

**ОБЩЕСТВО С ОГРАНИЧЕННОЙ ОТВЕТСТВЕННОСТЬЮ
«ЭКСПЕРТЬ-Ф»**

460021, г. Оренбург, ул. 60 лет Октября, 30а, офис 601
тел.: 8-933-933-1661, E-mail: 1sra@bk.ru

«УТВЕРЖДАЮ»
Генеральный директор ООО «ЭКСПЕРТЬ-Ф»

_____ У. А. Алыева

ОТЧЕТ ОБ ОЦЕНКЕ

№ Э-014-18

Заказчик:	
Организационно-правовая форма	Общество с ограниченной ответственностью
Полное наименование	Общество с ограниченной ответственностью «НЭЛТ»
Сокращенное наименование	ООО «НЭЛТ»
ОГРН	1027700039510
Дата присвоения ОГРН	18.07.2002 года
Место нахождения	107031, г. Москва, ул. Неглинная, д. 18/1, к. 1А
Объекты оценки:	
Наименование	Объекты недвижимости (в количестве 14 объектов), принадлежащие ООО «НЭЛТ»
Цель оценки:	
Определение стоимости объекта оценки, вид которой определяется в задании на оценку.	
Вид стоимости, определенный заданием на оценку:	
Рыночная (в соответствии с Федеральным стандартом «Цель оценки и виды стоимости» (ФСО № 2), утвержденным приказом Минэкономразвития России № 298 от 20.05.2015 г.	
Предполагаемое использование результатов оценки:	
Результат оценки предполагается использовать при реализации объектов оценки, в рамках процедуры банкротства (конкурсное производство).	

ОБЩЕСТВО С ОГРАНИЧЕННОЙ ОТВЕТСТВЕННОСТЬЮ «ЭКСПЕРТЬ-Ф»

460021, г. Оренбург, ул. 60 лет Октября, 30а офис 601
тел.: 8-933-933-1661, E-mail: 1sra@bk.ru

1. ИНФОРМАЦИЯ ПО ОТЧЕТУ ОБ ОЦЕНКЕ ОБЪЕКТОВ ОЦЕНКИ

Информация по отчету об оценке			
Дата составления отчета об оценке	04 мая 2018 года.	Порядковый номер отчета об оценке	Э-014-18

2. ОСНОВНЫЕ ФАКТЫ И ВЫВОДЫ

Основание для проведения оценщиком оценки объектов оценки	
Договор на проведение оценки б/н между ООО «НЭЛТ» в лице конкурсного управляющего Тихомировой В. Г. и ООО «ЭКСПЕРТЪ-Ф» в лице генерального директора Сегодиной Е. А. от 16.04.2018 года	

Общая информация, идентифицирующая объекты оценки, результаты оценки, полученные при применении различных подходов к оценке, итоговая величина стоимости объектов оценки, ограничения и пределы применения полученной итоговой стоимости объектов оценки приведена ниже:

Общая информация, идентифицирующая объекты оценки						
№ п/п	Вид объекта недвижимости	Кадастровый номер	Адрес	Вид права	Ограничения (обременения) права	Балансовая стоимость (руб.)
1	Помещение	77:00:0000000:71298	г. Москва, район Южное Медведково, пр. Дежнева, д.1	Собственность	Запрещение сделок с имуществом; Запрет на совершение регистрационных действий, действий по исключению из госреестра, а также регистрации ограничений и обременений в отношении объекта недвижимого имущества; Ипотека	Сведения отсутствуют
2	Помещение	77:00:0000000:71299	г. Москва, район Южное Медведково, пр. Дежнева, д.1	Собственность	Запрещение сделок с имуществом; Запрет на совершение регистрационных действий, действий по исключению из госреестра, а также регистрации ограничений и обременений в отношении объекта недвижимого имущества; Ипотека	Сведения отсутствуют
3	Помещение	77:00:0000000:71300	г. Москва, район Южное Медведково, пр. Дежнева, д.1	Собственность	Запрещение сделок с имуществом; Запрет на совершение регистрационных действий, действий по исключению из госреестра, а также регистрации ограничений и обременений в отношении объекта недвижимого имущества; Ипотека	Сведения отсутствуют
4	Помещение	77:00:0000000:71301	г. Москва, район Южное Медведково, пр. Дежнева, д.1	Собственность	Запрещение сделок с имуществом; Запрет на совершение регистрационных действий, действий по исключению из госреестра, а также регистрации ограничений и обременений в отношении объекта недвижимого имущества; Ипотека	Сведения отсутствуют
5	Помещение	77:00:0000000:71310	г. Москва, район Южное Медведково, пр. Дежнева, д.1	Собственность	Запрещение сделок с имуществом; Запрет на совершение регистрационных действий, действий по исключению из госреестра, а также регистрации ограничений и обременений в отношении объекта недвижимого имущества; Ипотека	Сведения отсутствуют
6	Помещение	77:00:0000000:71311	г. Москва, район Южное Медведково, пр. Дежнева, д.1	Собственность	Запрещение сделок с имуществом; Запрет на совершение регистрационных действий, действий по исключению из госреестра, а также регистрации ограничений и обременений в отношении объекта недвижимого имущества; Ипотека	Сведения отсутствуют
7	Помещение	77:00:0000000:71312	г. Москва, район Южное Медведково, пр. Дежнева, д.1	Собственность	Запрещение сделок с имуществом; Запрет на совершение регистрационных действий, действий по исключению из госреестра, а также регистрации ограничений и обременений в отношении объекта недвижимого имущества; Ипотека	Сведения отсутствуют
8	Помещение	77:00:0000000:71313	г. Москва, район Южное Медведково, пр. Дежнева, д.1	Собственность	Запрещение сделок с имуществом; Запрет на совершение регистрационных действий, действий по исключению из госреестра, а также регистрации ограничений и обременений в отношении объекта недвижимого имущества; Ипотека	Сведения отсутствуют
9	Помещение	77:00:0000000:71314	г. Москва, район Южное Медведково, пр. Дежнева, д.1	Собственность	Запрещение сделок с имуществом; Запрет на совершение регистрационных действий, действий по исключению из госреестра, а также регистрации ограничений и обременений в отношении объекта недвижимого имущества; Ипотека	Сведения отсутствуют
10	Помещение	77:00:0000000:71224	г. Москва, район Южное Медведково, пр. Дежнева, д.1	Собственность	Запрещение сделок с имуществом; Запрет на совершение регистрационных действий, действий по исключению из госреестра, а также регистрации ограничений и обременений в отношении объекта недвижимого имущества; Ипотека	Сведения отсутствуют
11	Помещение	77:00:0000000:71227	г. Москва, район Южное Медведково, пр. Дежнева, д.1	Собственность	Запрещение сделок с имуществом; Запрет на совершение регистрационных действий, действий по исключению из госреестра, а также регистрации ограничений и обременений в отношении объекта недвижимого имущества; Ипотека	Сведения отсутствуют
12	Помещение	77:00:0000000:67722	г. Москва, район Южное Медведково, пр. Дежнева, д.1	Собственность	Запрещение сделок с имуществом; Запрет на совершение регистрационных действий, действий по исключению из госреестра, а также регистрации ограничений и обременений в отношении объекта недвижимого имущества; Ипотека	Сведения отсутствуют

№ п/п	Вид объекта недвижимости	Кадастровый номер	Адрес	Вид права	Ограничения (обременения) права	Балансовая стоимость (руб.)
13	Помещение	77:00:0000000:33216	г. Москва, район Южное Медведково, пр. Дежнева, д.1	Собственность	Запрещение сделок с имуществом; Запрет на совершение регистрационных действий, действий по исключению из госреестра, а также регистрации ограничений и обременений в отношении объекта недвижимого имущества; Ипотека	Сведения отсутствуют
14	Помещение	77:00:0000000:33217	г. Москва, район Южное Медведково, пр. Дежнева, д.1	Собственность	Запрещение сделок с имуществом; Запрет на совершение регистрационных действий, действий по исключению из госреестра, а также регистрации ограничений и обременений в отношении объекта недвижимого имущества; Ипотека	Сведения отсутствуют
№ п/п	Вид объекта недвижимости	Кадастровый номер	Рыночная стоимость, руб. полученная при применении			Итоговая стоимость, руб. без НДС
			затратного подхода	сравнительного подхода	доходного подхода	
1	Помещение	77:00:0000000:71298	Не применялся	14600478,00	9114419,00	14600000,00
2	Помещение	77:00:0000000:71299	Не применялся	48923859,00	26148419,00	48924000,00
3	Помещение	77:00:0000000:71300	Не применялся	56015706,00	29543641,00	56016000,00
4	Помещение	77:00:0000000:71301	Не применялся	19434181,00	1740735,00	19434000,00
5	Помещение	77:00:0000000:71310	Не применялся	52525259,00	28143581,00	52525000,00
6	Помещение	77:00:0000000:71311	Не применялся	2897360,00	1226863,00	2897000,00
7	Помещение	77:00:0000000:71312	Не применялся	367277,00	Не применялся	367000,00
8	Помещение	77:00:0000000:71313	Не применялся	313716,00	Не применялся	314000,00
9	Помещение	77:00:0000000:71314	Не применялся	971753,00	Не применялся	972000,00
10	Помещение	77:00:0000000:71224	Не применялся	19431959,00	11822538,00	19432000,00
11	Помещение	77:00:0000000:71227	Не применялся	19711808,00	12212906,00	19712000,00
12	Помещение	77:00:0000000:67722	Не применялся	2137629,00	Не применялся	2138000,00
13	Помещение	77:00:0000000:33216	Не применялся	65574910,00	39152427,00	65575000,00
14	Помещение	77:00:0000000:33217	Не применялся	11004846,00	Не применялся	11005000,00

Ограничения и пределы применения полученной итоговой стоимости объектов оценки

Результат оценки предполагается использовать при реализации объектов оценки, в рамках процедуры банкротства (конкурсное производство). Иное применение итоговой стоимости объекта оценки не предусмотрено.

3. ЗАДАНИЕ НА ОЦЕНКУ

Объекты оценки

№ п/п	Вид объекта недвижимости	Кадастровый номер	Адрес	Вид права	Ограничения (обременения) права	Балансовая стоимость (руб.)
1	Помещение	77:00:0000000:71298	г. Москва, район Южное Медведково, пр. Дежнева, д.1	Собственность	Запрещение сделок с имуществом; Запрет на совершение регистрационных действий, действий по исключению из госреестра, а также регистрации ограничений и обременений в отношении объекта недвижимого имущества; Ипотека	Сведения отсутствуют
2	Помещение	77:00:0000000:71299	г. Москва, район Южное Медведково, пр. Дежнева, д.1	Собственность	Запрещение сделок с имуществом; Запрет на совершение регистрационных действий, действий по исключению из госреестра, а также регистрации ограничений и обременений в отношении объекта недвижимого имущества; Ипотека	Сведения отсутствуют
3	Помещение	77:00:0000000:71300	г. Москва, район Южное Медведково, пр. Дежнева, д.1	Собственность	Запрещение сделок с имуществом; Запрет на совершение регистрационных действий, действий по исключению из госреестра, а также регистрации ограничений и обременений в отношении объекта недвижимого имущества; Ипотека	Сведения отсутствуют
4	Помещение	77:00:0000000:71301	г. Москва, район Южное Медведково, пр. Дежнева, д.1	Собственность	Запрещение сделок с имуществом; Запрет на совершение регистрационных действий, действий по исключению из госреестра, а также регистрации ограничений и обременений в отношении объекта недвижимого имущества; Ипотека	Сведения отсутствуют
5	Помещение	77:00:0000000:71310	г. Москва, район Южное Медведково, пр. Дежнева, д.1	Собственность	Запрещение сделок с имуществом; Запрет на совершение регистрационных действий, действий по исключению из госреестра, а также регистрации ограничений и обременений в отношении объекта недвижимого имущества; Ипотека	Сведения отсутствуют
6	Помещение	77:00:0000000:71311	г. Москва, район Южное Медведково, пр. Дежнева, д.1	Собственность	Запрещение сделок с имуществом; Запрет на совершение регистрационных действий, действий по исключению из госреестра, а также регистрации ограничений и обременений в отношении объекта недвижимого имущества; Ипотека	Сведения отсутствуют
7	Помещение	77:00:0000000:71312	г. Москва, район Южное Медведково, пр. Дежнева, д.1	Собственность	Запрещение сделок с имуществом; Запрет на совершение регистрационных действий, действий по исключению из госреестра, а также регистрации ограничений и обременений в отношении объекта недвижимого имущества; Ипотека	Сведения отсутствуют
8	Помещение	77:00:0000000:71313	г. Москва, район Южное Медведково, пр. Дежнева, д.1	Собственность	Запрещение сделок с имуществом; Запрет на совершение регистрационных действий, действий по исключению из госреестра, а также регистрации ограничений и обременений в отношении объекта недвижимого имущества; Ипотека	Сведения отсутствуют
9	Помещение	77:00:0000000:71314	г. Москва, район Южное Медведково, пр. Дежнева, д.1	Собственность	Запрещение сделок с имуществом; Запрет на совершение регистрационных действий, действий по исключению из госреестра, а также регистрации ограничений и обременений в отношении объекта недвижимого имущества; Ипотека	Сведения отсутствуют

№	Вид объек-	Кадастровый	Адрес	Вид пра-	Ограничения (обременения) права	Балансовая
---	------------	-------------	-------	----------	---------------------------------	------------

п/п	та недви- жимости	номер	ва	стоимость (руб.)	
10	Помещение	77:00:0000000: 71224	г. Москва, район Южное Медведково, пр. Дежнева, д.1 Собственность	Запрещение сделок с имуществом; Запрет на совершение регистрационных действий, действий по исключению из госреестра, а также регистрации ограничений и обременений в отношении объекта недвижимого имущества; Ипотека	Сведения отсутствуют
11	Помещение	77:00:0000000: 71227	г. Москва, район Южное Медведково, пр. Дежнева, д.1 Собственность	Запрещение сделок с имуществом; Запрет на совершение регистрационных действий, действий по исключению из госреестра, а также регистрации ограничений и обременений в отношении объекта недвижимого имущества; Ипотека	Сведения отсутствуют
12	Помещение	77:00:0000000: 67722	г. Москва, район Южное Медведково, пр. Дежнева, д.1 Собственность	Запрещение сделок с имуществом; Запрет на совершение регистрационных действий, действий по исключению из госреестра, а также регистрации ограничений и обременений в отношении объекта недвижимого имущества; Ипотека	Сведения отсутствуют
13	Помещение	77:00:0000000: 33216	г. Москва, район Южное Медведково, пр. Дежнева, д.1 Собственность	Запрещение сделок с имуществом; Запрет на совершение регистрационных действий, действий по исключению из госреестра, а также регистрации ограничений и обременений в отношении объекта недвижимого имущества; Ипотека	Сведения отсутствуют
14	Помещение	77:00:0000000: 33217	г. Москва, район Южное Медведково, пр. Дежнева, д.1 Собственность	Запрещение сделок с имуществом; Запрет на совершение регистрационных действий, действий по исключению из госреестра, а также регистрации ограничений и обременений в отношении объекта недвижимого имущества; Ипотека	Сведения отсутствуют

Документы, устанавливающие количественные и качественные характеристики объектов оценки

Выписка из единого государственного реестра прав на недвижимость о правах отдельного лица на имевшиеся (имеющиеся) у него объекты недвижимости №77-00-4001/5007/2017-5709 от 16.10.2017г.

Кадастровые паспорта помещений в количестве 14 шт.

Приложение №4 к договору на предоставление коммунальных, эксплуатационных и дополнительных услуг (планировка этажей: 1, 2, 5, 10, техэтаж) Экспликации 1 и 2 этажа

Реквизиты лица, владеющего объектом оценки

Организационно-правовая форма	Общество с ограниченной ответственностью
Полное наименование	Общество с ограниченной ответственностью «НЭЛТ»
Сокращенное наименование	ООО «НЭЛТ»
ОГРН	1027700039510
Дата присвоения ОГРН	18.07.2002 года
Место нахождения	107031, г. Москва, ул. Неглинная, д. 18/1, к. 1А

Имущественные права на объекты оценки

Вид права	Собственность
-----------	---------------

Цель оценки

Целью оценки является определение стоимости объекта оценки, вид которой определяется в задании на оценку.

Предполагаемое использование результатов оценки

Результат оценки предполагается использовать для реализации объектов оценки в рамках процедуры банкротства (конкурсное производство).

Ограничения, связанные с предполагаемым использованием результатов оценки

Отчет об оценке объекта оценки действителен только для предполагаемого использования результатов оценки.

Вид стоимости

Рыночная (в соответствии с Федеральным стандартом «Цель оценки и виды стоимости» (ФСО № 2), утвержденным приказом Минэкономразвития России № 298 от 20.05.2015 г.

Дата оценки

Дата, по состоянию на которую определяется стоимость объекта оценки	04.05.2018 года
---	-----------------

Срок проведения оценки

Дата оценки – дата составления отчета об оценке.

Допущения и ограничения, на которых должна основываться оценка

- Отчет об оценке достоверен лишь в полном объеме для предполагаемого использования результатов оценки.
- Отчет об оценке содержит профессиональное мнение Оценщика относительно стоимости объекта оценки и не является гарантией того, что объект оценки будет отчужден на свободном рынке по цене, равной стоимости, указанной в отчете об оценке.
- Мнение Оценщика относительно стоимости объекта оценки действительно только на дату оценки. Оценщик не принимает на себя никакой ответственности за изменение экономических, экологических, социальных или иных факторов, которые могут возникнуть после этой даты и повлиять на стоимость объекта оценки.
- От Оценщика не требуется появляться в суде или свидетельствовать иным способом по поводу произведенной оценки, иначе как по официальному вызову суда или отдельному договору с Заказчиком.
- От Оценщика не требуется, и он не принимает на себя ответственности за описание правового положения объекта оценки и вопросы, подразумевающие обсуждение юридических аспектов права на объект оценки. Предполагается, что права на объект оценки полностью соответствуют требованиям законодательства РФ, если иное не оговорено специально. Объект оценки считается свободным от каких либо претензий или ограничений, кроме оговоренных в отчете об оценке.
- Информация, предоставленная заказчиком и собственником объекта оценки (в том числе справки, таблицы, бухгалтерские балансы), подписанная уполномоченным на то лицом и заверенная в установленном порядке, считается достоверной, если у Оценщика нет оснований считать иначе.
- Информация используемая в отчете об оценке, позволяет делать выводы об авторстве соответствующей информации и дате ее подготовки.
- Обязанностью Оценщика в рамках составления отчета об оценке не является проведение экспертизы прав на объект оценки, технологической экспертизы объекта оценки; экологической экспертизы.
- Оценщик не обязан приводить обзорные материалы (чертежи, схемы, рисунки, фотографии). Любые чертежи, схемы, рисунки, фотографии, содержащиеся в отчете об оценке, могут отражать приблизительные размеры и внешний вид, и призваны помочь получить визуальное представление об объекте оценке или методологии оценки и расчетов. Пользователю не следует полагаться на эти чертежи, схемы, рисунки, фотографии в случае любого другого их использования.
- Оценщик предполагает отсутствие каких-либо скрытых дефектов (дефектов, наличие которых при исследовании документов представленных Заказчиком и визуальном осмотре объекта оценки установить не представляется возможным), влияющих на состояние объекта оценки. Оценщик не несет ответственность ни за наличие таких скрытых дефектов, ни за необходимость выявления таковых. Ответственность также не возникает и в случае обнаружения скрытых дефектов впоследствии.
- В отсутствие документально подтвержденных имущественных прав третьих лиц в отношении объекта оценки, ограничений (обременений), а также экологического загрязнения оценка объекта проводится исходя из предположения об отсутствии таких прав, ограничений (обременений) и загрязнений с учетом обстоятельств, выявленных в процессе осмотра.
- После проведения процедуры согласования оценщик, помимо указания в отчете об оценке итогового результата оценки стоимости

объекта оценки не обязан приводить свое суждение о возможных границах интервала, в котором, по его мнению, может находиться эта стоимость.

13. Оценщик при проведении оценки основывается на предположении, что состояние объекта на дату осмотра (18.04.2018г.) и дату оценки одинаково.

4. СВЕДЕНИЯ О ЗАКАЗЧИКЕ ОЦЕНКИ И ОБ ОЦЕНЩИКЕ

Сведения о заказчике оценки

Организационно-правовая форма	Общество с ограниченной ответственностью
Полное наименование	Общество с ограниченной ответственностью «НЭЛТ»
Сокращенное наименование	ООО «НЭЛТ»
ОГРН	1027700039510
Дата присвоения ОГРН	18.07.2002 года
Место нахождения	107031, г. Москва, ул. Неглинная, д. 18/1, к. 1А

Сведения об оценщике

Организационно-правовая форма юридического лица, с которым оценщики заключили трудовой договор	Общество с ограниченной ответственностью.
Полное наименование юридического лица, с которым оценщики заключили трудовой договор	Общество с ограниченной ответственностью «ЭКСПЕРТЬ-Ф».
ОГРН юридического лица, с которым оценщики заключили трудовой договор	1115658040255
Дата присвоения ОГРН юридического лица, с которым оценщики заключили трудовой договор	29.12.2011г.
Место нахождения юридического лица, с которым оценщики заключили трудовой договор	640021, Оренбургская область, г. Оренбург, ул. 60 лет Октября, 30а, офис 601
Сведения о страховании гражданской ответственности юридического лица, с которым оценщики заключили трудовой договор	Договор №03/17/134/601 Страхования ответственности юридического лица, заключающего договоры на проведение оценки от 29 августа 2017 года. Страховщик: ПАО СК «Росгосстрах». Страховая сумма: 5000000,00 рублей.
Сведения о сроке действия полиса страхования профессиональной ответственности юридического лица, с которым оценщики заключили трудовой договор	с 02 сентября 2017 года по 01 сентября 2018 года.

Сведения о независимости юридического лица

1. Оценщик не имеет имущественного интереса в объекте оценки и не является аффилированным лицом Заказчика.
2. Размер денежного вознаграждения за проведение оценки объекта оценки не зависит от итоговой величины стоимости объекта оценки.

Сведения об оценщиках в штате юридического лица

Фамилия	Свирин
Имя	Алексей
Отчество	Николаевич
Место нахождения оценщика	630091, Новосибирская область, г. Новосибирск, ул. Фрунзе, дом 15, офис 4
Информация о членстве в саморегулируемой организации оценщиков	Свидетельство о членстве в Общероссийская общественная организация «Российское общество оценщиков» от 31.03.2017 года.
Номер и дата выдачи документа, подтверждающего получение профессиональных знаний в области оценочной деятельности	2001 год, Алтайский государственный технический университет им. И. И. Ползунова. Диплом о профессиональной переподготовке: серия ПП № 378307. Квалификация: Оценка стоимости предприятия (бизнеса).
Сведения о квалификационном аттестате	Квалификационный аттестат № 002507-1 от 30.01.2018г. по направлению оценочной деятельности «Оценка недвижимости» на основании решения федерального бюджетного учреждения «Федеральный ресурсный центр по организации подготовки управленческих кадров» от 30.01.2018 г. №44, срок действия квалификационного аттестата – 3 года (до 30.01.2021 г.)
Сведения о страховании гражданской ответственности оценщика	Страховой полис обязательного страхования ответственности оценщика № 433-121121/17/0321R/776/00001/7-002446 от 07 апреля 2017 года. Состраховщики: 1. СПАО «Ингосстрах» 2. ОАО «АльфаСтрахование». Страховая сумма: 300000,00 рублей.
Сведения о сроке действия полиса страхования профессиональной ответственности оценщика	с 01 июля 2017 года по 31 декабря 2018 года.
Стаж работы в оценочной деятельности	11 лет
Контактный телефон оценщика	8-913-898-0202
Адрес электронной почты оценщика	ale415@yandex.ru
Фамилия	Рева
Имя	Владислав
Отчество	Валерьевич
Место нахождения оценщика	659300, Алтайский край, г. Бийск, ул. Советская, 20
Информация о членстве в саморегулируемой организации оценщиков	Свидетельство о членстве в Некоммерческое партнерство «Саморегулируемая организация «Национальная коллегия специалистов-оценщиков» от 22.02.2008 года.
Номер и дата выдачи документа, подтверждающего получение профессиональных знаний в области оценочной деятельности	2005 год. Алтайский государственный технический университет им. И. И. Ползунова. Диплом о профессиональной переподготовке: серия ПП № 717208. Квалификация: Оценка стоимости предприятий (бизнеса).
Сведения о квалификационном аттестате	Квалификационный аттестат № 002851-2 от 02.02.2018г. по направлению оценочной деятельности «Оценка движимого имущества» на основании решения федерального бюджетного учреждения «Федеральный ресурсный центр по организации подготовки управленческих кадров» от 02.02.2018 г. №45, срок действия квалификационного аттестата – 3 года (до 02.02.2021г.)
Сведения о страховании гражданской ответственности оценщика	Страховой полис обязательного страхования ответственности оценщика № R391R/776/00141/8 от 01 февраля 2018 года. Страховщик: ОАО «АльфаСтрахование». Страховая сумма: 30000000,00 рублей.
Сведения о сроке действия полиса страхования профессиональной ответственности оценщика	с 16 февраля 2018 года по 15 февраля 2019 года.
Стаж работы в оценочной деятельности	13 лет
Контактный телефон оценщика	8-905-988-9765
Адрес электронной почты оценщика	rosaltexpert123@mail.ru
Перечень лиц, привлекаемых к проведению оценки и подготовке отчета об оценке (организации и специалисты)	
Фамилия	Батулин
Имя	Даниил

Отчество	Николаевич
Документ, удостоверяющий личность	Паспорт гражданина Российской Федерации
Серия и номер документа, удостоверяющего личность	01 05 709677
Дата выдачи указанного документа	30.05.2005 года.
Орган, выдавший указанный документ	Территориальный отдел милиции «Заречье» УВД города Бийска Алтайского края
Место нахождения	659300, Алтайский край, г. Бийск, пер. Романа Гилева, 15/1, кв. 12.
Номер и дата выдачи документа, подтверждающего получение профессиональных знаний в области оценочной деятельности	Алтайский государственный университет, 2003 год. Диплом о профессиональной переподготовке: серия ПП № 551941, выдан 04.07.2003 года. Квалификация: Оценка стоимости предприятия (бизнеса). Алтайский государственный технический университет им. И. И. Ползунова, 2006 год. Свидетельство о повышении квалификации по программе «Оценочная деятельность» регистрационный номер 131/2006. Алтайская академия экономики и права (институт), 2009 год. Свидетельство о повышении квалификации по программе «Оценочная деятельность» регистрационный номер 175.
Стаж работы в оценочной деятельности	15 лет
Контактный телефон	8-933-933-1661
Адрес электронной почты	dbatuln@mail.ru
Степень участия лиц в проведении оценки объекта оценки:	Проведение осмотра объекта оценки и подготовка фотоматериала
Фамилия	Бекетов
Имя	Сергей
Отчество	Дмитриевич
Место нахождения оценщика	656056, Алтайский край, г.Барнаул, ул. Гоголя, 47, офис 202
Информация о членстве в саморегулируемой организации оценщиков	Виписка №2061 из реестра саморегулируемой организации оценщиков «СМАО» от 22.05.2017 года.
Номер и дата выдачи документа, подтверждающего получение профессиональных знаний в области оценочной деятельности	2004 год. Алтайский государственный технический университет им. И.И. Ползунова, Диплом о профессиональной переподготовке: серия ПП № 577944, выдан 10.06.2004 г. по специальности «Оценка стоимости предприятия (бизнеса)».
Сведения о квалификационном аттестате	Квалификационный аттестат № 002029-1 от 16.01.2018г. по направлению оценочной деятельности «Оценка недвижимости» на основании решения федерального бюджетного учреждения «Федеральный ресурсный центр по организации подготовки управленческих кадров» от 16.01.2018 г. №40, срок действия квалификационного аттестата – 3 года (до 16.01.2021г.)
Сведения о страховании гражданской ответственности оценщика	Полис страхования ответственности оценщика № 1284009593 от 20 ноября 2017 года. Страховщик: СПАО «РЕСО-Гарантия». Страховая сумма: 30000000,00 рублей.
Сведения о сроке действия полиса страхования профессиональной ответственности оценщика	с 09 декабря 2017 года по 08 декабря 2018 года.
Стаж работы в оценочной деятельности	17 лет
Контактный телефон оценщика	8-3852-25-29-50
Адрес электронной почты оценщика	aexpert2010@yandex.ru
Сведения об оценщике, выполнившем оценку	
Фамилия	Бекетов
Имя	Сергей
Отчество	Дмитриевич
Место нахождения оценщика	656056, Алтайский край, г.Барнаул, ул. Гоголя, 47, офис 202
Информация о членстве в саморегулируемой организации оценщиков	Виписка №2061 из реестра саморегулируемой организации оценщиков «СМАО» от 22.05.2017 года.
Номер и дата выдачи документа, подтверждающего получение профессиональных знаний в области оценочной деятельности	2004 год. Алтайский государственный технический университет им. И.И. Ползунова, Диплом о профессиональной переподготовке: серия ПП № 577944, выдан 10.06.2004 г. по специальности «Оценка стоимости предприятия (бизнеса)».
Сведения о квалификационном аттестате	Квалификационный аттестат № 002029-1 от 16.01.2018г. по направлению оценочной деятельности «Оценка недвижимости» на основании решения федерального бюджетного учреждения «Федеральный ресурсный центр по организации подготовки управленческих кадров» от 16.01.2018 г. №40, срок действия квалификационного аттестата – 3 года (до 16.01.2021г.)
Сведения о страховании гражданской ответственности оценщика	Полис страхования ответственности оценщика № 1284009593 от 20 ноября 2017 года. Страховщик: СПАО «РЕСО-Гарантия». Страховая сумма: 30000000,00 рублей.
Сведения о сроке действия полиса страхования профессиональной ответственности оценщика	с 09 декабря 2017 года по 08 декабря 2018 года.
Стаж работы в оценочной деятельности	17 лет
Контактный телефон оценщика	8-3852-25-29-50
Адрес электронной почты оценщика	aexpert2010@yandex.ru
Сведения о независимости оценщика	
<ol style="list-style-type: none"> 1. Оценка объекта оценки проводится Оценщиком, который не является учредителем, собственником, акционером, должностным лицом или работником юридического лица – заказчика. 2. Оценщик не имеет имущественного интереса в объекте оценки, и не состоит с учредителем, собственником, акционером, должностным лицом или работником юридического лица – Заказчика в близком родстве или свойстве. 3. В отношении объекта оценки Оценщик не имеет вещных или обязательственных права вне договора. 4. Оценщик не является участником (членом) или кредитором юридического лица – Заказчика. 5. Заказчик не является кредитором или страховщиком Оценщика. 6. Отсутствует вмешательство Заказчика либо иные заинтересованных лиц в деятельность Оценщика, если это может негативно повлиять на достоверность результата проведения оценки объекта оценки, в том числе ограничение круга вопросов, подлежащих выяснению или определению при проведении оценки объекта оценки. 7. Размер оплаты Оценщику за проведение оценки объекта оценки не зависит от итоговой величины стоимости объекта оценки. 	

5. ДОПУЩЕНИЯ И ОГРАНИЧИТЕЛЬНЫЕ УСЛОВИЯ, ИСПОЛЬЗОВАННЫЕ ОЦЕНЩИКОМ ПРИ ПРОВЕДЕНИИ ОЦЕНКИ

1. Отчет об оценке достоверен лишь в полном объеме для предполагаемого использования результатов оценки.
2. Отчет об оценке содержит профессиональное мнение Оценщика относительно стоимости объекта оценки и не является гарантией того, что объект оценки будет отчужден на свободном рынке по цене, равной стоимости, указанной в отчете об оценке.
3. Мнение Оценщика относительно стоимости объекта оценки действительно только на дату оценки. Оценщик не принимает на себя никакой

- ответственности за изменение экономических, экологических, социальных или иных факторов, которые могут возникнуть после этой даты и повлиять на стоимость объекта оценки.
4. От Оценщика не требуется появляться в суде или свидетельствовать иным способом по поводу произведенной оценки, иначе как по официальному вызову суда или отдельному договору с Заказчиком.
 5. От Оценщика не требуется, и он не принимает на себя ответственности за описание правового положения объекта оценки и вопросы, подразумевающие обсуждение юридических аспектов права на объект оценки. Предполагается, что права на объект оценки полностью соответствуют требованиям законодательства РФ, если иное не оговорено специально. Объект оценки считается свободным от каких либо претензий или ограничений, кроме оговоренных в отчете об оценке.
 6. Информация, предоставленная заказчиком и собственником объекта оценки (в том числе справки, таблицы, бухгалтерские балансы), подписанная уполномоченным на то лицом и заверенная в установленном порядке, считается достоверной, если у Оценщика нет оснований считать иначе.
 7. Информация используемая в отчете об оценке, позволяет делать выводы об авторстве соответствующей информации и дате ее подготовки.
 8. Обязанностью Оценщика в рамках составления отчета об оценке не является проведение экспертизы прав на объект оценки, технологической экспертизы объекта оценки; экологической экспертизы.
 9. Оценщик не обязан приводить обзорные материалы (чертежи, схемы, рисунки, фотографии). Любые чертежи, схемы, рисунки, фотографии, содержащиеся в отчете об оценке, могут отражать приблизительные размеры и внешний вид, и призваны помочь получить визуальное представление об объекте оценки или методологии оценки и расчетов. Пользователю не следует полагаться на эти чертежи, схемы, рисунки, фотографии в случае любого другого их использования.
 10. Оценщик предполагает отсутствие каких-либо скрытых дефектов (дефектов, наличие которых при исследовании документов представленных Заказчиком и визуальном осмотре объекта оценки установить не представляется возможным), влияющих на состояние объекта оценки. Оценщик не несет ответственность ни за наличие таких скрытых дефектов, ни за необходимость выявления таковых. Ответственность также не возникает и в случае обнаружения скрытых дефектов впоследствии.
 11. В отсутствие документально подтвержденных имущественных прав третьих лиц в отношении объекта оценки, ограничений (обременений), а также экологического загрязнения оценка объекта проводится исходя из предположения об отсутствии таких прав, ограничений (обременений) и загрязнений с учетом обстоятельств, выявленных в процессе осмотра.
 12. После проведения процедуры согласования оценщик, помимо указания в отчете об оценке итогового результата оценки стоимости объекта оценки не обязан приводить свое суждение о возможных границах интервала, в котором, по его мнению, может находиться эта стоимость.
 13. Оценщик при проведении оценки основывается на предположении, что состояние объекта на дату осмотра (18.04.2018г.) и дату оценки одинаково.

6. ПРИМЕНЯЕМЫЕ СТАНДАРТЫ ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ

Стандарты оценки для определения соответствующего вида стоимости объектов оценки
<ol style="list-style-type: none"> 1. Федеральный стандарт «Общие понятия оценки, подходы и требования к проведению оценки» (ФСО № 1), утвержденный приказом Минэкономразвития России №297 от 20.05.2015 г. 2. Федеральный стандарт «Цель оценки и виды стоимости» (ФСО № 2), утвержденный приказом Минэкономразвития России №298 от 20.05.2015 г. 3. Федеральный стандарт «Требования к отчету об оценке» (ФСО № 3), утвержденный приказом Минэкономразвития России №299 от 20.05.2015 г. 4. Федеральный стандарт «Оценка недвижимости» (ФСО №7), утвержденный приказом Министерства экономического развития и торговли РФ №611 от 25.09.2014 г. 5. Стандарты и правила оценочной деятельности Саморегулируемой межрегиональной ассоциации оценщиков «Оценка недвижимости», утвержденные Решением Совета Партнерства НП «СМАОс» от 15.08.2008г. (протокол № 78 от 15.08.2008г.)
Обоснование использования стандартов оценки для определения соответствующего вида стоимости объектов оценки при проведении оценки данных объектов оценки
<p>Федеральный стандарт «Общие понятия оценки, подходы и требования к проведению оценки» (ФСО № 1), утвержденный приказом Минэкономразвития России №297 от 20.05.2015 г. Настоящий федеральный стандарт оценки является обязательным к применению при осуществлении оценочной деятельности. (п.2 Федерального стандарта «Общие понятия оценки, подходы и требования к проведению оценки» (ФСО № 1), утвержденного приказом Минэкономразвития России №297 от 20.05.2015 г.).</p> <p>Федеральный стандарт «Цель оценки и виды стоимости» (ФСО № 2), утвержденный приказом Минэкономразвития России №298 от 20.05.2015 г. Настоящий федеральный стандарт оценки является обязательным к применению при осуществлении оценочной деятельности. (п.2 Федерального стандарта «Цель оценки и виды стоимости» (ФСО № 2), утвержденного приказом Минэкономразвития России №298 от 20.05.2015 г.).</p> <p>Федеральный стандарт «Требования к отчету об оценке» (ФСО № 3), утвержденный приказом Минэкономразвития России №299 от 20.05.2015 г. Настоящий федеральный стандарт оценки является обязательным к применению при осуществлении оценочной деятельности. (п.2 Федерального стандарта «Требования к отчету об оценке» (ФСО № 3), утвержденного приказом Минэкономразвития России №299 от 20.05.2015 г.).</p> <p>Федеральный стандарт «Оценка недвижимости» (ФСО №7), утвержденный приказом Министерства экономического развития и торговли РФ №611 от 25.09.2014 г. Настоящий федеральный стандарт оценки является обязательным к применению при осуществлении оценочной деятельности. (п.2 Федерального стандарта «Оценка недвижимости» (ФСО №7), утвержденного приказом Министерства экономического развития и торговли РФ №611 от 25.09.2014 г.).</p> <p>Стандарты и правила оценочной деятельности Саморегулируемой межрегиональной ассоциации оценщиков «Оценка недвижимости», утвержденные Решением Совета Партнерства НП «СМАОс» от 15.08.2008г. (протокол № 78 от 15.08.2008г.) являются обязательными к применению при осуществлении оценочной деятельности оценщиками-членами СМАО</p>

7. ПЕРЕЧЕНЬ НОРМАТИВНЫХ ДОКУМЕНТОВ И ЛИТЕРАТУРЫ, ИСПОЛЬЗОВАННЫХ ПРИ ПРОВЕДЕНИИ ОЦЕНКИ И ДОКУМЕНТОВ, УСТАНОВЛИВАЮЩИЕ КОЛИЧЕСТВЕННЫЕ И КАЧЕСТВЕННЫЕ ХАРАКТЕРИСТИКИ ОБЪЕКТОВ ОЦЕНКИ

Нормативные документы и литература, использованные при проведении оценки:

- Федеральный закон от 29 июля 1998 г. № 135-ФЗ "Об оценочной деятельности в Российской Федерации".
- Федеральный стандарт «Общие понятия оценки, подходы и требования к проведению оценки» (ФСО № 1), утвержденный приказом Минэкономразвития России №297 от 20.05.2015 г.
- Федеральный стандарт «Цель оценки и виды стоимости» (ФСО № 2), утвержденный приказом Минэкономразвития России №298 от 20.05.2015 г.
- Федеральный стандарт «Требования к отчету об оценке» (ФСО № 3), утвержденный приказом Минэкономразвития России №299 от 20.05.2015 г.
- Федеральный стандарт «Оценка недвижимости» (ФСО №7), утвержденный приказом Министерства экономического развития и торговли РФ №611 от 25.09.2014 г.
- Стандарты и правила оценочной деятельности Саморегулируемой межрегиональной ассоциации оценщиков «Оценка недвижимости», утвержденные Решением Совета Партнерства НП «СМАОс» от 15.08.2008г. (протокол № 78 от 15.08.2008г.)
- Оценка недвижимости: Учебник / Под ред. А.Г. Грязновой, М.А. Федотовой. – М.: Финансы и статистика, 2002.
- Справочник оценщика недвижимости-2017/Л. А. Лейфер. Н. Н.

Прочая информация:

- Общественные сведения, опубликованные в средствах массовой информации, отчеты, аналитические материалы, статистические данные, прогнозы, правовые и нормативные акты РФ.
- Справочно-аналитический материал специалиста: нормы и правила, справочники по эксплуатации и капитальному ремонту; методики определения износа; рыночной стоимости; журналы; рекламные проекты; коммерческие предложения.
- Ресурсы всемирной информационной сети Интернет.

Документы, устанавливающие количественные и качественные характеристики объектов оценки:

Выписка из единого государственного реестра прав на недвижимость о правах отдельного лица на имевшиеся (имеющиеся) у него объекты недвижимости №77-00-4001/5007/2017-5709 от 16.10.2017г.;
 Кадастровый паспорт помещений в количестве 14 шт.
 Приложение №4 к договору на предоставление коммунальных, эксплуатационных и дополнительных услуг (планировка этажей: 1, 2, 5, 10, техэтаж)
 Экспликация 1 и 2 этажа

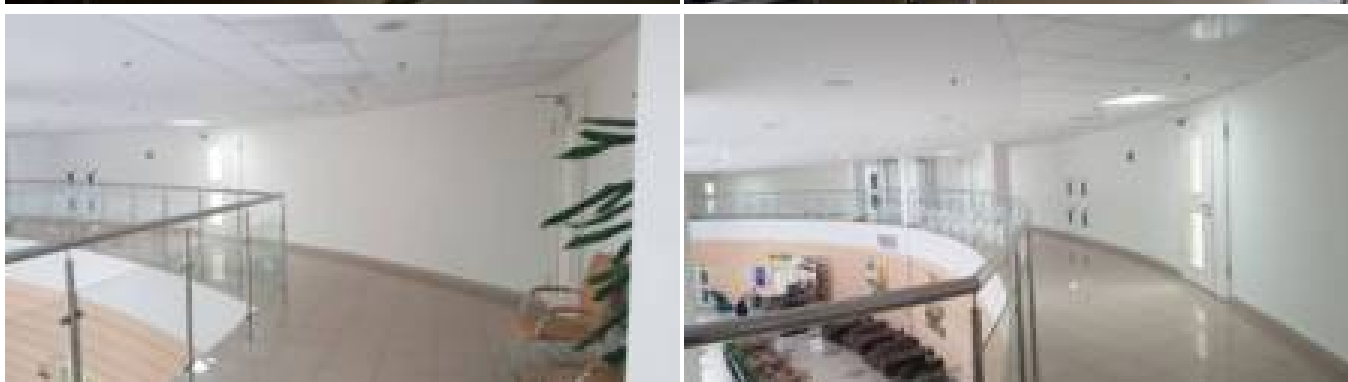
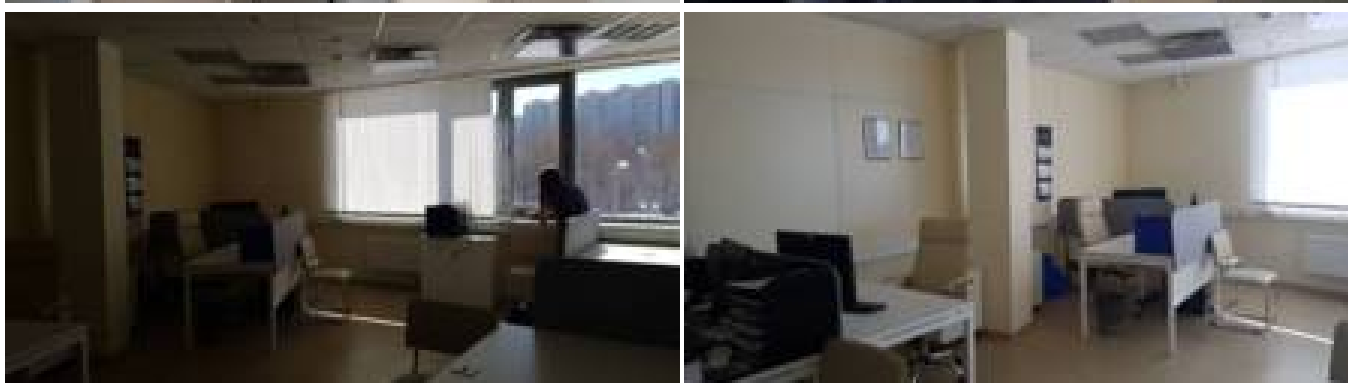
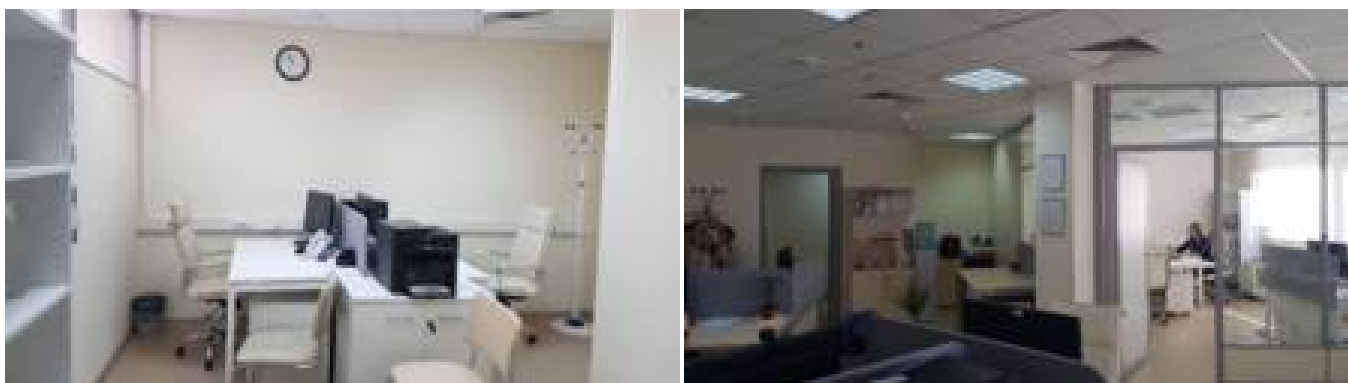
8. ОПИСАНИЕ ОБЪЕКТОВ ОЦЕНКИ С ПРИВЕДЕНИЕМ ССЫЛОК НА ДОКУМЕНТЫ, УСТАНОВЛИВАЮЩИЕ КОЛИЧЕСТВЕННЫЕ И КАЧЕСТВЕННЫЕ ХАРАКТЕРИСТИКИ ОБЪЕКТОВ ОЦЕНКИ

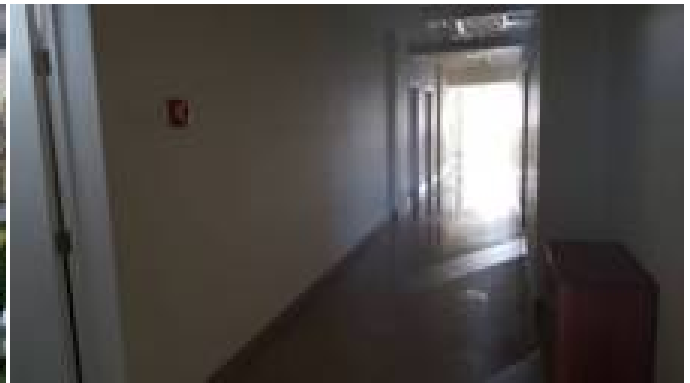
Источник информации	Визуальный осмотр объектов оценки
Линия домов	«Красная» линия домов пр. Дежнева
Территория вокруг объекта	Огороженная охраняемая территория
Доступ в здание	Пропускная система
Вход	Общий с улицы
Лифт	4 лифта
Парковка	Подземная на 84 места; Наземная на 100 мест
Инфраструктура	кафе; ресторан; салон красоты; центральная рецепция

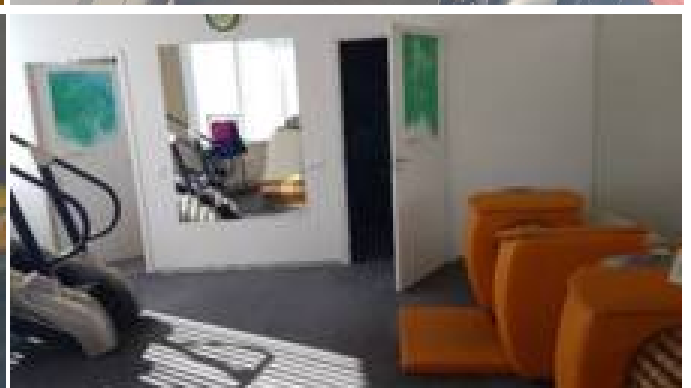
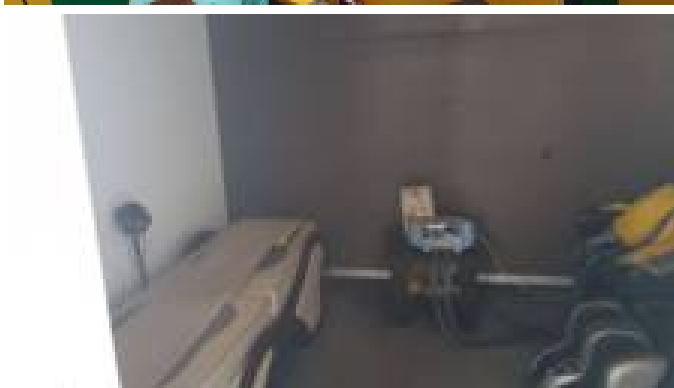
Схематичное местоположение объектов оценки

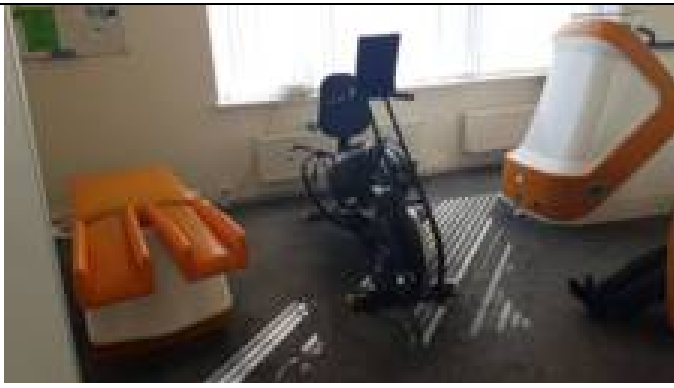


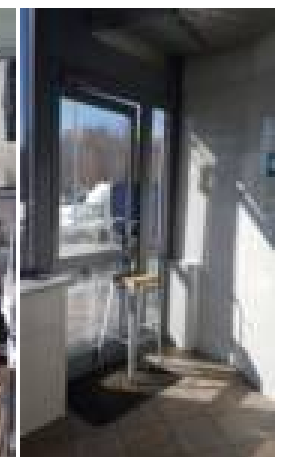
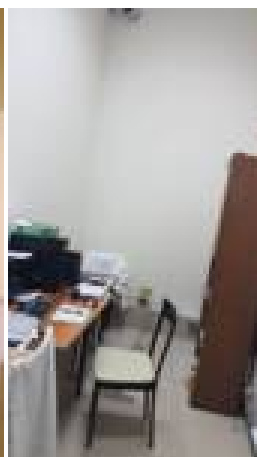
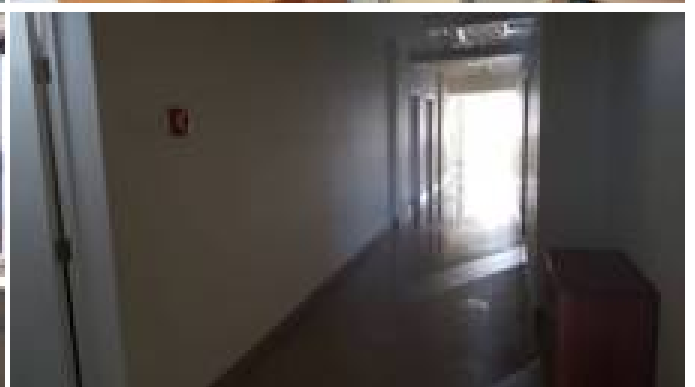
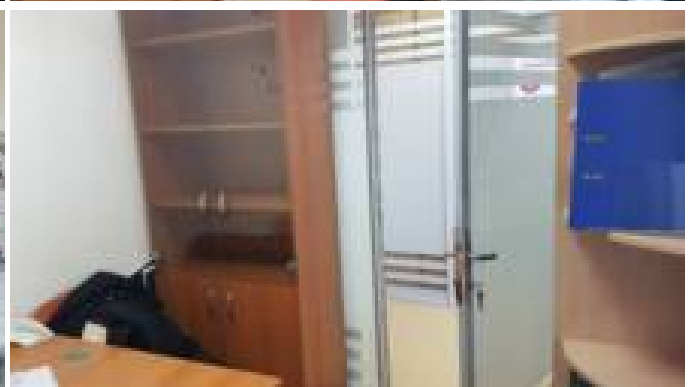
Объекты оценки расположены в Бизнес-центре Дежнев Плаза. Бизнес-центр «В+»-класса «Дежнев Плаза» расположен в районе Южное Медведково. Построен в 2011 году. Большое преимущество объекта – роскошные виды на парковую зону и берег реки Яуза. Расстояние до МКАД – 3,8 км, до ТТК – 10 км. Транспортную доступность делового центра обеспечивает проезд Дежнева, а также улицы Менжинского, Енисейская, Полярная и Северный бульвар. До станции метро «Бабушкинская» 950 метров (около десяти минут пешком), остановка трамваев и автобусов – в 150 метрах от БЦ. Здание «Дежнев Плаза» построено в 2012 году. Оно состоит из двух соединенных многоуровневым атриумом частей: треугольной, высотой 11 этажей, и полукруглой, высотой 7 этажей. В здании четыре лифта. Общая площадь БЦ – свыше 17 тыс. кв. метров. В подземном уровне расположен паркинг на 84 машиноместа, есть охраняемая открытая парковка. Бизнес-центр имеет обособленную территорию с элементами ландшафтного дизайна. Фасады с огромными панорамными окнами и нежно-зеленой облицовкой отлично сочетаются с окружающей застройкой и парковой зоной. Техническое оснащение БЦ «Дежнев Плаза» полностью соответствует стандартам недвижимости категории «В+». Помещения оборудованы централизованными климатическими и вентиляционными системами, скоростными лифтами, оптоволоконными линиями связи. Высокий уровень безопасности поддерживает круглосуточная охрана внутреннего периметра и самого здания, а также современные системы видеомониторинга и контроля доступа. Вопросы исправности инженерных коммуникаций, хозяйственного и технического обеспечения решает управляющая компания.

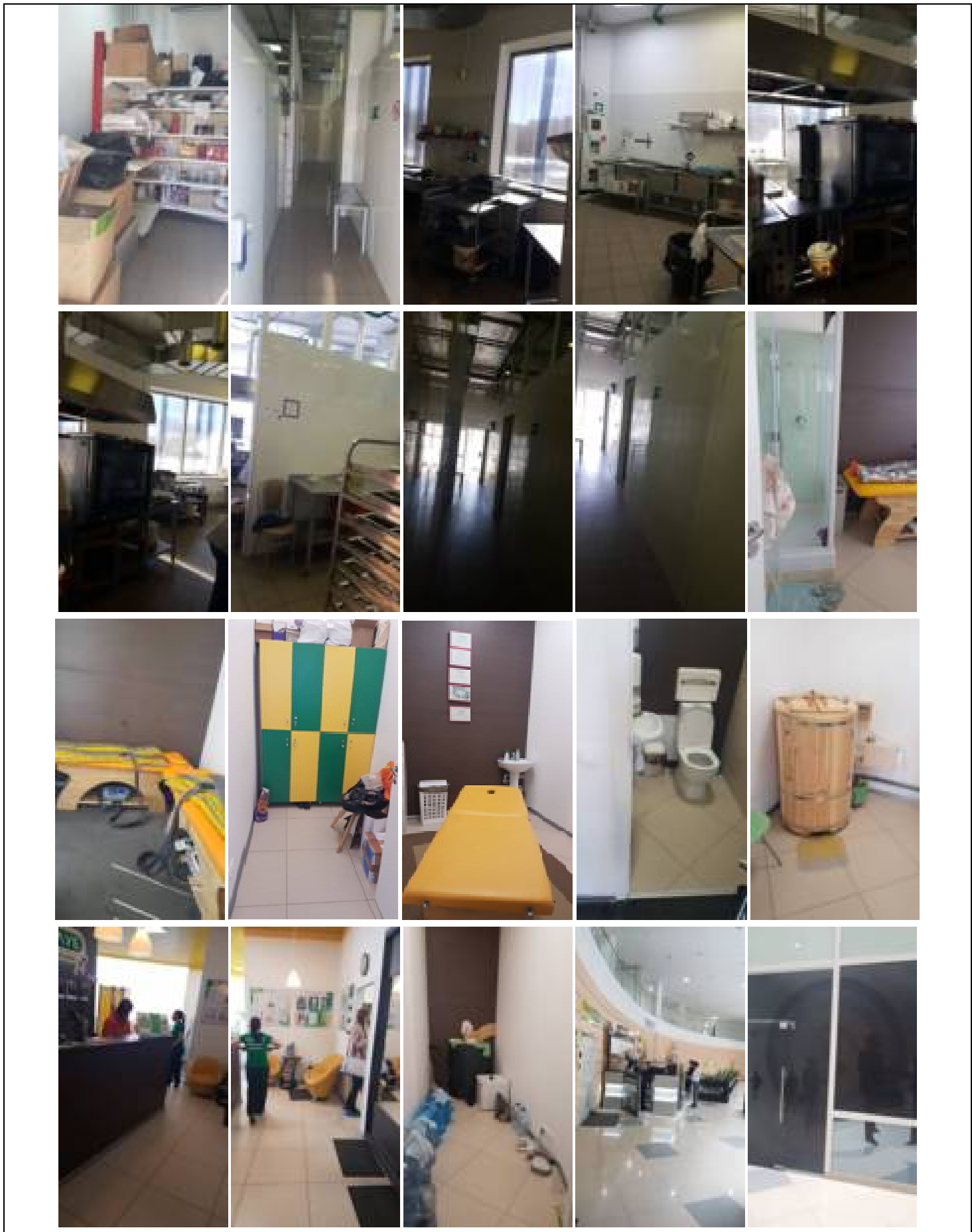


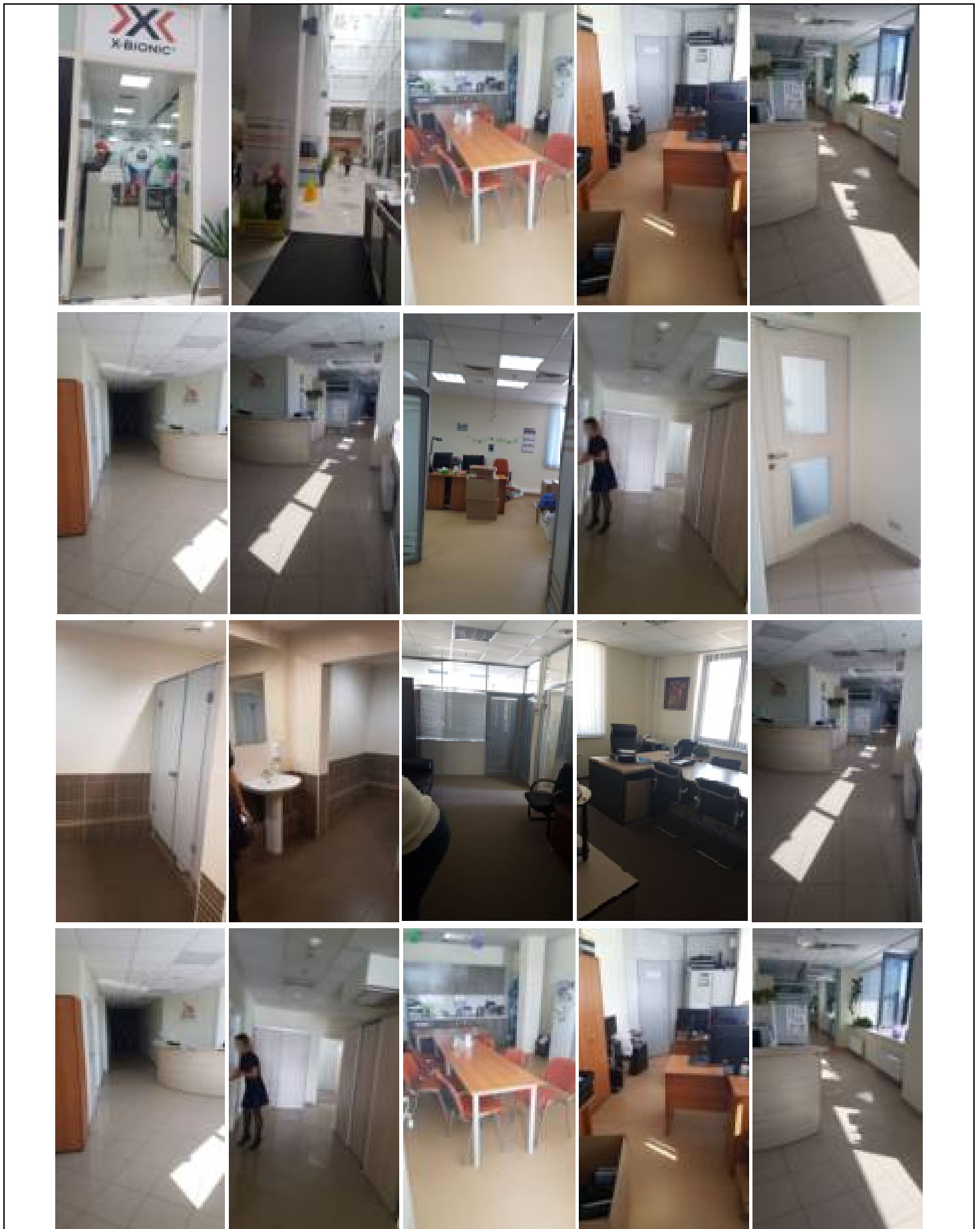
















Источник информации		Визуальный осмотр объектов оценки.			
Количественные и качественные характеристики элементов, входящих в состав объектов оценки, которые имеют специфику, влияющую на результаты оценки объектов оценки					
Наименование элемента, входящего в состав объекта	Количественные характеристики элементов, входящих в состав объекта	Качественные характеристики элементов, входящих в состав объекта (определенные при проведении визуального осмотра)	Физические характеристики элементов, входящих в состав объекта		
Полы	Не установлены	Из керамических плиток	Мелкие сколы и трещины отдельных плиток.		
	Не установлены	Ламинат	Мелкие повреждения и незначительная усушка отдельных клепок		
	Не установлены	Рулонные материалы	Отставание материала в стыках местами		
Окна	Не установлены	Оконные блоки пластиковые	Мелкие трещины в местах сопряжения отдельных коробок со стенами, неисправность отдельных элементов арматуры.		
Двери	Не установлены	Металлические	Отдельные мелкие поверхностные трещины в местах сопряжения отдельных коробок со стенами и перегородками.		
	Не установлены	Пластиковые	Отдельные мелкие поверхностные трещины в местах сопряжения отдельных коробок со стенами и перегородками.		
	Не установлены	Деревянные	Отдельные мелкие поверхностные трещины в местах сопряжения отдельных коробок со стенами и перегородками, стертость отдельных дверных полотен		
Отделочные покрытия	Не установлены	Окраска водными составами	Местные единичные повреждения окрасочного слоя.		
		Оклейка обоями	Отставание кромок местами.		
		Подвесные потолки типа «Армстронг»	Смещение отдельных элементов.		
		Облицовка керамическими плитками	Мелкие сколы и трещины отдельных плиток.		
Система горячего водоснабжения	Не установлены	Имеется	Ослабление сальниковых набивок, прокладок смесителей и запорной арматуры.		
Система центрального отопления	Не установлены	Имеется	Ослабление прокладок и набивки запорной арматуры.		
Система холодного водоснабжения	Не установлены	Имеется	Ослабление сальниковых набивок и прокладок кранов и запорной арматуры.		
Система канализации и водостоков	Не установлены	Имеется	Ослабление мест присоединения приборов.		
Система электрооборудования	Не установлены	Имеется	Ослабление креплений и отсутствие отдельных приборов (розеток, штепселей, патронов и т.д.).		
Общее состояние отделки помещений	Отделка помещений однородна. Отделка помещений выполнена с использованием современных материалов и применением современных технологий. Тип отделки характеризуется как «Люкс» (помещения 1, 2, 5, 10 этажей) и «Требуется косметический ремонт» (помещения техэтажа).				
Описание объекта оценки №1					
Вид объекта недвижимости	Кадастровый номер	Адрес (местоположение)	Вид права	Ограничения (обременения) права	Балансовая стоимость (руб.)
Помещение	77:00:0000000:71298	г. Москва, район Южное Медведково, пр. Дежнева, д.1	Собственность	Запрещение сделок с имуществом; Запрет на совершение регистрационных действий, действий по исключению из госреестра, а также регистрации ограничений и обременений в отношении объекта недвижимого имущества; Ипотека	Сведения отсутствуют
Документы, устанавливающие количественные и качественные характеристики объектов оценки					
Выписка из единого государственного реестра прав на недвижимость о правах отдельного лица на имевшиеся (имеющиеся) у него объекты недвижимости №77-00-4001/5007/2017-5709 от 16.10.2017г.;					
Кадастровый паспорт помещения:					
Копии поименованных выше документов содержатся в Приложении 1 к отчету об оценке					
Сведения об имущественных правах на объекты оценки					
Вид права	Собственность				
Сведения об обременениях, связанных с объектами оценки					
Ограничения (обременения) права	Арест; Запрещение сделок с имуществом; Запрещение сделок с имуществом; Запрещение сделок с имуществом; Ипотека				
Иные ограничения (обременения) связанные с объектом оценки	В документах, устанавливающих количественные и качественные характеристики объектов оценки, отсутствуют. По результатам визуального осмотра объектов оценки не выявлены.				
Сведения о физических свойствах объектов оценки					
Источник сведений	Выписка из единого государственного реестра прав на недвижимость о правах отдельного лица на имевшиеся (имеющиеся) у него объекты недвижимости №77-00-4001/5007/2017-5709 от 16.10.2017г.;				
Вид объекта недвижимости:	Помещение				
Кадастровый номер:	77:00:0000000:71298				
Назначение объекта недвижимости:	Данные отсутствуют Нежилое				
Виды разрешенного использования объекта недвижимости:	Данные отсутствуют				

Адрес:	город Москва, р-н Южное Медведково, пр. Дежнева, д.1				
Площадь	116,1 кв.м.				
Вид права	Собственность				
Ограничения (обременения) права	Ипотека, этаж 1, помещение III-комнаты 37,38, с 41 по 44				
Сведения об износе объекта оценки					
Сведения об износе	В документах, устанавливающих количественные и качественные характеристики объектов оценки, отсутствуют.				
Сведения об устареваниях объектов оценки					
Источник сведений	В документах, устанавливающих количественные и качественные характеристики объекта оценки, отсутствуют.				
Информация о текущем использовании объекта оценки					
На основании документов, устанавливающих количественные и качественные характеристики объекта оценки					Нежилое помещение
На основании визуального осмотра объекта оценки					Нежилое помещение
Другие факторы и характеристики, относящиеся к объекту оценки, существенно влияющие на его стоимость					
На основании документов, устанавливающих количественные и качественные характеристики объекта оценки					Не выявлены.
На основании визуального осмотра объекта оценки					Не выявлены.
Описание объекта оценки №2					
Вид объекта недвижимости	Кадастровый номер	Адрес (местоположение)	Вид права	Ограничения (обременения) права	Балансовая стоимость (руб.)
Помещение	77:00:0000000:71299	г. Москва, район Южное Медведково, пр. Дежнева, д.1	Собственность	Запрещение сделок с имуществом; Запрет на совершение регистрационных действий, действий по исключению из госреестра, а также регистрации ограничений и обременений в отношении объекта недвижимого имущества; Ипотека	Сведения отсутствуют
Документы, устанавливающие количественные и качественные характеристики объектов оценки					
<i>Выписка из единого государственного реестра прав на недвижимость о правах отдельного лица на имевшиеся (имеющиеся) у него объекты недвижимости №77-00-4001/5007/2017-5709 от 16.10.2017г.;</i>					
<i>Кадастровый паспорт помещения:</i>					
Копии поименованных выше документов содержатся в Приложении 1 к отчету об оценке					
Сведения об имущественных правах на объекты оценки					
Вид права	Собственность				
Сведения об обременениях, связанных с объектами оценки					
Ограничения (обременения) права	Запрещение сделок с имуществом; Запрет на совершение регистрационных действий, действий по исключению из госреестра, а также регистрации ограничений и обременений в отношении объекта недвижимого имущества; Ипотека				
Иные ограничения (обременения) связанные с объектом оценки	В документах, устанавливающих количественные и качественные характеристики объектов оценки, отсутствуют. По результатам визуального осмотра объектов оценки не выявлены.				
Сведения о физических свойствах объектов оценки					
Источник сведений	<i>Выписка из единого государственного реестра прав на недвижимость о правах отдельного лица на имевшиеся (имеющиеся) у него объекты недвижимости №77-00-4001/5007/2017-5709 от 16.10.2017г.;</i>				
Вид объекта недвижимости:	Помещение				
Кадастровый номер:	77:00:0000000:71299				
Назначение объекта недвижимости:	Данные отсутствуют Нежилое				
Виды разрешенного использования объекта недвижимости:	Данные отсутствуют				
Адрес:	город Москва, р-н Южное Медведково, пр. Дежнева, д.1				
Площадь	430,4 кв.м.				
Вид права	Собственность				
Ограничения (обременения) права	Ипотека, этаж 1, помещение III-комнат с 18 по 33, 36,39, 40, с 52 по 57				
Сведения об износе объекта оценки					
Сведения об износе	В документах, устанавливающих количественные и качественные характеристики объектов оценки, отсутствуют.				
Сведения об устареваниях объектов оценки					
Источник сведений	В документах, устанавливающих количественные и качественные характеристики объекта оценки, отсутствуют.				
Информация о текущем использовании объекта оценки					
На основании документов, устанавливающих количественные и качественные характеристики объекта оценки					Нежилое помещение
На основании визуального осмотра объекта оценки					Нежилое помещение
Другие факторы и характеристики, относящиеся к объекту оценки, существенно влияющие на его стоимость					
На основании документов, устанавливающих количественные и качественные характеристики объекта оценки					Не выявлены.
На основании визуального осмотра объекта оценки					Не выявлены.
Описание объекта оценки №3					
Вид объекта недвижимости	Кадастровый номер	Адрес (местоположение)	Вид права	Ограничения (обременения) права	Балансовая стоимость (руб.)
Помещение	77:00:0000000:71300	г. Москва, район Южное Медведково, пр. Дежнева, д.1	Собственность	Запрещение сделок с имуществом; Запрет на совершение регистрационных действий, действий по исключению из госреестра, а также регистрации ограничений и обременений в отношении объекта недвижимого имущества; Ипотека	Сведения отсутствуют
Документы, устанавливающие количественные и качественные характеристики объектов оценки					
<i>Выписка из единого государственного реестра прав на недвижимость о правах отдельного лица на имевшиеся (имеющиеся) у него объекты недвижимости №77-00-4001/5007/2017-5709 от 16.10.2017г.;</i>					
<i>Кадастровый паспорт помещения:</i>					
Копии поименованных выше документов содержатся в Приложении 1 к отчету об оценке					
Сведения об имущественных правах на объекты оценки					
Вид права	Собственность				
Сведения об обременениях, связанных с объектами оценки					
Ограничения (обременения) права	Арест; Запрещение сделок с имуществом; Запрещение сделок с имуществом; Ипотека				
Иные ограничения (обременения) связанные с объектом оценки	В документах, устанавливающих количественные и качественные характеристики объектов оценки, отсутствуют. По результатам визуального осмотра объектов оценки не выявлены.				

Сведения о физических свойствах объектов оценки					
Источник сведений	Выписка из единого государственного реестра прав на недвижимость о правах отдельного лица на имевшиеся (имеющиеся) у него объекты недвижимости №77-00-4001/5007/2017-5709 от 16.10.2017г.;				
Вид объекта недвижимости:	Помещение				
Кадастровый номер:	77:00:0000000:71300				
Назначение объекта недвижимости:	Данные отсутствуют Нежилое				
Виды разрешенного использования объекта недвижимости:	Данные отсутствуют				
Адрес:	город Москва, р-н Южное Медведково, пр. Дежнева, д.1				
Площадь	592,2 кв.м.				
Вид права	Собственность				
Ограничения (обременения) права	Ипотека, этаж 1, помещение III-комнаты 1,2а, с 3 по 13				
Сведения об износе объекта оценки					
Сведения об износе	В документах, устанавливающих количественные и качественные характеристики объектов оценки, отсутствуют.				
Сведения об устареваниях объектов оценки					
Источник сведений	В документах, устанавливающих количественные и качественные характеристики объекта оценки, отсутствуют.				
Информация о текущем использовании объекта оценки					
На основании документов, устанавливающих количественные и качественные характеристики объекта оценки	Нежилое помещение				
На основании визуального осмотра объекта оценки	Нежилое помещение				
Другие факторы и характеристики, относящиеся к объекту оценки, существенно влияющие на его стоимость					
На основании документов, устанавливающих количественные и качественные характеристики объекта оценки	Не выявлены.				
На основании визуального осмотра объекта оценки	Не выявлены.				
Описание объекта оценки №4					
Вид объекта недвижимости	Кадастровый номер	Адрес (местоположение)	Вид права	Ограничения (обременения) права	Балансовая стоимость (руб.)
Помещение	77:00:0000000:71301	г. Москва, район Южное Медведково, пр. Дежнева, д.1	Собственность	Запрещение сделок с имуществом; Запрет на совершение регистрационных действий, действий по исключению из госреестра, а также регистрации ограничений и обременений в отношении объекта недвижимого имущества; Ипотека	Сведения отсутствуют
Документы, устанавливающие количественные и качественные характеристики объектов оценки					
Выписка из единого государственного реестра прав на недвижимость о правах отдельного лица на имевшиеся (имеющиеся) у него объекты недвижимости №77-00-4001/5007/2017-5709 от 16.10.2017г.;					
Кадастровый паспорт помещения:					
Копии поименованных выше документов содержатся в Приложении 1 к отчету об оценке					
Сведения об имущественных правах на объекты оценки					
Вид права	Собственность				
Сведения об обременениях, связанных с объектами оценки					
Ограничения (обременения) права	Запрещение сделок с имуществом; Запрет на совершение регистрационных действий, действий по исключению из госреестра, а также регистрации ограничений и обременений в отношении объекта недвижимого имущества; Ипотека				
Иные ограничения (обременения) связанные с объектом оценки	В документах, устанавливающих количественные и качественные характеристики объектов оценки, отсутствуют. По результатам визуального осмотра объектов оценки не выявлены.				
Сведения о физических свойствах объектов оценки					
Источник сведений	Выписка из единого государственного реестра прав на недвижимость о правах отдельного лица на имевшиеся (имеющиеся) у него объекты недвижимости №77-00-4001/5007/2017-5709 от 16.10.2017г.;				
Вид объекта недвижимости:	Помещение				
Кадастровый номер:	77:00:0000000:71301				
Назначение объекта недвижимости:	Данные отсутствуют Нежилое				
Виды разрешенного использования объекта недвижимости:	Данные отсутствуют				
Адрес:	город Москва, р-н Южное Медведково, пр. Дежнева, д.1, пом. IV				
Площадь	435,7 кв.м.				
Вид права	Собственность				
Ограничения (обременения) права	Ипотека				
Сведения об износе объекта оценки					
Сведения об износе	В документах, устанавливающих количественные и качественные характеристики объектов оценки, отсутствуют.				
Сведения об устареваниях объектов оценки					
Источник сведений	В документах, устанавливающих количественные и качественные характеристики объекта оценки, отсутствуют.				
Информация о текущем использовании объекта оценки					
На основании документов, устанавливающих количественные и качественные характеристики объекта оценки	Нежилое помещение				
На основании визуального осмотра объекта оценки	Нежилое помещение				
Другие факторы и характеристики, относящиеся к объекту оценки, существенно влияющие на его стоимость					
На основании документов, устанавливающих количественные и качественные характеристики объекта оценки	Не выявлены.				
На основании визуального осмотра объекта оценки	Не выявлены.				
Описание объекта оценки №5					
Вид объекта недвижимости	Кадастровый номер	Адрес (местоположение)	Вид права	Ограничения (обременения) права	Балансовая стоимость (руб.)
Помещение	77:00:0000000:71310	г. Москва, район Южное Медведково, пр. Дежнева, д.1	Собственность	Запрещение сделок с имуществом; Запрет на совершение регистрационных действий, действий по исключению из госреестра, а также регистрации ограничений и обременений в отношении объекта недвижимого имущества; Ипотека	Сведения отсутствуют
Документы, устанавливающие количественные и качественные характеристики объектов оценки					
Выписка из единого государственного реестра прав на недвижимость о правах отдельного лица на имевшиеся (имеющиеся) у него объекты недвижимости №77-00-4001/5007/2017-5709 от 16.10.2017г.;					
Кадастровый паспорт помещения:					

Копии поименованных выше документов содержатся в Приложении 1 к отчету об оценке					
Сведения об имущественных правах на объекты оценки					
Вид права	Собственность				
Сведения об обременениях, связанных с объектами оценки					
Ограничения (обременения) права	Арест; Запрещение сделок с имуществом; Запрещение сделок с имуществом; Запрещение сделок с имуществом; Ипотека				
Иные ограничения (обременения) связанные с объектом оценки	В документах, устанавливающих количественные и качественные характеристики объектов оценки, отсутствуют. По результатам визуального осмотра объектов оценки не выявлены.				
Сведения о физических свойствах объектов оценки					
Источник сведений	Выписка из единого государственного реестра прав на недвижимость о правах отдельного лица на имевшиеся (имеющиеся) у него объекты недвижимости №77-00-4001/5007/2017-5709 от 16.10.2017г.;				
Вид объекта недвижимости:	Помещение				
Кадастровый номер:	77:00:0000000:71310				
Назначение объекта недвижимости:	Данные отсутствуют Нежилое				
Виды разрешенного использования объекта недвижимости:	Данные отсутствуют				
Адрес:	город Москва, р-н Южное Медведково, пр. Дежнева, д.1				
Площадь	571,6 кв.м.				
Вид права	Собственность				
Ограничения (обременения) права	Ипотека				
Сведения об износе объекта оценки					
Сведения об износе	В документах, устанавливающих количественные и качественные характеристики объектов оценки, отсутствуют.				
Сведения об устареваниях объектов оценки					
Источник сведений	В документах, устанавливающих количественные и качественные характеристики объекта оценки, отсутствуют.				
Информация о текущем использовании объекта оценки					
На основании документов, устанавливающих количественные и качественные характеристики объекта оценки	Нежилое помещение				
На основании визуального осмотра объекта оценки	Нежилое помещение				
Другие факторы и характеристики, относящиеся к объекту оценки, существенно влияющие на его стоимость					
На основании документов, устанавливающих количественные и качественные характеристики объекта оценки	Не выявлены.				
На основании визуального осмотра объекта оценки	Не выявлены.				
Описание объекта оценки №6					
Вид объекта недвижимости	Кадастровый номер	Адрес (местоположение)	Вид права	Ограничения (обременения) права	Балансовая стоимость (руб.)
Помещение	77:00:0000000:71311	г. Москва, район Южное Медведково, пр. Дежнева, д.1	Собственность	Запрещение сделок с имуществом; Запрет на совершение регистрационных действий, действий по исключению из госреестра, а также регистрации ограничений и обременений в отношении объекта недвижимого имущества; Ипотека	Сведения отсутствуют
Документы, устанавливающие количественные и качественные характеристики объектов оценки					
Выписка из единого государственного реестра прав на недвижимость о правах отдельного лица на имевшиеся (имеющиеся) у него объекты недвижимости №77-00-4001/5007/2017-5709 от 16.10.2017г.;					
Кадастровый паспорт помещения:					
Копии поименованных выше документов содержатся в Приложении 1 к отчету об оценке					
Сведения об имущественных правах на объекты оценки					
Вид права	Собственность				
Сведения об обременениях, связанных с объектами оценки					
Ограничения (обременения) права	Запрещение сделок с имуществом; Запрет на совершение регистрационных действий, действий по исключению из госреестра, а также регистрации ограничений и обременений в отношении объекта недвижимого имущества; Ипотека				
Иные ограничения (обременения) связанные с объектом оценки	В документах, устанавливающих количественные и качественные характеристики объектов оценки, отсутствуют. По результатам визуального осмотра объектов оценки не выявлены.				
Сведения о физических свойствах объектов оценки					
Источник сведений	Выписка из единого государственного реестра прав на недвижимость о правах отдельного лица на имевшиеся (имеющиеся) у него объекты недвижимости №77-00-4001/5007/2017-5709 от 16.10.2017г.;				
Вид объекта недвижимости:	Помещение				
Кадастровый номер:	77:00:0000000:71311				
Назначение объекта недвижимости:	Данные отсутствуют Нежилое				
Виды разрешенного использования объекта недвижимости:	Данные отсутствуют				
Адрес:	город Москва, р-н Южное Медведково, пр. Дежнева, д.1				
Площадь	40,8 кв.м.				
Вид права	Собственность				
Ограничения (обременения) права	Ипотека, этаж 2, помещение IV-комнаты 32,35,54				
Сведения об износе объекта оценки					
Сведения об износе	В документах, устанавливающих количественные и качественные характеристики объектов оценки, отсутствуют.				
Сведения об устареваниях объектов оценки					
Источник сведений	В документах, устанавливающих количественные и качественные характеристики объекта оценки, отсутствуют.				
Информация о текущем использовании объекта оценки					
На основании документов, устанавливающих количественные и качественные характеристики объекта оценки	Нежилое помещение				
На основании визуального осмотра объекта оценки	Нежилое помещение				
Другие факторы и характеристики, относящиеся к объекту оценки, существенно влияющие на его стоимость					
На основании документов, устанавливающих количественные и качественные характеристики объекта оценки	Не выявлены.				
На основании визуального осмотра объекта оценки	Не выявлены.				

Описание объекта оценки №7					
Вид объекта недвижимости	Кадастровый номер	Адрес (местоположение)	Вид права	Ограничения (обременения) права	Балансовая стоимость (руб.)
Помещение	77:00:0000000:71312	г. Москва, район Южное Медведково, пр. Дежнева, д.1	Собственность	Запрещение сделок с имуществом; Запрет на совершение регистрационных действий, действий по исключению из госреестра, а также регистрации ограничений и обременений в отношении объекта недвижимого имущества; Ипотека	Сведения отсутствуют
Документы, устанавливающие количественные и качественные характеристики объектов оценки					
<i>Выписка из единого государственного реестра прав на недвижимость о правах отдельного лица на имевшиеся (имеющиеся) у него объекты недвижимости №77-00-4001/5007/2017-5709 от 16.10.2017г.;</i>					
<i>Кадастровый паспорт помещения:</i>					
Копии поименованных выше документов содержатся в Приложении 1 к отчету об оценке					
Сведения об имущественных правах на объекты оценки					
Вид права	Собственность				
Сведения об обременениях, связанных с объектами оценки					
Ограничения (обременения) права	Запрещение сделок с имуществом; Запрет на совершение регистрационных действий, действий по исключению из госреестра, а также регистрации ограничений и обременений в отношении объекта недвижимого имущества; Ипотека				
Иные ограничения (обременения) связанные с объектом оценки	В документах, устанавливающих количественные и качественные характеристики объектов оценки, отсутствуют. По результатам визуального осмотра объектов оценки не выявлены.				
Сведения о физических свойствах объектов оценки					
Источник сведений	<i>Выписка из единого государственного реестра прав на недвижимость о правах отдельного лица на имевшиеся (имеющиеся) у него объекты недвижимости №77-00-4001/5007/2017-5709 от 16.10.2017г.;</i>				
Вид объекта недвижимости:	Помещение				
Кадастровый номер:	77:00:0000000:71312				
Назначение объекта недвижимости:	Данные отсутствуют Нежилое				
Виды разрешенного использования объекта недвижимости:	Данные отсутствуют				
Адрес:	город Москва, р-н Южное Медведково, пр. Дежнева, д.1				
Площадь	9,6 кв.м.				
Вид права	Собственность				
Ограничения (обременения) права	Ипотека, этаж 2, помещение IV-комната 34				
Сведения об износе объекта оценки					
Сведения об износе	В документах, устанавливающих количественные и качественные характеристики объектов оценки, отсутствуют.				
Сведения об устареваниях объектов оценки					
Источник сведений	В документах, устанавливающих количественные и качественные характеристики объекта оценки, отсутствуют.				
Информация о текущем использовании объекта оценки					
На основании документов, устанавливающих количественные и качественные характеристики объекта оценки	Нежилое помещение				
На основании визуального осмотра объекта оценки	Нежилое помещение				
Другие факторы и характеристики, относящиеся к объекту оценки, существенно влияющие на его стоимость					
На основании документов, устанавливающих количественные и качественные характеристики объекта оценки	Не выявлены.				
На основании визуального осмотра объекта оценки	Не выявлены.				
Описание объекта оценки №8					
Вид объекта недвижимости	Кадастровый номер	Адрес (местоположение)	Вид права	Ограничения (обременения) права	Балансовая стоимость (руб.)
Помещение	77:00:0000000:71313	г. Москва, район Южное Медведково, пр. Дежнева, д.1	Собственность	Запрещение сделок с имуществом; Запрет на совершение регистрационных действий, действий по исключению из госреестра, а также регистрации ограничений и обременений в отношении объекта недвижимого имущества; Ипотека	Сведения отсутствуют
Документы, устанавливающие количественные и качественные характеристики объектов оценки					
<i>Выписка из единого государственного реестра прав на недвижимость о правах отдельного лица на имевшиеся (имеющиеся) у него объекты недвижимости №77-00-4001/5007/2017-5709 от 16.10.2017г.;</i>					
<i>Кадастровый паспорт помещения:</i>					
Копии поименованных выше документов содержатся в Приложении 1 к отчету об оценке					
Сведения об имущественных правах на объекты оценки					
Вид права	Собственность				
Сведения об обременениях, связанных с объектами оценки					
Ограничения (обременения) права	Арест; Запрещение сделок с имуществом; Запрещение сделок с имуществом; Запрещение сделок с имуществом; Ипотека				
Иные ограничения (обременения) связанные с объектом оценки	В документах, устанавливающих количественные и качественные характеристики объектов оценки, отсутствуют. По результатам визуального осмотра объектов оценки не выявлены.				
Сведения о физических свойствах объектов оценки					
Источник сведений	<i>Выписка из единого государственного реестра прав на недвижимость о правах отдельного лица на имевшиеся (имеющиеся) у него объекты недвижимости №77-00-4001/5007/2017-5709 от 16.10.2017г.;</i>				
Вид объекта недвижимости:	Помещение				
Кадастровый номер:	77:00:0000000:71313				
Назначение объекта недвижимости:	Данные отсутствуют Нежилое				
Виды разрешенного использования объекта недвижимости:	Данные отсутствуют				
Адрес:	город Москва, р-н Южное Медведково, пр. Дежнева, д.1				
Площадь	8,2 кв.м.				
Вид права	Собственность				
Ограничения (обременения) права	Ипотека, этаж 2, помещение IV-комнаты 10				
Сведения об износе объекта оценки					
Сведения об износе	В документах, устанавливающих количественные и качественные характеристики объектов оценки, отсутствуют.				

Сведения об устареваниях объектов оценки					
Источник сведений		В документах, устанавливающих количественные и качественные характеристики объекта оценки, отсутствуют.			
Информация о текущем использовании объекта оценки					
На основании документов, устанавливающих количественные и качественные характеристики объекта оценки				Нежилое помещение	
На основании визуального осмотра объекта оценки				Нежилое помещение	
Другие факторы и характеристики, относящиеся к объекту оценки, существенно влияющие на его стоимость					
На основании документов, устанавливающих количественные и качественные характеристики объекта оценки				Не выявлены.	
На основании визуального осмотра объекта оценки				Не выявлены.	
Описание объекта оценки №9					
Вид объекта недвижимости	Кадастровый номер	Адрес (местоположение)	Вид права	Ограничения (обременения) права	Балансовая стоимость (руб.)
Помещение	77:00:0000000:71314	г. Москва, район Южное Медведково, пр. Дежнева, д.1	Собственность	Запрещение сделок с имуществом; Запрет на совершение регистрационных действий, действий по исключению из госреестра, а также регистрации ограничений и обременений в отношении объекта недвижимого имущества; Ипотека	Сведения отсутствуют
Документы, устанавливающие количественные и качественные характеристики объектов оценки					
<i>Выписка из единого государственного реестра прав на недвижимость о правах отдельного лица на имевшиеся (имеющиеся) у него объекты недвижимости №77-00-4001/5007/2017-5709 от 16.10.2017г.;</i>					
<i>Кадастровый паспорт помещения:</i>					
Копии поименованных выше документов содержатся в Приложении 1 к отчету об оценке					
Сведения об имущественных правах на объекты оценки					
Вид права		Собственность			
Сведения об обременениях, связанных с объектами оценки					
Ограничения (обременения) права		Запрещение сделок с имуществом; Запрет на совершение регистрационных действий, действий по исключению из госреестра, а также регистрации ограничений и обременений в отношении объекта недвижимого имущества; Ипотека			
Иные ограничения (обременения) связанные с объектом оценки		В документах, устанавливающих количественные и качественные характеристики объектов оценки, отсутствуют. По результатам визуального осмотра объектов оценки не выявлены.			
Сведения о физических свойствах объектов оценки					
Источник сведений		<i>Выписка из единого государственного реестра прав на недвижимость о правах отдельного лица на имевшиеся (имеющиеся) у него объекты недвижимости №77-00-4001/5007/2017-5709 от 16.10.2017г.;</i>			
Вид объекта недвижимости:		Помещение			
Кадастровый номер:		77:00:0000000:71314			
Назначение объекта недвижимости:		Данные отсутствуют Нежилое			
Виды разрешенного использования объекта недвижимости:		Данные отсутствуют			
Адрес:		город Москва, р-н Южное Медведково, пр. Дежнева, д.1			
Площадь		25,4			
Вид права		Собственность			
Ограничения (обременения) права		Ипотека, этаж 2, помещение IV-комната 8			
Сведения об износе объекта оценки					
Сведения об износе		В документах, устанавливающих количественные и качественные характеристики объектов оценки, отсутствуют.			
Сведения об устареваниях объектов оценки					
Источник сведений		В документах, устанавливающих количественные и качественные характеристики объекта оценки, отсутствуют.			
Информация о текущем использовании объекта оценки					
На основании документов, устанавливающих количественные и качественные характеристики объекта оценки				Нежилое помещение	
На основании визуального осмотра объекта оценки				Нежилое помещение	
Другие факторы и характеристики, относящиеся к объекту оценки, существенно влияющие на его стоимость					
На основании документов, устанавливающих количественные и качественные характеристики объекта оценки				Не выявлены.	
На основании визуального осмотра объекта оценки				Не выявлены.	
Описание объекта оценки №10					
Вид объекта недвижимости	Кадастровый номер	Адрес (местоположение)	Вид права	Ограничения (обременения) права	Балансовая стоимость (руб.)
Помещение	77:00:0000000:71224	г. Москва, район Южное Медведково, пр. Дежнева, д.1	Собственность	Запрещение сделок с имуществом; Запрет на совершение регистрационных действий, действий по исключению из госреестра, а также регистрации ограничений и обременений в отношении объекта недвижимого имущества; Ипотека	Сведения отсутствуют
Документы, устанавливающие количественные и качественные характеристики объектов оценки					
<i>Выписка из единого государственного реестра прав на недвижимость о правах отдельного лица на имевшиеся (имеющиеся) у него объекты недвижимости №77-00-4001/5007/2017-5709 от 16.10.2017г.;</i>					
<i>Кадастровый паспорт помещения</i>					
Копии поименованных выше документов содержатся в Приложении 1 к отчету об оценке					
Сведения об имущественных правах на объекты оценки					
Вид права		Собственность			
Сведения об обременениях, связанных с объектами оценки					
Ограничения (обременения) права		Арест; Запрещение сделок с имуществом; Запрещение сделок с имуществом; Запрещение сделок с имуществом; Ипотека			
Иные ограничения (обременения) связанные с объектом оценки		В документах, устанавливающих количественные и качественные характеристики объектов оценки, отсутствуют. По результатам визуального осмотра объектов оценки не выявлены.			
Сведения о физических свойствах объектов оценки					
Источник сведений		<i>Выписка из единого государственного реестра прав на недвижимость о правах отдельного лица на имевшиеся (имеющиеся) у него объекты недвижимости №77-00-4001/5007/2017-5709 от 16.10.2017г.;</i>			
Вид объекта недвижимости:		Помещение			
Кадастровый номер:		77:00:0000000:71224			
Назначение объекта недвижимости:		Данные отсутствуют Нежилое			

Виды разрешенного использования объекта недвижимости:	Данные отсутствуют				
Адрес:	город Москва, р-н Южное Медведково, пр. Дежнева, д.1				
Площадь	171,3 кв.м.				
Вид права	Собственность				
Ограничения (обременения) права	Ипотека, этаж 2, помещение IV-комнаты 4,6,7,50,51				
Сведения об износе объекта оценки					
Сведения об износе	В документах, устанавливающих количественные и качественные характеристики объектов оценки, отсутствуют.				
Сведения об устареваниях объектов оценки					
Источник сведений	В документах, устанавливающих количественные и качественные характеристики объекта оценки, отсутствуют.				
Информация о текущем использовании объекта оценки					
На основании документов, устанавливающих количественные и качественные характеристики объекта оценки					Нежилое помещение
На основании визуального осмотра объекта оценки					Нежилое помещение
Другие факторы и характеристики, относящиеся к объекту оценки, существенно влияющие на его стоимость					
На основании документов, устанавливающих количественные и качественные характеристики объекта оценки					Не выявлены.
На основании визуального осмотра объекта оценки					Не выявлены.
Описание объекта оценки №11					
Вид объекта недвижимости	Кадастровый номер	Адрес (местоположение)	Вид права	Ограничения (обременения) права	Балансовая стоимость (руб.)
Помещение	77:00:0000000:71227	г. Москва, район Южное Медведково, пр. Дежнева, д.1	Собственность	Запрещение сделок с имуществом; Запрет на совершение регистрационных действий, действий по исключению из госреестра, а также регистрации ограничений и обременений в отношении объекта недвижимого имущества; Ипотека	Сведения отсутствуют
Документы, устанавливающие количественные и качественные характеристики объектов оценки					
<i>Выписка из единого государственного реестра прав на недвижимость о правах отдельного лица на имевшиеся (имеющиеся) у него объекты недвижимости №77-00-4001/5007/2017-5709 от 16.10.2017г.;</i>					
<i>Кадастровый паспорт помещения:</i>					
Копии поименованных выше документов содержатся в Приложении 1 к отчету об оценке					
Сведения об имущественных правах на объекты оценки					
Вид права	Собственность				
Сведения об обременениях, связанных с объектами оценки					
Ограничения (обременения) права	Запрещение сделок с имуществом; Запрет на совершение регистрационных действий, действий по исключению из госреестра, а также регистрации ограничений и обременений в отношении объекта недвижимого имущества; Ипотека				
Иные ограничения (обременения) связанные с объектом оценки	В документах, устанавливающих количественные и качественные характеристики объектов оценки, отсутствуют. По результатам визуального осмотра объектов оценки не выявлены.				
Сведения о физических свойствах объектов оценки					
Источник сведений	<i>Выписка из единого государственного реестра прав на недвижимость о правах отдельного лица на имевшиеся (имеющиеся) у него объекты недвижимости №77-00-4001/5007/2017-5709 от 16.10.2017г.;</i>				
Вид объекта недвижимости:	Помещение				
Кадастровый номер:	77:00:0000000:71227				
Назначение объекта недвижимости:	Данные отсутствуют Нежилое				
Виды разрешенного использования объекта недвижимости:	Данные отсутствуют				
Адрес:	город Москва, р-н Южное Медведково, пр. Дежнева, д.1, пом. IV				
Площадь	167,5 кв.м.				
Вид права	Собственность				
Ограничения (обременения) права	Ипотека, этаж 2, помещение IV-комнаты 2,3,5				
Сведения об износе объекта оценки					
Сведения об износе	В документах, устанавливающих количественные и качественные характеристики объектов оценки, отсутствуют.				
Сведения об устареваниях объектов оценки					
Источник сведений	В документах, устанавливающих количественные и качественные характеристики объекта оценки, отсутствуют.				
Информация о текущем использовании объекта оценки					
На основании документов, устанавливающих количественные и качественные характеристики объекта оценки					Нежилое помещение
На основании визуального осмотра объекта оценки					Нежилое помещение
Другие факторы и характеристики, относящиеся к объекту оценки, существенно влияющие на его стоимость					
На основании документов, устанавливающих количественные и качественные характеристики объекта оценки					Не выявлены.
На основании визуального осмотра объекта оценки					Не выявлены.
Описание объекта оценки №12					
Вид объекта недвижимости	Кадастровый номер	Адрес (местоположение)	Вид права	Ограничения (обременения) права	Балансовая стоимость (руб.)
Помещение	77:00:0000000:67722	г. Москва, район Южное Медведково, пр. Дежнева, д.1	Собственность	Запрещение сделок с имуществом; Запрет на совершение регистрационных действий, действий по исключению из госреестра, а также регистрации ограничений и обременений в отношении объекта недвижимого имущества; Ипотека	Сведения отсутствуют
Документы, устанавливающие количественные и качественные характеристики объектов оценки					
<i>Выписка из единого государственного реестра прав на недвижимость о правах отдельного лица на имевшиеся (имеющиеся) у него объекты недвижимости №77-00-4001/5007/2017-5709 от 16.10.2017г.;</i>					
<i>Кадастровый паспорт помещения:</i>					
Копии поименованных выше документов содержатся в Приложении 1 к отчету об оценке					
Сведения об имущественных правах на объекты оценки					
Вид права	Собственность				
Сведения об обременениях, связанных с объектами оценки					
Ограничения (обременения) права	Арест; Запрещение сделок с имуществом; Запрещение сделок с имуществом; Запрещение сделок с имуществом; Ипотека				

Иные ограничения (обременения) связанные с объектом оценки		В документах, устанавливающих количественные и качественные характеристики объектов оценки, отсутствуют. По результатам визуального осмотра объектов оценки не выявлены.			
Сведения о физических свойствах объектов оценки					
Источник сведений		Выписка из единого государственного реестра прав на недвижимость о правах отдельного лица на имеющиеся (имеющиеся) у него объекты недвижимости №77-00-4001/5007/2017-5709 от 16.10.2017г.;			
Вид объекта недвижимости:		Помещение			
Кадастровый номер:		77:00:0000000:67722			
Назначение объекта недвижимости:		Данные отсутствуют Нежилое			
Виды разрешенного использования объекта недвижимости:		Данные отсутствуют			
Адрес:		город Москва, р-н Южное Медведково, пр. Дежнева, д.1, пом. VII-комнаты 5,6, 13, 20			
Площадь		59 кв.м.			
Вид права		Собственность			
Ограничения (обременения) права		Ипотека, этаж 5, помещение VII-комнаты 5,6, 13, 20			
Сведения об износе объекта оценки					
Сведения об износе		В документах, устанавливающих количественные и качественные характеристики объектов оценки, отсутствуют.			
Сведения об устареваниях объектов оценки					
Источник сведений		В документах, устанавливающих количественные и качественные характеристики объекта оценки, отсутствуют.			
Информация о текущем использовании объекта оценки					
На основании документов, устанавливающих количественные и качественные характеристики объекта оценки				Нежилое помещение	
На основании визуального осмотра объекта оценки				Нежилое помещение	
Другие факторы и характеристики, относящиеся к объекту оценки, существенно влияющие на его стоимость					
На основании документов, устанавливающих количественные и качественные характеристики объекта оценки				Не выявлены.	
На основании визуального осмотра объекта оценки				Не выявлены.	
Описание объекта оценки №13					
Вид объекта недвижимости	Кадастровый номер	Адрес (местоположение)	Вид права	Ограничения (обременения) права	Балансовая стоимость (руб.)
Помещение	77:00:0000000:33216	г. Москва, район Южное Медведково, пр. Дежнева, д.1	Собственность	Запрещение сделок с имуществом; Запрет на совершение регистрационных действий, действий по исключению из госреестра, а также регистрации ограничений и обременений в отношении объекта недвижимого имущества; Ипотека	Сведения отсутствуют
Документы, устанавливающие количественные и качественные характеристики объектов оценки					
Выписка из единого государственного реестра прав на недвижимость о правах отдельного лица на имеющиеся (имеющиеся) у него объекты недвижимости №77-00-4001/5007/2017-5709 от 16.10.2017г.;					
Кадастровый паспорт помещения:					
Копии поименованных выше документов содержатся в Приложении 1 к отчету об оценке					
Сведения об имущественных правах на объекты оценки					
Вид права		Собственность			
Сведения об обременениях, связанных с объектами оценки					
Ограничения (обременения) права		Арест; Запрещение сделок с имуществом; Запрещение сделок с имуществом; Запрещение сделок с имуществом; Ипотека			
Иные ограничения (обременения) связанные с объектом оценки		В документах, устанавливающих количественные и качественные характеристики объектов оценки, отсутствуют. По результатам визуального осмотра объектов оценки не выявлены.			
Сведения о физических свойствах объектов оценки					
Источник сведений		Выписка из единого государственного реестра прав на недвижимость о правах отдельного лица на имеющиеся (имеющиеся) у него объекты недвижимости №77-00-4001/5007/2017-5709 от 16.10.2017г.;			
Вид объекта недвижимости:		Помещение			
Кадастровый номер:		77:00:0000000:33216			
Назначение объекта недвижимости:		Данные отсутствуют Нежилое			
Виды разрешенного использования объекта недвижимости:		Данные отсутствуют			
Адрес:		город Москва, р-н Южное Медведково, пр. Дежнева, д.1, пом. XII			
Площадь		632,9 кв.м.			
Вид права		Собственность			
Ограничения (обременения) права		Ипотека, этаж 10, помещение XII			
Сведения об износе объекта оценки					
Сведения об износе		В документах, устанавливающих количественные и качественные характеристики объектов оценки, отсутствуют.			
Сведения об устареваниях объектов оценки					
Источник сведений		В документах, устанавливающих количественные и качественные характеристики объекта оценки, отсутствуют.			
Информация о текущем использовании объекта оценки					
На основании документов, устанавливающих количественные и качественные характеристики объекта оценки				Нежилое помещение	
На основании визуального осмотра объекта оценки				Нежилое помещение	
Другие факторы и характеристики, относящиеся к объекту оценки, существенно влияющие на его стоимость					
На основании документов, устанавливающих количественные и качественные характеристики объекта оценки				Не выявлены.	
На основании визуального осмотра объекта оценки				Не выявлены.	
Описание объекта оценки №14					
Вид объекта недвижимости	Кадастровый номер	Адрес (местоположение)	Вид права	Ограничения (обременения) права	Балансовая стоимость (руб.)
Помещение	77:00:0000000:33217	г. Москва, район Южное Медведково, пр. Дежнева, д.1	Собственность	Запрещение сделок с имуществом; Запрет на совершение регистрационных действий, действий по исключению из госреестра, а также регистрации ограничений и обременений в отношении объекта недвижимого имущества; Ипотека	Сведения отсутствуют
Документы, устанавливающие количественные и качественные характеристики объектов оценки					
Выписка из единого государственного реестра прав на недвижимость о правах отдельного лица на имеющиеся (имеющиеся) у него объекты недвижимости №77-00-4001/5007/2017-5709 от 16.10.2017г.;					

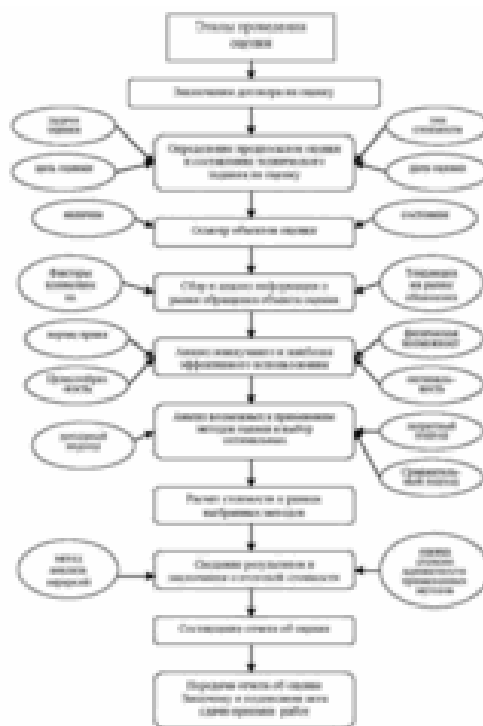
<i>Кадастровый паспорт помещения:</i>	
Копии поименованных выше документов содержатся в Приложении 1 к отчету об оценке	
Сведения об имущественных правах на объекты оценки	
Вид права	Собственность
Сведения об обременениях, связанных с объектами оценки	
Ограничения (обременения) права	Запрещение сделок с имуществом; Запрет на совершение регистрационных действий, действий по исключению из госреестра, а также регистрации ограничений и обременений в отношении объекта недвижимого имущества; Ипотека
Иные ограничения (обременения) связанные с объектом оценки	В документах, устанавливающих количественные и качественные характеристики объектов оценки, отсутствуют. По результатам визуального осмотра объектов оценки не выявлены.
Сведения о физических свойствах объектов оценки	
Источник сведений	<i>Выписка из единого государственного реестра прав на недвижимость о правах отдельного лица на имевшиеся (имеющиеся) у него объекты недвижимости №77-00-4001/5007/2017-5709 от 16.10.2017г.;</i>
Вид объекта недвижимости:	Помещение
Кадастровый номер:	77:00:0000000:33217
Назначение объекта недвижимости:	Данные отсутствуют Нежилое
Виды разрешенного использования объекта недвижимости:	Данные отсутствуют
Адрес:	город Москва, р-н Южное Медведково, пр. Дежнева, д.1
Площадь	494,2 кв.м.
Вид права	Собственность
Ограничения (обременения) права	Ипотека, технический этаж-помещение XIII
Сведения об износе объекта оценки	
Сведения об износе	В документах, устанавливающих количественные и качественные характеристики объектов оценки, отсутствуют.
Сведения об устареваниях объектов оценки	
Источник сведений	В документах, устанавливающих количественные и качественные характеристики объекта оценки, отсутствуют.
Информация о текущем использовании объекта оценки	
На основании документов, устанавливающих количественные и качественные характеристики объекта оценки	Нежилое помещение
На основании визуального осмотра объекта оценки	Нежилое помещение
Другие факторы и характеристики, относящиеся к объекту оценки, существенно влияющие на его стоимость	
На основании документов, устанавливающих количественные и качественные характеристики объекта оценки	Не выявлены.
На основании визуального осмотра объекта оценки	Не выявлены.

9. ЭТАПЫ ПРОВЕДЕНИЯ ОЦЕНКИ

Данный отчет об оценке является полным повествовательным отчетом об оценке, отвечающим требованиям стандартов, с применением необходимых методов оценки. В процессе составления отчета об оценке была собрана вся доступная для Оценщика информация об объектах оценки и факторах, которые каким либо образом могли бы повлиять на определяемую стоимость объектов оценки. Был проведен анализ всей имеющейся информации для того, чтобы прийти к заключению о стоимости, применяя или обосновывая отказ от применения методов в рамках затратного, сравнительного и доходного подходов.

Оценщик осуществлял необходимые расчеты для определения стоимости объектов оценки с учетом полученных количественных и качественных характеристик объектов оценки, результатов анализа рынка, к которым относятся объекты оценки, а также обстоятельств, уменьшающих вероятность получения доходов от объектов оценки в будущем (рисков) и другой информации.

Схематичное отображение этапов проведения оценки представлено ниже:



10. АНАЛИЗ НАИБОЛЕЕ ЭФФЕКТИВНОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ ОБЪЕКТОВ ОЦЕНКИ

Необходимость анализа наиболее эффективного использования.

Наиболее эффективное использование представляет собой такое использование недвижимости, которое максимизирует ее продуктивность (соответствует ее наибольшей стоимости) и которое физически возможно, юридически разрешено (на дату определения стоимости объекта оценки) и финансово оправдано. Наиболее эффективное использование объекта недвижимости может соответствовать его фактическому использованию или предполагать иное использование, например ремонт (или реконструкцию) имеющихся на земельном участке объектов капитального строительства. Анализ наиболее эффективного использования позволяет выявить наиболее прибыльное использование объекта недвижимости, на который ориентируются участники рынка (покупатели и продавцы) при формировании цены сделки. При определении рыночной стоимости оценщик руководствуется результатами этого анализа для выбора подходов и методов оценки объекта оценки и выбора сопоставимых объектов недвижимости при применении каждого подхода. Анализ наиболее эффективного использования объекта оценки проводится, как правило, по объемно-планировочным и конструктивным реше-

ниям. Для объектов оценки, включающих в себя земельный участок и объекты капитального строительства, наиболее эффективное использование определяется с учетом имеющихся объектов капитального строительства. При этом такой анализ выполняется путем проведения необходимых для этого вычислений либо без них, если представлены обоснования, не требующие расчетов.

Критерии анализа наиболее эффективного использования.

Вариант наиболее эффективного использования объекта оценки должен удовлетворять четырем критериям – это:

- юридическая допустимость;
- физическая осуществимость;
- финансовая обеспеченность;
- максимальная продуктивность.

Последовательность рассмотрения данных критериев в ходе анализа различных вариантов использования объекта оценки, для выбора наиболее эффективного обычно соответствует приведенной выше. В первую очередь рассматриваются юридическая допустимость и физическая осуществимость, затем оцениваются финансовая обеспеченность и максимальная продуктивность. Данная последовательность процедуры анализа обусловлена тем, что наиболее эффективный вариант использования, даже при наличии необходимого финансирования, неосуществим, если он юридически запрещен или невозможна его физическая реализация.

Юридическая допустимость.

Проверка юридической допустимости каждого рассматриваемого варианта использования осуществляется во всех случаях в первую очередь.

Документы, устанавливающие количественные и качественные характеристики объектов оценки (см. Приложение 1 к отчету об оценке) позволяют классифицировать объекты оценки, как объекты нежилой недвижимости. Юридически допустимым использованием объектов оценки является использование их в качестве объектов нежилой недвижимости. Использование объектов в качестве объектов жилой недвижимости при дальнейшем анализе не рассматривалось.

Физическая осуществимость.

Выбор наиболее эффективного варианта использования объекта оценки должен опираться на физическую его осуществимость. Критерии физической осуществимости для объектов недвижимости – район, конструктивные (архитектурные) и объемно – планировочные показатели, техническое состояние объекта, обеспеченность (возможность обеспечения) коммуникациями, наличие подъездных путей – влияют на предполагаемый вариант использования объекта недвижимости.

В процессе анализа физической осуществимости эффективного варианта использования рассматривалось физическое состояние объектов оценки для определения возможности их дальнейшей эксплуатации. Объекты в настоящее время эксплуатируются, состояние основных конструктивных элементов в отличном состоянии. Состояние отделки в отличном состоянии (кроме техэтажа). Таким образом, использование объектов с учетом их текущего физического состояния в качестве нежилых помещений (с учетом функционального назначения объектов, определенного как административно-офисное, исходя из площади помещений, отнесенных в соответствии с экспликацией помещений к административно-офисным помещениям) физически осуществимо.

Финансовая обеспеченность.

Следующий этап отбора вида использования – анализ финансовой обеспеченности. Вариант считается финансово приемлемым, если он обеспечивает доход от эксплуатации, равный или превышающий объем эксплуатационных затрат, расходы на финансирование и требуемую схему возврата капитала. Таким образом, все виды использования, которые могут обеспечить положительный доход, рассматривались как выполнимые в финансовом отношении.

Идентификация видов использования, выполнимых в финансовом отношении, базируется на анализе спроса, предложения и местоположения.

Объекты оценки расположены в р-не Южное Медведково г. Москвы. Транспортная доступность хорошая. Преобладающая застройка района – многоэтажные жилые дома и административно-офисные помещения. Местонахождение объекта является административным центром района и перепрофилирование объекта, по мнению Оценщика финансово нецелесообразно, а кроме того юридически недопустимо. Оценщик придерживается мнения, что с учетом юридически допустимого и физически осуществимого варианта использования финансово обеспеченное использование объекта оценки соответствует текущему – нежилые помещения (административно-офисные).

Максимальная продуктивность.

Максимальная продуктивность — это наибольшая стоимость объекта оценки, как такового. Таким образом, реализация данного критерия предполагает из всех юридически разрешенных, физически реализуемых и обеспечивающих положительную величину дохода вариантов выбор того вида использования, который обеспечивает максимальную стоимость объекта оценки.

С учетом изложенных выше юридически допустимых, физически осуществимых и финансово обеспеченных вариантов использования максимально продуктивным будет использование объектов оценки в качестве нежилых помещений (административно-офисные).

11. АНАЛИЗ РЫНКА ОБЪЕКТОВ ОЦЕНКИ, ЦЕНООБРАЗУЮЩИХ ФАКТОРОВ, А ТАКЖЕ ВНЕШНИХ ФАКТОРОВ ВЛИЯЮЩИХ НА ИХ СТОИМОСТЬ

Анализ влияния общей политической и социально-экономической обстановки в стране и регионе расположения Объекта оценки на рынок оцениваемых Объекта, в том числе тенденций, наметившихся на рынке, в период, предшествующий дате оценки.

Картина экономики. Апрель 2018 года

По оценке Минэкономразвития России, в феврале ВВП увеличился на 1,3 % г/г (уточненная оценка за январь – 1,7 % г/г). Из базовых отраслей основной вклад в рост ВВП по-прежнему вносит промышленность. По оценке Минэкономразвития России, существенный положительный вклад в рост ВВП также продолжают вносить небазовые виды деятельности, в том числе сегмент профессиональных услуг и финансовая деятельность. Оперативные индикаторы свидетельствуют о продолжении роста экономики темпами, близкими к наблюдаемым в январе-феврале. В марте продолжила устойчиво расти среднедневная погрузка грузов на железной дороге (+3,1 % г/г). Под влиянием холодной погоды как в России, так и в Европе рост добычи газа в марте составил 14,1 % г/г (по данным ЦДУ ТЭК). Холодная погода оказала поддержку и производству электроэнергии. Одновременно в марте наблюдалось ускорение роста в потреблении электроэнергии, очищенном от сезонного, календарного и температурного фактора, что указывает на продолжающийся рост в большинстве секторов промышленности. Значение индекса PMI в обрабатывающей промышленности в марте сигнализирует о дальнейшем расширении производства, но замедляющимися темпами. Высокая производственная активность сказалась на показателях рынка труда. Уровень безработицы продолжил снижаться и достиг очередного исторического минимума - 4,7 % SA в феврале после 4,9 % SA в январе. Высокими темпами растут заработные платы (+11,0 % г/г в январе в реальном выражении), что в первую очередь связано с доведением в 2018 году до целевых уровней оплаты труда отдельных категорий работников бюджетной сферы (социального сектора). В то же время вне социального сектора также наблюдается уверенный рост заработных плат. На фоне ускорения темпов роста заработных плат удивительным выглядит замедление годовых темпов роста розничного товарооборота в феврале по сравнению с январем (до 1,8 % г/г с 2,8 % г/г). По-видимому, это связано с тем, что все большую долю в потребительских расходах домашних хозяйств начинают занимать не включаемые в розничный товарооборот трансакции (например, трансграничная интернет-торговля). В связи с этим для оценки состояния потребительского спроса большую значимость приобретают косвенные индикаторы, в частности индекс потребительских настроений. Этот показатель, очищенный от сезонности, в начале текущего года вырос до максимальных значений за всю историю наблюдений (104,7 и 104,0 в феврале и марте соответственно). Введение новых санкционных мер в отношении российских компаний, бизнесменов и топ-менеджеров привели к повышению волатильности на финансовых рынках. Последствия для реального сектора российской экономики могут наступить только в случае долгосрочного сохранения негативных тенденций на финансовых рынках. Вместе с тем макроэкономическая политика последних лет была направлена на снижение чувствительности российской экономики к внешним шокам. За прошедшее с 2014 года время экономическим блоком расширенного Правительства был разработан разносторонний инструментарий, позволяющий как точно, так и системно абсорбировать возникающие риски. Мартовские данные о динамике потребительских цен (2,4 % г/г) оказались несколько выше ожидаемых Минэкономразвития России. В то же время темпы монетарной инфляции, по оценке Минэкономразвития России, в марте сохранились на уровне февраля (2,5% г/г, 0,2 м/м SA). Ослабление рубля в первой половине апреля может транслироваться в инфляцию только в случае, если окажется устойчивым. В связи с этим оценка темпов инфляции в апреле характеризуется высокой степенью неопределенности, однако наиболее вероятно, что темп роста цен окажется в диапазоне 0,3%–0,5% м/м (2,3–2,6% г/г).

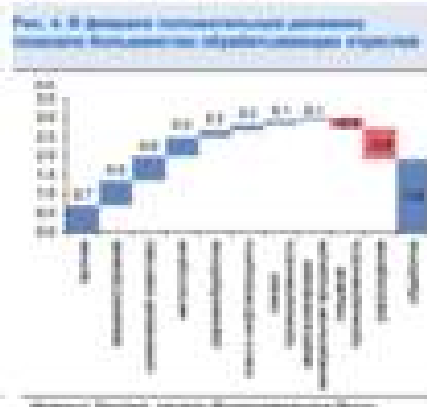
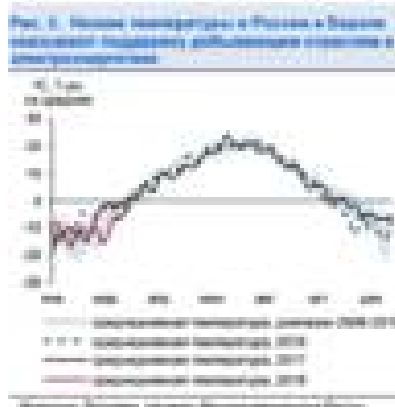
Производственная активность По оценке Минэкономразвития России, в феврале ВВП увеличился на 1,3 % г/г (уточненная оценка за январь – 1,7 % г/г). Из базовых отраслей основной вклад в рост ВВП по-прежнему вносит промышленность, которая продолжает восстанавливаться после спада 4кв17. Индекс промышленного производства в январе и феврале вырос на 2,9 % г/г и 1,5 % г/г соответственно (в 4кв17 – снижение на 1,7 % г/г). При этом в феврале впервые с мая прошлого года рост показали одновременно все четыре укрупненных сектора промышленности: добыча, обработка, энер-

гетика и водоснабжение. По оценке Минэкономразвития России, существенный положительный вклад в рост ВВП продолжают вносить небазовые виды деятельности, в том числе сегмент профессиональных услуг и финансовая деятельность.



Низкие температуры в России и Европе в конце февраля и марте оказывали поддержку добывающим отраслям и электроэнергетике. Добыча полезных ископаемых в феврале вновь показала небольшой рост – на 0,3 % г/г после 1,1 % г/г в январе. Показатели нефтяной и газовой отрасли демонстрировали разнонаправленные тенденции. Годовые темпы роста добычи нефти оставались в минусе, что было связано с ответственным выполнением Россией условий сделки ОПЕК+. Газовая отрасль, напротив, демонстрировала позитивную динамику на фоне роста внутреннего и внешнего спроса, обусловленного холодной погодой. В марте температура на территории России и стран - основных европейских потребителей российского газа также оставалась ниже календарной нормы. В этих условиях активный рост объемов производства газа продолжился. По оперативным данным ЦДУ ТЭК, добыча природного газа в марте выросла на 14,1 % (в феврале – на 1,5 % г/г). Температурный фактор оказывает положительное влияние и на производство электроэнергии. По оперативным данным СО ЕЭС, в марте рост потребления электроэнергии продолжил ускоряться – до 7,4 % г/г по сравнению с 1,7 % г/г в феврале и -0,1% г/г в январе. Среднедневная добыча нефти в марте оставалась стабильной в абсолютном выражении. При этом ее годовая динамика продолжает улучшаться по мере исчерпания эффекта высокой базы конца 2016 – начала 2017 года. По данным Минэнерго, масштаб спада добычи сырой нефти в марте сократился до 0,7% г/г после 1,4% г/г в январе и феврале. Годовая динамика обрабатывающих отраслей в феврале нормализовалась после колебаний последних месяцев.

В феврале темп роста выпуска обрабатывающей промышленности снизился до 1,9 % г/г с 4,7 % г/г в январе. По оценке Минэкономразвития России, высокие январские темпы роста обрабатывающей промышленности, как и ее спад в конце 2017 года, был обусловлен временными факторами. При этом и в январе, и в феврале положительные темпы роста продемонстрировало большинство обрабатывающих отраслей.



Годовые темпы роста машиностроения и металлургии в последние два месяца вернулись в положительную область. Восстановление металлургического комплекса в начале текущего года связано, в первую очередь, с нормализацией динамики по виду деятельности «Производство основных драгоценных металлов и прочих цветных металлов, производство ядерного топлива», который в 4кв17 внес основной вклад в снижение выпуска металлургии в последние месяцы 2017 года. Еще одним драйвером роста обрабатывающей промышленности в феврале стал химический комплекс, рост которого ускорился до 6,1 % г/г с 4,1 % г/г в январе. В то же время темпы роста пищевой промышленности в феврале перешли в отрицательную область (-1,6 % г/г после роста на 2,1 % г/г в январе), что было связано, в первую очередь, с падением выпуска табачных изделий, возобновившимся после исчерпания эффекта от переноса индексации акцизов с января на июль. Медианный темп роста, позволяющий очистить динамику показателя от «локальных» факторов, снизился до 0,2 % г/г в феврале после 2,0 % г/г в январе и около 1 % г/г в 4кв17, что дает тревожный сигнал о дальнейшей динамике обрабатывающей промышленности.



В марте оперативные индикаторы производственной активности показали позитивную динамику. Совокупный индекс PMI в марте составил 53,2 (в феврале – 55,2) и остается выше порогового уровня 50, сигнализирующего об увеличении экономической активности, хотя и замедляющимися темпами. Продолжает устойчиво расти среднедневная погрузка грузов на железной дороге, при этом положительная годовая динамика наблюдается по всем основным группам грузов, за исключением строительных материалов. Рост потребления электроэнергии, очищенный от сезонного, календарного и температурного фактора, в марте ускорился до 2,9 % г/г после 0,5 % г/г в феврале и 0,2 % г/г в январе.

Рис. 1. Потребительские ожидания по объему покупок, стоимости и количеству товаров



Рис. 2. Изменение уровня инфляционных ожиданий



Таблица 1. Показатели промышленной активности

Г/г (конец периода)	2015.12	2016.01	2016.02	2016.03	2016.04	2016.05	2016.06	2016.07	2016.08	2016.09	2016.10	2016.11	2017.01
ИПК	1,2	1,2	1,2	0,8	1,2	0,8	0,8	0,8	0,8	0,8	0,8	0,8	0,8
Машиностроение	0,8	0,8	0,8	-0,2	0,8	1,4	-0,2	0,8	0,8	0,8	0,8	0,8	0,8
Текстиль и швейное производство	-0,8	0,2	-0,8	-0,8	1,2	1,2	-0,2	0,8	-0,8	-0,8	-0,8	-0,8	-0,8
Металлообработка	1,2	0,8	1,2	0,8	0,8	0,8	0,8	0,8	0,8	0,8	0,8	0,8	0,8
Лесное хозяйство	0,8	1,2	0,8	0,8	0,8	0,8	0,8	0,8	0,8	0,8	0,8	0,8	0,8
Промышленное строительство	1,2	0,8	1,2	-1,2	1,2	0,8	0,8	0,8	1,2	0,8	0,8	0,8	1,2
Добыча ископаемых (кроме топлива)	0,8	1,2	0,8	-0,8	-0,8	-0,8	-0,8	-0,8	-0,8	-0,8	-0,8	-0,8	-0,8
Энергетика	0,8	-0,2	0,8	0,8	0,8	0,8	0,8	0,8	0,8	0,8	0,8	0,8	0,8
Сельское хозяйство	0,8	0,8	0,8	0,8	0,8	0,8	0,8	0,8	0,8	0,8	0,8	0,8	0,8
Сельское хозяйство (кроме рыболовства)	0,8	0,8	0,8	0,8	0,8	0,8	0,8	0,8	0,8	0,8	0,8	0,8	0,8
Рыболовство	0,8	0,8	0,8	0,8	0,8	0,8	0,8	0,8	0,8	0,8	0,8	0,8	0,8
Производство электроэнергии	0,8	0,8	0,8	0,8	0,8	0,8	0,8	0,8	0,8	0,8	0,8	0,8	0,8
Газоснабжение	0,8	0,8	0,8	0,8	0,8	0,8	0,8	0,8	0,8	0,8	0,8	0,8	0,8
Теплоснабжение	0,8	0,8	0,8	0,8	0,8	0,8	0,8	0,8	0,8	0,8	0,8	0,8	0,8
Водоснабжение	0,8	0,8	0,8	0,8	0,8	0,8	0,8	0,8	0,8	0,8	0,8	0,8	0,8
Выведение отходов	0,8	0,8	0,8	0,8	0,8	0,8	0,8	0,8	0,8	0,8	0,8	0,8	0,8
Производство и распределение электроэнергии, газа и тепла	0,8	0,8	0,8	0,8	0,8	0,8	0,8	0,8	0,8	0,8	0,8	0,8	0,8
Производство и распределение электроэнергии	0,8	0,8	0,8	0,8	0,8	0,8	0,8	0,8	0,8	0,8	0,8	0,8	0,8
Газоснабжение	0,8	0,8	0,8	0,8	0,8	0,8	0,8	0,8	0,8	0,8	0,8	0,8	0,8
Теплоснабжение	0,8	0,8	0,8	0,8	0,8	0,8	0,8	0,8	0,8	0,8	0,8	0,8	0,8
Водоснабжение	0,8	0,8	0,8	0,8	0,8	0,8	0,8	0,8	0,8	0,8	0,8	0,8	0,8
Производство и распределение электроэнергии, газа и тепла	0,8	0,8	0,8	0,8	0,8	0,8	0,8	0,8	0,8	0,8	0,8	0,8	0,8
Производство и распределение электроэнергии	0,8	0,8	0,8	0,8	0,8	0,8	0,8	0,8	0,8	0,8	0,8	0,8	0,8
Газоснабжение	0,8	0,8	0,8	0,8	0,8	0,8	0,8	0,8	0,8	0,8	0,8	0,8	0,8
Теплоснабжение	0,8	0,8	0,8	0,8	0,8	0,8	0,8	0,8	0,8	0,8	0,8	0,8	0,8
Водоснабжение	0,8	0,8	0,8	0,8	0,8	0,8	0,8	0,8	0,8	0,8	0,8	0,8	0,8
Выведение отходов	0,8	0,8	0,8	0,8	0,8	0,8	0,8	0,8	0,8	0,8	0,8	0,8	0,8

Внутренний спрос

В начале текущего года рост потребительского спроса в целом опережал рост оборота розничной торговли, что продолжает тенденции 2017 года. По данным Росстата, в феврале динамика розничных продаж скорректировалась до 1,8 % г/г после пяти месяцев роста темпом около 3 %. Снижение темпов роста произошло за счёт непродовольственных товаров (январь – 3,3% г/г, февраль – 1,0% г/г), в то время как рост продаж продовольственных товаров ускорился. Вместе с тем для комплексной оценки динамики потребительского спроса недостаточно обращаться только к одному показателю – обороту розничной торговли, поскольку расходы на конечное потребление включают и другие элементы, в том числе расходы на услуги общественного питания и другие услуги, покупки в зарубежных Интернет – магазинах (см. врезку). Из-за опережающего роста в сегментах рынка, которые не учитываются при расчете оборота розничной торговли, в 2017 темпы роста расходов на конечное потребление систематически превышали темпы роста розничных продаж. На вероятное сохранение данной тенденции в начале текущего года указывает, в частности, активный рост в сфере потребительских услуг. Оборот организаций общественного питания в феврале увеличился на 3,8 % г/г (3,9% г/г в январе). Годовые темпы роста объема платных услуг населению в январе – феврале вышли в положительную область после околонулевой динамики в 2017 году. Продолжается увеличение объема пассажирских авиаперевозок: совокупный пассажирооборот в феврале 2018 года вырос на 13,6 % г/г, в том числе международные перевозки – на 16,0 % г/г, внутренние – на 10,3 % г/г. Позитивные тенденции наблюдаются и на автомобильном рынке. Абсолютные объемы продаж легковых автомобилей (с исключением сезонности) в среднем за январь – март составили 149,1 тыс. штук (по сравнению с 140,5 тыс. штук SA в 4кв17). В годовом выражении рост продаж продемонстрировал еще более существенное ускорение – до 21,7 % г/г в 1кв18 с 15,4 % г/г в 4кв17, что было обусловлено эффектом низкой базы начала 2017 года. На стабильное расширение спроса населения указывают и высокие показатели потребительского оптимизма. Индекс потребительских настроений, очищенный от сезонности, в начале текущего года вырос до максимальных значений за всю историю наблюдения (104,7 и 104,0 в феврале и марте соответственно). При этом высокие уровни в последние месяцы достигли как оценки респондентами текущего материального положения, так и их ожидания на будущее. Одним из факторов роста потребительского оптимизма, вероятно, стал ускоренный рост заработных плат в январе – феврале (см. раздел «Рынок труда»).



В начале 2018 года сохраняется высокий спрос на машиностроительную продукцию инвестиционного назначения. Продолжается активный рост инвестиционного импорта из стран дальнего зарубежья (35,3 % г/г в феврале после 23,3 % г/г в январе и 26,2 % г/г в 4кв17). Рост выпуска отечественной машиностроительной продукции инвестиционного назначения в начале текущего года ускорился – до 17,1% г/г в январе и 14,6 % в феврале с 8,8 % г/г в 4кв17. В то же время объем работ, выполненных по виду деятельности «Строительство», по-прежнему демонстрирует околонулевую динамику, наблюдаемую с середины 2017 года.

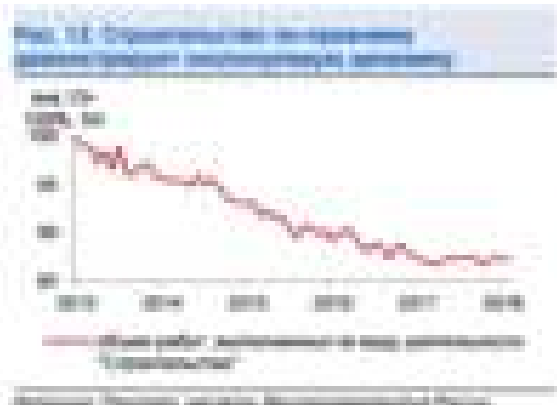


Таблица 1. Показатели потребительской деятельности

	январь 2018	февраль 2018	январь 2017	февраль 2017	январь 2016	февраль 2016	январь 2015	февраль 2015	январь 2014
Объем розничной торговли									
в % к соответ. периоду предыдущего года	1,0	1,0	1,1	1,0	0,9	0,9	1,0	1,0	1,0
в % к соответ. периоду (4кв)	0,1	0,1			0,1				
Производительность труда									
в % к соответ. периоду предыдущего года	0,7	0,7	0,6	0,6	0,6	0,6	0,6	0,6	0,6
в % к соответ. периоду (4кв)	0,1	0,1			0,1				
Индустриально-производственный сектор									
в % к соответ. периоду предыдущего года	1,0	0,9	1,0	0,9	0,9	0,9	0,9	0,9	0,9
в % к соответ. периоду (4кв)	0,1	0,1			0,1				
Объемы работ									
в % к соответ. периоду предыдущего года	1,0	1,0	0,4	0,4	0,4	0,4	0,4	0,4	0,4
в % к соответ. периоду (4кв)	0,1	0,1			0,1				

Таблица 2. Показатели инвестиционной деятельности

	январь 2018	февраль 2018	январь 2017	февраль 2017	январь 2016	февраль 2016	январь 2015	февраль 2015	январь 2014
Машиностроение и химическая промышленность									
в % к соответ. периоду предыдущего года			0,0	0,0	0,0	0,0	1,0	1,0	1,0
в % к соответ. периоду (4кв)							1,0	0,0	0,0
Строительство									
в % к соответ. периоду предыдущего года	0,2	0,2	1,0	0,0	1,2	0,0	0,0	0,0	0,2
в % к соответ. периоду (4кв)	0,1	0,1			0,1	0,1	0,1	0,1	0,1
Производительность труда (г/г)									
в % к соответ. периоду предыдущего года	0,0	0,0	0,0	1,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,2
в % к соответ. периоду (4кв)	1,1	0,2			0,0	0,0	1,0	1,0	1,0
Машиностроение и химическая промышленность (г/г)									
в % к соответ. периоду предыдущего года	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
в % к соответ. периоду (4кв)	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
Производительность труда (ф/ф)									
в % к соответ. периоду предыдущего года	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0

1. Объемы производства инвестиционных товаров рассчитаны на основе данных федерального статистического информационного центра «Экономика» для соответствующих периодов. Данные за январь и февраль 2018 года по сравнению с аналогичными периодами 2017 года.
 2. Данные по объему инвестиционных товаров рассчитаны на основе федерального статистического информационного центра «Экономика» для соответствующих периодов. Данные за январь и февраль 2018 года по сравнению с аналогичными периодами 2017 года.
 3. Данные по объему инвестиционных товаров индустриально-производственного сектора рассчитаны путем вычитания объема работ по виду деятельности «Строительство» из соответствующих данных по объему производства инвестиционных товаров.

Врезка: О динамике Интернет-торговли Интернет-торговля – это один из наиболее динамично развивающихся рынков для реализации товаров. Существенный его рост обусловлен возрастающим распространением повсеместного доступа к сети Интернет, в том числе к мобильному Интернету, повышением доступности смартфонов, распространением информации о преимуществах совершения онлайн-покупок.



Данные о существенной части внутренней Интернет-торговли фиксируются Росстатом и входят в состав оборота розничной торговли (доля продаж через интернет в 2017 г., по данным Росстата, составила 1,1% от оборота розничной торговли). Тем не менее, по оценкам сторонних организаций, таких как Ассоциация компаний Интернет-торговли (далее – АКИТ), объем внутренней торговли может превышать публикуемые Росстатом данные. По оценке АКИТ, общий объем российского рынка Интернет-торговли в 2017 году составил 1,04 трлн. рублей, из которых более 650 млрд. руб. приходится на внутреннюю торговлю (в 2 раза больше, чем по данным Росстата). Различия связаны с объективными методологическими особенностями: Росстат, например, не учитывает данные о покупке товаров, приобретенных на сайтах частных объявлений. Трансграничная Интернет-торговля также не учитывается в публикуемых Росстатом данных о розничном товарообороте, но при этом включается в расходы домашних хозяйств на конечное потребление при расчете валового внутреннего продукта.



По данным Банка России, резкий рост объема покупок в зарубежных Интернет-магазинах начался во второй половине 2016 года. В 2017 году объем покупок в зарубежных интернет-магазинах вырос на 83,9 % в долларовом эквиваленте по сравнению с предыдущим годом. Рост популярности онлайн-покупок в зарубежных Интернет-магазинах стал одним из факторов нарастания разрыва в динамике оборота розничной торговли и расходов на конечное потребление домашних хозяйств.

По оценке АКИТ, абсолютное большинство заказов (90%) приходится на Китай, в то время как в стоимостном эквиваленте его доля составляет лишь чуть более половины. При этом наиболее часто россияне заказывают из-за рубежа бытовую технику и электронику, одежду и обувь, что также характерно и для внутреннего рынка Интернет-торговли.

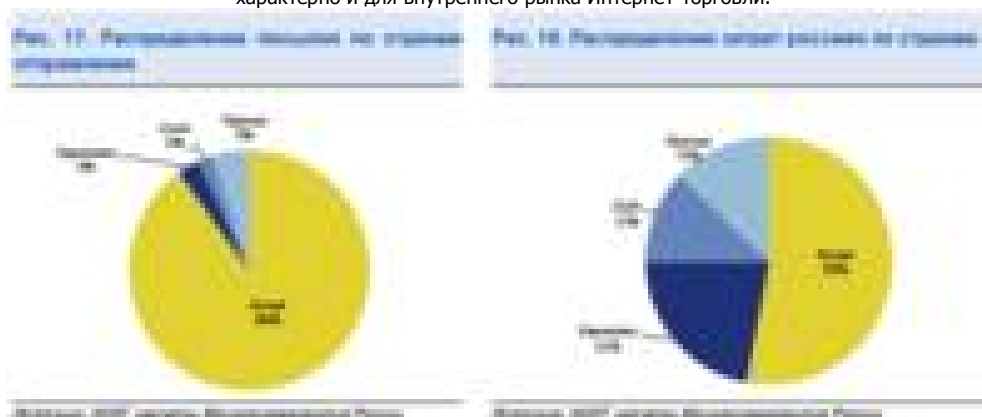
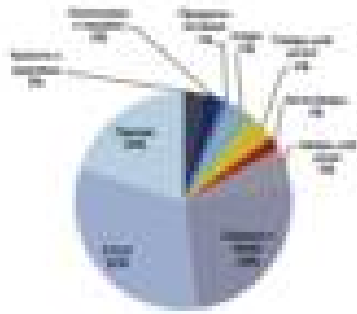
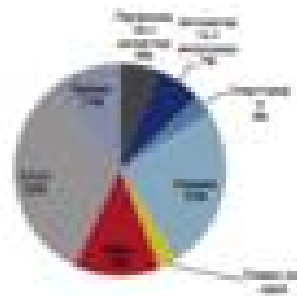


Рис. 19. Структура номинального прироста за январь-февраль 2017 года



Источник: Росстат, информационный ресурс

Рис. 20. Структура фактического прироста за январь-февраль 2017 года



Источник: Росстат, информационный ресурс

Рынок труда

В начале текущего года рост заработных плат существенно ускорился. При этом фактические данные за январь оказались существенно выше предварительных оценок Росстата, опубликованных в феврале: номинальный прирост заработных плат составил 13,4% г/г (+4,9 п.п. по сравнению с оценкой), реальный – 11,0% г/г (+4,8 п.п.). В феврале, по оценке Росстата, заработные платы продолжили расти высокими темпами (12,1% г/г и 9,7% г/г в номинальном и реальном выражении соответственно). Текущие темпы роста заработных плат существенно превышают показатели 4кв17, которые стали максимальными с начала восстановительного цикла в середине 2016 года.

Рис. 21. Темпы прироста заработной платы в 2017 году



Источник: Росстат, информационный ресурс

Рис. 22. Темпы прироста заработной платы в 2018 году (по оценкам Росстата)



Источник: Росстат, информационный ресурс

Наблюдаемая динамика заработной платы связана в первую очередь с рядом мер в области государственной социальной политики. В связи с достижением в 2018 году соотношений, установленных указами Президента Российской Федерации в части повышения оплаты труда отдельных категорий работников бюджетной сферы, прирост заработной платы в социальном секторе в январе происходил опережающими темпами (23,7% г/г). При этом, поскольку оценка достижения целевых показателей, установленных указами Президента Российской Федерации, осуществляется по среднегодовым значениям, повышение заработной платы будет сопровождаться ее «усреднением» в течение года. Реализация данной политики приведет к изменению внутригодовой динамики заработной платы по сравнению с прошлыми годами и, как следствие, к увеличению волатильности годовых темпов роста в 2018 году. Повышение оплаты труда затронуло и другие категории работников бюджетной сферы, заработные платы которых с 1 января 2018 года были проиндексированы на 4%. Еще одним фактором ускорения роста заработных плат в январе–феврале стало повышение минимального размера оплаты труда (МРОТ) с 1 января 2018 года до 9489 рублей, или 85% величины прожиточного минимума (11163 рублей). МРОТ будет доведен до уровня прожиточного минимума трудоспособного населения с 1 мая 2018 года. Наряду с решениями в области социальной политики, росту заработных плат в начале 2018 года способствовали сформировавшиеся тенденции на рынке труда. В то время как численность рабочей силы остается относительно стабильной, скорость снижения количества безработных в последние два месяца возросла. Численность безработных (с исключением сезонного фактора) сократилась на 91,1 тыс. человек в январе и на 132,7 тыс. человек в феврале (в 4кв17 – 66 тыс. человек в среднем за месяц). В результате уровень безработицы в январе и феврале дважды обновлял исторические минимумы – 4,9 % SA и 4,7 % SA от рабочей силы соответственно. В этих условиях заработные платы уверенно растут и в отраслях, не относящихся к социальному сектору (в январе – на 10,8 % г/г в номинальном выражении).

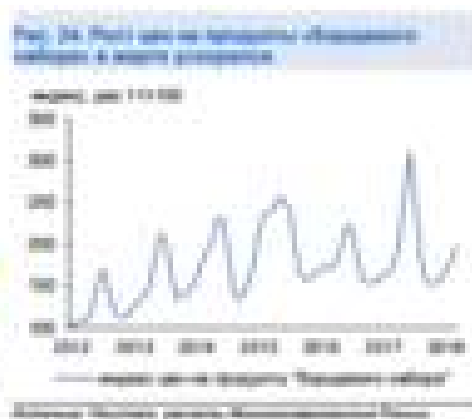
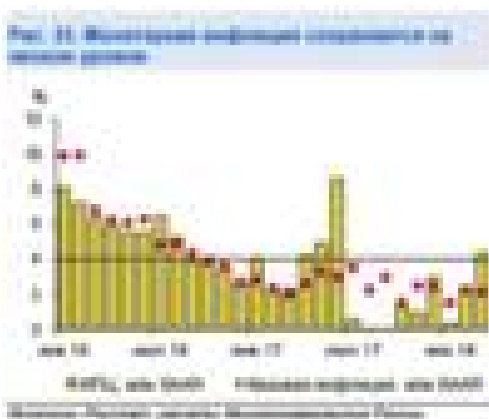
Таблица 4. Показатели динамики групп

	мар. 17	мар. 16	2017	2017	мар. 17	мар. 17	мар. 17	мар. 17	2017
Потребительские цены									
г) В целом, периодический темп	0,1	11,0	0,5	0,0	0,0	0,1	0,4	1,0	0,0
г) % (сезонально скорректировано)	0,0	0,0			0,0				
Продовольственные цены									
г) В целом, периодический темп	0,1	10,0	1,0	0,0	0,0	0,0	0,1	0,0	1,0
г) % (сезонально скорректировано)	0,0	1,0			0,0				
Цены на непродовольственные товары									
г) В целом, периодический темп	-0,4	-1,0000 ¹⁾	-1,1	-0,1	-0,4	-0,8	-0,0	-0,0	-0,0
г) % (сезонально скорректировано)	0,0	0,0			0,0				
г) % в целом, периодический темп (с мар. 2016 г. включительно)	-0,0	-1,0000 ²⁾	-1,1	-0,0	-0,0	-0,0	-0,0	-0,0	-0,0
Цены на услуги									
г) В целом, периодический темп	0,1	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
мар. 2017 (2017)	0,0	0,0			0,0				
Цены на жилье									
г) В целом, периодический темп	0,0	0,0	-0,0	-0,0	-0,0	-0,0	-0,0	-0,0	-0,0
мар. 2017 (2017)	0,0	0,0			0,0				
Цены на образование									
г) В целом, периодический темп	-0,0	0,0	-0,0	0,0	-0,0	-0,0	-0,0	0,0	-0,0
мар. 2017 (2017)	0,0	0,0			0,0				
Прочие показатели									
г) В целом, периодический темп (1-12 мес.)	0,0	0,0			0,0				
Прочие показатели									
г) В целом, периодический темп (12 мес.)	0,0000	0,0000	0,00	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000	0,00
Среднегодовые темпы роста цен									

Инфляция

В марте инфляция ускорилась в годовом выражении впервые после 8 месяцев непрерывного снижения. Темп роста потребительских цен увеличился до 2,4 % г/г в марте с рекордно низких 2,2 % в январе и феврале и оказался несколько выше оценки Минэкономразвития России (2,2–2,3 % г/г). В ежемесячном выражении с устранением сезонности рост потребительских цен в марте ускорился до 0,4% м/м SA с 0,2 % м/м SA месяцем ранее, при этом показатель, приведенный к годовым темпам, впервые с июня прошлого года превысил целевой ориентир Банка России (4,3% м/м SAAR). Наиболее существенное ускорение в марте показали цены на плодоовощную продукцию (2,9% м/м SA после 1,2% м/м SA в феврале). Основной его причиной стало удорожание овощей, которое в текущем году носит несколько более выраженный характер ввиду более низкого урожая овощей 2017 года по сравнению с 2016 годом. Так, цены на ряд продуктов «борщевой набора» в марте росли высокими темпами (свекла – 18,2 % м/м, капуста белокочанная – 17,8 % м/м, морковь – 12,6 % м/м). В группе фруктов и citrusовых также наблюдалось увеличение темпов роста цен, которое было связано с преобладанием дорогой импортной продукции в межсезонный период. Тем не менее мартовские данные пока не позволяют говорить о выраженной тенденции к увеличению инфляционного давления в экономике. Темпы роста цен на продовольственные товары, за исключением плодоовощной продукции остаются на невысоких уровнях (менее 0,1 %/м SA с начала года). Непродовольственные товары также продолжают демонстрировать умеренную ценовую динамику, в том числе за счет приостановки роста цен на бензин в феврале и марте (в ежемесячном выражении с устранением сезонности). Темпы монетарной инфляции, по оценке Минэкономразвития России, в марте сохранились на уровне февраля (2,5% г/г, 0,2 % м/м SA).

По оценке Минэкономразвития России, ослабление рубля в первой половине апреля транслируется в инфляцию только в случае, если окажется устойчивым. По оценке Минэкономразвития, за последний год эффект переноса валютного курса на инфляцию снизился до 0,07-0,1 (что означает, что устойчивое 10%-е ослабление рубля приводит к накопленному за 3 месяца росту инфляции на 0,7-1 п.п.). Краткосрочные колебания курса рубля в рост цен с высокой вероятностью не транслируются. Таким образом, оценка темпов инфляции в апреле характеризуется сравнительно высокой степенью неопределенности, однако наиболее вероятно, что темп роста цен окажется в диапазоне 0,3%–0,5% м/м (2,3–2,6% г/г).

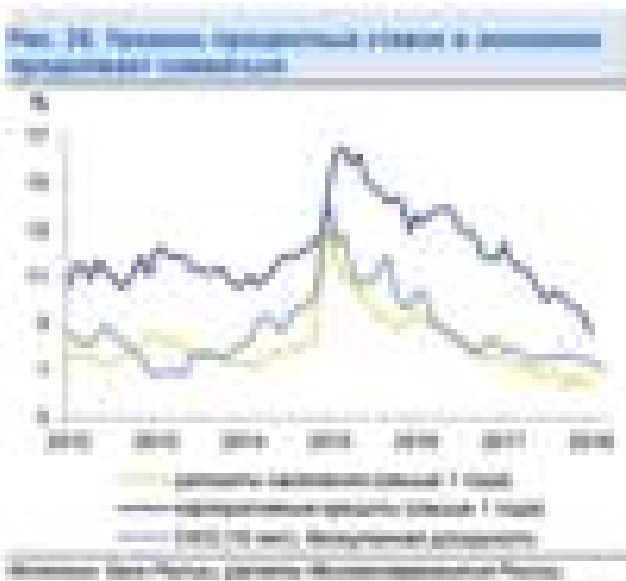


¹⁾ 12 месяцев. Темпы роста цен в годовом выражении (сезонально скорректированные) (в %). Рубль и доллар США.
²⁾ Годовые темпы роста цен в годовом выражении (сезонально скорректированные) (в %). Рубль и доллар США.

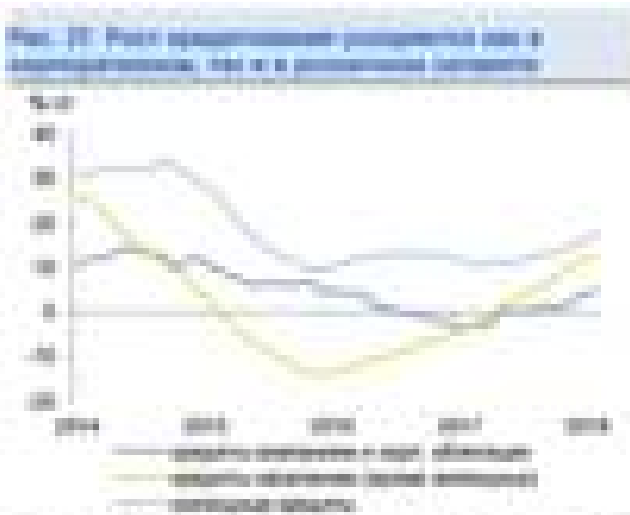
Таблица 6. Индикаторы инфляции

	янв. 17	февр. 17	марч. 17	апр. 17	2017	2016	2015
Инфляция							
в % к соответ. периоду предыдущего года	0,4	3,2	3,2	0,6	0,6	0,6	100,0
в % к предыдущему месяцу	0,2	0,2	0,2	0,4	-	-	-
в % к соответ. месяцу, 12л	0,4	0,2	0,0	0,2	-	-	-
Производственный индекс							
в % к соответ. периоду предыдущего года	1,3	0,0	0,7	1,1	0,0	0,0	100,0
в % к предыдущему месяцу	0,0	0,4	0,4	0,0	-	-	-
в % к соответ. месяцу, 12л	0,4	0,0	0,0	0,7	-	-	-
Индекс цен производителей							
в % к соответ. периоду предыдущего года	2,4	2,0	2,0	0,0	2,0	0,0	100,0
в % к предыдущему месяцу	0,2	0,1	0,0	0,0	-	-	-
в % к соответ. месяцу, 12л	0,2	0,1	0,0	0,0	-	-	-
Индекс							
в % к соответ. периоду предыдущего года	0,0	0,7	0,0	0,4	0,0	0,0	100,0
в % к предыдущему месяцу	0,1	0,7	0,1	0,0	-	-	-
в % к соответ. месяцу, 12л	0,0	0,0	0,0	0,0	-	-	-
Валовый продукт							
в % к соответ. периоду предыдущего года	1,0	1,0	1,0	2,7	0,7	0,0	100,0
в % к предыдущему месяцу	0,1	0,1	0,2	0,0	-	-	-
в % к соответ. месяцу, 12л	0,1	0,1	0,1	0,0	-	-	-
Инфляция по методу паритета покупательной способности							
Индекс инфляции по методу паритета покупательной способности							
в % к соответ. периоду предыдущего года	2,0	2,0	2,0	0,0	0,0	0,0	100,0
в % к предыдущему месяцу	0,2	0,1	0,0	0,0	-	-	-
в % к соответ. месяцу, 12л	0,2	0,0	0,1	0,0	-	-	-

Банковский сектор Структурный профицит ликвидности в марте продолжил расширяться. По состоянию на 2 апреля его величина достигла 3,6 трлн. рублей по сравнению с 2,8 трлн. рублей на 1 марта. Увеличению профицита ликвидности в марте способствовали значительный приток средств по бюджетному каналу (855 млрд. рублей). Наряду с проведением депозитных операций, для абсорбирования избыточной ликвидности использовались облигации Банка России. Задолженность по указанному инструменту в марте увеличилась на 0,4 трлн. рублей до 1,1 трлн. рублей.



Рост депозитной базы банков в феврале обеспечивался притоком вкладов населения. Рост вкладов физических лиц в феврале возобновился в ежемесячном выражении после сезонного снижения в январе. При этом годовой темп роста розничных депозитов увеличился до 7,9 % г/г в феврале с 7,6 % г/г в январе. Корпоративные депозиты, напротив, в феврале снизились по отношению к январю, а в годовом выражении показали замедление роста до 4,7% г/г после 7,0 % г/г в январе. Корпоративный кредитный портфель третий месяц подряд демонстрирует положительную годовую динамику. В феврале его рост ускорился до 3,5% г/г по сравнению с 2,9 % г/г в январе. При этом показатели, рассчитанные по сопоставимому кругу кредитных организаций, растут еще более высокими темпами – на 5,5 % г/г в феврале после 4,6 % г/г в январе. Поддержку корпоративному кредитованию оказывает продолжающееся снижение ставок по банковским кредитам нефинансовым организациям. Увеличение кредитной активности наблюдается и на рынке потребительского кредитования. Темп роста кредитов населению (с учетом ипотечных жилищных кредитов) увеличился до 14,7 % г/г в феврале с 14,0 % г/г в январе и достиг максимума с ноября 2014 года. Ипотечные жилищные кредиты по-прежнему растут опережающими темпами (17,7 % г/г в феврале после 16,4 % г/г в январе). Темпы роста потребительских кредитов, кроме жилищных, также выросли – до 12,5 % г/г в феврале с 12,2 % г/г в январе.



Источник: Банк России, данные: Минэкономразвития России, Всемирный экономический форум

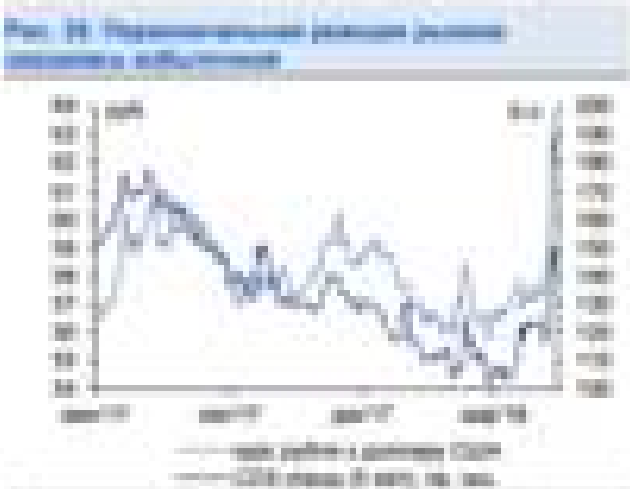
Источник: Банк России, данные: Минэкономразвития России, Всемирный экономический форум

Таблица 7. Показатели балансового счета

	2014.12	2015.12	2016.12	2017.12	2018.12	2019.12	2020.12
Клиентские счета (различные периоды)	1,20	1,00	1,10	1,10	0,80	0,80	0,70
Прямые счета (С.1.1)							
По рублевой валюте (включая депозиты)	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
По рублевой валютной валюте	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
По рублевой валютной валюте (включая депозиты)	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
Вклады населения (С.1.2)	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
Вклады граждан (С.1.2)	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
Пенсионные взносы (С.1.2)	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
Корпоративные (С.1.2)	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
Вклады иностранных физических лиц (С.1.2)	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
Вклады иностранных юридических лиц (С.1.2)	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0

Источник: Банк России, данные: Минэкономразвития России, Всемирный экономический форум

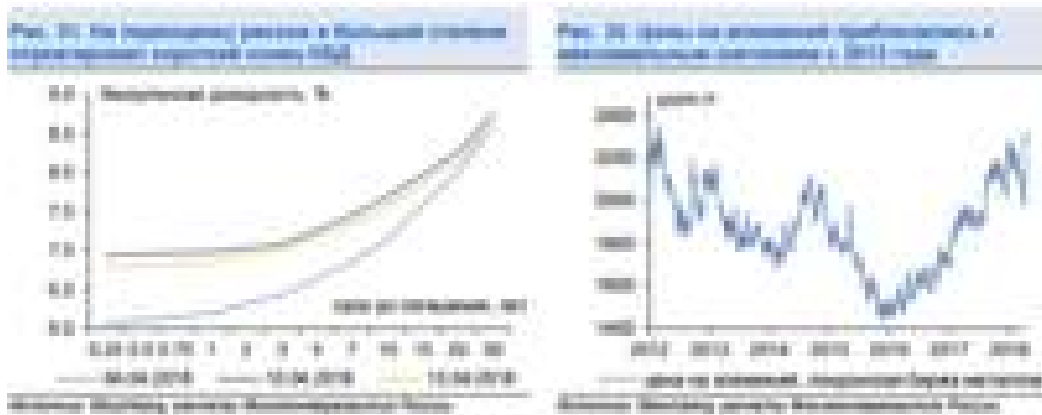
Врезка: Об эффекте санкций 6 апреля 2018 г. Минфин США опубликовал список компаний, бизнесменов и топ-менеджеров, против которых был введен новый блок санкций. Всего в новом списке SDN (Specially Designated Nationals) 26 человек и 15 компаний, в том числе 24 гражданина России и 14 российских компаний. Новые меры вводятся в соответствии с законом «О противодействии противникам Америки при помощи санкций» N H.R. 3364. При этом предполагается, что ограничительные меры могут быть введены не только против персон и компаний из списка, но и против их контрагентов, которые проводят с ними «существенные транзакции». Введенные санкционные меры предполагают ограничение на экспорт товаров из США, запрет на получение финансовых услуг в США и привлечение финансирования с участием американских банков и инвесторов, введение ограничений на владение имуществом в США и запрет руководству компаний и их контрольным акционерам на получение американских виз и на въезд в США. Объявление о новых санкциях привело к изменению оценки рисков участниками финансовых рынков. Рубль к доллару США за период 6-10 апреля ослаб на 9,3 % (на 5,3 руб. до ~63,0 руб. за доллар США по состоянию на 10 апреля), а CDS-премии выросли на 33 б.п. (до 149,6 б.п. по состоянию на 10 апреля). Повышенная волатильность наблюдалась и на рынке акций: индекс ММВБ за тот же период снизился на 5 %. Однако результаты последующих дней показали, что первоначальная реакция рынков была несколько избыточной. В динамике курса рубля, CDS-премий и рынка акций происходила коррекция.



Источник: Банк России, данные: Минэкономразвития России, Всемирный экономический форум

Источник: Банк России, данные: Минэкономразвития России, Всемирный экономический форум

Аналогичная ситуация наблюдалась и на рынке суверенного долга. При этом большая волатильность наблюдалась на коротком конце кривой бескупонной доходности, что, вероятно, стало результатом переоценки краткосрочных инфляционных рисков. Вместе с тем последствия введенных санкционных мер распространились и за пределы российских финансовых рынков. Так, цены на алюминий за период с 6 по 13 апреля на мировых товарных рынках выросли на ~14-15% и приблизились к максимальным значениям с 2012 года. Повышение цен на сырье приведет к росту издержек производителей по всем цепочкам добавленной стоимости в соответствующих отраслях.



Что касается оценки дальнейших последствий для реального сектора российской экономики, то здесь необходимо отметить, что в реальный сектор транслируются долгосрочные и устойчивые изменения на финансовых рынках. Вместе с тем макроэкономическая политика последних лет была направлена на снижение чувствительности российской экономики к внешним шокам. За прошедшее с 2014 года время экономическим блоком расширенного Правительства был разработан разносторонний инструментарий, позволяющий как точно, так и системно абсорбировать возникающие риски. В частности, в целях стабилизации ситуации на валютном рынке в период с 9 до 12 апреля Банк России не проводил операций по покупке иностранной валюты в интересах Минфина России, приняв решение о перераспределении соответствующих объемов на более благоприятный период. Принятое решение увеличило предложение валютной ликвидности на рынке приблизительно на 200 млн. долларов в день. Долгосрочное равновесное значение курса рубля к доллару США при текущих уровнях цен на нефть, текущем уровне курса евро к доллару США, отсутствии нового пакета санкций и покупок валюты в соответствии с бюджетным правилом с начала 2017 года оценивается на уровне около 50 рублей за доллар США. Что касается ситуации на рынке ОФЗ, то, несмотря на высокую долю нерезидентов на рынке (34,2 % по состоянию на 1 марта 2018 года), вероятность кратного роста волатильности здесь ограничена институциональными характеристиками инвесторов, ориентированных на долгосрочные стратегии (пенсионные фонды, страховые компании). Одновременно сформировавшийся структурный профицит ликвидности и достаточно хорошее состояние балансов банков позволяют ожидать, что значительная доля предложения ОФЗ в текущем году будет абсорбирована локальными инвесторами.

Что касается отраслевых эффектов введенных санкций, то в настоящее время Правительство Российской Федерации работает над мерами, которые должны будут обеспечить бесперебойную работу предприятий, попавших под санкции, а также компаний из смежных отраслей.

(Источник информации: <http://economy.gov.ru/wps/wcm/connect/8dd20f98-89eb-4fb8-94bd-68c7954b14fc/1804016.pdf?MOD=AJPERES&CACHEID=8dd20f98-89eb-4fb8-94bd-68c7954b14fc>)

По результатам изучения информационных ресурсов сети Интернет влияния общей политической и социально-экономической обстановки в стране и регионе расположения объекта оценки на рынок оцениваемых объектов, в том числе тенденций, наметившихся на рынке, в период, предшествующий дате оценки не выявлено.

Определение сегмента рынка, к которому принадлежат оцениваемый объект.

Объект является нежилым помещением (административным)

Классификация офисных помещений:

Классификация офисов приближена к мировым стандартам с разделением на классы – А, В, С, D. Иногда применяют несколько иную классификацию офисных помещений, подразделяя их по качеству на офисы западного стандарта (что приблизительно соответствует классам "А" и "В", а в последнее время – и "С") и офисы отечественного стандарта (классы "D" и "E").

Офисы класса "А" – самые престижные помещения, располагаются в новых офисных комплексах, архитектура которых имеет несомненную культурную ценность. Характеризуются высоким качеством отделки и инженерии, автоматизированными системами жизнеобеспечения, наличием подземного паркинга, высоким уровнем сервиса. Данный класс предполагает современную свободную планировку, дорогую отделку, подвесные потолки и многое другое.

Как правило, эти здания имеют самый высокий уровень сервиса: развернутую инфраструктуру централизованного обеспечения арендаторов оргтехникой, оптико-волоконную связь, ресепшн, конференц-залы, средства бытового обслуживания и отдыха. Все это содержится в безупречном состоянии. Здания обеспечены собственными службами безопасности, управления и обслуживания и охраняемыми стоянками (чаще подземными).

В последние годы стандарты офисов класса "А" значительно повысились. Появились так называемые "разумные" здания, предусматривающие полную оптимизацию и автоматизацию всех систем жизнеобеспечения.

Иногда в России класс "А" специалисты подразделяют на подклассы: "А1", "А2" и "А3". Различия между ними небольшое. Например, подкласс "А1" имеет ресторан, а подкласс "А2" может его не иметь. Полный евростандарт – подкласс "А1". Обычно на класс здания влияют, помимо месторасположения, такие коммерческие характеристики, как наличие парковочных мест, вид связи и пр., проектные решения (свободная планировка, шаг колонн, материалы и др.).

Офисы класса "В" – это помещения с почти такими же характеристиками, что и офисы класса "А". Они могут находиться в новых или в только что реконструированных зданиях, имеющих необходимые инженерные коммуникации. В них может отсутствовать центральная система кондиционирования. Эти офисы не столь престижны и спектр предлагаемых услуг не такой широкий – парковка, например, чаще всего расположена на открытом воздухе. К этому классу относятся также офисы класса "А" после 5-7 лет эксплуатации.

Офисы класса "С" – это помещения, не предназначенных изначально для офисной деятельности и арендованные обычно у НИИ или производственного предприятия. Иногда их называют "советскими". Последний ремонт в них может быть сделан более 10 лет назад с использованием имевшихся в то время материалов. В таком помещении обычно нет современной связи, центрального кондиционирования, система вентиляции – обычная, а туалетная комната в коридоре.

Класс "С" предполагает достаточно скромный набор услуг: телефон, возможен выход в Интернет, отопление в холодное время года. Такие площади оптимальны для некрупных фирм, нуждающихся в простом офисе.

Офисы класса "D" – офисные помещения в зданиях с устаревшими инженерными коммуникациями, деревянными перекрытиями, отсутствием специализированных служб жизнеобеспечения. Как правило, такие помещения нуждаются в капитальном ремонте, в них часто случаются крупные пожары.

Офисы класса "E" – помещения в зданиях, не приспособленных для размещения офисов и требующих реконструкции. Это могут быть переоборудованные подвальные и полуподвальные помещения, квартиры в жилых зданиях, переданные в нежилой фонд, иногда с отдельным входом и автостоянкой на 2-4 машины. При условии удачного расположения, ремонта европейского класса, оснащения качественной мебелью и оргтехникой такие офисы вполне могут конкурировать с офисами более высокого класса.

Исходя из приведенной классификации объект оценки можно отнести к офисам класса А.

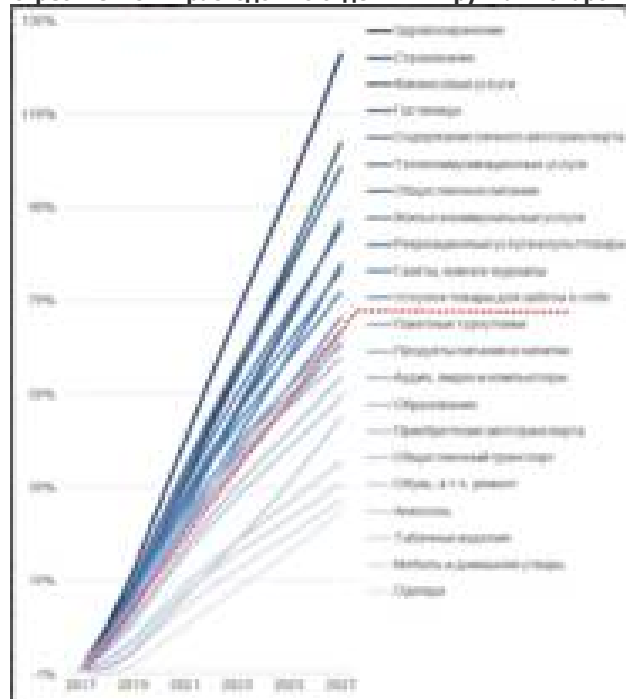
Коммерческая недвижимость: итоги 2017 года и прогноз на 2018 год

Отдел исследований компании Cushman & Wakefield представил итоговый обзор рынка коммерческой недвижимости по итогам 2017 года и предварительные прогнозы развития рынка в 2018 году.

По мнению экспертов, на рынке коммерческой недвижимости наметилась смена цикла. После 4-х лет снижения, рынок недвижимости оттолкнулся от дна и в 2018 году может произойти разворот к восходящему циклу. Несмотря на умеренные темпы роста экономики, недвижимые активы покажут опережающие результаты. Исключение составит новое строительство, которое будет скромным в 2018 и 2019 годах, поскольку в период рецессии начатые проекты замораживались, а новые проекты не планировались.

В 2017 году рынок коммерческой недвижимости нащупал дно. На фоне снизившихся ставок заметно вырос объем сделок – в Москве почти 2 млн кв.м офисов сменило арендаторов. Рынок начинает разогреваться, однако не за счет спекулятивного роста, а за счет структурных изменений в спросе. Это означает, что ценовые спреды продолжат расти, и разрыв между успешными и неудачными проектами увеличится. В ближайшие годы мы станем свидетелями структурных изменений среди пользователей недвижимости. В офисном и торговом секторе сформируются отрасли, демонстрирующие опережающее развитие и отстающие.

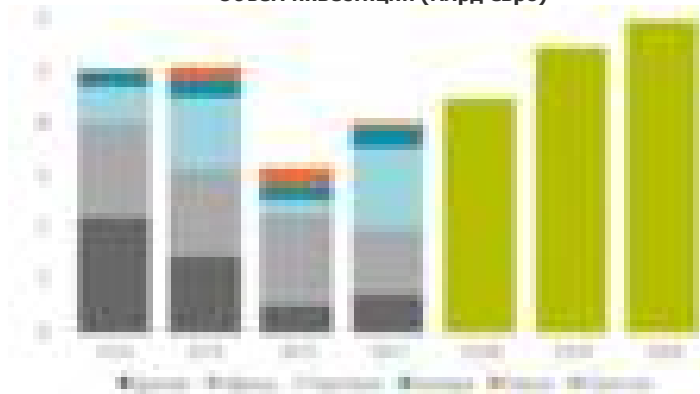
Рост потребительских расходов по отдельным группам товаров и услуг



Структура потребления начнет меняться в пользу большей доли сферы услуг. Это означает, что снизится эффективность традиционных якорных функций в ТЦ. Кроме того, сформируются наиболее быстрорастущие отрасли: финансовый сектор, туризм, медицинские услуги и общественное питание. Традиционные «драйверы» потребительского рынка (одежда, обувь, электроника) продемонстрируют минимальные темпы роста. Это может привести к смене «якорной» модели для торговых центров.

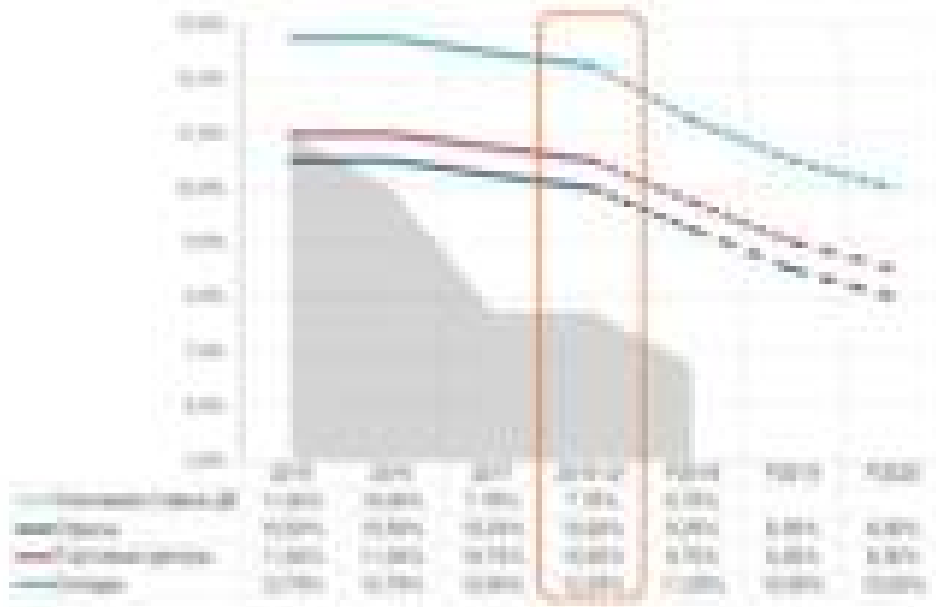
В 2018 году наиболее остро перед банковской системой будет стоять проблема плохих долгов, в том числе и в недвижимости. В строительстве, операциях с недвижимостью и торговле доля простроченной задолженности составляет по состоянию на декабрь 2017 года 17%, 23% и 12% соответственно, при среднем показателе по экономике на уровне 7%. Структура инвестиционного рынка останется прежней, российские инвесторы продолжат доминировать на рынке. Санация банков может увеличить предложение инвестиционных активов на рынке. В 2017 году российский рынок недвижимости показал рост объемов инвестиций на уровне 27%. И хотя до рекордного 2013 года, когда инвестиции превысили 10 млрд евро еще очень далеко, эксперты полагают, что инвестиционный рынок вышел из рецессии и вошел в фазу роста.

Объем инвестиций (млрд евро)

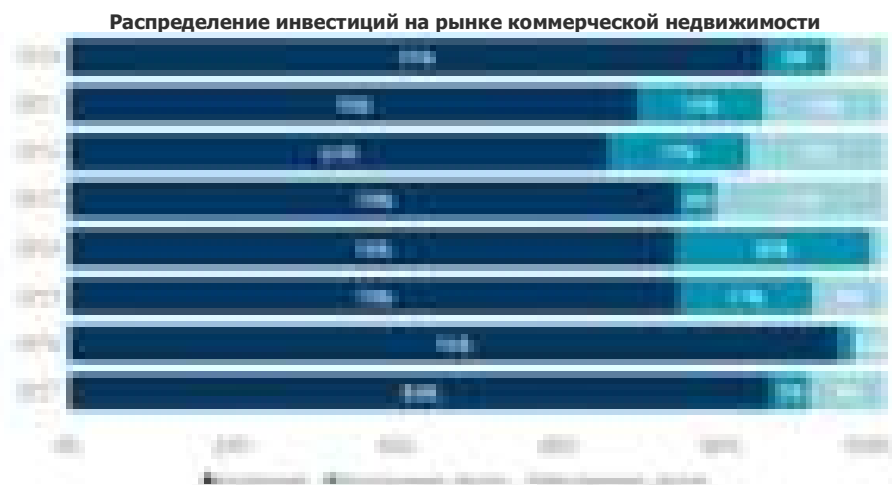


2018 год будет относительно спокойным, так как по традиции в год президентских выборов инвестиционная активность невысока, однако в 2019 году возможен значительный прирост объема сделок, на котором скажется и рост стоимости активов, и реализация отложенного спроса.

Ставки капитализации на рынке коммерческой недвижимости



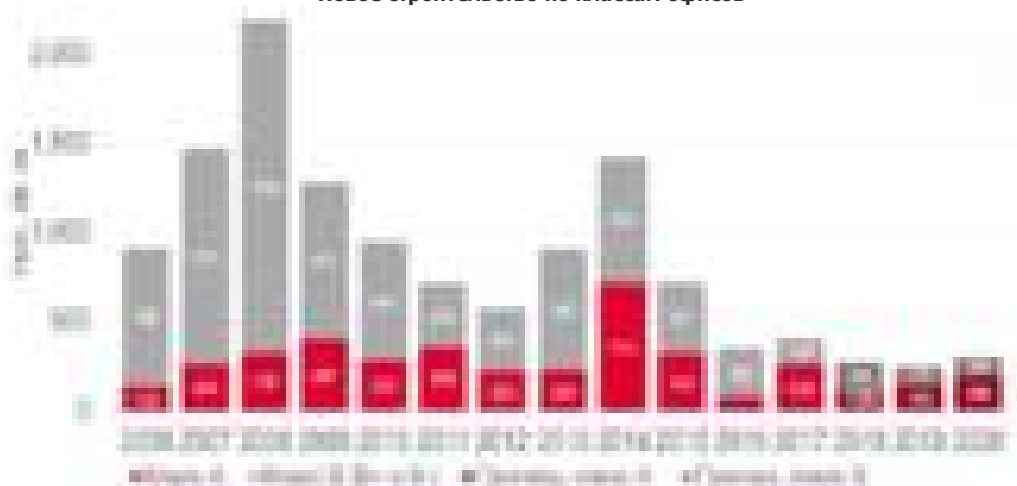
Иностранные инвестиции по-прежнему занимают небольшую долю в России, и такая ситуация сохранится на ближайшие годы. На рынке недвижимости по-прежнему доминируют отечественные инвесторы. Такая ситуация сложилась, начиная с 2009 г, хотя именно европейские инвесторы сформировали рынок в 2004-2007 годах. По мнению экспертов, доля иностранных инвестиций в России в ближайшие годы не будет превышать 20%, до тех пор, пока рынок снова не откроется для иностранного капитала.



Офисная недвижимость

Несмотря на то, что многие показатели первых трех кварталов 2017 года отставали от показателей 2016, под конец 2017 года ситуация выправилась. Рынок офисов в Москве находится сейчас в нижней точке. В 2018 году ожидается незначительный рост арендных ставок, связанный в первую очередь с инфляционными процессами и вымыванием с рынка лучших предложений. Недвижимость – основной ресурс сокращения издержек для компаний, сталкивающихся с одной стороны с ростом себестоимости продукции, а с другой со сжатием платежеспособного спроса. В 2017 году практически все отложенные в 2015-2016 годах проекты были завершены. Спад нового строительства прогнозируется и в 2018-2020 годах. В 2018 темпы нового строительства останутся на том же уровне. 2019 год принесет незначительный рост нового строительства. Таким образом, в 2018-2020 годах ожидается низкий уровень строительной активности общим объемом 1 млн кв.м офисных площадей с соответствующей тенденцией к снижению уровня вакансии. Как и ожидалось, по итогам 2017 года общий объем нового строительства составил 408 000 кв.м, 240 000 кв.м из них – это площадь двух башен в «Москва Сити». Было введено 4 офисных здания, одно из которых, не успев выйти на рынок, было востребовано.

Новое строительство по классам офисов



Рекордно высокий спрос на офисы вернулся к докризисным показателям. За четыре квартала 2017 года было заключено 2900 новых сделок общим объемом примерно 1,91 млн кв.м.

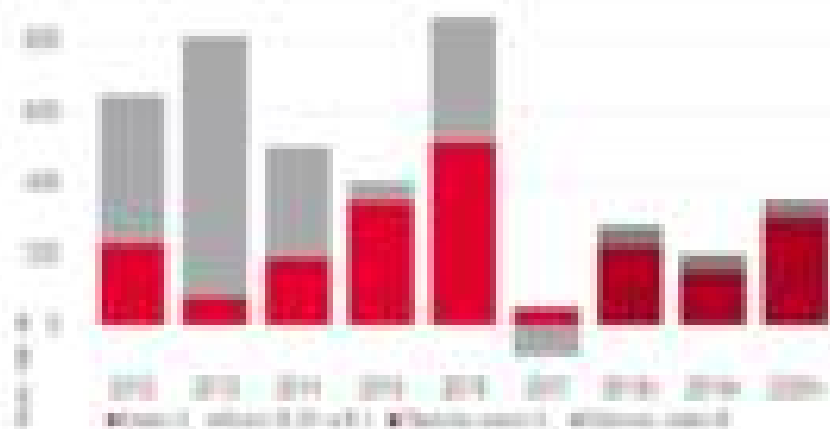
Возвращение к докризисным уровням спроса связано с реализацией отложенного спроса на низком рынке, активностью гос. корпораций. Бизнес адаптировался к новой экономической реальности, оптимизировал стратегии и готов принимать решения на стабилизировавшемся рынке. К тому же завершился пятилетний период после предыдущего всплеска переездов в 2012 году. Крупные сделки (от 5 000 кв.м) составляют 15% от спроса. Это приобретение нескольких зданий целиком и отдельных блоков в бизнес центрах. Самыми активными и заинтересованными в переезде индустриями в 2017 году являются компании секторов ИТ и ПО (21%), Банки и Финансы (13%) и Розничная торговля (11%). После рекордно высокого спроса в 2017 году, ожидается небольшое падение спроса на офисные помещения в 2018 году и в 2019 году показатель будет держаться на аналогичном уровне.

Самые активные сектора бизнеса по заключенным сделкам в 2017 году



В первой половине года отмечалось высокое отрицательное поглощение, однако, по итогам 2017 года ситуация выправилась и востребованность дополнительных офисных помещений только продолжит расти.

Объем поглощения офисов (по классам)



«Москва-Сити» – самый востребованный субрынок Москвы в 2017 году. В то время как многие субрынки становятся менее привлекательными, офисы с центральным местоположением, таким как субрынки Шаболовский, Белорусский и Сити все более востребованы. Самым привлекательным является субрынок «Москва-Сити». Большое влияние на высокое поглощение в субрынке Сити оказал четвертый квартал 2017 года. Объем предложения увеличился на 239 000 кв.м, а вакансии остались на прежнем уровне ввиду высокого спроса. Таким образом, как только в Сити появились новые качественные площади по хорошим ставкам и условиям, спрос сразу покрыл предложение.

Самые востребованные субрынки Москвы в 2017 году



Вакансия в целом по рынку (в классе «А», «В+» и «В-») стабильна. В 2018-2020 годах аналитики компании Cushman & Wakefield ожидают снижения вакансии в классе «А». Ввиду стабильно низкого нового офисного строительства и рекордно высокого за последние 5 лет объема сделок, вакансия начала снижаться к концу года и будет оставаться на уровне 12,5% в 2018 году. По итогам 2017 года на фоне отрицательного годового поглощения и высокой доли нового строительства в классе «А», количество свободных офисных площадей превысило показатель 2016 года. Свободные качественные офисные помещения разного метража и в разной степени готовности в настоящее время есть практически во всех районах Москвы. Однако, чем ближе местоположение к центру, тем меньше уровень вакансии.

Средневзвешенный рублевый эквивалент ставок аренды по сделкам, заключенным в 2017 году составил 17 848 рублей за кв.м в год. Средневзвешенный долларовой эквивалент ставок аренды – \$307 за кв.м в год. Это исторический минимум арендной ставки на офисы в Москве. В 2018-2020 годах эксперты Cushman & Wakefield ожидают увеличение арендных ставок на уровне инфляции ввиду стабильного курса рубля и отсутствия экономических предпосылок для активизации рынка.

Доля долларовых договоров аренды в целом на офисном рынке обновила исторический минимум (показатель постепенно снижается с 98% в 2014 году, 18% по итогам 2015 года и до 7% – в 2017 году). Доля долларовых договоров в 2017 в классе «В» составила лишь 1,2%. Доля долларовых договоров аренды в классе «А» – 23% (показатель вырос относительно прошлого года, когда договора в валюте составили 18%).

Торговая недвижимость

Темпы нового строительства на рынке торговой недвижимости замедлились. В 2018 году ввод новых площадей будет оставаться низким, а фокус девелопмента смещается в сторону небольших торговых центров – объектов районного масштаба. Стали заметны первые положительные изменения на фоне оздоровления рынка – постепенное снижение уровня вакансии, начало роста индикатора «прайм» арендной ставки.

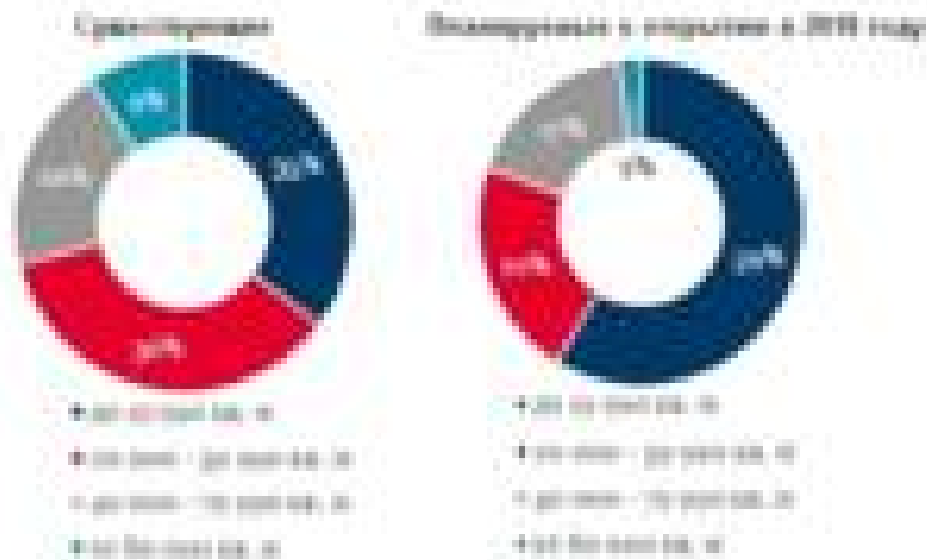
Спад строительной активности наблюдается как в Москве, так и в России в целом. За 2017 год было введено в два раза меньше торговых площадей, чем в 2016 году – 16 торговых объектов общей арендуемой площадью 616 000 кв.м – что является рекордно низким значением за 10 лет. Внимание девелоперов обращено скорее к существующим объектам, чем строительству новых – идет реконцепция и расширение уже существующих торговых центров. Так, в регионах России основная доля нового строительства (почти 60%) пришлась на новые фазы уже существующих проектов.

Эпоха суперрегиональных и региональных моллов прошла. Рост в этом формате будет теперь скорее органическим (за счет расширения существующих средних и крупных объектов). Строительство районных и локальных торговых объектов представляется наиболее оптимальной стратегией в существующих условиях рынка – небольшие площади быстро заполняются арендаторами, ежедневные покупки устойчивы в кризисный период и не подвержены конкуренции со стороны растущих онлайн продаж. Подобный подход также доказывает свою успешность на западных рынках. Например, в США малые форматы торговых объектов – наиболее активно растущий сегмент в последние годы.

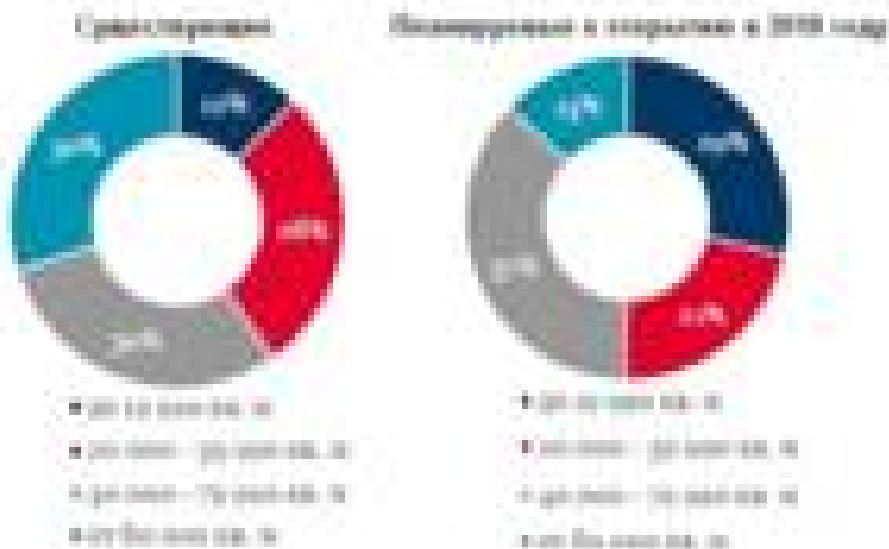
На конец 2017 года средний размер существующего торгового центра составляет 36 800 кв.м, тогда как средний размер торгового объекта, планируемого к открытию в 2018 году, составляет всего 28 500 кв.м.

Структура рынка по размеру торговых объектов (все регионы РФ, включая Москву)

По количеству торговых объектов



По площади торговых объектов



Тенденция смещения фокуса девелоперов со строительства крупных объектов на проекты меньшей площади очевидна при анализе структуры планируемых к вводу проектов. Динамичнее всего увеличивается доля небольших районных торговых центров площадью до 20 000 кв.м, причем как по количеству объектов, так и по суммарной площади. Ритейлеры также, как и девелоперы не отстают от современных реалий рынка, активно развивая мини-форматы («Мой Ашан», AB Daily, «Детский мир», Leroy Merlin и др.).

В ближайшие два года восстановления строительной активности на рынке торговых площадей не ожидается. В основном будут открываться небольшие торговые центры и 1-2 крупных проекта в год. В 2018 году новое строительство останется на уровне 2017 года. Наиболее вероятно, что откроется только один крупный объект – «Каширская Плаза» (GLA – 71 000 кв.м).

Ритейлеры находятся в поисках новых эффективных форматов. Крупные операторы продолжают умеренную экспансию. Наиболее активно развивающимися игроками рынка являются продуктовые сети. Активное развитие получил относительно новый для российского рынка формат фудхоллов и гастропространств. В данный момент в Москве открыто 8 объектов данного формата, все чаще анонсируются новые проекты, в том числе в составе операторов торговых центров (ТЦ «Пятая авеню», «Никольская плаза», торговые центры «Золотой Вавилон»). Фудхоллы становятся трафикообразующими арендаторами и новыми центрами притяжения для торговых объектов. Продуктовые ритейлеры, ранее работавшие в нескольких форматах (гипермаркет, супермаркет, минимаркет и др.) отказываются от развития наименее успешных концепций. Так, «Окей» продал магазины формата супермаркет, а X5 выставили на продажу «Перекресток Экспресс». Российские бренды объявляют о планах международной экспансии – «Леонардо», «Дабл-би», «Ташир Пицца», Gulliver, Alex Fitness. Некоторые международные ритейлеры, вышедшие на российский рынок в 2017 году, сразу начали активную экспансию – японский бренд Miniso заявил о планах выхода в регионы и об открытии 100 магазинов до 2019 года, Under Armour помимо Москвы запустил магазины в Санкт-Петербурге и Екатеринбурге.

2017 год стал периодом стабилизации ситуации на рынке торговых помещений. Коммерческие условия в целом по рынку оставались на одном уровне, а «прайм» сегмент показал первые признаки роста, отражая растущую уверенность игроков рынка. Наиболее популярной структурой арендного платежа в торговых центрах Москвы остается комбинированная ставка аренды – в качестве арендной платы используется либо минимальный фиксированный платёж, либо % от оборота арендатора в зависимости от того, что выше. «Чистый» % от оборота арендатора в качестве арендной платы (без фиксированного платежа) используется редко, в основном для крупных якорных арендаторов (гипермаркеты, развлечения, кинотеатры). Практика разнится в различных ТЦ - в некоторых торговых центрах эти категории также имеют фиксированную ставку аренды. В среднем процентная ставка варьируется между 12%-15% для операторов торговой галереи, 3-7% для крупных якорных арендаторов.

Арендные ставки в «прайм» торговых центрах*

Тип арендатора	МММ	МАА
Гипермаркет (продукты, стиральный порошок)	-	8-100
СДТ-гипермаркеты	-	10-200
Рознично-оптовый центр	-	14-200
Канцелярия	6-1000	12-2000
Рабочий центр	-	15-2000
Магазины торговой галереи	20-1000	180-2000
Фитнес-клубы	6-1000	10-2000
Рестораны, кафе/кофейни	20-1000	100-2000
Фуд-корт	75-1000	150-2000

* Приведены усредненные ставки для успешных торговых объектов Москвы. Они могут использоваться только для примерной оценки и могут сильно различаться в зависимости от ТЦ.

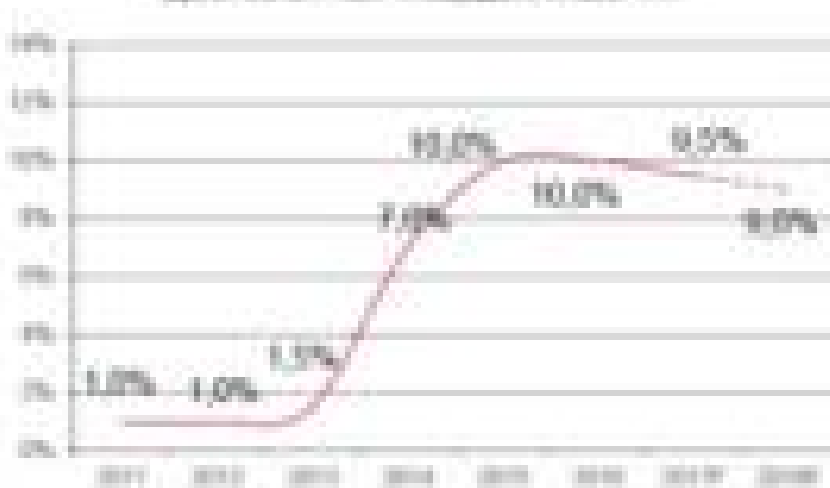
Складская недвижимость

2017 год стал переломным для рынка Московского региона. На фоне длительного устойчиво высокого спроса во второй половине 2017 года началось снижение доли вакантных площадей, прекратилось снижение средней ставки аренды. Это положительно повлияло на активность девелоперов. Появились анонсы новых проектов, но реализовывать их предполагается не спекулятивно, а после подписания предварительного договора аренды или продажи складских площадей. В Москве и регионах сохраняется высокий спрос на складские площади. Доля вакантных площадей в Московском регионе снижается. Девелоперы на складском рынке предпочитают built-to-suit спекулятивному строительству. В 2018 году тенденция сохранится.

Однако резкого роста ставок и сокращения доли вакантных площадей при стабильном спросе ждать не приходится. Рынок останется рынком арендатора, а арендатор готов подождать, когда будет построен удовлетворяющий его требованиям склад в подходящем месте, а не арендовать площади в старом неудобно расположенном складском комплексе. В регионах мы так же наблюдаем ориентацию на built-to-suit. Еще в 2016 году там снизились темпы спекулятивного строительства и стабилизировались ставки аренды, а на рынке Санкт-Петербурга наблюдается дефицит складских площадей из-за чего ставки аренды в этом регионе значительно выше московских. В регионах, как и на столичном рынке, тенденция сохранится. Девелоперы будут меньше строить спекулятивно, предпочитая начинать строительство после заключения предварительного договора аренды или продажи, ставки аренды останутся стабильными, доля вакантных площадей будет медленно снижаться.

На складском рынке московского региона доля вакантных площадей снижается на фоне минимальной арендной ставки и низкой строительной активности. Доля вакантных площадей в Московском регионе в конце 2017 года начала снижаться. Девелоперы отказываются от спекулятивного строительства и предлагают построить складские комплексы под заказчика. 2018 году снижение доли вакантных площадей сохранится, но снижение не будет быстрым. В Московском регионе множество удобно расположенных площадок built-to-suit, и клиенты готовы подождать и получить полностью удовлетворяющий их требованиям склад, а пустующие площади так и остаются свободными.

Доля вакантных площадей, кв.м, млн



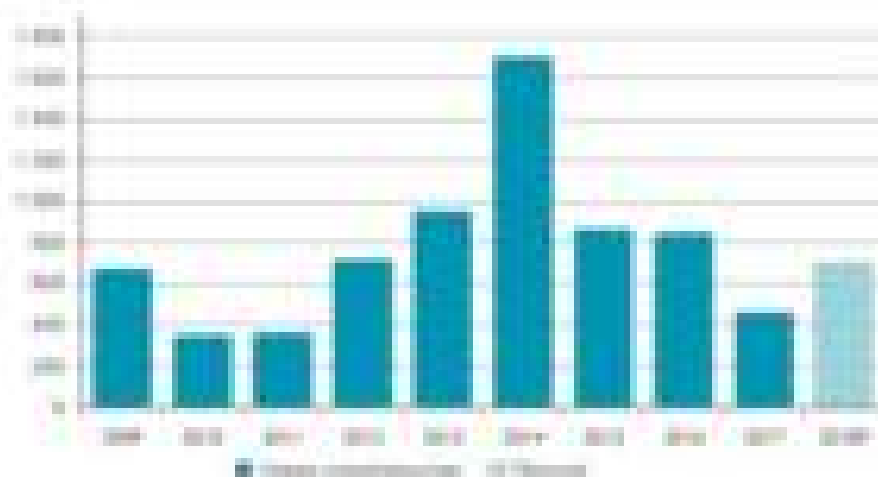
Средняя ставка аренды, кв.м, млн (руб) на кв. м в год



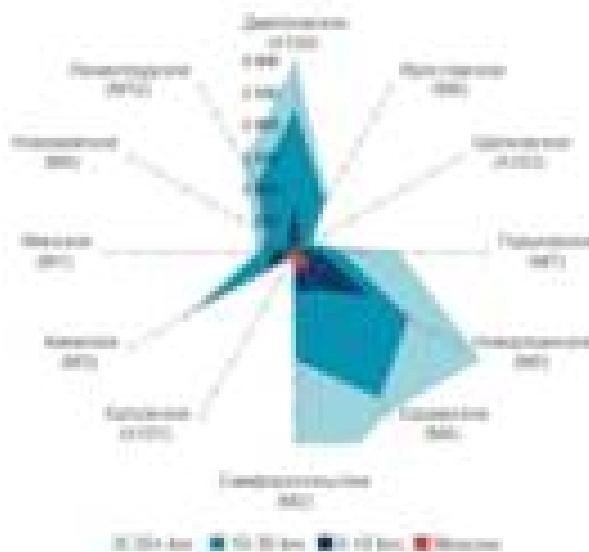
В 2017 году в эксплуатацию было введено 463 000 кв.м новых складских площадей, что на 45% ниже аналогичного показателя 2016 года. В четвертом квартале 2017 года было введено 185 000 кв.м новых складских площадей, что составляет 40% от общегодового прироста. Низкие ставки аренды и большое количество свободных складских площадей не стимулировало девелоперов завершать строительство строящихся объектов и начинать новое. Ситуация улучшилась в четвертом квартале, когда доля вакантных площадей начала снижаться. В 2018 году темпы строительства увеличатся.

ся. В Московском регионе будет построено около 700 000 кв.м качественных складских площадей, на 60% из которых уже есть заключенные договора аренды и покупки.

Суммарный фонд новых складских площадей (аренда + купля, тыс. кв. м)



Распределение складских площадей (аренда + купля, тыс. кв. м)



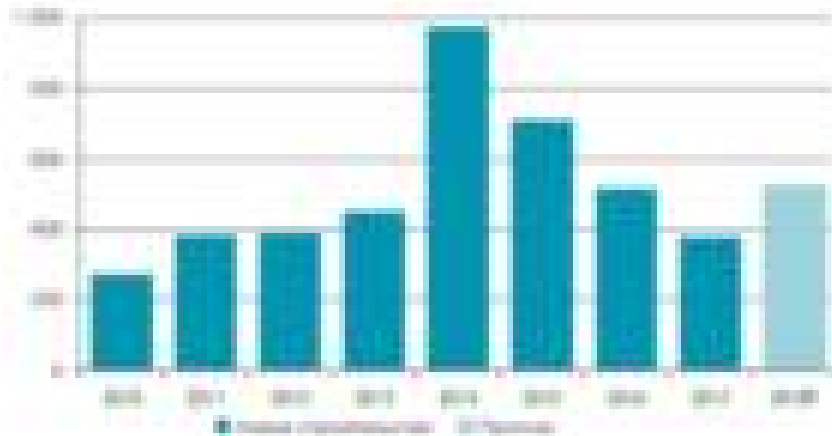
ТОП-3 направлений по построенной площади складов:

- Симферопольское – 18,9% (4 047 000 кв.м);
- Новорязанское – 15,7% (3 357 000 кв.м);
- Дмитровское – 14,0% (3 001 000 кв.м).

В 2017 году было арендовано и куплено 1 229 000 кв.м качественных складских площадей, что соответствует аналогичному показателю 2016 года. Существенным отличием спроса 2017 от 2016 года является снижение количества сделок. По сравнению с 2016 годом количество сделок снизилось на 25%. В 2017 году спросом пользовались склады большой площади. Размер среднего запроса в 2017 году вырос на 25% и составил 16 000 кв.м. Это явилось одной из причин низких темпов снижения доли свободных площадей в регионе. Не найдя готового склада необходимой площади, потребитель заключал договор на built-to-suit. По прогнозам Cushman & Wakefield спрос на складские площади сохранится на уровне 2016-2017 годов. В 2018 году будет арендовано и куплено около 1 200 000 кв.м.

Доля розничных сетей в структуре арендованных и купленных складских площадей в 2017 году составила 51%. В этом сегменте традиционно заключаются сделки на самые большие площади. Средний размер сделки с розничными сетями в 2017 году составил 30 000 кв.м, что почти на 47% выше среднего показателя по рынку. Следует отметить рост доли сегмента «Одежда и обувь» с 5% в 2016 г. до 30% в 2017 и снижение долей сегмента «еда и напитки» с 27% в 2016 до 12% до 2017. Отмечаемая аналитиками Cushman & Wakefield в конце 2016 года тенденция роста спроса на складские площади со стороны производственных и логистических компаний в 2017 году не получила продолжения. После роста их доли в 2016 году до 18% и 16% соответственно, в 2017 году их доля снизилась до показателей 2015 года.

В регионах России спрос на склады остается высоким. Девелоперы предпочитают built-to-suit спекулятивному строительству. В 2017 году в регионах РФ было построено 377 000 кв. м качественных складских площадей, что на 195 000 кв. м ниже показателей 2016 года. 48% новых складов в регионах России было построено в Новосибирской, Самарской областях и Приморском крае. По темпам строительства эти регионы опередили в 2017 году Санкт-Петербург, который традиционно является вторым, после Москвы по темпам нового строительства. Рост предложения в Санкт-Петербурге оказался самым низким за последние 6 лет. Это привело к дефициту складских площадей и росту запрашиваемых ставок аренды в этом регионе. По предварительным прогнозам, в 2018 году темпы нового складского строительства в регионах будут выше на 30% – будет построено около 525 000 кв.м новых складских площадей. На 57% из них уже заключены предварительные договоры аренды и продажи.



По объему арендованных и купленных площадей, результат 2017 года в регионах России оказался лучше 2016 года по всем показателям. Объем заключенных сделок увеличился на 72% и составил 626 000 кв.м. На 60% увеличилось количество сделок. Средний размер сделки в 2017 году составил 9 000 кв.м, что выше аналогичного показателя 2016 года на 14%. Таким образом, двухлетний тренд сокращения объема заключенных сделок прекратился. Традиционно, из всех регионов большинство сделок со складами совершается в Санкт-Петербурге. В 2017 году в данном регионе было заключено 30% сделок. Второй регион по объему сделок – Екатеринбург, на этот регион пришлось 24% региональных сделок 2017 года. Аналитики Cushman & Wakefield прогнозируют, что спрос на складские площади в регионах в следующем году сохранится. Объем заключенных сделок со складской недвижимостью будет на уровне 2017 года и составит около 600 000 кв.м. (Отдел исследований Cushman & Wakefield)

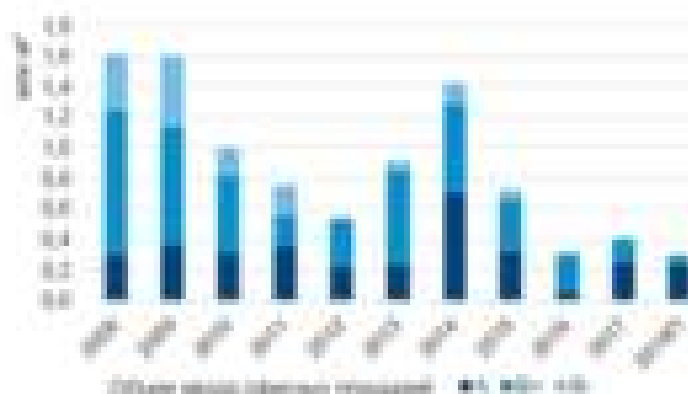
Исследование офисного рынка Москвы по итогам 2017 года

Аналитики компании Colliers International представили исследование офисного рынка Москвы по итогам 2017 года. Общий объем предложения офисных площадей в Москве составляет 17,6 млн кв.м, из которых 24% соответствует классу «А» и 76% – классу «В+/-». В 2017 году объем введенных в эксплуатацию офисных площадей составил 408 000 кв.м, превысив показатель предыдущего года на 31% – впервые после начала кризиса показатель объема ввода новых офисов, продемонстрировал положительную годовую динамику. При этом основной вклад в прирост показателя объема ввода в 2017 году внесли объекты, строительство которых началось до кризиса, а сроки ввода в эксплуатацию переносились девелоперами на протяжении последних трех лет. Ключевую роль в изменении статуса этих объектов сыграли успешно завершившиеся переговоры с арендаторами и покупателями, в результате которых был подписан ряд крупных сделок с офисной недвижимостью. Таким образом, из совокупного объема офисных площадей, выведенных на рынок в 2017, 70% уже не предлагаются на рынке аренды и продажи.

Объекты, введенные в эксплуатацию в 2017 году

Название	Класс	Девелопер	Офисная площадь (тыс. кв.м)	Квартал
«Юнармия»	«А»	Star Invest BV, «Галс-Девелопмент»	123,5	IV
«Бизнес Федерация – Восток»	«В+»	Партнершип «НКО»	118,8	IV
NEOPOLIS	«А»	A-Shore Estates	83,8	IV
«Омега»	«А»	Группа «САФМАР» («СФМ»)»	36	III
«Битва Град»	«А»	MR Group	21	III
«Большое»	«А»	OT Properties	14,1	I

Доля ввода офисных площадей



Спрос на офисные площади в Москве в 2017 году

Совокупный объем спроса (аренда и покупка) в 2017 году превысил 1,27 млн кв.м, увеличившись относительно показателя за предыдущий год на 32%. На увеличение объема сделок по аренде и продаже повлияли благоприятные рыночные условия – сниженные ставки аренды и цены продаж, наличие выбора в размере и локации офисных помещений, а также общая стабилизация экономической ситуации.

В 2017 году на офисном рынке было заключено более десяти крупных сделок (более 10 000 кв.м каждая), что в несколько раз превысило показатель 2016 года. Помимо весьма привлекательных условий на рынке, принятию решения о переезде в новый офис поспособствовал ожидаемый дефицит крупных офисных блоков (более 10 000 кв.м) в качественных зданиях с удобной локацией.

Индикатором стабилизации арендных ставок на офисные помещения Москвы стало сокращение сделок по пересогласованию условий аренды, доля которых в совокупном объеме сделок аренды снизилась с 23% в 2016 году до 9% в 2017.

В 2017 году сохранилась тенденция предыдущего года по консолидации подразделений организаций с государственным участием. Как и в прошлом году, благоприятными условиями «рынка арендатора» воспользовались крупные государственные банки и крупнейшие государственные корпорации – по итогам 2017 совокупный объем сделок по аренде и продаже офисных помещений на 18% сформирован сделками с компаниями, имеющими государственное участие.

Крупнейшие новые сделки с офисами в 2017 году

Клиент	Площадь (кв.м)	Выкупная цена (млн руб.)	Объект	Сторона
Сбербанк	70 000	10 000	«Олимпийский (Бизнес-Центр)»	ИП
Сбербанк	42 000	4 000	Апартаменты в стр. 2, 4	ИП
Сбербанк (дочерняя структура)	30 300	3 000	РейтингПлюс	ИП
Внешэкономбанк	17 000	1 700	«Московский Центр Б»	ИП
Тинькофф	13 000	1 300	Семьсот (Фонд «Альфа»)	ИП
Тинькофф	12 000	1 200	«Иллюстрация-Декад»	ИП
Сбербанк	11 000	1 100	«Лабели»	ИП

Территориальное распределение сделок по новым сделкам в 2017 году



Рынок продажи офисных помещений в 2017 году

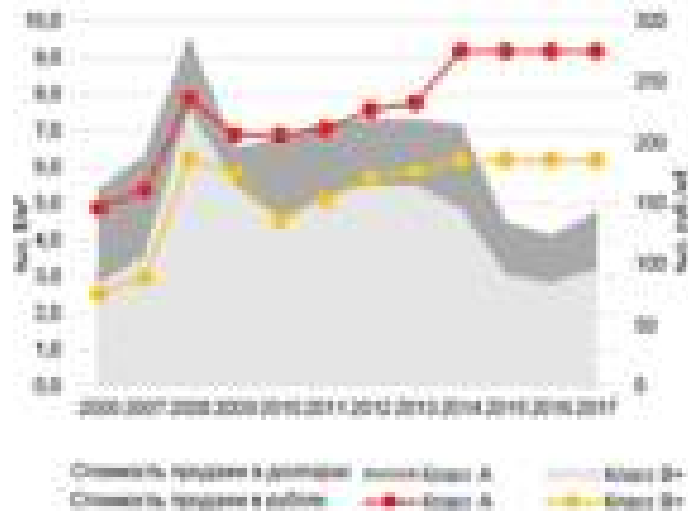
Объем продаж офисных площадей увеличивается на протяжении последних двух лет. Доля сделок по приобретению **офисов в собственность** в общем объеме всех сделок выросла с 8% в 2015 до 17% в 2017 году. Совокупный объем купленных офисных площадей по итогам 2017 года составил 258 900 кв.м, в то время как в 2016 году – 170 000 кв.м, а в 2015 – 112 000 кв.м.

Цены продаж (запрашиваемые цены без учета НДС) качественных офисных помещений Москвы в экспонируемых на рынке объектах в течение 2017 года оставались стабильными и существенно не изменились относительно уровня 2016.

Цена на офисные блоки в объектах класса «А», расположенных в границах ММДЦ «Москва-Сити», находится в диапазоне от 300 000 до 450 000 рублей за кв.м. В офисах класса «В+/-» цены находятся в диапазоне от 180 000 до 250 000 рублей за кв.м в объектах, расположенных между Садовым кольцом и ТТК, и от 120 000 до 200 000 рублей за кв.м в объектах, расположенных между ТТК и МКАД.

В условиях постепенного сокращения качественного предложения офисов на продажу, эксперты наблюдают дефицит офисных блоков в объектах, расположенных с внутренней стороны ТТК. В объектах, расположенных между ТТК и МКАД, наблюдается дефицит блоков размером более 3000 кв.м. Дефицит отдельно стоящих зданий, предлагаемых на продажу, является характерным для всего рынка.

Динамика средневзвешенных цен продажи офисов в Москве



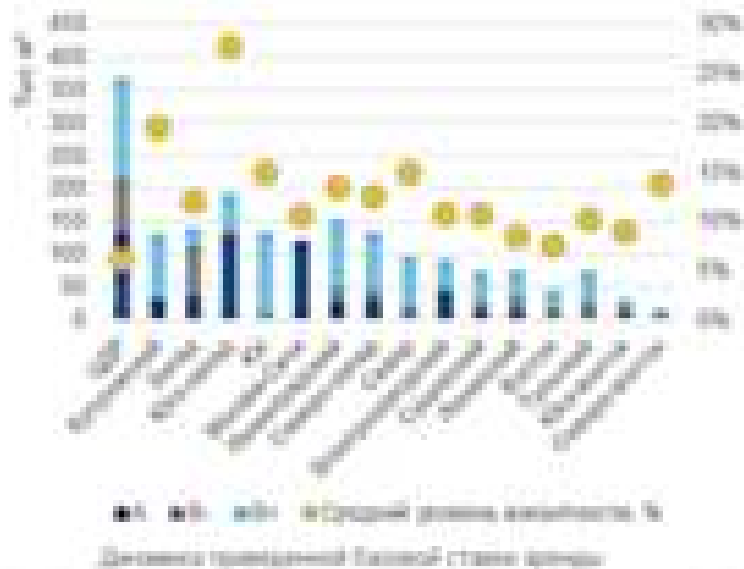
Объём вакантных офисных помещений в 2017 году в Москве

По итогам 2017 года уровень вакантных площадей в офисах Москвы достиг 10,5% (в абсолютном выражении – 1,8 млн кв.м офисных площадей), снизившись относительно показателя предыдущего года на 1,9 п.п. Снижение показателя обусловлено выросшим относительно предыдущего года объемом сделок по новой аренде и продаже офисных помещений, а также высокой степенью заполненности объектов, введенных в эксплуатацию в 2017 году.

Снижение объема вакантных площадей было зафиксировано практически на всех субрынках Москвы. В ММДЦ «Москва-Сити» доля вакантных площадей снизилась относительно предыдущего года на 7,3 п.п. и составила по итогам 2017 года 10,5%, впервые снизившись до среднерыночного уровня вакантных площадей за последние пять лет.

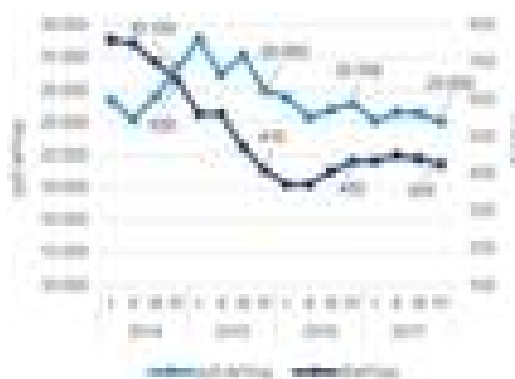
Основной объем пустующих офисов класса «А», который составляет 575 000 кв.м, распределен между ЦДР (17%), ММДЦ «Москва-Сити» (21%) и Новой Москвой (26%), офисные объекты на территории которой, преимущественно представлены зданиями формата «бизнес-парк».

Распределение объемов свободного предложения по субрынкам в IV квартале 2017 года



Офисы класса «А»

Офисы класса «В»



* Приведенная базовая ставка аренды в рублях рассчитывается путем пересчета ставок, номинированных в долларовом эквиваленте, в рубли по среднему курсу доллара США к российскому рублю за отчетный период, а также по фиксированному курсу, устанавливаемому арендодателем. В базовую ставку аренды не включены: НДС (18%), эксплуатационные расходы и коммунальные платежи.

Тенденции офисного рынка Москвы и прогнозы

На протяжении 2017 года девелоперы анонсировали планы по строительству новых объектов, реконструкции существующих, а некоторые из них заявляли о возобновлении активности на ряде объектов, строительство которых было ранее временно приостановлено. Восстановление девелоперской активности отразится на показателях объема ввода офисных объектов в 2019-2020 годах.

В 2018 аналитики Colliers International ожидают низкого объема ввода офисных площадей, что обусловлено ухудшением конъюнктуры рынка в 2014-2015 годах и связанным с ним снижением строительной активности. По прогнозам, объем ввода в эксплуатацию офисов в 2018 году составит 300 000 кв.м, что может оказаться минимальным значением объема ввода за последние десять лет.

Низкие объемы нового офисного строительства, частичная заполненность объектов, находящихся в стадии строительства, а также растущий спрос на офисные площади со стороны потенциальных арендаторов и покупателей, обеспечат дальнейшее снижение вакантности, в результате чего уровень вакантных площадей может достигнуть 8,8%.

Colliers International ожидает умеренный рост ставок аренды на офисную недвижимость в пределах 10% в 2018 году в связи с постепенным сокращением качественного свободного предложения офисов, сопровождающегося стабильным спросом на качественные офисные помещения и низким объемом ввода в эксплуатацию офисных площадей.

Динамика объема ввода в эксплуатацию офисов и объема сделок покупки и аренды



(Источник информации: <https://zdanie.info>).

При исследовании рынка объекта оценки Оценщик руководствовался следующими критериями поиска аналогов (в порядке значимости): сопоставимое функциональное назначение (офисное помещение), местоположение (наименьшая удаленность от объекта оценки, сопоставимая площадь, сопоставимое техническое состояние. Ограничение выборки по времени: 6 месяцев до даты определения стоимости. Ограничение выборки не менее 3 объектов.

На основании анализа рынка Оценщиком установлено:

1. Проведенный Оценщиком анализ рынка объектов недвижимости (помещений) позволил выявить следующие предложения к продаже (по объектам сопоставимым с объектом оценки в соответствии с заданными критериями подбора аналогов):

Адрес: г. Москва,	Наименование	Общая площадь, м ²	Этаж	Цена предложения, руб.	Цена предложения за м ² , руб.	Источник информации
Пр-д Дежнева, 1	Офис	463,0	8/11	62505000,00	135000,00	https://www.cian.ru/sale/commercial/176517621/
Пр-д Дежнева, 1	Офис	1975,9	7,8/11	266746500,00	135000,00	https://www.cian.ru/sale/commercial/170910890/
Пр-д Дежнева, 1	Офис	145,0	8/11	18850000,00	130000,00	https://ardera.ru/area-a78441
Пр-д Дежнева, 1	Офис	500,0	8/11	65000000,00	130000,00	https://ardera.ru/area-1fb878
Пр-д Дежнева, 1	Офис	1000,0	7,8/11	130000000,00	130000,00	https://ardera.ru/area-229912
Диапазон цен предложения, руб./м²					130000,00-135000,00	
Среднее значение из диапазона цен предложения, руб./м²					132000,00	
Копии поименованных выше источников информации в соответствии с требованиями Федерального стандарт «Требования к отчету об оценке» (ФСО №3), утвержденном приказом Минэкономразвития России №299 от 20.05.2015 г. в Приложении 2 к отчету об оценке						
Обоснование значений или диапазонов значений ценообразующих факторов, использовавшихся при определении стоимости						
Ценообразующий фактор	Значение (диапазон значений)	Обоснование значения (диапазона значений)				
Стоимость объекта-аналога	0-∞ руб.	Устанавливается на основании исследования фактически состоявшихся сделок.				
Торг при приведении цены предложения объекта-аналога к цене сделки	0-∞ руб. или 0-∞ %.	Устанавливается нормативно или на основании переговоров (при использовании информации о предложении к продаже).				
Территориальные характеристики объекта-аналога	0-∞ руб. или 0-∞ %.	Устанавливается на основании исследования фактически состоявшихся сделок (предложений) или нормативно.				
Технические характеристики объекта-аналога	0-∞ руб. или 0-∞ %.	Устанавливается на основании исследования фактически состоявшихся сделок (предложений) или нормативно.				
Объемно-планировочные характеристики объекта-аналога	0-∞ руб. или 0-∞ %.	Устанавливается на основании исследования фактически состоявшихся сделок (предложений) или нормативно.				
Схожесть объекта-аналога с объектом оценки	-	Устанавливается на основании исследования вышеперечисленных факторов.				
Анализ других внешних факторов, не относящихся непосредственно к объекту оценки, но влияющих на его стоимость						
Других внешних факторов, не относящихся непосредственно к объекту оценки, но влияющих на его стоимость при анализе рынка объекта оценки не выявлено.						

2. Проведенный Оценщиком анализ рынка объектов недвижимости (помещений) позволил выявить следующие предложения к аренде (по объектам сопоставимым с объектом оценки в соответствии с заданными критериями подбора аналогов):

Адрес: г. Москва,	Наименование	Общая площадь, м ²	Этаж	Цена предложения, руб./м ² в год.	Цена предложения, руб./год	Источник информации
Пр-д Дежнева, 1	Офис	1312,4	5/11	17160,00	22520784,00	https://www.cian.ru/biznes-centr-dezhnev-plaza-moskva-6321/
Пр-д Дежнева, 1	Офис	122,0	8/11	17160,00	2093520,00	https://www.cian.ru/biznes-centr-dezhnev-plaza-moskva-6321/
Пр-д Дежнева, 1	Офис	370,0	5/11	15000,00	5550000,00	https://www.cian.ru/biznes-centr-dezhnev-plaza-moskva-6321/
Пр-д Дежнева, 1	Офис	370,0	6/11	17160,00	6349200,00	https://www.cian.ru/biznes-centr-dezhnev-plaza-moskva-6321/
Пр-д Дежнева, 1	Офис	1000,0	8/11	16000,00	16000000,00	https://www.cian.ru/biznes-centr-dezhnev-plaza-moskva-6321/
Диапазон цен предложения, руб./м² в год.					16000,00-17160,00	
Среднее значение из диапазона цен предложения, руб./м² в год.					16496,00	
Копии поименованных выше источников информации в соответствии с требованиями Федерального стандарт «Требования к отчету об оценке» (ФСО №3), утвержденном приказом Минэкономразвития России №299 от 20.05.2015 г. в Приложении 2 к отчету об оценке						
Обоснование значений или диапазонов значений ценообразующих факторов, использовавшихся при определении стоимости						
Ценообразующий фактор	Значение (диапазон значений)	Обоснование значения (диапазона значений)				
Стоимость объекта-аналога	0-∞ руб.	Устанавливается на основании исследования фактически состоявшихся сделок.				
Торг при приведении цены предложения объекта-аналога к цене сделки	0-∞ руб. или 0-∞ %.	Устанавливается нормативно или на основании переговоров (при использовании информации о предложении к продаже).				
Территориальные характеристики объекта-аналога	0-∞ руб. или 0-∞ %.	Устанавливается на основании исследования фактически состоявшихся сделок (предложений) или нормативно.				
Технические характеристики объекта-аналога	0-∞ руб. или 0-∞ %.	Устанавливается на основании исследования фактически состоявшихся сделок (предложений) или нормативно.				
Объемно-планировочные характеристики объекта-аналога	0-∞ руб. или 0-∞ %.	Устанавливается на основании исследования фактически состоявшихся сделок (предложений) или нормативно.				
Финансовые составляющие арендной ставки объекта-аналога	0-∞ руб. или 0-∞ %.	Устанавливается на основании исследования фактически состоявшихся сделок (предложений) или нормативно.				
Схожесть объекта-аналога с объектом оценки	-	Устанавливается на основании исследования вышеперечисленных факторов.				
Анализ других внешних факторов, не относящихся непосредственно к объекту оценки, но влияющих на его стоимость						
Других внешних факторов, не относящихся непосредственно к объекту оценки, но влияющих на его стоимость при анализе рынка объекта оценки не выявлено.						

Выводы по результатам анализа рынка помещений:

1. В результате анализа рынка выявлено достаточное количество предложений к продаже объектов, сопоставимых с объектом оценки в соответствии с заданными критериями подбора аналогов, однако предложение значительно превышает спрос, то есть наблюдается диспаритет между предложенной ценой и платежеспособным спросом, то есть для выхода на сделку продавец должен максимально приблизить свои ценовые ожидания к ценовым ожиданиям платежеспособного покупателя, что не всегда выполнимо, ввиду чего на рынке снижается активность сделок (таким образом, рынок можно охарактеризовать как неактивный).
2. Диапазон цен предложений по продаже достаточно небольшой (разброс цен составляет порядка 5%), что говорит о сбалансированности рынка.
3. Срок экспозиции объектов на рынке (исходя из даты размещения предложения) достаточно большой.
4. В результате анализа рынка выявлено достаточное количество предложений к аренде объектов, сопоставимых с объектом оценки в соответствии с заданными критериями подбора аналогов, однако предложение значительно превышает спрос, то есть для выхода на сделку продавец должен максимально приблизить свои ценовые ожидания к ценовым ожиданиям платежеспособного покупателя, что не всегда выполнимо, ввиду чего на рынке снижается активность сделок (таким образом, рынок можно охарактеризовать как неактивный).

5. Диапазон цен предложений по аренде достаточно небольшой (разброс цен составляет порядка 7%), что говорит о сбалансированности рынка.
6. Арендная ставка по объектам предлагаемым к аренде включает коммунальные платежи.
7. Срок экспозиции объектов на рынке (исходя из даты размещения предложения) достаточно большой.
8. Рынок аренды более насыщен как предложениями, так и спросом, то есть сделки на нем совершаются значительно чаще, нежели на рынке продаж.
9. Из анализа рынка кроме того установлено, что отсутствует влияние площади как на цену продажи, так и на цену аренды (все выявленные аналоги как предлагаемые к продаже, так и предлагаемые к аренде находятся в том же здании, что и объект оценки).

12. ОПИСАНИЕ ПРОЦЕССА ОЦЕНКИ ОБЪЕКТОВ ОЦЕНКИ

12.1. ПОДХОДЫ К ОЦЕНКЕ

Согласно ФСО №1: Оценщик вправе самостоятельно определять необходимость применения тех или иных подходов к оценке и конкретных методов оценки в рамках применения каждого из подходов.

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

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

Сравнительный подход – совокупность методов оценки, основанных на получении стоимости объекта оценки путем сравнения оцениваемого объекта с объектами-аналогами. Сравнительный подход рекомендуется применять, когда доступна достоверная и достаточная для анализа информация о ценах и характеристиках объектов-аналогов. При этом могут применяться как цены совершенных сделок, так и цены предложений. В рамках сравнительного подхода применяются различные методы, основанные как на прямом сопоставлении оцениваемого объекта и объектов-аналогов, так и методы, основанные на анализе статистических данных и информации о рынке объекта оценки.

Доходный подход – совокупность методов оценки, основанных на определении ожидаемых доходов от использования объекта оценки. Доходный подход рекомендуется применять, когда существует достоверная информация, позволяющая прогнозировать будущие доходы, которые объект оценки способен приносить, а также связанные с объектом оценки расходы. В рамках доходного подхода применяются различные методы, основанные на дисконтировании денежных потоков и капитализации дохода.

12.2. ОБОСНОВАНИЕ ИСПОЛЬЗОВАНИЯ ПОДХОДОВ К ОЦЕНКЕ

Обоснование отказа от использования затратного подхода.

Затратный подход основывается на принципе замещения, который гласит, что покупатель не заплатит за недвижимость больше той суммы, которую нужно будет потратить на приобретение земельного участка и строительства на нем объекта, аналогичного по своим потребительским характеристикам объекту оценки. Оценщику абсолютно не известны случаи подобного приобретения помещения, когда покупатель приобретал в собственность помещение в объекте недвижимости посредством его строительства. Помимо этого в соответствии с ФСО-7 затратный подход рекомендуется использовать при низкой активности рынка, когда недостаточно данных, необходимых для применения сравнительного и доходного подходов к оценке. В отношении объектов оценки рынок достаточно развит для применения сравнительного подхода, кроме того, ввиду развитого рынка разумный покупатель (или продавец) в первую очередь ориентируется на рыночные показатели (цены сделок или предложений по аналогичным объектам). На основании изложенного затратный подход при определении стоимости объектов оценки не применялся.

Обоснование использования сравнительного подхода.

Сравнительный подход применяется, так как существует достоверная и доступная для анализа информация о ценах и характеристиках объектов-аналогов (см. 11. АНАЛИЗ РЫНКА ОБЪЕКТОВ ОЦЕНКИ, ЦЕНООБРАЗУЮЩИХ ФАКТОРОВ, А ТАКЖЕ ВНЕШНИХ ФАКТОРОВ ВЛИЯЮЩИХ НА ИХ СТОИМОСТЬ).

Обоснование использования доходного подхода.

Доходный подход основывается на определении ожидаемых доходов от использования объекта оценки. Доходный подход рекомендуется применять, когда существует достоверная информация, позволяющая прогнозировать будущие доходы, которые объект оценки способен приносить, а также связанные с объектом оценки расходы. В данном случае, с учетом текущей ситуации на рынке (см. 11. АНАЛИЗ РЫНКА ОБЪЕКТОВ ОЦЕНКИ, ЦЕНООБРАЗУЮЩИХ ФАКТОРОВ, А ТАКЖЕ ВНЕШНИХ ФАКТОРОВ ВЛИЯЮЩИХ НА ИХ СТОИМОСТЬ) представляется возможным прогнозировать будущие доходы, которые объект оценки способен приносить, а также связанные с объектом оценки расходы со степенью достоверности, позволяющей применить доходный подход. Однако следует отметить, что в соответствии с п. 11 ФСО-1 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. В данном случае целью оценки является определение рыночной стоимости для реализации объекта оценки в рамках процедуры банкротства (конкурсное производство), ввиду чего реализация объектов вне зависимости от их доходности должна произойти. В отношении объектов оценки рынок достаточно развит для применения сравнительного подхода, а при наличии развитого рынка разумный покупатель (или продавец) в первую очередь ориентируется на рыночные показатели (цены сделок или предложений по аналогичным объектам). На основании изложенного доходный подход при определении стоимости объектов оценки применяется, однако при согласовании результатов ему будет присвоен значительно меньший вес нежели сравнительному, а при значительном (более 30%) расхождении результатов с результатами сравнительного подхода данный подход при согласовании результатов учитываться не будет.

13. ОПРЕДЕЛЕНИЕ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТОВ ОЦЕНКИ В РАМКАХ СРАВНИТЕЛЬНОГО ПОДХОДА

В рамках сравнительного подхода Оценщик счел возможным применить метод сравнения продаж, который основан на предпосылке, что субъекты на рынке осуществляют сделки купли-продажи по аналогии, т.е. основываясь на информации об аналогичных сделках. Другими словами, подход имеет в своей основе предположение, что благоразумный покупатель за выставленный на продажу объект недвижимости не заплатит большую сумму, чем та, за которую можно приобрести аналогичный по качеству и назначению объект. Следующие предложения были приняты как аналоги и использованы в расчетах:

Адрес: г. Москва,	Наименование	Общая площадь, м ²	Этаж	Цена предложения, руб.	Цена предложения за м ² , руб.	Источник информации
Пр-д Дежнева, 1	Офис	463,0	8/11	62505000,00	135000,00	https://www.cian.ru/sale/commercial/176517621/
Пр-д Дежнева, 1	Офис	1975,9	7,8/11	266746500,00	135000,00	https://www.cian.ru/sale/commercial/170910890/
Пр-д Дежнева, 1	Офис	145,0	8/11	18850000,00	130000,00	https://ardera.ru/area-a78441
Пр-д Дежнева, 1	Офис	500,0	8/11	65000000,00	130000,00	https://ardera.ru/area-1fb878
Пр-д Дежнева, 1	Офис	1000,0	7,8/11	130000000,00	130000,00	https://ardera.ru/area-229912

Сводная информация об объектах оценки и аналогах:

Объект	Адрес: г. Москва	Кадастровый номер	Наименование	Общая площадь, м ²	Этаж/Этажность	Тип отделки	Наличие отдельного входа	Состав продаваемых площадей
Объект оценки №1	район Южное Медведково, пр. Дежнева, д.1	77:00:0000000:71298	Помещение	116,1	1/11	«Люкс»	Нет	Основные площади с местами общего пользования (МОП)
Объект оценки №2	район Южное Медведково, пр. Дежнева, д.1	77:00:0000000:71299	Помещение	430,4	1/11	«Люкс»	Есть	Основные площади с местами общего пользования (МОП)

Объект оценки №3	район Южное Медведково, пр. Дежнева, д.1	77:00:0000000:71300	Помещение	592,2	1/11	«Люкс»	Нет	Основные площади с местами общего пользования (МОП)
Объект оценки №4	район Южное Медведково, пр. Дежнева, д.1	77:00:0000000:71301	Помещение	435,7	1/11	«Люкс»	Нет	Основные площади с местами общего пользования (МОП)
Объект оценки №5	район Южное Медведково, пр. Дежнева, д.1	77:00:0000000:71310	Помещение	571,6	2/11	«Люкс»	Нет	Основные площади с местами общего пользования (МОП)
Объект оценки №6	район Южное Медведково, пр. Дежнева, д.1	77:00:0000000:71311	Помещение	40,8	2/11	«Люкс»	Нет	Основные площади с местами общего пользования (МОП)
Объект оценки №7	район Южное Медведково, пр. Дежнева, д.1	77:00:0000000:71312	Помещение	9,6	2/11	«Люкс»	Нет	Места общего пользования (МОП)
Объект оценки №8	район Южное Медведково, пр. Дежнева, д.1	77:00:0000000:71313	Помещение	8,2	2/11	«Люкс»	Нет	Места общего пользования (МОП)
Объект оценки №9	район Южное Медведково, пр. Дежнева, д.1	77:00:0000000:71314	Помещение	25,4	2/11	«Люкс»	Нет	Места общего пользования (МОП)
Объект оценки №10	район Южное Медведково, пр. Дежнева, д.1	77:00:0000000:71224	Помещение	171,3	2/11	«Люкс»	Нет	Основные площади с местами общего пользования (МОП)
Объект оценки №11	район Южное Медведково, пр. Дежнева, д.1	77:00:0000000:71227	Помещение	167,5	2/11	«Люкс»	Нет	Основные площади с местами общего пользования (МОП)
Объект оценки №12	район Южное Медведково, пр. Дежнева, д.1	77:00:0000000:67722	Помещение	59,0	5/11	«Люкс»	Нет	Места общего пользования (МОП)
Объект оценки №13	район Южное Медведково, пр. Дежнева, д.1	77:00:0000000:33216	Помещение	632,9	10/11	«Люкс»	Нет	Основные площади с местами общего пользования (МОП)
Объект оценки №14	район Южное Медведково, пр. Дежнева, д.1	77:00:0000000:33217	Помещение	494,2	техэтаж (11)/11	«Требуется косметический ремонт»	Нет	Места общего пользования (МОП)
Объект аналог №1	Пр-д Дежнева, 1	-	Офис	463,0	8/11	«Люкс»	Нет	Основные площади с местами общего пользования (МОП)
Объект аналог №2	Пр-д Дежнева, 1	-	Офис	1975,9	7,8/11	«Люкс»	Нет	Основные площади с местами общего пользования (МОП)
Объект аналог №3	Пр-д Дежнева, 1	-	Офис	145,0	8/11	«Люкс»	Нет	Основные площади с местами общего пользования (МОП)
Объект аналог №4	Пр-д Дежнева, 1	-	Офис	500,0	8/11	«Люкс»	Нет	Основные площади с местами общего пользования (МОП)
Объект аналог №5	Пр-д Дежнева, 1	-	Офис	1000,0	7,8/11	«Люкс»	Нет	Основные площади с местами общего пользования (МОП)

Выбор единицы сравнения. Поскольку объекты аналоги различаются по размеру и числу входящих в них единиц, при проведении сравнения можно столкнуться с определенными сложностями. Поэтому данные необходимо привести к общему знаменателю. Таким общим знаменателем может стать соответствующая единица сравнения – общая цена, цена за квадратный метр общей площади, цена за квадратный метр жилой площади и т.д.

В данном случае, так как использовались объекты, которые отличаются по своей общей площади, то в качестве единицы сравнения нами была выбрана стоимость 1 кв.м общей площади объекта. Ввиду того, что объекты оценки с аналогами отличаются по ряду ценообразующих факторов, необходимо внесение в стоимость использованных аналогов корректировок.

Обоснование проведенных корректировок:

Поправка на торг применялась для объектов-аналогов, выставленных на продажу. Величина поправки на торг принята в размере среднего значения из доверительного интервала в соответствии с таблицей 187. Справочника оценщика недвижимости-2017 (Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов). Корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода/ Л. А. Лейфер. – Н. Н., 2017, стр. 298 (скидка на торг на неактивном рынке для высококлассных офисов (класса А, В)) -**15,9 %**.

Поправка на местоположение (этаж): Объекты оценки и аналоги расположены на разных этажах. Поправка на этаж принята в соответствии с исследованием: Модель определения стоимости права собственности за объекты нежилого фонда (встроенных помещений), методом массовой оценки. (источник информации: http://quion.spb.ru/system/inline_attachment/file/463/Model_stoimosti_1_kv_2017.pdf):

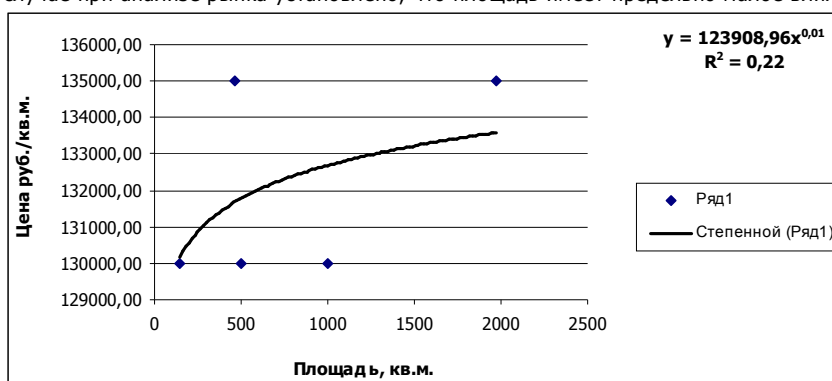
Важнейшие этажи	Функциональное использование		
	торговая	офисная	производственно-складская
1-ый этаж	1,00	1,00	1,00
2-ой этаж (с лифтом)	0,84	0,95	0,94
2-ой этаж (без лифта)	0,82	0,90	0,74
Выше 2-го (с лифтом)	0,74	0,90	0,85
Выше 2-го (без лифта)	0,68	0,79	0,67
Подвал с заглублением до 1,50 м включительно	0,70	0,63	0,72
Подвал с заглублением более 1,50 м	0,63	0,59	0,70
Цокольный этаж с заглублением до 0,50 м	0,89	0,87	0,92
Цокольный этаж с заглублением более 0,50 м	0,78	0,69	0,83

Поправка на местоположение (наличие отдельного входа): Часть объектов оценки имеет отдельный вход, в то время как использованные аналоги отдельного входа не имеют (расположены на средних этажах) и доступ в них осуществляется через иные помещения. Поправка на «наличие отдельного входа» принята в размере среднего значения из доверительного интервала в соответствии с таблицей 123. Справочника оценщика недвижимости-2017 (Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов). Корректирующие коэффициенты и

скидки для сравнительного подхода/ Л. А. Лейфер. – Н. Н., 2017, стр. 213 в размере: $1,00 : 0,85 = 1,17 (17,6 \%)$. (Отношение удельной цены объекта без отдельного входа к удельной цене такого же объекта, с отдельным входом: **0,85**)

Поправка на тип отделки: учитывает тот факт, что объекты с различным типом отделки имеют разную стоимость единицы площади. Поправочный коэффициент на тип отделки принят в соответствии с таблицей 147 Справочника оценщика недвижимости-2017 (Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов). Корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода/ Л. А. Лейфер. – Н. Н., 2017, стр. 240:

Поправка на площадь: учитывает тот факт, что объекты разной площади имеют разную стоимость единицы площади. Поправочный коэффициент на площадь может быть принят в соответствии с таблицей 103 Справочника оценщика недвижимости-2017 (Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов). Корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода/ Л. А. Лейфер. – Н. Н., 2017, стр. 184. Однако в данном случае при анализе рынка установлено, что площадь имеет предельно малое влияние на стоимость аналога:



Ввиду чего поправка на площадь не вводится.

Взвешивание скорректированных цен аналогов и вывод итоговой величины стоимости объекта оценки. Как правило, объекты-аналоги имеют различную степень схожести с объектом оценки и подвергаются корректировкам в разной степени. Обычно, степень доверия оценщика к результатам скорректированной стоимости по объектам аналогам различна. Чем больше объект-аналог схож с объектом оценки, и чем меньше размер отношения величины суммы корректировок (по модулю), внесенных в цену аналога, к первоначальной цене объекта-аналога, тем больше степень доверия оценщика к скорректированной стоимости, полученной по данному аналогу. Расчет весовых коэффициентов (V_i) производился по следующей формуле (из Арdziнов В., Александров В. Ценообразование в строительстве и оценка недвижимости. = СПб.: , Питер, 2013):

$$V_i = \frac{\frac{P_i^a}{\sum_{i=1}^n K_i^a}}{\left(\sum_{i=1}^n \frac{P_i^a}{\sum_{i=1}^n K_i^a} \right)}, \text{ где}$$

- V_i - весовой коэффициент i-го объекта-аналога;
- P_i^a - первоначальная цена предложения i-го объекта-аналога, руб.;
- $\sum_{i=1}^n K_i^a$ - общая сумма корректировок по модулю для i-го объекта-аналога, руб.,
- n - количество объектов-аналогов.

Ввиду того, что объекты аналоги и объекты оценки имеют разный состав оцениваемых площадей Оценщик принял решение сначала определить стоимость за м² объектов оценки рассматривая их как Основные площади с местами общего пользования (МОП), а в дальнейшем отдельно внести корректировки по каждому объекту.

РАССЧЕТ СТОИМОСТИ ЗА М² ОСНОВНОЙ ПЛОЩАДИ С МОП

Наименование	Кадастровый номер						
Помещение	77:00:0000000:71298						
Наименование показателя	Ед. изм.	Объект оценки	Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3	Аналог 4	Аналог 5
Цена предложения	руб.		62505000,00	266746500,00	18850000,00	65000000,00	130000000,00
Площадь	м.кв	116,10	463,00	1975,90	145,00	500,00	1000,00
Цена предложения за м ²	руб.		135000,00	135000,00	130000,00	130000,00	130000,00
Поправка на торг	%		-15,90	-15,90	-15,90	-15,90	-15,90
Откорректированная цена за м ²	руб.		-21465,00	-21465,00	-20670,00	-20670,00	-20670,00
Поправка на местоположение (этаж)	%		11,10	11,10	11,10	11,10	11,10
Откорректированная цена за м ²	руб.		12602,39	12602,39	12135,63	12135,63	12135,63
Поправка на тип отделки	%		0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Откорректированная цена за м ²	руб.		0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Сумма поправок по модулю	руб.		34067,39	34067,39	32805,63	32805,63	32805,63
Отношение суммы поправок по модулю к первоначальной стоимости за м ²			0,25	0,25	0,25	0,25	0,25
Весовой коэффициент			0,200	0,200	0,200	0,200	0,200
Стоимость за м ² с учетом весовых коэффициентов	руб.	123334,00					

Наименование		Кадастровый номер					
Помещение		77:00:0000000:71299					
Наименование показателя	Ед. изм.	Объект оценки	Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3	Аналог 4	Аналог 5
Цена предложения	руб.		62505000,00	266746500,00	18850000,00	65000000,00	130000000,00
Площадь	м.кв	430,40	463,00	1975,90	145,00	500,00	1000,00
Цена предложения за м ²	руб.		135000,00	135000,00	130000,00	130000,00	130000,00
Поправка на торг	%		-15,90	-15,90	-15,90	-15,90	-15,90
Откорректированная цена за м ²	руб.		-21465,00	-21465,00	-20670,00	-20670,00	-20670,00
Откорректированная цена за м ²	руб.		113535,00	113535,00	109330,00	109330,00	109330,00
Поправка на местоположение (этаж)	%		11,10	11,10	11,10	11,10	11,10
Откорректированная цена за м ²	руб.		12602,39	12602,39	12135,63	12135,63	12135,63
Откорректированная цена за м ²	руб.		126137,39	126137,39	121465,63	121465,63	121465,63
Поправка на местоположение (наличие отдельного входа)	%		18,00	18,00	18,00	18,00	18,00
Откорректированная цена за м ²	руб.		22704,73	22704,73	21863,81	21863,81	21863,81
Откорректированная цена за м ²	руб.		148842,11	148842,11	143329,44	143329,44	143329,44
Поправка на тип отделки	%		0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Откорректированная цена за м ²	руб.		0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Откорректированная цена за м ²	руб.		148842,11	148842,11	143329,44	143329,44	143329,44
Сумма поправок по модулю	руб.		56772,11	56772,11	54669,44	54669,44	54669,44
Отношение суммы поправок по модулю к первоначальной стоимости за м ²			0,42	0,42	0,42	0,42	0,42
Весовой коэффициент			0,200	0,200	0,200	0,200	0,200
Стоимость за м ² с учетом весовых коэффициентов	руб.	145535,00					
Наименование		Кадастровый номер					
Помещение		77:00:0000000:71300					
Наименование показателя	Ед. изм.	Объект оценки	Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3	Аналог 4	Аналог 5
Цена предложения	руб.		62505000,00	266746500,00	18850000,00	65000000,00	130000000,00
Площадь	м.кв	592,20	463,00	1975,90	145,00	500,00	1000,00
Цена предложения за м ²	руб.		135000,00	135000,00	130000,00	130000,00	130000,00
Поправка на торг	%		-15,90	-15,90	-15,90	-15,90	-15,90
Откорректированная цена за м ²	руб.		-21465,00	-21465,00	-20670,00	-20670,00	-20670,00
Откорректированная цена за м ²	руб.		113535,00	113535,00	109330,00	109330,00	109330,00
Поправка на местоположение (этаж)	%		11,10	11,10	11,10	11,10	11,10
Откорректированная цена за м ²	руб.		12602,39	12602,39	12135,63	12135,63	12135,63
Откорректированная цена за м ²	руб.		126137,39	126137,39	121465,63	121465,63	121465,63
Поправка на тип отделки	%		0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Откорректированная цена за м ²	руб.		0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Откорректированная цена за м ²	руб.		126137,39	126137,39	121465,63	121465,63	121465,63
Сумма поправок по модулю	руб.		34067,39	34067,39	32805,63	32805,63	32805,63
Отношение суммы поправок по модулю к первоначальной стоимости за м ²			0,25	0,25	0,25	0,25	0,25
Весовой коэффициент			0,200	0,200	0,200	0,200	0,200
Стоимость за м ² с учетом весовых коэффициентов	руб.	123334,00					
Наименование		Кадастровый номер					
Помещение		77:00:0000000:71301					
Наименование показателя	Ед. изм.	Объект оценки	Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3	Аналог 4	Аналог 5
Цена предложения	руб.		62505000,00	266746500,00	18850000,00	65000000,00	130000000,00
Площадь	м.кв	435,70	463,00	1975,90	145,00	500,00	1000,00
Цена предложения за м ²	руб.		135000,00	135000,00	130000,00	130000,00	130000,00
Поправка на торг	%		-15,90	-15,90	-15,90	-15,90	-15,90
Откорректированная цена за м ²	руб.		-21465,00	-21465,00	-20670,00	-20670,00	-20670,00
Откорректированная цена за м ²	руб.		113535,00	113535,00	109330,00	109330,00	109330,00
Поправка на местоположение (этаж)	%		11,10	11,10	11,10	11,10	11,10
Откорректированная цена за м ²	руб.		12602,39	12602,39	12135,63	12135,63	12135,63
Откорректированная цена за м ²	руб.		126137,39	126137,39	121465,63	121465,63	121465,63
Поправка на тип отделки	%		0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Откорректированная цена за м ²	руб.		0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Откорректированная цена за м ²	руб.		126137,39	126137,39	121465,63	121465,63	121465,63
Сумма поправок по модулю	руб.		34067,39	34067,39	32805,63	32805,63	32805,63
Отношение суммы поправок по модулю к первоначальной стоимости за м ²			0,25	0,25	0,25	0,25	0,25
Весовой коэффициент			0,200	0,200	0,200	0,200	0,200
Стоимость за м ² с учетом весовых коэффициентов	руб.	123334,00					
Наименование		Кадастровый номер					
Помещение		77:00:0000000:71310					
Наименование показателя	Ед. изм.	Объект оценки	Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3	Аналог 4	Аналог 5
Цена предложения	руб.		62505000,00	266746500,00	18850000,00	65000000,00	130000000,00
Площадь	м.кв	571,60	463,00	1975,90	145,00	500,00	1000,00
Цена предложения за м ²	руб.		135000,00	135000,00	130000,00	130000,00	130000,00
Поправка на торг	%		-15,90	-15,90	-15,90	-15,90	-15,90
Откорректированная цена за м ²	руб.		-21465,00	-21465,00	-20670,00	-20670,00	-20670,00
Откорректированная цена за м ²	руб.		113535,00	113535,00	109330,00	109330,00	109330,00
Поправка на местоположение (этаж)	%		5,60	5,60	5,60	5,60	5,60
Откорректированная цена за м ²	руб.		6357,96	6357,96	6122,48	6122,48	6122,48
Откорректированная цена за м ²	руб.		119892,96	119892,96	115452,48	115452,48	115452,48
Поправка на тип отделки	%		0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Откорректированная цена за м ²	руб.		0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Откорректированная цена за м ²	руб.		119892,96	119892,96	115452,48	115452,48	115452,48
Сумма поправок по модулю	руб.		27822,96	27822,96	26792,48	26792,48	26792,48
Отношение суммы поправок по модулю к первоначальной стоимости за м ²			0,21	0,21	0,21	0,21	0,21
Весовой коэффициент			0,200	0,200	0,200	0,200	0,200
Стоимость за м ² с учетом весовых коэффициентов	руб.	117229,00					

Наименование		Кадастровый номер					
Помещение		77:00:0000000:71311					
Наименование показателя	Ед. изм.	Объект оценки	Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3	Аналог 4	Аналог 5
Цена предложения	руб.		62505000,00	266746500,00	18850000,00	65000000,00	130000000,00
Площадь	м.кв	40,80	463,00	1975,90	145,00	500,00	1000,00
Цена предложения за м ²	руб.		135000,00	135000,00	130000,00	130000,00	130000,00
Поправка на торг	%		-15,90	-15,90	-15,90	-15,90	-15,90
	руб.		-21465,00	-21465,00	-20670,00	-20670,00	-20670,00
Откорректированная цена за м ²	руб.		113535,00	113535,00	109330,00	109330,00	109330,00
Поправка на местоположение (этаж)	%		5,60	5,60	5,60	5,60	5,60
	руб.		6357,96	6357,96	6122,48	6122,48	6122,48
Откорректированная цена за м ²	руб.		119892,96	119892,96	115452,48	115452,48	115452,48
Поправка на тип отделки	%		0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
	руб.		0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Откорректированная цена за м ²	руб.		119892,96	119892,96	115452,48	115452,48	115452,48
Сумма поправок по модулю	руб.		27822,96	27822,96	26792,48	26792,48	26792,48
Отношение суммы поправок по модулю к первоначальной стоимости за м ²			0,21	0,21	0,21	0,21	0,21
Весовой коэффициент			0,200	0,200	0,200	0,200	0,200
Стоимость за м ² с учетом весовых коэффициентов	руб.	117229,00					
Наименование		Кадастровый номер					
Помещение		77:00:0000000:71312					
Наименование показателя	Ед. изм.	Объект оценки	Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3	Аналог 4	Аналог 5
Цена предложения	руб.		62505000,00	266746500,00	18850000,00	65000000,00	130000000,00
Площадь	м.кв	9,60	463,00	1975,90	145,00	500,00	1000,00
Цена предложения за м ²	руб.		135000,00	135000,00	130000,00	130000,00	130000,00
Поправка на торг	%		-15,90	-15,90	-15,90	-15,90	-15,90
	руб.		-21465,00	-21465,00	-20670,00	-20670,00	-20670,00
Откорректированная цена за м ²	руб.		113535,00	113535,00	109330,00	109330,00	109330,00
Поправка на местоположение (этаж)	%		5,60	5,60	5,60	5,60	5,60
	руб.		6357,96	6357,96	6122,48	6122,48	6122,48
Откорректированная цена за м ²	руб.		119892,96	119892,96	115452,48	115452,48	115452,48
Поправка на тип отделки	%		0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
	руб.		0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Откорректированная цена за м ²	руб.		119892,96	119892,96	115452,48	115452,48	115452,48
Сумма поправок по модулю	руб.		27822,96	27822,96	26792,48	26792,48	26792,48
Отношение суммы поправок по модулю к первоначальной стоимости за м ²			0,21	0,21	0,21	0,21	0,21
Весовой коэффициент			0,200	0,200	0,200	0,200	0,200
Стоимость за м ² с учетом весовых коэффициентов	руб.	117229,00					
Наименование		Кадастровый номер					
Помещение		77:00:0000000:71313					
Наименование показателя	Ед. изм.	Объект оценки	Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3	Аналог 4	Аналог 5
Цена предложения	руб.		62505000,00	266746500,00	18850000,00	65000000,00	130000000,00
Площадь	м.кв	8,20	463,00	1975,90	145,00	500,00	1000,00
Цена предложения за м ²	руб.		135000,00	135000,00	130000,00	130000,00	130000,00
Поправка на торг	%		-15,90	-15,90	-15,90	-15,90	-15,90
	руб.		-21465,00	-21465,00	-20670,00	-20670,00	-20670,00
Откорректированная цена за м ²	руб.		113535,00	113535,00	109330,00	109330,00	109330,00
Поправка на местоположение (этаж)	%		5,60	5,60	5,60	5,60	5,60
	руб.		6357,96	6357,96	6122,48	6122,48	6122,48
Откорректированная цена за м ²	руб.		119892,96	119892,96	115452,48	115452,48	115452,48
Поправка на тип отделки	%		0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
	руб.		0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Откорректированная цена за м ²	руб.		119892,96	119892,96	115452,48	115452,48	115452,48
Сумма поправок по модулю	руб.		27822,96	27822,96	26792,48	26792,48	26792,48
Отношение суммы поправок по модулю к первоначальной стоимости за м ²			0,21	0,21	0,21	0,21	0,21
Весовой коэффициент			0,200	0,200	0,200	0,200	0,200
Стоимость за м ² с учетом весовых коэффициентов	руб.	117229,00					
Наименование		Кадастровый номер					
Помещение		77:00:0000000:71314					
Наименование показателя	Ед. изм.	Объект оценки	Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3	Аналог 4	Аналог 5
Цена предложения	руб.		62505000,00	266746500,00	18850000,00	65000000,00	130000000,00
Площадь	м.кв	25,40	463,00	1975,90	145,00	500,00	1000,00
Цена предложения за м ²	руб.		135000,00	135000,00	130000,00	130000,00	130000,00
Поправка на торг	%		-15,90	-15,90	-15,90	-15,90	-15,90
	руб.		-21465,00	-21465,00	-20670,00	-20670,00	-20670,00
Откорректированная цена за м ²	руб.		113535,00	113535,00	109330,00	109330,00	109330,00
Поправка на местоположение (этаж)	%		5,60	5,60	5,60	5,60	5,60
	руб.		6357,96	6357,96	6122,48	6122,48	6122,48
Откорректированная цена за м ²	руб.		119892,96	119892,96	115452,48	115452,48	115452,48
Поправка на тип отделки	%		0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
	руб.		0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Откорректированная цена за м ²	руб.		119892,96	119892,96	115452,48	115452,48	115452,48
Сумма поправок по модулю	руб.		27822,96	27822,96	26792,48	26792,48	26792,48
Отношение суммы поправок по модулю к первоначальной стоимости за м ²			0,21	0,21	0,21	0,21	0,21
Весовой коэффициент			0,200	0,200	0,200	0,200	0,200
Стоимость за м ² с учетом весовых коэффициентов	руб.	117229,00					

Наименование		Кадастровый номер					
Помещение		77:00:0000000:71224					
Наименование показателя	Ед. изм.	Объект оценки	Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3	Аналог 4	Аналог 5
Цена предложения	руб.		62505000,00	266746500,00	18850000,00	65000000,00	130000000,00
Площадь	м.кв	171,30	463,00	1975,90	145,00	500,00	1000,00
Цена предложения за м ²	руб.		135000,00	135000,00	130000,00	130000,00	130000,00
Поправка на торг	%		-15,90	-15,90	-15,90	-15,90	-15,90
Поправка на торг	руб.		-21465,00	-21465,00	-20670,00	-20670,00	-20670,00
Откорректированная цена за м ²	руб.		113535,00	113535,00	109330,00	109330,00	109330,00
Поправка на местоположение (этаж)	%		5,60	5,60	5,60	5,60	5,60
Поправка на местоположение (этаж)	руб.		6357,96	6357,96	6122,48	6122,48	6122,48
Откорректированная цена за м ²	руб.		119892,96	119892,96	115452,48	115452,48	115452,48
Поправка на тип отделки	%		0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Поправка на тип отделки	руб.		0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Откорректированная цена за м ²	руб.		119892,96	119892,96	115452,48	115452,48	115452,48
Сумма поправок по модулю	руб.		27822,96	27822,96	26792,48	26792,48	26792,48
Отношение суммы поправок по модулю к первоначальной стоимости за м ²			0,21	0,21	0,21	0,21	0,21
Весовой коэффициент			0,200	0,200	0,200	0,200	0,200
Стоимость за м ² с учетом весовых коэффициентов	руб.	117229,00					
Наименование		Кадастровый номер					
Помещение		77:00:0000000:71227					
Наименование показателя	Ед. изм.	Объект оценки	Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3	Аналог 4	Аналог 5
Цена предложения	руб.		62505000,00	266746500,00	18850000,00	65000000,00	130000000,00
Площадь	м.кв	167,50	463,00	1975,90	145,00	500,00	1000,00
Цена предложения за м ²	руб.		135000,00	135000,00	130000,00	130000,00	130000,00
Поправка на торг	%		-15,90	-15,90	-15,90	-15,90	-15,90
Поправка на торг	руб.		-21465,00	-21465,00	-20670,00	-20670,00	-20670,00
Откорректированная цена за м ²	руб.		113535,00	113535,00	109330,00	109330,00	109330,00
Поправка на местоположение (этаж)	%		5,60	5,60	5,60	5,60	5,60
Поправка на местоположение (этаж)	руб.		6357,96	6357,96	6122,48	6122,48	6122,48
Откорректированная цена за м ²	руб.		119892,96	119892,96	115452,48	115452,48	115452,48
Поправка на тип отделки	%		0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Поправка на тип отделки	руб.		0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Откорректированная цена за м ²	руб.		119892,96	119892,96	115452,48	115452,48	115452,48
Сумма поправок по модулю	руб.		27822,96	27822,96	26792,48	26792,48	26792,48
Отношение суммы поправок по модулю к первоначальной стоимости за м ²			0,21	0,21	0,21	0,21	0,21
Весовой коэффициент			0,200	0,200	0,200	0,200	0,200
Стоимость за м ² с учетом весовых коэффициентов	руб.	117229,00					
Наименование		Кадастровый номер					
Помещение		77:00:0000000:67722					
Наименование показателя	Ед. изм.	Объект оценки	Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3	Аналог 4	Аналог 5
Цена предложения	руб.		62505000,00	266746500,00	18850000,00	65000000,00	130000000,00
Площадь	м.кв	59,00	463,00	1975,90	145,00	500,00	1000,00
Цена предложения за м ²	руб.		135000,00	135000,00	130000,00	130000,00	130000,00
Поправка на торг	%		-15,90	-15,90	-15,90	-15,90	-15,90
Поправка на торг	руб.		-21465,00	-21465,00	-20670,00	-20670,00	-20670,00
Откорректированная цена за м ²	руб.		113535,00	113535,00	109330,00	109330,00	109330,00
Поправка на местоположение (этаж)	%		0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Поправка на местоположение (этаж)	руб.		0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Откорректированная цена за м ²	руб.		113535,00	113535,00	109330,00	109330,00	109330,00
Поправка на тип отделки	%		0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Поправка на тип отделки	руб.		0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Откорректированная цена за м ²	руб.		113535,00	113535,00	109330,00	109330,00	109330,00
Сумма поправок по модулю	руб.		21465,00	21465,00	20670,00	20670,00	20670,00
Отношение суммы поправок по модулю к первоначальной стоимости за м ²			0,16	0,16	0,16	0,16	0,16
Весовой коэффициент			0,200	0,200	0,200	0,200	0,200
Стоимость за м ² с учетом весовых коэффициентов	руб.	111012,00					
Наименование		Кадастровый номер					
Помещение		77:00:0000000:33216					
Наименование показателя	Ед. изм.	Объект оценки	Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3	Аналог 4	Аналог 5
Цена предложения	руб.		62505000,00	266746500,00	18850000,00	65000000,00	130000000,00
Площадь	м.кв	632,90	463,00	1975,90	145,00	500,00	1000,00
Цена предложения за м ²	руб.		135000,00	135000,00	130000,00	130000,00	130000,00
Поправка на торг	%		-15,90	-15,90	-15,90	-15,90	-15,90
Поправка на торг	руб.		-21465,00	-21465,00	-20670,00	-20670,00	-20670,00
Откорректированная цена за м ²	руб.		113535,00	113535,00	109330,00	109330,00	109330,00
Поправка на местоположение (этаж)	%		0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Поправка на местоположение (этаж)	руб.		0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Откорректированная цена за м ²	руб.		113535,00	113535,00	109330,00	109330,00	109330,00
Поправка на тип отделки	%		0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Поправка на тип отделки	руб.		0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Откорректированная цена за м ²	руб.		113535,00	113535,00	109330,00	109330,00	109330,00
Сумма поправок по модулю	руб.		21465,00	21465,00	20670,00	20670,00	20670,00
Отношение суммы поправок по модулю к первоначальной стоимости за м ²			0,16	0,16	0,16	0,16	0,16
Весовой коэффициент			0,200	0,200	0,200	0,200	0,200
Стоимость за м ² с учетом весовых коэффициентов	руб.	111012,00					

Наименование Помещение	Кадастровый номер 77:00:0000000:33217							
	Наименование показателя	Ед. изм.	Объект оценки	Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3	Аналог 4	Аналог 5
Цена предложения	руб.			62505000,00	266746500,00	18850000,00	65000000,00	130000000,00
Площадь	м.кв		494,20	463,00	1975,90	145,00	500,00	1000,00
Цена предложения за м ²	руб.			135000,00	135000,00	130000,00	130000,00	130000,00
Поправка на торг	%			-15,90	-15,90	-15,90	-15,90	-15,90
Откорректированная цена за м ²	руб.			-21465,00	-21465,00	-20670,00	-20670,00	-20670,00
Поправка на местоположение (этаж)	%			-12,20	-12,20	-12,20	-12,20	-12,20
Откорректированная цена за м ²	руб.			113535,00	113535,00	109330,00	109330,00	109330,00
Поправка на тип отделки	%			-13851,27	-13851,27	-13338,26	-13338,26	-13338,26
Откорректированная цена за м ²	руб.			99683,73	99683,73	95991,74	95991,74	95991,74
Поправка на тип отделки	%			-30,00	-30,00	-30,00	-30,00	-30,00
Откорректированная цена за м ²	руб.			-29905,12	-29905,12	-28797,52	-28797,52	-28797,52
Сумма поправок по модулю	руб.			69778,61	69778,61	67194,22	67194,22	67194,22
Отношение суммы поправок по модулю к первоначальной стоимости за м ²				0,48	0,48	0,48	0,48	0,48
Весовой коэффициент				0,200	0,200	0,200	0,200	0,200
Стоимость за м ² с учетом весовых коэффициентов	руб.		68228,00					

Исходя из представленных Заказчиком документов было определено, что объекты оценки имеют в своем составе как Основные площади (площади, которые можно использовать для ведения коммерческой деятельности), так и вспомогательные (технические) площади (лестничные клетки, коридоры (тамбуры, холлы, лифтовых холлы, вестибюли и иные не изолированные помещения), санузлы, изолированные помещения специального назначения (лифтовые шахты, бойлерные, электрощитовые и аналогичные помещения). В дальнейшем Оценщик будет использовать для вспомогательных площадей термин МОП.

Площади объектов оценки распределены следующим образом:

№ п/п	Наименование	Кадастровый номер	Площадь, м ² , Общая	Площадь, м ² , Основная	Площадь, м ² , МОП	Источник информации
1	Помещение	77:00:0000000:71298	116,1	93,2	22,9	Экспликация 1 этажа
2	Помещение	77:00:0000000:71299	430,4	226,6	203,8	Экспликация 1 этажа
3	Помещение	77:00:0000000:71300	592,2	302,1	290,1	Экспликация 1 этажа
4	Помещение	77:00:0000000:71301	435,7	17,8	417,9	Экспликация 1 этажа
5	Помещение	77:00:0000000:71310	571,6	302,8	268,8	Экспликация 2 этажа
6	Помещение	77:00:0000000:71311	40,8	13,2	27,6	Экспликация 2 этажа
7	Помещение	77:00:0000000:71312	9,6	0,0	9,6	Экспликация 2 этажа
8	Помещение	77:00:0000000:71313	8,2	0,0	8,2	Экспликация 2 этажа
9	Помещение	77:00:0000000:71314	25,4	0,0	25,4	Экспликация 2 этажа
10	Помещение	77:00:0000000:71224	171,3	127,2	44,1	Экспликация 2 этажа
11	Помещение	77:00:0000000:71227	167,5	131,4	36,1	Экспликация 2 этажа
12	Помещение	77:00:0000000:67722	59,0	0,0	59,0	Приложение №4 к договору на предоставление коммунальных, эксплуатационных и дополнительных услуг (планировка 5 этажа)
13	Помещение	77:00:0000000:33216	632,9	444,8	188,1	Приложение №4 к договору на предоставление коммунальных, эксплуатационных и дополнительных услуг (планировка 10 этажа)
14	Помещение	77:00:0000000:33217	494,2	0,0	494,2	Приложение №4 к договору на предоставление коммунальных, эксплуатационных и дополнительных услуг (планировка техэтажа)

Определение стоимости Основной площади и стоимости МОП.

Ввиду того, что использованные аналоги также содержат в своем составе Основные помещения и МОП оценщик определил стоимость, приходящуюся в стоимости аналогов на стоимость основной площади и стоимость площадей МОП.

Поправка на функциональное назначение: учитывает тот факт, что объекты различного функционального назначения имеют разную стоимость единицы площади. Поправочный коэффициент на функциональное назначение объекта (для Основной площади) определен в соответствии с таблицей 113 Справочника оценщика недвижимости-2017 (Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов). Корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода/ Л. А. Лейфер. – Н. Н., 2017, стр. 200 в размере среднего значения из доверительного интервала: **1,00 : 0,84 = 1,19 (19,0 %)**. (Отношение удельных арендных ставок за площади помещений, сдаваемые в виде блоков к удельным арендным ставкам за основные площади: **0,84**).

Поправочный коэффициент на функциональное назначение объекта (для МОП) определен на основании таблицы 2 Справочника оценщика недвижимости-2017 (Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов). Текущие и прогнозные характеристики рынка для доходного подхода/ Л. А. Лейфер. – Н. Н., 2017, стр. 30 в размере среднего значения из доверительного интервала: **0,78**. (Отношение арендопригодной площади к общей площади объекта: **0,78**). То есть количество МОП составляет **22,0%**.

Тогда поправка к цене Основной площади со стоимостью МОП при приведении ее к цене МОП составит:

$$\text{Цмоп} \times 0,22 = \text{Цблока} - \text{Цосн} \times 0,78$$

Тогда стоимость 1 м² основной площади объектов оценки с учетом состава площадей составит:

№ п/п	Наименование	Кадастровый номер	Площадь, м ²			Стоимость за м ² площади, руб.			Стоимость объекта оценки, руб.
			Общая	Основная	МОП	Общей	Основной	МОП	
1	Помещение	77:00:0000000:71298	116,1	93,2	22,9	123334,00	146767,00	40253,00	14600478,00
2	Помещение	77:00:0000000:71299	430,4	226,6	203,8	145535,00	173187,00	47496,00	48923859,00
3	Помещение	77:00:0000000:71300	592,2	302,1	290,1	123334,00	146767,00	40253,00	56015706,00
4	Помещение	77:00:0000000:71301	435,7	17,8	417,9	123334,00	146767,00	40253,00	19434181,00
5	Помещение	77:00:0000000:71310	571,6	302,8	268,8	117229,00	139503,00	38258,00	52525259,00
6	Помещение	77:00:0000000:71311	40,8	13,2	27,6	117229,00	139503,00	38258,00	2897360,00
7	Помещение	77:00:0000000:71312	9,6	0,0	9,6	117229,00	139503,00	38258,00	367277,00
8	Помещение	77:00:0000000:71313	8,2	0,0	8,2	117229,00	139503,00	38258,00	313716,00
9	Помещение	77:00:0000000:71314	25,4	0,0	25,4	117229,00	139503,00	38258,00	971753,00
10	Помещение	77:00:0000000:71224	171,3	127,2	44,1	117229,00	139503,00	38258,00	19431959,00
11	Помещение	77:00:0000000:71227	167,5	131,4	36,1	117229,00	139503,00	38258,00	19711808,00
12	Помещение	77:00:0000000:67722	59,0	0,0	59,0	111012,00	132104,00	36231,00	2137629,00
13	Помещение	77:00:0000000:33216	632,9	444,8	188,1	111012,00	132104,00	36231,00	65574910,00
14	Помещение	77:00:0000000:33217	494,2	0,0	494,2	68228,00	81191,00	22268,00	11004846,00

Значения откорректированной цены за м² объектов оценки, с учетом внесенных поправок на торг, местоположение, тип отделки, площадь, функциональное назначение вполне соответствуют рыночным данным. **(см. 11. АНАЛИЗ РЫНКА ОБЪЕКТОВ ОЦЕНКИ, ЦЕНООБРАЗУЮЩИХ ФАКТОРОВ, А ТАКЖЕ ВНЕШНИХ ФАКТОРОВ ВЛИЯЮЩИХ НА ИХ СТОИМОСТЬ). Выпадение отдельных значений полученной стоимости из диапазона цен предложено обусловлено приведением цены предложения к наиболее вероятной цене продажи, а также различиями объектов оценки с аналогами по иным ценообразующим факторам.**

14. ОПРЕДЕЛЕНИЕ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТОВ ОЦЕНКИ В РАМКАХ ДОХОДНОГО ПОДХОДА

Доходный подход основан на принципе ожидания, который заключается в том, что типичный инвестор приобретает недвижимость в ожидании получения будущих доходов и выгоды и не заплатит за нее сумму большую текущей стоимости данных доходов.

В рамках доходного подхода используется два метода: метод дисконтированных денежных потоков (ДДП) и метод капитализации дохода. В основе обоих методов лежит расчет чистого операционного дохода, ассоциированного с оцениваемым объектом, который приводится в стоимость данного актива на текущий момент при помощи ставки дисконтирования или коэффициента капитализации.

В методе капитализации дохода используется денежный поток за последний отчетный или первый прогнозный год, в методе ДДП прогнозируются потоки на несколько лет вперед.

Метод капитализации дохода применяется в том случае, если не прогнозируется изменение денежных потоков, либо ожидается их стабильный рост (снижение). Метод ДДП применяется в случае нестабильности прогнозируемого дохода.

Рассчитывается общий доход от единого объекта недвижимости.

Поскольку рынок аренды ПСН помещений в настоящее время стабилен, в ближайшее время прогнозируется стабильное изменение арендных ставок, оценщик применил в рамках настоящего Отчета для определения рыночной стоимости оцениваемого объекта метод прямой капитализации доходов, реализуемый следующим образом:

$$PC = \frac{ЧОД}{k}, \text{ где:}$$

PC – рыночная стоимость объекта;

ЧОД – чистый операционный доход от эксплуатации объекта;

k – коэффициент капитализации.

Применение метода прямой капитализации доходов заключается в последовательном выполнении следующих действий:

подробное исследование рынка и его анализ с целью получения достоверной информации обо всех факторах, имеющих отношение к объектам сравнимой полезности;

- определение величины арендной платы для оцениваемого объекта;
- определение величины потенциального и действительного валового доходов от эксплуатации объекта;
- определение операционных расходов;
- определение величины чистого операционного дохода от эксплуатации объекта;
- расчет коэффициента капитализации;
- определение рыночной стоимости оцениваемого объекта по вышеприведенной формуле.

ОПРЕДЕЛЕНИЕ АРЕНДНОЙ СТАВКИ

При определении арендной ставки Оценщик счел возможным применить метод сравнения продаж, который основан на предпосылке, что субъекты на рынке осуществляют сделки купли-продажи по аналогии, т.е. основываясь на информации об аналогичных сделках. Другими словами, подход имеет в своей основе предположение, что благоразумный покупатель за выставленный на продажу объект недвижимости не заплатит большую сумму, чем та, за которую можно приобрести аналогичный по качеству и назначению объект. Следующие предложения были приняты как аналоги и использованы в расчетах:

Адрес: г. Москва,	Наименование	Общая площадь, м ²	Этаж	Цена предложения, руб./м ² в год.*	Цена предложения, руб./год	Источник информации
Пр-д Дежнева, 1	Офис	1312,4	5/11	17160,00	22520784,00	https://www.cian.ru/biznes-centr-dezhnev-plaza-moskva-6321/
Пр-д Дежнева, 1	Офис	122,0	8/11	17160,00	2093520,00	https://www.cian.ru/biznes-centr-dezhnev-plaza-moskva-6321/
Пр-д Дежнева, 1	Офис	370,0	5/11	15000,00	5550000,00	https://www.cian.ru/biznes-centr-dezhnev-plaza-moskva-6321/
Пр-д Дежнева, 1	Офис	370,0	6/11	17160,00	6349200,00	https://www.cian.ru/biznes-centr-dezhnev-plaza-moskva-6321/
Пр-д Дежнева, 1	Офис	1000,0	8/11	16000,00	16000000,00	https://www.cian.ru/biznes-centr-dezhnev-plaza-moskva-6321/

* Арендная ставка по объектам предлагаемым к аренде включает коммунальные платежи

Сводная информация об объектах оценки и аналогах:

Объект	Адрес: г. Москва	Кадастровый номер	Наименование	Общая площадь, м ²	Этаж/Этажность	Тип отделки	Наличие отдельного входа	Состав продаваемых площадей
Объект оценки №1	район Южное Медведково, пр. Дежнева, д.1	77:00:0000000:71298	Помещение	116,1	1/11	«Люкс»	Нет	Основные площади с местами общего пользования (МОП)
Объект оценки №2	район Южное Медведково, пр. Дежнева, д.1	77:00:0000000:71299	Помещение	430,4	1/11	«Люкс»	Есть	Основные площади с местами общего пользования (МОП)
Объект оценки №3	район Южное Медведково, пр. Дежнева, д.1	77:00:0000000:71300	Помещение	592,2	1/11	«Люкс»	Нет	Основные площади с местами общего пользования (МОП)
Объект оценки №4	район Южное Медведково, пр. Дежнева, д.1	77:00:0000000:71301	Помещение	435,7	1/11	«Люкс»	Нет	Основные площади с местами общего пользования (МОП)
Объект оценки №5	район Южное Медведково, пр. Дежнева, д.1	77:00:0000000:71310	Помещение	571,6	2/11	«Люкс»	Нет	Основные площади с местами общего пользования (МОП)
Объект оценки №6	район Южное Медведково, пр. Дежнева, д.1	77:00:0000000:71311	Помещение	40,8	2/11	«Люкс»	Нет	Основные площади с местами общего пользования (МОП)
Объект оценки №7	район Южное Медведково, пр. Дежнева, д.1	77:00:0000000:71312	Помещение	9,6	2/11	«Люкс»	Нет	Места общего пользования (МОП)
Объект оценки №8	район Южное Медведково, пр. Дежнева, д.1	77:00:0000000:71313	Помещение	8,2	2/11	«Люкс»	Нет	Места общего пользования (МОП)
Объект оценки №9	район Южное Медведково, пр. Дежнева, д.1	77:00:0000000:71314	Помещение	25,4	2/11	«Люкс»	Нет	Места общего пользования (МОП)
Объект оценки №10	район Южное Медведково, пр. Дежнева, д.1	77:00:0000000:71224	Помещение	171,3	2/11	«Люкс»	Нет	Основные площади с местами общего пользования (МОП)

Объект оценки №11	район Южное Медведково, пр. Дежнева, д.1	77:00:0000000:71227	Помещение	167,5	2/11	«Люкс»	Нет	Основные площади с местами общего пользования (МОП)
Объект оценки №12	район Южное Медведково, пр. Дежнева, д.1	77:00:0000000:67722	Помещение	59,0	5/11	«Люкс»	Нет	Места общего пользования (МОП)
Объект оценки №13	район Южное Медведково, пр. Дежнева, д.1	77:00:0000000:33216	Помещение	632,9	10/11	«Люкс»	Нет	Основные площади с местами общего пользования (МОП)
Объект оценки №14	район Южное Медведково, пр. Дежнева, д.1	77:00:0000000:33217	Помещение	494,2	техэтаж (11)/11	«Требуется косметический ремонт»	Нет	Места общего пользования (МОП)
Объект аналог №1	Пр-д Дежнева, 1	-	Офис	1312,4	5/11	«Люкс»	Нет	Основные площади с местами общего пользования (МОП)
Объект аналог №2	Пр-д Дежнева, 1	-	Офис	122,0	8/11	«Люкс»	Нет	Основные площади с местами общего пользования (МОП)
Объект аналог №3	Пр-д Дежнева, 1	-	Офис	370,0	5/11	«Люкс»	Нет	Основные площади с местами общего пользования (МОП)
Объект аналог №4	Пр-д Дежнева, 1	-	Офис	370,0	6/11	«Люкс»	Нет	Основные площади с местами общего пользования (МОП)
Объект аналог №5	Пр-д Дежнева, 1	-	Офис	1000,0	8/11	«Люкс»	Нет	Основные площади с местами общего пользования (МОП)

Для объектов, состоящих исключительно из МОП (технические) площади (лестничные клетки, коридоры (тамбуры, холлы, лифтовых холлы, вестибюли и иные не изолированные помещения), санузлы, изолированные помещения специального назначения (лифтовые шахты, бойлерные, электрощитовые и аналогичные помещения) стоимость в рамках доходного подхода не определялась, ввиду того, что такие объекты не представляется сдать в аренду в отрыве от иных объектов.

Выбор единицы сравнения. Поскольку объекты аналоги различаются по размеру и числу входящих в них единиц, при проведении сравнения можно столкнуться с определенными сложностями. Поэтому данные необходимо привести к общему знаменателю. Таким общим знаменателем может стать соответствующая единица сравнения – общая цена, цена за квадратный метр общей площади, цена за квадратный метр жилой площади и т.д.

В данном случае, так как использовались объекты, которые отличаются по своей общей площади, то в качестве единицы сравнения нами была выбрана стоимость 1 кв.м общей площади объекта. Ввиду того, что объекты оценки с аналогами отличаются по ряду ценообразующих факторов, необходимо внесение в стоимость использованных аналогов корректировок.

Обоснование проведенных корректировок:

Поправка на торг применялась для объектов-аналогов, выставленных на продажу. Величина поправки на торг принята в размере среднего значения из доверительного интервала в соответствии с таблицей 187. Справочника оценщика недвижимости-2017 (Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов). Корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода/ Л. А. Лейфер. – Н. Н., 2017, стр. 298 (скидка на торг на неактивном рынке для высококлассных офисов (класса А, В)) **-13,0 %**.

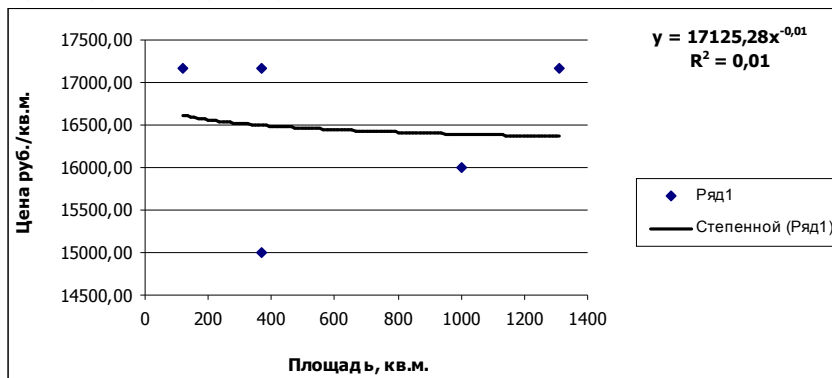
Поправка на местоположение (этаж): Объекты оценки и аналоги расположены на разных этажах. Поправка на этаж принята в соответствии с исследованием: Модель определения арендной платы за объекты нежилого фонда (встроенных помещений), методом массовой оценки. (источник информации: http://quion.spb.ru/system/inline_attachment/file/464/Model_arendy_1_kv_2017.pdf):

Занимаемые этажи	Функциональное использование		
	торговая	офисная	производственно-складская
1-ый этаж	1,00	1,00	1,00
2-ой этаж (с лифтом)	0,84	0,95	0,94
2-ой этаж (без лифта)	0,82	0,90	0,74
Выше 2-го (с лифтом)	0,74	0,90	0,85
Выше 2-го (без лифта)	0,68	0,79	0,67
Подвал с заглублением до 1,50 м включительно	0,70	0,63	0,72
Подвал с заглублением более 1,50 м	0,63	0,59	0,70
Цокольный этаж с заглублением до 0,50 м	0,89	0,87	0,92
Цокольный этаж с заглублением более 0,50 м	0,78	0,69	0,83

Поправка на местоположение (наличие отдельного входа): Часть объектов оценки имеет отдельный вход, в то время как использованные аналоги отдельного входа не имеют (расположены на средних этажах) и доступ в них осуществляется через иные помещения. Поправка на «наличие отдельного входа» принята в размере среднего значения из доверительного интервала в соответствии с таблицей 123. Справочника оценщика недвижимости-2017 (Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов). Корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода/ Л. А. Лейфер. – Н. Н., 2017, стр. 213 в размере: **1,00 : 0,85 = 1,17 (17,6 %)**. (Отношение удельной арендной ставки объекта без отдельного входа к удельной цене такого же объекта, с отдельным входом: **0,85**)

Поправка на тип отделки: учитывает тот факт, что объекты с различным типом отделки имеют разную стоимость единицы площади. Правочный коэффициент на тип отделки принят в соответствии с таблицей 148 Справочника оценщика недвижимости-2017 (Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов). Корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода/ Л. А. Лейфер. – Н. Н., 2017, стр. 240:

Поправка на площадь: учитывает тот факт, что объекты разной площади имеют разную стоимость единицы площади. Поправочный коэффициент на площадь может быть принят в соответствии с таблицей таблицы 104 Справочника оценщика недвижимости-2017 (Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов). Корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода/ Л. А. Лейфер. – Н. Н., 2017, стр. 184. Однако в данном случае при анализе рынка установлено, что площадь имеет предельно малое влияние на стоимость аналога:



Ввиду чего поправка на площадь не вводится.

Взвешивание скорректированных цен аналогов и вывод итоговой величины стоимости объекта оценки. Как правило, объекты-аналоги имеют различную степень схожести с объектом оценки и подвергаются корректировкам в разной степени. Обычно, степень доверия оценщика к результатам скорректированной стоимости по объектам аналогам различна. Чем больше объект-аналог схож с объектом оценки, и чем меньше размер отношения величины суммы корректировок (по модулю), внесенных в цену аналога, к первоначальной цене объекта-аналога, тем больше степень доверия оценщика к скорректированной стоимости, полученной по данному аналогу. Расчет весовых коэффициентов (V_i) производился по следующей формуле (из Арdziнов В., Александров В. Ценообразование в строительстве и оценка недвижимости. = СПб.: , Питер, 2013):

$$V_i = \frac{\frac{P_i^a}{\sum_{i=1}^n K_i^a}}{\sum_{i=1}^n \left(\frac{P_i^a}{\sum_{i=1}^n K_i^a} \right)}, \text{ где}$$

- V_i - весовой коэффициент i-го объекта-аналога;
 P_i^a - первоначальная цена предложения i-го объекта-аналога, руб.;
 $\sum_{i=1}^n K_i^a$ - общая сумма корректировок по модулю для i-го объекта-аналога, руб.,
 n - количество объектов-аналогов.

Ввиду того, что объекты аналоги и объекты оценки имеют разный состав оцениваемых площадей Оценщик принял решение сначала определить стоимость за м² объектов оценки рассматривая их как Основные площади с местами общего пользования (МОП), а в дальнейшем отдельно внести корректировки по каждому объекту.

РАССЧЕТ АРЕНДНОЙ СТАВКИ ЗА М² ОСНОВНОЙ ПЛОЩАДИ С МОП

Наименование	Кадастровый номер						
Помещение	77:00:0000000:71298						
Наименование показателя	Ед. изм.	Объект оценки	Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3	Аналог 4	Аналог 5
Цена предложения	руб.		22520784,00	2093520,00	5550000,00	6349200,00	16000000,00
Площадь	м.кв	116,10	1312,40	122,00	370,00	370,00	1000,00
Цена предложения за м ²	руб.		17160,00	17160,00	15000,00	17160,00	16000,00
Поправка на торг	%		-13,00	-13,00	-13,00	-13,00	-13,00
	руб.		-2230,80	-2230,80	-1950,00	-2230,80	-2080,00
Откорректированная цена за м ²	руб.		14929,20	14929,20	13050,00	14929,20	13920,00
Поправка на местоположение (этаж)	%		11,10	11,10	11,10	11,10	11,10
	руб.		1657,14	1657,14	1448,55	1657,14	1545,12
Откорректированная цена за м ²	руб.		16586,34	16586,34	14498,55	16586,34	15465,12
Поправка на тип отделки	%		0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
	руб.		0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Откорректированная цена за м ²	руб.		16586,34	16586,34	14498,55	16586,34	15465,12
Сумма поправок по модулю	руб.		3887,94	3887,94	3398,55	3887,94	3625,12
Отношение суммы поправок по модулю к первоначальной стоимости за м ²			0,23	0,23	0,23	0,23	0,23
Весовой коэффициент			0,200	0,200	0,200	0,200	0,200
Стоимость за м ² с учетом весовых коэффициентов	руб.	15945,00					

Наименование		Кадастровый номер					
Помещение		77:00:0000000:71299					
Наименование показателя	Ед. изм.	Объект оценки	Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3	Аналог 4	Аналог 5
Цена предложения	руб.		22520784,00	2093520,00	5550000,00	6349200,00	16000000,00
Площадь	м.кв	430,40	1312,40	122,00	370,00	370,00	1000,00
Цена предложения за м ²	руб.		17160,00	17160,00	15000,00	17160,00	16000,00
Поправка на торг	%		-13,00	-13,00	-13,00	-13,00	-13,00
Откорректированная цена за м ²	руб.		14929,20	14929,20	13050,00	14929,20	13920,00
Поправка на местоположение (этаж)	%		11,10	11,10	11,10	11,10	11,10
Откорректированная цена за м ²	руб.		1657,14	1657,14	1448,55	1657,14	1545,12
Поправка на местоположение (наличие отдельного входа)	%		18,00	18,00	18,00	18,00	18,00
Откорректированная цена за м ²	руб.		2985,54	2985,54	2609,74	2985,54	2783,72
Поправка на тип отделки	%		0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Откорректированная цена за м ²	руб.		19571,88	19571,88	17108,29	19571,88	18248,84
Сумма поправок по модулю	руб.		6873,48	6873,48	6008,29	6873,48	6408,84
Отношение суммы поправок по модулю к первоначальной стоимости за м ²			0,40	0,40	0,40	0,40	0,40
Весовой коэффициент			0,200	0,200	0,200	0,200	0,200
Стоимость за м ² с учетом весовых коэффициентов	руб.	18815,00					
Наименование		Кадастровый номер					
Помещение		77:00:0000000:71300					
Наименование показателя	Ед. изм.	Объект оценки	Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3	Аналог 4	Аналог 5
Цена предложения	руб.		22520784,00	2093520,00	5550000,00	6349200,00	16000000,00
Площадь	м.кв	592,20	1312,40	122,00	370,00	370,00	1000,00
Цена предложения за м ²	руб.		17160,00	17160,00	15000,00	17160,00	16000,00
Поправка на торг	%		-13,00	-13,00	-13,00	-13,00	-13,00
Откорректированная цена за м ²	руб.		14929,20	14929,20	13050,00	14929,20	13920,00
Поправка на местоположение (этаж)	%		11,10	11,10	11,10	11,10	11,10
Откорректированная цена за м ²	руб.		1657,14	1657,14	1448,55	1657,14	1545,12
Поправка на тип отделки	%		0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Откорректированная цена за м ²	руб.		16586,34	16586,34	14498,55	16586,34	15465,12
Сумма поправок по модулю	руб.		3887,94	3887,94	3398,55	3887,94	3625,12
Отношение суммы поправок по модулю к первоначальной стоимости за м ²			0,23	0,23	0,23	0,23	0,23
Весовой коэффициент			0,200	0,200	0,200	0,200	0,200
Стоимость за м ² с учетом весовых коэффициентов	руб.	15945,00					
Наименование		Кадастровый номер					
Помещение		77:00:0000000:71301					
Наименование показателя	Ед. изм.	Объект оценки	Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3	Аналог 4	Аналог 5
Цена предложения	руб.		22520784,00	2093520,00	5550000,00	6349200,00	16000000,00
Площадь	м.кв	435,70	1312,40	122,00	370,00	370,00	1000,00
Цена предложения за м ²	руб.		17160,00	17160,00	15000,00	17160,00	16000,00
Поправка на торг	%		-13,00	-13,00	-13,00	-13,00	-13,00
Откорректированная цена за м ²	руб.		14929,20	14929,20	13050,00	14929,20	13920,00
Поправка на местоположение (этаж)	%		11,10	11,10	11,10	11,10	11,10
Откорректированная цена за м ²	руб.		1657,14	1657,14	1448,55	1657,14	1545,12
Поправка на тип отделки	%		0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Откорректированная цена за м ²	руб.		16586,34	16586,34	14498,55	16586,34	15465,12
Сумма поправок по модулю	руб.		3887,94	3887,94	3398,55	3887,94	3625,12
Отношение суммы поправок по модулю к первоначальной стоимости за м ²			0,23	0,23	0,23	0,23	0,23
Весовой коэффициент			0,200	0,200	0,200	0,200	0,200
Стоимость за м ² с учетом весовых коэффициентов	руб.	15945,00					
Наименование		Кадастровый номер					
Помещение		77:00:0000000:71310					
Наименование показателя	Ед. изм.	Объект оценки	Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3	Аналог 4	Аналог 5
Цена предложения	руб.		22520784,00	2093520,00	5550000,00	6349200,00	16000000,00
Площадь	м.кв	571,60	1312,40	122,00	370,00	370,00	1000,00
Цена предложения за м ²	руб.		17160,00	17160,00	15000,00	17160,00	16000,00
Поправка на торг	%		-13,00	-13,00	-13,00	-13,00	-13,00
Откорректированная цена за м ²	руб.		14929,20	14929,20	13050,00	14929,20	13920,00
Поправка на местоположение (этаж)	%		5,60	5,60	5,60	5,60	5,60
Откорректированная цена за м ²	руб.		836,04	836,04	730,80	836,04	779,52
Поправка на тип отделки	%		0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Откорректированная цена за м ²	руб.		15765,24	15765,24	13780,80	15765,24	14699,52
Сумма поправок по модулю	руб.		3066,84	3066,84	2680,80	3066,84	2859,52
Отношение суммы поправок по модулю к первоначальной стоимости за м ²			0,18	0,18	0,18	0,18	0,18
Весовой коэффициент			0,200	0,200	0,200	0,200	0,200
Стоимость за м ² с учетом весовых коэффициентов	руб.	15155,00					

Наименование		Кадастровый номер					
Помещение		77:00:0000000:71311					
Наименование показателя	Ед. изм.	Объект оценки	Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3	Аналог 4	Аналог 5
Цена предложения	руб.		22520784,00	2093520,00	5550000,00	6349200,00	16000000,00
Площадь	м.кв	40,80	1312,40	122,00	370,00	370,00	1000,00
Цена предложения за м ²	руб.		17160,00	17160,00	15000,00	17160,00	16000,00
Поправка на торг	%		-13,00	-13,00	-13,00	-13,00	-13,00
	руб.		-2230,80	-2230,80	-1950,00	-2230,80	-2080,00
Откорректированная цена за м ²	руб.		14929,20	14929,20	13050,00	14929,20	13920,00
Поправка на местоположение (этаж)	%		5,60	5,60	5,60	5,60	5,60
	руб.		836,04	836,04	730,80	836,04	779,52
Откорректированная цена за м ²	руб.		15765,24	15765,24	13780,80	15765,24	14699,52
Поправка на тип отделки	%		0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
	руб.		0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Откорректированная цена за м ²	руб.		15765,24	15765,24	13780,80	15765,24	14699,52
Сумма поправок по модулю	руб.		3066,84	3066,84	2680,80	3066,84	2859,52
Отношение суммы поправок по модулю к первоначальной стоимости за м ²			0,18	0,18	0,18	0,18	0,18
Весовой коэффициент			0,200	0,200	0,200	0,200	0,200
Стоимость за м ² с учетом весовых коэффициентов	руб.	15155,00					
Наименование		Кадастровый номер					
Помещение		77:00:0000000:71224					
Наименование показателя	Ед. изм.	Объект оценки	Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3	Аналог 4	Аналог 5
Цена предложения	руб.		22520784,00	2093520,00	5550000,00	6349200,00	16000000,00
Площадь	м.кв	171,30	1312,40	122,00	370,00	370,00	1000,00
Цена предложения за м ²	руб.		17160,00	17160,00	15000,00	17160,00	16000,00
Поправка на торг	%		-13,00	-13,00	-13,00	-13,00	-13,00
	руб.		-2230,80	-2230,80	-1950,00	-2230,80	-2080,00
Откорректированная цена за м ²	руб.		14929,20	14929,20	13050,00	14929,20	13920,00
Поправка на местоположение (этаж)	%		5,60	5,60	5,60	5,60	5,60
	руб.		836,04	836,04	730,80	836,04	779,52
Откорректированная цена за м ²	руб.		15765,24	15765,24	13780,80	15765,24	14699,52
Поправка на тип отделки	%		0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
	руб.		0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Откорректированная цена за м ²	руб.		15765,24	15765,24	13780,80	15765,24	14699,52
Сумма поправок по модулю	руб.		3066,84	3066,84	2680,80	3066,84	2859,52
Отношение суммы поправок по модулю к первоначальной стоимости за м ²			0,18	0,18	0,18	0,18	0,18
Весовой коэффициент			0,200	0,200	0,200	0,200	0,200
Стоимость за м ² с учетом весовых коэффициентов	руб.	15155,00					
Наименование		Кадастровый номер					
Помещение		77:00:0000000:71227					
Наименование показателя	Ед. изм.	Объект оценки	Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3	Аналог 4	Аналог 5
Цена предложения	руб.		22520784,00	2093520,00	5550000,00	6349200,00	16000000,00
Площадь	м.кв	167,50	1312,40	122,00	370,00	370,00	1000,00
Цена предложения за м ²	руб.		17160,00	17160,00	15000,00	17160,00	16000,00
Поправка на торг	%		-13,00	-13,00	-13,00	-13,00	-13,00
	руб.		-2230,80	-2230,80	-1950,00	-2230,80	-2080,00
Откорректированная цена за м ²	руб.		14929,20	14929,20	13050,00	14929,20	13920,00
Поправка на местоположение (этаж)	%		5,60	5,60	5,60	5,60	5,60
	руб.		836,04	836,04	730,80	836,04	779,52
Откорректированная цена за м ²	руб.		15765,24	15765,24	13780,80	15765,24	14699,52
Поправка на тип отделки	%		0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
	руб.		0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Откорректированная цена за м ²	руб.		15765,24	15765,24	13780,80	15765,24	14699,52
Сумма поправок по модулю	руб.		3066,84	3066,84	2680,80	3066,84	2859,52
Отношение суммы поправок по модулю к первоначальной стоимости за м ²			0,18	0,18	0,18	0,18	0,18
Весовой коэффициент			0,200	0,200	0,200	0,200	0,200
Стоимость за м ² с учетом весовых коэффициентов	руб.	15155,00					
Наименование		Кадастровый номер					
Помещение		77:00:0000000:33216					
Наименование показателя	Ед. изм.	Объект оценки	Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3	Аналог 4	Аналог 5
Цена предложения	руб.		22520784,00	2093520,00	5550000,00	6349200,00	16000000,00
Площадь	м.кв	632,90	1312,40	122,00	370,00	370,00	1000,00
Цена предложения за м ²	руб.		17160,00	17160,00	15000,00	17160,00	16000,00
Поправка на торг	%		-13,00	-13,00	-13,00	-13,00	-13,00
	руб.		-2230,80	-2230,80	-1950,00	-2230,80	-2080,00
Откорректированная цена за м ²	руб.		14929,20	14929,20	13050,00	14929,20	13920,00
Поправка на местоположение (этаж)	%		0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
	руб.		0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Откорректированная цена за м ²	руб.		14929,20	14929,20	13050,00	14929,20	13920,00
Поправка на тип отделки	%		0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
	руб.		0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Откорректированная цена за м ²	руб.		14929,20	14929,20	13050,00	14929,20	13920,00
Сумма поправок по модулю	руб.		2230,80	2230,80	1950,00	2230,80	2080,00
Отношение суммы поправок по модулю к первоначальной стоимости за м ²			0,13	0,13	0,13	0,13	0,13
Весовой коэффициент			0,200	0,200	0,200	0,200	0,200
Стоимость за м ² с учетом весовых коэффициентов	руб.	14352,00					

Наименование Помещение	Кадастровый номер 77:00:0000000:33217							
	Наименование показателя	Ед. изм.	Объект оценки	Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3	Аналог 4	Аналог 5
Цена предложения	руб.			22520784,00	2093520,00	5550000,00	6349200,00	16000000,00
Площадь	м.кв	494,20		1312,40	122,00	370,00	370,00	1000,00
Цена предложения за м ²	руб.			17160,00	17160,00	15000,00	17160,00	16000,00
Поправка на торг	%			-13,00	-13,00	-13,00	-13,00	-13,00
	руб.			-2230,80	-2230,80	-1950,00	-2230,80	-2080,00
Откорректированная цена за м ²	руб.			14929,20	14929,20	13050,00	14929,20	13920,00
Поправка на местоположение (этаж)	%			-12,20	-12,20	-12,20	-12,20	-12,20
	руб.			-1821,36	-1821,36	-1592,10	-1821,36	-1698,24
Откорректированная цена за м ²	руб.			13107,84	13107,84	11457,90	13107,84	12221,76
Поправка на тип отделки	%			-30,00	-30,00	-30,00	-30,00	-30,00
	руб.			-3932,35	-3932,35	-3437,37	-3932,35	-3666,53
Откорректированная цена за м ²	руб.			9175,49	9175,49	8020,53	9175,49	8555,23
Сумма поправок по модулю	руб.			7984,51	7984,51	6979,47	7984,51	7444,77
Отношение суммы поправок по модулю к первоначальной стоимости за м ²				0,47	0,47	0,47	0,47	0,47
Весовой коэффициент				0,200	0,200	0,200	0,200	0,200
Стоимость за м ² с учетом весовых коэффициентов	руб.	8820,00						

Определение арендной ставки Основной площади и стоимости МОП.

Ввиду того, что использованные аналоги также содержат в своем составе Основные помещения и МОП оценщик определил стоимость, приходящуюся в стоимости аналогов на стоимость основной площади и стоимость площадей МОП.

Поправка на функциональное назначение: учитывает тот факт, что объекты различного функционального назначения имеют разную стоимость единицы площади. Поправочный коэффициент на функциональное назначение объекта (для Основной площади) определен в соответствии с таблицей 113 Справочника оценщика недвижимости-2017 (Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов). Корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода/ Л. А. Лейфер. – Н. Н., 2017, стр. 200 в размере среднего значения из доверительного интервала: **1,00 : 0,84 = 1,19 (19,0 %)**. (Отношение удельных арендных ставок за площади помещений, сдаваемые в виде блоков к удельным арендным ставкам за основные площади: **0,84**).

Поправочный коэффициент на функциональное назначение объекта (для МОП) определен на основании таблицы 2 Справочника оценщика недвижимости-2017 (Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов). Текущие и прогнозные характеристики рынка для доходного подхода/ Л. А. Лейфер. – Н. Н., 2017, стр. 30 в размере среднего значения из доверительного интервала: **0,78**. (Отношение арендопригодной площади к общей площади объекта: **0,78**). То есть количество МОП составляет **22,0%**.

Тогда поправка к цене Основной площади со стоимостью МОП при приведении ее к цене МОП составит:

$$\text{Цмоп} \times 0,22 = \text{Цблока} - \text{Цосн} \times 0,78$$

Тогда арендная ставка 1 м² основной площади объектов оценки с учетом состава площадей составит:

№ п/п	Наименование	Кадастровый номер	Площадь, м ²			Арендная ставка за м ² площади, руб.	
			Общая	Основная	МОП	Общей	Основной
1	Помещение	77:00:0000000:71298	116,1	93,2	22,9	15945,00	18975,00
2	Помещение	77:00:0000000:71299	430,4	226,6	203,8	18815,00	22390,00
3	Помещение	77:00:0000000:71300	592,2	302,1	290,1	15945,00	18975,00
4	Помещение	77:00:0000000:71301	435,7	17,8	417,9	15945,00	18975,00
5	Помещение	77:00:0000000:71310	571,6	302,8	268,8	15155,00	18034,00
6	Помещение	77:00:0000000:71311	40,8	13,2	27,6	15155,00	18034,00
7	Помещение	77:00:0000000:71224	171,3	127,2	44,1	15155,00	18034,00
8	Помещение	77:00:0000000:71227	167,5	131,4	36,1	15155,00	18034,00
9	Помещение	77:00:0000000:33216	632,9	444,8	188,1	14352,00	17079,00

ОПРЕДЕЛЕНИЕ ПОТЕНЦИАЛЬНОГО ВАЛОВОГО ДОХОДА (ПВД)

Потенциальный валовый доход – это сумма всех ожидаемых денежных поступлений от сдачи объекта в аренду.

Расчет ПВД производится по формуле:

$$\text{ПВД} = S \times A, \text{ где:}$$

ПВД – потенциальный валовый доход, руб.;

S – арендопригодная площадь, м²;

A – размер арендной ставки, руб./год/м².

№ п/п	Наименование	Кадастровый номер	Площадь, м ² (арендопригодная)	Арендная ставка, руб./м ² в год.	ПВД руб.
1	Помещение	77:00:0000000:71298	93,2	18975,00	1768470,00
2	Помещение	77:00:0000000:71299	226,6	22390,00	5073574,00
3	Помещение	77:00:0000000:71300	302,1	18975,00	5732347,50
4	Помещение	77:00:0000000:71301	17,8	18975,00	337755,00
5	Помещение	77:00:0000000:71310	302,8	18034,00	5460695,20
6	Помещение	77:00:0000000:71311	13,2	18034,00	238048,80
7	Помещение	77:00:0000000:71224	127,2	18034,00	2293924,80
8	Помещение	77:00:0000000:71227	131,4	18034,00	2369667,60
9	Помещение	77:00:0000000:33216	444,8	17079,00	7596739,20

Определение чистого операционного дохода (ЧОД)

Чистый операционный доход – это рассчитанная устойчивая величина чистого годового дохода, полученная от использования оцениваемого объекта после вычитания из действительной выручки всех расходов по эксплуатации объекта (кроме амортизационных отчислений).

$$D = D_n - П - Ор,$$

где D_n – потенциальный доход;

П – потери от недоиспользования объекта;

Ор – операционные расходы.

Величина процента недозагрузки принята в соответствии с таблицей 15 Справочника оценщика недвижимости-2017 (Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов). Текущие и прогнозные характеристики рынка для доходного подхода/ Л. А. Лейфер. – Н. Н., 2017, стр. 46 в размере среднего значения из доверительного интервала (для высококлассных офисов (класса А, В)): **21,1% (0,789)**.

Величина операционных расходов принята в соответствии с таблицей 25 Справочника оценщика недвижимости-2017 (Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов). Текущие и прогнозные характеристики рынка для доходного подхода/ Л. А. Лейфер. – Н. Н., 2017, стр. 62 в размере среднего значения из доверительного интервала (для высококлассных офисов (класса А, В)): **18,6% (0,814)**.

Тогда ЧОД объектов составит:

№ п/п	Наименование	Кадастровый номер	Площадь, м ² (арендопригодная)	ПВД руб.	Поправка на недозагрузку	Поправка на операционные расходы	ЧОД, руб.
1	Помещение	77:00:0000000:71298	93,2	1768470,00	0,789	0,814	1066387,00
2	Помещение	77:00:0000000:71299	226,6	5073574,00	0,789	0,814	3059365,00
3	Помещение	77:00:0000000:71300	302,1	5732347,50	0,789	0,814	3456606,00
4	Помещение	77:00:0000000:71301	17,8	337755,00	0,789	0,814	203666,00
5	Помещение	77:00:0000000:71310	302,8	5460695,20	0,789	0,814	3292799,00
6	Помещение	77:00:0000000:71311	13,2	238048,80	0,789	0,814	143543,00
7	Помещение	77:00:0000000:71224	127,2	2293924,80	0,789	0,814	1383237,00
8	Помещение	77:00:0000000:71227	131,4	2369667,60	0,789	0,814	1428910,00
9	Помещение	77:00:0000000:33216	444,8	7596739,20	0,789	0,814	4580834,00

Ставка капитализации

Величина ставки капитализации была принята в размере среднего значения из доверительного интервала в соответствии с таблицей 65 Справочника оценщика недвижимости-2017 (Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов). Текущие и прогнозные характеристики рынка для доходного подхода/ Л. А. Лейфер. – Н. Н., 2017, стр. 116 в размере среднего значения из доверительного интервала (для высококлассных офисов (класса А, В)): **11,7%**.

ОПРЕДЕЛЕНИЕ РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТОВ ОЦЕНКИ

№ п/п	Наименование	Кадастровый номер	Площадь, м ² (арендопригодная)	ЧОД, руб.	Ставка капитализации	Рыночная стоимость, руб.	Рыночная стоимость, руб. за м ² (общей площади)
1	Помещение	77:00:0000000:71298	93,2	1066387,00	11,7%	9114419,00	78505,00
2	Помещение	77:00:0000000:71299	226,6	3059365,00	11,7%	26148419,00	60754,00
3	Помещение	77:00:0000000:71300	302,1	3456606,00	11,7%	29543641,00	49888,00
4	Помещение	77:00:0000000:71301	17,8	203666,00	11,7%	1740735,00	3995,00
5	Помещение	77:00:0000000:71310	302,8	3292799,00	11,7%	28143581,00	49236,00
6	Помещение	77:00:0000000:71311	13,2	143543,00	11,7%	1226863,00	30070,00
7	Помещение	77:00:0000000:71224	127,2	1383237,00	11,7%	11822538,00	69017,00
8	Помещение	77:00:0000000:71227	131,4	1428910,00	11,7%	12212906,00	72913,00
9	Помещение	77:00:0000000:33216	444,8	4580834,00	11,7%	39152427,00	61862,00

Значения цены за м² объектов оценки, полученные доходным подходом не соответствуют рыночным данным. **(см. 11. АНАЛИЗ РЫНКА ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ, ЦЕНООБРАЗУЮЩИХ ФАКТОРОВ, А ТАКЖЕ ВНЕШНИХ ФАКТОРОВ ВЛИЯЮЩИХ НА ЕГО СТОИМОСТЬ). Выпадение полученной стоимости из диапазона цен предложений обусловлено особенностями определения стоимости в рамках доходного подхода и общим состоянием рынка.**

15. СОГЛАСОВАНИЕ РЕЗУЛЬТАТОВ

При согласовании результатов, полученных при применении различных подходов к оценке, необходимо привести описание процедуры соответствующего согласования.

Целью согласования результатов, полученных с применением используемых подходов, является определение преимуществ и недостатков каждого из них, и, тем самым, выработка единой стоимостной оценки.

Преимущество каждого подхода в определении стоимости объекта оценки, определяется по следующим критериям:

1. Возможность отразить действительные намерения потенциального покупателя или продавца.
2. Тип, качество и обширность информации, на основе которой проводился анализ и делались выводы.
3. Способность параметров используемых методов учитывать конъюнктурные колебания и стоимость денежных средств.
4. Способность учитывать специфические особенности объекта оценки, влияющие на его стоимость.

На протяжении всего процесса оценки доминирует (является решающим) рынок. По опыту стран, где достаточно развит институт оценки, можно утверждать, что отклонение от фактической продажной цены должно составлять 5-10%, если дата сделки купли-продажи близка к дате оценки.

Экономической основой теории оценки является положение о том, что в условиях совершенного конкурентного рынка рыночная стоимость, полученная тремя стандартными подходами, должна иметь одно и то же (либо очень близкое) значение, независимо от применяемых в рамках подхода методов. Значительное различие результатов, полученных различными подходами, свидетельствует о нестабильности или несбалансированности рынка (нестабильное, циклическое развитие рынка связанное с экономической ситуацией в стране, регионе; недостаточная информированность сторон о фактических рыночных сделках; отсутствие надежной системы финансирования; неэффективное управление имуществом и др.).

В данном случае Оценщик обоснованно не использовал затратный подход (см. 12.2. **ОБОСНОВАНИЕ ИСПОЛЬЗОВАНИЯ ПОДХОДОВ К ОЦЕНКЕ**). Оценщик определял стоимость объекта оценки в рамках сравнительного и доходного подходов. Ввиду того, что определение стоимости производилось в рамках двух различных подходов, то для определения итоговой стоимости требуется согласование результатов.

Сравнительный подход. В основе сравнительного подхода лежит принцип сравнения продаж аналогичных объектов. При наличии достоверной информации о продажах (предложениях к продаже), которой в данном случае располагал Оценщик этому подходу можно дать очень высокую оценку. Это следует из того, что сделка совершена (предлагается к совершению) с объектом, аналогичным с объектом оценки по назначению, техническому состоянию и если срок давности состоявшейся сделки не превышает шести месяцев.

Доходный подход. Данный подход дает довольно точное приближение к рыночной стоимости в случае если объект можно использовать как коммерческий (сдавать в аренду). Существующая ситуация позволяет с достаточной точностью делать прогнозы о динамике изменения экономических показателей рынка на краткосрочный период. Арендная ставка сложилась, рынок предлагаемых объектов достаточно обширен.

Учитывая тот факт, что в соответствии с п. 11 ФСО-1 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. В данном случае целью оценки является определение рыночной стоимости для реализации объекта оценки в рамках процедуры банкротства (конкурсное производство), ввиду чего реализация объектов вне зависимости от их доходности должна произойти. В отношении объектов оценки рынок достаточно развит для применения только сравнительного подхода, а при наличии развитого рынка разумный покупатель (или продавец) в первую очередь ориентируется на рыночные показатели (цены сделок или предложений по аналогичным объектам). На основании изложенного доходный подход при определении стоимости объектов оценки применялся, однако при согласовании результатов, учитывая что стоимость объектов, полученная доходным подходом не соответствует рыночным данным и имеет значительное (в среднем около 50%) расхождении с результатами сравнительного подхода данный подход при согласовании результатов не учитывался.

16. ИТОГОВОЕ ЗНАЧЕНИЕ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТОВ ОЦЕНКИ

Итоговое значение стоимости объекта представлено в округленной форме по правилам округления и составляет без НДС:

№ п/п	Вид объекта недвижимости	Кадастровый номер	Адрес	Вид права	Ограничения (обременения) права	Итоговая стоимость, руб. без НДС
1	Помещение	77:00:0000000:71298	г. Москва, район Южное Медведково, пр. Дежнева, д.1	Собственность	Запрещение сделок с имуществом; Запрет на совершение регистрационных действий, действий по исключению из госреестра, а также регистрации ограничений и обременений в отношении объекта недвижимого имущества; Ипотека	14600000,00
2	Помещение	77:00:0000000:71299	г. Москва, район Южное Медведково, пр. Дежнева, д.1	Собственность	Запрещение сделок с имуществом; Запрет на совершение регистрационных действий, действий по исключению из госреестра, а также регистрации ограничений и обременений в отношении объекта недвижимого имущества; Ипотека	48924000,00
3	Помещение	77:00:0000000:71300	г. Москва, район Южное Медведково, пр. Дежнева, д.1	Собственность	Запрещение сделок с имуществом; Запрет на совершение регистрационных действий, действий по исключению из госреестра, а также регистрации ограничений и обременений в отношении объекта недвижимого имущества; Ипотека	56016000,00
4	Помещение	77:00:0000000:71301	г. Москва, район Южное Медведково, пр. Дежнева, д.1	Собственность	Запрещение сделок с имуществом; Запрет на совершение регистрационных действий, действий по исключению из госреестра, а также регистрации ограничений и обременений в отношении объекта недвижимого имущества; Ипотека	19434000,00
5	Помещение	77:00:0000000:71310	г. Москва, район Южное Медведково, пр. Дежнева, д.1	Собственность	Запрещение сделок с имуществом; Запрет на совершение регистрационных действий, действий по исключению из госреестра, а также регистрации ограничений и обременений в отношении объекта недвижимого имущества; Ипотека	52525000,00
6	Помещение	77:00:0000000:71311	г. Москва, район Южное Медведково, пр. Дежнева, д.1	Собственность	Запрещение сделок с имуществом; Запрет на совершение регистрационных действий, действий по исключению из госреестра, а также регистрации ограничений и обременений в отношении объекта недвижимого имущества; Ипотека	2897000,00
7	Помещение	77:00:0000000:71312	г. Москва, район Южное Медведково, пр. Дежнева, д.1	Собственность	Запрещение сделок с имуществом; Запрет на совершение регистрационных действий, действий по исключению из госреестра, а также регистрации ограничений и обременений в отношении объекта недвижимого имущества; Ипотека	367000,00
8	Помещение	77:00:0000000:71313	г. Москва, район Южное Медведково, пр. Дежнева, д.1	Собственность	Запрещение сделок с имуществом; Запрет на совершение регистрационных действий, действий по исключению из госреестра, а также регистрации ограничений и обременений в отношении объекта недвижимого имущества; Ипотека	314000,00
9	Помещение	77:00:0000000:71314	г. Москва, район Южное Медведково, пр. Дежнева, д.1	Собственность	Запрещение сделок с имуществом; Запрет на совершение регистрационных действий, действий по исключению из госреестра, а также регистрации ограничений и обременений в отношении объекта недвижимого имущества; Ипотека	972000,00
10	Помещение	77:00:0000000:71224	г. Москва, район Южное Медведково, пр. Дежнева, д.1	Собственность	Запрещение сделок с имуществом; Запрет на совершение регистрационных действий, действий по исключению из госреестра, а также регистрации ограничений и обременений в отношении объекта недвижимого имущества; Ипотека	19432000,00
11	Помещение	77:00:0000000:71227	г. Москва, район Южное Медведково, пр. Дежнева, д.1	Собственность	Запрещение сделок с имуществом; Запрет на совершение регистрационных действий, действий по исключению из госреестра, а также регистрации ограничений и обременений в отношении объекта недвижимого имущества; Ипотека	19712000,00
12	Помещение	77:00:0000000:67722	г. Москва, район Южное Медведково, пр. Дежнева, д.1	Собственность	Запрещение сделок с имуществом; Запрет на совершение регистрационных действий, действий по исключению из госреестра, а также регистрации ограничений и обременений в отношении объекта недвижимого имущества; Ипотека	2138000,00
13	Помещение	77:00:0000000:33216	г. Москва, район Южное Медведково, пр. Дежнева, д.1	Собственность	Запрещение сделок с имуществом; Запрет на совершение регистрационных действий, действий по исключению из госреестра, а также регистрации ограничений и обременений в отношении объекта недвижимого имущества; Ипотека	65575000,00
14	Помещение	77:00:0000000:33217	г. Москва, район Южное Медведково, пр. Дежнева, д.1	Собственность	Запрещение сделок с имуществом; Запрет на совершение регистрационных действий, действий по исключению из госреестра, а также регистрации ограничений и обременений в отношении объекта недвижимого имущества; Ипотека	11005000,00
ИТОГО:						313911000,00

Итоговое значение стоимости объектов оценки составляет с учетом округления без НДС:

313911000,00

(Триста тринадцать миллионов девятьсот одиннадцать тысяч рублей 00 копеек).

17. ПОДПИСЬ ОЦЕНЩИКА, КОТОРЫЙ ПРОВЕЛ ОЦЕНКУ

_____ Бекетов Сергей Дмитриевич

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости о правах отдельного лица на имеющиеся (имевшиеся) у него объекты недвижимости

ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ

Дополнительный офис приема-выдачи документов территориального отдела филиала ФГБУ "ФКП Росреестра" по Москве (Колокольников пер., д. 22, стр. 5)

Дата 16.10.2017№ 77-00-0001/5007/2017-5709

На основании запроса от 12.10.2017, поступившего на рассмотрение 12.10.2017, сообщаем, что правообладателю

ООО "НЭЛТ", ИНН: 7736179416, ОГРН: 1027700039510, дата гос.регистрации: 01.01.0001; адрес места нахождения: г.Москва, г. Москва, ул. Неглинная, д. 18/1, стр. 1А в период с 01.01.2013 по 11.09.2017 принадлежали (принадлежат) следующие объекты недвижимости:

1.	1.1.	Вид объекта недвижимости:	Здание
		Кадастровый номер:	50:10:0010302:757
		Назначение объекта недвижимости:	данные отсутствуют Нежилое здание
		Виды разрешенного использования объекта недвижимости:	данные отсутствуют
		Адрес:	Московская область, г. Химки, ул. Заводская, д. 1, строен 3
		Площадь:	2650, 9 кв. м
	1.2.	Вид права, доля в праве:	Собственность
		дата государственной регистрации:	19.06.2012
		номер государственной регистрации:	50-50-10/044/2012-382
		основание государственной регистрации:	Договор купли-продажи недвижимого имущества от 23.05.2012 №01-05/12
1.3.	дата государственной регистрации прекращения права:	15.08.2014	
	Ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	не зарегистрировано	
2.	2.1.	Вид объекта недвижимости:	Земельный участок
		Кадастровый номер:	50:10:0010304:154
		Назначение объекта недвижимости:	данные отсутствуют
		Виды разрешенного использования объекта недвижимости:	Земли промышленности, энергетики, транспорта, связи, радиовещания, телевидения, информатики, земли для обеспечения космической деятельности, земли обороны, безопасности и земли иного специального назначения Для эксплуатации существующих зданий
		Адрес:	Московская область, г. Химки, ул. Заводская, владение 3
		Площадь:	4863 кв. м
	2.2.	Вид права, доля в праве:	Собственность
		дата государственной регистрации:	10.09.2013
		номер государственной регистрации:	50-50-10/067/2013-410
		основание государственной регистрации:	Договор купли-продажи земельного участка от 16.08.2013
2.3.	дата государственной регистрации прекращения права:	18.08.2014	
	Ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	не зарегистрировано	
3.	3.1.	Вид объекта недвижимости:	Помещение
		Кадастровый номер:	77-00-0000000:71315
		Назначение объекта недвижимости:	данные отсутствуют Нежилое

	Виды разрешенного использования объекта недвижимости:	данные отсутствуют	
	Адрес:	Москва, проезд Дежнева, д 1	
	Площадь:	16, 8 кв. м	
3.2.	Вид права, доля в праве:	Собственность	
	дата государственной регистрации:	15.06.2015	
	номер государственной регистрации:	77-77/002-77/011/006/2015-52/1	
	основание государственной регистрации:	Договор от 13.06.2013 №2	
	дата государственной регистрации прекращения права:	04.10.2016	
3.3.	Ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	не зарегистрировано	
4.	4.1.	Вид объекта недвижимости:	Здание
		Кадастровый номер:	77-01-0001080:1039
		Назначение объекта недвижимости:	данные отсутствуют Нежилое здание
		Виды разрешенного использования объекта недвижимости:	данные отсутствуют
		Адрес:	Москва, р-н Мещанский, ул Неглинная, д 18/1, строен 1а
		Площадь:	767, 2 кв. м
	4.2.	Вид права, доля в праве:	Собственность
		дата государственной регистрации:	04.05.2001
		номер государственной регистрации:	77-01/01-012/2001-1324
		основание государственной регистрации:	ДОГ. КУПЛИ-ПРОДАЖИ номер: 28/02-01 от "28" февраля 2001 г. (11-33763) ЗАКРЫТОЕ АКЦИОНЕРНОЕ ОБЩЕСТВО "ИНТЕРГЕО КАПИТАЛ"
дата государственной регистрации прекращения права:		14.04.2014	
4.3.	Ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	не зарегистрировано	
5.	5.1.	Вид объекта недвижимости:	Помещение
		Кадастровый номер:	77-00-0000000:71224
		Назначение объекта недвижимости:	данные отсутствуют Нежилое
		Виды разрешенного использования объекта недвижимости:	данные отсутствуют
		Адрес:	город Москва, р-н Южное Медведково, пр. Дежнева, д. 1
		Площадь:	171, 3 кв. м
	5.2.	Вид права, доля в праве:	Собственность
		дата государственной регистрации:	05.09.2014
		номер государственной регистрации:	77-77-02/059/2014-432
		основание государственной регистрации:	Договор от 13.06.2013 №2
		дата государственной регистрации прекращения права:	
	5.3.	Ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	
		5.3.1.	вид:
номер государственной регистрации:			77-77/002-77/002/029/2016-1481/1
5.3.2.		вид:	Запрещение сделок с имуществом, Запрет на совершение регистрационных действий, действий по исключению из госреестра, а также регистрации ограничений и обременений

			в отношении объекта недвижимого имущества по адресу: г.Москва, пр.Дежнёва, д.1, кад.№ 77:00:0000000:71224, нежилое помещение, назначение: нежилое, общая площадь 171,3 кв.м, этаж 2	
		номер государственной регистрации:	77:00:0000000:71224-77/015/2017-1	
	5.3.3.	вид:	Ипотека	
		номер государственной регистрации:	77-77-02/123/2013-428	
6.	6.1.	Вид объекта недвижимости:	Помещение	
		Кадастровый номер:	77:00:0000000:71298	
		Назначение объекта недвижимости:	данные отсутствуют Нежилое	
		Виды разрешенного использования объекта недвижимости:	данные отсутствуют	
		Адрес:	Москва, проезд Дежнёва, д.1	
		Площадь:	116,1 кв. м	
	6.2.	Вид права, доля в праве:	Собственность	
		дата государственной регистрации:	25.03.2015	
		номер государственной регистрации:	77-77/002-02/073/2014-725/1	
		основание государственной регистрации:	Договор от 13.06.2013 №2	
		дата государственной регистрации прекращения права:		
	6.3.	Ограничение прав и обременение объекта недвижимости:		
		6.3.1.	вид:	Ипотека, г.Москва, пр.Дежнёва, д.1, кад.№ 77:00:0000000:33207, помещение, назначение: нежилое, общая площадь 1 574,4 кв.м, этаж 1
			номер государственной регистрации:	77-77-02/123/2013-427
		6.3.2.	вид:	Ипотека, этаж 1, помещение III - комнаты 37, 38, с 41 по 44
			номер государственной регистрации:	77-77/002-77/002/029/2016-1432/1
		6.3.3.	вид:	Запрещение сделок с имуществом, Запрет на совершение регистрационных действий, действий по исключению из госреестра, а также регистрации ограничений и обременений в отношении объекта недвижимого имущества по адресу: г.Москва, пр.Дежнёва, д.1, кад.№ 77:00:0000000:71298, Помещение, назначение: нежилое, площадь 116,1 кв.м., этаж: 1
номер государственной регистрации:			77:00:0000000:71298-77/015/2017-1	
7.	7.1.	Вид объекта недвижимости:	Помещение	
		Кадастровый номер:	77:00:0000000:33216	
		Назначение объекта недвижимости:	данные отсутствуют Нежилое	
		Виды разрешенного использования объекта недвижимости:	данные отсутствуют	
		Адрес:	Москва, р-н Южное Медведково, проезд Дежнёва, д.1, пом XII	
		Площадь:	632,9 кв. м	
	7.2.	Вид права, доля в праве:	Собственность	
		дата государственной регистрации:	25.09.2013	
		номер государственной регистрации:	77-77-02/096/2013-962	

	основание государственной регистрации:	Договор от 13.06.2013 №2
	дата государственной регистрации прекращения права:	
7.3.	Ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	
7.3.1.	вид:	Ипотека, этаж 10 - помещение XII
	номер государственной регистрации:	77-77/002-77/002/029/2016-1485/1
7.3.2.	вид:	Запрещение сделок с имуществом, Запрет на совершение регистрационных действий, действий по исключению из госреестра, а также регистрации ограничений и обременений в отношении объекта недвижимого имущества по адресу: г.Москва, пр.Дежнёва, д.1, кад.№ 77:00:0000000:33216, помещение, назначение: нежилое, общая площадь 632, 9 кв.м
	номер государственной регистрации:	77:00:0000000:33216-77/015/2017-1
7.3.3.	вид:	Ипотека
	номер государственной регистрации:	77-77-02/123/2013-429
8.	8.1. Вид объекта недвижимости:	Помещение
	Кадастровый номер:	77:00:0000000:71300
	Назначение объекта недвижимости:	данные отсутствуют Нежилое
	Виды разрешенного использования объекта недвижимости:	данные отсутствуют
	Адрес:	Москва, проезд Дежнёва, д 1
	Площадь:	592, 2 кв. м
	8.2. Вид права, доля в праве:	Собственность
	дата государственной регистрации:	25.03.2015
	номер государственной регистрации:	77-77/002-02/073/2014-729/1
	основание государственной регистрации:	Договор от 13.06.2013 №2
	дата государственной регистрации прекращения права:	
	8.3. Ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	
	8.3.1. вид:	Ипотека, г.Москва, пр.Дежнёва, д.1, кад.№ 77:00:0000000:33207, помещение, назначение: нежилое, общая площадь 1 574, 4 кв.м, этаж 1
	номер государственной регистрации:	77-77-02/123/2013-427
	8.3.2. вид:	Ипотека, этаж 1, помещение III - комнаты 1, 2а, с 3 по 13
	номер государственной регистрации:	77-77/002-77/002/029/2016-1433/1
	8.3.3. вид:	Запрещение сделок с имуществом, Запрет на совершение регистрационных действий, действий по исключению из госреестра, а также регистрации ограничений и обременений в отношении объекта недвижимого имущества по адресу: г.Москва, пр.Дежнёва, д.1, кад.№ 77:00:0000000:71300, Помещение, назначение: нежилое, общая площадь 592, 2 кв.м, этаж 1
	номер государственной регистрации:	77:00:0000000:71300-77/015/2017-1
9.	9.1. Вид объекта недвижимости:	Помещение
	Кадастровый номер:	77:00:0000000:71310

	Назначение объекта недвижимости:	данные отсутствуют Нежилое
	Виды разрешенного использования объекта недвижимости:	данные отсутствуют
	Адрес:	Москва, проезд Дежнева, д 1
	Площадь:	571, 6 кв. м
9.2.	Вид права, доля в праве:	Собственность
	дата государственной регистрации:	15.06.2015
	номер государственной регистрации:	77-77/002-77/011/006/2015-48/1
	основание государственной регистрации:	Договор от 13.06.2013 №2
	дата государственной регистрации прекращения права:	
9.3.	Ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	
	9.3.1. вид:	Ипотека
	номер государственной регистрации:	77-77-02/123/2013-428
	9.3.2. вид:	Ипотека
	номер государственной регистрации:	77-77/002-77/002/029/2016-1439/1
	9.3.3. вид:	Запрещение сделок с имуществом, Запрет на совершение регистрационных действий, действий по исключению из госреестра, а также регистрации ограничений и обременений в отношении объекта недвижимого имущества по адресу: г.Москва, пр.Дежнева, д.1, кад.№ 77:00:0000000:71310, Помещение, назначение: нежилое, площадь 571, 6 кв.м., этаж: 2
	номер государственной регистрации:	77-00:0000000:71310-77/015/2017-1
10.	10.1. Вид объекта недвижимости:	Помещение
	Кадастровый номер:	77:00:0000000:71313
	Назначение объекта недвижимости:	данные отсутствуют Нежилое
	Виды разрешенного использования объекта недвижимости:	данные отсутствуют
	Адрес:	Москва, проезд Дежнева, д 1
	Площадь:	8, 2 кв. м
10.2.	Вид права, доля в праве:	Собственность
	дата государственной регистрации:	15.06.2015
	номер государственной регистрации:	77-77/002-77/011/006/2015-51/1
	основание государственной регистрации:	Договор от 13.06.2013 №2
	дата государственной регистрации прекращения права:	
10.3.	Ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	
	10.3.1. вид:	Ипотека
	номер государственной регистрации:	77-77-02/123/2013-428
	10.3.2. вид:	Ипотека, этаж 2, помещение IV - комната 10
	номер государственной регистрации:	77-77/002-77/002/029/2016-1435/1
	10.3.3. вид:	Запрещение сделок с имуществом, Запрет на совершение регистрационных действий, действий по исключению из

			госреестра, а также регистрации ограничений и обременений в отношении объекта недвижимого имущества по адресу: г.Москва, пр.Дежнёва, д.1, кад.№ 77:00:0000000:71313, Помещение, назначение: нежилое, площадь 8, 2 кв.м., этаж: 2
		номер государственной регистрации:	77:00:0000000:71313-77/015/2017-1
11.	11.1.	Вид объекта недвижимости:	Помещение
		Кадастровый номер:	77:00:0000000-67722
		Назначение объекта недвижимости:	данные отсутствуют Нежилое
		Виды разрешенного использования объекта недвижимости:	данные отсутствуют
		Адрес:	Москва, р-н Южное Медведково, проезд Дежнёва, д. 1, пом VII (ком.5, 6, 13, 20)
		Площадь:	59 кв. м
	11.2.	Вид права, доля в праве:	Собственность
		дата государственной регистрации:	09.08.2013
		номер государственной регистрации:	77-77-02/096/2013-532
		основание государственной регистрации:	Договор купли-продажи между Обществом с ограниченной ответственностью "Деловой центр Яуза" и Обществом с ограниченной ответственностью "НСЛП" от 13.06.2013 №1
		дата государственной регистрации прекращения права:	
	11.3.	Ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	
	11.3.1.	вид:	Ипотека, этаж 5, помещение VII - комнаты 5, 6, 13, 20
		номер государственной регистрации:	77-77/002-77/002/029/2016-1484/1
	11.3.2.	вид:	Запрещение сделок с имуществом, Запрет на совершение регистрационных действий, действий по исключению из госреестра, а также регистрации ограничений и обременений в отношении объекта недвижимого имущества по адресу: г.Москва, пр.Дежнёва, д.1, кад.№ 77:00:0000000:67722, помещение, назначение: нежилое, общая площадь 59, 0 кв.м
		номер государственной регистрации:	77:00:0000000:67722-77/015/2017-1
	11.3.3.	вид:	Ипотека, г.Москва, пр.Дежнёва, д.1, усл.№ 77-77-12/010/2013-963, помещение, назначение: нежилое, общая площадь 59, 0 кв.м
		номер государственной регистрации:	77-77-02/096/2013-535
12.	12.1.	Вид объекта недвижимости:	Помещение
		Кадастровый номер:	77:00:0000000:33208
		Назначение объекта недвижимости:	данные отсутствуют Нежилое
		Виды разрешенного использования объекта недвижимости:	данные отсутствуют
		Адрес:	город Москва, р-н Южное Медведково, пр Дежнёва, д. 1, пом. IV
		Площадь:	1323, 3 кв. м
	12.2.	Вид права, доля в праве:	Собственность
		дата государственной регистрации:	25.09.2013
		номер государственной регистрации:	77-77-02/096/2013-963
		основание государственной регистрации:	Договор от 13.06.2013 №2
			05.09.2014

		дата государственной регистрации прекращения права:		
	12.3.	Ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	не зарегистрировано	
13.	13.1.	Вид объекта недвижимости:	Помещение	
		Кадастровый номер:	77:00:0000000:71301	
		Назначение объекта недвижимости:	данные отсутствуют Нежилое	
		Виды разрешенного использования объекта недвижимости:	данные отсутствуют	
		Адрес:	Москва, проезд Дежнева, д 1	
		Площадь:	435, 7 кв. м	
	13.2.	Вид права, доля в праве:	Собственность	
		дата государственной регистрации:	25.03.2015	
		номер государственной регистрации:	77-77/002-02/073/2014-728/1	
		основание государственной регистрации:	Договор от 13.06.2013 №2	
		дата государственной регистрации прекращения права:		
	13.3.	Ограничение прав и обременение объекта недвижимости:		
		13.3.1.	вид:	Ипотека, г.Москва, пр.Дежнева, д.1, кад.№ 77:00:0000000:33207, помещение, назначение: нежилое, общая площадь 1 574, 4 кв.м, этаж 1
			номер государственной регистрации:	77-77-02/123/2013-427
		13.3.2.	вид:	Ипотека
			номер государственной регистрации:	77-77/002-77/002/029/2016-1431/1
		13.3.3.	вид:	Запрещение сделок с имуществом, Запрет на совершение регистрационных действий, действий по исключению из госреестра, а также регистрации ограничений и обременений в отношении объекта недвижимого имущества по адресу: г.Москва, пр.Дежнева, д.1, кад.№ 77:00:0000000:71301, Помещение, назначение: нежилое, общая площадь 435, 7 кв.м, этаж 1
номер государственной регистрации:			77:00:0000000:71301-77/015/2017-1	
14.	14.1.	Вид объекта недвижимости:	Помещение	
		Кадастровый номер:	77:00:0000000:71311	
		Назначение объекта недвижимости:	данные отсутствуют Нежилое	
		Виды разрешенного использования объекта недвижимости:	данные отсутствуют	
		Адрес:	Москва, проезд Дежнева, д 1	
		Площадь:	40, 8 кв. м	
	14.2.	Вид права, доля в праве:	Собственность	
		дата государственной регистрации:	15.06.2015	
		номер государственной регистрации:	77-77/002-77/011/006/2015-53/1	
		основание государственной регистрации:	Договор от 13.06.2013 №2	
		дата государственной регистрации прекращения права:		
	14.3.	Ограничение прав и обременение объекта недвижимости:		

	14.3.1.	вид:	Ипотека	
		номер государственной регистрации:	77-77-02/123/2013-428	
	14.3.2.	вид:	Ипотека, этаж 2, помещение IV - комнаты 32, 35, 54	
		номер государственной регистрации:	77-77/002-77/002/029/2016-1436/1	
	14.3.3.	вид:	Запрещение сделок с имуществом, Запрет на совершение регистрационных действий, действий по исключению из госреестра, а также регистрации ограничений и обременений в отношении объекта недвижимого имущества по адресу: г.Москва, пр.Дежнёва, д.1, кад.№ 77:00:0000000:71311, Помещение, назначение: нежилое, площадь 40, 8 кв.м., этаж: 2	
		номер государственной регистрации:	77:00:0000000:71311-77/015/2017-1	
15.	15.1.	Вид объекта недвижимости:	Помещение	
		Кадастровый номер:	77:00:0000000:33217	
		Назначение объекта недвижимости:	данные отсутствуют Нежилое	
		Виды разрешенного использования объекта недвижимости:	данные отсутствуют	
		Адрес:	Москва, р-н Южное Медведково, проезд Дежнёва, д 1, пом XIII	
		Площадь:	494, 2 кв. м	
	15.2.	Вид права, доля в праве:	Собственность	
		дата государственной регистрации:	25.09.2013	
		номер государственной регистрации:	77-77-02/096/2013-961	
		основание государственной регистрации:	Договор от 13.06.2013 №2	
			дата государственной регистрации прекращения права:	
	15.3.	Ограничение прав и обременение объекта недвижимости:		
		15.3.1.	вид:	Ипотека, технический этаж - помещение XIII
			номер государственной регистрации:	77-77/002-77/002/029/2016-1486/1
		15.3.2.	вид:	Запрещение сделок с имуществом, Запрет на совершение регистрационных действий, действий по исключению из госреестра, а также регистрации ограничений и обременений в отношении объекта недвижимого имущества по адресу: г.Москва, пр.Дежнёва, д.1, кад.№ 77:00:0000000:33217, помещение, назначение: нежилое, общая площадь 494, 2 кв.м
номер государственной регистрации:			77:00:0000000:33217-77/015/2017-1	
15.3.3.	вид:	Ипотека		
		номер государственной регистрации:	77-77-02/123/2013-424	
16.	16.1.	Вид объекта недвижимости:	Помещение	
		Кадастровый номер:	77:00:0000000:71227	
		Назначение объекта недвижимости:	данные отсутствуют Нежилое	
		Виды разрешенного использования объекта недвижимости:	данные отсутствуют	
		Адрес:	город Москва, р-н Южное Медведково, пр. Дежнёва, д. 1, пом. IV	
		Площадь:	167, 5 кв. м	

16.2.	Вид права, доля в праве:	Собственность	
	дата государственной регистрации:	05.09.2014	
	номер государственной регистрации:	77-77-02/059/2014-430	
	основание государственной регистрации:	Договор от 13.06.2013 №2	
	дата государственной регистрации прекращения права:		
16.3.	Ограничение прав и обременение объекта недвижимости:		
	16.3.1.	вид:	Ипотека, этаж 2, помещение IV - комнаты 2, 3, 5
		номер государственной регистрации:	77-77/002-77/002/029/2016-1438/1
	16.3.2.	вид:	Запрещение сделок с имуществом, Запрет на совершение регистрационных действий, действий по исключению из госреестра, а также регистрации ограничений и обременений в отношении объекта недвижимого имущества по адресу: г.Москва, пр.Дежнёва, д.1, кад.№ 77:00:0000000:71227, нежилое помещение, назначение: нежилое, общая площадь 167, 5 кв.м, этаж 2
		номер государственной регистрации:	77:00:0000000:71227-77/015/2017-1
16.3.3.	вид:	Ипотека	
	номер государственной регистрации:	77-77-02/123/2013-428	
17.17.1.	Вид объекта недвижимости:	Помещение	
	Кадастровый номер:	77:00:0000000:71236	
	Назначение объекта недвижимости:	данные отсутствуют Нежилое	
	Виды разрешенного использования объекта недвижимости:	данные отсутствуют	
	Адрес:	город Москва, р-н Южное Медведково, пр. Дежнёва, д. 1, пом. IV	
	Площадь:	672, 4 кв. м	
17.2.	Вид права, доля в праве:	Собственность	
	дата государственной регистрации:	05.09.2014	
	номер государственной регистрации:	77-77-02/059/2014-434	
	основание государственной регистрации:	Договор от 13.06.2013 №2	
	дата государственной регистрации прекращения права:	15.06.2015	
17.3.	Ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	не зарегистрировано	
18.18.1.	Вид объекта недвижимости:	Помещение	
	Кадастровый номер:	77:00:0000000:71312	
	Назначение объекта недвижимости:	данные отсутствуют Нежилое	
	Виды разрешенного использования объекта недвижимости:	данные отсутствуют	
	Адрес:	Москва, проезд Дежнёва, д 1	
	Площадь:	9, 6 кв. м	
18.2.	Вид права, доля в праве:	Собственность	
	дата государственной регистрации:	15.06.2015	
	номер государственной регистрации:	77-77/002-77/011/006/2015-49/1	
	основание государственной регистрации:	Договор от 13.06.2013 №2	

		дата государственной регистрации прекращения права:	
18.3.		Ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	
	18.3.1.	вид:	Ипотека
		номер государственной регистрации:	77-77-02/123/2013-428
	18.3.2.	вид:	Ипотека, этаж 2, помещение IV - комната 34
		номер государственной регистрации:	77-77/002-77/002/029/2016-1482/1
	18.3.3.	вид:	Запрещение сделок с имуществом, Запрет на совершение регистрационных действий, действий по исключению из госреестра, а также регистрации ограничений и обременений в отношении объекта недвижимого имущества по адресу: г.Москва, пр.Дежнёва, д.1, кад.№ 77:00:0000000:71312, Помещение, назначение: нежилое, площадь 9,6 кв.м., этаж: 2
		номер государственной регистрации:	77:00:0000000:71312-77/015/2017-1
19.	19.1.	Вид объекта недвижимости:	Помещение
		Кадастровый номер:	77:00:0000000:33207
		Назначение объекта недвижимости:	данные отсутствуют Нежилое
		Виды разрешенного использования объекта недвижимости:	данные отсутствуют
		Адрес:	Москва, р-н Южное Медведково, пр.Дежнёва, д.1, пом III
		Площадь:	1574,4 кв. м
	19.2.	Вид права, доля в праве:	Собственность
		дата государственной регистрации:	25.09.2013
		номер государственной регистрации:	77-77-02/096/2013-964
		основание государственной регистрации:	Договор от 13.06.2013 №2
		дата государственной регистрации прекращения права:	25.03.2015
	19.3.	Ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	не зарегистрировано
20.	20.1.	Вид объекта недвижимости:	Помещение
		Кадастровый номер:	77:00:0000000:71225
		Назначение объекта недвижимости:	данные отсутствуют Нежилое
		Виды разрешенного использования объекта недвижимости:	данные отсутствуют
		Адрес:	город Москва, р-н Южное Медведково, п.р.Дежнёва, д. 1, пом. IV
		Площадь:	312,1 кв. м
	20.2.	Вид права, доля в праве:	Собственность
		дата государственной регистрации:	05.09.2014
		номер государственной регистрации:	77-77-02/059/2014-433
		основание государственной регистрации:	Договор от 13.06.2013 №2
		дата государственной регистрации прекращения права:	16.09.2016
	20.3.	Ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	не зарегистрировано
21.	21.1.	Вид объекта недвижимости:	Помещение
		Кадастровый номер:	77:00:0000000:71299

	Назначение объекта недвижимости:	данные отсутствуют Нежилое
	Виды разрешенного использования объекта недвижимости:	данные отсутствуют
	Адрес:	Москва, проезд Дежнева, д 1
	Площадь:	430, 4 кв. м
21.2.	Вид права, доля в праве:	Собственность
	дата государственной регистрации:	25.03.2015
	номер государственной регистрации:	77-77/002-02/073/2014-726/1
	основание государственной регистрации:	Договор от 13.06.2013 №2
	дата государственной регистрации прекращения права:	
21.3.	Ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	
	21.3.1. вид:	Ипотека, г.Москва, пр.Дежнёва, д.1, кад.№ 77:00:0000000:33307, помещение, назначение: нежилое, общая площадь 1 574, 4 кв.м, этаж 1
	номер государственной регистрации:	77-77-02/123/2013-427
	21.3.2. вид:	Ипотека, этаж 1, помещение III - комнаты с 18 по 33, 36, 39, 40, с 52 по 57
	номер государственной регистрации:	77-77/002-77/002/029/2016-1430/1
	21.3.3. вид:	Запрещение сделок с имуществом, Запрет на совершение регистрационных действий, действий по исключению из госреестра, а также регистрации ограничений и обременений в отношении объекта недвижимого имущества по адресу: г.Москва, пр.Дежнёва, д.1, кад.№ 77:00:0000000:71299, Помещение, назначение: нежилое, площадь 430, 4 кв.м., этаж: 1
	номер государственной регистрации:	77:00:0000000:71299-77/015/2017-1
22.	22.1. Вид объекта недвижимости:	Помещение
	Кадастровый номер:	77:00:0000000:71314
	Назначение объекта недвижимости:	данные отсутствуют Нежилое
	Виды разрешенного использования объекта недвижимости:	данные отсутствуют
	Адрес:	Москва, проезд Дежнева, д 1
	Площадь:	25, 4 кв. м
22.2.	Вид права, доля в праве:	Собственность
	дата государственной регистрации:	15.06.2015
	номер государственной регистрации:	77-77/002-77/011/006/2015-50/1
	основание государственной регистрации:	Договор от 13.06.2013 №2
	дата государственной регистрации прекращения права:	
22.3.	Ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	
	22.3.1. вид:	Ипотека
	номер государственной регистрации:	77-77-02/123/2013-428
	22.3.2. вид:	Ипотека, этаж 2, помещение IV - комната 8
		77-77/002-77/002/029/2016-1437/1

	номер государственной регистрации:	
22.3.3. вид:		Запрещение сделок с имуществом, Запрет на совершение регистрационных действий, действий по исключению из госреестра, а также регистрации ограничений и обременений в отношении объекта недвижимого имущества по адресу: г.Москва, пр.Дежнёва, д.1, кад.№ 77:00:0000000:71314, нежилое помещение, назначение: нежилое, площадь 25, 4 кв.м., этаж: 2
	номер государственной регистрации:	77:00:0000000:71314-77/015/2017-1
23. Получитель выписки:		Тихомирова Виктория Георгиевна

Выписка содержит сведения Единого государственного реестра недвижимости о правах на объекты недвижимости, расположенные на территории:

Москва;
 Московская область;
 Республика Адыгея;
 Республика Башкортостан;
 Республика Бурятия;
 Республика Алтай;
 Республика Дагестан;
 Республика Ингушетия;
 Кабардино-Балкарская Республика;
 Республика Калмыкия;
 Карачаево-Черкесская Республика;
 Республика Карелия;
 Республика Коми;
 Республика Марий Эл;
 Республика Мордовия;
 Республика Саха (Якутия);
 Республика Северная Осетия;
 Республика Татарстан;
 Республика Тыва;
 Удмуртская Республика;
 Республика Хакасия;
 Чеченская Республика;
 Чувашская Республика;
 Алтайский край;
 Краснодарский край;
 Красноярский край, Таймырский АО и Эвенкийский АО;
 Приморский край;
 Ставропольский край;
 Хабаровский край;
 Амурская область;
 Архангельская область и Ненецкий АО;
 Астраханская область;
 Белгородская область;
 Брянская область;
 Владимирская область;
 Волгоградская область;
 Вологодская область;
 Воронежская область;
 Ивановская область;
 Иркутская область и Усть-Ордынский Бурятский АО;
 Калининградская область;
 Калужская область;
 Камчатский край и Корьянский АО;
 Кемеровская область;
 Кировская область;
 Костромская область;
 Курганская область;
 Курская область;

Ленинградская область;
Липецкая область;
Магаданская область и Чукотский АО;
Мурманская область;
Нижегородская область;
Новгородская область;
Новосибирская область;
Омская область;
Оренбургская область;
Орловская область;
Пензенская область;
Пермский край;
Псковская область;
Ростовская область;
Рязанская область;
Самарская область;
Саратовская область;
Сахалинская область;
Свердловская область;
Смоленская область;
Тамбовская область;
Тверская область;
Томская область;
Тульская область;
Тюменская область;
Ульяновская область;
Челябинская область;
Забайкальский край и Агинский Бурятский АО;
Ярославская область;
Санкт-Петербург;
Еврейская А.обл.;
Ханты-Мансийский АО;
Ямало-Ненецкий АО;
Республика Крым;
Севастополь;

Выписка содержит сведения Единого государственного реестра недвижимости о правах на объекты недвижимости, расположенные на территории субъект(ов) Российской Федерации, указанных(ого) Вами в запросе.

Использование сведений, содержащихся в настоящей выписке, способами или в форме, которые наносят ущерб правам и законным интересам правообладателей, влечет ответственность, предусмотренную законодательством Российской Федерации.

Никоверт Галтгорин
Служба государственной регистрации



Дарина Альбина Васильевна
Служба государственной регистрации

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

(полное наименование органа кадастрового учета)

КП.1

КАДАСТРОВЫЙ ПАСПОРТ

ПОМЕЩЕНИЯ

(выписка из государственного кадастра недвижимости)

Лист №	1	Всего листов	3
--------	---	--------------	---

"25" июня 2015 г. № 77/501/15-710666	
Кадастровый номер:	77:00:0000000:71298
Номер кадастрового квартала:	77:00:0000000
Предыдущие номера:	77:00:0000000:33207
Дата внесения номера в государственный кадастр недвижимости:	14.01.2015

Описание помещения:

1	Кадастровый номер здания (сооружения), в котором расположено помещение:	77:00:0000000:16085
2	Этаж (этажи), на котором (которых) расположено помещение:	Этаж № 1
3	Площадь помещения:	116,1
4	Адрес (описание местоположения):	127642 Москва, проезд Дежнева, д. 1
5	Назначение:	Нежилое (жилое, нежилое)
6	Вид жилого помещения:	— (комната, квартира)
7	Кадастровый номер квартиры, в которой расположена комната:	—
8	Кадастровая стоимость (руб.):	3378045,60
9	Сведения о правах: Собственность, № 77-77/002-02/073/2014-725/1 от 23.03.2015, Общество с ограниченной ответственностью "НЭЛТ"	
10	Особые отметки: этаж 1: пом. III, ком. 37,38,41-44	
11	Сведения о включении в реестр объектов культурного наследия: —	
12	Сведения о кадастровых инженерах: Вахнина Виктория Владиславовна, 72-15-776, ООО "ГКН", 15.06.2015 г., Цусе Виктория Владиславовна, 72-12-394, ООО "ГКН", 29.12.2014 г.	
13	Дополнительные сведения:	
	13.1	Кадастровые номера объектов недвижимости, образованных с объектом недвижимости 77:00:0000000:71299, 77:00:0000000:71301, 77:00:0000000:71300
	13.2	Кадастровые номера объектов недвижимости, образованных из объекта недвижимости —
13.3	Кадастровые номера объектов, подлежащих снятию с кадастрового учета 77:00:0000000:33207	
14	Характер сведений государственного кадастра недвижимости (статус записи о помещении): Сведения об объекте недвижимости имеют статус учтенные	

Ведущий технолог		Н. Н. Маркина
(полное наименование должности)	(подпись)	(инициалы, фамилия)

М.П.

КАДАСТРОВЫЙ ПАСПОРТ

ПОМЕЩЕНИЯ

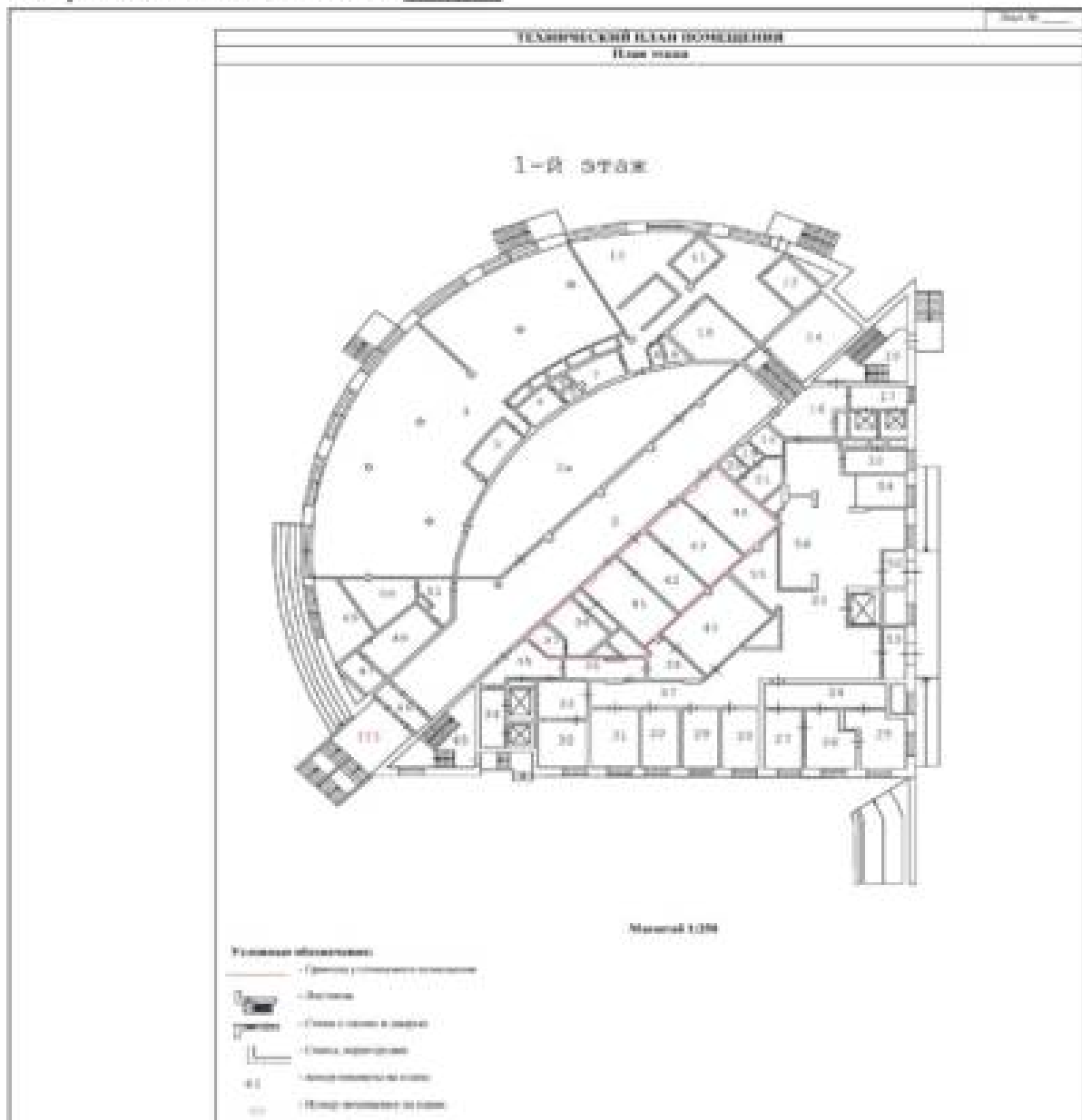
(выписка из государственного кадастра недвижимости)

Лист №	2	Всего листов	3
--------	---	--------------	---

"25" июня 2015 г. № 77/501/15-710666	
--------------------------------------	--

Кадастровый номер:	77:00:000000:71298
--------------------	--------------------

План расположения помещений на этаже Лист № 1:



Масштаб 1:	
------------	--

Ведущий техник		Н. Н. Маркина
(полное наименование должности)	(подпись)	(инициалы, фамилия)

М.П.

КАДАСТРОВЫЙ ПАСПОРТ**ПОМЕЩЕНИЯ**

(выписка из государственного кадастра недвижимости)

Лист №	3	Всего листов	3
--------	---	--------------	---

№25 ^а июня 2015 г. № 77/501/13-710666	
Кадастровый номер:	77:08:0000000:71298

Сведения о частях помещения:

Номер п/п	Учетный номер части	Площадь, м ²	Описание местоположения части	Характеристика части
1	—	весь	—	Ипотека в силу закона

Ведущий технолог		Н. Н. Маркина
(полное наименование должности)	(подпись)	(инициал, фамилия)

М.П.

Федеральное бюро "ФКП Росреестра" по Москве

(полное наименование органа кадастрового учета)

КП.1

КАДАСТРОВЫЙ ПАСПОРТ

помещения


(выписка из государственного кадастра недвижимости)

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

№ 31* марта 2015 г. № 77/301/15-368830	
Кадастровый номер:	77:00:0000000:71299
Номер кадастрового квартала:	77:00:0000000
Предыдущие номера:	77:00:0000000:33207
Дата внесения номера в государственный кадастр недвижимости:	14.01.2015

Описание помещения:

1	Кадастровый номер здания (сооружения), в котором расположено помещение:	77:00:0000000:16085
2	Этаж (этажи), на котором (которых) расположено помещение:	Этаж № 1
3	Площадь помещения:	430,4
4	Адрес (описание местоположения):	127642 Москва, проезд Дежнева, д 1
5	Назначение:	Нежилое (жилое, нежилое)
6	Вид жилого помещения:	— (комната, квартира)
7	Кадастровый номер квартиры, в которой расположена комната:	—
8	Кадастровая стоимость (руб.):	12522918,40
9	Сведения о правах: —	
10	Особые отметки: —	
11	Сведения о включении в реестр объектов культурного наследия: —	
12	Сведения о кадастровых инженерах: Цыб Викторина Владиславовна, 73-13-394, ООО "ГКН", 29.12.2014 г.	
13	Дополнительные сведения:	
	13.1	Кадастровые номера объектов недвижимости, образованных с объектом недвижимости 77:00:0000000:71301, 77:00:0000000:71300, 77:00:0000000:71298
	13.2	Кадастровые номера объектов недвижимости, образованных из объекта недвижимости —
13.3	Кадастровые номера объектов, подлежащих снятию с кадастрового учета 77:00:0000000:33207	
14	Характер сведений государственного кадастра недвижимости (статус записи о помещении): Сведения об объекте недвижимости имеют статус временные. Дата вступления временного характера сведений об объекте недвижимого имущества - 15.01.2020	

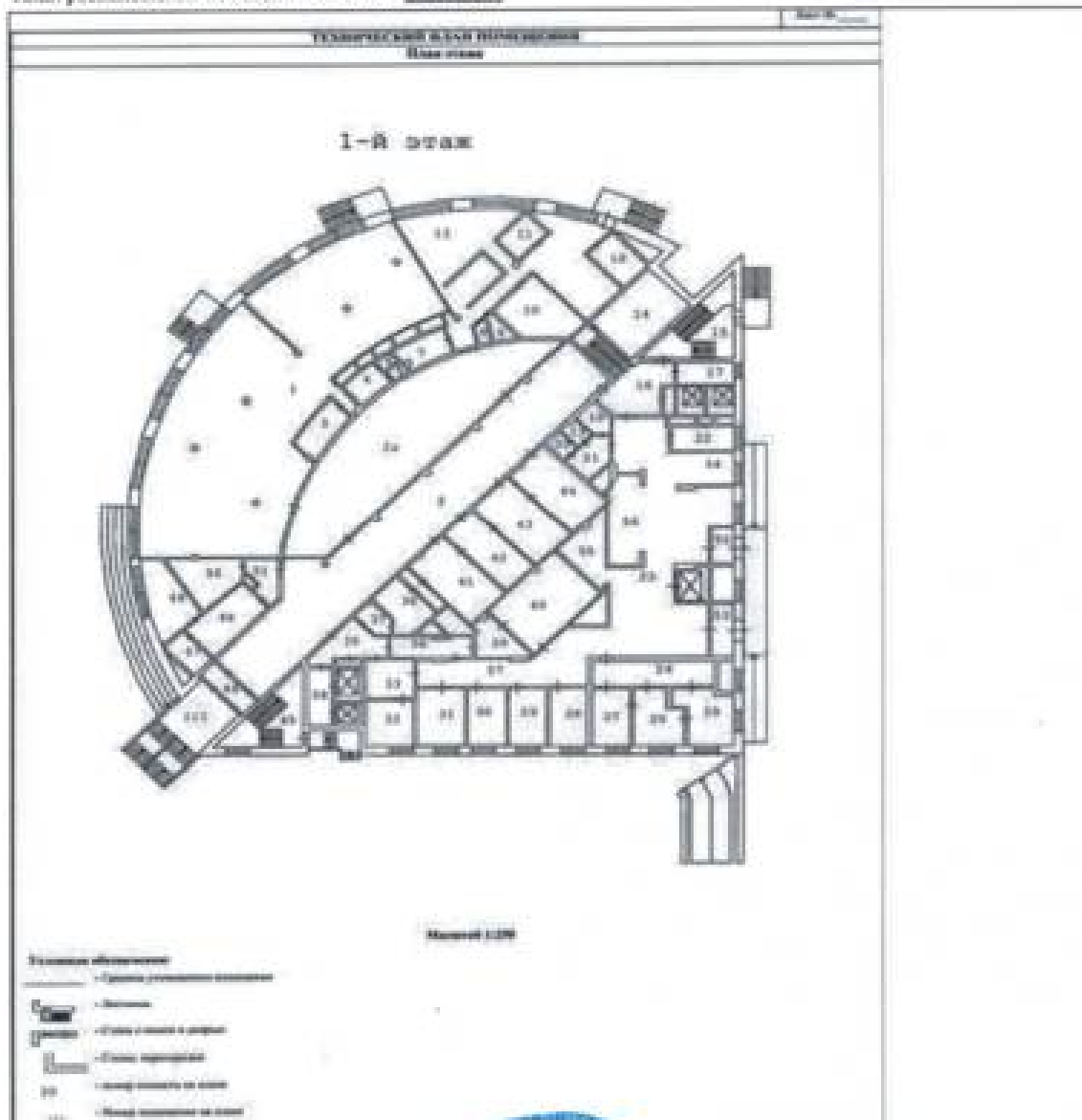
	ПОДПИСЬ М. И. ШУБЕРТ (инициалы, фамилия)
---	---

**КАДАСТРОВЫЙ ПАСПОРТ
ПОМЕЩЕНИЯ**
(выписка из государственного кадастра недвижимости)

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

31 марта 2015 г. № 77/501/15-348830	
Кадастровый номер:	77:00:0000000:71:299

План расположения помещения на этаже **Этаж № 1:**



Масштаб 1: _____

	ИНИЦИАЛ М.И. ШУБЕРТ (подпись, фамилия)
--	---

Финанс ФГБУ "ФКП Росреестра" по Москве

(полное наименование органа кадастрового учета)

КП.1

КАДАСТРОВЫЙ ПАСПОРТ

помещения

(выписка из государственного кадастра недвижимости)

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

"31" марта 2015 г. № 77/501/15-368396	
Кадастровый номер:	77-00-0000000-71300
Номер кадастрового квартала:	77-00-0000000
Предыдущие номера:	77-00-0000000-33207
Дата внесения номера в государственный кадастр недвижимости:	14.01.2015

Описание помещения:

1	Кадастровый номер здания (сооружения), в котором расположено помещение:	77-00-0000000-16085
2	Этаж (этажи), на котором (которых) расположено помещение:	Этаж № 1
3	Площадь помещения:	992,2
4	Адрес (описание местоположения):	127642 Москва, проезд Дежнева, д 1
5	Назначение:	Нежилое (жилое, нежилое)
6	Вид жилого помещения:	— (комната, квартира)
7	Кадастровый номер квартиры, в которой расположена комната:	—
8	Кадастровая стоимость (руб.):	17230651,20
9	Сведения о правах: —	
10	Особые отметки: —	
11	Сведения о включении в реестр объектов культурного наследия: —	
12	Сведения о кадастровых инженерах: Цхе Виктория Владиславовна, 73-13-394, ООО "ГКН", 29.12.2014 г.	
13	Дополнительные сведения:	
	13.1	Кадастровые номера объектов недвижимости, образованных с объектом недвижимости 77-00-0000000-71299, 77-00-0000000-71301, 77-00-0000000-71298
	13.2	Кадастровые номера объектов недвижимости, образованных из объекта недвижимости —
13.3	Кадастровые номера объектов, подлежащих снятию с кадастрового учета 77-00-0000000-33207	
14	Характер сведений государственного кадастра недвижимости (статус записи о помещении): Сведения об объекте недвижимости имеют статус временные. Дата истечения временного характера сведений об объекте недвижимого имущества - 15.01.2020	

(полное наименование должности)		Инициалы М.И. ШУБЕРТ (инициалы, фамилия)
---------------------------------	---	---

КАДАСТРОВЫЙ ПАСПОРТ
помещения
 (выписка из государственного кадастра недвижимости)

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

"31" марта 2015 г. № 77/301/15-168396	
Кадастровый номер:	77-00-0006000:71300

План расположения помещения на этаже Этаж № 1:



Масштаб 1:		ИНЖЕНЕР И. И. ШУБЕРТ (подпись, фамилия)
(подпись и наименование должности)		



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

(полное наименование органа кадастрового учета)

КП.1

КАДАСТРОВЫЙ ПАСПОРТ

ПОМЕЩЕНИЯ

(выписка из государственного кадастра недвижимости)

Лист №	1	Всего листов	3
--------	---	--------------	---

"25" июня 2015 г. № 77/501/15-710683	
Кадастровый номер:	77:00:0000000:71301
Номер кадастрового квартала:	77:00:0000000
Предыдущие номера:	77:00:0000000:33207
Дата внесения номера в государственный кадастр недвижимости:	14.01.2015

Описание помещения:

1	Кадастровый номер здания (сооружения), в котором расположено помещение:	77:00:0000000:16085
2	Этаж (этажи), на котором (которых) расположено помещение:	Этаж № 1
3	Площадь помещения:	435,7
4	Адрес (описание местоположения):	127642 Москва, проезд Дежнева, д. 1
5	Назначение:	Нежилое (жилое, нежилое)
6	Вид жилого помещения:	— (комната, квартира)
7	Кадастровый номер квартиры, в которой расположена комната:	—
8	Кадастровая стоимость (руб.):	12677127,20
9	Сведения о правах: Собственность, № 77-77/002-02/073/2014-728/1 от 23.03.2015, Общество с ограниченной ответственностью "НЭЛТ"	
10	Особые отметки: этаж 1: пом.Ш, ком. 2,14-17,34-35,45-51	
11	Сведения о включении в реестр объектов культурного наследия: —	
12	Сведения о кадастровых инженерах: Вахнина Виктория Владиславовна, 72-15-776, ООО "ГКН", 15.06.2015 г., Цусе Виктория Владиславовна, 72-12-394, ООО "ГКН", 29.12.2014 г.	
13	Дополнительные сведения:	
	13.1	Кадастровые номера объектов недвижимости, образованных с объектом недвижимости 77:00:0000000:71299, 77:00:0000000:71300, 77:00:0000000:71298
	13.2	Кадастровые номера объектов недвижимости, образованных из объекта недвижимости —
	13.3	Кадастровые номера объектов, подлежащих снятию с кадастрового учета 77:00:0000000:33207
14	Характер сведений государственного кадастра недвижимости (статус записи о помещении): Сведения об объекте недвижимости имеют статус учтенные	

Ведущий технолог		Н. Н. Маркина
(полное наименование должности)	(подпись)	(инициалы, фамилия)

М.П.

КАДАСТРОВЫЙ ПАСПОРТ

ПОМЕЩЕНИЯ

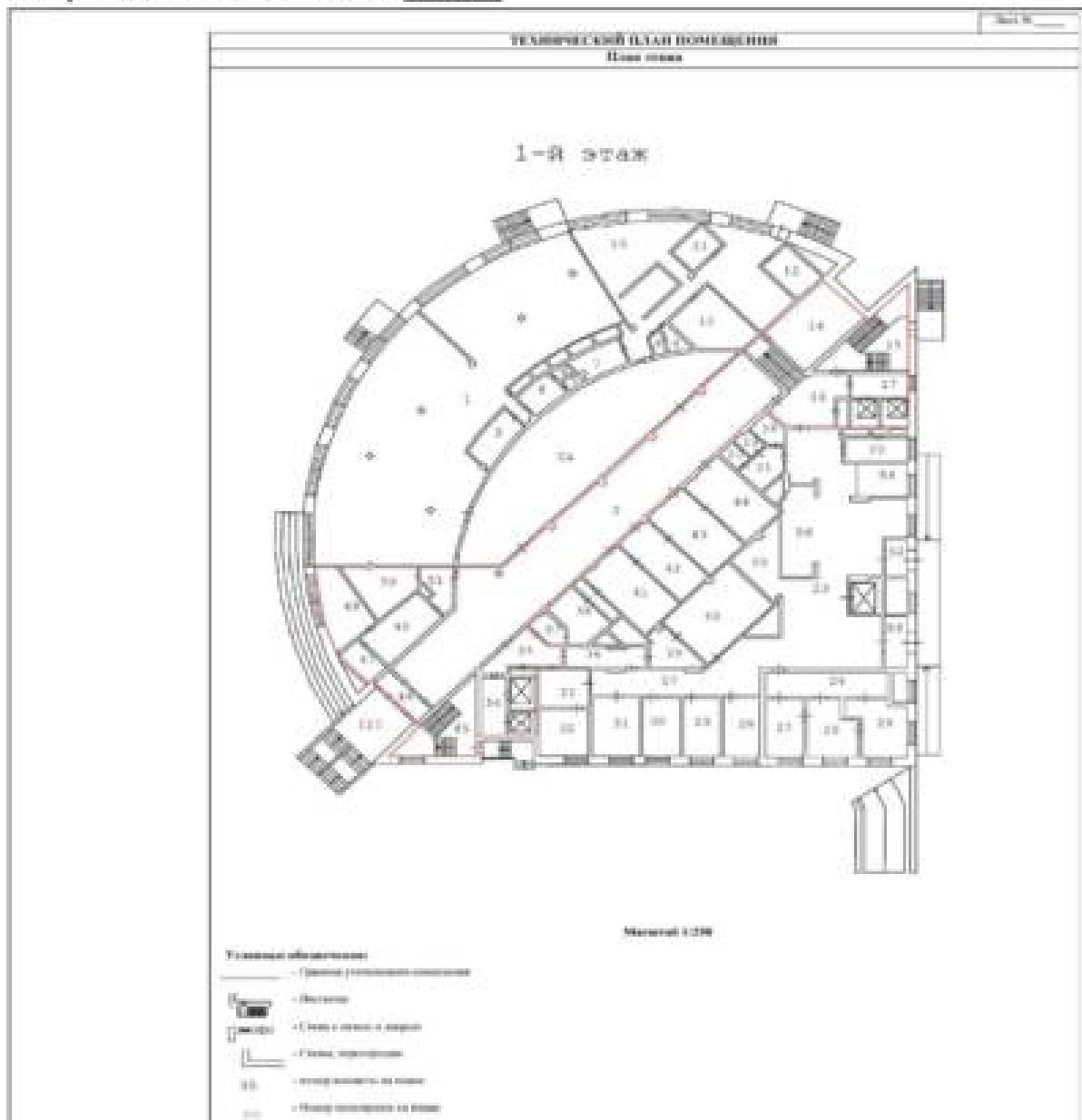
(выписка из государственного кадастра недвижимости)

Лист №	2	Всего листов	3
--------	---	--------------	---

"25" июня 2015 г. № 77/501/15-710683	
--------------------------------------	--

Кадастровый номер:	77:00:000000:71301
--------------------	--------------------

План расположения помещений на этаже Этаж № 1:



Масштаб 1: _____

Ведущий технолог (полное наименование должности)	(подпись)	Н. Н. Маркина (инициалы, фамилия)
---	-----------	--------------------------------------

М.П.

КАДАСТРОВЫЙ ПАСПОРТ**ПОМЕЩЕНИЯ**

(выписка из государственного кадастра недвижимости)

Лист №	3	Всего листов	3
--------	---	--------------	---

№25 ^а июня 2015 г. № 77/501/13-710683	
Кадастровый номер:	77:00:0000000:71301

Сведения о частях помещения:

Номер п/п	Учетный номер части	Площадь, м ²	Описание местоположения части	Характеристика части
1	—	весь	—	Ипотека в силу закона

Ведущий технолог		Н. Н. Маркина
(полное наименование должности)	(подпись)	(инициалы, фамилия)

М.П.

Фискал ФГБУ "ФКП Росреестра" по Москве

(полное наименование органа кадастрового учета)

К111

КАДАСТРОВЫЙ ПАСПОРТ

помещения

(выписка из государственного кадастра недвижимости)

Лист №	1	Всего листов:	3
--------	---	---------------	---

№ 13 от февраля 2015 г. № 77/501/15-132622	
Кадастровый номер:	77:00:0000000:71310
Номер кадастрового квартала:	77:00:0000000
Предшлутные номера:	77:00:0000000:71226
Дата внесения номера в государственный кадастр недвижимости:	13.02.2015

Описание помещения:

1	Кадастровый номер здания (сооружения), в котором расположено помещение:	77:00:0000000:16085
2	Этаж (этажи), на котором (которых) расположено помещение:	Этаж № 2
3	Площадь помещения:	571,6
4	Адрес (описание местоположения):	127642 Москва, проезд Давыдова, д 1
5	Назначение:	Нежилое помещение (жилое, нежилое)
6	Вид жилого помещения:	— (комната, квартира)
7	Кадастровый номер квартала, в которой расположена комната:	—
8	Кадастровая стоимость (руб.):	5111054,14
9	Сведения о правах:	—
10	Особые отметки:	этаж 2: пом. IV, ком. 9,11,12,13,14,15,16,17,18,19,20,21,22,23,24,25,26,27,28,29,30,31,33,37,40,41,42,43,44,45,46,47,48,52,53
11	Сведения о включении в росстр объектов культурного наследия:	—
12	Сведения о кадастровых инженерах:	Цзе Виктория Владиславовна №72-12-394, ООО "ГКН", 12.02.2015 г.
13	Дополнительные сведения:	
13.1	Кадастровые номера объектов недвижимости, образованных с объектом недвижимости:	77:00:0000000:71315, 77:00:0000000:71314, 77:00:0000000:71311, 77:00:0000000:71312, 77:00:0000000:71313
13.2	Кадастровые номера объектов недвижимости, образованных из объекта недвижимости:	—
13.3	Кадастровые номера объектов, подлежащих снятию с кадастрового учета:	77:00:0000000:71226
14	Характер сведений государственного кадастра недвижимости (статус записи о помещении): Сведения об объекте недвижимости имеют статус временные. Дата истечения срока действия временного характера - 14.02.2020	

Заместитель начальника отдела (полное наименование должности)		А.В. Бушова (инициалы, фамилия)
--	--	------------------------------------

М.П.

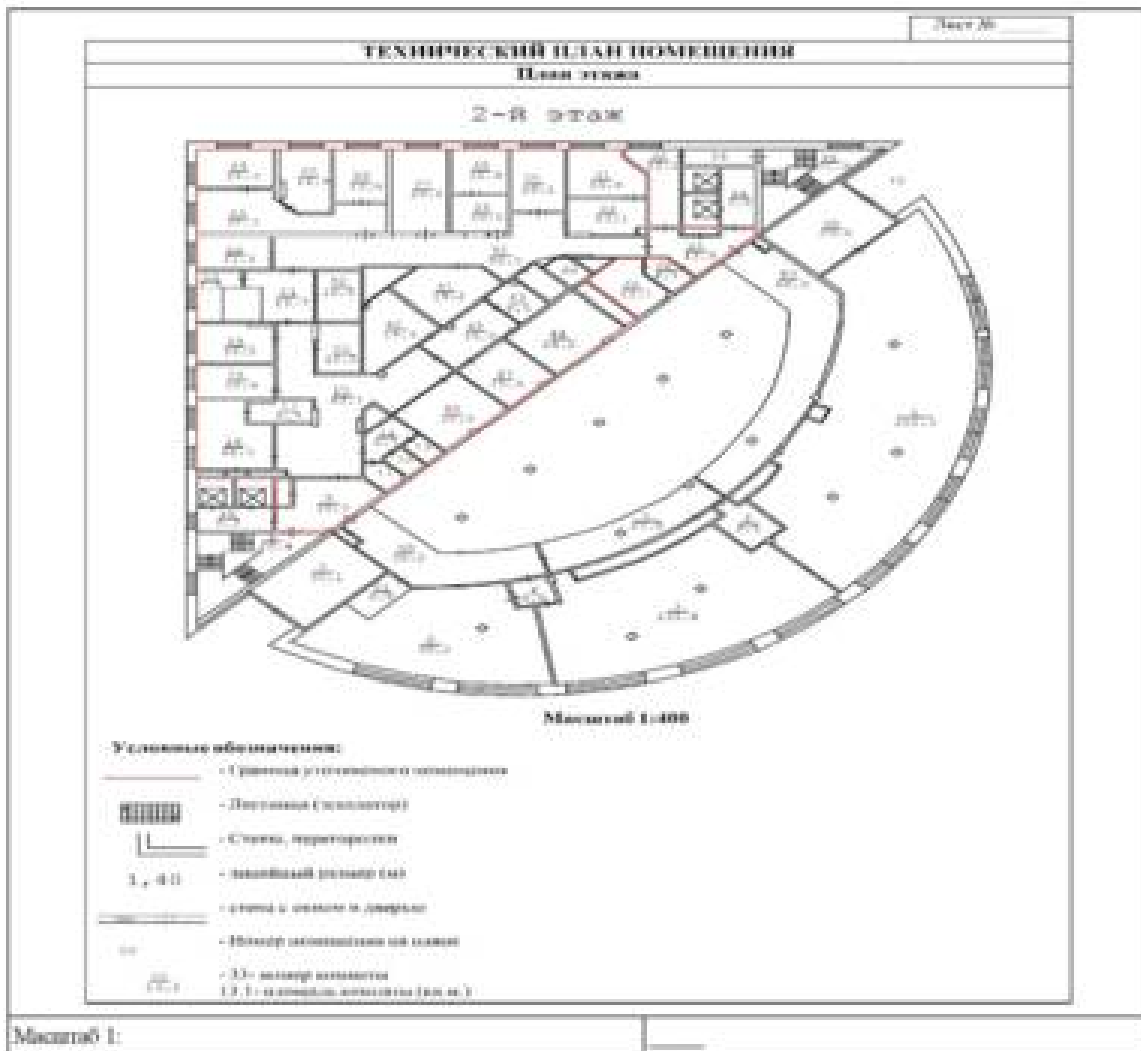
КП12

**КАДАСТРОВЫЙ ПАСПОРТ
помещения**
(выписка из государственного кадастра недвижимости)

Лист №	2	Всего листов	3
--------	---	--------------	---

от 13 февраля 2015 г. № 77/501/13-132622	
Кадастровый номер	77:00:0000000:71310

План расположения помещения на этаже Этаж № 2 :



Заместитель начальника отдела		А.Н. Букина
(полное наименование должности)	(подпись)	(инициалы, фамилия)

М.П.

КП12

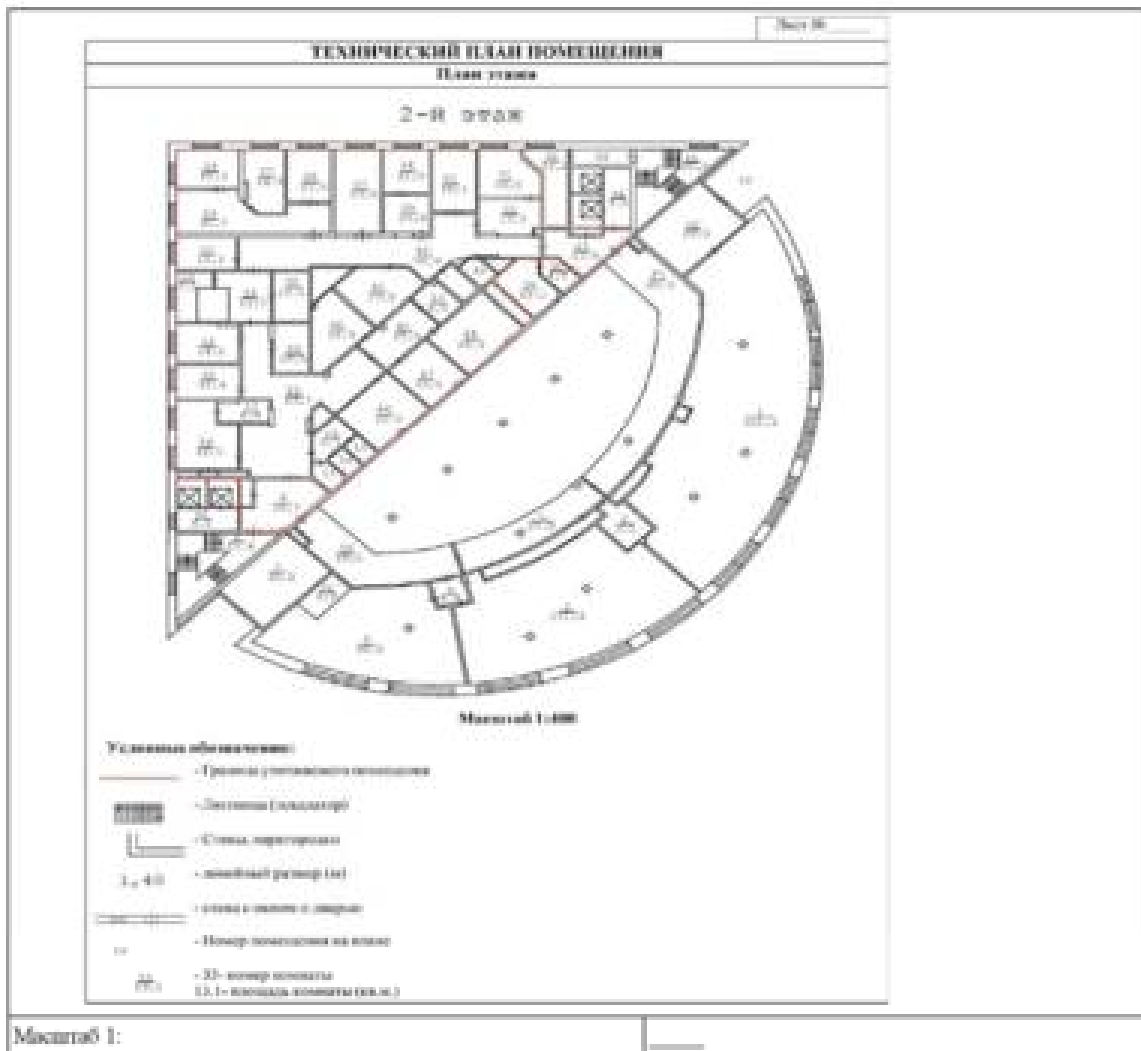
**КАДАСТРОВЫЙ ПАСПОРТ
помещения**
(выписка из государственного кадастра недвижимости)

Лист №	3	Всего листов	3
--------	---	--------------	---

от 13 февраля 2015 г. № 77/501/13-132622

Кадастровый номер	77:00:000000:71310
-------------------	--------------------

План расположения помещения на этаже Этаж № 2 :



Заместитель начальника отдела		А.В. Бушова
(полное наименование должности)	(подпись)	(инициалы, фамилия)

МП

Фискал ФГБУ "ФКП Росреестра" по Москве

(полное наименование органа кадастрового учета)

К111

КАДАСТРОВЫЙ ПАСПОРТ

помещения

(выписка из государственного кадастра недвижимости)

Лист №	1	Всего листов:	3
--------	---	---------------	---

№ 13 от февраля 2015 г. № 77/501/15-132623	
Кадастровый номер:	77:00:0000000:71311
Номер кадастрового квартала:	77:00:0000000
Предшлутные номера:	77:00:0000000:71226
Дата внесения номера в государственный кадастр недвижимости:	13.02.2015

Описание помещения:

1	Кадастровый номер здания (сооружения), в котором расположено помещение:	77:00:0000000:16085
2	Этаж (этажи), на котором (которых) расположено помещение:	Этаж № 2
3	Площадь помещения:	40,8
4	Адрес (описание местоположения):	127642 Москва, проезд Дежнева, д 1
5	Помещение:	Нежилое помещение (жилое, нежилое)
6	Вид жилого помещения:	— (комната, квартира)
7	Кадастровый номер квартиры, в которой расположена комната:	—
8	Кадастровая стоимость (руб.):	364819,82
9	Сведения о правах:	—
10	Особые отметки:	этаж 2: пом. IV, ком. 32,35,54
11	Сведения о включении в реестр объектов культурного наследия:	—
12	Сведения о кадастровых инженерах:	Цзе Виктория Владиславовна №72-12-394, ООО "ГКН", 12.02.2015 г.
13	Дополнительные сведения:	
13.1	Кадастровые номера объектов недвижимости, образованных с объектом недвижимости:	77:00:0000000:71315, 77:00:0000000:71314, 77:00:0000000:71310, 77:00:0000000:71312, 77:00:0000000:71313
13.2	Кадастровые номера объектов недвижимости, образованных из объекта недвижимости:	—
13.3	Кадастровые номера объектов, подлежащих снятию с кадастрового учета:	77:00:0000000:71226
14	Характер сведений государственного кадастра недвижимости (статус записи о помещении): Сведения об объекте недвижимости имеют статус временные. Дата истечения срока действия временного характера - 14.02.2020	

Заместитель начальника отдела (полное наименование должности)		А.В. Бушова (инициалы, фамилия)
--	--	------------------------------------

М.П.

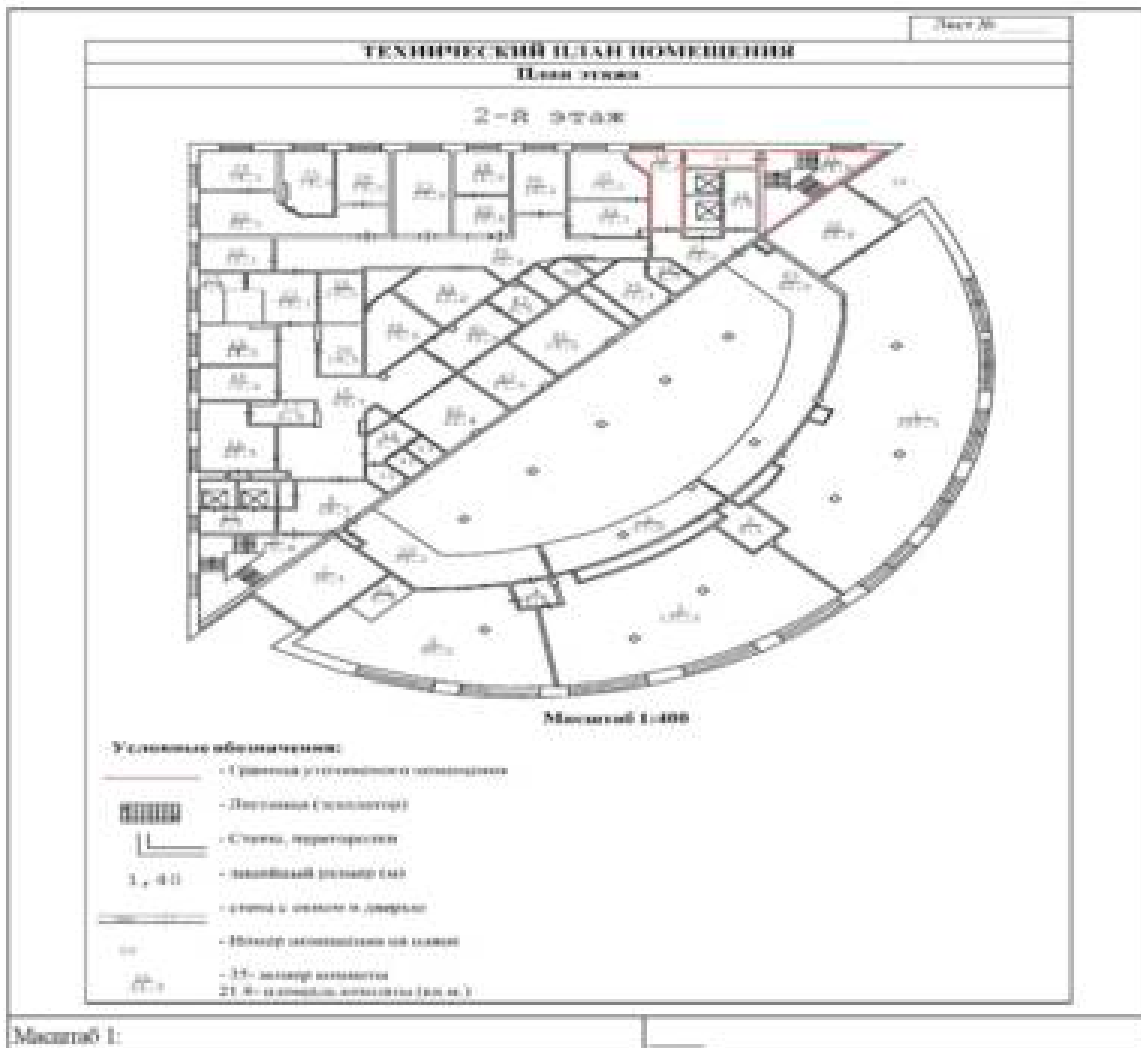
КП12

**КАДАСТРОВЫЙ ПАСПОРТ
помещения**
(выписка из государственного кадастра недвижимости)

Лист №	2	Всего листов	3
--------	---	--------------	---

от 13 февраля 2015 г. № 77/501/13-132623	
Кадастровый номер	77:00:000000:71311

План расположения помещения на этаже Этаж № 2 :



Заместитель начальника отдела (полное наименование должности)	(подпись)	А.Н. Букина (инициалы, фамилия)
--	-----------	------------------------------------

М.П.

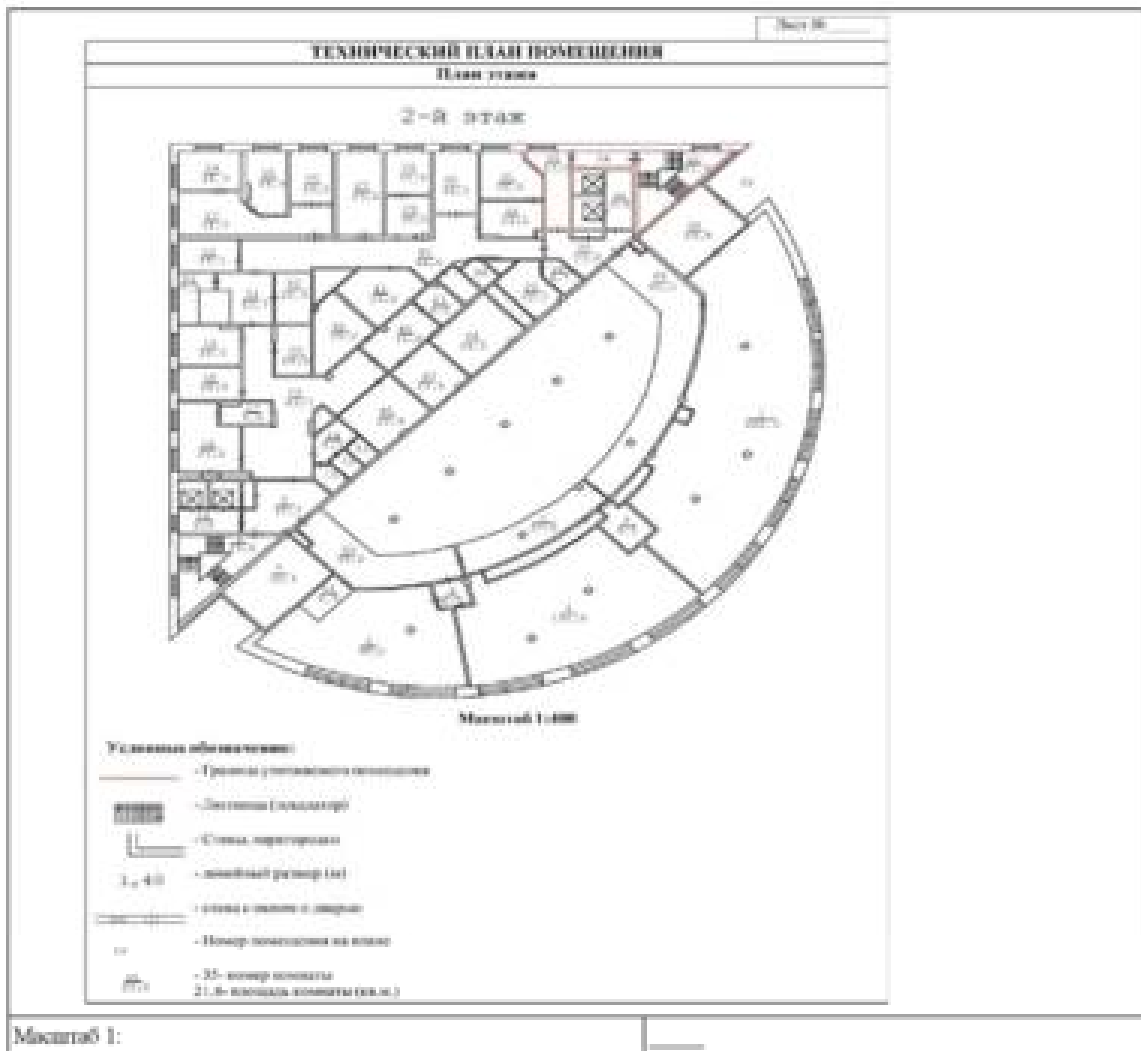
КП.2

**КАДАСТРОВЫЙ ПАСПОРТ
помещения**
(выписка из государственного кадастра недвижимости)

Лист №	3	Всего листов	3
--------	---	--------------	---

от 13 февраля 2015 г. № 77/501/13-132623	
Кадастровый номер	77:00:0000000:71311

План расположения помещения на этаже Этаж № 2 :



Заместитель начальника отдела		А.В. Бузова
(полное наименование должности)	(подпись)	(инициалы, фамилия)

МП

Федеральное бюро "ФКП Росреестра" по Москве

(полное наименование органа кадастрового учета)

К111

КАДАСТРОВЫЙ ПАСПОРТ

помещения

(выписка из государственного кадастра недвижимости)

Лист №	1	Всего листов:	3
--------	---	---------------	---

№ 13 от февраля 2015 г. № 77/501/15-132627	
Кадастровый номер:	77:00:0000000:71312
Номер кадастрового квартала:	77:00:0000000
Предшлутные номера:	77:00:0000000:71226
Дата внесения номера в государственный кадастр недвижимости:	13.02.2015

Описание помещения:

1	Кадастровый номер здания (сооружения), в котором расположено помещение:	77:00:0000000:16085
2	Этаж (этажи), на котором (которых) расположено помещение:	Этаж № 2
3	Площадь помещения:	9,6
4	Адрес (описание местоположения):	127642 Москва, проезд Дежнева, д 1
5	Помещение:	Нежилое помещение (жилое, нежилое)
6	Вид жилого помещения:	— (комната, квартира)
7	Кадастровый номер квартиры, в которой расположена комната:	—
8	Кадастровая стоимость (руб.):	85839,96
9	Сведения о правах:	—
10	Особые отметки:	этаж 2: пом. IV, ком. 34
11	Сведения о включении в реестр объектов культурного наследия:	—
12	Сведения о кадастровых инженерах:	Цзе Виктория Владиславовна №72-12-394, ООО "ГКН", 12.02.2015 г.
13	Дополнительные сведения:	
13.1	Кадастровые номера объектов недвижимости, образованных с объектом недвижимости:	77:00:0000000:71315, 77:00:0000000:71314, 77:00:0000000:71310, 77:00:0000000:71311, 77:00:0000000:71313
13.2	Кадастровые номера объектов недвижимости, образованных из объекта недвижимости:	—
13.3	Кадастровые номера объектов, подлежащих снятию с кадастрового учета:	77:00:0000000:71226
14	Характер сведений государственного кадастра недвижимости (статус записи о помещении): Сведения об объекте недвижимости имеют статус временные. Дата истечения срока действия временного характера - 14.02.2020	

Заместитель начальника отдела (полное наименование должности)		А.В. Бушова (инициалы, фамилия)
--	--	------------------------------------

М.П.

КП12

**КАДАСТРОВЫЙ ПАСПОРТ
помещения**
(выписка из государственного кадастра недвижимости)

Лист №	2	Всего листов	3
--------	---	--------------	---

от 13 февраля 2015 г. № 77/501/13-132627

Кадастровый номер	77:00:0000000:71312
-------------------	---------------------

План расположения помещения на этаже Этаж № 2 :



Заместитель начальника отдела		А.Н. Букина
(полное наименование должности)	(подпись)	(инициалы, фамилия)

М.П.

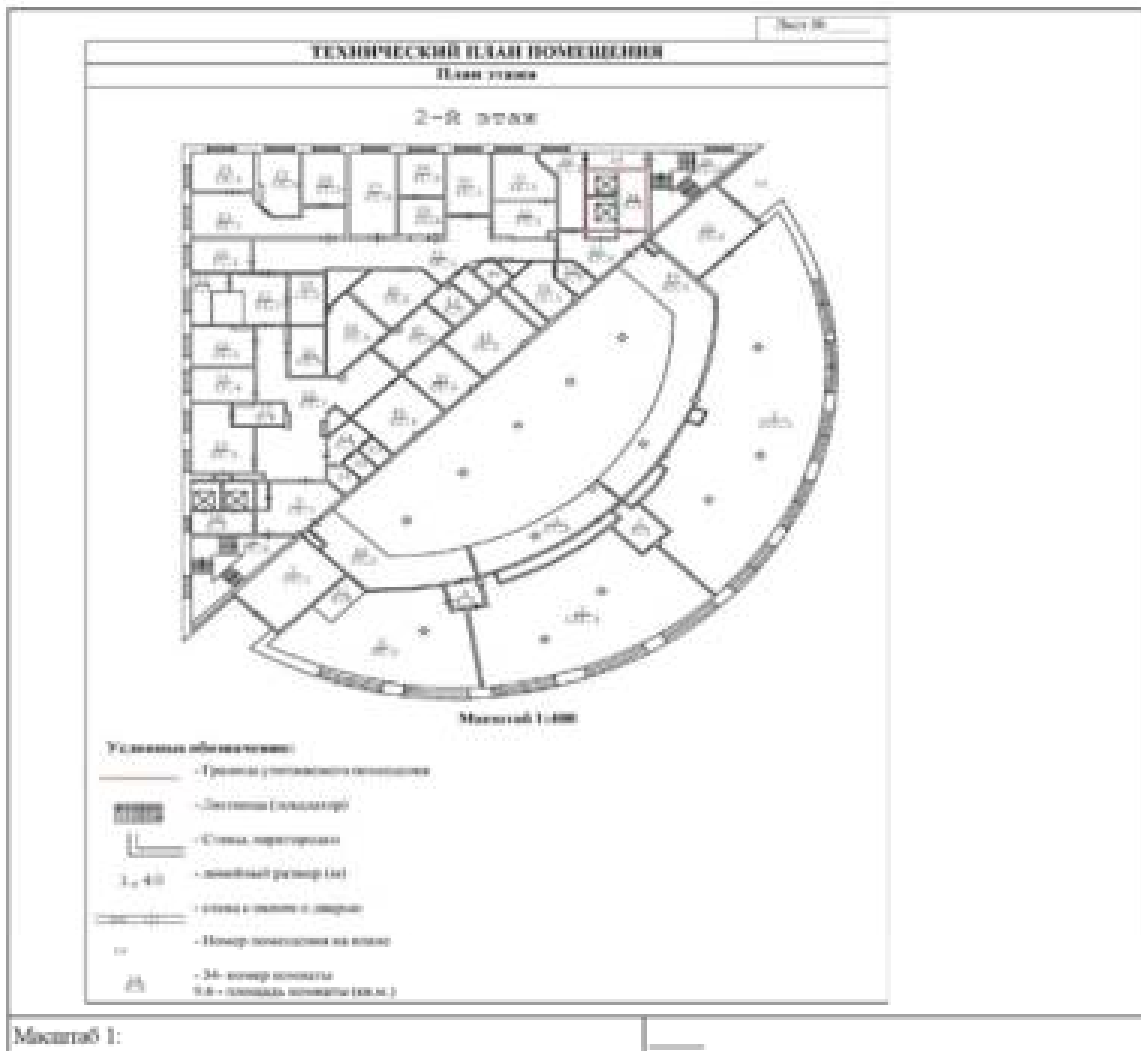
КП12

**КАДАСТРОВЫЙ ПАСПОРТ
помещения**
(выписка из государственного кадастра недвижимости)

Лист №	3	Всего листов	3
--------	---	--------------	---

от 13 февраля 2015 г. № 77/501/13-132627	
Кадастровый номер	77:00:0000000:71312

План расположения помещения на этаже Этаж № 2 :



Заместитель начальника отдела		А.В. Бузова
(полное наименование должности)	(подпись)	(инициалы, фамилия)

МП

Фискал ФГБУ "ФКП Росреестра" по Москве

(полном представительстве органа кадастрового учета)

К111

КАДАСТРОВЫЙ ПАСПОРТ

помещения

(выписка из государственного кадастра недвижимости)

Лист №	1	Всего листов:	3
--------	---	---------------	---

№ 13 от февраля 2015 г. № 77/501/15-132625	
Кадастровый номер:	77:00:0000000:71313
Номер кадастрового квартала:	77:00:0000000
Предшлутные номера:	77:00:0000000:71226
Дата внесения номера в государственный кадастр недвижимости:	13.02.2015

Описание помещения:

1	Кадастровый номер здания (сооружения), в котором расположено помещение:	77:00:0000000:16085
2	Этаж (этажи), на котором (которых) расположено помещение:	Этаж № 2
3	Площадь помещения:	8,2
4	Адрес (описание местоположения):	127642 Москва, проезд Дежнева, д 1
5	Помещение:	Нежилое помещение (жилое, нежилое)
6	Вид жилого помещения:	— (комната, квартира)
7	Кадастровый номер квартиры, в которой расположена комната:	—
8	Кадастровая стоимость (руб.):	73321,63
9	Сведения о правах:	—
10	Особые отметки:	этаж 2: пом. IV, ком. 10
11	Сведения о включении в реестр объектов культурного наследия:	—
12	Сведения о кадастровых инженерах:	Цве Викторья Владиславовна №72-12-394, ООО "ГКН", 12.02.2015 г.
13	Дополнительные сведения:	
13.1	Кадастровые номера объектов недвижимости, образованных с объектом недвижимости:	77:00:0000000:71315, 77:00:0000000:71314, 77:00:0000000:71310, 77:00:0000000:71311, 77:00:0000000:71312
13.2	Кадастровые номера объектов недвижимости, образованных из объекта недвижимости:	—
13.3	Кадастровые номера объектов, подлежащих снятию с кадастрового учета:	77:00:0000000:71226
14	Характер сведений государственного кадастра недвижимости (статус записи о помещении): Сведения об объекте недвижимости имеют статус временные. Дата истечения срока действия временного характера - 14.02.2020	

Заместитель начальника отдела (полное наименование должности)		А.В. Бушова (инициалы, фамилия)
	(подпись)	

М.П.

КП12

**КАДАСТРОВЫЙ ПАСПОРТ
помещения**
(выписка из государственного кадастра недвижимости)

Лист №	2	Всего листов	3
--------	---	--------------	---

от 13 февраля 2015 г. № 77/501/13-132625	
Кадастровый номер	77:00:0000000:71313

План расположения помещения на этаже Этаж № 2 :



Заместитель начальника отдела		А.Н. Букина
(полное наименование должности)	(подпись)	(инициалы, фамилия)

М.П.

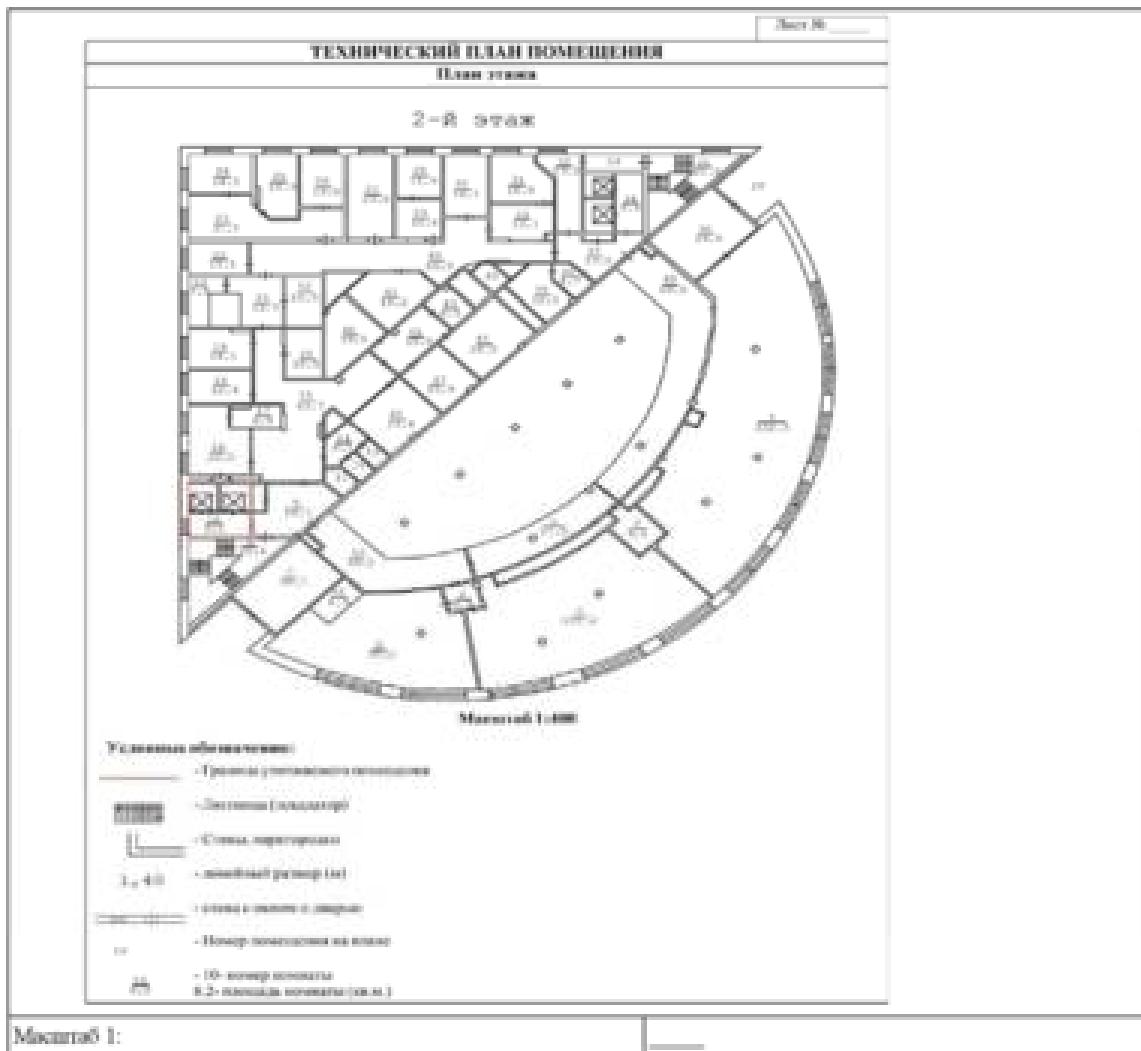
КП12

**КАДАСТРОВЫЙ ПАСПОРТ
помещения**
(выписка из государственного кадастра недвижимости)

Лист №	3	Всего листов	3
--------	---	--------------	---

от 13 февраля 2015 г. № 77/501/13-132625	
Кадастровый номер	77:00:0000000:71313

План расположения помещения на этаже Этаж № 2 :



Заместитель начальника отдела		А.В. Бузова
(полное наименование должности)	(подпись)	(инициалы, фамилия)

МП

Фискал ФГБУ "ФКП Росреестра" по Москве

(полное наименование органа кадастрового учета)

К111

КАДАСТРОВЫЙ ПАСПОРТ

помещения

(выписка из государственного кадастра недвижимости)

Лист №	1	Всего листов:	3
--------	---	---------------	---

№ 13 от февраля 2015 г. № 77/501/15-132626	
Кадастровый номер:	77:00:0000000:71314
Номер кадастрового квартала:	77:00:0000000
Предшлутные номера:	77:00:0000000:71226
Дата внесения номера в государственный кадастр недвижимости:	13.02.2015

Описание помещения:

1	Кадастровый номер здания (сооружения), в котором расположено помещение:	77:00:0000000:16085
2	Этаж (этажи), на котором (которых) расположено помещение:	Этаж № 2
3	Площадь помещения:	25,4
4	Адрес (описание местоположения):	127642 Москва, проезд Дежнева, д 1
5	Помещение:	Нежилое помещение (жилое, нежилое)
6	Вид жилого помещения:	— (комната, квартира)
7	Кадастровый номер квартиры, в которой расположена комната:	—
8	Кадастровая стоимость (руб.):	227118,22
9	Сведения о правах:	—
10	Особые отметки:	этаж 2: пом. IV, ком. 8
11	Сведения о включении в реестр объектов культурного наследия:	—
12	Сведения о кадастровых инженерах:	Цзе Виктория Владиславовна №72-12-394, ООО "ГКН", 12.02.2015 г.
13	Дополнительные сведения:	
13.1	Кадастровые номера объектов недвижимости, образованных с объектом недвижимости:	77:00:0000000:71315, 77:00:0000000:71310, 77:00:0000000:71311, 77:00:0000000:71312, 77:00:0000000:71313
13.2	Кадастровые номера объектов недвижимости, образованных из объекта недвижимости:	—
13.3	Кадастровые номера объектов, подлежащих снятию с кадастрового учета:	77:00:0000000:71226
14	Характер сведений государственного кадастра недвижимости (статус записи о помещении): Сведения об объекте недвижимости имеют статус временные. Дата истечения срока действия временного характера - 14.02.2020	

Заместитель начальника отдела (полное наименование должности)		А.В. Бушова (инициалы, фамилия)
--	--	------------------------------------

М.П.

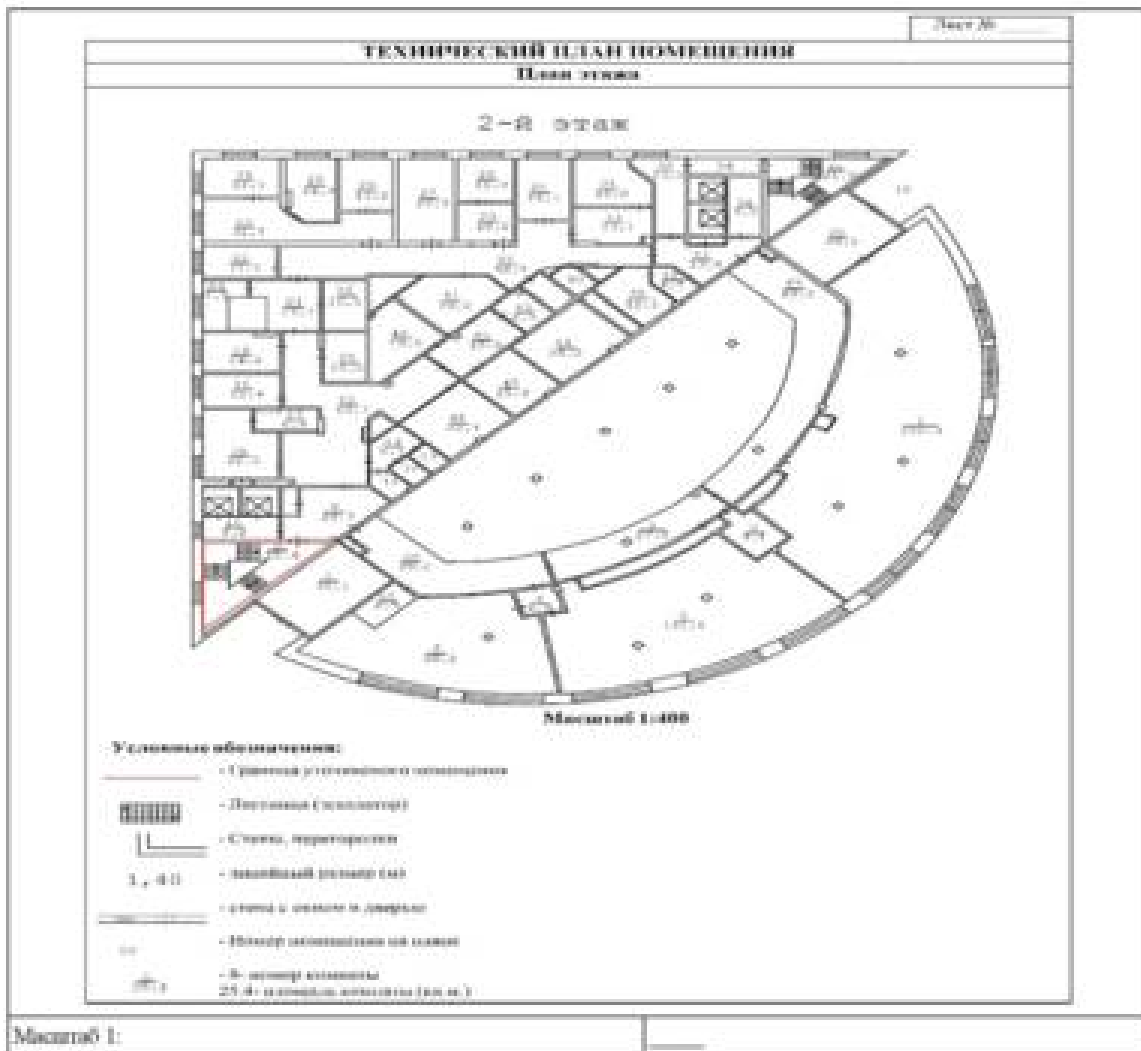
КП12

**КАДАСТРОВЫЙ ПАСПОРТ
помещения**
(выписка из государственного кадастра недвижимости)

Лист №	2	Всего листов	3
--------	---	--------------	---

от 13 февраля 2015 г. № 77/501/13-132626	
Кадастровый номер	77:00:000000:71314

План расположения помещения на этаже Этаж № 2 :



Заместитель начальника отдела		А.Н. Бунина
(полное наименование должности)	(подпись)	(инициалы, фамилия)

М.П.

КП12

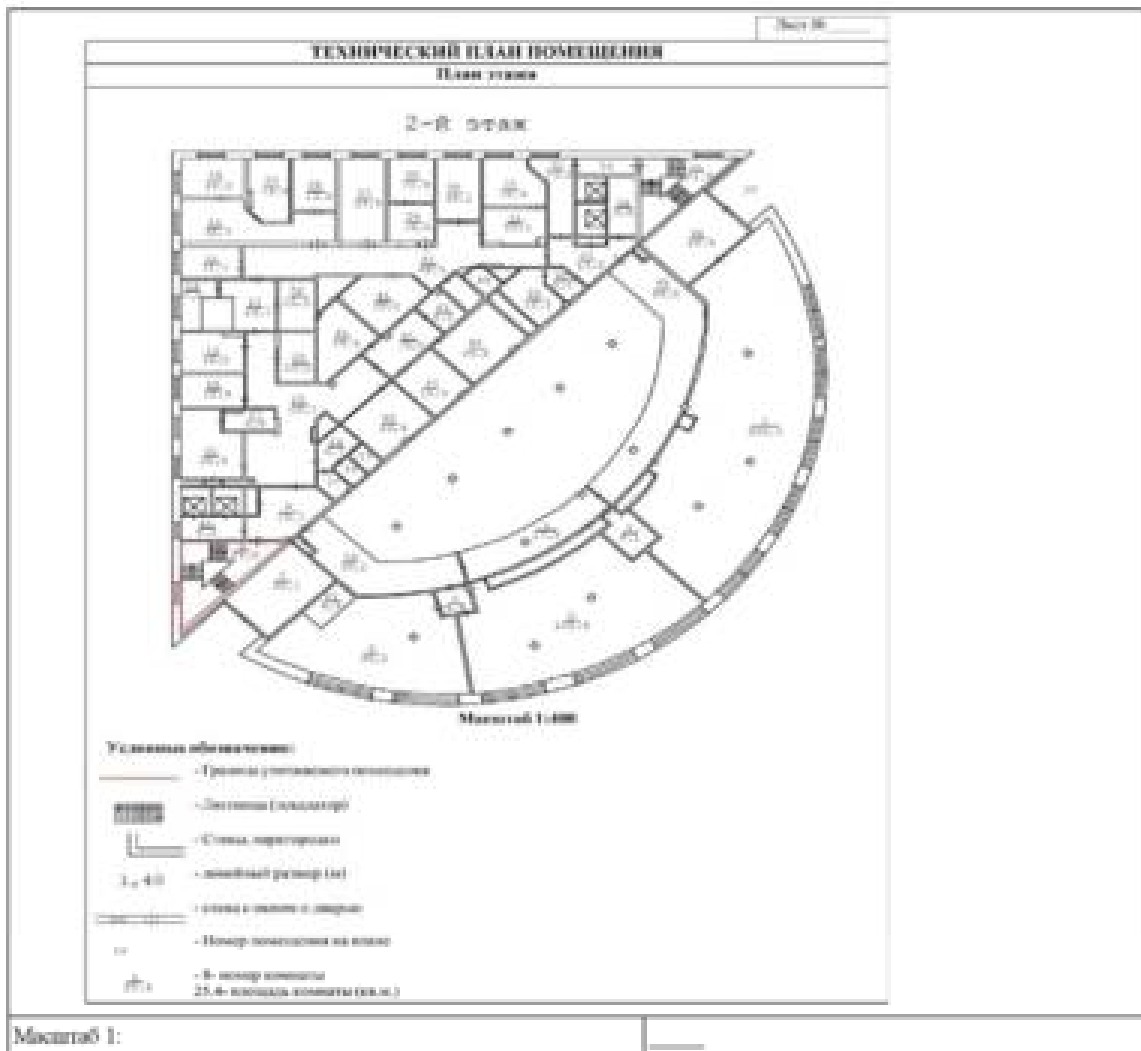
**КАДАСТРОВЫЙ ПАСПОРТ
помещения**
(выписка из государственного кадастра недвижимости)

Лист №	3	Всего листов	3
--------	---	--------------	---

от 13 февраля 2015 г. № 77/501/13-132626

Кадастровый номер	77:00:0000000:71314
-------------------	---------------------

План расположения помещения на этаже Этаж № 2 :



Заместитель начальника отдела		А.В. Бузова
(полное наименование должности)	(подпись)	(инициалы, фамилия)

МП

КП.1

**КАДАСТРОВЫЙ ПАСПОРТ
помещения**
(выписка из государственного кадастра недвижимости)

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

« 28 » августа 2014 г. № 77/01/14-857267	
Кадастровый номер	77:00:000000:71224
Номер кадастрового квартала:	77:00:000000
Характер сведений государственного кадастра недвижимости (статус записи об объекте):	Сведения об объекте недвижимости носят временный характер. Дата истечения срока действия временного характера - 29.08.2019

Описание объекта недвижимого имущества:

1	Кадастровый номер здания (сооружения), в котором расположено помещение: 77:00:000000:16085
2	Этаж (этажи), на котором расположено помещение: Этаж № 2
3	Общая площадь помещения: 171,3
4	Местоположение: город Москва, р-н Южное Медведково, пр. Дежнёва, д. 1, пом. IV
5	Назначение: Нежилое помещение (жилое, нежилое)
6	Вид жилого помещения в многоквартирном доме: _____
	(комната, квартира)
7	Кадастровый номер квартиры, в которой расположена комната: _____
8	Кадастровая стоимость (руб.): 16055435,1
9	Предыдущие кадастровые (условные) номера объекта недвижимого имущества: 77:00:000000:33208, пом. IV ком. 4,6,7,30,51
10	Особые отметки: _____
11	Наименование органа кадастрового учета: Фискал ФГБУ "ФКП Росреестра" по Москве

Подписавший технолог		Федоров К. В.
(полное наименование должности)	(подпись)	(инициалы, фамилия)

М.П.

КП.2

**КАДАСТРОВЫЙ ПАСПОРТ
помещения**
(выписка из государственного кадастра недвижимости)

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

от 28 августа 2014 г. № 77/501/14-857267	
Кадастровый номер	77:00:000000:71224

План расположения помещения на этаже Этаж № 2 :



Подуший технолог		Федоров К. П.
(полное наименование должности)	(подпись)	(инициалы, фамилия)

МП

КП.1

**КАДАСТРОВЫЙ ПАСПОРТ
помещения**
(выписка из государственного кадастра недвижимости)

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

« 28 » августа 2014 г. № 77/01/14-857268	
Кадастровый номер	77:00:000000:71227
Номер кадастрового квартала:	77:00:000000
Характер сведений государственного кадастра недвижимости (статус записи об объекте):	Сведения об объекте недвижимости носят временный характер. Дата истечения срока действия временного характера - 29.08.2019

Описание объекта недвижимого имущества:

1	Кадастровый номер здания (сооружения), в котором расположено помещение: 77:00:000000:16085
2	Этаж (этажи), на котором расположено помещение: Этаж № 2
3	Общая площадь помещения: 167,5
4	Местоположение: город Москва, р-н Южное Медведково, пр. Дежнёва, д. 1, пом. IV
5	Назначение: Нежилое помещение (жилое, нежилое)
6	Вид жилого помещения в многоквартирном доме: _____
	(комната, квартира)
7	Кадастровый номер квартиры, в которой расположена комната: _____
8	Кадастровая стоимость (руб.): 15699272,5
9	Предыдущие кадастровые (условные) номера объекта недвижимого имущества: 77:00:000000:33208, этаж 2: пом. IV ком. 2,3,5
10	Особые отметки: _____
11	Наименование органа кадастрового учета: Фискал ФГБУ "ФКП Росреестра" по Москве

Подписавший технолог		Федоров К. П.
(полное наименование должности)	(подпись)	(инициалы, фамилия)

М.П.

КП.2

**КАДАСТРОВЫЙ ПАСПОРТ
помещения**
(выписка из государственного кадастра недвижимости)

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

от 28 августа 2014 г. № 77/501/14-857268	
Кадастровый номер	77:00:000000:71227

План расположения помещения на этаже Этаж № 2 :



Подуший телефон		Федоров К. П.
(полное наименование должности)	(подпись)	(инициалы, фамилия)

МП

КАДАСТРОВЫЙ ПАСПОРТ

КП.1

помещения

(выписка из государственного кадастра недвижимости)

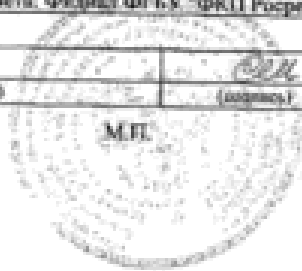
Лист №		Всего листов:	2
--------	--	---------------	---

"15" марта 2014 г. № 77/301/14-36/2128	
Кадастровый номер:	77:00:0500000:67722
Номер кадастрового квартала:	77:00:0500000
Характер сведений государственного кадастра недвижимости (статус записи о помещении):	—

Описание объекта недвижимого имущества:

1	Кадастровый номер здания (сооружения), в котором расположено помещение: 77:00:0500000:16083	
2	Этаж (этажи), на котором расположено помещение: Этаж № 5	
3	Общая площадь помещения: 59,6	
4	Местоположение: 127642 Москва, город Москва, р-н Южное Медведково, проезд Дзержинский, д.1, пом VII (ком.5,6,13,20)	
5	Назначение:	Нежилое (жилое, нежилое)
6	Вид жилого помещения в многоквартирном доме:	— (комната, квартира)
7	Кадастровый номер квартиры, в которой расположена комната:	—
8	Кадастровая стоимость (руб.):	5529093
9	Предшествующие кадастровые (условные) номера объекта недвижимого имущества:	VII (ком.5,6,13,20), VII (ком.5,6,13,20)
10	Особые отметки:	
11	Наименование органа кадастрового учета: Федеральное казенное учреждение "ФКП Росреестра" по Москве	

ТЕХНИК <small>(подпись, наименование должности)</small>	 <small>(подпись)</small>	А. С. Семенов <small>(наименование, фамилия)</small>
--	---	---



КАДАСТРОВЫЙ ПАСПОРТ

Помещение

Лист № 1, всего листов 2

Дата 03 июля 2013 г.

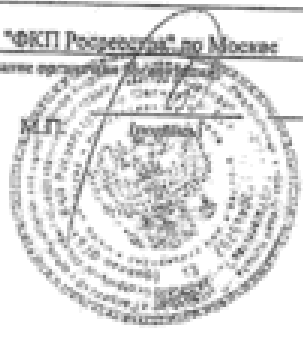
Кадастровый номер 77-00-0000000-01216
 Инвентарный номер (ранее присвоенный учетный номер) XII
 1. Описание объекта недвижимого имущества
 1.1. Кадастровый номер здания (сооружения), в котором расположено помещение
 1.2. Этаж (этажи), на котором расположено помещение: Этаж № 10 77-00-0000000-16085
 1.3. Общая площадь помещения: 632,9 кв.м
 1.4

Адрес (местонахождение):

Субъект Российской Федерации	Москва	
Район	_____	
Муниципальное образование	Тип	город
	Наименование	Москва
Населенный пункт	Тип	_____
	Наименование	_____
Улица (проспект, переулок и т.д.)	Тип	пр.
	Наименование	Дегунова
Номер дома	1	
Номер корпуса	_____	
Номер строения	_____	
Литера	_____	
Номер помещения (квартиры)	XII	
Краткое описание местонахождения	_____	

1.5. Назначение помещения: жилое
 1.6. Вид жилого помещения в многоквартирном доме _____
 1.7. Кадастровый номер квартиры, в которой расположена комната _____
 1.8. Номер помещения на поэтажном плане: _____
 1.9. Предыдущие кадастровые (условные) номера объекта недвижимого имущества: _____
 1.10. Примечание: _____

1.11. _____
 филиал ФГБУ "ФКП Росреестра" по Москве
 (полное наименование организации)
 ведущий техник
 (полное наименование должности) _____
 А. В. Картышова
 (подпись, фамилия)



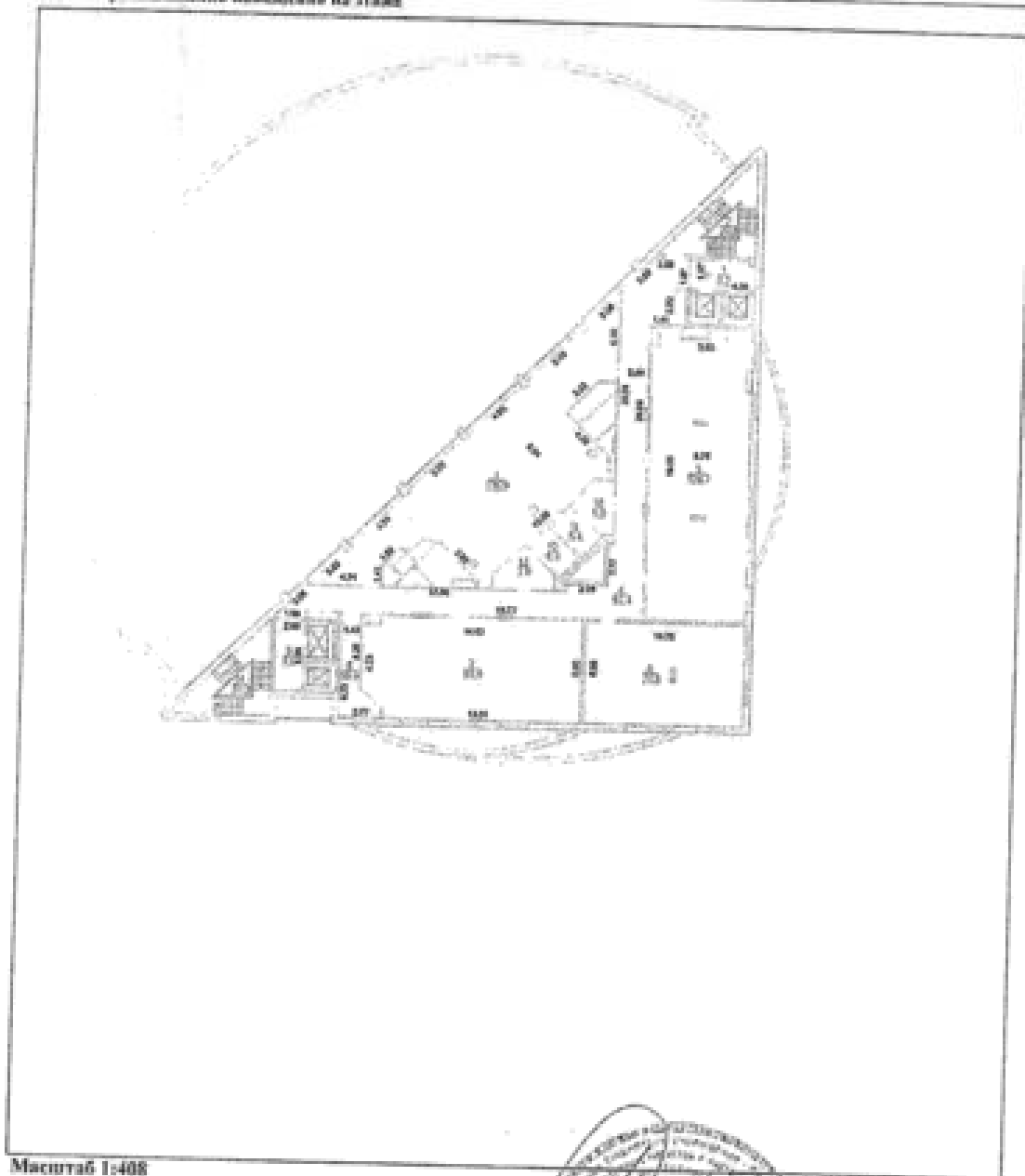
КАДАСТРОВЫЙ ПАСПОРТ
Помещения

Лист № 2 , всего листов 2

Кадастровый номер 77:00:000000:01216

Паспортный номер (или присвоенный учетный номер) XII

2. План размещения помещений на этаже

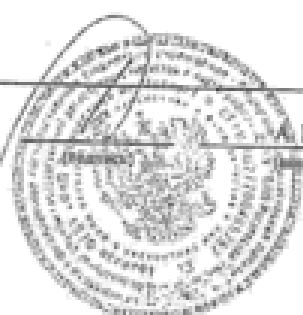


Масштаб 1:408

ведущий технолог

(подпись, наименование должности)

М.П.



В. Картызова

(подпись, фамилия)

КАДАСТРОВЫЙ ПАСПОРТ

Помещения

Лист № 1, всего листов 2Дата 03 июля 2013 г.Кадастровый номер 77-00-0000000-33217Инвентарный номер (ранее присвоенный учетный номер) XIII

1. Описание объекта недвижимого имущества

1.1. Кадастровый номер здания (сооружения), в котором расположено помещение 77-00-0000000-150831.2. Этаж (этажи), на котором расположено помещение: технический этаж № 61.3. Общая площадь помещения: 494,2 кв.м

1.4

Адрес (местоположение):

Субъект Российской Федерации	Москва	
Район	—	
Муниципальное образование	Тип	город
	Наименование	Москва
Населенный пункт	Тип	—
	Наименование	—
Улица (проспект, переулок и т.д.)	Тип	пр.
	Наименование	Досытса
Номер дома	1	
Номер корпуса	—	
Номер строения	—	
Литера	—	
Номер помещения (квартиры)	XIII	
Иное описание местоположения	—	

1.5. Назначение помещения: нежилое1.6. Вид жилого помещения в многоквартирном доме: —1.7. Кадастровый номер квартиры, в которой расположена комната: —1.8. Номер помещения на поэтажном плане: —1.9. Предыдущие кадастровые (условные) номера объекта недвижимого имущества: —1.10. Примечание: —1.11. филиал ФГБУ "ФКП Росреестра" по Москве

(полное наименование органа государственной власти)

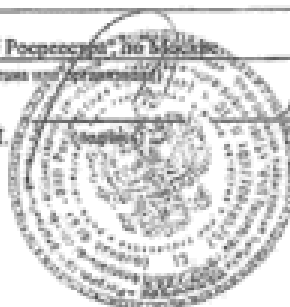
вспуцый технолог

(полное наименование должности)

М.П.

А. В. Карпылова

(инициалы, фамилия)



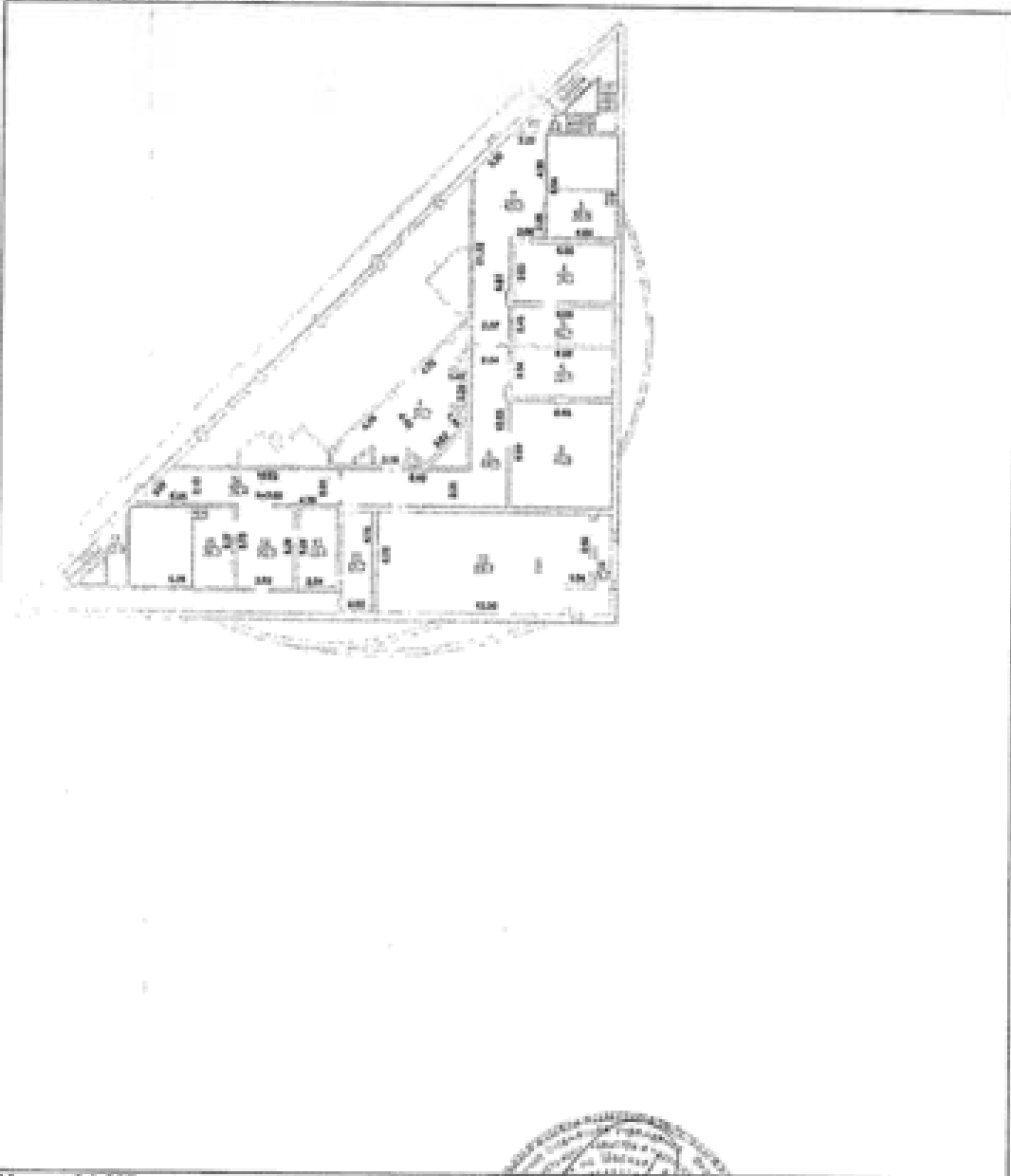
КАДАСТРОВЫЙ ПАСПОРТ
Помещения

Лист № 2 , всего листов 2

Кадастровый номер: 77:02:0090000:32217

Идентификационный номер (номер присвоенный учетной карте): XIII

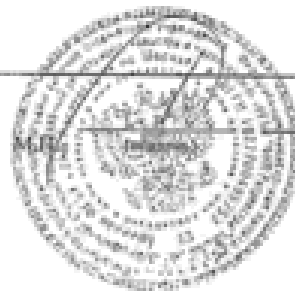
1. План размещения помещений на этаже



Масштаб 1:300

ведущий техник

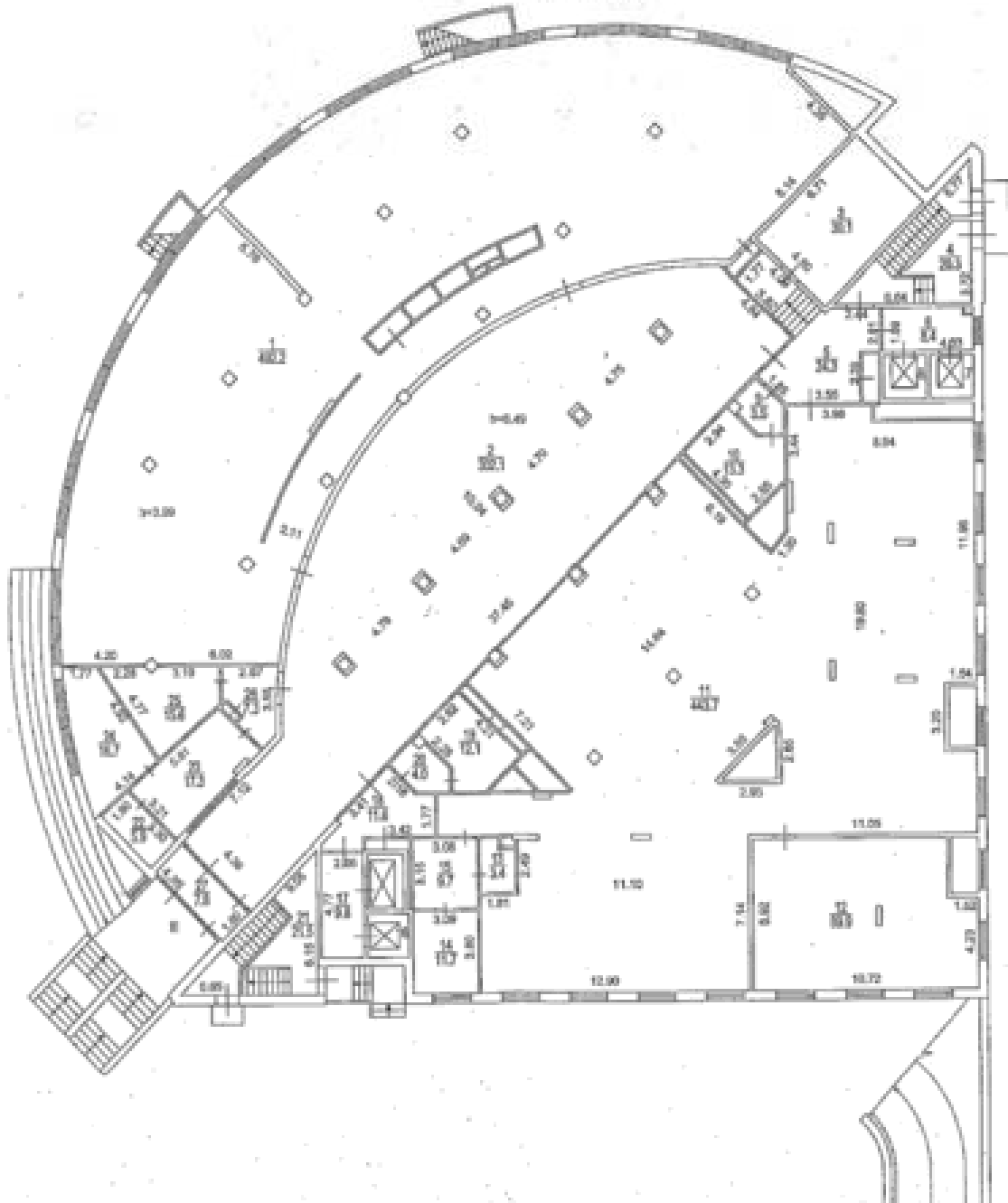
(подпись, наименование должности)



А. В. Каргышова

(подпись, фамилия)

1 этаж



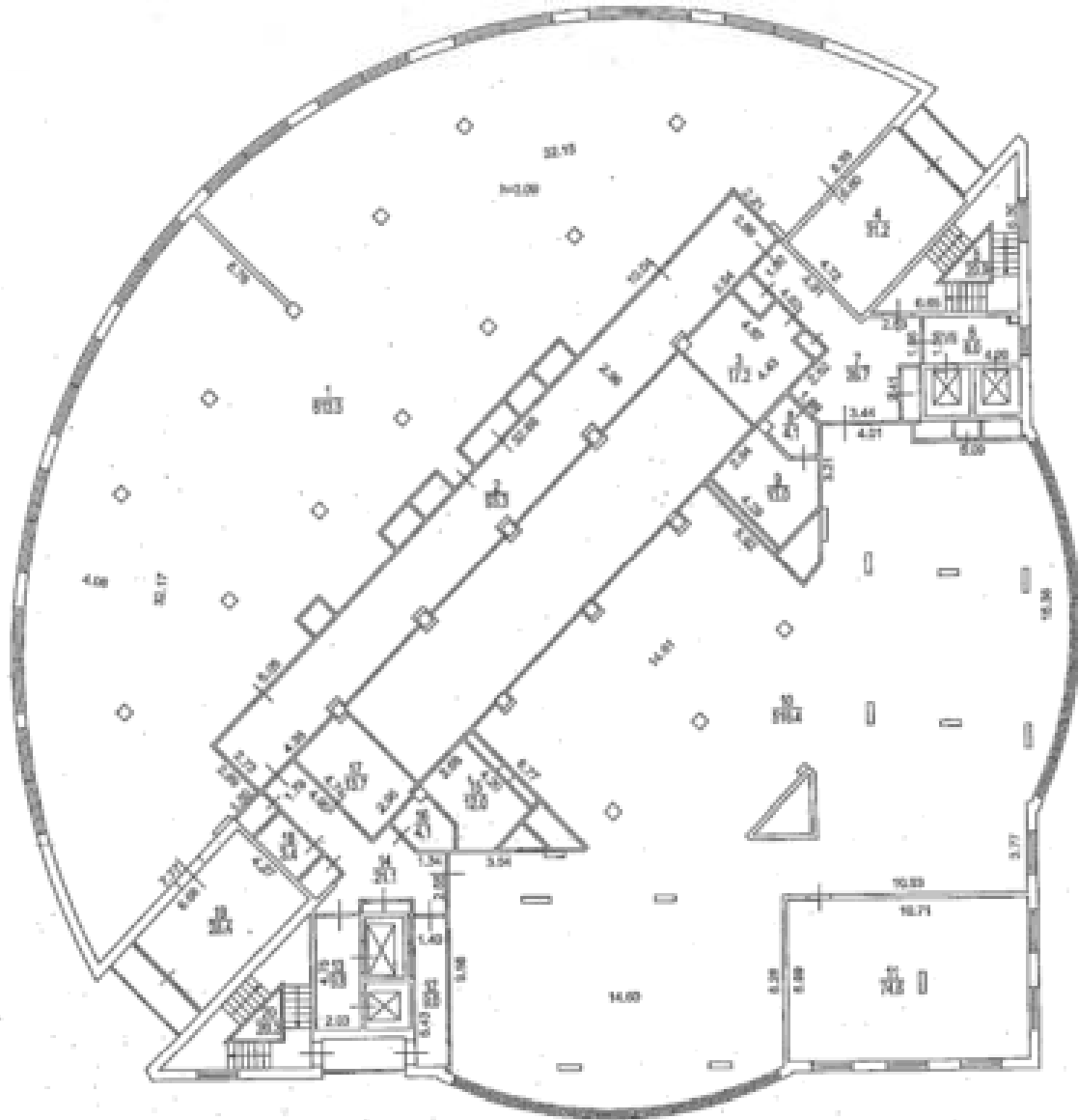
Заказчик:

_____ / _____

Исполнитель:

Генеральный директор
ООО «Технострой-Эксплуатация»
/Плотницкий С.П./

5 ЭТАЖ



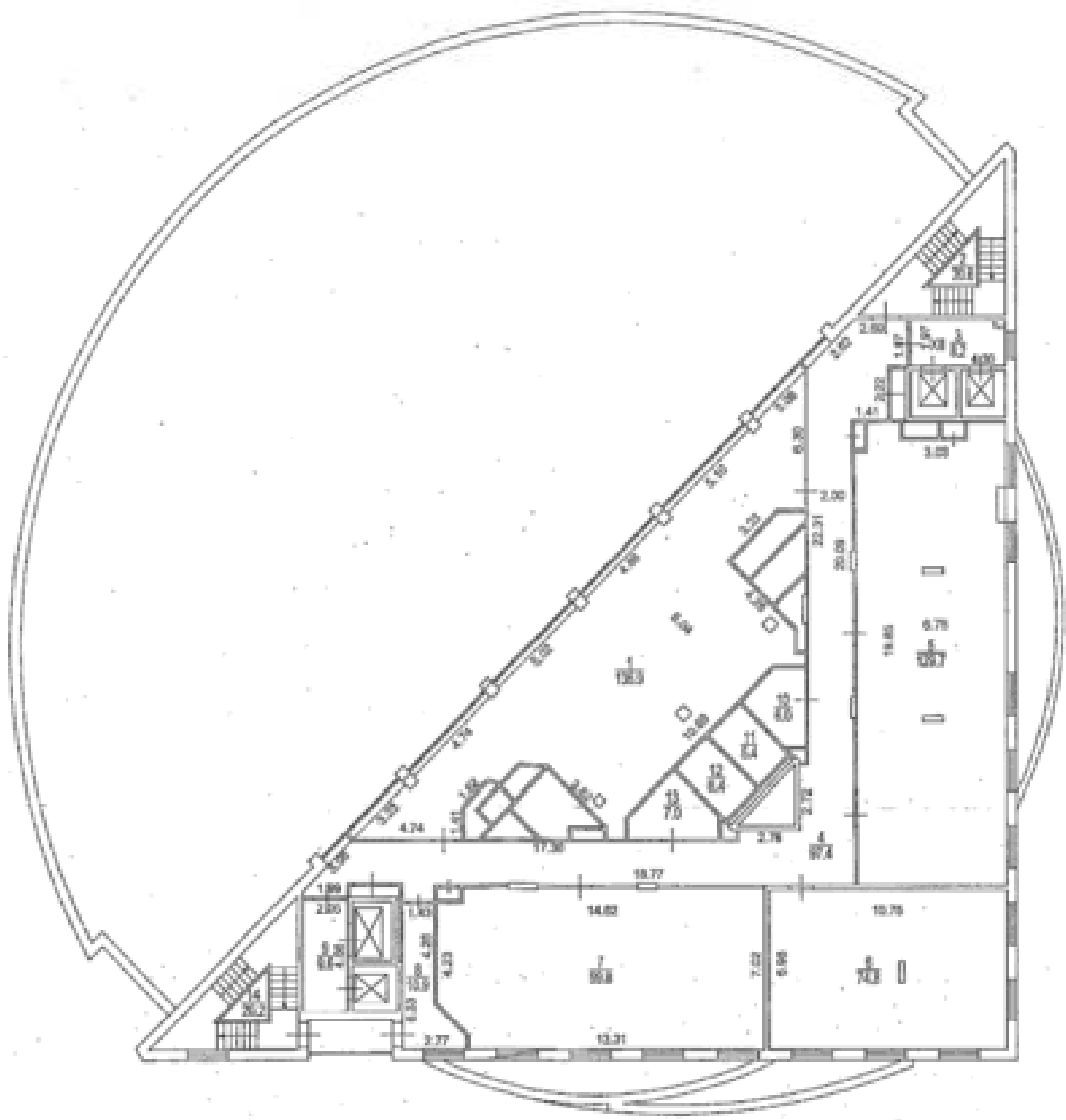
Заказчик:

« _____ »
_____ / _____

Исполнитель:

Генеральный директор
ООО «Технострой-Эксплуатация»
_____ /Плотницкий С.П./

10 ЭТАЖ



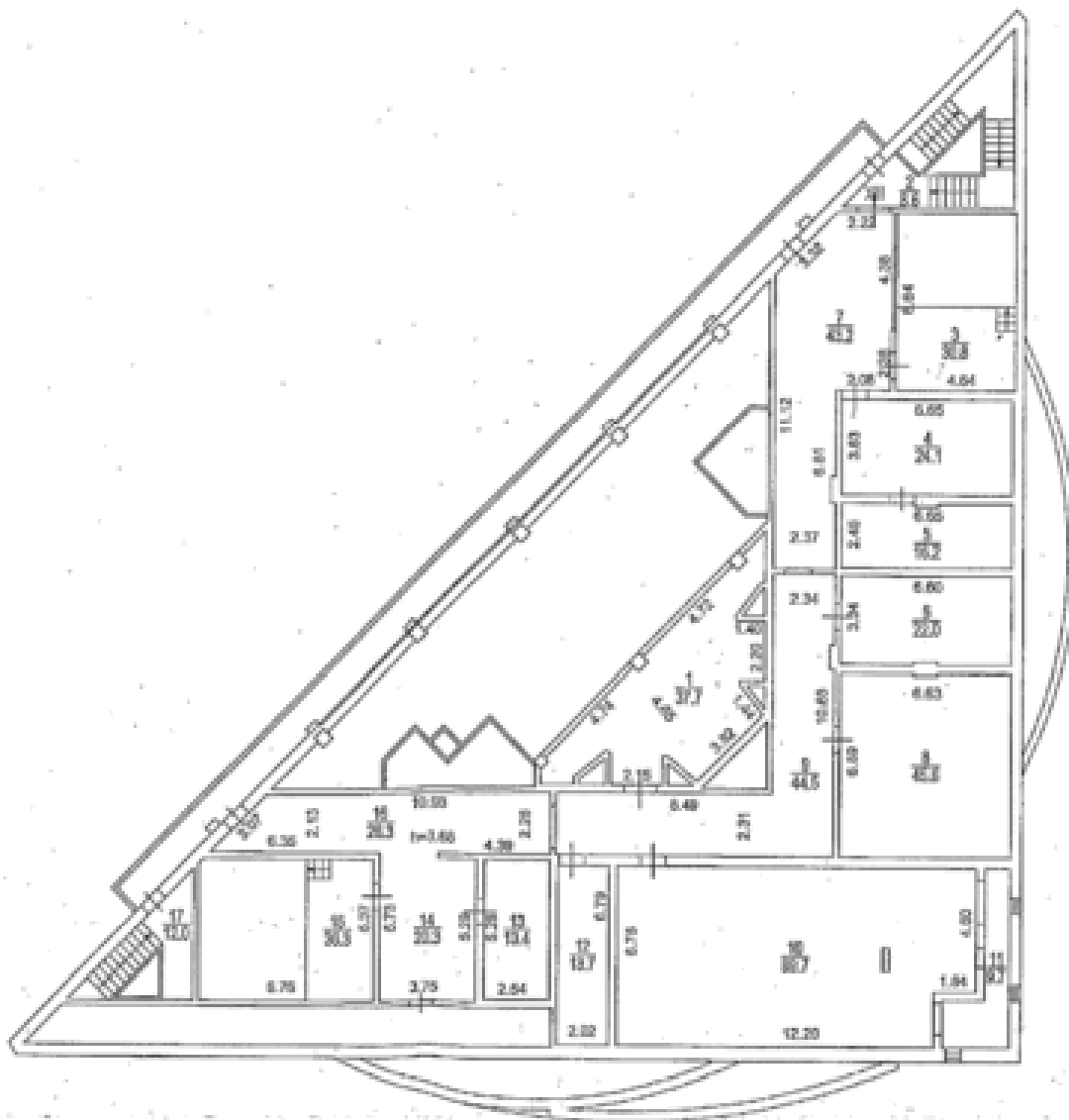
Заказчик:

« _____ »
/ _____ /

Исполнитель:

Генеральный директор
ООО «Технострой-Эксплуатация»
/Плотницкий С.П./

ТЕХ.ЭТАЖ



Заказчик:

_____ / _____

Исполнитель:

Генеральный директор
ООО «Технострой-Эксплуатация»
/Плотницкий С.П./

Итого: (А), 1 975,9 кв.м

в доме серии «Домово-Панора»


Новая (2010) ул. Южная Пискаревского района Д.С. Дворжицкая 1, корпус 1

• Эксплуатация: Южная Пискаревка • Планировка: 31 кв. м (вместитель)

• Видовая: 31 кв. м (вместитель)

1 975,9 кв.м Пан 12 Состояние: А

Итого: 266 746 500 Р



Итого: 1 975,9 кв.м Пан 12 Состояние: А

Итого: 266 746 500 Р

Итого: 1 975,9 кв.м

Итого: 266 746 500 Р

• 7 495 989-98-69

Итого: 1 975,9 кв.м

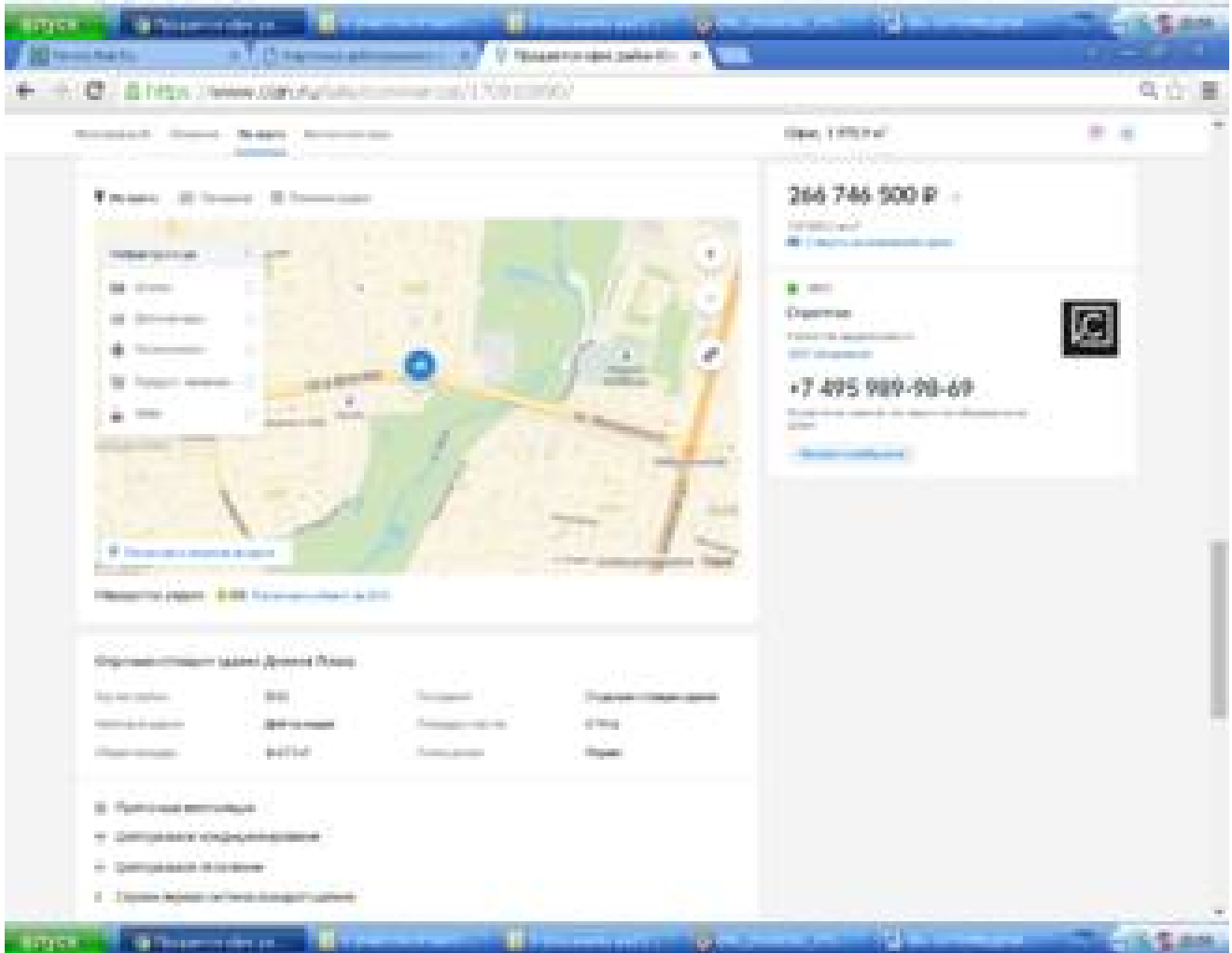
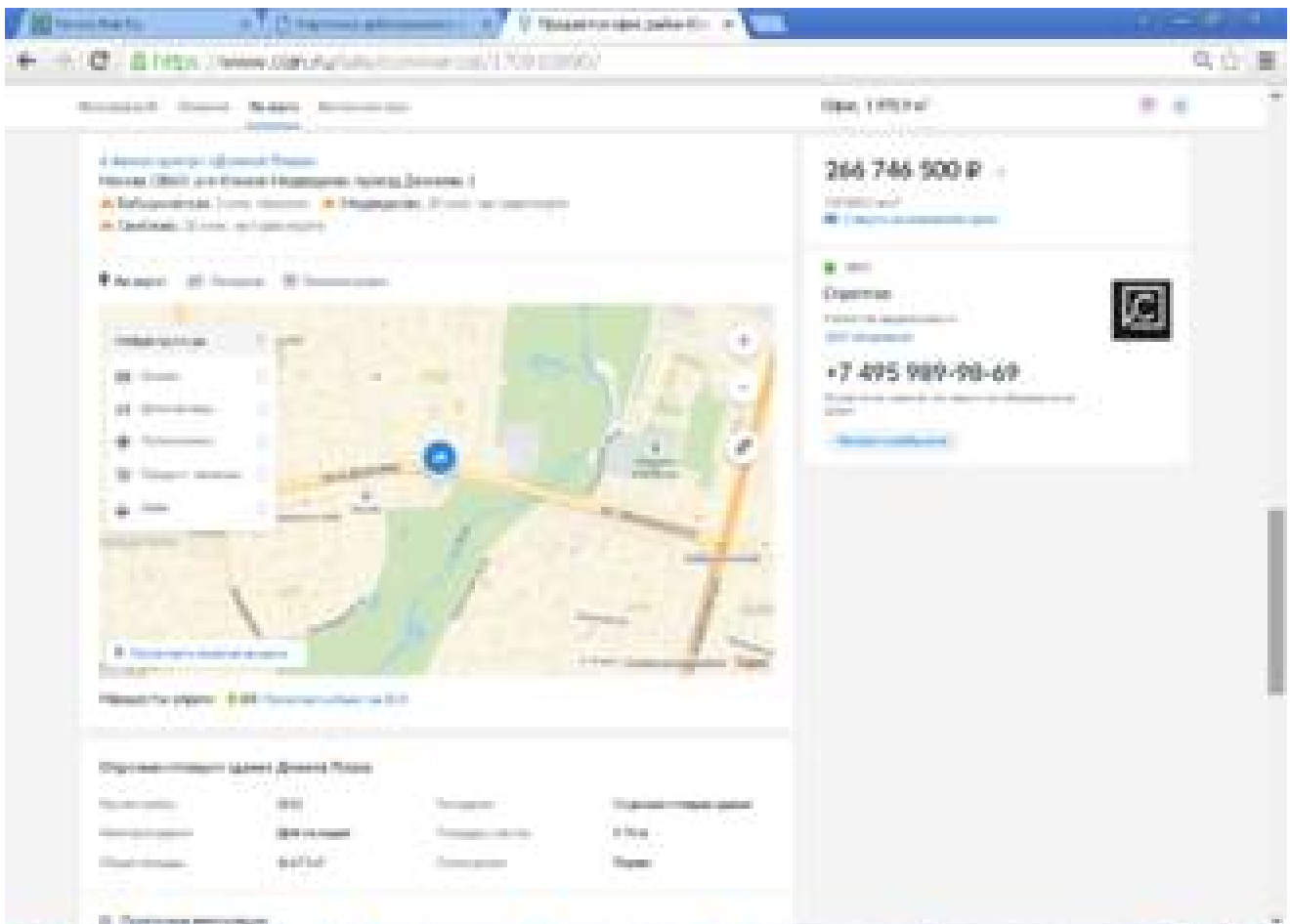
Итого: 266 746 500 Р

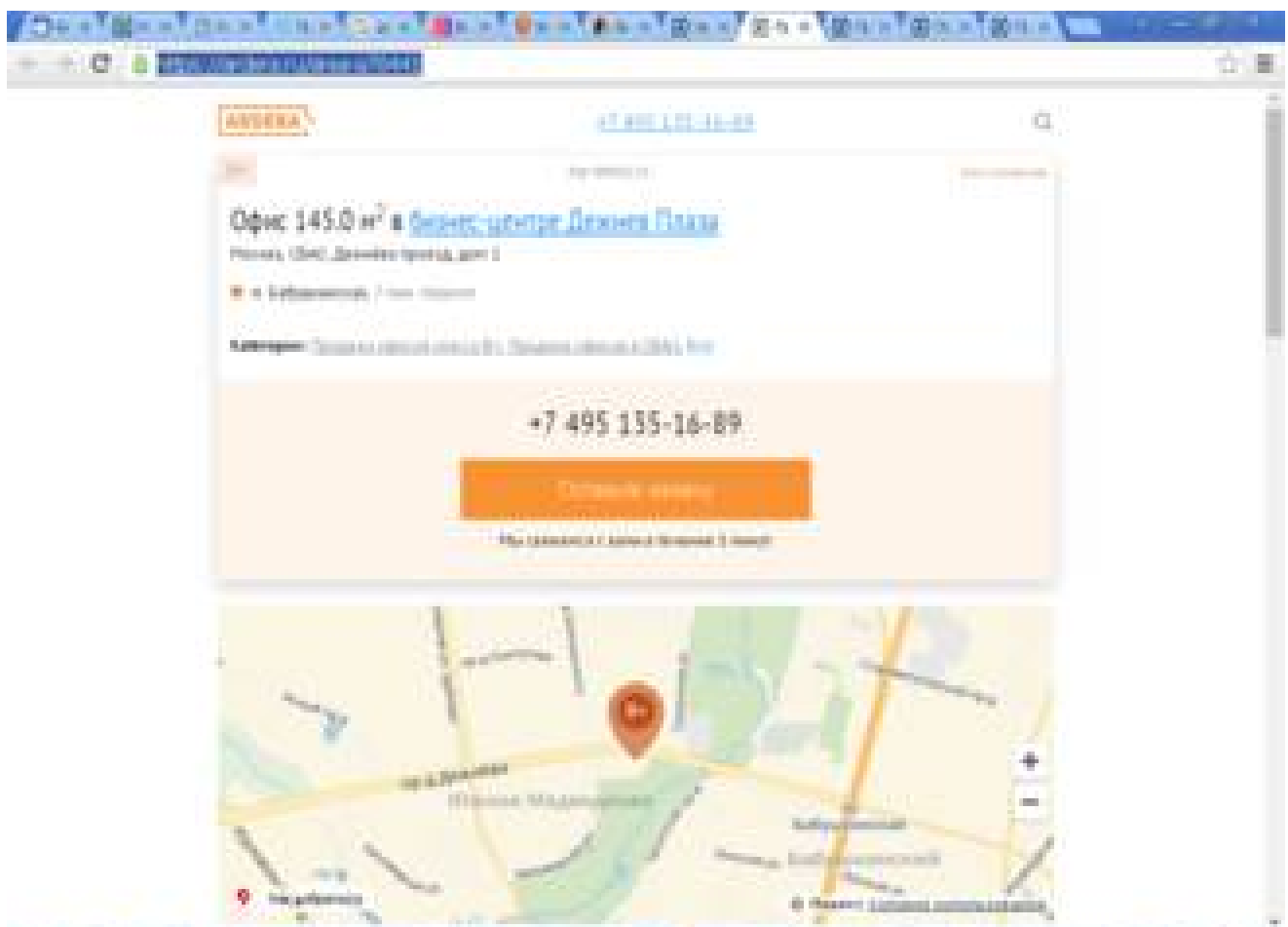
• 7 495 989-98-69

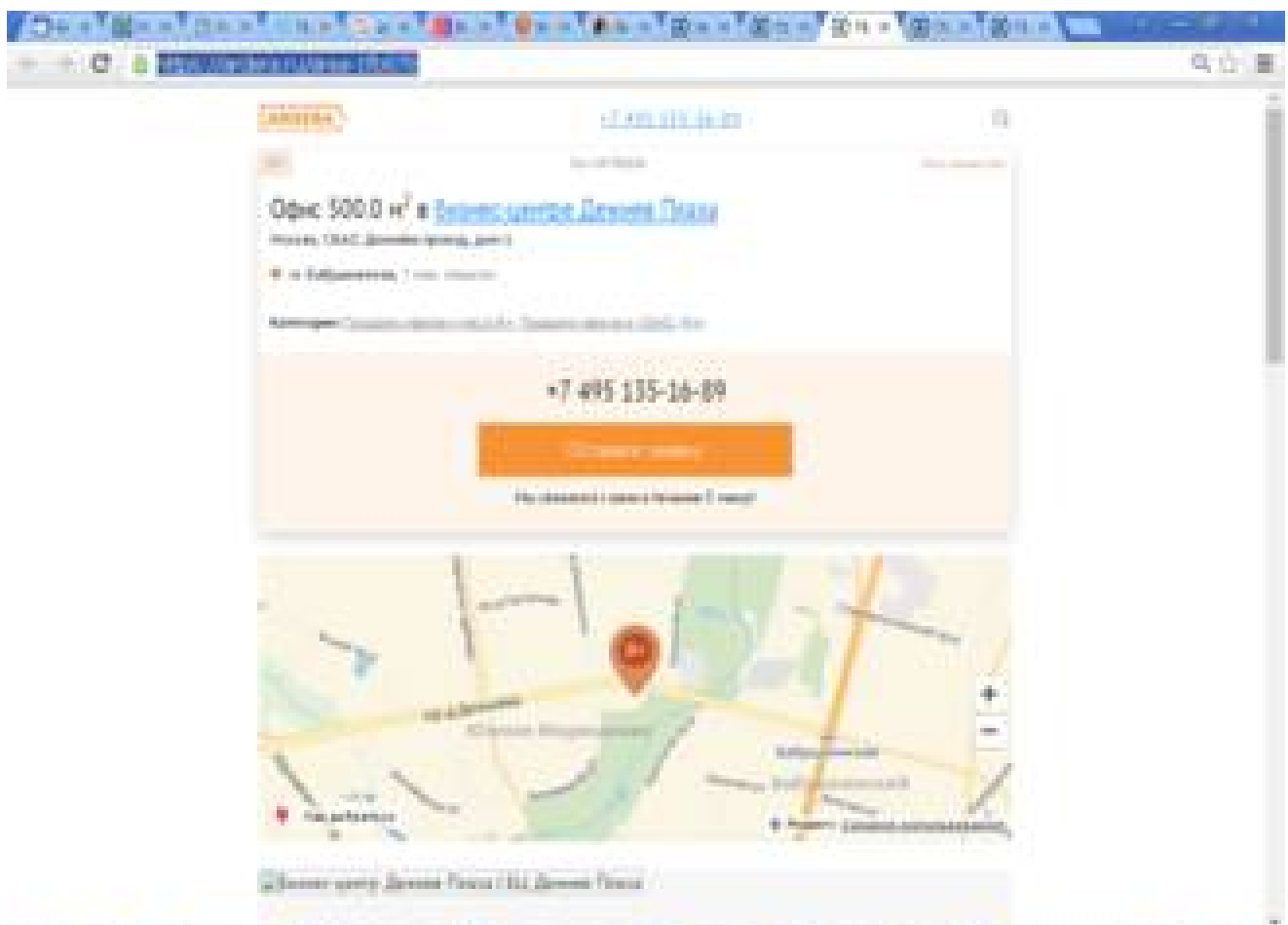
Итого: 1 975,9 кв.м

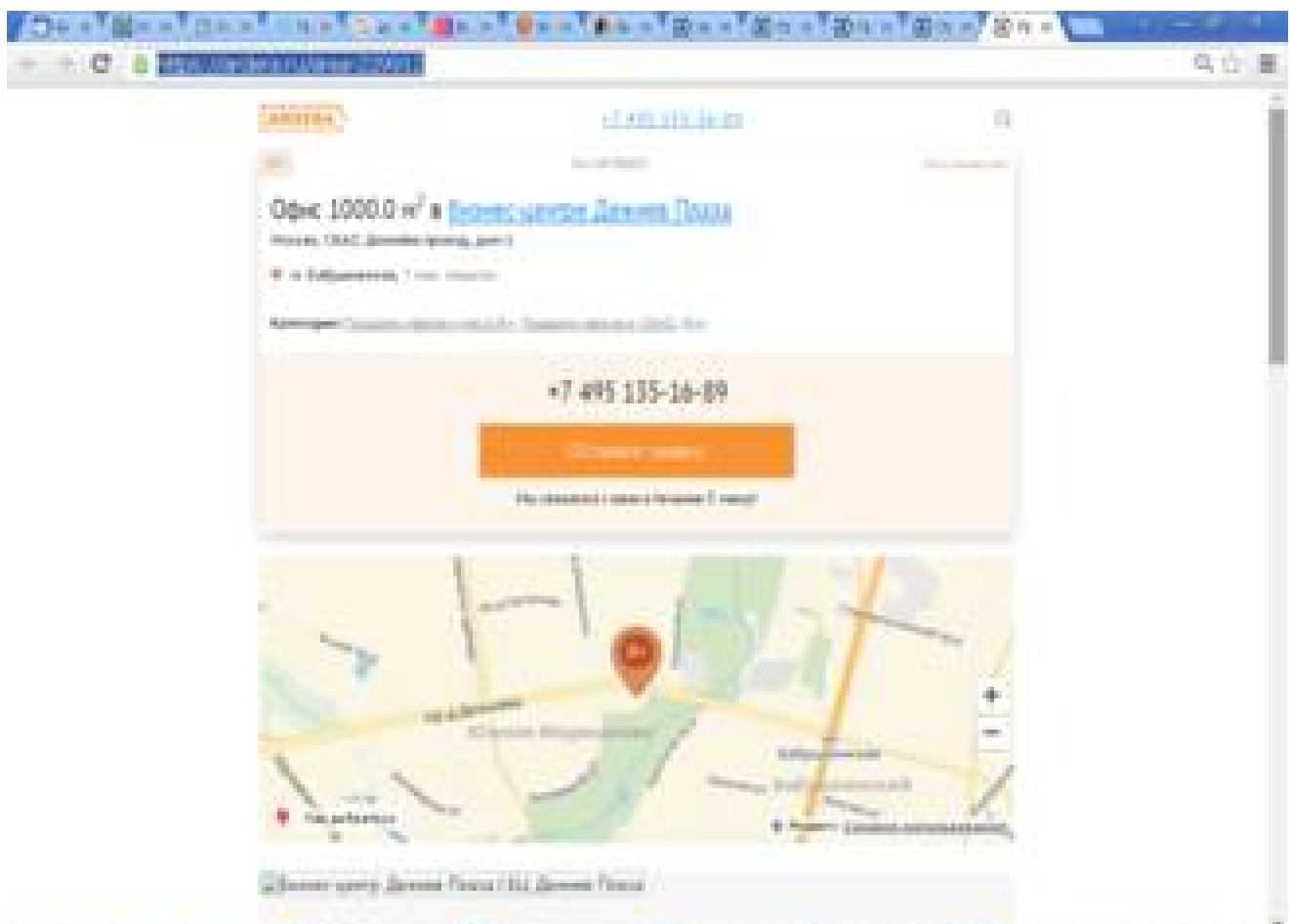
Итого: 266 746 500 Р

• 7 495 989-98-69










Бизнес-центр Деловая Палата

1 876,732 м²
2 800 кв.м. офисов

Предложения

Всего предложений: 10

Этаж	Площадь	Цена	Статус
1-й	1 876,732 м²	1 876,732 м²	Свободен
2-й	1 876,732 м²	1 876,732 м²	Свободен
3-й	1 876,732 м²	1 876,732 м²	Свободен
4-й	1 876,732 м²	1 876,732 м²	Свободен
5-й	1 876,732 м²	1 876,732 м²	Свободен
6-й	1 876,732 м²	1 876,732 м²	Свободен



Цена: 1 876,732 м²
2 800 кв.м. офисов

Статус: 1 876,732 м²

Свободен

Всего предложений: 10

Смотреть все предложения

Федеральное государственное учреждение
«Федеральный центр по организации подготовки
управленческих кадров»

СВИДЕТЕЛЬСТВО

РЕВА

Владислав Валерьевич

ИНН 22/0400011500

является членом

Национального центра партнерства

«САМОРЕГУЛИРУЕМАЯ ОРГАНИЗАЦИЯ

«НАЦИОНАЛЬНАЯ КОЛЛЕГИЯ

СПЕЦИАЛИСТОВ-ОЦЕНЩИКОВ»

с момента формирования организационной структуры

в целях осуществления своей деятельности, утвержденной постановлением

от 14 декабря 2007 года № 19/0000.

Основание: Протокол заседания ИО от 16 декабря 2009 года №1-п



Подпись: *М.В. Курочкин*

Регистрационный № 00001

Дата выдачи: 23 февраля 2009 года

КВАЛИФИКАЦИОННЫЙ АТТЕСТАТ В ОБЛАСТИ ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ

№ 002507-1 от 30 января 2018 г.

Настоящий квалификационный аттестат в области оценочной деятельности по направлению оценочной деятельности

«Оценка недвижимости»

выдан Смирнову Алексею Николаевичу

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

от 30 января 2018 г. № 44

Директор *А.С. Букина* А.С. Букина

Квалификационный аттестат выдан на три года и действует
до 30 января 2021 г.



справочная система, если информация принята актом Республики Беларусь в области национальной безопасности, стандартов в сфере национальной деятельности.

3.3. Финансовые убытки, возникающие в течение срока действия Договора страхования, подлежат оплате в течение срока исковой давности, установленного законодательством Республики Беларусь, а именно: по окончании Договора страхования, если более трех лет.

3.4. В случае наступления события страхования, договорщики обязаны уведомить или иной стороной договора страхования, уведомив в течение 30 дней, уведомившись возмущением в течение срока исковой давности (за исключением иных).

4. СТРАХОВАЯ СУММА

Страховая сумма является максимальной суммой, которую могут быть произведены по всем страховым случаям, наступившим в течение срока страхования.

4.1. Сумма убытков, подлежащих возмещению страхователем по страховому случаю по любой договорной статье.	1 000 000 000 руб.
4.2. Если наступит страховой случай, в результате которого страховый договорщик понесет убыток в размере 20 000 000 руб. в 2017 году, т.е. 125-ФЗ «Об обязательном страховании гражданской ответственности владельцев транспортных средств» Республики Беларусь, федерация стандартов рынка, имеет право обратиться в акцию Республики Беларусь и области национальной безопасности, стандартов в сфере национальной деятельности.	1 000 000 000 руб.
4.3. Если наступит страховой случай.	1 000 000 000 руб.

5. СТРАХОВАЯ ПРЕМИЯ

12 000 (Двенадцать тысяч ноль/ноль) руб. 00 коп.

6. ФРАЙМЕНД (исключения, в отношении которых не действует)

7. **СПИСОК ЗАЩИТНИКОВ СТРАХОВАНИЯ ИЛИ СТРАХОВАНИЕ**
 7.1. Срок действия настоящего Договора страхования с 01.01.2017 года «до» 31.12.2017 года «до» 31.12.2017 года «до».

7.2. Премия страхования составляет 12 000 руб. для заключения в т.ч. 125-ФЗ «Об обязательном страховании гражданской ответственности владельцев транспортных средств» Республики Беларусь, федерация стандартов рынка, имеет право обратиться в акцию Республики Беларусь и области национальной безопасности, стандартов в сфере национальной деятельности.

7.3. Страховщик не несет ответственности за возмещение ущерба, возникшего в результате несчастного случая, произошедшего в результате противоправных действий третьих лиц, за исключением случаев, предусмотренных в ином законе.

7.4. В случае наступления страхового события страхователь обязан уведомить страховщика в течение срока исковой давности (за исключением иных).

7.5. В случае наступления страхового события (за исключением случаев, предусмотренных в ином законе) страхователь обязан возместить ущерб, возникший в результате несчастного случая, произошедшего в результате противоправных действий третьих лиц, за исключением случаев, предусмотренных в ином законе.

8. ПОРЯДОК ОПЛАТЫ СТРАХОВОЙ ПРЕМИИ

8.1. Страховая премия по Договору страхования, указанному в разделе 7 настоящего Договора (Пункт) является единовременной оплатой на сумму 12 000 руб.

9. ПРОЧИЕ УСЛОВИЯ

9.1. Премия и убытки по страховому случаю подлежат возмещению в Республике Беларусь.
 9.2. Порядок возмещения ущерба является обязательным для исполнения страховой компанией, страховой полис и страховой договор являются неотъемлемой частью Договора.
 9.3. Если убыток или расходы подлежат возмещению по страховому договору страхования, то страхователь обязан уведомить страховщика в течение срока исковой давности (за исключением иных).



**ДОГОВОР ЗАЩИТНИКА
 СТРАХОВАНИЕ ОТВЕТСТВЕННОСТИ ВОДИТЕЛЕВ КОЛЕСНОГО ТРАНСПОРТА НА ПРОИЗВОДСТВЕННУЮ ОТВЕТСТВЕННОСТЬ**

1. Место:

г. Мн., Апрель 2017 г.

ИАО СБ «Белгосстрах», находящаяся в области страхования, в лице Генерального директора по корпоративным связям Генерального Агентства «Агентство по развитию Финансов (ИАО) СБ «Белгосстрах» в Могилевской области (Национальный Советный Советный Регистратор, зарегистрированный по месту нахождения «Белгосстрах» в т.ч. 125-ФЗ «Об обязательном страховании гражданской ответственности владельцев транспортных средств» Республики Беларусь, федерация стандартов рынка, имеет право обратиться в акцию Республики Беларусь и области национальной безопасности, стандартов в сфере национальной деятельности).

Указав, на основании Договора страхования, регламентирующего Правила и условия страхования РФ, Если страхователь уведомит «Договор страхования, регламентирующего условия страхования, в отношении страхования в Договоре страхования, если произойдет страховой случай.

1. ПРЕДМЕТ ДОГОВОРА

Предметом Договора страхования является обязательство Страхователя и Общества по возмещению ущерба, возникшего в результате несчастного случая (страхового события) при наступлении страхового случая в результате противоправных действий третьих лиц (за исключением случаев, предусмотренных в ином законе).

2. ОБЪЕКТ СТРАХОВАНИЯ

2.1. Объектом страхования является имущественный интерес Страхователя, возникший в результате противоправных действий третьих лиц (за исключением случаев, предусмотренных в ином законе).

2.2. Имущественный интерес Страхователя является имущественный интерес Страхователя, возникший в результате противоправных действий третьих лиц (за исключением случаев, предусмотренных в ином законе).

2.3. Страхователь обязан уведомить страховщика в течение срока исковой давности (за исключением иных).

2.4. Страхователь обязан возместить ущерб, возникший в результате несчастного случая, произошедшего в результате противоправных действий третьих лиц, за исключением случаев, предусмотренных в ином законе.

2.5. Страхователь обязан возместить ущерб, возникший в результате несчастного случая, произошедшего в результате противоправных действий третьих лиц, за исключением случаев, предусмотренных в ином законе.

2.6. Страхователь обязан возместить ущерб, возникший в результате несчастного случая, произошедшего в результате противоправных действий третьих лиц, за исключением случаев, предусмотренных в ином законе.

2.7. Страхователь обязан возместить ущерб, возникший в результате несчастного случая, произошедшего в результате противоправных действий третьих лиц, за исключением случаев, предусмотренных в ином законе.

2.8. Страхователь обязан возместить ущерб, возникший в результате несчастного случая, произошедшего в результате противоправных действий третьих лиц, за исключением случаев, предусмотренных в ином законе.

2.9. Страхователь обязан возместить ущерб, возникший в результате несчастного случая, произошедшего в результате противоправных действий третьих лиц, за исключением случаев, предусмотренных в ином законе.

