



**ОТЧЕТ № 1719**

**об оценке рыночной стоимости нежилого помещения, общей площадью 35,0 кв. м., кадастровый номер: 77:04:0005007:4801, расположенного по адресу: г. Москва, ул. Генерала Кузнецова, д. 20.**

**Дата оценки: 20 августа 2018 г.**

**Дата составления отчета: 24 августа 2018 г.**

**Заказчик: Финансовый управляющий гр. РФ  
Борисенко Марианны Андреевны Викторова Елена  
Юрьевна**

**Исполнитель: Общество с ограниченной  
ответственностью «Бизнес Вектор»  
(ООО «Бизнес Вектор»)**

**Москва, 2018**

## **ОГЛАВЛЕНИЕ**

1. ОБЩИЕ СВЕДЕНИЯ.....	6
1.1. ЗАДАНИЕ НА ОЦЕНКУ В СООТВЕТСТВИИ С ТРЕБОВАНИЯМИ ФЕДЕРАЛЬНЫХ СТАНДАРТОВ ОЦЕНКИ.....	6
1.2. ОСНОВНЫЕ ФАКТЫ И ВЫВОДЫ. ....	8
1.3. СВЕДЕНИЯ О ЗАКАЗЧИКЕ ОЦЕНКИ И ОБ ОЦЕНЩИКЕ .....	9
1.4. СЕРТИФИКАЦИЯ ОЦЕНКИ. ....	12
1.5. ПРИМЕНЯЕМЫЕ СТАНДАРТЫ ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ, ОБОСНОВАНИЕ ИХ ИСПОЛЬЗОВАНИЯ.....	12
1.6. ПРИНЯТЫЕ ПРИ ПРОВЕДЕНИИ ОЦЕНКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ ДОПУЩЕНИЯ. ....	13
1.7. ОГРАНИЧЕНИЯ И ПРЕДЕЛЫ ПРИМЕНЕНИЯ ПОЛУЧЕННОГО РЕЗУЛЬТАТА.....	13
2. ИСПОЛЬЗУЕМАЯ ТЕРМИНОЛОГИЯ И ПРОЦЕСС ОЦЕНКИ.....	16
2.1 ИСПОЛЬЗУЕМАЯ ТЕРМИНОЛОГИЯ.....	16
2.2. ИСПОЛЬЗУЕМЫЕ ПРИ ОЦЕНКЕ ПОДХОДЫ .....	22
2.3.ЭТАПЫ ОЦЕНКИ.....	23
3. СВЕДЕНИЯ ОБ ОБЪЕКТЕ ОЦЕНКИ (ТОЧНОЕ ОПИСАНИЕ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ, ИНФОРМАЦИЯ, ИДЕНТИФИЦИРУЮЩАЯ ОБЪЕКТ ОЦЕНКИ).....	24
3.1 ПЕРЕЧЕНЬ ДОКУМЕНТОВ, ИСПОЛЬЗУЕМЫЙ ОЦЕНЩИКОМ И УСТАНОВЛИВАЮЩИЙ КОЛИЧЕСТВЕННЫЕ И КАЧЕСТВЕННЫЕ ХАРАКТЕРИСТИКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ. ....	24
3.2. ОПИСАНИЕ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ, ОЦЕНИВАЕМЫХ ПРАВ. ....	24
3.3 ОПИСАНИЕ МЕСТОПОЛОЖЕНИЯ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ.....	27
4. АНАЛИЗ РЫНКА ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ, А ТАКЖЕ АНАЛИЗ ДРУГИХ ВНЕШНИХ ФАКТОРОВ, НЕ ОТНОСЯЩИХСЯ НЕПОСРЕДСТВЕННО К ОБЪЕКТУ ОЦЕНКИ, НО ВЛИЯЮЩИХ НА ЕГО СТОИМОСТЬ.....	31
4.1. ОБЗОР РЫНКА .....	31
4.2. ОБЗОР РЫНКА ТОРГОВОЙ НЕДВИЖИМОСТИ МОСКВЫ.....	34
4.3. ОБЩИЕ ДАННЫЕ О СОСТОЯНИИ ЭКОНОМИКИ РФ .....	34
5. ОПИСАНИЕ ПРОЦЕССА ОЦЕНКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ В ЧАСТИ ПРИМЕНЕНИЯ ПОДХОДА (ПОДХОДОВ) К ОЦЕНКЕ. ....	49
5.1. ВЫБОР МЕТОДОВ ДЛЯ ЦЕЛЕЙ НАСТОЯЩЕЙ ОЦЕНКИ. ....	49
5.2. СРАВНИТЕЛЬНЫЙ ПОДХОД К ОЦЕНКЕ НЕДВИЖИМОСТИ .....	50
6. СОГЛАСОВАНИЕ РЕЗУЛЬТАТОВ .....	62
7. ВЫВОД ИТОГОВОЙ ВЕЛИЧИНЫ РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ. ....	63
8. ПРИЛОЖЕНИЯ К ОТЧЕТУ .....	64

127247, Россия,  
г. Москва,  
Дмитровское ш., д. 100, стр. 2  
ООО «Бизнес Вектор»

24 августа 2018 г.

Финансовому управляющему  
Гр. РФ Борисенко Марианны Андреевны  
Викторовой Е.Ю.  
119285, г. Москва,  
а/я 23

**Резолютивная часть отчета об оценке рыночной стоимости нежилого помещения, общей площадью 35,0 кв. м., кадастровый номер: 77:04:0005007:4801, расположенного по адресу: г. Москва, ул. Генерала Кузнецова, д. 20.**

**Отчет подготовлен для процедуры реализации имущества должника.**

#### **УВАЖАЕМАЯ ЕЛЕНА ЮРЬЕВНА!**

В соответствии с договором об оценке № 074-2018 от 20 августа 2018 г. (далее «Договор») специалистом ООО «Бизнес Вектор» произведена оценка рыночной стоимости нежилого помещения, общей площадью 35,0 кв. м., кадастровый номер: 77:04:0005007:4801, расположенного по адресу: г. Москва, ул. Генерала Кузнецова, д. 20

Данные, полученные в рамках оценки, будут использованы для процедуры реализации имущества должника.

Оценка проведена по состоянию на – 20 августа 2018 г.

Оценка выполнена в соответствии со стандартами и правилами оценочной деятельности Ассоциации «Межрегиональный союз оценщиков» (Утверждены Наблюдательным советом Ассоциации «МСО» Протокол № 19 от 11.07.2016г.); Приказом Минэкономразвития РФ от 20.05.2015 N 297 "Об утверждении Федерального стандарта оценки "Общие понятия оценки, подходы и требования к проведению оценки (ФСО N 1)"; Приказом Минэкономразвития РФ от 20.05.2015 N 298 "Об утверждении Федерального стандарта оценки "Цель оценки и виды стоимости (ФСО N 2)"; Приказом Минэкономразвития РФ от 20.05.2015 N 299 "Об утверждении Федерального стандарта оценки "Требования к отчету об оценке (ФСО N 3)"; Приказом Минэкономразвития России от 25 сентября 2014 года N 611 «Об утверждении Федерального стандарта оценки "Оценка недвижимости (ФСО № 7)», Приказом Минэкономразвития России от 17 ноября 2016 года № 721. «Об утверждении Федерального стандарта оценки "Определение ликвидационной стоимости (ФСО № 12)".

Выводы и положения настоящего отчета основаны на законодательных и нормативных актах, действующих на дату оценки (Федеральный закон «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» № 135-ФЗ).

Для целей настоящей оценки рыночная стоимость определяется в соответствии с определением, содержащимся в Федеральном законе «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» № 135-ФЗ:

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

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

Расчет стоимости Объекта оценки проведен на основании исследований рынка, личного опыта и профессиональных знаний Оценщика. Источники информации и методики расчета приведены в соответствующих разделах Отчета об оценке.

Оценщиком были применены следующие общепринятые подходы, учитывающие характеристики Объекта оценки, которые в значительной степени определяют выбор наиболее подходящих методов:

– Сравнительный подход, метод анализа продаж.

По результатам проведенного анализа, содержащегося в прилагаемом Отчете, по состоянию на 20 августа 2018 года рыночная стоимость составила:

Объект	Рыночная стоимость, рублей
Нежилое помещение, общей площадью 35,0 кв. м., кадастровый номер: 77:04:0005007:4801, расположенное по адресу: г. Москва, ул. Генерала Кузнецова, д. 20	13 000 000

Мнение об оценке, представленное в данном сопроводительном письме, может быть понято в полной мере после прочтения прилагаемого Отчета, ознакомления с приложениями, допущениями и ограничивающими условиями, а также общими условиями предоставления услуг.

Заключение о стоимости, приведенное в настоящем Отчете основано на наиболее достоверной экономической информации, полученной Оценщиком в процессе работы над проектом.



С уважением,  
Павел Швец,  
генеральный директор  
ООО «Бизнес Вектор»



## 1. ОБЩИЕ СВЕДЕНИЯ.

### 1.1. ЗАДАНИЕ НА ОЦЕНКУ В СООТВЕТСТВИИ С ТРЕБОВАНИЯМИ ФЕДЕРАЛЬНЫХ СТАНДАРТОВ ОЦЕНКИ

<p>Объект оценки</p> <p>Состав объекта оценки с указанием сведений, достаточных для идентификации каждой из его частей (при наличии).</p>	<p>Нежилое помещение, общей площадью 35,0 кв. м., кадастровый номер: 77:04:0005007:4801, расположенное по адресу: г. Москва, ул. Генерала Кузнецова, д. 20</p> <p>Детальное описание объекта оценки представлено в разделе 3 настоящего Отчета.</p>
<p>Ссылки на доступные для оценщика документы, содержащие характеристики объекта оценки и его оцениваемых частей</p>	<p>Выписка из ЕГРН №77-00-4001/5001/2018-6685 от 06.02.2018 г.;</p> <p>Свидетельство о государственной регистрации права №77 АО 900693 от 03 июля 2013 г.;</p> <p>Поэтажный план и экспликация.</p>
<p>Имущественные права на объект оценки</p>	<p>Собственность</p> <p>Данные об ограничениях и обременениях на права на объект оценки – запрещение сделок с имуществом, запрет на совершение регистрационных действий.</p>
<p>Права, учитываемые при оценке объекта оценки, ограничения (обременения) этих прав, в том числе в отношении каждой из частей объекта оценки.</p>	<p>Учитываемые права – право собственности</p>
<p>Цель оценки</p>	<p>Определение рыночной стоимости права собственности на объект оценки</p>
<p>Предполагаемое использование результатов оценки и связанные с этим ограничения</p>	<p>Для процедуры реализации имущества должника.</p> <p>Ограничения, связанные с предполагаемым использованием результатов оценки, отсутствуют.</p>
<p>Вид определяемой стоимости</p>	<p>Рыночная стоимость</p>
<p>Дата оценки</p>	<p>20 августа 2018 г.</p>
<p>Условия продажи и предполагаемая организация проведения торгов</p>	<p>Нет информации</p>
<p>Срок экспозиции объекта оценки</p>	<p>Утверждение порядка, сроков и условий продажи предприятия должника или его имущества в соответствии со ст. 110 п. 7.1 ст. 139 п 1.1 Федерального закона от 26.10.2002 N 127-ФЗ "О</p>

	<p>несостоятельности (банкротстве)" осуществляется после включения отчета об оценке имущества должника в Единый федеральный реестр сведений о банкротстве на основании решения собрания кредиторов, комитета кредиторов, либо решения арбитражного суда. Минимальный срок (Срок представления заявок на участие в торгах) должен составлять не менее чем двадцать пять рабочих дней со дня опубликования и размещения сообщения о проведении торгов (т.е. экспозиции объекта оценки на рынке).</p>
<p>Допущения и ограничения, на которых основывается оценка</p>	<ol style="list-style-type: none"> <li>1. Отчет об оценке достоверен лишь в полном объеме и лишь в указанных в отчете об оценке целях.</li> <li>2. Оценщик не проводил как часть данной работы экспертизу правоустанавливающих документов на оцениваемое имущество. Оценщик не несёт ответственности за юридическое описание прав оцениваемого имущества или за вопросы, связанные с рассмотрением прав на него. Зарегистрированное право на оцениваемое имущество считается достоверным. Оцениваемое имущество считается свободным от каких-либо претензий или ограничений, кроме оговоренных в отчете об оценке.</li> <li>3. Оценщик предполагает отсутствие каких-либо скрытых факторов, влияющих на оценку. Оценщик не несёт ответственности за наличие таких скрытых фактов и за необходимость выявления таковых.</li> <li>4. Сведения, полученные Оценщиком и содержащиеся в отчете об оценке, считаются достоверными. Тем не менее, Оценщик не может гарантировать абсолютную точность информации, поэтому для всех сведений указан источник информации.</li> <li>5. Ни Заказчик, ни Оценщик не могут использовать отчет об оценке иначе, чем это предусмотрено договором на оценку. Запрещается публикация отчета целиком или по частям, или публикацию ссылок на отчет, а также данных, содержащихся в отчёте, имени и профессиональной принадлежности Оценщика - без письменного согласия Оценщика. На основании части четвертой ГК РФ, Глава 69, ст. 1225, СТ. 1259, указанный отчёт является объектом авторских прав.</li> <li>6. От Оценщика не требуется появляться в суде или свидетельствовать иным способом по поводу произведенной оценки, иначе как по официальному вызову суда.</li> <li>7. С учетом целей и задач оценки, Оценщик принимает на себя обязательства соблюдать конфиденциальность проведенных расчетов и результатов по данной работе.</li> <li>8. Мнение Оценщика относительно стоимости оцениваемой собственности действительно только на</li> </ol>

	<p>дату определения стоимости. Оценщик не принимает на себя никакой ответственности за изменение экономических, юридических и иных факторов, которые могут возникнуть после этой даты и повлиять на рыночную ситуацию, а, следовательно, и на рыночную стоимость оцениваемого имущества.</p> <p>9. Данный Отчет об оценке содержит профессиональное мнение Оценщика в отношении оцениваемого имущества и не является гарантией того, что оно будет продано/передано в аренду на свободном рынке по цене, равной стоимости, указанной в отчете об оценке.</p> <p>10. Допущения, сформулированные в рамках применяемых подходов к оценке, ограничения и границы применения полученного результата приведены непосредственно в расчетных разделах отчета об оценке.</p> <p>11. Все расчеты будут выполнены в программе Microsoft Excel без округления значений, что повышает точность расчетов. В итоговых расчетных таблицах значения приводятся без указания полного количества «знаков после запятой».</p> <p>12. Отчет об оценке содержит профессиональное мнение Оценщика относительно итоговой величины стоимости объекта оценки. Данная величина носит рекомендательный характер.</p> <p>13. При более подробном изучении объекта оценки могут возникнуть иные допущения и ограничительные условия.</p> <p>14. Объект оценки принимается к расчётам, как условно свободный от обременений.</p> <p>Более частные допущения и ограничения, на которых основывается оценка, представлены в главах 1.6. и 1.7. настоящего отчета.</p>
--	---

## 1.2. ОСНОВНЫЕ ФАКТЫ И ВЫВОДЫ.

Общая информация, идентифицирующая объект оценки	<p>Нежилое помещение, общей площадью 35,0 кв. м., кадастровый номер: 77:04:0005007:4801, расположенное по адресу: г. Москва, ул. Генерала Кузнецова, д. 20</p> <p>Детальное описание объекта оценки представлено в разделе 3 настоящего Отчета.</p>
Основание для проведения оценщиком оценки объекта оценки	Договор об оценке № 074-2018 от 20 августа 2018 г.
Номер отчета	1719



Дата составления отчета	24 августа 2018 г.	
Дата инспектирования объекта оценки	20 августа 2018 г.	
Срок проведения оценки	20 августа 2018 г.– 24 августа 2018 г.	
Информация о текущем использовании объекта оценки	Используется в качестве торгового помещения	
Другие факторы и характеристики, относящиеся к объекту оценки, существенно влияющие на его стоимость	Нет	
Результаты оценки, полученные при применении подходов к оценке, рублей	Затратный	Обоснованный отказ от применения
	Сравнительный	13 000 000
	Доходный	Обоснованный отказ от применения
Итоговая величина стоимости объекта оценки, рублей	13 000 000	
Ограничения и пределы применения полученной итоговой стоимости	<p>Результаты оценки стоимости объекта оценки основываются на информации, существовавшей на дату оценки и могут быть признаны рекомендуемыми к использованию, в соответствии с назначением настоящей оценки, в течение 6 месяцев с даты составления Отчета об оценке стоимости.</p> <p>Отчет может не отражать всех необходимых процедур и действий, которые были бы необходимы в случае его использования с прочим назначением, не заявленным в Договоре.</p> <p>Более частные ограничения и пределы применения полученной итоговой стоимости, представлены в разделе 1.7. настоящего отчета.</p>	

### 1.3. СВЕДЕНИЯ О ЗАКАЗЧИКЕ ОЦЕНКИ И ОБ ОЦЕНЩИКЕ

Заказчик	<p>Финансовый управляющий Гр. РФ Борисенко М. А. Викторова Елена Юрьевна, действующая на основании Решения Арбитражного суда г. Москвы от «18» июля 2018г. по делу № А40-56790/17-177-78</p> <p>Адрес для корреспонденции: 119285, г. Москва, а/я 23</p>
----------	--



<p>Оценщик</p>	<p>Швец Павел Владиславович, член СРО Ассоциация «Межрегиональный союз оценщиков», реестровый номер 1376, дата включения в реестр СРО: 20 сентября 2016 г., (344022, г. Ростов-на-Дону, ул. Максима Горького, д.245/26 этаж 6 офис 606, реестровый номер в едином государственном реестре 0005).</p> <p>Профессиональный Оценщик (Диплом о профессиональной переподготовке Московского института повышения квалификации кадров при Московском государственном техническом университете им. Н.Э. Баумана ПП № 562784 от 16.02.2006 г.).</p> <p>Квалификационный аттестат в области оценочной деятельности №004032-1 от 28.02.2018г. (выдан Федеральным бюджетным учреждением «Федеральный ресурсный центр по организации подготовки управленческих кадров») по направлению «Оценка недвижимости».</p> <p>Гражданская ответственность при осуществлении профессиональной деятельности застрахована в ООО «Абсолют Страхование», страховой полис № 022-073-001788/18-1, лимит ответственности 5 000 000 (пять миллионов) рублей, сроком по 31.05.2019г.</p> <p>Стаж работы с 2006 г. Степень участия в работе: подготовка отчета в полном объеме.</p> <p>Организация, с которой оценщик заключил трудовой договор (исполнитель оценки): Общество с ограниченной ответственностью «Бизнес Вектор».</p> <p>ОГРН 1067746327660, дата внесения записи о государственной регистрации 28.02.2006 г.</p> <p>Месторасположение постоянно действующего исполнительного органа:127247 г. Москва, Дмитровское ш., д. 100, строение 2</p>
<p>Местонахождение оценщика</p>	<p>Почтовый адрес: 127247 г. Москва, Дмитровское ш., д. 100, корпус 2</p> <p>Номер контактного телефона: (495)6460448</p> <p>Адрес электронной почты оценщика: info@ bvector.ru</p>
<p>Информация обо всех привлеченных к проведению оценки и подготовке отчета об оценке организациях и специалистах, с указанием их квалификации и степени их участия в проведении</p>	<p>Не привлекались</p>

оценки объекта оценки	
Сведения о наличии/отсутствии дополнительного страхования Оценщика	Отсутствуют
Сведения о страховании профессиональной ответственности Исполнителя	Ответственность Исполнителя застрахована по всем видам оценочных услуг в ООО «Абсолют Страхование», страховой полис № 022-073-001841/18 лимит ответственности 100 000 000 (Сто миллионов) рублей сроком по 06.07.2019г.

#### **1.4. СЕРТИФИКАЦИЯ ОЦЕНКИ.**

В соответствии со ст. 4 и 15.1 Федерального закона «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» от 29.07.1998г. №135-ФЗ, ООО «Бизнес Вектор» имеет в штате не менее двух лиц – членов саморегулируемых организаций оценщиков.

Подписавший данный отчет эксперт (далее – Оценщик) настоящим удостоверяет, что в соответствии с имеющимися данными:

Факты, изложенные в Отчете, верны и соответствуют действительности, в пределах тех сведений, которыми располагал Оценщик на момент оценки.

Содержащиеся в Отчете анализ, мнения и заключения принадлежат самому Оценщику и действительны строго в пределах ограничительных условий и допущений, являющихся частью настоящего Отчета.

Оценщик не имеет ни настоящей, ни ожидаемой заинтересованности в оцениваемом имуществе действует непредвзято и без предубеждения по отношению к участвующим сторонам.

Вознаграждение Оценщика не зависит от итоговой оценки стоимости, а также тех событий, которые могут наступить в результате использования Заказчиком или третьими сторонами выводов и заключений, содержащихся в Отчете.

В соответствии с ст. 16 Федерального закона «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» от 29.07.1998г. №135-ФЗ ООО «Бизнес Вектор» и Оценщик:

- Не является учредителем, собственником, акционером, должностным лицом или работником юридического лица - заказчика, лицом, имеющим имущественный интерес в объекте оценки, не состоит с указанными лицами в близком родстве или свойстве.
- Не является участником (членом) или кредитором юридического лица – заказчика. Заказчик не является кредитором или страховщиком оценщика.
- Не имеет имущественный интерес в объекте оценки и (или) является аффилированным лицом заказчика.

#### **1.5. ПРИМЕНЯЕМЫЕ СТАНДАРТЫ ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ, ОБОСНОВАНИЕ ИХ ИСПОЛЬЗОВАНИЯ**

Процедура оценки и содержание отчета соответствуют:

- Федеральному Закону «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» №135-ФЗ от 29 июля 1998 г. (в действующей редакции),
- Стандартам, обязательным к применению субъектами оценочной деятельности, утвержденными:
- Приказу Минэкономразвития РФ от 20.05.2015 N 297 «Об утверждении Федерального стандарта оценки «Общие понятия оценки, подходы и требования к проведению оценки (ФСО N 1)»;
- Приказу Минэкономразвития РФ от 20.05.2015 N 298 «Об утверждении Федерального стандарта оценки «Цель оценки и виды стоимости (ФСО N 2)»;
- Приказу Минэкономразвития РФ от 20.05.2015 N 299 «Об утверждении Федерального стандарта оценки «Требования к отчету об оценке (ФСО N 3)»;
- Приказу Минэкономразвития РФ от 25 сентября 2014 года N 611 «Об утверждении Федерального стандарта оценки "Оценка недвижимости (ФСО № 7)»;

- Приказу Минэкономразвития России от 17 ноября 2016 года № 721. «Об утверждении Федерального стандарта оценки "Определение ликвидационной стоимости (ФСО № 12)".

- Стандартам и правилам оценочной деятельности Ассоциации «Межрегиональный союз оценщиков» (Утверждены Наблюдательным советом Ассоциации «МСО» Протокол № 19 от 11.07.2016г.).

Стандарты ФСО №1, ФСО №2, ФСО №3, ФСО №7, ФСО № 12 применялись в качестве обязательных (в силу закона), стандарты Ассоциации «МСО» применялись ввиду членства оценщика в Ассоциации «Межрегиональный союз оценщиков».

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

Выводы и заключения, сделанные Оценщиком в настоящем Отчете, ограничиваются следующими условиями и положениями:

Оценщик не несет ответственности за точность и достоверность информации, предоставленной представителями Заказчика и другими лицами, упоминаемыми в Отчете, в письменной форме или в ходе деловых бесед. Вся информация, полученная от Заказчика и его представителей в письменном или устном виде и не вступающая в противоречие с профессиональным опытом Оценщика, рассматривалась как достоверная.

Оценщик не проводил юридической экспертизы полученных документов и исходил из собственного понимания их содержания и влияния такового на определяемую стоимость. Право на оцениваемый объект считается достаточным для рыночного оборота.

Оценщик не несет ответственности за юридическое описание оцениваемого права или за вопросы, связанные с рассмотрением оцениваемых прав. Оцениваемое право считается достоверным.

В расчетных Таблицах, представленных в Отчете, приведены округленные значения показателей. Итоговые показатели получены при использовании точных данных.

Более частные предположения и допущения приведены в тексте Отчета.

## **1.7. ОГРАНИЧЕНИЯ И ПРЕДЕЛЫ ПРИМЕНЕНИЯ ПОЛУЧЕННОГО РЕЗУЛЬТАТА.**

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

Результаты оценки стоимости объекта оценки основываются на информации, существовавшей на дату оценки и могут быть признаны рекомендуемыми к использованию, в соответствии с назначением настоящей оценки, в течение 6 месяцев с даты составления Отчета об оценке стоимости.

Отчет подготовлен для использования лицами, указанными в Договоре, в вышеуказанных целях. Отчет может не отражать всех необходимых процедур и действий, которые были бы необходимы в случае его использования с прочим назначением, не заявленным в Договоре.

В случае, если любое лицо (Третья сторона), не указанное в Договоре получит доступ и прочитает данный Отчет, то ознакомление с Отчетом будет означать согласие такой Третьей стороны с нижеуказанными условиями:

- Третья сторона признает, что Отчет адресован клиенту ООО «Бизнес Вектор», далее «Заказчик», был подготовлен в ответ на запрос, полученный от Заказчика в соответствии с договором о предоставлении услуг, заключенным между ООО «Бизнес Вектор» и Заказчиком, и что соответствующие работы были выполнены исключительно для целей, отраженных в Договоре;
- Направленный Заказчику Отчет не ставил перед собой задачу рассмотрения или отражения интересов, или обстоятельств какой-либо третьей стороны и может не отражать всех необходимых процедур и действий, которые были бы необходимы с учетом обстоятельств и/или интересов Третьей стороны;
- Третья сторона признает, что ООО «Бизнес Вектор», его партнеры, сотрудники и доверенные лица не несут какой-либо ответственности перед Третьей стороной, договорной или внедоговорной (включая ответственность вследствие небрежности или возникающую каким бы то ни было иным образом), в том числе ответственности за какие-либо убытки, ущерб или расходы какого бы то ни было характера, которые были понесены Третьей стороной в результате того, что Третья сторона полагалась на содержание Отчета, или которые каким бы то ни было образом явились результатом того, что Третья сторона получила доступ к Отчету;
- Третья сторона признает, что данный Отчет не может упоминаться ей или приводиться как целиком, так и в какой-либо части в любых проспектах эмиссии, документах, подготавливаемых для каких-либо регистрационных действий, меморандумах (предложениях) о продаже, в кредитных или любых других соглашениях и документах, и не может распространяться без предварительного согласия ООО «Бизнес Вектор».

Оценщик не несет ответственности за точность описания (и сами факты существования) оцениваемых прав, но ссылается на документы, которые явились основанием для вынесения суждений о составе и качестве прав на оцениваемое имущество. Оценщик не проводил аудиторской проверки документации и информации, предоставленной для проведения оценки.

От Оценщика не требуется появляться в суде или свидетельствовать иным образом по поводу составленного Отчета или оцененного имущества, кроме как на основании отдельного договора с Заказчиком или официального вызова суда.

Исходные данные, использованные Оценщиком при подготовке Отчета, были получены из надежных источников и считаются достоверными. Тем не менее, Оценщик не может гарантировать их абсолютную точность, поэтому там, где возможно, делаются ссылки на источник информации. Оценщик не несет ответственности за последствия неточностей в исходных данных и их влияние на результаты оценки.

Оценщик не проводил дополнительных экспертиз и исходил из отсутствия каких-либо скрытых фактов, влияющих на величину стоимости оцениваемого объекта, которые не могли быть обнаружены при визуальном осмотре. На Оценщике не лежит ответственность по обнаружению подобных фактов.

Мнение Оценщика относительно величины стоимости действительно только на дату оценки. Оценщик не принимает на себя ответственность за последующие изменения социальных, экономических и юридических условий, которые могут повлиять на стоимость оцениваемого имущества.

Отчет об оценке содержит профессиональное мнение Оценщика относительно стоимости объекта оценки и не является гарантией того, что в целях, указанных в Отчете, будет использоваться стоимость, определенная Оценщиком. Реальная цена

сделки может отличаться от оцененной стоимости в результате действия таких факторов, как мотивация сторон, умение сторон вести переговоры, или других факторов, уникальных для данной сделки.

Настоящий Отчет достоверен лишь в полном объеме. Приложения являются неотъемлемой частью Отчета.

Оценщик оставляет за собой право включать в состав приложений не все использованные документы, а лишь те, которые представляются Оценщиком наиболее существенными для понимания содержания Отчета. При этом в архиве Оценщика будут храниться копии всех существенных материалов, использованных при подготовке Отчета.

## **2. ИСПОЛЬЗУЕМАЯ ТЕРМИНОЛОГИЯ И ПРОЦЕСС ОЦЕНКИ.**

### **2.1 ИСПОЛЬЗУЕМАЯ ТЕРМИНОЛОГИЯ.**

Целью оценки является определение рыночной стоимости права собственности на объект оценки. При оценке оцениваемых прав подразумевается право собственности, понимаемое в соответствии с Гражданским Кодексом РФ. В частности, статья 209, главы 13, части первой ГК РФ раскрывает содержание права собственности:

«1. Собственнику принадлежат права владения, пользования и распоряжения своим имуществом.

2. Собственник вправе по своему усмотрению совершать в отношении принадлежащего ему имущества любые действия, не противоречащие закону и иным правовым актам и не нарушающие права и охраняемые законом интересы других лиц, в том числе отчуждать свое имущество в собственность другим лицам, передавать им, оставаясь собственником, права владения, пользования и распоряжения имуществом, отдавать имущество в залог и обременять его другими способами, распоряжаться им иным образом.

3. Владение, пользование и распоряжение землей и другими природными ресурсами в той мере, в какой их оборот допускается законом (статья 129), осуществляются их собственником свободно, если это не наносит ущерба окружающей среде и не нарушает прав и законных интересов других лиц.

4. Собственник может передать свое имущество в доверительное управление другому лицу (доверительному управляющему). Передача имущества в доверительное управление не влечет перехода права собственности к доверительному управляющему, который обязан осуществлять управление имуществом в интересах собственника или указанного им третьего лица»

Оценщик выполнял оценку прав собственности на оцениваемый объект в предположении, что все документы, подтверждающие права собственности, существуют или могут быть получены в разумные сроки. Оценщик не несет ответственности за юридическое описание оцениваемого права собственности или за вопросы, связанные с рассмотрением прав собственности. Оцениваемое право собственности считается достоверным.

В соответствии с Федеральным Законом «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» №135-ФЗ от 29 июля 1998 г. (в действующей редакции) применяются следующие термины и определения:

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

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



- цена сделки представляет собой разумное вознаграждение за объект оценки и принуждения к совершению сделки в отношении сторон сделки с чьей-либо стороны не было;
- платеж за объект оценки выражен в денежной форме.

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

3. Подход к оценке - совокупность методов оценки, объединенных общей методологией.

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

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

Так же в рамках настоящего Отчета могут использоваться следующие термины и определения:

Активы – имущество организации, включающее в себя внеоборотные средства (основные средства, нематериальные активы, иные внеоборотные активы) и оборотные средства.

Амортизация – процесс накопления денежных сумм, соответствующих перенесенной стоимости основных фондов и последующее возмещение за счет этих сумм изношенных основных фондов. Перенос стоимости, утраченной основными фондами в процессе эксплуатации, происходит в виде амортизационных отчислений, которые осуществляются в соответствии с установленными нормами амортизации.

Аналог объекта оценки – сходный по основным экономическим, материальным, техническим и другим характеристикам с объектом оценки другой объект, цена которого известна.

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

Арендная плата – плата за пользование чужим объектом недвижимости. Величина и периодичность выплаты арендной платы устанавливаются в договоре, заключаемом между арендодателем и арендатором. Баланс бухгалтерский – отчет об активах и пассивах фирмы на последний день операционного периода.

Бизнес – любой разрешенный законом вид деятельности, приносящий доход.

Внешнее устаревание (экономический износ) – есть потеря стоимости, обусловленная влиянием внешних факторов. Под внешними факторами подразумевается экономическое местоположение, транспортная доступность, условия рынка, экологическая ситуация, нормативно-законодательная база и т.д.

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

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

Дисконтирование – расчет текущей стоимости будущих денежных потоков.

Дисконтирование денежного потока – перевод значений денежных потоков, генерируемых предприятием в текущую стоимость предприятия.

Дисконтированный будущий доход – сумма денежных средств, которую ожидают получить в будущем, выраженная в текущих ценах.

Доход чистый операционный (ЧОД) – часть действительного валового дохода, которая остается после выплаты всех операционных расходов.

Доходный подход – способ оценки имущества (оборудования, недвижимости, бизнеса), основанный на капитализации или дисконтировании денежного потока, который ожидается в будущем от эксплуатации этого имущества.

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

Затратный подход – подход к оценке, основанный на предположении о том, что информированный покупатель не заплатит за собственность больше, чем стоимость строительства замещающего объекта той же полезности.

Здания – архитектурно-строительные объекты, назначением которых является создание условий для труда, жилья, социально-культурного обслуживания населения и хранения материальных ценностей.

Здания и сооружения, улучшения – вся недвижимость, кроме земли. Включает здания, их внутреннее оборудование, заборы, ограждения, систему канализации и т.д.

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

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

Износ неустранимый – износ или устаревание, которое не может быть устранено либо устранение которого не является экономически оправданным, поскольку требуемые затраты превосходят ожидаемое увеличение полезности и стоимости рассматриваемого объекта.

Износ устранимый – износ или устаревание, устранение которого является экономически оправданным, поскольку ожидаемое увеличение полезности рассматриваемого объекта собственности, а стало быть и его стоимости, не меньше затрат на устранение износа.

Износ физический – есть потеря стоимости, вызванная изнашиванием объекта в процессе эксплуатации и природного воздействия.

Износ функциональный – есть потеря стоимости, вызванная несоответствием проекта, материалов, строительных стандартов, качества дизайна современным требованиям.

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

Коммерческие расходы – расходы, связанные со сбытом продукции (работ, услуг), не подлежащие возмещению покупателем.

Комплекс имущественный – совокупность материальных активов предприятия, в том числе здания, сооружения, оборудование, инвентарь, сырье, готовая продукция.

Корректировки (поправки) – используются в подходе к оценке на основе прямого сравнительного анализа продаж. Прибавляемые или вычитаемые суммы, принимающие во внимание различия между сопоставимыми и оцениваемыми объектами.

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

Кумулятивный метод (метод суммирования) – один из методов определения коэффициента (ставки) капитализации, когда коэффициент капитализации складывается из нескольких составляющих: безрисковая ставка, премия за риск, премия за низкую ликвидность, премия за управление инвестициями, фактор фонда возмещения.

Ликвидационная стоимость – стоимость, по которой в срочном порядке, то есть в сроки, меньшие, чем разумный среднерыночный маркетинговый период, продается имущество предприятия (или отдельный актив).

Ликвидация – прекращение предпринимательской деятельности.

Ликвидность – способность актива быть конвертированным в денежные средства.

Наилучшее использование – вариант использования (застройки) земельного участка, который является законодательно разрешенным, физически возможным, экономически целесообразным и приводит к максимальной стоимости.

Недвижимость – земельные участки, участки недр, обособленные водные объекты и все, что прочно связано с землей, то есть объекты, перемещение которых без несоразмерного ущерба их назначению невозможно, в том числе леса, многолетние насаждения, здания, сооружения, а также подлежащие государственной регистрации воздушные и морские суда, суда внутреннего плавания, космические объекты.

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

Основные средства (основные фонды) – часть имущества, которая длительное время (в бухгалтерском учете период, превышающий один год) неоднократно или постоянно в неизменной натурально-вещественной форме используется в экономике, постепенно перенося свою стоимость на создаваемые продукты и услуги.

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

Отчет об оценке – документ, передаваемый заказчику оценки, содержащий обоснование результатов проведенной оценки, подписанный оценщиком и заверенный его печатью.

Оценка – процесс определения стоимости объекта оценки на определенную дату в соответствии с действующим законодательством и стандартами оценки, который включает в себя сбор и анализ необходимых данных для проведения оценки.

Оценочная деятельность – деятельность, направленная на установление в отношении объектов оценки рыночной или иной стоимости.

Пассив – совокупность вещей, принадлежащих другим лицам, но временно находящихся во владении данного лица; совокупность обязательств, лежащих на данном лице.

Право собственности – право владения, пользования, распоряжения, присвоения дохода от владения и дохода от использования недвижимого имущества, включающее право продажи, обмена, дарения, завещания, раздела участка и т. д.

Процедура оценки – совокупность приемов и методов, обеспечивающих сбор и анализ рыночных, нормативных и иных данных, а также проведение расчетов стоимости и оформление результатов оценки.

Разрешенное использование – целевое назначение недвижимости, включающее диапазон незапрещенных видов использования земельного участка для хозяйственных и иных целей с учетом установленных ограничений и сервитутов.

Реверсия – выручка от продажи объекта недвижимости в конце последнего прогнозного периода с учетом возможных изменений в стоимости объекта.

Риск – вероятность возможного убытка, ущерба или неблагоприятного исхода при вложении капитала.

Рынок недвижимости – совокупность потока информации, касающегося сделок с недвижимостью, а также операций по развитию управления и финансирования недвижимости в условиях рыночных отношений.

Рыночная арендная плата – величина арендной платы, установившаяся на рынке для определенного вида недвижимости.

Сервитут – право ограниченного пользования земельным участком. Сервитут может устанавливаться для обеспечения прохода и проезда через земельный участок, прокладки и эксплуатации линий электропередачи, связи и трубопроводов, обеспечения водоснабжения и мелиорации, а также других нужд собственника недвижимого имущества, которые не могут быть обеспечены без установления сервитута.

Скидка за низкую (недостаточную) ликвидность – денежная сумма, или доля в процентах на которую уменьшается рыночная стоимость объекта, в зависимости от того, насколько быстро объект может быть конвертирован в наличные деньги, если собственник решает его продать.

Смета (в строительстве) – документ, определяющий стоимость строительства, составленный по принятой методике на основе проектных объемов работ, сметных норм и расценок.

Согласование результата оценки – получение итоговой оценки имущества на основании результатов, полученных с помощью различных методов оценки.

Сооружения – инженерно-строительные объекты, назначением которых является создание условий, необходимых для осуществления процесса производства путем выполнения тех или иных технических функций, не связанных с изменением предмета труда, или для осуществления различных непроизводственных функций.

Сравнительный подход – один из трех традиционных подходов к оценке недвижимости, основанный на анализе скорректированных цен продаж сопоставимых объектов, учитывающих различия с объектом оценки.

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

Срок экономической жизни объекта – период времени, в течение которого объект можно использовать извлекая прибыль. В этот период улучшения вносят вклад в стоимость объекта. Срок экономической жизни объекта заканчивается, когда улучшения не вносят вклад в стоимость объекта вследствие его устаревания.

Ставка банковская – величина ссудного процента банка, который ему выплачивается за пользование его кредитными ресурсами.

Ставка безрисковая – ставка процента по инвестициям, подверженным минимальному риску, например, ставка процента по государственным облигациям.

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

Стоимость – денежное выражение затрат факторов производства, овеществленных в конкретном объекте. Оценка стоимости объекта недвижимости – это определение конкретного вида стоимости (рыночной, инвестиционной, залоговой и др.) на дату оценки в соответствии с целью и методами оценки.

Стоимость первоначальная (балансовая) – полная первоначальная стоимость основных фондов, принимаемая в расчет в момент их постановки на учет в бухгалтерском балансе.

Стоимость воспроизводства – затраты на строительство точной копии оцениваемого объекта недвижимости из тех же материалов, по тому же проекту, технологиям и стандартам, рассчитанные в ценах на дату оценки.

Стоимость замещения – затраты на строительство объекта, аналогичного по полезности оцениваемому объекту недвижимости, но построенного с применением современных материалов, оборудования, проектов, технологий и стандартов.

Стоимость инвестиционная – стоимость объекта для конкретного инвестора (группы инвесторов), учитывающая его индивидуальные требования и предпочтения, определяемая результатами инвестиционного проектирования.

Стоимость остаточная – балансовая стоимость имущества за вычетом накопленной амортизации.

Стоимость потребительная (стоимость в пользовании) – выражает полезность объекта с точки зрения конкретного пользователя, который исходит из сложившегося варианта ее использования.

Стоимость рыночная – наиболее вероятная цена, по которой объект оценки может быть отчужден на открытом рынке в условиях конкуренции, когда стороны сделки действуют

разумно, располагая всей необходимой информацией, а на величине цены сделки не отражаются какие-либо чрезвычайные обстоятельства.

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

Устройства передаточные – один из видов основных фондов предприятия, при помощи которых происходит передача электрической, топливной или механической энергии (трубопроводы, электросети и т. п.) со всеми промежуточными устройствами, необходимыми для трансформации и передачи энергии.

Физическое лицо – гражданин, обладающий гражданской правоспособностью (способностью иметь гражданские права и нести обязанности). Физическое лицо может владеть имуществом (экономическими активами), совершать сделки, отвечать по обязательствам.

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

Цена – денежная сумма, за которую был приобретен объект имущества. Цена объекта может отличаться от его рыночной стоимости, поскольку на ее формирование влияет множество факторов, в том числе и субъективных.

Эффективный возраст объекта недвижимости – определяется на основе хронологического возраста с учетом физического состояния, внешнего вида, накопленного износа, экономических факторов эксплуатации и пр. В зависимости от особенностей эксплуатации объекта эффективный возраст может отличаться от хронологического в большую или меньшую сторону.

## **2.2. ИСПОЛЬЗУЕМЫЕ ПРИ ОЦЕНКЕ ПОДХОДЫ**

В соответствии с разделами III – V ФСО-1 основными подходами, используемыми при проведении оценки, являются сравнительный, доходный и затратный подходы. Оценщик вправе самостоятельно определять необходимость применения тех или иных подходов к оценке и конкретных методов оценки в рамках применения каждого из подходов.

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 соответствии с ФСО-1:

- **Доходный подход** - совокупность методов оценки, основанных на определении ожидаемых доходов от использования объекта оценки.
- **Сравнительный подход** - совокупность методов оценки, основанных на получении стоимости объекта оценки путем сравнения оцениваемого объекта с объектами-аналогами.
- **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.

### **2.3. ЭТАПЫ ОЦЕНКИ**

В соответствии с Приказом Минэкономразвития РФ от 20.05.2015 г. № 297 «Общие понятия оценки, подходы и требования к проведению оценки (ФСО N 1)» процесс оценки включает следующие этапы:

- а) заключение договора на проведение оценки, включающего задание на оценку;
- б) сбор и анализ информации, необходимой для проведения оценки;
- в) применение подходов к оценке, включая выбор методов оценки и осуществление необходимых расчетов;
- г) согласование (в случае необходимости) результатов и определение итоговой величины стоимости объекта оценки;
- д) составление отчета об оценке.



### **3. СВЕДЕНИЯ ОБ ОБЪЕКТЕ ОЦЕНКИ (ТОЧНОЕ ОПИСАНИЕ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ, ИНФОРМАЦИЯ, ИДЕНТИФИЦИРУЮЩАЯ ОБЪЕКТ ОЦЕНКИ).**

#### **3.1 ПЕРЕЧЕНЬ ДОКУМЕНТОВ, ИСПОЛЬЗУЕМЫЙ ОЦЕНЩИКОМ И УСТАНОВЛИВАЮЩИЙ КОЛИЧЕСТВЕННЫЕ И КАЧЕСТВЕННЫЕ ХАРАКТЕРИСТИКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ.**

Документы, предоставленные Заказчиком

- Выписка из ЕГРН №77-00-4001/5001/2018-6685 от 06.02.2018 г.
- Свидетельство о государственной регистрации права №77 АО 900693 от 03 июля 2013 г.;
- поэтажный план и экспликация.

*Анализ имеющейся информации и документации.*

Документы, представленные Заказчиком, с учетом принятых допущений, используемых в настоящем Отчете (см. раздел «ПРИНЯТЫЕ ДОПУЩЕНИЯ») считаются достоверными.

Сведения об объекте оценки, содержащиеся в представленных документах, являются достаточными для идентификации объекта оценки и определения его количественных и качественных характеристик.

Все предоставленные Заказчиком документы подписаны уполномоченным лицом и заверены печатью Заказчика. Объем информации и количество копий оригиналов отчетов, передаваемых Исполнителем Заказчику, не предполагает размещения заверенных Заказчиком документов в качестве приложений к Отчету. В качестве приложений, оценщиком использовались копии документов, представленных Заказчиком, тогда как оригиналы хранятся в архиве организации, с которой оценщик заключил трудовой договор

#### **3.2. ОПИСАНИЕ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ, ОЦЕНИВАЕМЫХ ПРАВ.**

*Реквизиты физического лица, которому принадлежит объект оценки:*

Гр-ка РФ Борисенко Марианна Андреевна, паспортные данные: 4506 № 714982, выдан 11.06.2004 г.

Объектом оценки является нежилое помещение, общей площадью 35,0 кв. м., кадастровый номер: 77:04:0005007:4801, расположенного по адресу: г. Москва, ул. Генерала Кузнецова, д. 20.

Текущее использование объекта оценки – в качестве встроенного нежилого торгового помещения.

Ограничения и обременения на права собственности на объект оценки – запрещение сделок с имуществом, запрет на совершение регистрационных действий.

На момент осмотра, оцениваемое здание используется в качестве торгового.

*Оцениваемые права*

Право собственности в соответствии с Гражданским кодексом РФ, часть 1 (ст. 209), включает право владения, пользования и распоряжения имуществом.

Государственной регистрации подлежат право собственности и другие вещные права на недвижимое имущество и сделки с ним в соответствии со статьями 130, 131, 132, 133 и 164 Гражданского кодекса Российской Федерации. В случаях, установленных федеральным законом, государственной регистрации подлежат возникающие, в том числе на основании договора, либо акта органа государственной власти, либо акта



органа местного самоуправления, ограничения прав и обременения недвижимого имущества, в частности сервитут, ипотека, доверительное управление, аренда, наем жилого помещения.

Права на объекты недвижимости, удостоверяются документами в соответствии с Федеральным законом от 13 июля 2015 г. N 218-ФЗ "О государственной регистрации недвижимости", а именно включением в единый государственный реестр прав на недвижимое имущество.

Право собственности установлено Оценщиком на основании предоставленной Заказчиком копии Выписки из ЕГРН от 06.02.2018 г.

Далее представлены основные характеристики оцениваемого помещения.

Таблица 3-1 Описание объекта оценки

Основные параметры здания, в котором расположено помещение	
Адрес	г. Москва, ул. Генерала Кузнецова, д. 20.
Административный округ (район)	Юго – Восточный административный округ г. Москвы
Удаленность от станции метро	Жулебино - 41 м Котельники - 1,2 км Лермонтовский проспект - 1,9 км
Функциональное назначение	Жилое здание со встроенными нежилыми помещениями
Этажность	14
Подземная этажность	1
Общая площадь здания, м2	13 614,70
Техническое обеспечение объекта оценки	Электроснабжение, водоснабжение, центральное отопление, канализация
Год ввода в эксплуатацию	1995
Материал стен	Панельные
Кадастровый номер	77:04:0005007:1022
Основные параметры оцениваемого помещения	
Кадастровый номер:	77:04:0005007:4801
Номера помещений на поэтажном плане	Нет данных
Этаж расположения помещений	1
Функциональное назначение	Нежилое, встроенное помещение, торговое (по данным Заказчика)
Общая площадь оцениваемых помещений, кв. м.	35,0
Общее состояние помещения на дату	Рабочее

оценки	
Физический износ (по данным БТИ)	Нет данных
Устаревания	Не выявлены
Вид права	Собственность
Правоустанавливающие документы	Выписка из ЕГРН №77-00-4001/5001/2018-6685 от 06.02.2018 г.
Ограничения и обременения	Запрещение сделок с имуществом, запрет на совершение регистрационных действий

Источник: данные Заказчика, rosreestr.ru

Характеристики объекта оценки приняты на основании документации, представленной представителями Заказчика, данных сайта <http://www.rosreestr.ru>.

#### *Сведения об износах и устареваниях.*

Информация о физическом износе зданий в общем случае содержится в технических паспортах бюро технической инвентаризации (БТИ). В тех случаях, когда данная информация присутствовала в документации, предоставленной для проведения оценки, оценщик отражал данные параметры при описании объекта оценки (см. таблицу 3-1).

Определение физического износа на дату оценки, если это необходимо проводилось косвенными методами, на основании оценочных методик в соответствующих разделах отчета, и вследствие этого, данные параметры приводятся в расчетных, а не описательных разделах отчета.

Под устареваниями в оценочной практике подразумеваются функциональное устаревание (functional obsolescence) и - экономическое устаревание (economic obsolescence)

Функциональное устаревание - это потеря стоимости, вызванная факторами, присущими самому объекту в результате развития новых технологий. Она включает такие вещи, как изменение в дизайне, материалах или производственном процессе, приводящее к функциональной недостаточности, нехватке мощностей, несоответствию, избыточным эксплуатационным затратам, избыточным конструкциям или недостатку полезности.

Экономическое устаревание (economic obsolescence) - потеря стоимости, обусловленная факторами, внешними по отношению к рассматриваемому активу. Экономическое устаревание также называется внешним, обусловленным окружающей средой или местоположением. Примерами экономического устаревания являются изменения в конкуренции или в использовании окрестных земель, например, появление промышленного предприятия в жилом районе. Оно считается неустранимым, так как расходы на устранение проблемы, как правило, превышают стоимость актива.

Данные виды устареваний, в отличие от физического износа не фиксируются в технической, бухгалтерской и пр. документации на объекты недвижимости. Устаревания определяются оценщиком в рамках оценочных процедур, вследствие чего данные параметры, если они использовались при проведении оценки, будут приведены в расчетных, а не описательных разделах отчета.

### 3.3 ОПИСАНИЕ МЕСТОПОЛОЖЕНИЯ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ



Объект оценки расположен в Юго – Восточном административном округе г. Москвы, район Выхино - Жулебино.

Юго-Восточный административный округ состоит из 12 районов, занимает площадь в 117 56 км<sup>2</sup>.

Юго-восток Москвы исторически был рабочей окраиной. Здесь сосредоточен большой промышленный потенциал: Московский нефтеперерабатывающий завод, автозавод «Автофрамос» и технополис «Москва» (бывший АЗЛК) и многие другие.

В связи с этим, а также с традиционной для Москвы западной розой ветров, Юго-Восточный округ считается некоторыми специалистами экологически неблагоприятным. В то же время в округе много зелёных зон, крупных парков и скверов: Кузьминки — Люблино, Лефортово, Парк имени 850-летия Москвы и др.

В округе насчитывается 115 предприятий, основное направление этих промышленных предприятий металлургия, нефтеперерабатывающая и химическая отрасль промышленности, машино- и приборостроение. Юго-Восточный округ является неблагоприятной экологической зоной, что сильно отражается на стоимости недвижимости, она здесь дешевле чем в других округах.

По территории округа проходят автобусные, троллейбусные и трамвайные маршруты. Из скоростного транспорта в округе расположены участки Таганско-Краснопресненской и Люблинско-Дмитровской линий метро, Московского центрального кольца, а также расположена станция метро «Авиамоторная» Калининско-Солнцевской линии метро. В 2018—2019 гг. планируется запустить Кожуховскую линию метро и Третий пересадочный контур. С севера на юг через центр города проходит Курское направление МЖД, по северной границе ЮВАО расположены станции Горьковского и Казанского направления МЖД.

На территории района имеются исторические местности: Карачарово, Кожухово, Грайвороново, дворцово-парковые ансамбли Кузьминки и Лефортово, усадьба Люблино и др.; спортивные сооружения водно-гребная база Буревестник, Москвич и др.

Район Выхино-Жулебино — один из крупнейших по населению районов города Москвы, а также одноимённое внутригородское муниципальное образование. Район расположен в Юго-Восточном административном округе.

Граница района Выхино-Жулебино проходит по оси полосы отвода Рязанского направления МЖД (до 17,4 км), далее по городской черте Москвы (на юго-запад, пересекая полосу отвода Рязанского шоссе, по южной границе полосы отвода Рязанского шоссе, южной стороне Октябрьского проспекта города Люберцы, западной стороне 4-го Октябрьского проезда города Люберцы, северо-восточной (1 км на северо-восток) и юго-восточной границам свободной от капитальной застройки территории организации, юго-западной границе полосы отвода Новорязанского шоссе, внешней границе полосы отвода Московской кольцевой автомобильной дороги, включая все транспортные развязки улиц и дорог), далее на запад, пересекая МКАД и

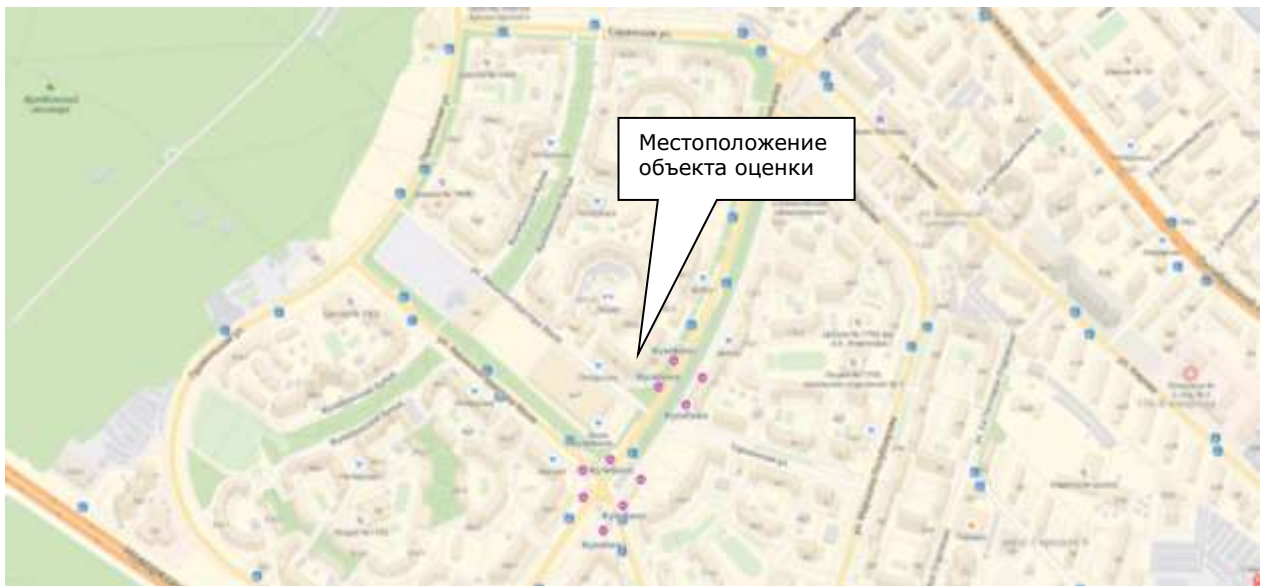
территорию Кузьминского лесопарка, по северным границам территории военного института (училища Верховного Совета), далее по оси улицы Степана Шутова, западной границе полосы отвода ЛЭП, северному берегу Верхнего Кузьминского пруда (до плотины), далее по осям улиц: Кузьминской, Академика Скрябина и Вострухина до Рязанского направления МЖД.

Таким образом, район Выхино-Жулебино граничит на севере по железной дороге с районами Вешняки и Косино-Ухтомский, на востоке — с Люберецким районом Московской области, на юге — городским округом Котельники и с московским районом Люблино, на западе — с районами Кузьминки и Рязанский.

Район Выхино-Жулебино был образован 5 июля 1995 года, а внутригородское муниципальное образование Выхино-Жулебино 15 октября 2003 года.

В районе Выхино-Жулебино имеется одна станция метрополитена «Выхино» Таганско-Краснопресненской линии и две железнодорожные платформы Горьковского направления Московской железной дороги - «Выхино» и «Косино».

Рис. 1 Местоположение объекта оценки на карте района



### **3.4. АНАЛИЗ НАИЛУЧШЕГО, НАИБОЛЕЕ ЭФФЕКТИВНОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ**

Под наиболее эффективным способом использования (далее по тексту — НЭИ) объекта оценки понимается «наиболее вероятное использование имущества, являющееся физически возможным, рациональным, правомочным, финансово осуществимым, и в результате которого стоимость оцениваемого имущества будет максимальной».

Как следует из определения рыночной стоимости, способ использования земли, определяющий ее наиболее эффективное использование, должен быть типичен для рынка земли того района, где она расположена. Оценщик на стадии анализа «экономической оправданности» сводит варианты использования Объекта к тем, которые наиболее вероятны в сложившихся рыночных реалиях и правовом поле. НЭИ — это типичное использование для данной местности, апробированное рынком.

Таким образом, для определения наиболее эффективного способа использования исследуется выполнимость четырех перечисленных критериев.

**Физическая возможность:** рассмотрение физически и технологически реальных в данной местности и для данных участков способов использования.

**Правомочность:** рассмотрение законных способов использования, которые разрешены действующим законодательством и не противоречат распоряжениям о зонировании, положениям об исторических зонах и памятниках, строительным, санитарно-экологическим и противопожарным нормативам и т. п.

**Финансовая осуществимость:** рассмотрение того, какое физически осуществимое и легальное использование, являясь также разумно обоснованным, будет приносить доход владельцу объекта.

**Максимальная эффективность:** рассмотрение того, какой из физически осуществимых, правомочных, финансово оправданных и рациональных вариантов использования объекта будет приносить максимальный чистый доход или приводить к максимальной текущей стоимости объекта.

Анализ наиболее эффективного использования объекта оценки проводится, как правило, по объемно-планировочным и конструктивным решениям. 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 (п. 16 ФСО №7).

Анализ наиболее эффективного использования частей объекта недвижимости, например, встроенных жилых и нежилых помещений, проводится с учетом фактического использования других частей этого объекта (п. 17 ФСО №7).

*Анализ наиболее эффективного использования объекта оценки по объемно-планировочным и конструктивным решениям.*

Мы не проводили детального расчета денежных потоков генерируемых от эксплуатации недвижимости при различных гипотетически возможных вариантах использования, предполагая, что типичное окружение здания в совокупности с планировкой здания, исключающей размещение гостиничных номеров или складских помещений без кардинальной реконструкции с изменением объемно-планировочных решений помещения, предопределяет наиболее доходный и единственно возможный вариант использования в качестве торгового помещения.

Таким образом, исходя из всего выше сказанного, Оценщик пришел к выводу, что в соответствии с критерием «Физическая возможность» наилучшим и наиболее эффективным использованием участка, как застроенного, так и условно свободного является текущее, т.е. под размещение жилого здания со встроенными торговыми помещениями, без рассмотрения других вариантов использования.



## **4. АНАЛИЗ РЫНКА ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ, А ТАКЖЕ АНАЛИЗ ДРУГИХ ВНЕШНИХ ФАКТОРОВ, НЕ ОТНОСЯЩИХСЯ НЕПОСРЕДСТВЕННО К ОБЪЕКТУ ОЦЕНКИ, НО ВЛИЯЮЩИХ НА ЕГО СТОИМОСТЬ.**

### **4.1. ОБЗОР РЫНКА**

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

События в Украине, косвенное участие России в котором переросло в противостояние с развитыми экономическими державами западного мира, привело к существенному замедлению экономики в Российской Федерации и разрыву политических связей с развитыми странами.

Резкое развитие рынка недвижимости с 2010 по 2012 г. после кризисных 2008-2009 г. в середине 2014 года и по настоящее время сменилось на существенное падение. Этому способствует ряд факторов, среди которых удешевление рубля и нефти, а также продолжающаяся стагнация российской экономики. Основными причинами кризиса являются как внутренние, так и внешнеполитические проблемы, а именно диспропорции в развитии отдельных отраслей экономики, ориентация на добывающую промышленность, низкая производительность труда, недостаток инвестиций, противостояние с развитыми экономическими державами западного мира.

По итогам 2017 года ЦБ РФ произошёл рост экономики России на уровне 1,7-2,2%.

ООН в своем докладе «Экономическая ситуация в мире и перспективы на 2018 год» повысил темпы роста российского ВВП в 2017 г. с ранее ожидавшихся 1,1% до 1,8% и в 2018 году, соответственно, с 1,4% до 1,9%.

Страна продолжает жить в условиях высокой зависимости от состояния мирового сырьевого рынка. Увеличение стоимости барреля нефти всего на \$1 ежемесячно приносит российскому бюджету дополнительно 250 млн. долларов.

Минэкономразвития смотрит на будущее российской экономики достаточно осторожно, ожидая рост ВВП в 2018 году на уровне 1,5% в условиях базового сценария развития. Базовый сценарий предполагает, что стоимость барреля нефти будет находиться в диапазоне 40-50 долларов.

Практически ни один эксперт не делает позитивных прогнозов для экономики России, поскольку еще очень свежи воспоминания о том, как быстро ситуация может измениться в худшую сторону. Многие независимые аналитики и представители ряда мировых экономических компаний говорят о том, что ситуация в российской экономике может улучшаться, но процесс этот будет происходить очень медленно, сопровождаться скачками инфляции и нестабильностью положения во всех сферах.

В краткосрочной перспективе и социально-экономическая обстановка в стране будет иметь негативное влияние на рынок недвижимости. В частности, в сегменте коммерческой недвижимости это проявится, в первую очередь, в изменении планов по развитию компаний.

По нашим прогнозам, в среднесрочной перспективе, принимая во внимания ухудшение внешнеполитической обстановки, можно говорить о падении инвестиционного климата России и снижении спроса на недвижимость.

Россия отличается высокой неравномерностью экономического развития в территориальном разрезе. Эта неравномерность во многом определяется обеспеченностью природными ресурсами, исторически сложившейся инфраструктурой,

природно-климатическими условиями, менталитетом населения и другими факторами объективного характера. Наряду с объективными факторами, существенное влияние на развитие субъектов РФ оказывают региональная экономическая политика и условия ведения бизнеса.

В рейтинге инвестиционной привлекательности российских регионов, составленном рейтинговым агентством «Эксперт РА», город Москва находится в прогрессивной группе субъектов РФ с высоким потенциалом и умеренным риском.

*Определение сегмента рынка, к которому принадлежит оцениваемый объект.*

Объектом оценки является встроенное торговое помещение жилого здания. Принимая во внимание, принадлежность объекта оценки к торговой недвижимости, сегмент рынка, к которому относится оцениваемый объект, следует определить, как рынок торговой недвижимости.

*Анализ фактических данных о ценах сделок и (или) предложений с объектами недвижимости из сегментов рынка, к которым может быть отнесен оцениваемый объект с указанием интервала значений цен.*

В ходе анализа фактических данных о ценах предложений объектов недвижимости из сегмента рынка, к которому относится объект оценки при фактическом использовании, Оценщик выявил следующие предложения:

**Торговые помещения.**

Адрес/Район расположения:  
Москва, метро Лермонтовский проспект  
Общая площадь помещения кв.м.: 83,0  
Тип помещения / состояние: торговое/рабочее  
Степень готовности/состояние: хорошее состояние  
Класс помещения: класс С  
Этаж расположения: 1 этаж  
Дополнительная существенная информация:  
нет  
Источник информации: <http://www.cian.ru>  
Стоимость RUR (с НДС): 32 000 000






**Торговые помещения.**

Адрес/Район расположения:  
Москва, метро Лермонтовский проспект  
Общая площадь помещений кв. м.: 86,0  
Тип помещения / состояние: торговое/рабочее  
Степень готовности/состояние: хорошее состояние  
Класс помещения: класс С  
Этаж расположения: 1 этаж  
Дополнительная существенная информация:  
нет  
Источник информации: <http://www.cian.ru>  
Стоимость RUR (с НДС): 45 000 000





<p><b>Торговые помещения.</b></p> <p>Адрес/Район расположения: Москва, метро Лермонтовский проспект Общая площадь помещений кв.м.: 147,0 Тип помещения / состояние: торговое/рабочее Степень готовности/состояние: хорошее состояние Класс помещения: класс С Этаж расположения: 1 этаж Дополнительная существенная информация: Нет Источник информации: <a href="http://www.cian.ru">http://www.cian.ru</a> Стоимость RUR (с НДС): 51 500 000</p>	
<p><b>Торговые помещения.</b></p> <p>Адрес/Район расположения: Москва, метро Лермонтовский проспект Общая площадь помещений кв.м.: 424,0 Тип помещения / состояние: торговое/рабочее Степень готовности/состояние: хорошее состояние Класс помещения: класс С Этаж расположения: 1 этаж Дополнительная существенная информация: нет Источник информации: <a href="http://www.cian.ru">http://www.cian.ru</a> Стоимость RUR (с НДС): 149 000 000</p>	
<p><b>Торговые помещения.</b></p> <p>Адрес/Район расположения: Москва, метро Некрасовка (открытие осенью 2018 г.)<sup>1</sup> Общая площадь помещений кв.м.: 90,0 Тип помещения / состояние: торговое/рабочее Степень готовности/состояние: хорошее состояние Класс помещения: класс С Этаж расположения: 1 этаж Дополнительная существенная информация: нет Источник информации: <a href="http://www.cian.ru">http://www.cian.ru</a> Стоимость RUR (с НДС): 31 500 000</p>	

Значения цен предложений, без учета специфических особенностей выявленных объектов, исходя из представленных выше данных, составили: от 31 500 000 до 149 000 000 рублей.

Далее, принимая во внимание, принадлежность объекта оценки к торговой недвижимости, в отчете приводится общий обзор рынка торговой недвижимости и факторы, характеризующие тенденции развития данного рынка в районе расположения объекта оценки.

<sup>1</sup> Согласно данным источника: <http://www.1rre.ru/157476>

## 4.2. ОБЗОР РЫНКА ТОРГОВОЙ НЕДВИЖИМОСТИ МОСКВЫ<sup>2</sup>

### Общие тенденции

В июле 2018 г. на продажу предлагалось 1 028 объектов общей площадью 1 381 тыс. кв. м и общей стоимостью 224 млрд. руб., что ниже показателя июня на 16% по количеству и на 11% - по общей площади.

Средневзвешенная цена за месяц в рублях осталась на уровне июня и составила 162 462 руб./кв. м. Курс доллара в июле практически не изменился, поэтому в долларовом эквиваленте цена также не изменилась и составила 2 584 \$/кв. м. За год цены в рублях выросли на 3%, в долларах – на 8%.

В целом на рынке продолжает наблюдаться традиционное летнее затишье. Повышения деловой активности следует ждать в начале осени.

Лидером по объему предложения остаются офисные помещения, доля которых по площади составляет 52%. Далее идут производственно-складские помещения (22%), помещения свободного назначения (17%) и торговые помещения (9%).

Рынок в целом					
Все сегменты	Количество	Общая стоимость, млн. □	Общая площадь, тыс. кв. м	Средняя площадь, тыс. кв. м	Средневзвешенная цена, □/кв. м
Значение	1 028	224 393	1 381	1,34	162 462
К июню 2018	▼ -16%	▼ -11%	▼ -11%	▲ +6%	-0%
К июлю 2017	▼ -3%	▼ -8%	▼ -11%	▼ -8%	▲ +3%



Объем предложения торговых помещений на продажу в июле 2018 г. по количеству снизился на 10%, а по общей площади – на 53%. Всего на рынке экспонировалось 224 объекта общей площадью 118 тыс.кв.м. и общей стоимостью 26,8 млрд. руб.

Внутри Садового Кольца экспонировалось 19 объектов общей площадью 5 тыс.кв.м. За месяц объем предложения по количеству снизился на 17%, а общей площади - на 16%, при этом цена за месяц выросла на 22% и составила 1 040 107 руб./кв.м. Высокий рост цены был вызван с одной стороны, окончанием экспонирования дешевого объекта на ул.М.Ордынка (217 кв.м, 342 224 руб./кв.м), а с другой стороны выходом в на рынок дорогих объектов - на Хоромном пер. (140 кв.м, 1 998 572 руб./кв.м), Б.Бронной ул. (154 кв.м, 1 717 434 руб./кв.м) и Тверской ул. (436 кв.м, 1 753 381 руб./кв.м).

За пределами центра объем предложения по количеству снизился на 9% и по общей площади – вырос на 53%, составив 205 объектов общей площадью 114 тыс.кв.м. Цена на объекты за пределами центра за месяц выросла на 3% и составила 193 449

<sup>2</sup> По материалам компании <http://rrg.ru>

руб./кв. м. Рост цен во многом объяснялся окончанием экспонирования дешевого объекта на Сколковском ш. (56 498 кв.м, 102 659 руб./кв.м).

Исходя как из существенного роста цен за месяц, так и за год по объектам в центре, можно судить о том, что спрос на них растет более высокими темпами, однако, если учитывать небольшой объем предложения, о какой либо тенденции в данном случае говорить, скорее всего, преждевременно.

Всего до конца года заявлено к вводу в эксплуатацию 10 торговых центров, 3 из которых – торговые центры в составе ТПУ «Лухмановская», «Рязанская» и «Рассказовка» (суммарной площадью 45,6 тыс. м<sup>2</sup>, GLA).

По предварительном прогнозу, новое предложение по итогам 2018 г. может составить около 268,5 тыс. м<sup>2</sup> (GLA). Среди заявленных к открытию крупнейшими проектами являются ТРЦ «Остров мечты» (GLA – 80 тыс. м<sup>2</sup>) и ТЦ «Каширская Плаза» (GLA – 70,2 тыс. м<sup>2</sup>)

Торговые помещения внутри Садового Кольца

Торговые внутри СК	Количество	Общая стоимость, млн. □	Общая площадь, тыс. кв. м	Средняя площадь, тыс. кв. м	Средневзвешенная цена, □/кв. м
<b>Значение</b>	19	4 778	5	0,24	1 040 107
<b>К июню 2018</b>	▼ -17%	▲ +3%	0%	0%	▲ +22%
<b>К июлю 2017</b>	▲ +6%	▼ -6%	▼ -29%	▼ -38%	▲ +44%

Торговые помещения вне Садового Кольца

Торговые вне СК	Количество	Общая стоимость, млн. □	Общая площадь, тыс. кв. м	Средняя площадь, тыс. кв. м	Средневзвешенная цена, □/кв. м
<b>Значение</b>	205	21 991	114	0,55	193 449
<b>К июню 2018</b>	▼ -9%	▼ -52%	▼ -53%	▼ -49%	▲ +3%
<b>К июлю 2017</b>	▲ +13%	▲ +8%	▲ +27%	▲ +12%	▼ -14%



### Спрос

Сохраняющийся низкий темп ввода нового предложения и рост индекса потребительской уверенности способствуют снижению среднерыночного показателя вакантности площадей в торговых центрах столицы. Так, уровень вакансии в торговых центрах Москвы сократился на 0,5% (относительно IV квартала 2017 г.) и составил 8%.

На российский рынок вышло 8 международных розничных операторов, что на треть меньше, чем за аналогичный период 2017 г. Большинство дебютантов – бренды европейских стран, соответствующие ценовому сегменту «средний» и «выше среднего», за исключением итальянского бренда одежды Liu Jo (сегмент «премиальный»). Из новых брендов стоит выделить магазин детской обуви GEOX Kids – именно в России состоялось открытие первого в мире детского магазина этой торговой

марки; долгожданный магазин легендарного американского бренда аксессуаров Coach открылся в середине марта в ГУМе; первый флагманский бутик итальянского бренда одежды Liu Jo, занявший площадь на двух этажах ТЦ «Атриум».

### *Прогноз*

В текущий момент на территории Москвы на завершающих стадиях строительства находятся порядка 10 торговых объектов общей площадью 268,5 тыс. м<sup>2</sup> (GLA), открытие которых запланировано до конца 2018 г.

За последние три года на рынок торговой недвижимости Москвы ежегодно выводилось лишь 50–60 % площадей от анонсированного объема нового предложения. Таким образом, по итогам 2018 г. ожидается, что арендопригодная площадь нового предложения не превысит аналогичный показатель 2017 г. и может составить 150 тыс. м<sup>2</sup>.

Ожидается, что в 2018 г. сохранится слабая активность со стороны международных операторов. Причиной замедления экспансии на российский рынок иностранных брендов является не только текущая конъюнктура рынка, но и политические отношения между Россией и «странами-поставщиками» новых брендов. Согласно заявленному плану операторов, на рынок России в 2018 г. планируют выйти около 20 новых брендов. Другими словами, показатель 2018 года вряд ли превысит предыдущий – 37 новых брендов.

*Факторы влияния на стоимость городской коммерческой недвижимости (земельные участки с улучшениями)<sup>3</sup>*

Факторы влияния на стоимость городской коммерческой недвижимости (земельные участки с улучшениями) указаны в таблице 4-1.

---

<sup>3</sup> Требование п. 8 ФСО №3

Таблица 4-1. Факторы влияния на стоимость городской коммерческой недвижимости (земельные участки с улучшениями)

№ п/п	Наименование / Класс	Торгово-сервисная				Офисная			
		A	B	C	D	A	B	C	D
1	Права на земельный участок								
1.1	Право собственности	C	C	C	C	B	B	B	B
1.2	Право аренды								
	до 10 лет	-C	-C	-C	-C	-B	-B	-B	-B
	свыше 10 лет	-B	-B	-B	-B	-B	-B	-B	-B
2	Местоположение								
2.1	Престижность	C	C	B	B	C	C	B	B
2.2	Исторический центр города	C	C	C	B	C	C	C	B
2.3	Экологическая безопасность	B	B	B	B	B	B	B	B
2.4	Экологические риски	-B	-B	-B	-B	-B	-B	-B	-B
2.5	Близость кладбищ	O	O	O	O	-B	-B	O	O
2.6	Близость парковой (лесной) зоны	O	O	O	O	O	O	O	O
2.7	Близость памятников культурного наследия	B	B	O	O	O	O	O	O
2.8	Близость водоемов	O	O	O	O	O	O	O	O
2.9.	Транспортная и пешеходная доступность	C	C	B	B	B	B	B	B
2.10	Промышленная зона	-B	-B	O	O	-B	-B	O	O
2.11	Близость к центрам деловой активности и жизнеобеспечения	B	B	B	B	B	B	B	B
3	Обеспеченность инженерными сетями	-	-	B	B	-	-	B	B
4	Сервитуты								
4.1	Право прохода, проезда	-	-B	-B	-B	-	-B	-B	-B
4.2	Ограничение в пользовании	-B	-B	-B	-B	-B	-B	-B	-B
4.3	Градостроительные ограничения по высоте		-B	-B	-B		-B	-B	-B
5	Наличие промстоков								
6	Формат	B	B	B	-	B	B	-	-
7	Права третьих лиц								
7.1	Залог в банке	-B	-B	-B	-B	-B	-B	-B	-B
7.2	Длительные договора аренды по рыночным ставкам	B	B	B	B	B	B	B	B
8	Форма земельного участка								
8.1	Прямоугольная (квадратная)	O	O	O	O	O	O	O	O

8.2	Вытянутая	О	О	О	О	О	О	О	О
8.3	Неправильная	О	О	О	О	О	О	О	О
9	Выход на «красную» линию	С	С	В	В	С	С	В	В
10	Окружение по улучшениям								
10.1	Улучшения повышенного класса (А,В)	В	В	В	В	В	В	В	В
10.2	Улучшения среднего класса (В,С)	О	О	О	О	О	О	О	О
10.3	Улучшения пониженного класса (С,Д)	-В	-В	О	О	-В	-В	О	О
11	Архитектурно — планировочное решение	В	О	О	О	В	О	О	О
12	Износы улучшений	-В	-В	-В	-В	-В	-В	-В	-В
13	Отделка помещений								
13.1	Отделка повышенного класса (А,В)	О	О	В	В	О	О	В	В
13.2	Отделка среднего класса (В,С)	-В	О	О	В	-В	О	О	В
13.3	Отделка пониженного класса (С,Д)	-С	-С	О	О	-С	-С	О	О
14	Благоустройство территории	В	В	О	О	В	В	О	О
15	Эксплуатационные расходы								
15.1	Выше среднего	-В	-В	-В	-В	-В	-В	-В	-В
15.2	Ниже среднего	В	В	В	В	В	В	В	В
16	Наличие и состояние систем безопасности	В	В	В	О	В	В	В	О
17	Капитальность улучшений	О	О	О	В	О	О	О	В
18	Функциональные ограничения улучшений	-	-	-В	-В	-	-	-В	-В

Примечание:

О - не оказывает влияния (слабое влияние), диапазон [-2%;+2%]

-/+В – существенное влияние на стоимость, диапазон [-10%;+10%]

-/+С - сильное влияние на стоимость, диапазон [-20%;+20%]

Источник: Справочник расчетных данных для оценки и консалтинга №13 (СРД №13), 2013 г / Под редакцией канд. техн. наук Е.Е. Яскевича



### 4.3. ОБЩИЕ ДАННЫЕ О СОСТОЯНИИ ЭКОНОМИКИ РФ

Приведенные ниже данные об общем состоянии экономики, источниками которых являются Федеральная служба статистики ([www.gks.ru](http://www.gks.ru)), Министерство экономического развития и торговли ([www.economy.gov.ru](http://www.economy.gov.ru)), Центральный Банк Российской Федерации ([www.cbr.ru](http://www.cbr.ru)) и другие открытые источники, были признаны существенными при проведении оценки.

#### *ВВП*

По оценке Минэкономразвития России, ВВП во 2кв18 вырос на 1,8 % г/г. Положительный вклад в динамику ВВП в апреле–июне внесло промышленное производство, профессиональные услуги и финансовая деятельность. Ускорению экономического роста по сравнению с 1кв18 способствовало улучшение ситуации в транспортной отрасли и торговле, а также восстановление динамики строительного сектора. Рост ВВП в целом за январь–июнь оценивается на уровне 1,7 % г/г1.

Рост потребительского спроса в апреле–июне ускорился. Темп роста расходов домашних хозяйств на покупку товаров и услуг, рассчитанный по методологии баланса доходов и расходов населения, во 2кв18 вырос до 3,8 % г/г по сравнению с 3,3 % г/г в 1кв18. В июне дополнительную поддержку потребительскому спросу оказывало проведение в России Чемпионата мира по футболу, которое позитивно отразилось на показателях розничной торговли, оборота общественного питания, пассажирских перевозок. Расширение потребления основывается на устойчивом росте заработных плат.

По оценке Минэкономразвития России, темпы роста инвестиций в основной капитал во 2кв18 снизились до 2–3 % г/г. Об ухудшении динамики инвестиций по сравнению с 1кв18 свидетельствует замедление роста инвестиционного импорта. В то же время объем строительных работ во 2кв18 увеличился после слабых результатов 1кв18. Выпуск промышленных товаров инвестиционного назначения в апреле–июне продолжал устойчиво расти, при этом рост производства наблюдался как по машиностроительной продукции, так и по строительным материалам.

Уровень безработицы с исключением сезонного фактора с марта сохраняется на рекордно низком уровне (4,8 % SA) в условиях снижения предложения трудовых ресурсов. Сокращение численности рабочей силы происходит главным образом за счет снижения численности занятых, в то время как численность безработных остается относительно стабильной.

Кредит экономике растет умеренными темпами, при этом в структуре портфеля увеличивается доля кредитов физическим лицам. Темп роста кредитов населению продолжает ускоряться и существенно опережать темп роста корпоративного кредитования. В целях ограничения рисков в данном сегменте кредитного рынка Банк России принял решение о повышении с 1 сентября коэффициентов риска по необеспеченным потребительским ссудам, если их полная стоимость превышает 10 % годовых.

Профицит текущего счета платежного баланса во 2кв18 более чем в 11 раз превысил значение предыдущего года. Это было обусловлено в первую очередь значительным ростом физических объемов экспорта основных товаров в условиях крайне благоприятной ценовой конъюнктуры. Одновременно произошло замедление темпов роста импорта (наиболее выраженное по инвестиционным товарам) на фоне ослабления рубля в реальном выражении во 2кв18. С учетом коррекции на сезонность сальдо текущего счета сохранилось приблизительно на уровне предыдущего квартала.

Несмотря на изменение отношения к риску глобальных инвесторов, отток капитала по финансовому счету замедлился. При этом на фоне оттока капитала по государственному сектору и банковскому сектору операции прочих секторов сформировали приток капитала. В результате чистый отток капитала частного сектора был околонулевым во 2кв18 после 21,5 млрд. долл. США кварталом ранее.

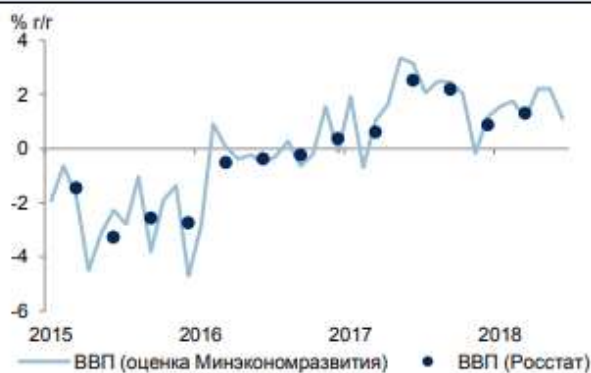
#### Производственная активность

По оценке Минэкономразвития России, ВВП в июне увеличился на 1,1 % г/г после роста на 2,2 % г/г в мае и апреле.

Темпы роста объема строительных работ в июне снова ушли в минус (-1,3 % г/г) после двух месяцев положительной динамики. Замедление было зафиксировано и в сельском хозяйстве, в том числе из-за сложных погодных условий в ряде российских регионов в период посевной (см. врезку «О ситуации в сельском хозяйстве»). Темпы роста промышленного производства, грузооборота транспорта и оптовой торговли в июне также снизились. Единственной «базовой» отраслью, продемонстрировавшей ускорение роста в июне, стала розничная торговля (см. раздел «Внутренний спрос»).

С учетом сильной статистики за апрель–май темп роста ВВП во 2кв18, по оценке, увеличился до 1,8 % г/г (официальная оценка Росстата за 1кв18 составляет 1,3 % г/г). Положительный вклад в динамику ВВП в апреле–июне внесло промышленное производство (0,4 п.п.), услуги, связанные с профессиональной и научной деятельностью и операциями с недвижимым имуществом (0,4–0,5 п.п.), а также финансовая деятельность и чистые налоги (примерно по 0,2 п.п.). Ускорению роста по сравнению с 1кв18 способствовало улучшение ситуации в транспортной отрасли и торговле, а также восстановление динамики строительного сектора. Рост ВВП в целом за январь–июнь оценивается на уровне 1,7 % г/г3.

Рис. 1. Рост ВВП в июне замедлился....



Источник: Росстат, расчеты Минэкономразвития России.

Рис. 2. ...в том числе из-за снижения темпов роста промышленного производства



Источник: Росстат, расчеты Минэкономразвития России.

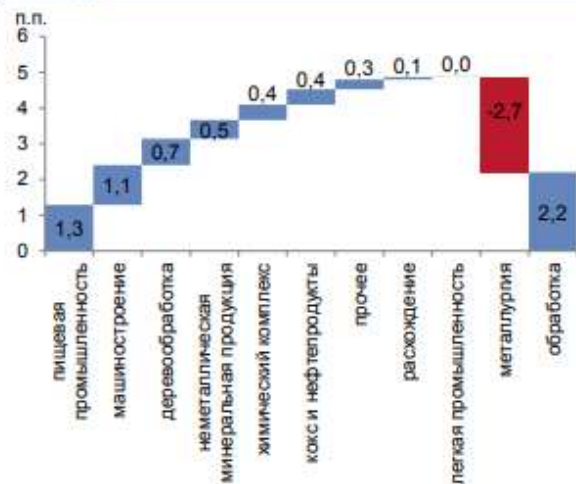
Темпы роста промышленного производства в июне снизились до 2,2 % г/г с 3,7 % г/г в мае в связи с негативными тенденциями в узком круге обрабатывающих отраслей.

Рост выпуска обрабатывающей промышленности в июне замедлился до 2,2 % г/г с уровней более 5 % г/г в апреле–мае. Основной вклад в снижение темпов роста обрабатывающих производств внес металлургический комплекс, где выпуск в июне снизился на 12,8 % г/г после позитивной динамики в январе–мае (+5,9 % г/г). В то же время производство продукции черной металлургии (чугуна, стали, стальных труб), основных цветных металлов, а также строительных металлических конструкций продолжало расти в годовом выражении. Все остальные обрабатывающие отрасли, кроме металлургии, в июне продемонстрировали позитивную динамику. При этом в



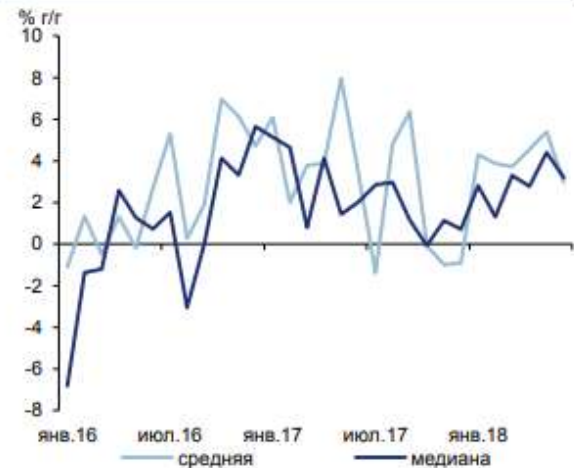
деревообработке, пищевой и химической промышленности наблюдалось увеличение темпов роста по сравнению с маем. Кроме того, существенно ускорился рост выпуска прочих неметаллических минеральных продуктов, среди которых преобладают стройматериалы. В июне продолжился устойчивый рост производства машиностроительной продукции.

**Рис. 3. Позитивная динамика в июне наблюдалась во всех обрабатывающих отраслях, кроме металлургии**



Источник: Росстат, расчеты Минэкономразвития России.

**Рис. 4. Медианный темп роста обрабатывающих отраслей снизился в меньшей степени, чем средневзвешенный**



Источник: Росстат, расчеты Минэкономразвития России.

Медианный темп роста обрабатывающих отраслей, методика расчета которого позволяет сгладить влияние статистических «выбросов» в отдельных отраслях, в июне составил 3,2 % г/г (4,4 % г/г в мае). Это также говорит о «локальном» характере замедления обрабатывающей промышленности.

Дополнительный негативный вклад в годовой темп роста обрабатывающих отраслей в июне внес календарный фактор (количество рабочих дней было на 1 меньше, чем в соответствующем месяце прошлого года).

Рост добычи полезных ископаемых в июне ускорился до 2,8 % г/г (с 1,3 % г/г месяцем ранее) на фоне позитивных тенденций в нефтегазовом комплексе. Производство нефти продемонстрировало положительные годовые темпы роста (+1,2 % г/г) впервые с августа прошлого года. Улучшение годовых показателей нефтяной отрасли в июне связано как с исчерпанием эффекта высокой базы первых месяцев 2017 года, так и с увеличением среднесуточной добычи нефти в результате изменения параметров соглашения ОПЕК+ по итогам встречи стран-нефтеэкспортеров в Вене 22–23 июня. Ускорение в газовой отрасли (до 20,4 % г/г с 12,0 % г/г месяцем ранее) было обусловлено опережающим ростом производства сжиженного природного газа.

**Рис. 5. В июне динамика индекса PMI обрабатывающих отраслей ухудшилась, однако композитный индекс PMI указывал на рост**



Источник: Markit, расчеты Минэкономразвития России.

**Рис. 6. Рост скорректированного показателя потребления электроэнергии в июле продолжил ускоряться**



Источник: СО ЕЭС, расчеты Минэкономразвития России.

**Таблица 1. Показатели производственной активности**

в % к соотв. периоду предыдущего года	2кв18	июн.18	май.18	апр.18	1кв18	2017	4кв17	3кв17	2кв17	1кв17	2016
<b>ВВП</b>	1,8*	1,1*	2,2*	2,2*	1,3	1,5	0,9	2,2	2,5	0,6	-0,2
Сельское хозяйство	1,9	0,9	2,3	2,5	2,6	2,4	-0,2	5,4	0,1	0,9	4,8
Строительство	0,9	-1,3	5,6	1,4	-4,0	-1,4	-0,6	0,0	-2,6	-4,5	-2,2
Розничная торговля	2,7	3,0	2,4	2,7	2,4	1,3	3,3	2,0	0,9	-1,6	-4,6
Грузооборот транспорта	3,3	2,0	3,1	4,9	2,4	5,5	2,0	5,5	8,5	6,2	1,8
Промышленное производство	3,2	2,2	3,7	3,9	2,8	2,1	-1,7	2,5	4,5	2,9	2,2
<b>Добыча полезных ископаемых</b>	2,2	2,8	1,3	2,5	1,5	2,1	-0,4	2,5	4,0	2,5	2,3
добыча угля	3,9	2,3	4,3	5,3	0,7	3,7	2,1	4,4	3,4	5,0	1,2
добыча сырой нефти и природного газа	1,6	2,7	0,9	1,4	-0,4	0,4	-2,4	0,9	1,9	1,3	2,1
добыча металлических руд	1,6	0,0	0,1	5,1	3,7	3,5	2,1	2,5	5,6	3,9	0,4
добыча прочих полезных ископаемых	-0,6	-1,3	-2,1	2,1	10,7	15,6	12,8	16,3	22,4	10,8	4,4
<b>Обрабатывающие производства</b>	4,3	2,2	5,4	5,3	3,7	2,5	-1,6	2,9	5,1	3,6	2,6
пищевая промышленность	6,3	7,3	5,4	6,3	0,7	1,5	-1,0	2,1	0,4	4,4	5,3
легкая промышленность	3,5	0,8	2,5	7,4	4,5	5,4	5,0	1,1	6,5	8,7	7,2
деревообработка	10,9	15,4	8,1	9,7	5,9	3,9	2,1	1,2	5,7	6,5	1,8
производство кокса и нефтепродуктов	2,6	2,5	5,4	-0,2	2,2	1,1	-0,5	0,8	3,1	0,8	-3,2
химический комплекс	3,2	4,1	2,1	3,2	4,2	5,8	3,2	3,3	9,2	7,2	11,8
производство прочей неметаллической минеральной продукции	4,9	11,9	-0,6	0,9	-0,8	11,2	7,9	2,0	14,3	20,7	-1,9
металлургия	-0,8	-12,8	9,7	1,9	5,9	0,8	-6,5	5,6	2,5	1,6	2,4
машиностроение	7,6	6,4	6,3	11,4	3,3	5,6	-3,2	4,0	13,3	8,5	6,5
прочие производства	3,4	4,8	-1,2	7,0	5,7	-2,3	2,8	-5,9	0,3	-6,2	-9,0
<b>Обеспечение электроэнергией, газом и паром</b>	0,5	1,7	-0,7	0,5	2,9	-0,4	-6,9	1,3	3,4	0,5	2,0
<b>Водоснабжение, водоотведение, утилизация отходов</b>	-1,9	-2,3	-0,5	-2,8	-2,3	-2,1	-4,3	-5,0	-2,0	2,8	0,8

Источник: Росстат, расчеты Минэкономразвития России.

\*Оценка Минэкономразвития России.

### Внутренний спрос

Рост потребительского спроса в июне ускорился, в том числе благодаря проведению в России Чемпионата мира по футболу.

Оборот розничной торговли вырос в июне на 3,0 % г/г (в мае – на 2,4 % г/г), в ежемесячном выражении с исключением сезонного фактора – на 0,5 % м/м SA. Ускорение роста было более выраженным в сегменте продовольственных товаров (3,2 % г/г в июне против 2,0 % г/г в мае). Активизация спроса в период спортивных соревнований наблюдалась и в сфере общественного питания, где рост ускорился до 4,6 % г/г в июне с 2,1 % г/г в мае.

Наряду с торговлей и сферой услуг, проведение в городах России матчей Чемпионата мира по футболу оказало позитивное влияние и на показатели транспортной отрасли. По данным РЖД, рост перевозок пассажиров поездами дальнего следования в июне ускорился до 15,6 % г/г с 7,0 % г/г в мае. По данным Росавиации, темп роста авиаперевозок в июне составил 10,4 % г/г по сравнению с 8,7 % г/г месяцем ранее, при этом активизация спроса наблюдалась как на международных, так и на внутренних направлениях.

**Рис. 9. Спрос на потребительские товары растет ускоренными темпами**



Источник: Росстат, расчеты Минэкономразвития России.

**Рис. 10. Пассажирские авиаперевозки растут как на внутренних, так и на международных направлениях**



Источник: Банк России, расчеты Минэкономразвития России.

Вместе с тем увеличение потребительской активности в июне не исчерпывается исключительно позитивным влиянием Чемпионата мира по футболу. Об устойчивом росте потребительского спроса свидетельствуют в том числе данные баланса доходов и расходов населения, который охватывает широкий круг товаров и услуг. Рост расходов домохозяйств, рассчитанных по данной методологии, в течение последних месяцев последовательно ускоряется (до 4,0 % г/г в июне с 3,9 % г/г в мае и 3,6 % г/г в апреле) и продолжает опережать рост розничного товарооборота.

### Банковский сектор

В июне расширение структурного профицита ликвидности приостановилось. За июнь структурный профицит ликвидности снизился на 0,1 трлн. руб. (до 3,5 трлн. руб. по состоянию на 1 июля). Причиной послужил рост спроса на ликвидность со стороны банков, которые за прошедший месяц увеличили объем средств на корсчетах на 0,2 трлн. рублей. Со стороны предложения основным источником притока средств в банковский сектор остаются операции по счетам расширенного правительства (+294 млрд. рублей в июне). Приток ликвидности по бюджетному каналу был частично компенсирован сезонным ростом наличных денег в обращении в связи с началом периода летних отпусков.



В мае наблюдался рост ставок по банковским операциям в основных сегментах кредитного рынка. Ставки по депозитам населения на срок свыше 1 года выросли с 5,8% в апреле до 6,0% в мае (первое повышение с начала года). Ставки по кредитам нефинансовым организациям на срок свыше 1 года также увеличились (до 8,6% в мае с 8,5% в апреле). Вместе с тем снижение ставок в сегменте ипотечного кредитования в мае-июне продолжилось.

**Рис. 19. Банковские ставки в мае выросли**



Источник: Банк России, расчеты Минэкономразвития России.  
Валютная переоценка исключена.

**Рис. 20. Рост депозитов продолжает замедляться**



Источник: Банк России, расчеты Минэкономразвития России.  
Валютная переоценка исключена.

Рост вкладов населения в июне продолжил замедляться. Темп роста депозитов физических лиц замедлился в июне до 7,1% г/г 8 (в мае – 7,7% г/г). Депозиты корпоративного сегмента, напротив, демонстрируют ускорение роста до 8,3% г/г (в мае – 6,5% г/г).

Корпоративный кредитный портфель растет умеренными темпами. В июне объем кредитов нефинансовым организациям вырос на 2,8 % г/г (в мае – на 2,6 % г/г), с учетом корпоративных облигаций – на 3,3% г/г (в мае – 3,1% г/г). В финансово устойчивом сегменте банковского сектора темпы роста несколько выше: прирост кредитного портфеля, рассчитанный по сопоставимому кругу банков, в июне составил 4,5 % г/г после 4,2 % г/г в мае.

Рост розничного кредитования (включая ипотечные кредиты) продолжает ускоряться – до 18,8 % г/г в июне после 17,9 % г/г в мае. Прирост в ежемесячном выражении сохраняется на 5-летних максимумах (+1,8 % м/м с исключением валютной переоценки). Годовые темпы роста ипотечного кредитного портфеля в мае достигли 22,8 % г/г, темпы роста задолженности по другим потребительским кредитам также увеличились (до 16,0 % г/г).

При этом аннуализированные ежемесячные темпы роста необеспеченного розничного кредитования, очищенные от сезонности, в июне остались выше 20 % SAAR и, таким образом, по-прежнему существенно превышают темпы роста номинальных заработных плат. В целях ограничения рисков в данном сегменте кредитного рынка Банк России принял решение о повышении с 1 сентября коэффициентов риска по необеспеченным потребительским ссудам, если их полная стоимость превышает 10 % годовых. Данная мера будет способствовать улучшению качества банковских активов и повышению устойчивости финансовой системы.

**Рис. 21. Корпоративный кредитный портфель растет умеренными темпами...**



Источник: Банк России, расчеты Минэкономразвития России. Валютная переоценка исключена.

**Рис. 22. ... рост потребительского кредитования продолжает ускоряться**



Источник: Банк России, расчеты Минэкономразвития России. Валютная переоценка исключена.

### Платежный баланс

Профицит текущего счета во 2кв18 более чем в 11 раз превысил значение предыдущего года, составив 22,3 млрд. долл. США (по сравнению с 1,9 млрд. долл. США во 2кв17). Причиной увеличения сальдо текущего счета стал опережающий рост экспорта как товаров, так и услуг при существенном замедлении годовых темпов роста импорта. С учетом коррекции на сезонность сальдо текущего счета сохранилось приблизительно на уровне предыдущего квартала (21,7 млрд. долл. США в 1кв18 и 22,7 млрд. долл. США во 2кв18).

Годовой темп роста экспорта услуг ускорился до 17,2 % г/г во 2кв18 после 15,1 % г/г кварталом ранее, что было во многом обусловлено проведением в России Чемпионата мира по футболу (ускорение темпов роста экспорта услуг произошло за счет статьи «поездки»).

Экспорт товаров увеличился на 31,4 % г/г по сравнению с соответствующим кварталом предыдущего года при росте на 38,4 % г/г нефтегазового экспорта. Рост валютных поступлений от экспорта нефти и нефтепродуктов был полностью обусловлен ценовым фактором. В физическом выражении прирост экспорта сырой нефти и нефтепродуктов был околонулевым по сравнению с соответствующим периодом предыдущего года. В то же время другие основные компоненты сырьевого энергетического экспорта продемонстрировали увеличение в реальном выражении: рост экспорта газа составил 11,7 % г/г, экспорт каменного угля увеличился на 19,3 % г/г. Также продолжил расти высокими темпами объем экспорта черных металлов и отдельных видов цветных металлов (медь, никель, полуфабрикаты из углеродистой стали)<sup>9</sup>. Кроме того, после падения в апреле в мае восстановился экспорт алюминия. Из товаров несырьевого неэнергетического экспорта опережающими темпами продолжил расти экспорт пшеницы и меслина (+88,1 % г/г в апреле-мае).

Вклад ценового фактора в рост товарного экспорта также оставался значимым. Так, в апреле-мае среднеконтрактные цены на нефть и нефтепродукты были более чем на 30 % выше, чем годом ранее, на газ природный – на 18,9 %, на черные металлы – более чем на 16 %, существенным также был рост цен на цветные металлы.

**Рис. 23. Объем нефтегазового экспорта увеличился на фоне роста цен на нефть**



Источник: ФТС, расчеты Минэкономразвития России.

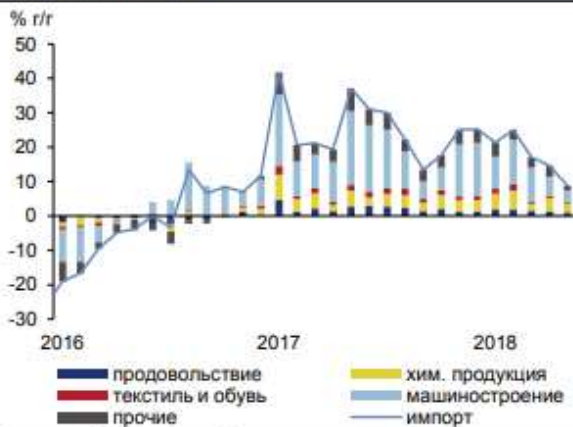
**Рис. 24. Ценовой фактор был значимым и для других экспортных товаров**



Источник: ФТС, расчеты Минэкономразвития России.

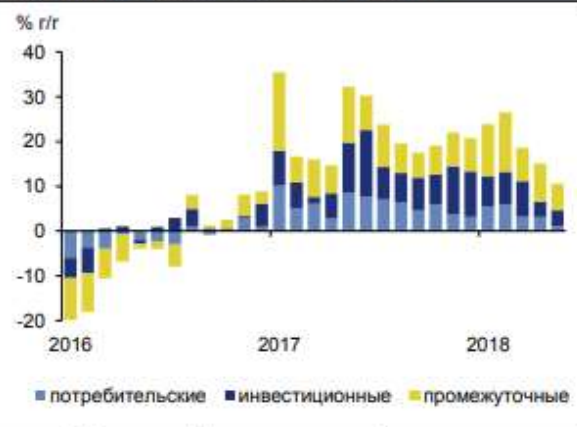
На фоне ослабления рубля в реальном выражении во 2кв18 произошло замедление темпов роста импорта товаров и услуг. Темп роста товарного импорта снизился до 9,4 % г/г во 2кв18 после 19,1 % г/г в 1кв18, темп роста импорта услуг – до 9,1 % г/г во 2кв18 после 18,4 % г/г кварталом ранее. При этом наиболее существенным было замедление темпов роста инвестиционного импорта, что является индикатором замедления темпов роста инвестиций в основной капитал во 2кв18.

**Рис. 25. Продолжилось замедление темпов роста товарного импорта**



Источник: ФТС, расчеты Минэкономразвития России.

**Рис. 26. Наиболее значимый вклад в замедление внес импорт инвестиционных товаров**



Источник: ФТС, расчеты Минэкономразвития России.

Профицит текущего счета был абсорбирован оттоком капитала по финансовому счету (9,9 млрд. долл. США) и увеличением валютных резервов (11,3 млрд. долл. США), что обеспечивалось покупками иностранной валюты в рамках бюджетного правила.

Несмотря на масштабную переоценку рисков глобальными инвесторами в отношении активов стран с формирующимися рынками, отток капитала снизился до 9,9 млрд. долл. США после 14,4 млрд. долл. США кварталом ранее. При этом отток капитала был сформирован главным образом за счет сокращения обязательств государственного сектора перед нерезидентами. На протяжении 2кв18 происходил последовательный выход нерезидентов из ОФЗ, при этом такая ситуация наблюдалась впервые с начала 2017 года. За апрель–июнь текущего года доля нерезидентов в ОФЗ снизилась с 34,5 % до 28,2 %, а номинальный объем ОФЗ в портфеле нерезидентов сократился на 369 млрд. руб. (около 6 млрд. долл. США).



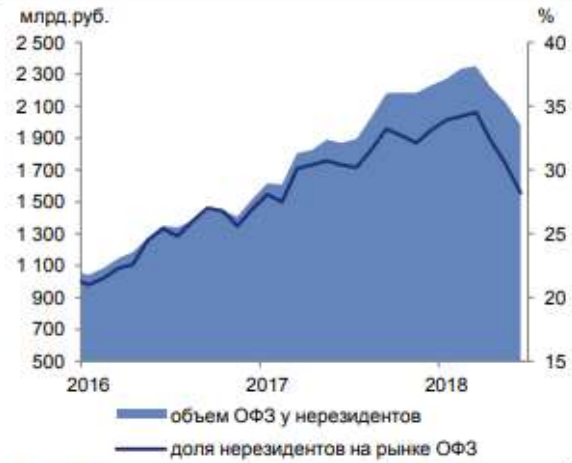
В то же время по частному сектору наблюдался нетто-приток капитала в объеме 0,7 млрд. долл. США. По банковскому сектору наблюдался незначительный отток капитала, сопоставимый по объему с наблюдаемым в предыдущем квартале. При этом операции «прочих секторов» обеспечили приток капитала в объеме 2,8 млрд. долл. США, главным образом за счет роста их обязательств перед нерезидентами.

**Рис. 27. Во 2 кв18 нетто-приток капитала наблюдался только по «прочим секторам»**



Источник: Банк России, расчеты Минэкономразвития России.

**Рис. 28. Отток капитала с рынка ОФЗ продолжается**



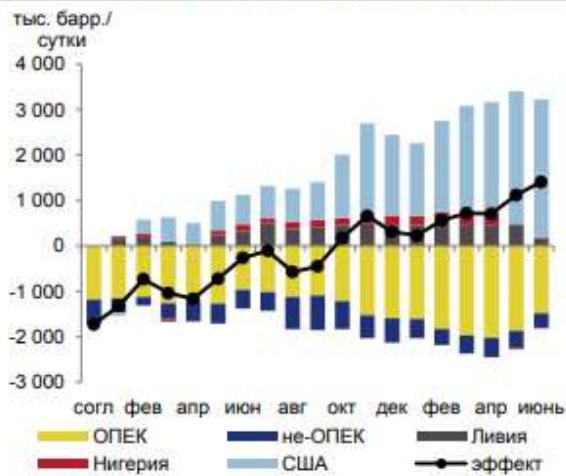
Источник: Банк России, расчеты Минэкономразвития России.

### Глобальные рынки

Цены на нефть в июле перешли к снижению после решения ОПЕК+ об увеличении добычи. В июле цена на нефть марки «Юралс» снизилась на 4,7 % 10 (до 73,1 долл. США за баррель на конец месяца), при этом в отдельные дни нефтяные котировки опускались ниже 70 долл. США за баррель.

Давление на конъюнктуру рынка оказали данные ОПЕК о резком увеличении добычи нефти в Саудовской Аравии в июне (более чем на 400 тыс. барр./сутки). Производство нефти в США продолжает увеличиваться: по состоянию на 20 июля оно составило 11,0 млн. барр./сутки. В то же время перебои с поставками нефти в Канаде, Венесуэле и Иране, закрытие нефтяных портов в Ливии и забастовки нефтяников в Норвегии оказывали поддержку ценам на нефть.

**Рис. 29. Страны ОПЕК в июне нарастили добычу**



Источник: Bloomberg, ОПЕК.

**Рис. 30. Цены на металлы продолжают снижаться**



Источник: Bloomberg.



Наряду с нефтью под давлением в июне–июле находились и цены на металлы: в июле медь потеряла 5,2% (-3,2% в июне), алюминий подешевел на 4,3% (-5,9% в июне), никель – на 6,0% (-2,2% в июне). Цены на золото в июле упали на 2,3% (-3,5% в июне).

Еще одним фактором снижения цен на нефть и другие сырьевые товары стали опасения участников рынка относительно перспектив глобального роста в условиях разворачивающихся «торговых войн».

С 6 июля США ввели пошлины в размере 25 % на импорт из Китая общей стоимостью 34 млрд. долл. США, аналогичные меры в отношении китайских товаров на сумму еще 16 млрд. долл. США планируется ввести в ближайшее время. Кроме того, США опубликовали список китайских товаров стоимостью 200 млрд. долл., на которые могут быть введены 10 % пошлины. В июле власти США также объявили о возможности повышения тарифов на импорт европейских автомобилей.

Китай отреагировал на решения США введением симметричных пошлин на американские товары на сумму 34 млрд. долл. США. В ответ на меры США в отношении стали и алюминия ограничения в отношении американского импорта также ввели Канада, Евросоюз, Мексика.

Несмотря на нарастание торговых противоречий между крупнейшими странами, мировые финансовые рынки с начала июля находятся в зоне роста.

Индексы S&P500 и Dow Jones в июле прибавили 3,6 % и 4,7 % соответственно. Рынки акций крупнейших европейских стран выросли на 1,5–4,1 %. Индекс Nikkei вырос на 1,1 %, при этом во второй половине месяца японский рынок находился под давлением из-за ожиданий относительно изменения Банком Японии параметров денежно-кредитной политики.

Позитивная динамика наблюдалась и на рынках акций развивающихся стран. Индекс MSCI EM в июле вырос на 1,7 % после снижения на 4,6 % месяцем ранее. Индекс Шанхайской фондовой биржи Shanghai Composite, несмотря на негативные новости о возможном введении США дополнительных пошлин на китайские товары, по итогам месяца вырос на 1,0 % (в июне наблюдалось его падение на 8,0 %).

Ослабление валют развивающихся стран в июне приостановилось. Индекс валют стран с формирующимися рынками JP Morgan в июле вырос на 1,0 % после снижения более чем на 6 % за предыдущие два месяца. Укрепление продемонстрировали валюты крупнейших латиноамериканских и восточноевропейских стран, в то время как валюты большинства азиатских стран продолжили падение. Из-за обострения торговых противоречий с США китайский юань в июле потерял 2,9 %, а с начала года ослабление составило 4,6 %.

Ситуация на российском финансовом рынке в июле оставалась стабильной. Индекс ММВБ вырос на 1,1 %. Российский 5-летний CDS-спред сократился до 133,0 б.п. в среднем за июль (в июне – 140,1 б.п.). Курс рубля относительно доллара США оставался стабильным (62,9 в среднем с начала июля после 62,7 в июне). При этом в условиях высоких цен на нефть объем операций Минфина на валютном рынке с 1 по 27 июля составил 5,3 млрд. долл. США (в июне – 5,8 млрд. долл. США).

## **5. ОПИСАНИЕ ПРОЦЕССА ОЦЕНКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ В ЧАСТИ ПРИМЕНЕНИЯ ПОДХОДА (ПОДХОДОВ) К ОЦЕНКЕ.**

Определение стоимости недвижимости является сложным аналитическим процессом, охватывающим весь спектр внешних и внутренних экономических взаимосвязей объекта оценки. Данные, полученные в результате анализа социально-экономической ситуации в регионе, анализа местоположения и рынка недвижимости, а также характеристики объекта оценки являются основой для формализации и количественного измерения экономических взаимосвязей.

Для учета различных факторов, непосредственно влияющих на цену недвижимости, оценщиками применяются при подходе к оценке: затратный, сравнительный и доходный подходы.

Приоритет применения каждого из указанных подходов к оценке зависит от специфики конкретного объекта и определяется его эффективностью и, как следствие, точностью его результатов.

Затратный подход основан на принципе замещения, а также на принципе наилучшего и наиболее эффективного использования, вклада, сбалансированности, экономической величины и экономического разделения.

Сравнительный подход основан на применении принципа замещения. Согласно ему для сравнения выбирают конкурирующие с оцениваемой собственностью объекты. При этом, как правило, между оцениваемым объектом и выбранными объектами существуют различия, которые корректируются в соответствии с принципом вклада.

Доходный подход основан на определении текущей стоимости будущих выгод, которые принесут использование и возможная дальнейшая продажа собственности (принцип ожидания).

Каждый из этих подходов приводит к получению ценовых характеристик объекта. Дальнейший сравнительный анализ позволяет взвесить достоинства и недостатки каждого из использованных подходов и установить окончательную стоимость объекта оценки на основании данных того подхода или подходов, которые расценены как наиболее надежные.

### *Принципы оценки рыночной стоимости*

Рыночную стоимость имеют те объекты оценки, которые способны удовлетворять потребности пользователя (потенциального пользователя) в течение определенного времени (принцип полезности).

Рыночная стоимость объекта оценки зависит от спроса и предложения на рынке и характера конкуренции продавцов и покупателей (принцип спроса и предложения).

Рыночная стоимость объекты оценки не может превышать наиболее вероятные затраты на приобретение объекта эквивалентной полезности (принцип замещения).

Рыночная стоимость объекта оценки зависит от ожидаемой величины, срока и вероятности получения дохода от последнего за определенный период времени при наиболее эффективном его использовании без учета доходов от иных факторов производства, привлекаемых для предпринимательской деятельности (принцип ожидания).

Рыночная стоимость объекта оценки зависит от изменения его целевого назначения, разрешенного использования, прав иных лиц, разделения имущественных прав на объект оценки.

Рыночная стоимость объекта оценки зависит от его местоположения и влияния внешних факторов (принцип внешнего влияния).

### **5.1. ВЫБОР МЕТОДОВ ДЛЯ ЦЕЛЕЙ НАСТОЯЩЕЙ ОЦЕНКИ.**

В рамках настоящего отчёта, опираясь на результаты анализа внешних факторов, влияющих на стоимость оцениваемого имущества, анализа НЭИ, оценщик пришел к следующим выводам:

Доходный подход рекомендуется применять, когда существует достоверная информация, позволяющая прогнозировать будущие доходы, которые объект оценки способен приносить, а также связанные с объектом оценки расходы.

Для объекта недвижимости корректное применение доходного подхода возможно при наличии достаточно развитого рынка продаж. В условиях экономического спада и стагнации рынка, фиксируется значительное превосходство предложения над спросом, соответственно, корректно спрогнозировать ключевые показатели, такие как процент недозагрузки, ставка капитализации, сроки стабилизации рынка, для применения доходного подхода не представляется возможным. Оценщик отказался от применения доходного подхода в рамках данного отчета.

Затратный подход основан на предположении о том, что стоимость объекта в общем случае эквивалентна затратам на его строительство за минусом всех видов износов (физического, функционального и износа внешнего воздействия), т.е. совокупного износа с учетом стоимости свободного земельного участка ассоциируемого с объектом недвижимости.

Для применения данного подхода необходимо располагать достаточной информацией о стоимости строительных работ, материалов и количественной оценке износа.

Применение затратного подхода целесообразно в случае, когда существует возможность подобрать схожий по строительным и технологическим характеристикам аналог для расчета полной стоимости замещения (затрат на воспроизводство без учета износа) и имеются или могут быть определены расчетным путем данные о количественном размере износа.

Затратный подход рекомендуется использовать при низкой активности рынка, когда недостаточно данных, необходимых для применения сравнительного и доходного подходов к оценке, а также для оценки недвижимости специального назначения и использования (например, линейных объектов, гидротехнических сооружений, водонапорных башен, насосных станций, котельных, инженерных сетей и другой недвижимости, в отношении которой рыночные данные о сделках и предложениях отсутствуют) (п. 24 в ФСО №7).

Рынок сопоставимых объектов недвижимости достаточно развит, в необходимом количестве присутствует информация об объектах-аналогах, которые относятся к одному с оцениваемым объектом сегменту рынка и сопоставимы с ним по ценообразующим факторам, т.е. объем рыночных данных в соответствии с п. 24 в ФСО №7 позволяет ограничиться использованием сравнительного или доходного подходов.

Сравнительный подход используется там, где достаточно рыночных данных для определения рыночной стоимости посредством свидетельств, основанных на рынке.

Сравнительный подход к оценке имущества предполагает, что ценность объектов собственности определяется тем, за сколько они могут быть проданы при наличии достаточно сформированного рынка. Другими словами, наиболее вероятной величиной

стоимости оцениваемого объекта может быть реальная цена продажи аналогичного объекта, зафиксированная рынком.

Исходя из целей проводимого оценочного исследования, наиболее достоверным и показательным в рамках сравнительного подхода предполагается применение метода сравнения продаж, так как рынок недвижимости на дату оценки имеет достаточную активность и оценщик в рамках исследования получил информацию по качественным и количественным характеристикам объектов предлагаемым к продаже, сопоставимых по своим характеристикам с объектом оценки.

## 5.2. СРАВНИТЕЛЬНЫЙ ПОДХОД К ОЦЕНКЕ НЕДВИЖИМОСТИ

Сравнительный подход оценки рыночной стоимости основан на сравнении оцениваемого объекта с аналогичными объектами, которые были проданы или включены в реестр на продажу. Основой применения данного метода является тот факт, что стоимость объекта оценки непосредственно связана с ценой продажи аналогичных объектов.

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

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

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

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

*Определение стоимости объекта недвижимости.*

Для определения стоимости единого объекта недвижимости наиболее применимым и повсеместно используемым подходом является сравнительный подход на базе экстракции рынка. Производится анализ объектов, которые были проданы или включены в реестр на продажу в заданном сегменте рынка, подбираются аналоги, и производится их корректировка с выходом на величину стоимости образца. Основой применения данного метода является тот факт, что стоимость объекта оценки непосредственно связана с ценой продажи аналогичных объектов.

В рамках классической модели сравнительного метода анализа продаж предполагается внесение корректировок к ценам аналогов, а те различия, которые вносят основной вклад в формирование стоимости, с дальнейшим взвешиванием полученных результатов.

В данном методе каждая сопоставимая продажа сравнивается с оцениваемыми объектами недвижимости. В цену сопоставимой продажи вносят поправки, отражающие существенные различия между ними.

Математическую модель оценки объекта недвижимости с использованием метода рыночных сравнений может быть представлена в виде следующей формулы:

$$C_0 = \sum_{i=1}^k w_i * C_{oi}$$

Где:

$k$  – количество аналогов,

$C_0$  – оценка рыночной стоимости объекта оценки,

$C_{oi}$  – оценка рыночной стоимости объекта оценки с использованием информации о цене  $i$ -го аналога,

$W_i$  – вклад  $i$ -го аналога в стоимость объекта оценки ( $\sum_{i=1}^k w_i = 1$ )

Оценка рыночной стоимости объекта оценки с использованием информации о цене  $i$ -го аналога может быть записана следующим образом:

$$C_{oi} = C_i + \prod_{j=1}^n \Delta C_{ij}$$

Где:

$C_i$  – цена  $i$ -го аналога,

$n$  – количество ценообразующих факторов,

$\Delta C_{ij}$  – корректировка цены  $i$ -го аналога по  $j$ -му ценообразующему фактору.

Корректировка цены  $i$ -го аналога по  $j$ -му ценообразующему фактору оценивается по вкладу этого фактора в стоимость объекта оценки. Оценка по вкладу основана на том, сколько рынок заплатит за присутствие того или иного фактора в объекте.

При использовании сравнительного подхода оценщиком были предприняты следующие шаги:

1. сбор данных, изучение рынка недвижимости, отбор аналогов из числа сделок купли-продажи и предложений на продажу (публичных оферт);
2. проверка информации по каждому отобранному аналогу о запрашиваемой цене, цене продажи, оплате сделки, иных условиях сделки, физических характеристиках аналогов, их местоположении;
3. анализ и сравнение каждого аналога с объектом оценки по времени продажи (выставлению оферты) и условиям продажи, местоположению, физическим характеристикам и т.д.;
4. корректировка цен продаж или запрашиваемых цен по каждому аналогу в соответствии с имеющимися различиями между ним и объектом оценки;
5. согласование скорректированных цен аналогов и вывод показателя стоимости объекта оценки.

При проведении оценки мы применяли следующие частные допущения, на которых основывалась оценка объектов недвижимости:

1. Отделимые улучшения (мебель, бытовая техника, предметы интерьера) не являются предметом сделок, в рамках анализа представленных в информационных источниках данных о стоимости недвижимого имущества.

На этапе сбора информации Оценщику не удалось собрать достаточное количество документально подтвержденных данных о состоявшихся сделках купли-продажи аналогичных объектов.

Причиной послужила распространённая в российском деловом обороте практика сохранения подобной информации в режиме конфиденциальности, т.е. отсутствие свободного доступа к базам данных (листингам), где хранится документально подтвержденная информация об условиях сделок по продаже объектов недвижимости.

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

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

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

#### *Анализ аналогов*

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

Данные об аналогах проанализированы Оценщиком и сведены в таблицу 5-1.



Таблица 5-1 Описание объектов-аналогов

<b>Характеристика объекта оценки</b>	
<p>Адрес/Район расположения: Москва, метро Жулебино Общая площадь помещения кв.м.: 35,0 Тип помещения / состояние: торговое/рабочее Степень готовности/состояние: хорошее состояние Класс помещения: класс С Этаж расположения: 1 этаж Дополнительная существенная информация: нет</p>	
<b>Аналог №1</b>	
<p>Адрес/Район расположения: Москва, метро Лермонтовский проспект Общая площадь помещения кв.м.: 83,0 Тип помещения / состояние: торговое/рабочее Степень готовности/состояние: хорошее состояние Класс помещения: класс С Этаж расположения: 1 этаж Дополнительная существенная информация: нет Источник информации: <a href="http://www.cian.ru">http://www.cian.ru</a> Стоимость RUR (с НДС): 32 000 000</p>	
<b>Аналог №2</b>	
<p>Адрес/Район расположения: Москва, метро Лермонтовский проспект Общая площадь помещений кв. м.: 86,0 Тип помещения / состояние: торговое/рабочее Степень готовности/состояние: хорошее состояние Класс помещения: класс С Этаж расположения: 1 этаж Дополнительная существенная информация: нет Источник информации: <a href="http://www.cian.ru">http://www.cian.ru</a> Стоимость RUR (с НДС): 45 000 000</p>	

**Аналог №3**

Адрес/Район расположения:  
Москва, метро Лермонтовский проспект  
Общая площадь помещений кв.м.: 147,0  
Тип помещения / состояние: торговое/рабочее  
Степень готовности/состояние: хорошее состояние  
Класс помещения: класс С  
Этаж расположения: 1 этаж  
Дополнительная существенная информация:  
Нет  
Источник информации: <http://www.cian.ru>  
Стоимость RUR (с НДС): 51 500 000



**Аналог №4**

Адрес/Район расположения:  
Москва, метро Лермонтовский проспект  
Общая площадь помещений кв.м.: 424,0  
Тип помещения / состояние: торговое/рабочее  
Степень готовности/состояние: хорошее состояние  
Класс помещения: класс С  
Этаж расположения: 1 этаж  
Дополнительная существенная информация:  
нет  
Источник информации: <http://www.cian.ru>  
Стоимость RUR (с НДС): 149 000 000



**Аналог №5**

Адрес/Район расположения:  
Москва, метро Некрасовка (открытие в конце лета 2018 г.)<sup>4</sup>  
Общая площадь помещений кв.м.: 90,0  
Тип помещения / состояние: торговое/рабочее  
Степень готовности/состояние: хорошее состояние  
Класс помещения: класс С  
Этаж расположения: 1 этаж  
Дополнительная существенная информация:  
нет  
Источник информации: <http://www.cian.ru>  
Стоимость RUR (с НДС): 31 500 000



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

<sup>4</sup> Согласно данным источника: <http://www.1rre.ru/157476>

*Оценщик учёл следующие виды корректировок:*

1. Корректировка на перевод цены предложения в цену сделки
2. Корректировка на объем передаваемых прав на недвижимость
3. Корректировка на условия финансирования
4. Корректировка на время предложения/продажи
5. Корректировка на местоположение
6. Корректировка на тип здания
7. Корректировка на размер
8. Корректировка на физические характеристики

Таблица 5-2 Внесение корректировок к объектам-аналогам (помещения)

Элементы сравнения	Объект	Аналог №1	Аналог №2	Аналог №3	Аналог №4	Аналог №5
Цена, рублей		32 000 000	45 000 000	51 500 000	149 000 000	31 500 000
Площадь помещений, кв. м.	35,0	83,0	86,0	147,0	424,0	90,0
Цена, руб. за 1 кв.м.		385 542	523 256	350 340	351 415	350 000
Корректировка на перевод цены предложения в сделку		0,905	0,905	0,905	0,905	0,905
Корректировка на объем передаваемых прав		1,000	1,000	1,000	1,000	1,000
Корректировка на условия финансирования		1,000	1,000	1,000	1,000	1,000
Корректировка на время предложения/продажи		1,000	1,000	1,000	1,000	1,000
Корректировка на местоположение		1,000	1,000	1,000	1,000	1,000
Корректировка на тип здания		1,000	1,000	1,000	1,000	1,000
Корректировка на размер		1,000	1,000	1,070	1,180	1,000
Корректировка на физические характеристики		1,000	1,000	1,000	1,000	1,000
Скорректированная стоимость, рублей за 1 кв. м.		348 916	473 547	339 252	375 276	316 750
Количество корректировок		1,000	1,000	2,000	2,000	1,000
Вес аналога		0,210	0,210	0,180	0,180	0,210
Средневзвешенная стоимость за 1 кв. м., рублей		371 711				
Стоимость помещения площадью 35,0 кв.м., рублей		13 009 892				

Стоимость помещения площадью  
35,0 кв.м., с учетом  
математического округления,  
рублей

13 000 000

Объяснения проведенных корректировок:

*Корректировка на перевод цены предложения в цену сделки:*

Цена объекта недвижимости – это цена конкретной свершившейся сделки купли-продажи объекта недвижимости. Ввиду того, что цена в любой реальной и предполагаемой сделке определенным образом связана со стоимостью объекта недвижимости, часто этот термин используется как синоним стоимости в обмене. Цена сделки может значительно отличаться от рыночной стоимости. Эта разница, именуемая «поправка на сделку», зависит от ряда причин, например, наличия аналогов или стабильности рынка.

Данная корректировка отражает тот факт, что при определении цены продажи объектов, учитывается мнение только одной из заинтересованных сторон - продавца. Корректировка определяется, как средняя величина по рынку, уступки от запрашиваемой цены продавца покупателю.

Размер скидки, в частности, отражен в Справочнике оценщика недвижимости 2017 «Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов» Изд. «Приволжский центр финансового консалтинга и оценки», Н-Новгород, под редакцией Лейфера Л.А. для офисно-торговых объектов и составляет 9,5 %,

*Корректировка на объем передаваемых прав на недвижимость*

Передаваемые права на недвижимость у всех аналогов и оцениваемого объекта идентичные – право собственности, корректировка по данному фактору не проводилась.

*Корректировка на условия финансирования:*

Все предложения о продаже выставлены на открытом рынке, корректировка по данному фактору не проводилась.

*Корректировка на время предложения/продажи:*

Исходя из среднего срока экспозиции подобного рода объектов недвижимости (от шести месяцев до года) и того факта, что расчетах использована актуальная информация на дату оценки (август 2018 г.), корректировка на дату предложения не применялась.

*Местоположение.*

Значительным фактором привлекательности нежилой недвижимости, влияющим на рыночную стоимость, является месторасположение Объекта оценки относительно центральной части города. Учитываются наличие поблизости остановок общественного транспорта, транспортных развязок, социально-бытовая инфраструктура района и другие особенности, определяемые местоположение. Объект оценки и все аналоги расположены в одном районе на сопоставимом удалении от станций метро. Данная корректировка не применялась.

*Корректировка на тип здания*

Объект оценки и все объекты – аналоги представляют собой встроенные нежилые торговые помещения на первых этажах жилых зданий. Данная корректировка не применялась.

*Корректировка на размер*

На рынке недвижимости, как и на любом другом рынке товаров или услуг, существует принцип "опта", при котором объект, обладающий значительными площадями, имеет меньшую стоимость 1-го кв. м при его единовременной реализации, чем объект с меньшей общей площадью.

Размер корректировки на размер отражен в Справочнике оценщика недвижимости 2017 «Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов» Изд. «Приволжский центр финансового консалтинга и оценки», Н-Новгород, под редакцией Лейфера Л.А.

Таблица 5-3 Величина корректировки на размер

Площадь, кв. м		Аналог							
		<100	100-250	250-500	500-750	750-1000	1000-1500	1500-2000	>2000
Объект оценки	<100	1,00	1,07	1,18	1,26	1,31	1,37	1,413	1,45
	100-250	0,93	1,00	1,10	1,17	1,22	1,28	1,33	1,35
	250-500	0,85	0,91	1,00	1,07	1,11	1,16	1,21	1,23
	500-750	0,80	0,85	0,94	1,00	1,04	1,09	1,14	1,16
	750-1000	0,76	0,82	0,90	0,96	1,00	1,05	1,09	1,11
	1000-1500	0,73	0,78	0,86	0,92	0,96	1,00	1,04	1,06
	1500-2000	0,70	0,75	0,83	0,88	0,92	0,96	1,00	1,02

#### Веса аналогов

Вследствие внесения оценочных корректировок по объектам-аналогам достоверность данных по этим объектам уменьшается.

Расчет весовых коэффициентов проводился по формуле:

$$D = \frac{Q - q}{Q} * \left( \frac{1}{(n - 1)} \right)$$

где

D – весовой коэффициент аналога;

Q – общее количество корректировок по всем аналогам;

q – количество корректировок по данному аналогу;

n – количество аналогов, использованных при расчетах.

Итоговое значение рассчитывалось, как средневзвешенное значение, с учетом весов аналогов.



## **6. СОГЛАСОВАНИЕ РЕЗУЛЬТАТОВ**

Окончательное, итоговое суждение о величине рыночной стоимости выносится Оценщиком на основе анализа полученных ориентиров стоимости оцениваемого Объекта, полученного в рамках сравнительного подхода.

Поскольку в своих расчётах Оценщик использовал только один подход к оценке (сравнительный), то итоговая величина стоимости будет равна результату, полученному методом сравнения продаж в рамках сравнительного подхода.

Учитывая то, что при расчетах использовался один подход, его весовая доля принята за единицу.

## 7. ВЫВОД ИТОГОВОЙ ВЕЛИЧИНЫ РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ.

В результате проведённого анализа и расчётов с использованием существующих методик оценки недвижимости, Оценщик определил итоговое значение рыночной стоимости объекта оценки которое составило:

Таблица 7-1

Объект	Рыночная стоимость, рублей
Нежилое помещение, общей площадью 35,0 кв. м., кадастровый номер: 77:04:0005007:4801, расположенное по адресу: г. Москва, ул. Генерала Кузнецова, д. 20	13 000 000

В соответствии с заданием на оценку Результаты оценки должны быть выражены в виде конкретных стоимостных значений. От Исполнителя не требуется приводить свое суждение о возможных границах интервала, в котором, по его мнению, может находиться определяемая стоимость.

Оценщик:



\_\_\_\_\_/Швец П. В./

## **8. ПРИЛОЖЕНИЯ К ОТЧЕТУ**

**ПРИЛОЖЕНИЕ 1** Перечень использованной литературы и информации.

**ПРИЛОЖЕНИЕ 2** Фотографии объекта оценки

**ПРИЛОЖЕНИЕ 2** Аналоги объекта оценки. Документы на объект оценки.  
Копия страхового полиса Оценщика, сведения о членстве в СРО.

## **ПРИЛОЖЕНИЕ 1 Перечень использованной литературы и информации**

1. Гражданский кодекс Российской Федерации.
2. Налоговый кодекс Российской Федерации.
3. Закон РФ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» от 29 июля 1998 года №135-ФЗ.
4. Федеральный стандарт оценки «Общие понятия оценки, подходы и требования к проведению оценки (ФСО №1)», утвержденный приказом Министерства экономического развития и торговли Российской Федерации (Минэкономразвития России) от 20.05.2015 N 297 г. Москва.
5. Федеральный стандарт оценки «Цель оценки и виды стоимости (ФСО №2)», утвержденный приказом Министерства экономического развития и торговли Российской Федерации (Минэкономразвития России) от 20.05.2015 N 298 г. Москва.
6. Федеральный стандарт оценки «Требования к отчету об оценке (ФСО №3)», утвержденный приказом Министерства экономического развития и торговли Российской Федерации (Минэкономразвития России) от 20.05.2015 N 299 г. Москва.
7. Федеральный стандарт оценки «Оценка недвижимости (ФСО № 7)», утвержденный приказом Министерства экономического развития и торговли Российской Федерации (Минэкономразвития России) от 25 сентября 2014 года N 611 г. Москва
8. Федеральный стандарт оценки "Определение ликвидационной стоимости (ФСО № 12)" утвержденный приказом Министерства экономического развития и торговли Российской Федерации (Минэкономразвития России) от 17 ноября 2016 года № 721 г. Москва.
9. Конспект лекций по основным принципам оценки технического состояния зданий и сооружений, курс лекций «Основы оценки недвижимости», Москва, 1994 г., РОО.
10. Харрисон Генри С., Оценка недвижимости, Москва, РОО, 1994 г.
11. А.Б.Крутик, М.А.Горенбургов, Ю.М.Горенбургов, Экономика недвижимости, Санкт-Петербург, Издательство «Лань», 2001 г.
12. Учебник под ред. А.Г.Грязновой, М.А.Федотовой, Оценка недвижимости, Москва, Издательство «Финансы и статистика», 2003 г.
13. Р.В. Бабенко, Оценка стоимости жилой недвижимости, Ростов н/Д: Ростиздат, 2005. 253 с.
14. Анисимова И.Н. Обработка рыночных данных в задачах индивидуальной оценки недвижимости.//Экономико-организационные и программно-технические вопросы обработки и защиты информации (сборник трудов) – СПб.:СПбГИЭУ, 2004.

15. Анисимова И.Н., Баринов Н.П., Грибовский С.П. О требованиях к количеству сопоставимых объектов при оценке недвижимости сравнительным подходом. Вопросы оценки. Научно-практический журнал. М.: РОО, 2003, №1, с.2-7

16. Анисимова И.Н., Баринов Н.П., Грибовский С.П. Учет разнотипных ценообразующих факторов в многомерных регрессионных моделях оценки недвижимости. Вопросы оценки. Научно-практический журнал. М.: РОО, 2004, №2, с.2-15

17. Анисимова И.Н. Применение методов регрессионного анализа для оценки рыночной стоимости в среде MS Excel. Вестник Хакасского государственного университета им. Н.Ф. Катанова. Серия 1: Информатика. Выпуск 5. Абакан: Издательство ХГУ, 2003. С.14-18.

#### **Информационно-аналитические материалы.**

[www.cbr.ru](http://www.cbr.ru).

[www.economagic.ru](http://www.economagic.ru).

[www.arn.ru](http://www.arn.ru).

[www.expert.ru](http://www.expert.ru).

[www.rusmet.ru](http://www.rusmet.ru).

[www.rosinvest.com](http://www.rosinvest.com).

[www.etcs.com.ru](http://www.etcs.com.ru).

**ПРИЛОЖЕНИЕ 2 Фотографии объекта оценки**





**ПРИЛОЖЕНИЕ 3 Документы на объект оценки. Копия страхового полиса  
Оценщика, сведения о членстве в СРО. Аналоги объекта оценки.**







МИНИСТЕРСТВО  
ЭКОНОМИЧЕСКОГО РАЗВИТИЯ  
РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ

ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА  
ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ,  
КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ  
(РОСРЕЕСТР)

Чистопрудный бульвар, д. 6/19, стр. 1, Москва, 101000  
тел. (495) 917-15-24, факс (495) 983-40-22  
e-mail: rosreestr@rosreestr.ru, http://www.rosreestr.ru

№ 14.12.2017/1068 от 07.08.16/17.2017

на № \_\_\_\_\_ от \_\_\_\_\_

Вице-президенту  
Ассоциации  
«Межрегиональный союз оценщиков»

Есиной И.В.

ул. М. Горького, д. 245/26, оф. 606,  
г. Ростов-на-Дону, 344022

**ВЫПИСКА**

**из единого государственного реестра саморегулируемых организаций  
оценщиков**

Полное наименование некоммерческой организации	Ассоциация «Межрегиональный союз оценщиков»
Официальное сокращенное наименование некоммерческой организации	Ассоциация «МСО»
Место нахождения некоммерческой организации	344022, г. Ростов-на-Дону, ул. М. Горького, д. 245/26, офис 606
Руководитель некоммерческой организации (единоличный исполнительный орган)	Голенко Татьяна Викторовна - Президент Партнерства
Дата включения сведений о некоммерческой организации в единый государственный реестр саморегулируемых организаций оценщиков	11.12.2007
Номер некоммерческой организации в едином государственном реестре саморегулируемых организаций оценщиков	0005

И.о. начальника Управления по  
контролю и надзору в сфере  
саморегулируемых организаций

М.Г. Соколова

Лазарева Ольга Валерьевна  
(495) 531-08-00, доб. 11-93  
отпечатано в 15 экземплярах  
экз. № 3



**ПОЛИС № 022-073-001788/18-1**  
**страхования ответственности оценщика**

*Настоящий Полис выдан в подтверждение того, что заключен Договор страхования гражданской ответственности оценщика № 022-073-001788/18 от 10.05.2018г. (Далее – Договор) и Дополнительное соглашение №1 от 01.06.2018г. к Договору в соответствии с Правилами страхования ответственности оценщиков ООО "Абсолют Страхование" от 25.03.2011г. (в ред. от 03.11.2016г.) и на основании Заявления Страхователя.*

СТРАХОВАТЕЛЬ:	<b>Швец Павел Владиславович</b>
АДРЕС РЕГИСТРАЦИИ:	<b>г. Москва, ул. Халтуринская, д.4, корп. 2, кв.94</b>
ОБЩАЯ СТРАХОВАЯ СУММА:	<b>5 000 000 (Пять миллионов) рублей</b>
ЛИМИТ ВОЗМЕЩЕНИЯ НА ОДИН СТРАХОВОЙ СЛУЧАЙ:	<b>5 000 000 (Пять миллионов) рублей</b>
ФРАНШИЗА:	<i>Не установлена</i>
СТРАХОВАЯ ПРЕМИЯ:	<b>4 900 (Четыре тысячи девятьсот) рублей</b>
ПОРЯДОК УПЛАТЫ СТРАХОВОЙ ПРЕМИИ:	<i>В соответствии с п.3 Дополнительного соглашения №1 от 01.06.2018г. к Договору</i>
СРОК ДЕЙСТВИЯ ДОГОВОРА (СРОК СТРАХОВАНИЯ):	<b>с «01» июня 2018 г. по «31» мая 2019 г.</b>
ОБЪЕКТ СТРАХОВАНИЯ:	<p>Объектом страхования являются имущественные интересы, связанные с риском ответственности оценщика (Страхователя) по обязательствам, возникающим вследствие причинения ущерба заказчику, заключившему договор на проведение оценки, и (или) третьим лицам в результате оценочной деятельности.</p> <p>Объекты оценки, в отношении которых Страхователь (Застрахованное лицо) осуществляет оценочную деятельность:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- имущественные интересы, связанные с риском наступления ответственности Страхователя по обязательствам, возникающим вследствие причинения ущерба заказчику, заключившему договор на проведение оценки, и (или) третьим лицам;</li> <li>- имущественные интересы, связанные с риском наступления ответственности Страхователя за нарушение договора на проведение оценки;</li> <li>- имущественные интересы, связанные с риском наступления ответственности Страхователя за причинение вреда имуществу третьих лиц в результате нарушения требований Федерального закона, федеральных стандартов оценки, иных нормативных правовых актов РФ в области оценочной деятельности, стандартов и правил оценочной деятельности.</li> </ul>
СТРАХОВОЙ СЛУЧАЙ:	<p>Страховым случаем является установленный вступившим в законную силу решением арбитражного суда или признанный Страховщиком факт причинения ущерба заказчику, заключившему договор на проведение оценки, и (или) третьим лицам действиями (бездействием) оценщика в результате нарушения требований федеральных стандартов оценки, стандартов и правил оценочной деятельности, установленных саморегулируемой организацией оценщиков, членом которой являлся оценщик на момент причинения ущерба.</p> <p>Случай признается страховым в соответствии с п.3.2. Договора.</p>
Прилагаемые документы, являющиеся неотъемлемой частью Полиса:	<ol style="list-style-type: none"> <li>1. Правила страхования ответственности оценщиков ООО "Абсолют Страхование".</li> <li>2. Заявление Страхователя о внесении изменений в Договор от 01.06.2018г.</li> </ol>



Страховщик:  
ООО «Абсолют Страхование»  
представитель страховой компании  
на основании Договора №80/18 от 25.01.2018г.

(Поталова Е.Ю.)

Страхователь:  
**Швец Павел Владиславович**

(Швец П.В.)

«01» июня 2018г.





Общество с ограниченной ответственностью  
«Абсолют Страхование» (ООО «Абсолют Страхование»)  
135280, г. Москва, ул. Ленинская +7 (495) 967-18-38 ИНН 7728178035  
Слобода, д.25, стр.4 info@absolut.ru ОГРН 77301001  
www.absolut.ru

**ПОЛИС № 022-073-001841/18**

**страхования гражданской ответственности юридического лица, с которым оценщик заключил трудовой договор, за нарушение договора на проведение оценки и причинение вреда имуществу третьих лиц**

*Настоящий Полис выдан в подтверждение того, что заключен Договор страхования гражданской ответственности юридического лица, с которым оценщик заключил трудовой договор, за нарушение договора на проведение оценки и причинение вреда имуществу третьих лиц № 022-073-001841/18 от 18.06.2018 г. (далее - Договор) в соответствии с Правилами страхования гражданской ответственности оценщиков ООО «Абсолют Страхование» в редакции, действующей на дату заключения Договора, и на основании Заявления на страхование.*

СТРАХОВАТЕЛЬ:	ООО «Бизнес Вектор»
ЮРИДИЧЕСКИЙ АДРЕС:	127247, г. Москва, Дмитровское шоссе, д. 100, стр. 2
ОБЩАЯ СТРАХОВАЯ СУММА:	100 000 000 (Сто миллионов) рублей
ЛИМИТ ВОЗМЕЩЕНИЯ НА ОДИН СТРАХОВОЙ СЛУЧАЙ:	100 000 000 (Сто миллионов) рублей
ФРАНШИЗА:	Не установлена
СТРАХОВАЯ ПРЕМИЯ:	30 000 (Тридцать тысяч) рублей
ПОРЯДОК УПЛАТЫ СТРАХОВОЙ ПРЕМИИ:	В рассрочку, в соответствии с п.4.6 Договора
СРОК ДЕЙСТВИЯ ДОГОВОРА (СРОК СТРАХОВАНИЯ):	с «07» июля 2018 г. по «06» июля 2019 г.
ОБЪЕКТ СТРАХОВАНИЯ:	<p>Объектом страхования являются не противоречащее законодательству Российской Федерации имущественные интересы Страхователя связанные с риском наступления ответственности Страхователя за нарушение договора на проведение оценки и (или) за причинение вреда имуществу третьих лиц в результате нарушения Страхователем требований Федерального закона «Об оценочной деятельности в Российской Федерации», федеральных стандартов оценки, иных нормативных правовых актов Российской Федерации в области оценочной деятельности, стандартов и правил оценочной деятельности.</p> <p>Объекты оценки, в отношении которых Страхователь (Застрахованные лица) осуществляет оценочную деятельность:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- имущественные интересы, связанные с риском наступления ответственности Страхователя по обязательствам, возникающим вследствие причинения ущерба заказчику, заключившему договор на проведение оценки, и (или) третьим лицам;</li> <li>- имущественные интересы, связанные с риском наступления ответственности Страхователя за нарушение договора на проведение оценки;</li> <li>- имущественные интересы, связанные с риском наступления ответственности Страхователя за причинение вреда имуществу третьих лиц в результате нарушения требований Федерального закона, федеральных стандартов оценки, иных нормативных правовых актов РФ в области оценочной деятельности, стандартов и правил оценочной деятельности.</li> </ul>
СТРАХОВОЙ СЛУЧАЙ:	<p>Страховым случаем является установленный вступившим в законную силу решением арбитражного суда или признанный Страховщиком факт:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- нарушения договора на проведение оценки действиями (бездействием) Страхователя в результате нарушения требований Федерального закона, федеральных стандартов оценки, иных нормативно-правовых актов РФ в области оценочной деятельности, стандартов и правил оценочной деятельности, установленных саморегулируемой организацией оценщиков, членом которой являлся оценщик на момент причинения ущерба;</li> <li>- причинения вреда имуществу третьих лиц действиями (бездействием) Страхователя в результате нарушения требований Федерального закона, федеральных стандартов оценки, иных нормативно-правовых актов РФ в области оценочной деятельности, стандартов и правил оценочной деятельности, установленных саморегулируемой организацией оценщиков, членом которой являлся оценщик на момент причинения ущерба.</li> </ul> <p>Случай признается страховым в соответствии с п.3.2. Договора.</p>

Страховщик:  
ООО «Абсолют Страхование»  
Генеральное Управление Комплексных продаж  
на основании Доверенности №452/17 от 13.07.2017г.  
  
(Милорадова Т.М.)  
М.П. 18 июля 2018г.

Страхователь:  
ООО «Бизнес Вектор»  
Генеральный директор на основании Устава  
  
(Швец П.В.)  
М.П. 18 июля 2018г.

Представитель Страховщика Потапова Е.Ю.  
Тел. 8 (495) 967-18-38, доб.2407

## КВАЛИФИКАЦИОННЫЙ АТТЕСТАТ В ОБЛАСТИ ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ

№ 004032-1

« 28 » февраля 20 18 г.

Настоящий квалификационный аттестат в области оценочной деятельности по направлению оценочной деятельности

**«Оценка недвижимости»**

выдан

Швец Павлу Владиславовичу

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

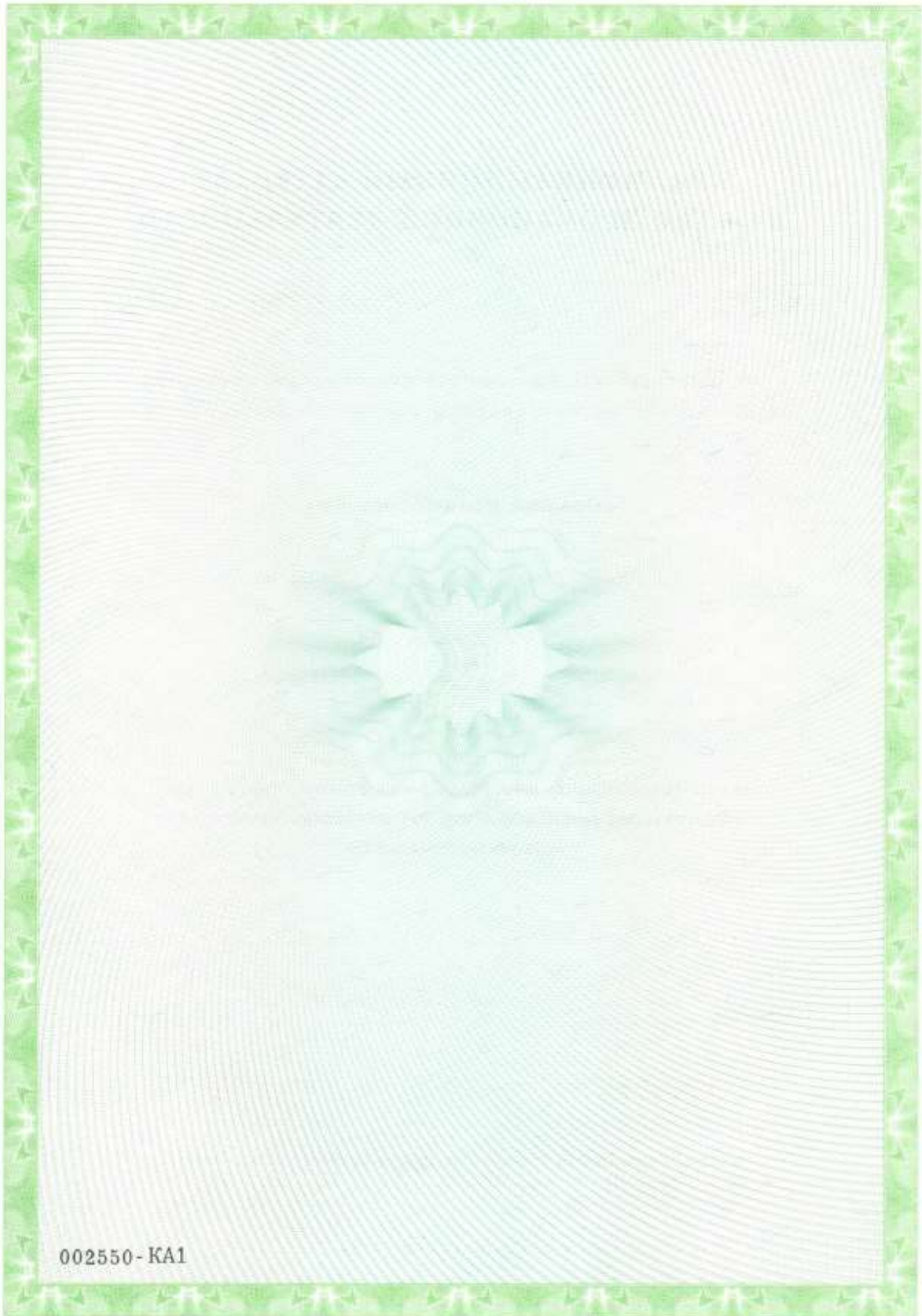
от « 28 » февраля 20 18 г. № 51

Директор

А.С. Бункин

Квалификационный аттестат выдается на три года и действует  
до « 28 » февраля 20 21 г.





002550-KA1

## Выписка из Единого государственного реестра недвижимости о правах отдельного лица на имевшиеся (имеющиеся) 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 06.02.2018№ 77-00-4001/5001/2018-6685

На основании запроса от 02.02.2018, поступившего на рассмотрение 02.02.2018, сообщаем, что правообладателю

Борисенко Марианна Андреевна, дата рождения 13.10.1968, гражданство Российской Федерации, паспорт гражданина Российской Федерации: серия 45 06 № 714982, выдан 11.06.2004, за период с 01.01.2015 по 01.02.2018 принадлежали (принадлежат) следующие объекты недвижимости:

1. 1.1.	Вид объекта недвижимости:	Помещение
	Кадастровый номер:	77:04:0005007:4801
	Назначение объекта недвижимости:	Нежилое
	Виды разрешенного использования объекта недвижимости:	данные отсутствуют
	Адрес:	Москва, ул Генерала Кузнецова, д 20
	Площадь:	35 кв. м
1.2.	Вид права, доля в праве:	Собственность
	дата государственной регистрации:	11.03.2012
	номер государственной регистрации:	77-77-04/055/2012-743
	основание государственной	Договор купли-продажи квартиры и соглашение о выкупе ренты, удостоверил нотариус АРКАДЬЕВ

регистрации:		СЕРГЕЙ АЛЕКСАНДРОВИЧ 27.02.2012, реестровый номер 1-303, дата регистрации 11.03.2012, №77-77-04/055/2012-742
дата государственной регистрации прекращения права:		
1.3. Ограничение прав и обременение объекта недвижимости:		
1.3.1.	вид:	Запрещение сделок с имуществом, Запрет на совершение регистрационных действий на объект недвижимого имущества, расположенный по адресу: г.Москва, ул.Генерала Кузнецова, д.20, кад.№ 77:04:0005007:4801, Помещение, назначение: нежилое, общая площадь 35 кв.м
	номер государственной регистрации:	77:04:0005007:4801-77/015/2017-4
2. Получатель выписки:		Викторова Елена Юрьевна

Выписка содержит сведения Единого государственного реестра недвижимости о правах на объекты недвижимости, расположенные на территории Российской Федерации. Использование сведений, содержащихся в настоящей выписке, способами или в форме, которые наносят ущерб правам и законным интересам правообладателей, влечет ответственность, предусмотренную законодательством Российской Федерации.

Инженер II категории  
(подпись, наименование должности)



Араньина Инна Михайловна  
(подпись, фамилия)



ПРИЛОЖЕНИЕ К ОТЧЕТУ (ДОКУМЕНТЫ, ПРЕДОСТАВЛЕННЫЕ ЗАКАЗЧИКОМ, И ДОКУМЕНТЫ, ПОДТВЕРЖДАЮЩИЕ ПРАВО ОЦЕНЩИКА ЗАНИМАТЬСЯ ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТЬЮ)

  
ЕДИНЫЙ ГОСУДАРСТВЕННЫЙ РЕЕСТР ПРАВ НА НЕДВИЖИМОЕ ИМУЩЕСТВО И СЛОВАС С НОМ

**СВИДЕТЕЛЬСТВО**  
О ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ ПРАВА  
Управление Федеральной службы государственной регистрации,  
кадастра и картографии по Москве

Дата выдачи: 07.02.2012

Документы-основания: Договор купли-продажи квартиры и соглашение о выкупе ренты, удостоверен нотариусом АРКАДЬЕВ СЕРГЕЙ АЛЕКСАНДРОВИЧ 27.02.2012, реестровой номер 1-303, дата регистрации 11.03.2012, №77-04/055/2012-742

Субъект (субъекты) права: БОРИСЕНКО МАРИАННА АНДРЕЕВНА, дата рождения 13.10.1968, место рождения ГОР.ЛЕНИНГРАД, гражданство Российской Федерации, паспорт гражданина Российской Федерации: серия 45 06 № 714982, выдан 11.08.2004 ПАСПОРТНО-ВИЗОВЫМ ОТДЕЛЕНИЕМ ОНД ПРЕСНЕНСКОГО РАЙОНА УВД ЦАО ГОРОДА МОСКВЫ; адрес постоянного места жительства: Россия, г.Москва, ул.Большая Никитская, д.35, кв.1

Вид права: Собственность

Объект права: Помещение, назначение: нежилое, общая площадь 35 кв.м, номера на поэтажном плане: этаж 1 - помещение XII, адрес (местонахождение) объекта: г.Москва, ул.Генерала Кузнецова, д.20

Кадастровый (или условный) номер: 77:04:006007:4801

Существующие ограничения (обременения) права: не зарегистрировано  
о чем в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним "11" марта 2012 года сделана запись регистрации № 77-77-04/055/2012-743

**МОСКВА**

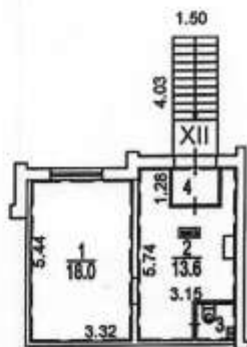
Регистратор: НАСБОВА О.С. МП 

77-АО 900693 

Подготовлено для Сагайдичной Елены Валерьевны

**ПОЭТАЖНЫЙ ПЛАН**  
 по адресу: ул.Генерала Кузнецова  
инвентарный ул. (улицы, дома, 97А)  
 домовл. (вл.)- дом 20  
корпус (здания)  
 корпус - строение (сооружения) -  
корпус (здания)  
 на часть 1 ЭТАЖА помещ. (квартира) XII  
этаж (этажи)  
 квартал № 3868 ЮВ АО г. МОСКВЫ

1 й ЭТАЖ



Юго-Восточное  
 припорядочное бюро  
 технической инвентаризации  
 ГОМНИИ МОСКВЫ

Руководитель группы  
 ТБТИ "Юго-Восточное"  
 Колосов Мадрида Юрьевна

Поэтажный план составлен по состоянию на  
 • 05 июля 2013 г.  
 Исполнитель Алешин М.В.  
 Проверил  
 • 08 • 02 2013 г.

Масштаб 1:200

Юго-Восточное ТЭИ

ЭКСПЛИКАЦИЯ

По адресу: ул. Генерала Кузнецова, 20

стр. 1

Помещение N XII Тип: Учрежденные

ф.25

Последнее обследование 5.02.2013

Акт Департамента жилищной политики и жилищного фонда города Москвы  
о перепланировке квартиры (помещения)  
от 26.12.2012

Этаж	NN комн.	Характеристики комнат и помещений	Общая площадь			Площадь помещений вспомогат. использ. (с коэф.)			Высота	
			всего	в т.ч.		лодж.	в т.ч.			
				основ.	вспом.			балк.	проч.	
1	1	кабинет	18,0	18,0					учрежд.	270
	2	вестибюль	13,6			13,6			учрежд.	
	3	санузел совмещ.	1,5			1,5			учрежд.	
	4	тамбур	1,9			1,9			учрежд.	
Итого по помещению			35,0	18,0	17,0					
---Нежилые помещения всего			35,0	18,0	17,0					
в т.ч. Учрежденные			35,0	18,0	17,0					

Экспликация на 1 страница

21.02.2013 г.

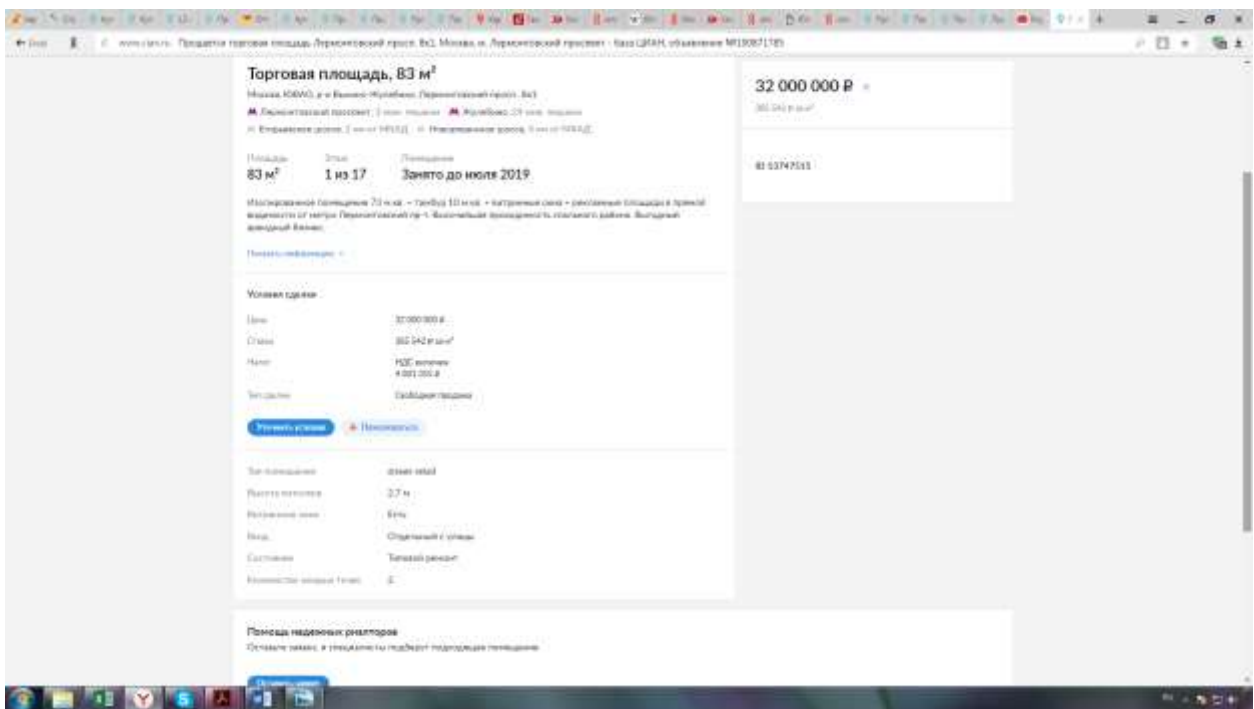
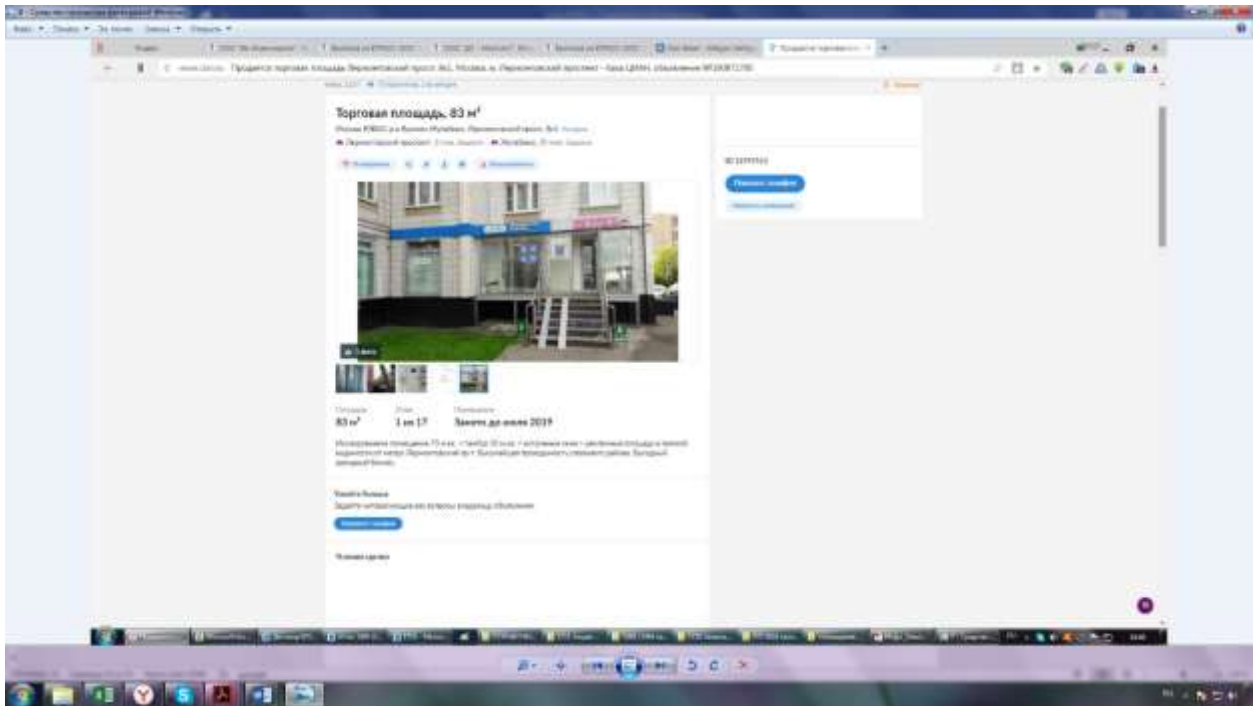
Исполнитель

Алексей М.В.

32 40 300960




02 40 12 0064832







Продажа торговой площади Московская область, в. Ленинской области, Октябрьский пр-кт, 141 - Аван (ИФН) объявление №128517481

**Торговая площадь, 424 м<sup>2</sup>**  
 Московская область, Раменский округ, Раменский район, Октябрьский пр-кт, 141 по плану  
 Коммерческий участок: 3 года от собственности | Жилая зона: 30 лет от собственности

**149 000 000 Р**

ИП: СЕРМА ИМБЕСТ

Площадь: 424 м<sup>2</sup> | Этаж: 1 из 20 | Свободно

НЕПОСРЕДСТВЕННО от СОБСТВЕННИКА ДАНОГО ОБЪЕКТА в Ваш адрес и в пользу П/П Продажи торговая площадь 424 м<sup>2</sup> в 10-этажном кирпичном здании с СУВЕРЕННЫМ ТИПОМ ЭТАЖЕЙ В ВЫСОКОМ ИЖИЖИ ДОНЕ и ДАНОГО ЖИЗНЯ с ДАНОЙ ЖИЗНЬЮ с Архитектурно-строительными котлованами (ИФН) на 149 000 000 рублей, договор аренды на 3 лет от 01.01.2023 г., ликвидация 30 % в СЕТЕВОЙ торговле. Этажом номер: 14171412; МПТ 002 000 рублей договор аренды с 07.2023 г. на 30 3000 с ликвидацией 8 %. Общий полезный площадь поэта - 1 204 824 рублей. Каждый отдельный поэта - 18 275 388 рублей. ИФН - 1000000000 рублей. Площадь полезной площади поэта в 3 этажах торг. Разрешение на строительство на 1 кв. метра полезной площади дома. Обременение: ипотека в 1,4 млрд рублей. Владельцы в аренду, планировка: торговля. Электроника: 88 кв. м (200 кв. м) на 1 кв. м. Продавец имеет на эту площадь и на эту площадь отведенный участок. В собственности ликвидация: под СЕТЕВОЙ МПТ от СУВЕРЕННЫМ

Торговая Площадь  
 Будете инвестировать или работать в торговле объектами

Продажа торговой площади Раменский округ, ул. Ленинской области, 26 - Москва (ИФН) объявление №18061425

**Торговая площадь, 90 м<sup>2</sup>**  
 Москва (ИФН) в Раменском Раменский округ, 26 по плану  
 Коммерческий участок: 3 года от собственности | Жилая зона: 30 лет от собственности

**31 500 000 Р**

ИП: IS PROPERTY

Площадь: 90 м<sup>2</sup> | Этаж: 1 из 19 | Занято до мая 2022

от СОБСТВЕННИКА: Продажа торговой площади бизнес

Площадь: 90 м<sup>2</sup>  
 Работает в сфере розничной торговли  
 Разрешение на строительство торговля  
 Внутреннее состояние  
 Переход в аренду  
 Работает в сфере  
 Работает в сфере: торговля (сентябрь 2022 год)  
 Работает в сфере: торговля (сентябрь 2022 год)  
 До момента: договор аренды: 7 лет  
 Адрес: 14171412 по плану  
 Объект расположен в зоне высокой ликвидности территории, ликвидация: метра квадратного участка  
 ликвидация: торговля

Торговая Площадь  
 Будете инвестировать или работать в торговле объектами