублей / месяц.
46 м2 вакантных с позиционируемой ставкой 300 000 рублей / месяц
500 м2 вакантных в подвале с позиционируемой ставкой в 500 000 рублей / месяц

Аналог 2. Продажа

Avito Авто Недвижимость Работа Услуги ещё...

Коммерческая недвиж... Поиск по объявлениям Москва

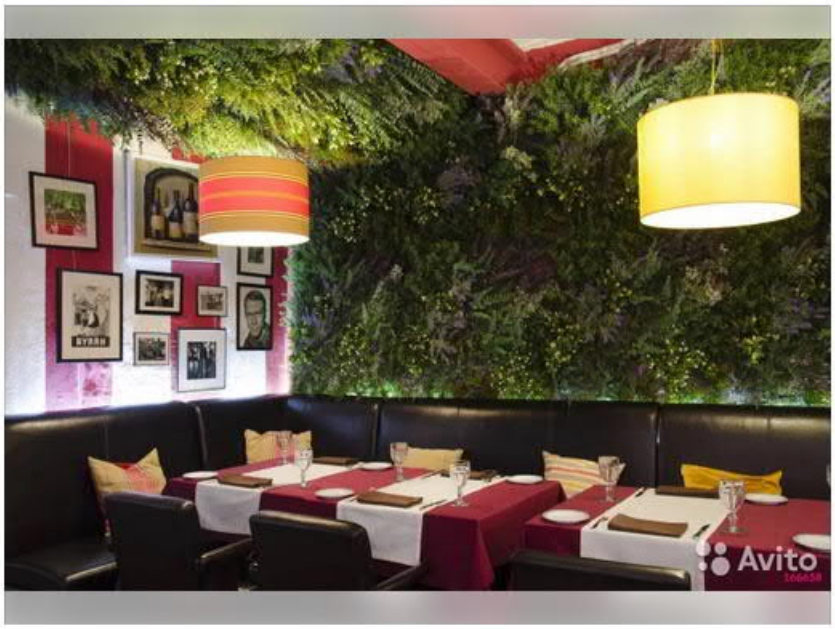
Все объявления в Москве / ... / ... / Купить / Помещение свободного назначения

В каталог Следующее →

Продам помещение свободного назначения, 500 м²

167 000 000 ₽

Добавить в избранное Добавить заметку 10 февраля в 13:45



8 958 742-28-51

Написать сообщение
Отвечает в течение дня

Замоскворечье Коммерческая
Агентство

Подписаться на продавца

№ 1272656713, 2970 (+3)

Замоскворечье Коммерческая

Мы работаем в сфере недвижимости с 2004 года. Наша компания всегда уделяла особое внимание качеству своих услуг.

825 объявлений агентства

Площадь: 500 м²

Парк культуры, 400 м • Фрунзенская, 1 км
Смоленская, 1,6 км

Показать карту

Лот pav-166658 Ипотека от ведущих банков. Продается нежилое помещения с раскрученным ресторанным бизнесом в историческом центре Москвы , "Хамовники". Помещение полностью готово к работе, после ремонта, капитально

Аналог 3. Продажа

Avito Авто Недвижимость Работа Услуги ещё...

Коммерческая недв... | Поиск по объявлениям | Москва

Все объявления в Москве / ... / Коммерческая недвижимость / Купить / Торговое помещение

В каталог Следующее →

Продам торговое помещение, 178.50 м²

78 431 115 ₽

Добавить в избранное | Добавить заметку | 10 февраля в 15:02

8 958 742-41-84

Написать сообщение
Отвечает в течение дня

Гладстон (Gladston)
Агентство
На Авито с сентября 2016
Завершено 1291 объявление

GLADSTON

1394 объявления пользователя

Подписаться на продавца

№ 1784953367, 1300 (+3)

Площадь: 178.5 м²

Смоленская, 400 м • Краснопресненская, 900 м
• Баррикадная, 1 км

Показать карту

Предложение на продажу № 14824.

Предлагается на продажу помещение на улице Новый Арбат ЦАО г.Москвы. Объект расположен на первом этаже современного жилого здания. До станций метро "Арбат", "Смоленская" - 7 минут пешком. Первая линия домов. Интенсивный

Аналог 4. Продажа

Avito Авто Недвижимость Работа Услуги ещё...

Коммерческая недв... | Поиск по объявлениям | Москва

Все объявления в Москве / ... / Коммерческая недвижимость / Купить / Торговое помещение

В каталог Следующее →

Торговое помещение от собственника

95 000 000 ₽

Добавить в избранное | Добавить заметку | 26 февраля в 20:39

8 958 777-77-02

Руководитель
Частное лицо
На Авито с ноября 2012
Завершено 3 объявления

Подписаться на продавца

№ 1835662367, 1182 (+6)

Площадь: 215 м²

Москва, Саввинская наб., 19с1Б
Киевская, 1,2 км · Студенческая, 1,2 км
Спортивная, 1,3 км

Показать карту

Продаётся торговое помещение в центре Москвы. Площадь 212,8 кв. м. Престижное место расположения, хорошая транспортная доступность. Первая линия домов, вход с набережной. В непосредственной близости ТТК, Садовое кольцо. До ближайших станций метро Лужники и Спортивная 10 минут пешком.

Аналог 5. Продажа

Avito Авто Недвижимость Работа Услуги ещё...

Коммерческая недви... | Поиск по объявлениям | Москва

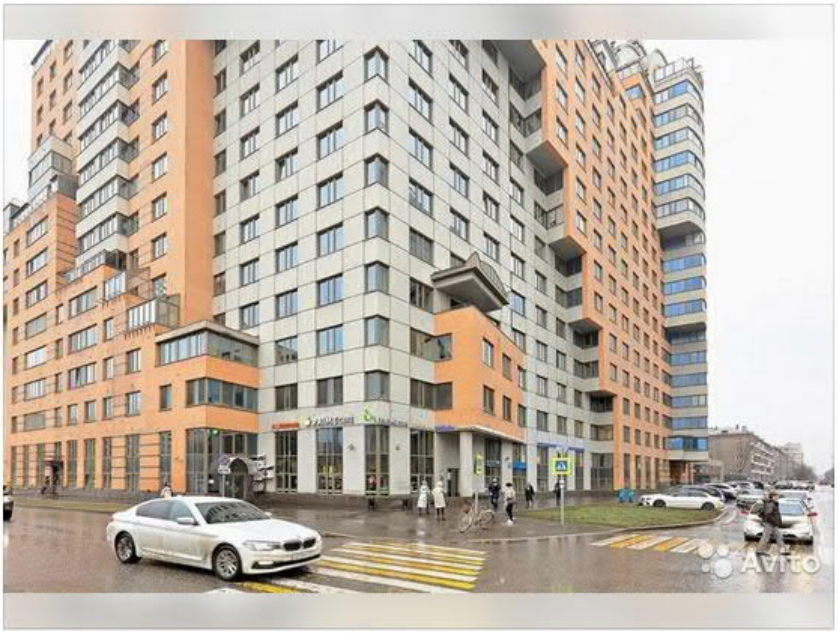
Все объявления в Москве / ... / Коммерческая недвижимость / Купить / Торговое помещение

Назад Следующее →

Торговое помещение, 184кв.м

92 700 000 ₽

Добавить в избранное | Добавить заметку | 3 марта в 11:59



8 958 702-12-39

Написать сообщение
Отвечает в течение дня

Delta estate
Агентство
На Авито с февраля 2016

Подписаться на продавца

Контактное лицо
DeltaEstate

№ 1908525607, 112 (+1)

Delta estate

Представлены все направления рынка недвижимости: аренда, продажа офисов, торговых помещений, торговых центров, продажа земельных участков и зданий под

432 объявления агентства

Площадь: 184.2 м²

● Фрунзенская, 200 м ● Спортивная, 1 км ● Лужники, 1,2 км Показать карту

ЖК "Камелот" - жилой комплекс бизнес класса расположенный в трех минутах ходьбы от метро "Фрунзенская". Окружение: парк Усадьба Трубецких, банк Уралсиб, Дворец молодежи. Во всех помещениях выполнено витринное остекление по фасаду. Проведены все центральные коммуникации.

Номер объекта: #2/553733/180

Аналог 1. Аренда

Avito Авто Недвижимость Работа Услуги ещё...

Коммерческая недв... | Поиск по объявлениям | Москва

Все объявления в Москве / ... / ... / Снять / Помещение свободного назначения

В каталог Следующее →

Торговое помещение, 441,3 м2

1 800 000 ₽ в месяц

залог 1 800 000 ₽, без комиссии

Добавить в избранное | Добавить заметку | 11 февраля в 12:55

8 958 751-23-68

Написать сообщение

BLITZ
Агентство
На Авито с декабря 2018

Подписаться на продавца

Контактное лицо
Елена

№ 1761310794, 1181 (+4)

BLITZ
Покупка, продажа и аренда торговых площадей в Москве и МО

892 объявления агентства

Площадь: 441 м²

Москва, Смоленская ул., 3
Смоленская, 400 м Киевская, 900 м
Парк культуры, 1,3 км

Показать карту

ТЦ Руслан расположен на первом этаже семи этажного жилого дома напротив МИДа.
Рядом - Улицы Старый и Новый Арбат, - гостиницы "Golden Ring", "Азимут". Аренда - 1 800 000 руб.

Высота потолков: - 1 этаж и антресоль - 5,7 м Площадь 219.7 кв.м. Высота потолков - подвал - 3,22 м. Площадь - 94,7 кв.м.

Аналог 2. Аренда

Avito Авто Недвижимость Работа Услуги ещё...

Коммерческая недв... | Поиск по объявлениям | Москва

Все объявления в Москве / ... / Коммерческая недвижимость / Снять / Торговое помещение

В каталог Следующее →

Сдам торговое помещение, 268 м²

Добавить в избранное | Добавить заметку | 13 февраля в 19:00

1 600 000 ₽ в месяц

залог 1 600 000 ₽, без комиссии

8 495 504-10-59

Написать сообщение

S5Development
Агентство
На Авито с декабря 2018
Завершено 2323 объявления

141 объявление пользователя

Подписаться на продавца

Контактное лицо
S5Development

№ 1883791418, 184 (+3)

Площадь: 268 м²

Москва, Смоленская ул., 3
Смоленская, 400 м Киевская, 900 м
Парк культуры, 1,3 км Показать карту

Лот 6367.

В аренду предлагается помещение торгового назначения. ЦАО 1 линия домов. Метро Смоленская. 600 метров. Большой рекламный потенциал, хорошая визуализация объекта, высокий автомобильный и пешеходные трафики.

Описание помещения: площадь 150 кв.м. 1 этаж, два отдельных входа, витрины, планировка открытая, высота потолков 5,7 м. (антресоль 40 кв.м.), выделенная

Аналог 3. Аренда

Avito Авто Недвижимость Работа Услуги ещё...

Коммерческая недв... | Поиск по объявлениям | Москва

Все объявления в Москве / ... / Коммерческая недвижимость / Снять / Торговое помещение

В каталог Следующее →

Сдам торговое помещение, 253 м²

Добавить в избранное | Добавить заметку | 27 февраля в 16:59

1 100 000 ₽ в месяц

залог 1 100 000 ₽, без комиссии

8 958 716-10-88

IQ ESTATE
Агентство
На Авито с сентября 2011

Подписаться на продавца

№ 1842070105, 919 (+3)

IQ ESTATE
Управляющая компания «IQ Estate» (Ай Кью ЭСТЕЙТ)

687 объявлений агентства

Площадь: 253 м²

Смоленская, 600 м
Киевская, 900 м
Парк культуры, 1,2 км

Показать карту

Сдается в аренду торговое помещение в центре Москвы, рядом с МИДом, Арбатом. Оно находится на 1-м этаже жилого дома на пл. Смоленская-Сенная (1-я линия, Садовое Кольцо). Площадь объекта — 253,8 кв. м. Основная часть на первом этаже — 100,6 кв. м, на антресоли — 83,2 кв. м и в подвале — 70 кв. м. Оборудованы два входа — центральный, с фасада, и дополнительный; есть люк загрузки. Из плюсов — огромная витрина, эффектный фасад, шикарный рекламный потенциал. В помещении выполнен качественный ремонт (под предыдущего арендатора), в действующем состоянии современная инженерия,

Аналог 4. Аренда

Avito Авто Недвижимость Работа Услуги ещё...

Коммерческая недв... | Поиск по объявлениям | Москва

Все объявления в Москве / ... / Коммерческая недвижимость / Снять / Торговое помещение

В каталог Следующее →

Аренда торговой площади 498 кв.м

Добавить в избранное | Добавить заметку | 21 февраля в 17:27

Площадь: 498 м²

Смоленская, 100 м Киевская, 1 км Арбатская, 1,4 км Показать карту

В аренду предлагается торговая площадь в особняка в ЦАО, общей площадью 498 кв.м. (1-й этаж-296 кв.м. с тремя входами, подвал-202 кв.м. с двумя входами) расположенный по адресу: г.Москва, Смоленская площадь, д. 8/12/1 стр.1. 1-я линия Садового Кольца, между "Старым"и Новым Арбатом. Рядом выход из метро

2 700 000 ₽ в месяц

залог 2 700 000 ₽, без комиссии

8 966 325-80-69

АН РеГрад
Агентство
На Авито с мая 2016

Подписаться на продавца

Контактное лицо
Виталий

№ 1879990844, 301 (+4)

АН РеГрад

342 объявления агентства

Аналог 5. Аренда

Avito Авто Недвижимость Работа Услуги ещё...

Коммерческая недв... | Поиск по объявлениям | Москва

Все объявления в Москве / ... / Коммерческая недвижимость / Снять / Торговое помещение

В каталог Следующее →

Аренда торгового помещения Смоленский б-р

500 000 ₽ в месяц

залог 500 000 ₽, без комиссии

Добавить в избранное | Добавить заметку | 18 февраля в 17:04

8 958 716-96-00

Написать сообщение

Century 21 Street Realty
Агентство
На Авито с апреля 2014

Подписаться на продавца

№ 1822505425, 874 (+2)

Century 21 Street Realty
Продажа, аренда недвижимости

841 объявление агентства

Площадь: 78 м²

Москва, Смоленский б-р, 7
Парк культуры, 800 м Смоленская, 1 км
Киевская, 1,1 км Показать карту

Номер лота 61926. Торговое помещение на первой линии Садового кольца площадью 78 кв.м. Интенсивный пешеходный и авто трафик. Напротив расположен остановка общественного транспорта, подземный переход. 1 этаж 7-ми этажного жилого сталинского дома. Новые витринные окна, презентабельный фасад. Два отдельный входа - с Садового кольца и со двора. Открытая планировка, высокие потолки -4,4м. Все центральные коммуникации.

ФГИС ЕГРН

полное наименование органа регистрации прав

Раздел 1

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости

Сведения о характеристиках объекта недвижимости

На основании запроса от 10.03.2020 г., поступившего на рассмотрение 10.03.2020 г., сообщаем, что согласно записям Единого государственного реестра недвижимости:

Помещение			
(вид объекта недвижимости)			
Лист № ___ Раздела **1**	Всего листов раздела **1**: ___	Всего разделов: ___	Всего листов выписки: ___
10.03.2020 № 99/2020/317520415			
Кадастровый номер:		**77:01:0001059:2779**	

Номер кадастрового квартала:	77:01:0005004
Дата присвоения кадастрового номера:	17.02.2014
Ранее присвоенный государственный учетный номер:	Условный номер: 24622, Инвентарный номер: 488/15
Адрес:	г.Москва, ул.Смоленская, д.7
Площадь:	4424.3
Назначение:	Нежилое помещение
Наименование:	Нежилое помещение
Номер, тип этажа, на котором расположено помещение, машино-место:	Этаж № 1, Антресоль № 1, Антресоль № 1, Подвал № 0
Вид жилого помещения:	данные отсутствуют
Кадастровая стоимость, руб.:	1020787901.63

Государственный регистратор		ФГИС ЕГРН

полное наименование должности	подпись	инициалы, фамилия

М.П.

Помещение			
(вид объекта недвижимости)			
Лист № ___ Раздела **1**	Всего листов раздела **1 :** ___	Всего разделов: ___	Всего листов выписки: ___
10.03.2020 № 99/2020/317520415			
Кадастровый номер:		**77:01:0001059:2779**	

Кадастровые номера иных объектов недвижимости, в пределах которых расположен объект недвижимости:	77:01:0005004:1048
Кадастровые номера объектов недвижимости, из которых образован объект недвижимости:	данные отсутствуют
Кадастровые номера образованных объектов недвижимости:	данные отсутствуют
Сведения о включении объекта недвижимости в состав предприятия как имущественного комплекса:	
Сведения о включении объекта недвижимости в состав единого недвижимого комплекса:	
Виды разрешенного использования:	данные отсутствуют

Сведения о включении объекта недвижимости в реестр объектов культурного наследия:	данные отсутствуют
Сведения о кадастровом инженере:	
данные отсутствуют	

Сведения об отнесении жилого помещения к определенному виду жилых помещений специализированного жилищного фонда, к жилым помещениям наемного дома социального использования или наемного дома коммерческого	данные отсутствуют

использования:	

Государственный регистратор		ФГИС ЕГРН
полное наименование должности	подпись	инициалы, фамилия

М.П.

Помещение			
(вид объекта недвижимости)			
Лист № ___ Раздела **1**	Всего листов раздела **1 :** ___	Всего разделов: ___	Всего листов выписки: ___
10.03.2020 № 99/2020/317520415			
Кадастровый номер:		**77:01:0001059:2779**	

Статус записи об объекте недвижимости:	Сведения об объекте недвижимости имеют статус "актуальные, ранее учтенные"
Особые отметки:	Номер помещения: антресоль 1 - комната Л; антресоль 1, помещение I - комнаты 1, 1а, с 2 по 5, 5б, с 6 по 16; помещение II - комнаты 1, 2; помещение III - комната 1; помещение IV - комната 1; подвал - комнаты А, Б, В, Г, Д, Е, Ж, З, К, Л; помещение I - комнаты с 1 по 43, 43а, с 44 по 61, 61а, 61б, 61в, с 62 по 70; этаж 1 - комнаты А, Б, В, Г, Д, Е, Ж, К; помещение I - комнаты 1, 1а, 2, 2б, 3, 4, 4а, 5, 5а; помещение III - комнаты с 1 по 12; помещение IV - комнаты 1, 1а, 1г, 2, 2а, 2б, с 3 по 6; помещение IVа - комнаты с 1 по 6; помещение IVб - комнаты с 1 по 11; помещение Iа - комната 1; помещение V - комнаты с 1 по 4; помещение VI - комната 1 Сведения необходимые для заполнения раздела 8 отсутствуют.
Получатель выписки:	Белов Роман Сергеевич

Государственный регистратор		ФГИС ЕГРН
полное наименование должности	подпись	инициалы, фамилия

М.П.

Раздел 2

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости

Сведения о зарегистрированных правах

Помещение			
(вид объекта недвижимости)			
Лист № ___ Раздела **2**	Всего листов раздела **2 :** ___	Всего разделов: ___	Всего листов выписки: ___
10.03.2020 № 99/2020/317520415			
Кадастровый номер:		**77:01:0001059:2779**	

1.	Правообладатель (правообладатели):		1.1.	Общество с ограниченной ответственностью "АРТ АЗТЕК ЛИМИТЕД", ИНН: 7703352993
2.	Вид, номер и дата государственной регистрации права:		2.1.	Собственность, № 77-01/01-588/2004-248 от 20.05.2004
3.	Ограничение прав и обременение объекта недвижимости:			
	3.1.1.	вид:		Аренда, подвал ком.В, пом.I ком.39-42, этаж 1 ком.В, пом.IV ком.1, 1а, 1г, 2, 2а, 2б, 3-6 площадью: 323, 3 кв.м ЧАСТЬ ОБЪЕКТА : 1) этаж 1, помещение 4 - комната 1; назначение: ТАМБУР, площадь 8 кв.м(обременяется 8 кв.м.) 2) этаж 1, помещение IV - комната 1г; назначение: НЕЖИЛОЕ ПОМЕЩЕНИЕ, площадь 21 кв.м(обременяется 15 кв.м.) 3) этаж 1, помещение 4 - комната 3; назначение: ТАМБУР, площадь 4, 4 кв.м(обременяется 4, 4 кв.м.) 4) этаж 1, помещение 4 - комната 4; назначение: ТАМБУР, площадь 9, 6 кв.м(обременяется 9, 6 кв.м.) 5) этаж 1, помещение 4 - комната 5; назначение: ТАМБУР, площадь 4, 2 кв.м(обременяется 4, 2 кв.м.) 6) этаж 1, помещение 4 - комната 6; назначение: ТАМБУР, площадь 4, 8 кв.м(обременяется 4, 8 кв.м.) 7) подвал - комната В; назначение: Л/КЛЕТКА, площадь 19, 2 кв.м(обременяется 19, 2 кв.м.) 8) этаж 1 - комната В; назначение: Л/КЛЕТКА, площадь 13, 8 кв.м(обременяется 13, 8 кв.м.) 9) подвал, помещение 1 - комната 39; назначение: ПОДСОБНОЕ, площадь 5, 7 кв.м(обременяется 10 кв.м.) 10) подвал, помещение 1 - комната 41; назначение: ПОДСОБНОЕ, площадь 10, 4 кв.м(обременяется 24, 3 кв.м.) 11) подвал, помещение 1 - комната 42; назначение: СКЛАД, площадь 203, 3 кв.м(обременяется 51, 9 кв.м.) 12) подвал, помещение 1 - комната 40; назначение: КОРИДОР, площадь 16, 1 кв.м(обременяется 10 кв.м.) 13) этаж 1, помещение 4 - комната 1а; назначение: НЕЖИЛОЕ ПОМЕЩЕНИЕ, площадь 220, 1 кв.м(обременяется 5, 1 кв.м.)

			14) этаж 1, помещение 4 - комната 2а; назначение: НЕЖИЛОЕ ПОМЕЩЕНИЕ, площадь 1, 7 кв.м(обременяется 1, 6 кв.м.) 15) этаж 1, помещение 4 - комната 2б; назначение: НЕЖИЛОЕ ПОМЕЩЕНИЕ, площадь 208 кв.м(обременяется 2, 8 кв.м.) 16) этаж 1, помещение 4 - комната 2; назначение: ТАМБУР, площадь 138, 6 кв.м(обременяется 138, 6 кв.м.)
		дата государственной регистрации:	15.06.2007
		номер государственной регистрации:	77-77-11/050/2007-256
		срок, на который установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	На 5 лет с момента государственной регистрации
		лицо, в пользу которого установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	Общество с ограниченной ответственностью "Стиль Плюс", ИНН: 7704642021
		основание государственной регистрации:	ДОГОВОР АРЕНДЫ от 05.04.2007г. С ОБЩЕСТВОМ С ОГРАНИЧЕННОЙ ОТВЕТСТВЕННОСТЬЮ «АРТ АЗТЭК ЛИМИТЕД»
	3.1.2.	вид:	Ипотека, г.Москва, ул.Смоленская, д.7, весь объект
		дата государственной регистрации:	24.07.2012
		номер государственной регистрации:	77-77-11/150/2012-754
		срок, на который установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	по 30.04.2014
		лицо, в пользу которого установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	"КРЕДИТ ЕВРОПА БАНК" (Голландия) Н.В.
		основание государственной регистрации:	Последующий договор залога недвижимого имущества от 22.05.2012 №1008308, дата регистрации 24.07.2012, №77-77-11/150/2012-754; Кредитный договор от 22.05.2012

Государственный регистратор		ФГИС ЕГРН
полное наименование должности	подпись	инициалы, фамилия

М.П.

Помещение

(вид объекта недвижимости)

Лист № ___ Раздела **2**	Всего листов раздела **2 :** ___	Всего разделов: ___	Всего листов выписки: ___

10.03.2020 № 99/2020/317520415			
Кадастровый номер:			**77:01:0001059:2779**
3.	3.1.3.	вид:	Ипотека, г.Москва, ул.Смоленская, д.7, весь объект
		дата государственной регистрации:	24.07.2012
		номер государственной регистрации:	77-77-11/150/2012-748
		срок, на который установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	по 30.04.2014
		лицо, в пользу которого установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	"КРЕДИТ ЕВРОПА БАНК" (Голландия) Н.В.
		основание государственной регистрации:	Последующий договор залога недвижимого имущества от 22.05.2012 №1008309, дата регистрации 24.07.2012, №77-77-11/150/2012-748; Кредитный договор от 22.05.2012
	3.1.4.	вид:	Запрещение сделок с имуществом, Запрет на совершение регистрационных действий в отношении объекта недвижимости, расположенного по адресу:г.Москва, ул.Смоленская, д.7, кад.№ 77:01:0001059:2779, Помещение, назначение: нежилое, общая площадь 4 424, 3 кв.м
		дата государственной регистрации:	03.10.2019
		номер государственной регистрации:	77:01:0001059:2779-77/011/2019-9
		срок, на который установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	
		лицо, в пользу которого установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	
		основание государственной	Выписка №4381291315 из постановления №1854548954/7743 (ИП № 3006622/19/77043-ИП от 27.05.2019, возбужденный на

		регистрации:	основании ИЛ: 4082 от 22.05.2019, выдавший орган: Инспекция Федеральной Налоговой Службы №4 по г. Москве) от 30.09.2019, выдавший орган: МО по ИПНО; Судебный пристав-исполнитель Ситникова Алина Вячеславовна
	3.1.5.	вид:	Аренда, г.Москва, ул.Смоленская, д.7, часть объекта 762, 7 кв.м.: 1) антресоль 1, помещение IV - комната 1; назначение: НЕЖИЛОЕ ПОМЕЩЕНИЕ, площадь 101, 2 кв.м(обременяется 101, 2 кв.м.) 2) этаж 1 - комната Д; назначение: ЛЕСТНИЦА, площадь 13, 9 кв.м(обременяется 13, 9 кв.м.) 3) подвал, помещение I - комната 43а; назначение: НЕЖИЛОЕ ПОМЕЩЕНИЕ, площадь 11 кв.м(обременяется 11 кв.м.) 4) подвал, помещение I - комната 44; назначение: КОРИДОР, площадь 204, 4 кв.м(обременяется 204, 4 кв.м.) 5) подвал, помещение I - комната 45; назначение: МАШИННОЕ ОТДЕЛЕНИЕ, площадь 4, 4 кв.м(обременяется 4, 4 кв.м.) 6) подвал, помещение I - комната 46; назначение: СЛУЖЕБНЫЕ, площадь 3, 5 кв.м(обременяется 3, 5 кв.м.) 7) подвал, помещение I - комната 61б; назначение: НЕЖИЛОЕ ПОМЕЩЕНИЕ, площадь 87, 9 кв.м(обременяется 87, 9 кв.м.) 8) подвал - комната Г; назначение: НЕЖИЛОЕ ПОМЕЩЕНИЕ, площадь 19, 1 кв.м(обременяется 19, 1 кв.м.) 9) подвал - комната Д; назначение: НЕЖИЛОЕ ПОМЕЩЕНИЕ, площадь 19, 1 кв.м(обременяется 19, 1 кв.м.) 10) этаж 1, помещение IVa - комната 1; назначение: ТАМБУР, площадь 10 кв.м(обременяется 10 кв.м.) 11) этаж 1, помещение IVa - комната 2; назначение: УМЫВАЛЬНАЯ, площадь 223, 3 кв.м(обременяется 223, 3 кв.м.) 12) этаж 1, помещение IVa - комната 3; назначение: УБОРНАЯ, площадь 3, 6 кв.м(обременяется 3, 6 кв.м.) 13) этаж 1, помещение IVa - комната 4; назначение: ЗАЛ ТОРГОВЫЙ, площадь 10, 9 кв.м(обременяется 10, 9 кв.м.) 14) этаж 1, помещение IVa - комната 5; назначение: ПОДСОБНОЕ, площадь 12, 7 кв.м(обременяется 12, 7 кв.м.) 15) этаж 1, помещение IVa - комната 6; назначение: УБОРНАЯ, площадь 8, 7 кв.м(обременяется 8, 7 кв.м.) 16) этаж 1 - комната Г; назначение: ЛЕСТНИЦА, площадь 19, 1 кв.м(обременяется 19, 1 кв.м.) 17) подвал, помещение I - комната 43; назначение: СЛУЖЕБНЫЕ, площадь 9, 9 кв.м(обременяется 9, 9 кв.м.)
		дата государственной регистрации:	03.09.2013
		номер государственной регистрации:	77-77-11/020/2013-280
		срок, на который установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	7 лет с момента государственной регистрации
		лицо, в пользу которого установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	Акционерное общество "Банк Русский Стандарт", ИНН: 7707056547
		основание государственной регистрации:	Долгосрочный договор аренды помещения от 07.08.2013 №Д-2117, дата регистрации 03.09.2013, №77-77-11/020/2013-280

Государственный регистратор		ФГИС ЕГРН
полное наименование должности	подпись	инициалы, фамилия

М.П.

Помещение

(вид объекта недвижимости)

Лист № ___ Раздела **2**	Всего листов раздела **2**: ___	Всего разделов: ___	Всего листов выписки: ___

10.03.2020 № 99/2020/317520415

Кадастровый номер:	**77:01:0001059:2779**

3.	3.1.6.	вид:	Ипотека, весь объект: 1) подвал, помещение 1 - комната 24; назначение: ВЕНТИЛЯЦИОННАЯ КАМЕРА, площадь 12, 1 кв.м 2) подвал, помещение 1 - комната 25; назначение: ВЕНТИЛЯЦИОННАЯ КАМЕРА, площадь 98, 7 кв.м 3) подвал, помещение 1 - комната 26; назначение: СЛУЖЕБНЫЕ, площадь 39, 7 кв.м 4) подвал, помещение 1 - комната 27; назначение: СЛУЖЕБНЫЕ, площадь 4, 5 кв.м 5) подвал, помещение 1 - комната 28; назначение: СЛУЖЕБНЫЕ, площадь 10, 4 кв.м 6) подвал, помещение 1 - комната 29; назначение: СКЛАД, площадь 10 кв.м 7) подвал, помещение 1 - комната 30; назначение: КОРИДОР, площадь 10 кв.м 8) подвал, помещение 1 - комната 31; назначение: СЛУЖЕБНЫЕ, площадь 51, 9 кв.м 9) подвал, помещение 1 - комната 32; назначение: СКЛАД, площадь 24, 3 кв.м 10) подвал, помещение 1 - комната 33; назначение: ВЕНТИЛЯЦИОННАЯ КАМЕРА, площадь 12, 1 кв.м 11) подвал, помещение 1 - комната 34; назначение: ВЕНТИЛЯЦИОННАЯ КАМЕРА, площадь 44, 6 кв.м 12) подвал, помещение 1 - комната 35; назначение: КОРИДОР, площадь 10, 9 кв.м 13) подвал, помещение 1 - комната 43; назначение: СЛУЖЕБНЫЕ, площадь 508, 6 кв.м 14) подвал, помещение 1 - комната 44; назначение: КОРИДОР, площадь 10, 3 кв.м 15) подвал, помещение 1 - комната 1; назначение: СКЛАД, площадь 123, 2 кв.м 16) подвал, помещение 1 - комната 2; назначение: СЛУЖЕБНЫЕ, площадь 23 кв.м 17) подвал, помещение 1 - комната 3; назначение: УМЫВАЛЬНИК, площадь 12 кв.м 18) подвал, помещение 1 - комната 4; назначение: УБОРНАЯ, площадь 9, 8 кв.м 19) подвал, помещение 1 - комната 5; назначение: СЛУЖЕБНЫЕ, площадь 2, 4 кв.м 20) подвал, помещение 1 - комната 6; назначение: ДУШЕВАЯ, площадь 3, 2 кв.м 21) подвал, помещение 1 - комната 7; назначение: КОРИДОР, площадь 3 кв.м 22) подвал, помещение 1 - комната 8; назначение: УМЫВАЛЬНИК, площадь 3 кв.м 23) подвал, помещение 1 - комната 9; назначение: УБОРНАЯ, площадь 2, 2 кв.м 24) подвал, помещение 1 - комната 10; назначение: СЛУЖЕБНЫЕ, площадь 27, 7 кв.м

			25) подвал, помещение 1 - комната 11; назначение: СЛУЖЕБНЫЕ, площадь 2, 7 кв.м 26) подвал, помещение 1 - комната 12; назначение: ДУШЕВАЯ, площадь 2 кв.м 27) подвал, помещение 1 - комната 13; назначение: КОРИДОР, площадь 11, 2 кв.м 28) подвал, помещение 1 - комната 14; назначение: СЛУЖЕБНЫЕ, площадь 10, 2 кв.м 29) подвал, помещение 1 - комната 15; назначение: СКЛАД, площадь 133, 7 кв.м 30) подвал, помещение 1 - комната 16; назначение: ВЕНТИЛЯЦИОННАЯ КАМЕРА, площадь 12, 1 кв.м 31) подвал, помещение 1 - комната 17; назначение: ВЕНТИЛЯЦИОННАЯ КАМЕРА, площадь 44, 6 кв.м 32) подвал, помещение 1 - комната 18; назначение: КОРИДОР, площадь 10 кв.м 33) подвал, помещение 1 - комната 19; назначение: СЛУЖЕБНЫЕ, площадь 10 кв.м 34) подвал, помещение 1 - комната 20; назначение: СЛУЖЕБНЫЕ, площадь 60, 1 кв.м 35) подвал, помещение 1 - комната 21; назначение: КОРИДОР, площадь 11 кв.м 36) подвал, помещение 1 - комната 22; назначение: СЛУЖЕБНЫЕ, площадь 9, 9 кв.м 37) подвал, помещение 1 - комната 23; назначение: СКЛАД, площадь 140 кв.м 38) подвал, помещение 1 - комната 45; назначение: МАШИННОЕ ОТДЕЛЕНИЕ, площадь 140 кв.м 39) подвал, помещение 1 - комната 46; назначение: СЛУЖЕБНЫЕ, площадь 59 кв.м 40) подвал, помещение 1 - комната 47; назначение: СЛУЖЕБНЫЕ, площадь 10, 2 кв.м 41) антресоль 1, помещение 1 - комната 1; назначение: КОМНАТА ПЕРСОНАЛА, площадь 12, 7 кв.м 42) антресоль 1, помещение 1 - комната 2; назначение: КАБИНЕТ, площадь 13, 7 кв.м 43) антресоль 1, помещение 1 - комната 3; назначение: КАБИНЕТ, площадь 12, 2 кв.м 44) антресоль 1, помещение 1 - комната 4; назначение: КАБИНЕТ, площадь 20, 4 кв.м 45) антресоль 1, помещение 1 - комната 5; назначение: КАБИНЕТ, площадь 14, 3 кв.м 46) этаж 1, помещение 1а - комната 1; назначение: НЕЖИЛОЕ ПОМЕЩЕНИЕ, площадь 220, 9 кв.м 47) этаж 1, помещение 4 - комната 1а; назначение: НЕЖИЛОЕ ПОМЕЩЕНИЕ, площадь 220, 1 кв.м 48) этаж 1, помещение 4 - комната 2а; назначение: НЕЖИЛОЕ ПОМЕЩЕНИЕ, площадь 1, 7 кв.м 49) этаж 1, помещение 4 - комната 2б; назначение: НЕЖИЛОЕ П
		дата государственной регистрации:	28.05.2018
		номер государственной регистрации:	77:01:0001059:2779-77/011/2018-5
		срок, на который установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	по 29.12.2017
		лицо, в пользу которого установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	Компания "Минкарло Лимитед"
		основание государственной	Акт приема-передачи документов и прав, обеспечивающих требование к заемщику от 01.03.2018;

		регистрации:	Дополнительное соглашение № 2 от 01.06.2012г. к Договору залога недвижимого имущества № 1003568 от 31.07.2008г. от 01.06.2012, дата регистрации 23.07.2012, №77-77-11/150/2012-704; Договор залога недвижимого имущества (ипотеки) № 1003568 от 31.07.2008, зарегистрированный под № 77-77-12/016/2008-321 Кредитное соглашение (для физических лиц) № MBCAFUSD01707 от 12.01.2007 с Дополнительным соглашением № 1 от 13.06.2007
	3.1.7.	вид:	Ипотека, г.Москва, ул.Смоленская, д.7, кад.№ 77:01:0001059:2779, Помещение, назначение: нежилое, общая площадь 4 424, 3 кв.м
		дата государственной регистрации:	15.07.2019
		номер государственной регистрации:	77:01:0001059:2779-77/011/2019-8
		срок, на который установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	Срок исполнения основного обязательства, обеспеченных ипотекой, - по 24.12.2016
		лицо, в пользу которого установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	Акционерное общество "Кредит Европа Банк", ИНН: 7705148464
		основание государственной регистрации:	Договор уступки Кредитного договора и прав кредитора по договору от 04.04.2014; Договор уступки от 29.04.2019; Договор уступки прав требования (цессии) по Договору последующей ипотеки от 21.04.2014, дата регистрации 14.05.2014, №77-77-11/063/2014-181
	3.1.8.	вид:	Запрещение сделок с имуществом, Запрет на совершение регистрационных действий в отношении объекта недвижимости, расположенного по адресу: г.Москва, ул.Смоленская, д.7, кад.№ 77:01:0001059:2779, Помещение, назначение: нежилое, общая площадь 4 424, 3 кв.м
		дата государственной регистрации:	03.10.2019
		номер государственной регистрации:	77:01:0001059:2779-77/011/2019-10
		срок, на который установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	
		лицо, в пользу которого	

		установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	
		основание государственной регистрации:	Выписка №4381291311 из постановления №1854549179/7743 (ИП № 3059663/19/77043-ИП от 25.06.2019, возбужденный на основании ИЛ: 4388 от 17.06.2019, выдавший орган: Инспекция Федеральной Налоговой Службы №4 по г. Москве) от 30.09.2019, выдавший орган: МО по ИПНО; Судебный пристав-исполнитель Ситникова Алина Вячеславовна

Государственный регистратор		ФГИС ЕГРН
полное наименование должности	подпись	инициалы, фамилия

М.П.

Помещение

(вид объекта недвижимости)

Лист № ___ Раздела **2**	Всего листов раздела **2**: ___	Всего разделов: ___	Всего листов выписки: ___

10.03.2020 № 99/2020/317520415

Кадастровый номер:	**77:01:0001059:2779**

3.	3.1.9.	вид:	Запрещение сделок с имуществом, Запрет на совершение регистрационных действий в отношении объекта недвижимости, расположенного по адресу: г.Москва, ул.Смоленская, д.7, кад.№ 77:01:0001059:2779, Помещение, назначение: нежилое, общая площадь 4 424, 3 кв.м
		дата государственной регистрации:	05.12.2019
		номер государственной регистрации:	77:01:0001059:2779-77/011/2019-11
		срок, на который установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	
		лицо, в пользу которого установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	
		основание государственной регистрации:	Выписка №4512493089 из постановления №1875141835/7743 (ИП № 3006622/19/77043-ИП от 27.05.2019, возбужденный на основании ИЛ: 4082 от 22.05.2019, выдавший орган: Инспекция Федеральной Налоговой Службы №4 по г. Москве) от

			19.11.2019, выдавший орган: МО по ИПНО; Судебный пристав-исполнитель Ситникова Алина Вячеславовна
	3.1.10.	вид:	Запрещение сделок с имуществом, Запрет на совершение регистрационных действий в отношении объекта недвижимости, расположенного по адресу: г.Москва, ул.Смоленская, д.7, кад.№ 77:01:0001059:2779, Помещение, назначение: нежилое, общая площадь 4 424, 3 кв.м
		дата государственной регистрации:	19.12.2019
		номер государственной регистрации:	77:01:0001059:2779-77/011/2019-12
		срок, на который установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	
		лицо, в пользу которого установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	
		основание государственной регистрации:	Выписка №4564132806 из постановления №1885334729/7743 (ИП № 3006622/19/77043-ИП от 27.05.2019, возбужденный на основании ИЛ: 4082 от 22.05.2019, выдавший орган: Инспекция Федеральной Налоговой Службы №4 по г. Москве) от 16.12.2019, выдавший орган: МО по ИПНО; Судебный пристав-исполнитель Ситникова Алина Вячеславовна
	3.1.11.	вид:	Ипотека, весь объект: 1) подвал, помещение 1 - комната 1; назначение: СКЛАД, площадь 123, 2 кв.м(обременяется 33, 8 кв.м.) 2) подвал, помещение 1 - комната 2; назначение: СЛУЖЕБНЫЕ, площадь 23 кв.м(обременяется 5, 5 кв.м.) 3) подвал, помещение 1 - комната 3; назначение: УМЫВАЛЬНИК, площадь 12 кв.м(обременяется 1, 9 кв.м.) 4) подвал, помещение 1 - комната 4; назначение: УБОРНАЯ, площадь 9, 8 кв.м(обременяется 1, 4 кв.м.) 5) подвал, помещение 1 - комната 5; назначение: СЛУЖЕБНЫЕ, площадь 2, 4 кв.м(обременяется 1, 8 кв.м.) 6) подвал, помещение 1 - комната 6; назначение: ДУШЕВАЯ, площадь 3, 2 кв.м(обременяется 2, 2 кв.м.) 7) подвал, помещение 1 - комната 7; назначение: КОРИДОР, площадь 3 кв.м(обременяется 8, 8 кв.м.) 8) подвал, помещение 1 - комната 8; назначение: УМЫВАЛЬНИК, площадь 3 кв.м(обременяется 10, 8 кв.м.) 9) подвал, помещение 1 - комната 9; назначение: УБОРНАЯ, площадь 2, 2 кв.м(обременяется 14, 7 кв.м.) 10) подвал, помещение 1 - комната 10; назначение: СЛУЖЕБНЫЕ, площадь 27, 7 кв.м(обременяется 5, 8 кв.м.) 11) подвал, помещение 1 - комната 11; назначение: СЛУЖЕБНЫЕ, площадь 2, 7 кв.м(обременяется 6, 9 кв.м.) 12) подвал, помещение 1 - комната 12; назначение: ДУШЕВАЯ, площадь 2 кв.м(обременяется 1, 6 кв.м.) 13) подвал, помещение 1 - комната 13; назначение: КОРИДОР, площадь 11, 2 кв.м(обременяется 2, 8 кв.м.) 14) подвал, помещение 1 - комната 14; назначение: СЛУЖЕБНЫЕ, площадь 10, 2 кв.м(обременяется 2, 4 кв.м.) 15) подвал, помещение 1 - комната 15; назначение: СКЛАД, площадь 133, 7 кв.м(обременяется 2 кв.м.) 16) подвал, помещение 1 - комната 16; назначение: ВЕНТИЛЯЦИОННАЯ КАМЕРА, площадь 12, 1 кв.м(обременяется 10, 2 кв.м.)

			17) подвал, помещение 1 - комната 17; назначение: ВЕНТИЛЯЦИОННАЯ КАМЕРА, площадь 44, 6 кв.м(обременяется 123, 2 кв.м.) 18) подвал, помещение 1 - комната 18; назначение: КОРИДОР, площадь 10 кв.м(обременяется 34, 1 кв.м.) 19) подвал, помещение 1 - комната 19; назначение: СЛУЖЕБНЫЕ, площадь 10 кв.м(обременяется 7, 8 кв.м.) 20) подвал, помещение 1 - комната 20; назначение: СЛУЖЕБНЫЕ, площадь 60, 1 кв.м(обременяется 7 кв.м.) 21) подвал, помещение 1 - комната 21; назначение: КОРИДОР, площадь 11 кв.м(обременяется 2 кв.м.) 22) подвал, помещение 1 - комната 22; назначение: СЛУЖЕБНЫЕ, площадь 9, 9 кв.м(обременяется 2, 7 кв.м.) 23) подвал, помещение 1 - комната 23; назначение: СКЛАД, площадь 140 кв.м(обременяется 24 кв.м.) 24) подвал, помещение 1 - комната 24; назначение: ВЕНТИЛЯЦИОННАЯ КАМЕРА, площадь 12, 1 кв.м(обременяется 3, 4 кв.м.) 25) подвал, помещение 1 - комната 25; назначение: ВЕНТИЛЯЦИОННАЯ КАМЕРА, площадь 98, 7 кв.м(обременяется 2, 2 кв.м.) 26) подвал, помещение 1 - комната 26; назначение: СЛУЖЕБНЫЕ, площадь 39, 7 кв.м(обременяется 3, 2 кв.м.) 27) подвал, помещение 1 - комната 27; назначение: СЛУЖЕБНЫЕ, площадь 4, 5 кв.м(обременяется 23 кв.м.) 28) подвал, помещение 1 - комната 28; назначение: СЛУЖЕБНЫЕ, площадь 10, 4 кв.м(обременяется 10, 9 кв.м.) 29) подвал, помещение 1 - комната 29; назначение: СКЛАД, площадь 10 кв.м(обременяется 3 кв.м.) 30) подвал, помещение 1 - комната 30; назначение: КОРИДОР, площадь 10 кв.м(обременяется 11, 2 кв.м.) 31) подвал, помещение 1 - комната 31; назначение: СЛУЖЕБНЫЕ, площадь 51, 9 кв.м(обременяется 10, 2 кв.м.) 32) подвал, помещение 1 - комната 32; назначение: СКЛАД, площадь 24, 3 кв.м(обременяется 11, 9 кв.м.) 33) подвал, помещение 1 - комната 33; назначение: ВЕНТИЛЯЦИОННАЯ КАМЕРА, площадь 12, 1 кв.м(обременяется 9, 9 кв.м.) 34) подвал, помещение 1 - комната 34; назначение: ВЕНТИЛЯЦИОННАЯ КАМЕРА, площадь 44, 6 кв.м(обременяется 6, 8 кв.м.) 35) подвал, помещение 1 - комната 35; назначение: КОРИДОР, площадь 10, 9 кв.м(обременяется 98, 7 кв.м.) 36) подвал, помещение 1 - комната 43; назначение: СЛУЖЕБНЫЕ, площадь 508, 6 кв.м(обременяется 9, 9 кв.м.) 37) подвал, помещение 1 - комната 44; назначение: КОРИДОР, площадь 10, 3 кв.м(обременяется 204, 4 кв.м.) 38) подвал, помещение 1 - комната 45; назначение: МАШИННОЕ ОТДЕЛЕНИЕ, площадь 140 кв.м(обременяется 4, 4 кв.м.
		дата государственной регистрации:	05.11.2008
		номер государственной регистрации:	77-77-12/016/2008-314
		срок, на который установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	по 29.12.2017
		лицо, в пользу которого установлено ограничение прав и обременение объекта	Акционерное общество "Кредит Европа Банк", ИНН: 7705148464

		недвижимости:	
		основание государственной регистрации:	Дополнительное соглашение № 3 от 01.06.2012 к Договору залога недвижимого имущества № 1003564 от 31.07.2008, дата регистрации 23.07.2012, №77-77-11/150/2012-686; Договор залога недвижимого имущества (ипотеки) № 1003564 от 31.07.2008, зарегистрированный под № 77-77-12/016/2008-314 Кредитный договор (для физических лиц) № MBCAFMUL04106 от 14.03.2006 с Дополнительным соглашением № 1 от 01.03.2007

Государственный регистратор		ФГИС ЕГРН
полное наименование должности	подпись	инициалы, фамилия

М.П.

Помещение			
(вид объекта недвижимости)			
Лист № ___ Раздела **2**	Всего листов раздела **2**: ___	Всего разделов: ___	Всего листов выписки: ___
10.03.2020 № 99/2020/317520415			
Кадастровый номер:		**77:01:0001059:2779**	

3.	3.1.12.	вид:	Ипотека, весь объект: 1) подвал, помещение 1 - комната 1; назначение: СКЛАД, площадь 123, 2 кв.м(обременяется 33, 8 кв.м.) 2) подвал, помещение 1 - комната 2; назначение: СЛУЖЕБНЫЕ, площадь 23 кв.м(обременяется 5, 5 кв.м.) 3) подвал, помещение 1 - комната 3; назначение: УМЫВАЛЬНИК, площадь 12 кв.м(обременяется 1, 9 кв.м.) 4) подвал, помещение 1 - комната 4; назначение: УБОРНАЯ, площадь 9, 8 кв.м(обременяется 1, 4 кв.м.) 5) подвал, помещение 1 - комната 5; назначение: СЛУЖЕБНЫЕ, площадь 2, 4 кв.м(обременяется 1, 8 кв.м.) 6) подвал, помещение 1 - комната 6; назначение: ДУШЕВАЯ, площадь 3, 2 кв.м(обременяется 2, 2 кв.м.) 7) подвал, помещение 1 - комната 7; назначение: КОРИДОР, площадь 3 кв.м(обременяется 8, 8 кв.м.) 8) подвал, помещение 1 - комната 8; назначение: УМЫВАЛЬНИК, площадь 3 кв.м(обременяется 10, 8 кв.м.) 9) подвал, помещение 1 - комната 9; назначение: УБОРНАЯ, площадь 2, 2 кв.м(обременяется 14, 7 кв.м.)

			10) подвал, помещение 1 - комната 10; назначение: СЛУЖЕБНЫЕ, площадь 27, 7 кв.м(обременяется 5, 8 кв.м.) 11) подвал, помещение 1 - комната 11; назначение: СЛУЖЕБНЫЕ, площадь 2, 7 кв.м(обременяется 6, 9 кв.м.) 12) подвал, помещение 1 - комната 12; назначение: ДУШЕВАЯ, площадь 2 кв.м(обременяется 1, 6 кв.м.) 13) подвал, помещение 1 - комната 13; назначение: КОРИДОР, площадь 11, 2 кв.м(обременяется 2, 8 кв.м.) 14) подвал, помещение 1 - комната 14; назначение: СЛУЖЕБНЫЕ, площадь 10, 2 кв.м(обременяется 2, 4 кв.м.) 15) подвал, помещение 1 - комната 15; назначение: СКЛАД, площадь 133, 7 кв.м(обременяется 2 кв.м.) 16) подвал, помещение 1 - комната 16; назначение: ВЕНТИЛЯЦИОННАЯ КАМЕРА, площадь 12, 1 кв.м(обременяется 10, 2 кв.м.) 17) подвал, помещение 1 - комната 17; назначение: ВЕНТИЛЯЦИОННАЯ КАМЕРА, площадь 44, 6 кв.м(обременяется 123, 2 кв.м.) 18) подвал, помещение 1 - комната 18; назначение: КОРИДОР, площадь 10 кв.м(обременяется 34, 1 кв.м.) 19) подвал, помещение 1 - комната 19; назначение: СЛУЖЕБНЫЕ, площадь 10 кв.м(обременяется 7, 8 кв.м.) 20) подвал, помещение 1 - комната 20; назначение: СЛУЖЕБНЫЕ, площадь 60, 1 кв.м(обременяется 7 кв.м.) 21) подвал, помещение 1 - комната 21; назначение: КОРИДОР, площадь 11 кв.м(обременяется 2 кв.м.) 22) подвал, помещение 1 - комната 22; назначение: СЛУЖЕБНЫЕ, площадь 9, 9 кв.м(обременяется 2, 7 кв.м.) 23) подвал, помещение 1 - комната 23; назначение: СКЛАД, площадь 140 кв.м(обременяется 24 кв.м.) 24) подвал, помещение 1 - комната 24; назначение: ВЕНТИЛЯЦИОННАЯ КАМЕРА, площадь 12, 1 кв.м(обременяется 3, 4 кв.м.) 25) подвал, помещение 1 - комната 25; назначение: ВЕНТИЛЯЦИОННАЯ КАМЕРА, площадь 98, 7 кв.м(обременяется 2, 2 кв.м.) 26) подвал, помещение 1 - комната 26; назначение: СЛУЖЕБНЫЕ, площадь 39, 7 кв.м(обременяется 3, 2 кв.м.) 27) подвал, помещение 1 - комната 27; назначение: СЛУЖЕБНЫЕ, площадь 4, 5 кв.м(обременяется 23 кв.м.) 28) подвал, помещение 1 - комната 28; назначение: СЛУЖЕБНЫЕ, площадь 10, 4 кв.м(обременяется 10, 9 кв.м.) 29) подвал, помещение 1 - комната 29; назначение: СКЛАД, площадь 10 кв.м(обременяется 3 кв.м.)

			30) подвал, помещение 1 - комната 30; назначение: КОРИДОР, площадь 10 кв.м(обременяется 11, 2 кв.м.) 31) подвал, помещение 1 - комната 31; назначение: СЛУЖЕБНЫЕ, площадь 51, 9 кв.м(обременяется 10, 2 кв.м.) 32) подвал, помещение 1 - комната 32; назначение: СКЛАД, площадь 24, 3 кв.м(обременяется 11, 9 кв.м.) 33) подвал, помещение 1 - комната 33; назначение: ВЕНТИЛЯЦИОННАЯ КАМЕРА, площадь 12, 1 кв.м(обременяется 9, 9 кв.м.) 34) подвал, помещение 1 - комната 34; назначение: ВЕНТИЛЯЦИОННАЯ КАМЕРА, площадь 44, 6 кв.м(обременяется 6, 8 кв.м.) 35) подвал, помещение 1 - комната 35; назначение: КОРИДОР, площадь 10, 9 кв.м(обременяется 98, 7 кв.м.) 36) подвал, помещение 1 - комната 43; назначение: СЛУЖЕБНЫЕ, площадь 508, 6 кв.м(обременяется 9, 9 кв.м.) 37) подвал, помещение 1 - комната 44; назначение: КОРИДОР, площадь 10, 3 кв.м(обременяется 204, 4 кв.м.) 38) подвал, помещение 1 - комната 45; назначение: МАШИННОЕ ОТДЕЛЕНИЕ, площадь 140 кв.м(обременяется 4, 4 кв.м.
		дата государственной регистрации:	18.12.2008
		номер государственной регистрации:	77-77-12/020/2008-047
		срок, на который установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	по 29.12.2017
		лицо, в пользу которого установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	КРЕДИТ ЕВРОПА БАНК Н.В.
		основание государственной регистрации:	Договор залога недвижимого имущества (ипотеки) № NLPAEUSD02608 от 17.10.2008, зарегистрированный под № 77-77-12/020/2008-0047 Кредитное соглашение № NLCAFUSD02607 от 12.01.2007
	3.1.13.	вид:	Ипотека, весь объект: 1) антресоль 1, помещение I - комната 5б; назначение: УМЫВАЛЬНИК, площадь 5, 2 кв.м(обременяется 5, 2 кв.м.) 2) этаж 1, помещение I - комната 4а; назначение: НЕЖИЛОЕ ПОМЕЩЕНИЕ, площадь 5, 7 кв.м(обременяется 5, 7 кв.м.) 3) подвал - комната Е; назначение: НЕЖИЛОЕ ПОМЕЩЕНИЕ, площадь 16, 4 кв.м(обременяется 16, 4 кв.м.) 4) подвал - комната Ж; назначение: НЕЖИЛОЕ ПОМЕЩЕНИЕ, площадь 14, 5 кв.м(обременяется 14, 5 кв.м.)

			5) подвал, помещение I - комната 53; назначение: НЕЖИЛОЕ ПОМЕЩЕНИЕ, площадь 3, 7 кв.м(обременяется 3, 7 кв.м.) 6) подвал, помещение I - комната 54; назначение: НЕЖИЛОЕ ПОМЕЩЕНИЕ, площадь 9, 7 кв.м(обременяется 9, 7 кв.м.) 7) подвал, помещение I - комната 55; назначение: НЕЖИЛОЕ ПОМЕЩЕНИЕ, площадь 7, 1 кв.м(обременяется 7, 1 кв.м.) 8) подвал, помещение I - комната 56; назначение: НЕЖИЛОЕ ПОМЕЩЕНИЕ, площадь 1095, 71 кв.м(обременяется 101 кв.м.) 9) подвал, помещение I - комната 57; назначение: НЕЖИЛОЕ ПОМЕЩЕНИЕ, площадь 95, 7 кв.м(обременяется 95, 7 кв.м.) 10) подвал, помещение I - комната 58; назначение: НЕЖИЛОЕ ПОМЕЩЕНИЕ, площадь 82, 7 кв.м(обременяется 37, 1 кв.м.) 11) подвал, помещение I - комната 59; назначение: НЕЖИЛОЕ ПОМЕЩЕНИЕ, площадь 82, 7 кв.м(обременяется 82, 7 кв.м.) 12) подвал, помещение I - комната 60; назначение: НЕЖИЛОЕ ПОМЕЩЕНИЕ, площадь 71, 1 кв.м(обременяется 9, 7 кв.м.) 13) подвал, помещение I - комната 61; назначение: НЕЖИЛОЕ ПОМЕЩЕНИЕ, площадь 71, 1 кв.м(обременяется 71, 1 кв.м.) 14) подвал, помещение I - комната 61а; назначение: НЕЖИЛОЕ ПОМЕЩЕНИЕ, площадь 72, 3 кв.м(обременяется 72, 3 кв.м.) 15) подвал, помещение I - комната 61б; назначение: НЕЖИЛОЕ ПОМЕЩЕНИЕ, площадь 87, 9 кв.м(обременяется 87, 9 кв.м.) 16) подвал, помещение I - комната 61в; назначение: НЕЖИЛОЕ ПОМЕЩЕНИЕ, площадь 60, 4 кв.м(обременяется 60, 4 кв.м.) 17) подвал, помещение I - комната 62; назначение: НЕЖИЛОЕ ПОМЕЩЕНИЕ, площадь 57, 3 кв.м(обременяется 57, 3 кв.м.) 18) подвал, помещение I - комната 63; назначение: НЕЖИЛОЕ ПОМЕЩЕНИЕ, площадь 70, 2 кв.м(обременяется 70, 2 кв.м.) 19) подвал, помещение I - комната 64; назначение: НЕЖИЛОЕ ПОМЕЩЕНИЕ, площадь 41, 9 кв.м(обременяется 41, 9 кв.м.) 20) подвал, помещение I - комната 65; назначение: НЕЖИЛОЕ ПОМЕЩЕНИЕ, площадь 14, 1 кв.м(обременяется 14, 1 кв.м.) 21) подвал, помещение I - комната 66; назначение: НЕЖИЛОЕ ПОМЕЩЕНИЕ, площадь 5, 8 кв.м(обременяется 5, 8 кв.м.) 22) подвал, помещение I - комната 67; назначение: НЕЖИЛОЕ ПОМЕЩЕНИЕ, площадь 55, 8 кв.м(обременяется 55, 8 кв.м.) 23) подвал, помещение I - комната 68; назначение: НЕЖИЛОЕ ПОМЕЩЕНИЕ, площадь 13, 8 кв.м(обременяется 13, 8 кв.м.) 24) подвал, помещение I - комната 69; назначение: НЕЖИЛОЕ ПОМЕЩЕНИЕ, площадь 28, 5

			кв.м(обременяется 28, 5 кв.м.) 25) подвал, помещение I - комната 70; назначение: НЕЖИЛОЕ ПОМЕЩЕНИЕ, площадь 9, 6 кв.м(обременяется 9, 6 кв.м.) 26) этаж 1, помещение IVб - комната 1; назначение: НЕЖИЛОЕ ПОМЕЩЕНИЕ, площадь 9, 9 кв.м(обременяется 9, 9 кв.м.) 27) этаж 1, помещение IVб - комната 2; назначение: НЕЖИЛОЕ ПОМЕЩЕНИЕ, площадь 43 кв.м(обременяется 43 кв.м.) 28) этаж 1, помещение IVб - комната 6; назначение: НЕЖИЛОЕ ПОМЕЩЕНИЕ, площадь 20, 1 кв.м(обременяется 20, 1 кв.м.) 29) этаж 1, помещение IVб - комната 7; назначение: НЕЖИЛОЕ ПОМЕЩЕНИЕ, площадь 3, 7 кв.м(обременяется 3, 7 кв.м.) 30) этаж 1, помещение IVб - комната 8; назначение: НЕЖИЛОЕ ПОМЕЩЕНИЕ, площадь 45, 9 кв.м(обременяется 45, 9 кв.м.) 31) этаж 1, помещение IVб - комната 9; назначение: НЕЖИЛОЕ ПОМЕЩЕНИЕ, площадь 33 кв.м(обременяется 33 кв.м.) 32) этаж 1, помещение IVб - комната 10; назначение: НЕЖИЛОЕ ПОМЕЩЕНИЕ, площадь 27, 9 кв.м(обременяется 27, 9 кв.м.) 33) этаж 1, помещение IVб - комната 11; назначение: НЕЖИЛОЕ ПОМЕЩЕНИЕ, площадь 33, 2 кв.м(обременяется 33, 2 кв.м.) 34) этаж 1, помещение V - комната 1; назначение: НЕЖИЛОЕ ПОМЕЩЕНИЕ, площадь 8, 4 кв.м(обременяется 8, 4 кв.м.) 35) этаж 1, помещение V - комната 2; назначение: НЕЖИЛОЕ ПОМЕЩЕНИЕ, площадь 219, 2 кв.м(обременяется 219, 2 кв.м.) 36) этаж 1, помещение V - комната 3; назначение
		дата государственной регистрации:	05.11.2008
		номер государственной регистрации:	77-77-12/016/2008-316
		срок, на который установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	по 29.12.2017
		лицо, в пользу которого установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	Акционерное общество "Кредит Европа Банк", ИНН: 7705148464
		основание государственной регистрации:	Дополнительное соглашение от 01.06.2012 №3 к Договору залога недвижимого имущества № 1003565 от 31.07.2008, дата регистрации 23.07.2012, №77-77-11/150/2012-695; Договор залога недвижимого имущества (ипотеки) № 1003565 от 31.07.2008, зарегистрированный под № 77-77-12/016/2008-316 Кредитное соглашение (для физических лиц) № MBCAFUSD01607 от 12.01.2007
	3.1.14.	вид:	Ипотека, весь объект:

			1) подвал, помещение 1 - комната 1; назначение: СКЛАД, площадь 123, 2 кв.м(обременяется 33, 8 кв.м.) 2) подвал, помещение 1 - комната 2; назначение: СЛУЖЕБНЫЕ, площадь 23 кв.м(обременяется 5, 5 кв.м.) 3) подвал, помещение 1 - комната 3; назначение: УМЫВАЛЬНИК, площадь 12 кв.м(обременяется 1, 9 кв.м.) 4) подвал, помещение 1 - комната 4; назначение: УБОРНАЯ, площадь 9, 8 кв.м(обременяется 1, 4 кв.м.) 5) подвал, помещение 1 - комната 5; назначение: СЛУЖЕБНЫЕ, площадь 2, 4 кв.м(обременяется 1, 8 кв.м.) 6) подвал, помещение 1 - комната 6; назначение: ДУШЕВАЯ, площадь 3, 2 кв.м(обременяется 2, 2 кв.м.) 7) подвал, помещение 1 - комната 7; назначение: КОРИДОР, площадь 3 кв.м(обременяется 8, 8 кв.м.) 8) подвал, помещение 1 - комната 8; назначение: УМЫВАЛЬНИК, площадь 3 кв.м(обременяется 10, 8 кв.м.) 9) подвал, помещение 1 - комната 9; назначение: УБОРНАЯ, площадь 2, 2 кв.м(обременяется 14, 7 кв.м.) 10) подвал, помещение 1 - комната 10; назначение: СЛУЖЕБНЫЕ, площадь 27, 7 кв.м(обременяется 5, 8 кв.м.) 11) подвал, помещение 1 - комната 11; назначение: СЛУЖЕБНЫЕ, площадь 2, 7 кв.м(обременяется 6, 9 кв.м.) 12) подвал, помещение 1 - комната 12; назначение: ДУШЕВАЯ, площадь 2 кв.м(обременяется 1, 6 кв.м.) 13) подвал, помещение 1 - комната 13; назначение: КОРИДОР, площадь 11, 2 кв.м(обременяется 2, 8 кв.м.) 14) подвал, помещение 1 - комната 14; назначение: СЛУЖЕБНЫЕ, площадь 10, 2 кв.м(обременяется 2, 4 кв.м.) 15) подвал, помещение 1 - комната 15; назначение: СКЛАД, площадь 133, 7 кв.м(обременяется 2 кв.м.) 16) подвал, помещение 1 - комната 16; назначение: ВЕНТИЛЯЦИОННАЯ КАМЕРА, площадь 12, 1 кв.м(обременяется 10, 2 кв.м.) 17) подвал, помещение 1 - комната 17; назначение: ВЕНТИЛЯЦИОННАЯ КАМЕРА, площадь 44, 6 кв.м(обременяется 123, 2 кв.м.) 18) подвал, помещение 1 - комната 18; назначение: КОРИДОР, площадь 10 кв.м(обременяется 34, 1 кв.м.) 19) подвал, помещение 1 - комната 19; назначение: СЛУЖЕБНЫЕ, площадь 10 кв.м(обременяется 7, 8 кв.м.) 20) подвал, помещение 1 - комната 20; назначение: СЛУЖЕБНЫЕ, площадь 60, 1

			кв.м(обременяется 7 кв.м.) 21) подвал, помещение 1 - комната 21; назначение: КОРИДОР, площадь 11 кв.м(обременяется 2 кв.м.) 22) подвал, помещение 1 - комната 22; назначение: СЛУЖЕБНЫЕ, площадь 9, 9 кв.м(обременяется 2, 7 кв.м.) 23) подвал, помещение 1 - комната 23; назначение: СКЛАД, площадь 140 кв.м(обременяется 24 кв.м.) 24) подвал, помещение 1 - комната 24; назначение: ВЕНТИЛЯЦИОННАЯ КАМЕРА, площадь 12, 1 кв.м(обременяется 3, 4 кв.м.) 25) подвал, помещение 1 - комната 25; назначение: ВЕНТИЛЯЦИОННАЯ КАМЕРА, площадь 98, 7 кв.м(обременяется 2, 2 кв.м.) 26) подвал, помещение 1 - комната 26; назначение: СЛУЖЕБНЫЕ, площадь 39, 7 кв.м(обременяется 3, 2 кв.м.) 27) подвал, помещение 1 - комната 27; назначение: СЛУЖЕБНЫЕ, площадь 4, 5 кв.м(обременяется 23 кв.м.) 28) подвал, помещение 1 - комната 28; назначение: СЛУЖЕБНЫЕ, площадь 10, 4 кв.м(обременяется 10, 9 кв.м.) 29) подвал, помещение 1 - комната 29; назначение: СКЛАД, площадь 10 кв.м(обременяется 3 кв.м.) 30) подвал, помещение 1 - комната 30; назначение: КОРИДОР, площадь 10 кв.м(обременяется 11, 2 кв.м.) 31) подвал, помещение 1 - комната 31; назначение: СЛУЖЕБНЫЕ, площадь 51, 9 кв.м(обременяется 10, 2 кв.м.) 32) подвал, помещение 1 - комната 32; назначение: СКЛАД, площадь 24, 3 кв.м(обременяется 11, 9 кв.м.) 33) подвал, помещение 1 - комната 33; назначение: ВЕНТИЛЯЦИОННАЯ КАМЕРА, площадь 12, 1 кв.м(обременяется 9, 9 кв.м.) 34) подвал, помещение 1 - комната 34; назначение: ВЕНТИЛЯЦИОННАЯ КАМЕРА, площадь 44, 6 кв.м(обременяется 6, 8 кв.м.) 35) подвал, помещение 1 - комната 35; назначение: КОРИДОР, площадь 10, 9 кв.м(обременяется 98, 7 кв.м.) 36) подвал, помещение 1 - комната 43; назначение: СЛУЖЕБНЫЕ, площадь 508, 6 кв.м(обременяется 9, 9 кв.м.) 37) подвал, помещение 1 - комната 44; назначение: КОРИДОР, площадь 10, 3 кв.м(обременяется 204, 4 кв.м.) 38) подвал, помещение 1 - комната 45; назначение: МАШИННОЕ ОТДЕЛЕНИЕ, площадь 140 кв.м(обременяется 4, 4 кв.м.
		дата государственной регистрации:	05.11.2008
		номер государственной регистрации:	77-77-12/016/2008-318

		срок, на который установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	срок исполнения основного обязательства, обеспеченного ипотекой - 29.12.2017г.
		лицо, в пользу которого установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	Акционерное общество "Кредит Европа Банк", ИНН: 7705148464
		основание государственной регистрации:	Договор залога недвижимого имущества (ипотеки) № 1003566 от 31.07.2008, зарегистрированный под № 77-77-12/016/2008-318 Кредитное соглашение (для физических лиц) № MBCAFUSD01507 от 12.01.2007

Государственный регистратор		ФГИС ЕГРН
полное наименование должности	подпись	инициалы, фамилия

М.П.

Помещение					
(вид объекта недвижимости)					
Лист № ___ Раздела **2**		Всего листов раздела **2 :** ___		Всего разделов: ___	Всего листов выписки: ___
10.03.2020 № 99/2020/317520415					
Кадастровый номер:				**77:01:0001059:2779**	
3.	3.1.15.	вид:	Ипотека, весь объект: 1) подвал, помещение 1 - комната 1; назначение: СКЛАД, площадь 123, 2 кв.м(обременяется 33, 8 кв.м.) 2) подвал, помещение 1 - комната 2; назначение: СЛУЖЕБНЫЕ, площадь 23 кв.м(обременяется 5, 5 кв.м.) 3) подвал, помещение 1 - комната 3; назначение: УМЫВАЛЬНИК, площадь 12 кв.м(обременяется 1, 9 кв.м.) 4) подвал, помещение 1 - комната 4; назначение: УБОРНАЯ, площадь 9, 8 кв.м(обременяется 1, 4 кв.м.) 5) подвал, помещение 1 - комната 5; назначение: СЛУЖЕБНЫЕ, площадь 2, 4 кв.м(обременяется 1, 8 кв.м.) 6) подвал, помещение 1 - комната 6; назначение: ДУШЕВАЯ, площадь 3, 2 кв.м(обременяется 2, 2 кв.м.) 7) подвал, помещение 1 - комната 7; назначение: КОРИДОР, площадь 3 кв.м(обременяется 8, 8 кв.м.) 8) подвал, помещение 1 - комната 8; назначение: УМЫВАЛЬНИК, площадь 3		

			кв.м(обременяется 10, 8 кв.м.) 9) подвал, помещение 1 - комната 9; назначение: УБОРНАЯ, площадь 2, 2 кв.м(обременяется 14, 7 кв.м.) 10) подвал, помещение 1 - комната 10; назначение: СЛУЖЕБНЫЕ, площадь 27, 7 кв.м(обременяется 5, 8 кв.м.) 11) подвал, помещение 1 - комната 11; назначение: СЛУЖЕБНЫЕ, площадь 2, 7 кв.м(обременяется 6, 9 кв.м.) 12) подвал, помещение 1 - комната 12; назначение: ДУШЕВАЯ, площадь 2 кв.м(обременяется 1, 6 кв.м.) 13) подвал, помещение 1 - комната 13; назначение: КОРИДОР, площадь 11, 2 кв.м(обременяется 2, 8 кв.м.) 14) подвал, помещение 1 - комната 14; назначение: СЛУЖЕБНЫЕ, площадь 10, 2 кв.м(обременяется 2, 4 кв.м.) 15) подвал, помещение 1 - комната 15; назначение: СКЛАД, площадь 133, 7 кв.м(обременяется 2 кв.м.) 16) подвал, помещение 1 - комната 16; назначение: ВЕНТИЛЯЦИОННАЯ КАМЕРА, площадь 12, 1 кв.м(обременяется 10, 2 кв.м.) 17) подвал, помещение 1 - комната 17; назначение: ВЕНТИЛЯЦИОННАЯ КАМЕРА, площадь 44, 6 кв.м(обременяется 123, 2 кв.м.) 18) подвал, помещение 1 - комната 18; назначение: КОРИДОР, площадь 10 кв.м(обременяется 34, 1 кв.м.) 19) подвал, помещение 1 - комната 19; назначение: СЛУЖЕБНЫЕ, площадь 10 кв.м(обременяется 7, 8 кв.м.) 20) подвал, помещение 1 - комната 20; назначение: СЛУЖЕБНЫЕ, площадь 60, 1 кв.м(обременяется 7 кв.м.) 21) подвал, помещение 1 - комната 21; назначение: КОРИДОР, площадь 11 кв.м(обременяется 2 кв.м.) 22) подвал, помещение 1 - комната 22; назначение: СЛУЖЕБНЫЕ, площадь 9, 9 кв.м(обременяется 2, 7 кв.м.) 23) подвал, помещение 1 - комната 23; назначение: СКЛАД, площадь 140 кв.м(обременяется 24 кв.м.) 24) подвал, помещение 1 - комната 24; назначение: ВЕНТИЛЯЦИОННАЯ КАМЕРА, площадь 12, 1 кв.м(обременяется 3, 4 кв.м.) 25) подвал, помещение 1 - комната 25; назначение: ВЕНТИЛЯЦИОННАЯ КАМЕРА, площадь 98, 7 кв.м(обременяется 2, 2 кв.м.) 26) подвал, помещение 1 - комната 26; назначение: СЛУЖЕБНЫЕ, площадь 39, 7 кв.м(обременяется 3, 2 кв.м.) 27) подвал, помещение 1 - комната 27; назначение: СЛУЖЕБНЫЕ, площадь 4, 5 кв.м(обременяется 23 кв.м.)

			28) подвал, помещение 1 - комната 28; назначение: СЛУЖЕБНЫЕ, площадь 10, 4 кв.м(обременяется 10, 9 кв.м.) 29) подвал, помещение 1 - комната 29; назначение: СКЛАД, площадь 10 кв.м(обременяется 3 кв.м.) 30) подвал, помещение 1 - комната 30; назначение: КОРИДОР, площадь 10 кв.м(обременяется 11, 2 кв.м.) 31) подвал, помещение 1 - комната 31; назначение: СЛУЖЕБНЫЕ, площадь 51, 9 кв.м(обременяется 10, 2 кв.м.) 32) подвал, помещение 1 - комната 32; назначение: СКЛАД, площадь 24, 3 кв.м(обременяется 11, 9 кв.м.) 33) подвал, помещение 1 - комната 33; назначение: ВЕНТИЛЯЦИОННАЯ КАМЕРА, площадь 12, 1 кв.м(обременяется 9, 9 кв.м.) 34) подвал, помещение 1 - комната 34; назначение: ВЕНТИЛЯЦИОННАЯ КАМЕРА, площадь 44, 6 кв.м(обременяется 6, 8 кв.м.) 35) подвал, помещение 1 - комната 35; назначение: КОРИДОР, площадь 10, 9 кв.м(обременяется 98, 7 кв.м.) 36) подвал, помещение 1 - комната 43; назначение: СЛУЖЕБНЫЕ, площадь 508, 6 кв.м(обременяется 9, 9 кв.м.) 37) подвал, помещение 1 - комната 44; назначение: КОРИДОР, площадь 10, 3 кв.м(обременяется 204, 4 кв.м.) 38) подвал, помещение 1 - комната 45; назначение: МАШИННОЕ ОТДЕЛЕНИЕ, площадь 140 кв.м(обременяется 4, 4 кв.м.
		дата государственной регистрации:	05.11.2008
		номер государственной регистрации:	77-77-12/016/2008-320
		срок, на который установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	по 29.12.2017
		лицо, в пользу которого установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	Акционерное общество "Кредит Европа Банк", ИНН: 7705148464
		основание государственной регистрации:	Договор залога недвижимого имущества (ипотеки) № 1003567 от 31.07.2008, зарегистрированный под № 77-77-12/016/2008-320 Кредитный договор (для физических лиц) № MBCAFMUL04006 от 14.03.2006 с Дополнительным соглашением № 1 от 01.03.2007
	3.1.16.	вид:	Ипотека, весь объект: 1) подвал, помещение 1 - комната 1; назначение: СКЛАД, площадь 123, 2 кв.м(обременяется 33, 8 кв.м.) 2) подвал, помещение 1 - комната 2; назначение: СЛУЖЕБНЫЕ, площадь 23 кв.м(обременяется 5, 5 кв.м.)

			3) подвал, помещение 1 - комната 3; назначение: УМЫВАЛЬНИК, площадь 12 кв.м(обременяется 1, 9 кв.м.) 4) подвал, помещение 1 - комната 4; назначение: УБОРНАЯ, площадь 9, 8 кв.м(обременяется 1, 4 кв.м.) 5) подвал, помещение 1 - комната 5; назначение: СЛУЖЕБНЫЕ, площадь 2, 4 кв.м(обременяется 1, 8 кв.м.) 6) подвал, помещение 1 - комната 6; назначение: ДУШЕВАЯ, площадь 3, 2 кв.м(обременяется 2, 2 кв.м.) 7) подвал, помещение 1 - комната 7; назначение: КОРИДОР, площадь 3 кв.м(обременяется 8, 8 кв.м.) 8) подвал, помещение 1 - комната 8; назначение: УМЫВАЛЬНИК, площадь 3 кв.м(обременяется 10, 8 кв.м.) 9) подвал, помещение 1 - комната 9; назначение: УБОРНАЯ, площадь 2, 2 кв.м(обременяется 14, 7 кв.м.) 10) подвал, помещение 1 - комната 10; назначение: СЛУЖЕБНЫЕ, площадь 27, 7 кв.м(обременяется 5, 8 кв.м.) 11) подвал, помещение 1 - комната 11; назначение: СЛУЖЕБНЫЕ, площадь 2, 7 кв.м(обременяется 6, 9 кв.м.) 12) подвал, помещение 1 - комната 12; назначение: ДУШЕВАЯ, площадь 2 кв.м(обременяется 1, 6 кв.м.) 13) подвал, помещение 1 - комната 13; назначение: КОРИДОР, площадь 11, 2 кв.м(обременяется 2, 8 кв.м.) 14) подвал, помещение 1 - комната 14; назначение: СЛУЖЕБНЫЕ, площадь 10, 2 кв.м(обременяется 2, 4 кв.м.) 15) подвал, помещение 1 - комната 15; назначение: СКЛАД, площадь 133, 7 кв.м(обременяется 2 кв.м.) 16) подвал, помещение 1 - комната 16; назначение: ВЕНТИЛЯЦИОННАЯ КАМЕРА, площадь 12, 1 кв.м(обременяется 10, 2 кв.м.) 17) подвал, помещение 1 - комната 17; назначение: ВЕНТИЛЯЦИОННАЯ КАМЕРА, площадь 44, 6 кв.м(обременяется 123, 2 кв.м.) 18) подвал, помещение 1 - комната 18; назначение: КОРИДОР, площадь 10 кв.м(обременяется 34, 1 кв.м.) 19) подвал, помещение 1 - комната 19; назначение: СЛУЖЕБНЫЕ, площадь 10 кв.м(обременяется 7, 8 кв.м.) 20) подвал, помещение 1 - комната 20; назначение: СЛУЖЕБНЫЕ, площадь 60, 1 кв.м(обременяется 7 кв.м.) 21) подвал, помещение 1 - комната 21; назначение: КОРИДОР, площадь 11 кв.м(обременяется 2 кв.м.) 22) подвал, помещение 1 - комната 22; назначение: СЛУЖЕБНЫЕ, площадь 9, 9

			кв.м(обременяется 2, 7 кв.м.) 23) подвал, помещение 1 - комната 23; назначение: СКЛАД, площадь 140 кв.м(обременяется 24 кв.м.) 24) подвал, помещение 1 - комната 24; назначение: ВЕНТИЛЯЦИОННАЯ КАМЕРА, площадь 12, 1 кв.м(обременяется 3, 4 кв.м.) 25) подвал, помещение 1 - комната 25; назначение: ВЕНТИЛЯЦИОННАЯ КАМЕРА, площадь 98, 7 кв.м(обременяется 2, 2 кв.м.) 26) подвал, помещение 1 - комната 26; назначение: СЛУЖЕБНЫЕ, площадь 39, 7 кв.м(обременяется 3, 2 кв.м.) 27) подвал, помещение 1 - комната 27; назначение: СЛУЖЕБНЫЕ, площадь 4, 5 кв.м(обременяется 23 кв.м.) 28) подвал, помещение 1 - комната 28; назначение: СЛУЖЕБНЫЕ, площадь 10, 4 кв.м(обременяется 10, 9 кв.м.) 29) подвал, помещение 1 - комната 29; назначение: СКЛАД, площадь 10 кв.м(обременяется 3 кв.м.) 30) подвал, помещение 1 - комната 30; назначение: КОРИДОР, площадь 10 кв.м(обременяется 11, 2 кв.м.) 31) подвал, помещение 1 - комната 31; назначение: СЛУЖЕБНЫЕ, площадь 51, 9 кв.м(обременяется 10, 2 кв.м.) 32) подвал, помещение 1 - комната 32; назначение: СКЛАД, площадь 24, 3 кв.м(обременяется 11, 9 кв.м.) 33) подвал, помещение 1 - комната 33; назначение: ВЕНТИЛЯЦИОННАЯ КАМЕРА, площадь 12, 1 кв.м(обременяется 9, 9 кв.м.) 34) подвал, помещение 1 - комната 34; назначение: ВЕНТИЛЯЦИОННАЯ КАМЕРА, площадь 44, 6 кв.м(обременяется 6, 8 кв.м.) 35) подвал, помещение 1 - комната 35; назначение: КОРИДОР, площадь 10, 9 кв.м(обременяется 98, 7 кв.м.) 36) подвал, помещение 1 - комната 43; назначение: СЛУЖЕБНЫЕ, площадь 508, 6 кв.м(обременяется 9, 9 кв.м.) 37) подвал, помещение 1 - комната 44; назначение: КОРИДОР, площадь 10, 3 кв.м(обременяется 204, 4 кв.м.) 38) подвал, помещение 1 - комната 45; назначение: МАШИННОЕ ОТДЕЛЕНИЕ, площадь 140 кв.м(обременяется 4, 4 кв.м.
		дата государственной регистрации:	18.12.2008
		номер государственной регистрации:	77-77-12/020/2008-044
		срок, на который установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	по 29.12.2017
		лицо, в пользу которого установлено ограничение прав и	КРЕДИТ ЕВРОПА БАНК Н.В.

		обременение объекта недвижимости:	
		основание государственной регистрации:	Договор залога недвижимого имущества (ипотеки) № NLPAEUSD02508 от 17.10.2008, зарегистрированный под № 77-77-12/020/2008-0044 Кредитное соглашение № NLCAFUSD02507 от 12.01.2007
5.	Заявленные в судебном порядке права требования:		данные отсутствуют
6.	Сведения о возражении в отношении зарегистрированного права:		данные отсутствуют
7.	Сведения о наличии решения об изъятии объекта недвижимости для государственных и муниципальных нужд:		данные отсутствуют
8.	Сведения о невозможности государственной регистрации без личного участия правообладателя или его законного представителя:		
9.	Правопритязания и сведения о наличии поступивших, но не рассмотренных заявлений о проведении государственной регистрации права (перехода, прекращения права), ограничения права или обременения объекта недвижимости, сделки в отношении объекта недвижимости:		Принято заявление: Регистрация договора аренды 21.04.2015 13:43, запись №77/011/005/2015-827.
10.	Сведения об осуществлении государственной регистрации сделки, права, ограничения права без необходимого в силу закона согласия третьего лица, органа:		данные отсутствуют

Государственный регистратор		ФГИС ЕГРН
полное наименование должности	подпись	инициалы, фамилия

М.П.

СВОД | свободный оценочный департамент

АССОЦИАЦИЯ САМОРЕГУЛИРУЕМАЯ ОРГАНИЗАЦИЯ ОЦЕНЩИКОВ
«СВОБОДНЫЙ ОЦЕНОЧНЫЙ ДЕПАРТАМЕНТ»

Включена в единый государственный реестр
саморегулируемых организаций оценщиков «20» мая 2013 года за № 0014

СВИДЕТЕЛЬСТВО

«02» октября 2013 г. — Дата включения в реестр членов

№379 — Регистрационный номер в реестре

Настоящим подтверждается, что

РЕШЕТНИКОВ АЛЕКСАНДР ГЕННАДЬЕВИЧ

Республика Башкортостан, г. Уфа
Паспорт 80 12 №649518 выдан Отделом УФМС России по Республике Башкортостан в Кировском районе города Уфы 28.12.2012 г.

является членом Ассоциации саморегулируемой организации оценщиков «Свободный Оценочный Департамент» и имеет право осуществлять оценочную деятельность на территории Российской Федерации в соответствии с Федеральным законом «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» №135-ФЗ от 29.07.1998 г.

Президент
Ассоциации СРОО «СВОД» **А.В. Лебедев**

Дата выдачи свидетельства 06.03.2019 г.

В случае прекращения членства данное свидетельство подлежит возврату в Ассоциацию СРОО «СВОД»
по адресу: 620100, г. Екатеринбург, ул. Ткачей, д.23 (БЦ «Clever Park»), офис 13, тел. 8 (800) 333-87-38

КВАЛИФИКАЦИОННЫЙ АТТЕСТАТ В ОБЛАСТИ ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ

№ 007842-1 «29» марта 2018 г.

Настоящий квалификационный аттестат в области оценочной деятельности по направлению оценочной деятельности

«Оценка недвижимости»

выдан Решетникову Александру Геннадьевичу

на основании решения федерального бюджетного учреждения «Федеральный ресурсный центр по организации подготовки управленческих кадров»

от «29» марта 2018 г. № 57

Директор А.С. Бункин

Квалификационный аттестат выдается на три года и действует до «29» марта 2021 г.

АО «Опцион», Москва, 2018 г., «Б». Лицензия № 05-05-09/003 ФНС РФ. ТЗ № 160. Тел.: (495) 726-47-42, www.opcion.ru

АЛЬФА СТРАХОВАНИЕ

ПОЛИС ОБЯЗАТЕЛЬНОГО СТРАХОВАНИЯ ОТВЕТСТВЕННОСТИ ОЦЕНЩИКА ПРИ ОСУЩЕСТВЛЕНИИ ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ

№ 8491R /776/00055/9

Настоящий Полис выдан Страховщиком **- АО «АльфаСтрахование»** на основании Заявления Страхователя в подтверждение условий Договора обязательного страхования ответственности оценщика при осуществлении оценочной деятельности № **8491R/776/00055/9** (далее Договор страхования), неотъемлемой частью которого он является, действует в соответствии с Договором страхования и «Правилами страхования профессиональной ответственности оценщиков» от 02.11.2015г., которые прилагаются и являются его неотъемлемой частью. Подписывая настоящий Полис, Страхователь подтверждает, что получил эти Правила, ознакомлен с ними и обязуется выполнять.

Страхователь: Наименование: Решетников Александр Геннадьевич
Местонахождение: Республика Башкортостан, г. Уфа, ул. Дуванский Бульвар, д.17/1, кв. 54
ИНН 027806343834

Объект страхования:
имущественные интересы, связанные с риском ответственности оценщика (Страхователя) по обязательствам, возникающим вследствие причинения ущерба заказчику, заключившему договор на проведение оценки, и (или) третьим лицам (Выгодоприобретателям).

Страховой случай: с учетом всех положений, определений и исключений, предусмотренных настоящим Договором и Правилами страхования – установленный вступившим в законную силу решением арбитражного суда (признанный Страховщиком) факт причинения ущерба действиями (бездействием) оценщика в результате нарушения требований федеральных стандартов оценки, стандартов и правил оценочной деятельности, установленных саморегулируемой организацией оценщиков, членом которой являлся оценщик на момент причинения ущерба.

Оценочная деятельность: деятельность Страхователя, направленная на установление в отношении объектов оценки рыночной или иной, предусмотренной федеральными стандартами оценки, стоимости.

Страховая сумма: 5 000 000 (пять миллионов) рублей - по всем страховым случаям, наступившим в течение срока действия Договора страхования.

Лимит ответственности на один страховой случай: 5 000 000 (пять миллионов) рублей.

Франшиза: по настоящему полису франшиза не установлена.

Территория страхового покрытия: Российская Федерация.

Срок действия Договора страхования:
Договор страхования вступает в силу с «10» июля 2019 г. и действует по «09» июля 2020 г. включительно.
Страхование распространяется на страховые случаи, произошедшие в течение срока действия Договора страхования.
Случай признается страховым при условии, что:
- действие / бездействие оценщика, повлекшие причинение вреда, произошли в течение периода страхования указанного в договоре страхования;
- имеется наличие прямой причинно-следственной связи между действием / бездействием оценщика и вредом, о возмещении которого предъявлена претензия;
- требование о возмещении вреда (иски, претензии), причиненного данным событием, впервые заявлены пострадавшей стороной в **течение сроков исковой давности**, установленной законодательством Российской Федерации.

Страховщик:
Начальник отдела
корпоративных продаж
Уфимского филиала АО «АльфаСтрахование»

_____/Т.М. Архипова/
М.П.

«05» июля 2019г

Страхователь:

_____/А.Г. Решетников/

«05» июля 2019г

АЛЬФА СТРАХОВАНИЕ

ПОЛИС СТРАХОВАНИЯ ОТВЕТСТВЕННОСТИ ЮРИДИЧЕСКОГО ЛИЦА ПРИ ОСУЩЕСТВЛЕНИИ ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ № 8491R /776/00052/9

Настоящий Полис выдан Страховщиком - **АО «АльфаСтрахование»** на основании Заявления Страхователя в подтверждение условий Договора страхования ответственности оценщиков № 8491R /776/00052/9 (далее Договор страхования), неотъемлемой частью которого он является, действует в соответствии с Договором страхования и "Правилами страхования профессиональной ответственности оценщиков от 02.11.2015 , которые прилагаются и являются его неотъемлемой частью. Подписывая настоящий Полис, Страхователь подтверждает, что получил эти Правила, ознакомлен с ними и обязуется выполнять.

Страхователь: Наименование: **Общество с ограниченной ответственностью «Ребус»**
Местонахождение: 450022, РБ, г. Уфа, ул. Степана Злобина, д.6
ИНН 0278095076

Объект страхования: не противоречащие законодательству территории страхования имущественные интересы Страхователя, связанные с

а) риском наступления ответственности за причинение вреда имущественным интересам Выгодоприобретателей в результате нарушения Страхователем договора на проведение оценки при осуществлении Застрахованной деятельности;

б) риском наступления ответственности за причинение вреда имущественным интересам Выгодоприобретателей в результате нарушения требования Федерального закона, федеральных стандартов оценки, иных нормативных правовых актов Российской Федерации в области оценочной деятельности, стандартов и правил оценочной деятельности;

Страховой случай: - события, названные в п. **3.1.2.2** Правил страхования, предусмотренные п. 2.2 Договора страхования, с наступлением которых возникает обязанность Страховщика произвести страховую выплату Выгодоприобретателям, вред имущественным интересам которых нанесен в результате Застрахованной деятельности Страхователя, и повлекшее обязанность Страховщика осуществить выплату страхового возмещения.

Оценочная деятельность: деятельность сотрудников Страхователя, направленная на установление в отношении объектов оценки рыночной или иной, предусмотренной федеральными стандартами оценки, стоимости.

Страховая сумма: по всем страховым случаям: 100 000 000,00 (сто миллионов) рублей

Лимит ответственности: по одному страховому случаю устанавливается в размере 100 000 000,00 (сто миллионов) рублей

Франшиза: По настоящему Полису франшиза не устанавливается

Территория страхования: Российская Федерация.

Срок действия Договора страхования:

Договор страхования вступает в силу с «10» июля 2019 г. и действует по «09» июля 2020 г. включительно.

По Договору страхования покрываются исключительно претензии или исковые требования, предъявленные Страхователю **в течение срока действия Договора** страхования за ошибки, допущенные сотрудниками Страхователя в период срока страхования.

Страховщик:
Акционерное общество «АльфаСтрахование»

МП_____/ А.Р,Абдуллин /
Руководителя блока корпоративных продаж
«05» июля 2019г

Страхователь:
Общество с ограниченной ответственностью «Ребус»

МП_____/Д.А. Шакиров/
«05» июля 2019г