

**ИП Селин А.П.**

**ОТЧЕТ № 1-Ре/2020-недв**

**ОБ ОЦЕНКЕ РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ**

**объекта недвижимости, расположенного  
по адресу: г. Москва, ул. Грайвороновская, д.19**

**по состоянию на 12.02.2020 г.**

**ЗАКАЗЧИК ОТЧЕТА:**

**ФИНАНСОВЫЙ УПРАВЛЯЮЩИЙ КЕСЯНА АРТУША АМАЯКОВИЧА**

**(13.07.1966 Г.Р., ОГРНИП 307770000476922, ИНН772501728990) -**

**СОЦКАЯ НАТАЛЬЯ НИКОЛАЕВНА**

**(ИНН 772565004658, СНИЛС 008-346-771-53, ОГРНИП 304770000230811)**

**Оценщик недвижимости Воронцов С.А.**

**2020 год**

Сопроводительное письмо

Финансовому управляющему  
КЕСЯНА АРТУША АМАЯКОВИЧА  
(13.07.1966 Г.Р., ОГРНИП 307770000476922, ИНН772501728990) -  
Соукой Натальи Николаевна  
(ИНН 772565004658, СНИЛС 008-346-771-53, ОГРНИП 304770000230811

Уважаемая Наталья Николаевна!

В соответствии с договором на оказание услуг по оценке 1-Ре/2020-недв от 12.02.2020 года направляю Вам Отчет об оценке рыночной стоимости объекта недвижимости, расположенного по адресу: г. Москва, ул. Грайвороновская, д.19. Оценка рыночной стоимости была произведена по состоянию на 12.02.2020г. Результаты анализа имеющейся в нашем распоряжении информации позволяют сделать вывод о том, что рыночная стоимость объекта оценки составляет:

<b>Итоговая величина рыночной стоимости объектов оценки, с НДС, руб. (округленно)</b>	<b>584 477 018</b>
в том числе рыночная стоимость права аренды земельного участка, с НДС, руб.	64 292 472
в том числе рыночная стоимость здания без учета рыночной стоимости прав аренды земельного участка, с НДС, руб.	520 184 546
<b>Итоговая величина рыночной стоимости объектов оценки, без НДС, руб. (округленно)</b>	<b>487 064 182</b>
в том числе рыночная стоимость права аренды земельного участка, без НДС, руб.	53 577 060
в том числе рыночная стоимость здания без учета рыночной стоимости прав аренды земельного участка, без НДС, руб.	433 487 122

Предлагаемый Вашему вниманию Отчет об оценке содержит описание оцениваемого имущества, собранную фактическую информацию, этапы проведенного анализа, обоснование полученных результатов, а также ограничительные условия и сделанные допущения. Кроме того, в состав Отчета включены гарантии объективности и независимости оценки.

Оценка была проведена, а Отчет составлен в соответствии с Федеральным законом Российской Федерации «Об оценочной деятельности в РФ» №135-ФЗ от 29.07.98 г. (в действующей редакции), Федеральным законом Российской Федерации от 27 июля 2006 г. №157-ФЗ «О внесении изменений в Федеральный закон «Об оценочной деятельности в РФ», Федеральным законом Российской Федерации от 21 июля 2014 г. №225-ФЗ «О внесении изменений в Федеральный закон «Об оценочной деятельности в РФ», Федеральными стандартами оценки от 20 мая 2015 года (ФСО №1, ФСО №2, ФСО №3); Федеральным стандартом оценки от 25 сентября 2014 года (ФСО №7), стандартами и правилами саморегулируемой организации НП СРО «Деловой Союз Оценщиков»

С уважением,  
индивидуальный предприниматель \_\_\_\_\_ Селин А.П.



## Оглавление

<b>СОПРОВОДИТЕЛЬНОЕ ПИСЬМО .....</b>	<b>2</b>
<b>СВЕДЕНИЯ ОБ ОТЧЕТЕ .....</b>	<b>4</b>
ОСНОВНЫЕ ФАКТЫ И ВЫВОДЫ .....	4
<i>Общая информация, идентифицирующая объект оценки .....</i>	<i>4</i>
<i>Результаты оценки, полученные при применении различных подходов к оценке .....</i>	<i>4</i>
<i>Итоговая величина стоимости объекта оценки .....</i>	<i>5</i>
<i>Основание для проведения оценки .....</i>	<i>5</i>
<i>Ограничения и пределы применения полученного результата .....</i>	<i>5</i>
СВЕДЕНИЯ ОБ ОТЧЕТЕ .....	7
ФОРМА ОТЧЕТА .....	8
ПОРЯДКОВЫЙ НОМЕР ОТЧЕТА И ДАТА СОСТАВЛЕНИЯ .....	8
ПРИМЕНЯЕМЫЕ СТАНДАРТЫ ОЦЕНКИ .....	8
ДОПУЩЕНИЯ И ОГРАНИЧИТЕЛЬНЫЕ УСЛОВИЯ, ПРИНЯТЫЕ ПРИ ПРОВЕДЕНИИ ОЦЕНКИ .....	8
СЕРТИФИКАТ КАЧЕСТВА .....	9
ОБЩИЕ ПОЛОЖЕНИЯ (СВЕДЕНИЯ О ЗАКАЗЧИКЕ, ОБ ОЦЕНЩИКЕ) .....	9
<i>Сведения об Оценщике .....</i>	<i>9</i>
<i>Сведения о Заказчике .....</i>	<i>10</i>
ТРЕБОВАНИЯ К ПРОВЕДЕНИЮ ОЦЕНКИ .....	11
ПЕРЕЧЕНЬ ИСПОЛЬЗОВАННЫХ ПРИ ПРОВЕДЕНИИ ОЦЕНКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ ДАННЫХ С УКАЗАНИЕМ ИСТОЧНИКОВ ИХ ПОЛУЧЕНИЯ .....	11
ПЕРЕЧЕНЬ ДОКУМЕНТОВ, ИСПОЛЬЗУЕМЫХ ОЦЕНЩИКОМ И УСТАНОВЛИВАЮЩИХ КАЧЕСТВЕННЫЕ И КОЛИЧЕСТВЕННЫЕ ХАРАКТЕРИСТИКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ .....	11
АНАЛИЗ ДОСТАТОЧНОСТИ И ДОСТОВЕРНОСТИ ИНФОРМАЦИИ .....	12
СВЕДЕНИЯ ОБ ИМУЩЕСТВЕННЫХ И ОЦЕНИВАЕМЫХ ПРАВАХ, ОБРЕМЕНЕНИЯХ, СВЯЗАННЫХ С ОБЪЕКТОМ ОЦЕНКИ .....	12
ОПИСАНИЕ ОЦЕНИВАЕМОГО ИМУЩЕСТВА .....	12
ОПИСАНИЕ РАЙОНА РАСПОЛОЖЕНИЯ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ .....	16
СВЕДЕНИЯ О КОЛИЧЕСТВЕННЫХ И КАЧЕСТВЕННЫХ ХАРАКТЕРИСТИКАХ ЭЛЕМЕНТОВ, ВХОДЯЩИХ В СОСТАВ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ, КОТОРЫЕ ИМЕЮТ СПЕЦИФИКУ, ВЛИЯЮЩУЮ НА РЕЗУЛЬТАТЫ ОЦЕНКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ .....	16
ИНФОРМАЦИЯ О ТЕКУЩЕМ ИСПОЛЬЗОВАНИИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ .....	16
ДРУГИЕ ФАКТОРЫ И ХАРАКТЕРИСТИКИ, ОТНОСЯЩИЕСЯ К ОБЪЕКТУ ОЦЕНКИ, СУЩЕСТВЕННО ВЛИЯЮЩИЕ НА ЕГО СТОИМОСТЬ .....	16
БАЛАНСОВАЯ СТОИМОСТЬ ОЦЕНИВАЕМОГО ОБЪЕКТА .....	17
АНАЛИЗ РЫНКА ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ, А ТАКЖЕ АНАЛИЗ ДРУГИХ ВНЕШНИХ ФАКТОРОВ, НЕ ОТНОСЯЩИХСЯ НЕПОСРЕДСТВЕННО К ОБЪЕКТУ ОЦЕНКИ, НО ВЛИЯЮЩИХ НА ЕГО СТОИМОСТЬ .....	17
<b>ОПИСАНИЕ ПРОЦЕССА ОЦЕНКИ ОЦЕНИВАЕМОГО ОБЪЕКТА .....</b>	<b>30</b>
Инспекция оцениваемого имущества .....	30
ОПРЕДЕЛЕНИЕ НАИБОЛЕЕ ЭФФЕКТИВНОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ .....	30
МЕТОДОЛОГИЯ ПРОВЕДЕНИЯ ОЦЕНКИ .....	30
<i>Общее описание основных подходов, применяемых при оценке недвижимости .....</i>	<i>31</i>
<b>СРАВНИТЕЛЬНЫЙ ПОДХОД .....</b>	<b>33</b>
<b>ОПРЕДЕЛЕНИЕ РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ В РАМКАХ ДОХОДНОГО ПОДХОДА .....</b>	<b>42</b>
<b>СОГЛАСОВАНИЕ РЕЗУЛЬТАТОВ .....</b>	<b>61</b>
<b>ИТОГОВОЕ ЗАКЛЮЧЕНИЕ О СТОИМОСТИ .....</b>	<b>62</b>
<b>ПРИЛОЖЕНИЯ .....</b>	<b>63</b>

## Сведения об отчете

### Основные факты и выводы

#### Общая информация, идентифицирующая объект оценки

Оценке подлежит рыночная стоимость объекта недвижимости, расположенного по адресу: г. Москва, ул. Грайвороновская, д.19. Подробная характеристика объекта оценки представлена в разделе «Описание Объекта оценки». Краткие сведения об объекте оценки приведены в следующей таблице.

Таблица 1

Наименование	Характеристика															
Объект оценки	<ul style="list-style-type: none"> <li>Здание - 5 этажей, в том числе подземных - 1, нежилое, общей площадью 8714,4 кв.м, расположенное по адресу: г. Москва, ул. Грайвороновская, д.19, кадастровый номер 77:04:0002005:1299;</li> <li>право аренды земельного участка, категория земель: земли населенных пунктов; виды разрешенного использования: эксплуатация здания под магазин, кадастровый номер: 77:04:0002005:159, общая площадь 3000 кв.м, адрес объекта: г. Москва, ул. Грайвороновская, вл. 19.</li> </ul>															
Собственник	<table border="1" style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <tr> <td style="width: 10%; text-align: center;">2.4</td> <td style="width: 45%;">правообладатель:</td> <td>Кесян Артуш Амаякович</td> </tr> <tr> <td></td> <td>вид зарегистрированного права; доля в праве:</td> <td>Собственность</td> </tr> <tr> <td></td> <td>дата государственной регистрации права:</td> <td>25.02.2011</td> </tr> <tr> <td></td> <td>номер государственной регистрации права:</td> <td>77-77-04/012/2011-231</td> </tr> <tr> <td></td> <td>дата, номер и основание государственной регистрации перехода (прекращения) права:</td> <td></td> </tr> </table> <p>Использование сведений, содержащихся в настоящей выписке, способами или в форме, которые наносят ущерб правам и законным интересам правообладателей, влечет ответственность, предусмотренную законодательством Российской Федерации.</p> <p style="text-align: center;"> <small>Государственный регистратор</small> _____ <small>ФГИС ЕГРН</small>  <small>(полное наименование должности)</small> _____ <small>(полное, М.П.)</small> _____ <small>(инициалы, фамилия)</small> </p> <p style="text-align: center;"><b>Кесян Артуш Амаякович</b> (13.07.1966 г.р., ОГРНИП 307770000476922, ИНН772501728990)</p>	2.4	правообладатель:	Кесян Артуш Амаякович		вид зарегистрированного права; доля в праве:	Собственность		дата государственной регистрации права:	25.02.2011		номер государственной регистрации права:	77-77-04/012/2011-231		дата, номер и основание государственной регистрации перехода (прекращения) права:	
2.4	правообладатель:	Кесян Артуш Амаякович														
	вид зарегистрированного права; доля в праве:	Собственность														
	дата государственной регистрации права:	25.02.2011														
	номер государственной регистрации права:	77-77-04/012/2011-231														
	дата, номер и основание государственной регистрации перехода (прекращения) права:															
Оцениваемые и имущественные права на объект	Право собственности, право аренды															
Существующие обременения	<p>Ограничения (обременения) имущественных прав (право долгосрочной аренды) на земельный участок - ипотека</p> <p>Ограничения (обременения) имущественных прав (право собственности) на здание – ипотека, аренда.</p> <p>В соответствии с заданием на оценку, оценка проводится с допущением, что оцениваемые права свободны от каких-либо обременений или ограничений.</p>															

#### Результаты оценки, полученные при применении различных подходов к оценке

Результаты, полученные каждым из используемых подходов, и итоговая величина рыночной стоимости объекта оценки приведены в следующей таблице.

Таблица 2

Наименование показателя	Затратный подход	Сравнительный подход	Доходный подход
Результат оценки по подходу, руб.	не применялся	625 193 635	543 760 400
Удельный вес подхода к оценке		0,50	0,50
Вклад результата оценки в итоговую		312 596 818	271 880 200
<b>Итоговая величина рыночной стоимости объектов оценки, с НДС, руб. (округленно)</b>	<b>584 477 018</b>		
в том числе рыночная стоимость права аренды земельного участка, с НДС, руб.		64 292 472	
в том числе рыночная стоимость здания без учета рыночной стоимости прав аренды земельного участка, с НДС, руб.		520 184 546	

<b>Итоговая величина рыночной стоимости объектов оценки, без НДС, руб. (округленно)</b>	<b>487 064 182</b>
в том числе рыночная стоимость права аренды земельного участка, без НДС, руб.	53 577 060
в том числе рыночная стоимость здания без учета рыночной стоимости прав аренды земельного участка, без НДС, руб.	433 487 122

### Итоговая величина стоимости объекта оценки

Результаты анализа имеющейся в нашем распоряжении информации позволяют сделать вывод о том, что рыночная стоимость оцениваемого объекта оценки по состоянию на 12.02.2020г. составляет:

<b>Итоговая величина рыночной стоимости объектов оценки, с НДС, руб. (округленно)</b>	<b>584 477 018</b>
в том числе рыночная стоимость права аренды земельного участка, с НДС, руб.	64 292 472
в том числе рыночная стоимость здания без учета рыночной стоимости прав аренды земельного участка, с НДС, руб.	520 184 546
<b>Итоговая величина рыночной стоимости объектов оценки, без НДС, руб. (округленно)</b>	<b>487 064 182</b>
в том числе рыночная стоимость права аренды земельного участка, без НДС, руб.	53 577 060
в том числе рыночная стоимость здания без учета рыночной стоимости прав аренды земельного участка, без НДС, руб.	433 487 122

### Основание для проведения оценки

Договор № 1-Ре/2020-недв от 12.02.2020 г., заключенный между Заказчиком – ФИНАНСОВЫЙ УПРАВЛЯЮЩИЙ КЕСЯНА АРТУША АМАЯКОВИЧА (13.07.1966 Г.Р., ОГРНИП 307770000476922, ИНН772501728990) - СОЦКАЯ НАТАЛЬЯ НИКОЛАЕВНА (ИНН 772565004658, СНИЛС 008-346-771-53, ОГРНИП 304770000230811 и Исполнителем – индивидуальным предпринимателем Селиным А.П.

### Ограничения и пределы применения полученного результата

Отчет может быть использован для продажи. Ни Заказчик, ни Исполнитель не могут использовать отчет иначе, чем это предусмотрено договором на оценку.

### Задание на оценку

Произвести оценку рыночной стоимости:

Объект оценки	Объект недвижимости.
Состав объекта	<ul style="list-style-type: none"> <li>Здание - 5 этажей, в том числе подземных - 1, нежилое, общей площадью 8714,4 кв.м, расположенное по адресу: г. Москва, ул. Грайвороновская, д.19, кадастровый номер 77:04:0002005:1299;</li> <li>право аренды земельного участка, категория земель: земли населенных пунктов; виды разрешенного использования: эксплуатация здания под магазин, кадастровый номер: 77:04:0002005:159, общая площадь 3000 кв.м, адрес объекта: г. Москва, ул. Грайвороновская, вл. 19.</li> </ul>
Характеристики объекта оценки	Характеристики объекта оценки приведены в документах и справках, предоставленных Заказчиком.
Имущественные права на объект оценки	Собственность. Согласно ст. 209 «Содержание права собственности» ГК РФ «собственнику принадлежат права владения, пользования и распоряжения своим имуществом.

	Собственник вправе по своему усмотрению совершать в отношении принадлежащего ему имущества любые действия, не противоречащие закону и иным правовым актам и не нарушающие права и 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».
Права, учитываемые при оценке объекта оценки, ограничения (обременения) этих прав	Ограничения (обременения) имущественных прав (право долгосрочной аренды) на земельный участок - ипотека Ограничения (обременения) имущественных прав (право собственности) на здание – ипотека, аренда. В соответствии с заданием на оценку, оценка проводится с допущением, что оцениваемые права свободны от каких-либо обременений или ограничений.
Цель оценки	Определение рыночной и ликвидационной стоимости объектов оценки для совершения сделки уступки права (требования).
Предполагаемое использование результатов оценки и связанные с этим ограничения	Результаты оценки могут использоваться только для продажи. Итоговая величина рыночной и ликвидационной стоимости объектов оценки, указанная в настоящем отчете, может применяться исключительно в соответствии с указанным выше предполагаемым использованием результатов оценки. Настоящий отчет достоверен лишь в рамках указанных в нем основных предположений, ограничивающих условий и особых допущений (см. соответствующие разделы отчета). Результаты расчета могут быть использованы в течение 6 месяцев от даты составления отчета.
Вид стоимости	Рыночная стоимость. В ст. 3 Федерального закона от 29.07.1998 г. №135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» дано следующее определение рыночной стоимости: рыночная стоимость - это «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, т.е. когда: <ul style="list-style-type: none"> <li>• одна из сторон сделки не обязана отчуждать объект оценки, а другая сторона не обязана принимать исполнение;</li> <li>• стороны сделки хорошо осведомлены о предмете сделки и действуют в своих интересах;</li> <li>• объект оценки представлен на открытом рынке посредством публичной оферты, типичной для аналогичных объектов;</li> <li>• цена сделки представляет собой разумное вознаграждение за объект оценки и принуждения к совершению сделки в отношении сторон сделки с чьей-либо стороны не было;</li> <li>• платеж за объект оценки выражен в денежной форме».</li> </ul> В Федеральных стандартах оценки дается определение рыночной стоимости, аналогичное вышеприведенному.
Дата оценки	12.02.2020 г.
Допущения и ограничения, на которых должна основываться оценка	Отчет об оценке подготовлен в соответствии со следующими допущениями: <ol style="list-style-type: none"> <li>1. Оценщик не несет ответственности за юридическое описание прав на Объект оценки или за вопросы, связанные с рассмотрением этих прав. Право на Объект оценки считается достоверным. Оцениваемый Объект оценки считается свободным от каких-либо претензий или ограничений, кроме оговоренных в Отчете об оценке.</li> <li>2. При составлении Отчета Оценщик не обязан приводить обзорные материалы (фотографии, планы, чертежи и т.п.) по объекту оценки. Документы, предполагаемые к использованию Оценщиком и устанавливающие количественные и качественные характеристики Объекта оценки, а также использованные при проведении оценки объекта оценки данные могут содержаться в архиве Оценщика.</li> <li>3. Оценщик предполагает отсутствие каких-либо скрытых фактов, влияющих на оценку. Оценщик не несет ответственности ни за наличие таких скрытых фактов, ни за необходимость выявления таковых.</li> <li>4. Сведения, получаемые Оценщиком, которые будут содержаться в Отчете, считаются достоверными. Однако Оценщик не может гарантировать абсолютную точность информации, поэтому для всех сведений будет указан</li> </ol>



	<p>источник информации.</p> <p>5. Приводимые в Отчете факты, на основании которых будет проведен анализ, и сделаны предположения и выводы, будут собраны Оценщиком с наибольшей степенью использования их знаний и умений.</p> <p>6. Содержащиеся в Отчете анализ, мнения и заключения принадлежат самому Оценщику и действительны строго в пределах ограничительных условий и допущений.</p> <p>7. Отчет достоверен лишь в полном объеме и лишь в указанных в нем целях и задачах.</p> <p>8. Ни Заказчик, ни Оценщик не могут использовать Отчет иначе, чем это предусмотрено договором на оценку.</p> <p>9. Мнение Оценщика относительно стоимости объекта действительно только на дату оценки Объекта оценки. Оценщик не принимает на себя никакой ответственности за изменение экономических, юридических и иных факторов, которые могут возникнуть после этой даты и повлиять на рыночную ситуацию, а, следовательно, и на стоимость объекта.</p> <p>10. Оценщик не имеет ни настоящей, ни ожидаемой заинтересованности в оцениваемом имуществе и действуют непредвзято и без предубеждения по отношению к участвующим сторонам.</p> <p>11. Стоимость услуг Оценщика не зависит от итоговой оценки стоимости, а также тех событий, которые могут наступить в результате использования Заказчиком или третьими лицами выводов и заключений, содержащихся в Отчете.</p> <p>12. От Оценщика не требуется появляться в суде или свидетельствовать иным способом по поводу произведенной оценки, иначе как по официальному вызову суда.</p> <p>13. Отчет об оценке содержит профессиональное мнение Оценщика относительно стоимости объекта и не является гарантией того, что объект будет продан на свободном рынке по цене, равной стоимости объекта, указанной в данном Отчете.</p> <p>14. Информация о событиях, произошедших после даты оценки, может быть использована для определения стоимости объекта оценки только для подтверждения тенденций, сложившихся на дату оценки, в том случае, когда такая информация соответствует сложившимся ожиданиям рынка на дату оценки.</p> <p>15. Прочие ограничения будут указаны по тексту Отчета об оценке.</p>
Иная информация, предусмотренная федеральными стандартами оценки	Отсутствует

### Сведения об Отчете

Таблица 3

<b>Основание проведения оценки</b>	Договор № 1-Ре/2020-недв от 12.02.2020 года, заключенный между Заказчиком – ФИНАНСОВЫЙ УПРАВЛЯЮЩИЙ КЕСЯНА АРТУША АМАЯКОВИЧА (13.07.1966 Г.Р., ОГРНИП 307770000476922, ИНН772501728990) - СОЦКАЯ НАТАЛЬЯ НИКОЛАЕВНА (ИНН 772565004658, СНИЛС 008-346-771-53, ОГРНИП 304770000230811 и Исполнителем – ИП Селиным А.П.
<b>Законодательные и нормативные акты, регулирующие организацию оценочной деятельности</b>	Отчет составлен в соответствии с требованиями: <ol style="list-style-type: none"> <li>1. Федерального закона «Об оценочной деятельности в РФ» №135-ФЗ от 29.07.98 г. (в действующей редакции); Федерального закона Российской Федерации от 27 июля 2006 г. №157-ФЗ «О внесении изменений в Федеральный закон «Об оценочной деятельности в РФ», Федерального закона Российской Федерации от 21 июля 2014 г. №225-ФЗ «О внесении изменений в Федеральный закон «Об оценочной деятельности в РФ».</li> <li>2. Федеральных стандартов оценки от 20 мая 2015 года (ФСО№1, ФСО№2, ФСО№3);</li> <li>3. Федерального стандарта оценки от 25 сентября 2014 года (ФСО№7).</li> </ol>
<b>Срок проведения оценки</b>	с 12.02.2020 г. по 17.02.2020 г.
<b>Порядковый номер отчета</b>	В системе нумерации оценщика настоящий Отчет имеет номер 1-Ре/2020-недв. Датой составления отчета является 17.02.2020 г.
<b>Денежная единица</b>	Рыночная стоимость объекта оценки определена в данном отчете в рублях РФ.

## **Форма Отчета**

Настоящий Отчет является полным повествовательным отчетом об оценке, отвечающим требованиям Федерального закона Российской Федерации «Об оценочной деятельности в РФ» №135-ФЗ от 29.07.98 г. (в действующей редакции), Федерального закона Российской Федерации от 27 июля 2006 г. №157-ФЗ «О внесении изменений в Федеральный закон «Об оценочной деятельности в РФ», Федерального закона Российской Федерации от 21 июля 2014 г. №225-ФЗ «О внесении изменений в Федеральный закон «Об оценочной деятельности в РФ» и применяемых стандартов оценочной деятельности (см. «Применяемые стандарты оценки»).

## **Порядковый номер Отчета и дата составления**

В системе нумерации оценщика настоящий Отчет имеет номер 1-Ре/2020-недв. Датой составления отчета является 17.02.2020 г.

## **Применяемые стандарты оценки**

Отчет составлен в соответствии с требованиями Федерального закона Российской Федерации «Об оценочной деятельности в РФ» №135-ФЗ от 29.07.98 г. (в действующей редакции), Федерального закона Российской Федерации от 27 июля 2006 г. №157-ФЗ «О внесении изменений в Федеральный закон «Об оценочной деятельности в РФ», Федерального закона Российской Федерации от 21 июля 2014 г. №225-ФЗ «О внесении изменений в Федеральный закон «Об оценочной деятельности в РФ».

### Используемые стандарты оценки:

- ФСО-1: Приказ Минэкономразвития России «Общие понятия оценки, подходы к оценке и требования к проведению оценки» от 20 мая 2015 года N 297;
- ФСО-2: Приказ Минэкономразвития России «Цель оценки и виды стоимости» от 20 мая 2015 года N 298;
- ФСО-3: Приказ Минэкономразвития России «Об утверждении федерального стандарта оценки «Требования к отчету об оценке» от 20 мая 2015 года N 299;
- ФСО-7: Приказ Минэкономразвития России «Об утверждении федерального стандарта оценки «Оценка недвижимости» от 25 сентября 2014 года N 611;
- Стандартами и правилами оценочной деятельности саморегулируемой организации «НП СРО «Деловой Союз Оценщиков».

Использование Федеральных стандартов оценки вызвано обязательностью их применения при осуществлении оценочной деятельности на территории РФ, что установлено положениями указанных стандартов.

Использование стандартов и правил саморегулируемой организации «НП СРО Деловой Союз Оценщиков» является обязательным для Оценщика, являющегося членом данного СРО.

## **Допущения и ограничительные условия, принятые при проведении оценки**

Допущения и ограничительные условия, использованные оценщиком, за исключением указанных в Задании на оценку, при проведении оценки:

1. Оценщик при проведении оценки объекта использовал документы, полученные от Заказчика, и допускал, что с даты, указанной в документах, до даты оценки каких-либо существенных количественных и качественных изменений характеристик объекта оценки не произошло.
2. В расчетных таблицах, которые представлены в Отчете, приведены округленные значения показателей. Итоговые показатели получены при использовании точных данных. Поэтому при пересчете итоговых значений по округленным данным результаты могут несколько не совпасть с указанными в Отчете.
3. Некоторые данные (например, площадь, стоимость, точный адрес и т.д.) по объектам-аналогам могут отличаться от информации, опубликованной на интернет-страницах, в периодической печати. Это связано с тем, что в процессе оценки Исполнителем проводились телефонные переговоры с собственниками и представителями собственников объектов-аналогов. В отчете указываются уточненные данные по объектам-аналогам, выявленные в процессе проведения телефонных переговоров.
4. Вся информация по объектам-аналогам действительна на дату оценки. Однако, если представитель продавца будет сообщать иную информацию на другую дату, отличную от даты оценки, то данная информация будет считаться недействительной, так как она появилась после даты оценки. Также оценщик не несет никакой ответственности за недостоверную информацию, предоставленную представителем продавца.
5. Прочие допущения и ограничения, указанные в тексте отчета об оценке.



## Сертификат качества

Подписавший настоящий Отчет Оценщик настоящим удостоверяет, что в соответствии с имеющимися у него данными:

- Факты, изложенные в Отчете, проверены, насколько это представлялось возможным;
- Содержащиеся в Отчете анализы, мнения и выводы ограничиваются лишь принятыми Оценщиком предположениями и существующими ограничительными условиями и представляют собой личные беспристрастные профессиональные формулировки;
- В отношении оцениваемого имущества, являющегося предметом настоящего Отчета, Оценщик не имеет никакой личной заинтересованности ни сейчас, ни в перспективе, а также не состоит в родстве, не имеет никаких личных интересов или пристрастности по отношению к лицам, являющимся на дату вступления в силу настоящего Отчета владельцами оцениваемого имущества или намеревающихся совершить сделку с ним;
- Оплата услуг Оценщика не связана с обусловленной или заранее установленной стоимостью оцениваемого имущества или с деятельностью по оценке имущества, благоприятствующей интересам клиента, с суммой стоимости имущества, с достижением оговоренных или с возникновением последующих событий и совершением сделки с оцененным имуществом;
- Анализы Оценщика, мнения и выводы осуществлялись, а Отчет об оценке имущества составлен в полном соответствии с Федеральным законом Российской Федерации «Об оценочной деятельности в РФ» №135-ФЗ от 29.07.98 г. (в действующей редакции), Федеральным законом Российской Федерации от 27 июля 2006 г. №157-ФЗ «О внесении изменений в Федеральный закон «Об оценочной деятельности в РФ», Федеральным законом Российской Федерации от 21 июля 2014г. №225-ФЗ «О внесении изменений в Федеральный закон «Об оценочной деятельности в РФ», Федеральными стандартами оценки от 20 мая 2015 года (ФСО№1, ФСО№2, ФСО№3); Федеральным стандартом оценки от 25 сентября 2014 года (ФСО №7); стандартами и правилами оценочной деятельности саморегулируемой организации «НП СРО Деловой Союз Оценщиков»;
- В ходе подготовки Отчета об оценке никто не оказывал Оценщику существенной профессиональной помощи.

### Общие положения (сведения о Заказчике, об Оценщике)

#### Сведения об Оценщике

Оценщик, выполнивший данную работу, имеет необходимое профессиональное образование и достаточный практический опыт в области оценки. Фамилия оценщика, стаж работы в оценочной деятельности и уровень его профессиональной подготовки указаны ниже:

Таблица 4

Ф.И.О. оценщика	Воронцов Сергей Александрович
Место нахождения оценщика (по адресу регистрации СРО)	160009 г. Вологда, ул. Мира, д. 80, кв. 138
Номер контактного телефона оценщика	8-958-168-58-68
Адрес электронной почты оценщика	sw-35@yandex.ru
Образование	Диплом о профессиональной переподготовке, ПП-1 № 725400, выдан 26.02.2010 г.
Стаж работы в оценочной деятельности	с 2010 г.
Страхование гражданской ответственности	ПОЛИС страхования ответственности оценщика № 8304R/776/00006/19, срок действия договора страхования с 01.03.2019 г. по 29.02.2020 г., страховая сумма 5 000 000 руб. Страховщик – АО «АльфаСтрахование»
Членство в саморегулируемых организациях оценщиков	Свидетельство о членстве в организации оценщиков НП "СРО "Деловой Союз Оценщиков" от 07.12.2012 года, рег. № 546.
Наличие квалификационных аттестатов в области оценочной деятельности	Квалификационный аттестат в области оценочной деятельности № 005414-1 от 16 марта 2018 г. по направлению оценочной деятельности «Оценка недвижимости». Квалификационный аттестат в области оценочной деятельности № 014496-2 от 31 августа 2018 г. по направлению оценочной деятельности «Оценка движимого имущества».
Основание проведения оценщиком оценки. Юридическое/Физическое лицо, с которым оценщик заключил трудовой договор	ИП Селин А.П. заключил договор найма №1 от 12.02.2020 г. с оценщиком Воронцовым С.А. для проведения настоящей оценки в полном объеме.

Таблица 5. Сведения об ИП Селин Александр Петрович.

Наименование	ИП Селин Александр Петрович, паспорт 54 02 293232 выдан Ливенским ГРОВД Орловской обл. 20.04.2002 г., присвоен ИНН 570200349196, ОГРНИП 305574326400017, ОКПО 0143912275; в качестве индивидуального предпринимателя Селин А.П. действует с 21.09.2005 г. Телефон 8-999-601-58-51, e-mail: ale9261947888@yandex.ru Адрес: г. Москва, Переведеновский пер., 13/16.
Информация о членстве в саморегулируемой организации оценщиков	Селин А.П. является членом некоммерческого партнерства «САМОРЕГУЛИРУЕМАЯ ОРГАНИЗАЦИЯ АССОЦИАЦИИ РОССИЙСКИХ МАГИСТРОВ ОЦЕНКИ», расположенного по адресу: 107023, г. Москва, ул. Суворовская, д. 19, стр. 1, БЦ Галатекс, 4 этаж. Почтовый адрес: 115184, Москва, а/я 10. Реестровый номер 307.
Документы, подтверждающие получение профессиональных знаний в области оценочной деятельности	Оценщик бизнеса – диплом ПП № 718872 от 19 апреля 2005 года, выдан Институтом профессиональной оценки
Сведения о страховании гражданской ответственности оценщика	Профессиональная ответственность оценщика застрахована в ОАО «АльфаСтрахование», полис 0780R/776/30160/19, срок страхования 06.08.2019 г. по 05.08.2020 г. включительно, размер страховой суммы составляет 10 000 000 рублей.
Сведения о полученных сертификатах	свидетельство о повышении квалификации № 446, выдано Центром дополнительного образования Московского физико-технического института (Государственного Университета) по программе «Оценочная деятельность», Москва 2008 год; удостоверение о краткосрочном повышении квалификации № 771, выдано Государственной академией профессиональной переподготовки и повышения квалификации руководящих работников и специалистов инвестиционной сферы по теме «Менеджмент саморегулирования в сфере строительства», Москва 2011 год, сертификат соответствия 2609.С.14045 о присвоении звания сертифицированного оценщика по направлению «Оценка в целях оспаривания кадастровой стоимости» от 26 сентября 2014 года
Сведения о независимости	Настоящим Селин А.П. подтверждает полное соблюдение принципов независимости, установленных ст. 16 Федерального закона от 29.07.1998 N 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации», при осуществлении оценочной деятельности и составлении настоящего отчета об оценке. Селин А.П. не является учредителем, собственником, акционером, должностным лицом или работником юридического лица - заказчика, лицом, имеющим имущественный интерес в объекте оценки. Исполнитель не состоит с указанными лицами в близком родстве или свойстве. Селин А.П. не имеет в отношении объекта оценки вещных или обязательственных прав вне договора и не является участником (членом) или кредитором юридического лица – заказчика, равно как и заказчик не является кредитором или страховщиком оценщика. Размер оплаты исполнителю за проведение оценки объекта оценки не зависит от итоговой величины стоимости объекта оценки, указанной в настоящем отчете об оценке.

Образовательные документы и профессиональные сертификаты оценщика приведены в Приложении.

### Сведения о Заказчике

Финансовый управляющий Кесьян Артуша Амаяковича (13.07.1966 г.р., ОГРНИП 307770000476922, ИНН772501728990) - Соцкая Наталья Николаевна (ИНН 772565004658, СНИЛС 008-346-771-53, ОГРНИП 304770000230811, регистрационный номер: 4744, почтовый адрес: 101000, г. Москва, а/я 499, nsockaya@yandex.ru), утвержденная Решением Арбитражного суда города Москвы по делу №А40-85801/19 от 06.02.2019 (резолютивная часть) Информация обо всех привлеченных к проведению оценки и подготовке отчета об оценке организациях и специалистах

### **Требования к проведению оценки**

В соответствии с Приказом Минэкономразвития РФ от 20.05.2015 г. №297 об утверждении федерального стандарта оценки деятельности «Общие понятия оценки, подходы к оценке и требования к проведению оценки» (ФСО №1), а также правилами саморегулируемой организации «НП СРО Деловой Союз Оценщиков» проведение оценки включает в себя 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 (обобщение) результатов применения подходов к оценке и определение итоговой величины стоимости объекта оценки;
- д) составление отчета об оценке.

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

#### I. Перечень использованных нормативно-методических материалов.

- Федеральный закон «Об оценочной деятельности в Российской Федерации». ФЗ РФ №135-ФЗ от 29.07.1998 г. (в действующей редакции).
- Федеральный закон «О внесении изменений в Федеральный закон «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» от 21.07.2014 г. № 225-ФЗ.
- Федеральный закон Российской Федерации от 27 июля 2006 г. №157-ФЗ «О внесении изменений в Федеральный закон «Об оценочной деятельности в РФ».
- «Налоговый кодекс Российской Федерации» часть вторая (в действующей редакции).
- «Гражданский кодекс Российской Федерации» (в действующей редакции).
- ФСО-1: Приказ Минэкономразвития России «Общие понятия оценки, подходы к оценке и требования к проведению оценки» от 20 мая 2015 года N 297.
- ФСО-2: Приказ Минэкономразвития России «Цель оценки и виды стоимости» от 20 мая 2015 года N 298.
- ФСО-3: Приказ Минэкономразвития России «Об утверждении федерального стандарта оценки «Требования к отчету об оценке» от 20 мая 2015 года N 299.
- ФСО-7: Приказ Минэкономразвития России «Об утверждении федерального стандарта оценки «Оценка недвижимости» от 25 сентября 2014 года N 611.
- Стандарты и правила саморегулируемой организации «НП СРО Деловой Союз Оценщиков».
- Оценка недвижимости. Под редакцией А.Г. Грязновой, М.А. Федотовой, М.2002 г.
- Оценка недвижимости. Е. И. Тарасевич. Санкт-Петербург 1997 г.
- Справочник оценщика недвижимости – 2017 «Земельные участки» под редакцией Лейфера Л.А., Приволжский центр методического и информационного обеспечения оценки.
- Справочник расчетных данных для оценки и консалтинга СРК 18, 2018 под редакцией Яскевича Е.Е.

#### II. Источники данных о регионе расположения оцениваемого объекта.

- [https://ru.wikipedia.org/wiki/%D0%A2%D0%B5%D0%BA%D1%81%D1%82%D0%B8%D0%BB%D1%8C%D1%89%D0%B8%D0%BA%D0%B8\\_\(%D1%80%D0%B0%D0%B9%D0%BE%D0%BD\\_%D0%9C%D0%BE%D1%81%D0%BA%D0%B2%D1%8B\)](https://ru.wikipedia.org/wiki/%D0%A2%D0%B5%D0%BA%D1%81%D1%82%D0%B8%D0%BB%D1%8C%D1%89%D0%B8%D0%BA%D0%B8_(%D1%80%D0%B0%D0%B9%D0%BE%D0%BD_%D0%9C%D0%BE%D1%81%D0%BA%D0%B2%D1%8B))

#### III. Источники данных о рынке недвижимого имущества.

1. [www.cian.ru](http://www.cian.ru),
2. [www.irr.ru](http://www.irr.ru);
3. [www.apex-realty.ru](http://www.apex-realty.ru);
4. [www.ru.ners.ru](http://www.ru.ners.ru).
5. <http://www.rosrealt.ru>.

#### IV. Источники данных об анализе рынка оцениваемого объекта.

- <https://zдание.info/2393/2467/news/13775>

### **Перечень документов, используемых оценщиком и устанавливающих качественные и количественные характеристики объекта оценки**

- Выписка ЕГРН;
- Акт осмотра предмета залога от 12.02.2020 г.;

### **Анализ достаточности и достоверности информации**

Анализ достаточности информации показал, что полученная от Заказчика и из других источников информация является достаточной для проведения оценки и достоверной.

В процессе подготовки настоящего отчета, оценщик исходил из достоверности предоставленных Заказчиком документов, а также сведений, сообщенных во время интервью в процессе сбора рыночных данных. Анализ достоверности имеющейся информации показал, что полученная от Заказчика и из других источников информация не противоречит друг другу, поэтому может быть признана достоверной, если не будут представлены новые факты, которые поставят под сомнение достоверность информации.

### **Сведения об имущественных и оцениваемых правах, обременениях, связанных с объектом оценки**

В качестве правоустанавливающих и правоподтверждающих документов имущественных прав на объекты оценки представлены следующие документы:

- Выписки ЕГРН

Под правом собственности в соответствии со ст. 209 ГК РФ понимается следующее: Собственнику принадлежат права владения, пользования и распоряжения своим имуществом. Собственник вправе по своему усмотрению совершать в отношении принадлежащего ему имущества любые действия, не противоречащие закону и иным правовым актам и не нарушающие права и 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.

Право собственности на здание и право долгосрочной аренды на земельный участок принадлежит Кесяну Артушу Амаяковичу 13.07.1966 г.р., ОГРНИП 307770000476922, ИНН772501728990.

газдел 2

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости

#### **Сведения о зарегистрированных правах**

<b>Здание</b>			
вид объекта недвижимости			
Лист №	Раздела <u>2</u>	Всего листов раздела <u>2</u> :	Всего разделов:
28.11.2019	№ 99/2019/297909770		
Кадастровый номер:		77:04:0002005:1299	
1.	Правообладатель (правообладатели):	1.1.	Кесян Артуш Амаякович
2.	Вид, номер и дата государственной регистрации права:	2.1.	Собственность, № 77-77-04/012/2011-231 от 25.02.2011

Ограничения (обременения) имущественных прав (право долгосрочной аренды) на земельный участок - ипотека.

Ограничения (обременения) имущественных прав (право собственности) на здание - ипотека, аренда.

В соответствии с заданием на оценку, оценка проводится с допущением, что оцениваемые права свободны от каких-либо обременений или ограничений.

### **Описание оцениваемого имущества**

Объектом оценки в рамках настоящего отчета является объект недвижимого имущества.

При описании объекта оценки Оценщик опирался на информацию, указанную в документах и акте осмотра.

Техническое состояние здания - требуется капитальный ремонт.

#### Описание здания

Таблица 5

<b>Наименование</b>	5 этажей, в том числе тотемных - 1, нежилое, общей площадью 8714,4 кв.м, расположенное по адресу: г. Москва, ул. Грайвороновская, д.19, кадастровый номер 77:04:0002005:1299
<b>Кадастровый номер здания</b>	77:04:0002005:1299
<b>Адрес</b>	г. Москва, ул. Грайвороновская, д.19
<b>Первоначальная балансовая стоимость, руб.</b>	Отсутствует в силу закона
<b>Остаточная балансовая стоимость, руб.</b>	Отсутствует в силу закона
<b>Фактическое использование</b>	Для торговли
<b>Площадь, кв. м</b>	8714,4кв.м

<b>Строительный объем, куб.м</b>	данные отсутствуют
<b>Этажность (наличие подвала, чердака)</b>	5+1
<b>Материал стен</b>	Из легковесных панелей
<b>Год постройки / реконструкции</b>	1987
<b>Состояние</b>	требуется капитальный ремонт

Распределение площадей по назначению и локальному расположению

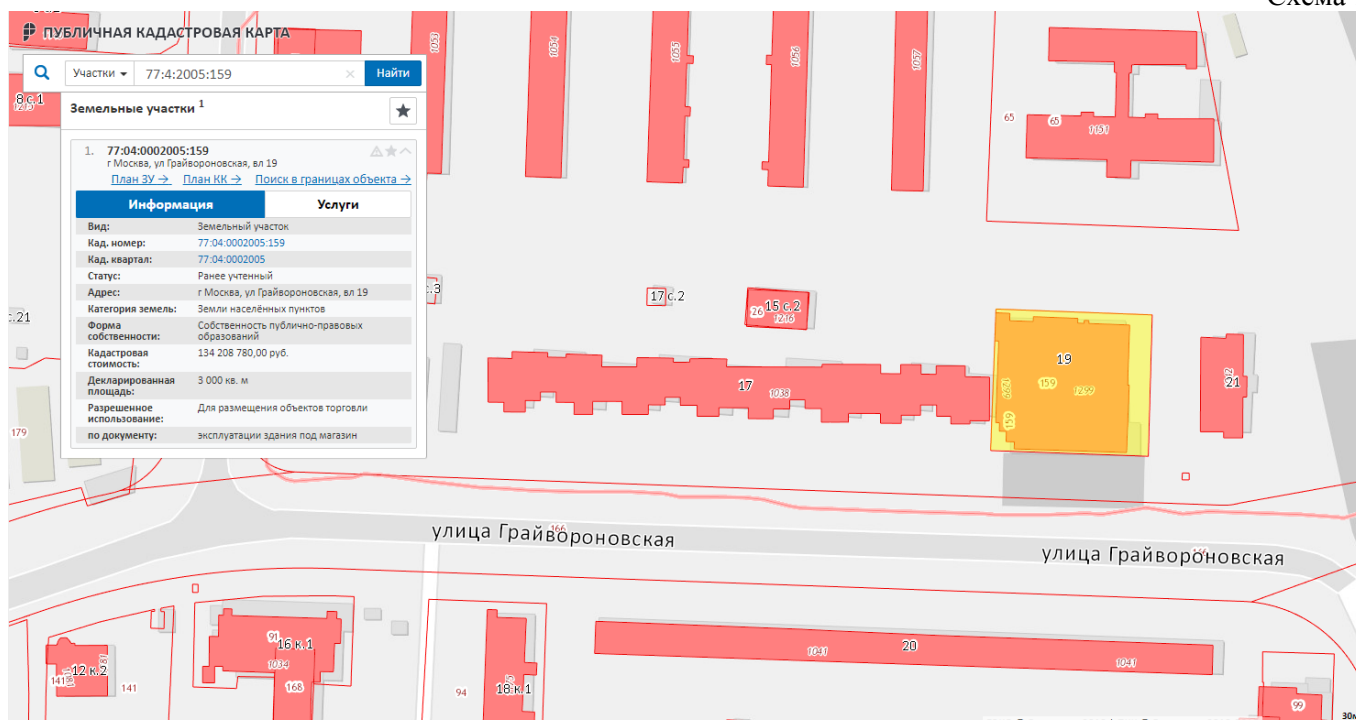
№ п/п	Локальное расположение	Назначение	Общая площадь, кв.м.
1	подвал	складское, административно-бытовое	<b>1 585,4</b>
2	антресоль подвала	складское, административно-бытовое	<b>337,0</b>
3	1 этаж	торговое	<b>2 054,6</b>
4	2 этаж	торговое	<b>2 049,6</b>
5	3 этаж	торговое	<b>1 797,8</b>
6	4 этаж	торговое	<b>720,2</b>
7	технический этаж	вспомогательное	<b>169,8</b>
<b>ИТОГО:</b>			<b>8 714,4</b>

Описание земельного участка

Таблица 6

<b>Кадастровый номер земельного участка</b>	77:04:0002005:159
<b>Кадастровая стоимость, руб.</b>	134208780
<b>Адрес</b>	г. Москва, ул. Грайвороновская, вл.19
<b>Дата определения стоимости:</b>	01.01.2018
<b>Площадь, кв. м</b>	3000
<b>Категория земельного участка, разрешенное использование</b>	Земли поселений (земли населенных пунктов) Для размещения объектов торговли
<b>Коммуникации</b>	электроснабжение, водоснабжение, теплоснабжение, канализация

Схема 1





Право аренды земельного участка, категория земель: земли населенных пунктов; виды разрешенного использования: эксплуатация здания под магазин, кадастровый номер: 77:04:0002005:159, общая площадь 3000 кв.м, адрес объекта: г. Москва, ул. Грайвороновская, вл. 19.

общая площадь земельного участка 3000 кв.м,  
кадастровый номер 77:04:0002005:159,  
категория земель: земли населенных пунктов,  
вид разрешенного использования по выписке ЕГРН - эксплуатация здания под магазин.  
Кадастровая стоимость 134 208 780 руб.

## Справочная информация по объектам недвижимости в режиме online

Земельный участок	
Вернуться к результатам поиска    Сформировать новый запрос	
Кадастровый номер:	77:04:0002005:159
Статус объекта:	Ранее учтенный
Дата постановки на кадастровый учет:	01.01.2007
Категория земель:	Земли населенных пунктов
Разрешенное использование:	Для размещения объектов торговли
Площадь:	3000
Единица измерения (код):	Квадратный метр
Кадастровая стоимость:	134208780
Дата определения стоимости:	01.01.2018
Дата внесения стоимости:	09.01.2019
Адрес (местоположение):	г Москва, ул Грайвороновская, вл 19
Дата обновления информации:	09.01.2019
Форма собственности:	
▼ <b>Права и ограничения</b>	
Право	Ограничение
	№ 77:04:0002005:159-77/004/2018-1 от 27.03.2018 (Ипотека)
	№ 77-77-14/035/2012-342 от 03.10.2012 (Аренда)
▼ <b>Особые отметки</b>	
Сведения об использовании земель имеют статус «Актуальные незасвидетельствованные». Право зарегистрировано на объект с видом использования земель [эксплуатации здания под магазин].	

Данная информация была найдена в сети интернет:

[https://rosreestr.ru/wps/portal/p/cc\\_ib\\_portal\\_services/online\\_request!/ut/p/z1/pZBBc4IwEIV\\_Tc9JEIp4S9WxHVutVlvDJRNiBuJAYELsAf99E6BjL-qhDJfdffu-twEpOIBUsU-ZMyNrxUpXk\\_SelJbhHE1DtFxsUAzxE16iEVpAuIvAx1XBGoH0P\\_tO4PfhQ9Dt59eRUyDGwIf8RaE uJAxhegRIxwGy\\_Vsl0C8HcH351UQQIjAm\\_fgtTK6LkuhAbmDb4JpXmDuH9JP266m5rsRgEzXjK72Lw\\_zrR9IVpZHqXLH8TbsSJWtAInjCQwnLoFDRBMUJX6qRe4NyR9L1jOI0VZ0bZudBDe9pqhtKwa5YdrQpm5lr-8NW6OFML\\_oxvCC7cSXa0RRkox7jDGlqIqaVHV26gP6Qihqu0wzxQV12QZF2Z2Q-Zc4M4bbXQG7S2RemPOOa1turB7CssaFHZhNtT9A-VpV49HF\\_wf7eM0s/p0/IZ7\\_01HA1A42KODT90AR30VLN22001=CZ6\\_GQ4E1C41KGQ170AIAK131G00T5=MEcontroller!QCPOjectDataController==/?object\\_data\\_id=77:4:2005:159&dbName=firLite&region\\_key=177](https://rosreestr.ru/wps/portal/p/cc_ib_portal_services/online_request!/ut/p/z1/pZBBc4IwEIV_Tc9JEIp4S9WxHVutVlvDJRNiBuJAYELsAf99E6BjL-qhDJfdffu-twEpOIBUsU-ZMyNrxUpXk_SelJbhHE1DtFxsUAzxE16iEVpAuIvAx1XBGoH0P_tO4PfhQ9Dt59eRUyDGwIf8RaE uJAxhegRIxwGy_Vsl0C8HcH351UQQIjAm_fgtTK6LkuhAbmDb4JpXmDuH9JP266m5rsRgEzXjK72Lw_zrR9IVpZHqXLH8TbsSJWtAInjCQwnLoFDRBMUJX6qRe4NyR9L1jOI0VZ0bZudBDe9pqhtKwa5YdrQpm5lr-8NW6OFML_oxvCC7cSXa0RRkox7jDGlqIqaVHV26gP6Qihqu0wzxQV12QZF2Z2Q-Zc4M4bbXQG7S2RemPOOa1turB7CssaFHZhNtT9A-VpV49HF_wf7eM0s/p0/IZ7_01HA1A42KODT90AR30VLN22001=CZ6_GQ4E1C41KGQ170AIAK131G00T5=MEcontroller!QCPOjectDataController==/?object_data_id=77:4:2005:159&dbName=firLite&region_key=177)





Сервисы > Справочная информация по объектам недвижимости в режиме online

Вы можете рассчитать налог на имущество физических лиц [на сайте ФНС России](#).

## Справочная информация по объектам недвижимости в режиме online

### Объект капитального строительства

[Вернуться к результатам поиска](#) | [Сформировать новый запрос](#)

Кадастровый номер: **77:04:0002005:1299**

Статус объекта: **Ранее учтенный**

Дата постановки на кадастровый учет: **25.05.2012**

Площадь ОКС'а: **8714,4**

Единица измерения (код): **Квадратный метр**

Кадастровая стоимость: **775073899,06**

Дата внесения стоимости: **09.01.2019**

Дата определения стоимости: **01.01.2018**

Адрес (местоположение): **Москва, ул Грайвороновская, д 19**

(ОКС) Тип: **Здание (Нежилое здание, Здание)**

(ОКС) Этажность: **5**

(ОКС) Подземная этажность: **1**

(ОКС) Материал стен: **Из легкобетонных панелей**

(ОКС) Ввод в эксплуатацию: **1987**

(ОКС) Завершение строительства: **1987**

Дата обновления информации: **05.02.2019**

#### Ранее присвоенные номера

Инвентарный номер: **45:290:002:000151200**

Условный номер: **180120**

Форма собственности:

#### ▼ Права и ограничения

Право

Ограничение

№ 77-77-04/012/2011-231 от 25.02.2011  
(Собственность)

№ 77:04:0002005:1299-77/004/2018-2 от 27.03.2018 (Ипотека)

№ 77-01/09-1015/2003-322 от 30.12.2003 (Аренда)

№ 77-77-04/015/2011-099 от 04.05.2011 (Аренда)

№ 77-77-04/080/2012-340 от 03.05.2012 (Аренда)

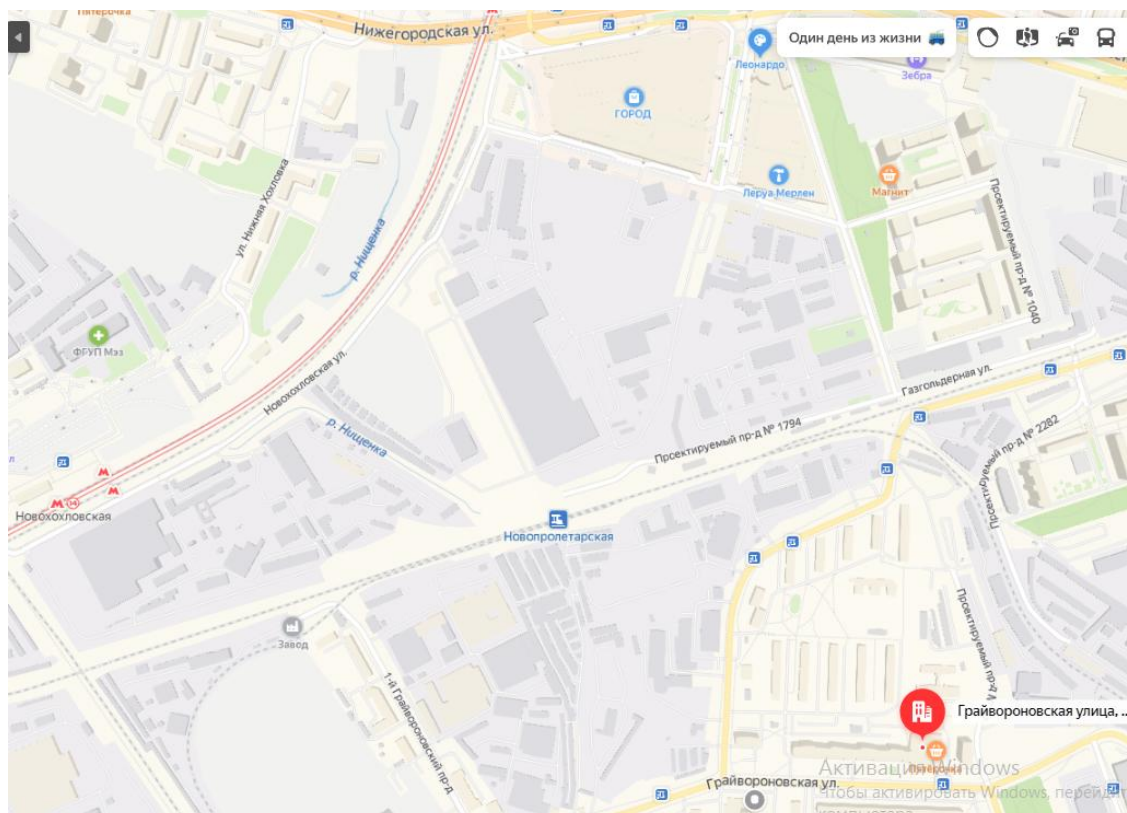
## **Описание района расположения объекта оценки**

Текстильщики (разг. Текстиля, Текстили) — район и внутригородское муниципальное образование в Юго-Восточном административном округе города Москвы. Граница района «Текстильщики» проходит по: северной границе Люблинского пруда, далее по оси полосы отвода Курского направления МЖД, оси Волгоградского проспекта, осям полос отвода: Малого кольца и Курского направления МЖД, Симоновской подъездной ж/д ветки, подъездной ж/д ветки, далее на юго-восток (400 метров) по оси северо-восточного проезда Волжского бульвара, оси Окской улицы, далее, пересекая Волгоградский проспект, по оси юго-западного проезда Волжского бульвара и Краснодонской улицы до Люблинского пруда. Таким образом район граничит с районами Нижегородский (на севере), Рязанский (на северо-востоке), Кузьминки (на востоке), Люблино (на юге) и Печатники (на западе). Метрополитен: «Волжская», «Текстильщики»

Объект оценки имеет транспортную доступность от ближайшей станции метро Текстильщики - 20 минут пешком.

Ближайшее окружение объекта оценки - жилые дома.

Схема 2



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

Доступ в помещения объекта оценки для проведения внутреннего осмотра помещений объекта оценки не предоставлен собственником объекта оценки. Заказчиком оценки предоставлен акт осмотра помещений объекта оценки.

Иных количественных или качественных характеристик элементов, входящих в состав оцениваемого объекта, кроме оговоренных в отчете, нет.

## **Информация о текущем использовании объекта оценки**

Текущее использование оцениваемого здания: согласно функциональному назначению здания.

Земельный участок, на котором расположено оцениваемое здание, используются согласно виду разрешенного использования.

## **Другие факторы и характеристики, относящиеся к объекту оценки, существенно влияющие на его стоимость**

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

## Балансовая стоимость оцениваемого объекта

Первоначальная и остаточная балансовая стоимость не предоставлена Заказчиком в силу закона.

**Анализ рынка объекта оценки, а также анализ других внешних факторов, не относящихся непосредственно к объекту оценки, но влияющих на его стоимость**

**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**

## Основные показатели социально-экономического развития Российской Федерации

	Июнь 2019 г.	В % к		I полугодие 2019 г. в % к I полугодю 2018 г.	Справочно		
		июню 2018 г.	Маю 2019 г.		июнь 2018 г. в % к		I полугодие 2018 г. в % к I полугодю 2017 г.
					июню 2017 г.	маю 2018 г.	
Валовой внутренний продукт, млрд рублей	244874 <sup>1а</sup>			100,5 <sup>2</sup>			101,9 <sup>3</sup>
Индекс промышленного производства <sup>4</sup>		103,3	102,3	102,6	102,2	99,8	103,0
Производство сельского хозяйства, млрд рублей	330,8	101,1	103,5	101,2	100,8	103,4	102,0
Грузооборот транспорта, млрд т-км	454,5	100,3	95,1	101,7	102,1	95,8	103,0
в том числе железнодорожного транспорта	205,8	98,2	91,6	102,0	103,2	95,5	104,5
Оборот розничной торговли, млрд рублей	2731,1	101,4	101,6	101,7	103,4	101,6	102,9
Объем платных услуг населению, млрд рублей	824,8	96,5	99,0	98,8	102,7 <sup>5</sup>	101,5 <sup>5</sup>	101,4 <sup>5</sup>
Внешнеторговый оборот, млрд долларов США	51,4 <sup>6</sup>	88,8 <sup>7</sup>	89,2 <sup>8</sup>	97,5 <sup>9</sup>	120,9 <sup>9</sup>	101,6 <sup>8</sup>	122,9 <sup>9</sup>
в том числе: экспорт товаров	31,6	86,5	88,6	97,5	129,3	101,4	127,2
импорт товаров	19,8	92,6	90,1	97,5	108,7	101,8	116,0
Инвестиции в основной капитал, млрд рублей	2635,1 <sup>10</sup>			100,5 <sup>2</sup>			103,8 <sup>9</sup>
Индекс потребительских цен		104,7	100,0	105,1	102,3	100,5	102,3
Индекс цен производителей промышленных товаров <sup>4</sup>		104,1	99,4	108,9	116,1	103,4	108,5
Реальные располагаемые денежные доходы <sup>11</sup>				98,7			101,3 <sup>12</sup>
Среднемесячная начисленная заработная плата работников организаций:							
номинальная, рублей	49840 <sup>13</sup>	107,1 <sup>13</sup>	104,0 <sup>13</sup>	107,0 <sup>13</sup>	109,7	104,1	111,2
реальная		102,3 <sup>13</sup>	104,0 <sup>13</sup>	101,8 <sup>13</sup>	107,2	103,6	108,7
Общая численность безработных (в возрасте 15 лет и старше), млн человек	3,3 <sup>14</sup>	94,1	98,0	94,3	91,8	98,2	91,5
Численность официально зарегистрированных безработных (по данным Роструда), млн человек	0,7	105,7	96,1	102,9	86,5	96,6	86,4

По оценке Минэкономразвития России, во II кв. 2019 года **ВВП** продолжил демонстрировать слабую динамику - 0,8 % г/г (после 0,5 % г/г в январе-марте). Рост ВВП по итогам I полугодия оценивается на уровне 0,7 % г/г.

Как и в I кв. 2019 г., основной положительный вклад в прирост ВВП в апреле-июне внесли промышленные виды деятельности (в общей сложности 0,8 п.п.), в то время как вклады других базовых отраслей (торговля, строительство, транспорт) были околонулевыми. В целом такая ситуация свидетельствует о низком уровне совокупного спроса в экономике.

Слабость совокупного спроса в последние месяцы подтверждается следующими тенденциями:

- Резкое замедление инфляции. По оценке Минэкономразвития России, темпы роста потребительских

1 Данные за I квартал 2019 г. (первая оценка).

2) I квартал 2019 г. в % к I кварталу 2018 года.

3) I квартал 2018 г. в % к I кварталу 2017 года.

4) По видам деятельности "Добыча полезных ископаемых", "Обрабатывающие производства", "Обеспечение электрической энергией, газом и паром; кондиционирование воздуха", "Водоснабжение; водоотведение, организация сбора и утилизации отходов, деятельность по ликвидации загрязнений".

5) Оперативные данные уточнены на основании итогов годовых статистических обследований хозяйствующих субъектов.

6) Данные за май 2019 года.

7) Май 2019 г. и май 2018 г. в % к соответствующему периоду предыдущего года, в фактически действовавших ценах.

8) Май 2019 г. и май 2018 г. в % к предыдущему месяцу, в фактически действовавших ценах.

9) Январь-май 2019 г. и январь-май 2018 г. в % к соответствующему периоду предыдущего года, в фактически действовавших ценах.

10) Данные за I квартал 2019 года.

11 Оценка показателей рассчитана в соответствии с Методологическими положениями по расчету показателей денежных доходов и расходов населения (утвержденными приказом Росстата № 465 от 02.07.2014 с изменениями от 20.11.2018).

12) С учетом единовременной денежной выплаты пенсионерам в январе 2017 г. в размере 5 тыс. рублей, назначенной в соответствии с Федеральным законом от 22 ноября 2016 г. № 385-ФЗ.

13) Предварительная оценка.

14) Предварительные данные.

цен по состоянию на 15 июля снизились до 4,5% г/г (по сравнению с мартовским пиком 5,3% г/г). К декабрю 2018 года инфляция в июне составила 2,5%, а индекс цен производителей промышленных товаров - 0,6%.

- Снижение числа вакансий на рынке труда. По данным портала HeadHunter, в июне число вакансий по отношению к соответствующему месяцу 2018 года сократилось на 7%.

- Падение объемов импорта при значительном реальном укреплении рубля. Импорт товаров из стран дальнего зарубежья в июне сократился на 6,5% г/г, несмотря на укрепление реального эффективного курса рубля на 5,8% в январе-июне 2018 года.

Ускорение роста **промышленного производства** во II кв.2019 (до 3,3 % г/г после 2,1 % г/г в I кв. 2019) было обеспечено узким кругом отраслей. В целом, за I полугодие 2019 г. рост промышленного производства составил 102,6%.

Выпуск *обрабатывающей промышленности* во II кв.2019 увеличился на 2,4% г/г (по сравнению с 1,3 % г/г в I кв. 2019). Основной вклад в улучшение его динамики внесли машиностроение и металлургия. Ускорение роста по итогам II кв.2019 также продемонстрировал химический комплекс. Вместе с тем другие основополагающие несырьевые отрасли - пищевая промышленность, деревообработка, производство стройматериалов и прочей неметаллической минеральной продукции - в апреле-июне продемонстрировали замедление роста. Ухудшение годовой динамики наблюдалось также в нефтепереработке (-1,6 % г/г во II кв. 2019 после роста на 2,0% г/г кварталом ранее).

Рост *добычи полезных ископаемых* продолжил замедляться (до 3,3 % г/г во II кв. 2019 после 4,7% г/г в I кв. 2019). Снижение годовых темпов роста в нефтяной отрасли было обусловлено в первую очередь выполнением Россией договоренностей в рамках соглашения ОПЕК+1. Замедление во II кв. 2019 наблюдалось и в других отраслях добывающего комплекса - угольной, газовой, добыче металлических руд. Вместе с тем производство сжиженного природного газа продолжало демонстрировать высокие годовые темпы роста (66,3% г/г во II кв. 2019 после 61,6% г/г в I кв. 2019).

В других базовых отраслях - строительстве, торговле, транспортном комплексе - в июне сохранялись низкие темпы роста. **Рост розничных продаж** во II кв. 2019 замедлился до 1,5% г/г по сравнению с 1,9% г/г в I кв.2019 и 2,8% г/г в 2018 году. Об охлаждении потребительского спроса свидетельствует и динамика его компонентов, не включаемых в розничный товарооборот. Рост оборота организаций **общественного питания** в апреле-июне замедлился до 4,3% г/г после 6,2% г/г в I кв. 2019. Объем **платных услуг населению** второй квартал подряд демонстрирует отрицательную динамику в годовом выражении.

Годовые темпы роста **объема строительных работ** в июне шестой месяц подряд сохранялись на околонулевом уровне.

Рост **грузооборота транспорта** продолжил замедление - до 0,3 % г/г в июне после 0,9 % г/г в мае. Во II кв. 2019 резко снизилась погрузка грузов на железнодорожном транспорте (-3,7% г/г после роста на 0,7% г/г в I кв. 2019).

**Инвестиции в основной капитал** во II кв. 2019 демонстрировали околонулеву динамику, что в том числе связано с сокращением инвестиционных расходов федерального бюджета по сравнению с соответствующим периодом предыдущего года (на -11,9 % г/г в январе-мае). Отрицательный вклад данного фактора в годовые темпы роста инвестиций в основной капитал за период с начала года оценивается на уровне -0,9 п.п. Во II кв. 2019 индикаторы инвестиционного спроса демонстрировали слабую динамику: в апреле-июне выпуск отечественного оборудования и строительных материалов по-прежнему рос умеренными темпами, продолжилось падение инвестиционного импорта машин и оборудования, годовые темпы роста объема строительных работ с начала текущего года сохраняются вблизи нулевой отметки.

Индекс производства продукции **сельского хозяйства** в июне 2019 г. незначительно ускорился в годовом выражении - до 1,1% г/г после 1,0% г/г в мае. В месячном выражении индекс вырос на 0,1% м/м (с исключением сезонного и календарного факторов) после околонулевой динамики в апреле-мае. Основной вклад в увеличение годовых темпов роста внес сектор растениеводства при увеличении размеров посевных площадей большинства сельскохозяйственных культур, а также опережении традиционного календарного графика в период посевной кампании. По данным Минсельхоза России, темпы уборки значительно опережают прошлогодние на фоне более раннего начала уборочной кампании в южных регионах страны вследствие установившихся благоприятных погодных условий, способствовавших ускоренному развитию и созреванию культур. Также сохраняется положительный вклад сектора животноводства в динамику сводного индекса производства сельскохозяйственной продукции.

**Доходы населения.** Реальные заработные платы в мае и, по предварительной оценке, в июне продолжили демонстрировать позитивную динамику. Отчетные данные по заработным платам за май (1,6 % г/г) оказались ниже июньской оценки Росстата. При этом в июне, по предварительной оценке, рост

заработных плат ускорился до 2,3 % г/г в реальном выражении, а в целом за II кв. 2019 рост показателя также составил 2,3% г/г (по сравнению с 1,3 % г/г в I кв. 2019).

Ускорение роста заработных плат во II кв.2019 внесло положительный вклад в динамику реальных доходов населения, которые в апреле-июне, по предварительным данным, выросли на 0,5% г/г после падения на 1,5% г/г в I кв. 2019. Снижение реальных располагаемых доходов во II кв. 2019 замедлилось до -0,2 % г/г по сравнению с -2,5 % г/г в январе-марте. При положительной динамике реальных заработных плат и социальных трансфертов остальные компоненты доходов (доходы от предпринимательской деятельности, доходы от собственности и ненаблюдаемые доходы), по оценке Минэкономразвития России, в реальном выражении снизились.

Негативный вклад в динамику реальных располагаемых доходов в апреле-июне, как и в I кв. 2019, внес рост обязательных платежей, в первую очередь процентов, уплаченных по кредитам. Вклад данного компонента во II кв. 2019, по оценке Минэкономразвития России, составил -0,7 п.п. Рост реальных располагаемых доходов населения без учета процентов по кредитам в апреле-июне оценивается на уровне 0,5 % г/г.

Уровень **безработицы** в июне сохранился на исторически минимальном уровне 4,6% SA (с коррекцией на сезонность). По предварительным данным Росстата, численность безработных (с исключением сезонности) снизилась на 15,8 тыс. человек (-0,5 % м/м SA), в то время как численность занятого населения с исключением сезонного фактора в июне увеличилась на 131,0 тыс. человек (+0,2 % м/м SA) после трех месяцев отрицательной помесечной динамики. В результате численность рабочей силы в июне показала небольшой прирост по отношению к предыдущему месяцу, однако продолжила демонстрировать отрицательную динамику в годовом выражении.

*Источнику: [http://www.gks.ru/bgd/free/B19\\_00/Main.htm](http://www.gks.ru/bgd/free/B19_00/Main.htm);  
[http://economy.gov.ru/wps/wcm/connect/250f3244-2e28-4b48-820f-81baaeec2059/190717\\_.pdf?MOD=AJPERES&CACHEID=250f3244-2e28-4b48-820f-81baaeec2059](http://economy.gov.ru/wps/wcm/connect/250f3244-2e28-4b48-820f-81baaeec2059/190717_.pdf?MOD=AJPERES&CACHEID=250f3244-2e28-4b48-820f-81baaeec2059);  
<http://economy.gov.ru/wps/wcm/connect/224ee312-cdd3-4ef7-969f-4f60c4f1b6e6/BBP2kv2019.pdf?MOD=AJPERES&CACHEID=224ee312-cdd3-4ef7-969f-4f60c4f1b6e6>;  
[http://economy.gov.ru/wps/wcm/connect/bfd8a471-8106-4e61-9ee2-56045ec5fa08/190806\\_econ\\_pic.pdf?MOD=AJPERES&CACHEID=bfd8a471-8106-4e61-9ee2-56045ec5fa08](http://economy.gov.ru/wps/wcm/connect/bfd8a471-8106-4e61-9ee2-56045ec5fa08/190806_econ_pic.pdf?MOD=AJPERES&CACHEID=bfd8a471-8106-4e61-9ee2-56045ec5fa08)*



**Торговая недвижимость Москвы в I полугодии 2019 года**

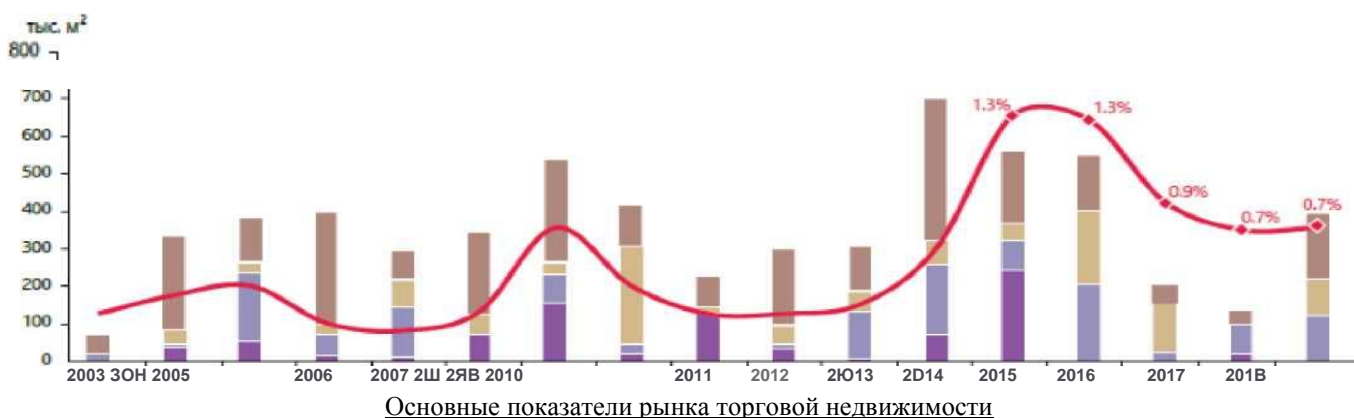
За I полугодие 2019 года предложение торговой недвижимости Москвы увеличилось за счет открытия двух объектов - ТРЦ «Саларис» (GLA - 105 кв. м) и ТЦ «Галеон» (GLA - 14 кв. м). Продолжается кампания крупных девелоперов по реконцепции существующих торговых центров.

Показатель вакантных площадей в торговых центрах столицы за I полугодие незначительно увеличился и составил 7,1%. Снижение активности со стороны новых международных торговых операторов: на рынок России вышло всего 12 новых брендов, за аналогичный период 2018 года - 13 брендов.

Ставки аренды на торговые помещения в торговых центрах существенно не изменились и в целом остались на прежнем уровне.

По итогам I полугодия 2019 года общий объем предложения рынка торговой недвижимости Москвы составил 12,7 млн кв. м (GLA - 6,46 млн кв. м). Прирост нового предложения состоялся за счет открытия во втором квартале ТРЦ «Саларис» и ТЦ «Галеон» общей арендопригодной площадью 119 000 кв. м.

**Динамика открытия новых торговых центров и доли вакантных площадей**



**Основные показатели рынка торговой недвижимости**

Общее предложение действующих объектов (площадь общая/арендопр и годная), млн м <sup>2</sup>	12,7/6,46
Планируется к вводу в эксплуатацию в 3019 г. (площадь общая/арендопр и годная), тыс. м <sup>2</sup>	=: 616,4/= 275,2
Доля вакантных площадей, %	7,1 (увеличение на 0,1 п. п.)

Условия аренды в торговых центрах Москвы:

торговая галерея, руб./м <sup>2</sup> /год	0-120 000
якорные арендаторы, руб./м <sup>2</sup> /год	3 000-20 000
<b>Операционные расходы:</b>	
торговая галерея, руб./м <sup>2</sup> /год	6 000-10 000
якорные арендаторы, руб./м <sup>2</sup> /год	1 500-3 000

Обеспеченность жителей Москвы качественными торговыми площадями, м<sup>2</sup>/1 000 жителей 512,5



Цены и их диапазоны

Административный округ	Минимальное значение	Максимальное значение	Средневзвешенная цена	Динамика к прошлому периоду	Медианное значение
ММДЦ «Москва-Сити»	141 761	1 734 940	471 205	2%	587 799
Центральный*	15 124	3 846 154	320 276	3%	346 890
Западный	12 074	2 019 627	178 709	-9%	195 206
Северный	18 182	2 402 597	176 628	1%	201 126
Северо-Восточный	26 587	2 954 545	174 816	0%	198 543
Восточный	22 059	1 775 318	154 488	0%	170 437
Юго-Западный	26 167	1 602 589	147 471	10%	162 590
Южный	16 732	2 450 216	144 816	-1%	205 329
Зеленоградский	18 553	272 727	139 361	9%	147 864
Юго-Восточный	19 360	2 435 065	135 416	5%	156 364
Северо-Западный	19 026	2 202 305	133 584	0%	168 182
Новомосковский	10 284	345 455	111 895	-7%	128 679
Троицкий	16 234	185 315	62 005	5%	79 051

\* Без учета объектов ММДЦ «Москва-Сити».

С учетом нового объема показатель обеспеченности жителей Москвы качественными торговыми площадями составил 512 500 кв. м на 1 000 человек. По данному показателю Москва находится на 5-м месте среди российских городов-миллионников, отставая от Екатеринбурга, Самары, Нижнего Новгорода и Санкт-Петербурга.

В разрезе административных округов «старой Москвы» наиболее обеспеченными являются Центральный, Северный и Южный.

Новомосковский округ является лидером по обеспеченности: 1 513 кв. м/1 000 человек, что обусловлено небольшой численностью населения (259 682 человек). В перспективе ближайших 3-5 лет ожидается значительный прирост населения за счет ввода в эксплуатацию большого объема жилья на фоне низкой интенсивности ввода торговых центров и, как следствие, снижение показателя обеспеченности до 750850 кв. м/1 000 человек.

Наименее обеспечен качественными торговыми площадями Троицкий административный округ с нулевым значением, однако ситуация должна измениться с анонсированным на начало 2020 года открытием торгового центра «Московский».

Всего в функционирующих торговых центрах столицы пустует порядка 460 000 кв. м.

Максимальный объем свободных площадей зафиксирован в Северо-Восточном округе: здесь из 423 000 кв. м торговых площадей вакантно около 45 000 кв. м, что составляет 10% от общего объема вакантных площадей столицы. Стоит отметить, что две трети свободных площадей составляет вакансия ТРЦ «Золотой Вавилон Ростокино», проходящего фазы ребрендинга в «Европолис Ростокино» и реконцепции.

Продолжается кампания крупнейших девелоперов по реновации существующих торговых объектов с целью продления «срока жизни» своих проектов и привлечения новых потребителей: девелопер Stocus Group приступил к реновации в ТРЦ «Vegas Каширское шоссе», Fort Group проводит комплексную реновацию ТРЦ «Золотой Вавилон», ФПК «Гарант-Инвест» проводит реконцепцию ТРЦ «Перово Молл», приобретенного в декабре 2018 года, ГК «Ташир» до конца года планирует закончить работы по ротации арендаторов в ТРЦ «РИО» на Дмитровском шоссе, заканчивается первый этап реновации московских торговых центров МЕГА, планируется открытие проекта редевелопмента от ADG Group - кинотеатра «Ангара», анонсирована реконструкция СК «Олимпийский» компанией «Киевская площадь», в составе обновленного объекта планируется торговая составляющая.

Улучшение качественных характеристик торговых центров является ответом девелоперов на изменившиеся запросы со стороны посетителей: современному потребителю неинтересно посещать торговый центр только с целью «купить» - этот процесс теперь можно осуществить, не выходя из дома, благодаря онлайн-магазинам и маркетплейсам. Современного покупателя привлекает не только набор магазинов, но и эмоциональная составляющая проекта, дополнительные возможности по проведению свободного времени, досуга и саморазвития.

По этой причине ключевым акцентом реновации является расширение и наполнение различными форматами зон общественного питания и развлечений, в отдельных объектах проводится масштабная ротация арендаторов, пересматривается tenant mix. Ритейлеры, в свою очередь, открываются в новом концептуальном дизайне, расширяют ассортимент.

Компания ИКЕА открыла первый магазин в черте города - Probnik площадью 7 700 кв. м, который разместился в ТРЦ «Авиапарк». Тренд на сокращение площадей гипермаркетов приобретает новые воплощения: на территории гипермаркетов «Карусель» заработают зоны мебели и товаров для дома Hoff в формате shop-in-shop, первый кросс-форматный объект заработает на Новой Риге.

Уровень вакансии в торговых центрах Москвы за I полугодие 2019 года увеличился незначительно (относительно IV квартала 2018 года) и составил 7,1%. Однако в сравнении с I полугодием 2018 года показатель вакантности свободных площадей снизился на 0,6 п. п.

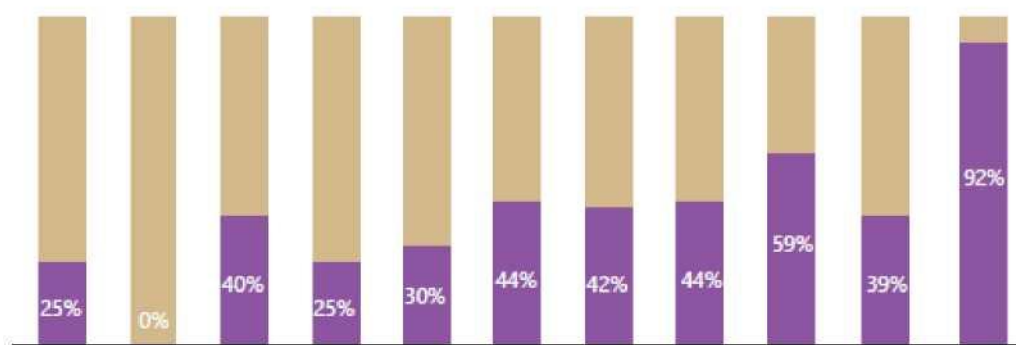
В крупнейших концептуальных торговых центрах доля свободных площадей составляет около 3% от общей арендопригодной площади объекта. При этом показатель вакансии в крупных торговых центрах, введенных в эксплуатацию более 2 лет назад, составляет 3,3%.

За первое полугодие 2019 г. на российский рынок вышло 12 международных розничных операторов, что меньше, чем за аналогичный период 2018 года (13 брендов). Новые бренды преимущественно соответствуют ценовым сегментам «выше среднего» и «премиум», относятся к профилю «одежда, обувь, белье». 8 из 12 брендов открылись в формате полноценных магазинов и бутиков (в случае с Sanders Grill by KFC - ресторан), 3 в формате корнера и 1 в формате pop-up.

Тренд на открытие первых торговых точек в формате корнеров и pop-up stores достаточно активен в последние 3 года: формат корнера позволяет международному ритейлеру минимизировать риски при выходе на российский рынок, выбрав более успешную локацию с наработанной целевой для бренда аудиторией.

Стоит отметить, что сегмент «премиум» является в России более устойчивым к кризисным явлениям и изменчивости покупательских возможностей. Отмечены динамичные открытия магазинов в формате pop up - более 20 брендов в первом полугодии 2019 года, в числе которых Etro Home в ГУМе, Ulyana Sergeenko в «Петровском Пассаже» и ТЦ «Времена Года», Tag Heuer и Burberry в ТЦ «Крокус Сити Молл», Uniqlo в ТРЦ «Атриум», MiuMiu в ТЦ ЦУМ, Nespresso в ТЦ «Смоленский Пассаж».

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



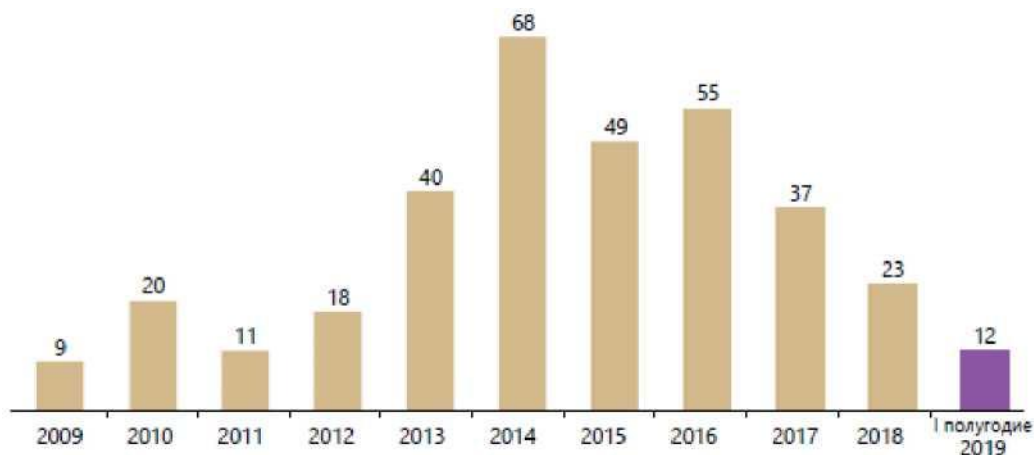
#### Международные операторы, вышедшие на российский рынок в I полугодии 2019 года

Бренд	Страна происхождения	Профиль	Ценовой сегмент
<b>DKNY Sport</b>	США	Одежд а/Обу в ь/ Бел ье	<b>Выше</b> среднего
<b>A Bathing Ape (Bape)</b>	Япония	Одежд а/Обу в ь/ Бел ье	<b>Выше</b> среднего
<b>Rains</b>	Дания	Одежд а/Обу в ь/ Бел ье	<b>Выше</b> среднего
<b>Giorgio Magnani</b>	Италия	Одежд а/Обу в ь/ Бел ье	Премиальный
<b>Cult Gaia</b>	США	Одежд а/Обу в ь/ Бел ье	Премиальный
<b>Hackett</b>	Англия	Одежд а/Обу в ь/ Бел ье	Премиальный
<b>ЕД7</b>	Италия	Одежда/Обувь/Белье	Премиальный
<b>Sanders Grill by KFC</b>	США	Общественное питание	Ниже среднего
<b>Richard Mi lie</b>	Швейцария	Часы	Премиальный
<b>Giovanni Raspin</b>	Италия	Ювелирные украшения	Премиальный
<b>VFiles Yellow Label</b>	США	Одежд а/Обу в ь/ Бел ье	<b>Выше</b> среднего
<b>Off-White</b>	Италия	Одежд а/Обу в ь/ Бел ье	Премиальный

Компания Tom Tailor объявила о своем развитии в формате pop up stores площадью 50-70 кв. м. Планируют открытие торговых точек косметический бренд Skin&Co Roma, одежный бренд &OtherStories и WeekDay холдинга H&M, китайский одежный ритейлер Urban Revivo, корейская сеть кинотеатров CJ CGV в рамках сотрудничества с компанией ADG Group, польский бренд детской одежды Minimi.

Сразу несколько представителей категории Food&Beverages анонсировали выход на российский рынок: это французская Nana Group, британская сеть Holland&Barrett, японская сеть быстрого питания «Ма- цуя».

Динамика выхода международных операторов на российский рынок за последние 10 лет, шт.



В течение I полугодия 2019 года уровень арендных ставок на торговые помещения в ТЦ не претерпел значительных колебаний и в целом остался в прежнем ценовом диапазоне.

Максимальные базовые ставки аренды приходятся на помещения в зоне фуд-корта и для «островной» торговли в действующих проектах с высоким трафиком и могут достигать 150 000 руб./кв. м/год. Минимальные ставки аренды устанавливаются на помещения площадью более 2 000 кв. м для якорных арендаторов.

#### Условия аренды в торговых центрах Москвы

Профиль арендатора	Диапазон базовых арендных ставок, руб./м <sup>2</sup> /год*	% от товарооборота
Гипермаркет (>7 000 м <sup>1</sup> )	4 500-10 000	1,5-4
DIY (>5 000 м <sup>1</sup> )	3 000-9 000	4-6
Супермаркет (1 000-2 000 м <sup>3</sup> )	12 000-23 000	4-8
Супермаркет (450-900 м <sup>1</sup> )	18 000-35 000	6-8
Товары для дома (<1 500 м <sup>3</sup> )	6 000-10 000	10-12
Бытовая техника и электроника (1 200—1 800 м <sup>1</sup> )	8 000-20 000	2,5—5
Спортивные товары (1 200-1 800 м <sup>1</sup> )	6 000-12 000	6-8
Детские товары (1 200-2 000 м <sup>3</sup> )	6 000-16 000	7-9
<b>■ Операторы торговой галереи:</b>		
Якоря более 1 000 м <sup>2</sup>	0-12 000	4-12
Мини-якоря 700-1 000 м <sup>2</sup>	0-14 000	6-12
Мини-якоря 500-700 м <sup>2</sup>	0-16 000	6-12
300-500 м <sup>2</sup>	0-25 000	5-12
150-300 м <sup>2</sup>	8 000-18 000	6-14
100-150 м <sup>2</sup>	16 000-36 000	10-14
50-100 м <sup>2</sup>	25 000-80 000	12-14
0-50 м <sup>2</sup>	45 000-120 000	12-14
<b>Досуговые концепции:</b>		
Развлекательные центры (2 000-4 000 м <sup>2</sup> )	4 000-8 000	10-14
Кинотеатры (2 500-5 000 м <sup>2</sup> )	0-6 000	8-12
<b>Общественное питание:</b>		
Food-court	45 000-150 000	12-15
Кафе	15 000-90 000	12-14
Рестораны	0-25 000	10-14

\* Коммерческие условия, обсуждаемые в процессе переговоров  
Ставки аренды указаны Без учета НДС и операционных расходов

До конца 2019 года к открытию заявлены такие крупные торговые объекты, как ТРЦ «Остров мечты» и ТРЦ «Квартал W» (GLA - 68 000 кв. м), два торговых центра в составе ТПУ - ТРЦ «Сказка» (GLA - 18 600 кв. м) и ГЦ в ГНУ «Рязанская» (GLA - 14 000 кв. м), а также 2 аутлет-центра на Новорижском шоссе - Novaya Riga Outlet Village (GLA - 25 300 кв. м) и The Outlet Moscow (GLA - 14 500 кв. м), готовится к вводу в эксплуатацию 2-я очередь «Смоленского Пассажа» (GLA - 13 000 кв. м).

Торговые центры, планируемые к открытию до конца 2019 года

Название	Адрес	GBA	GLA
Остров мечты	Нагатинская пойма	280000	70000
Квартал W	Аминьевское ш., вл. 15	125000	68000
Novaya Riga Outlet Village	Новорижское ш., д. Покровское	38 000	25280
Сказка	Боровское ш./Корнея Чуковского ул.	29 000	18608
The Outlet Moscow	Новорижское ш., 5 км от МКАД	27 000	14500
ТЦ в ТПУ «Рязанская»	Нижегородская ул.	20 000	14000
Смоленский пассаж, фаза II	Смоленская пл., вл. 7-9	14 000	13000
<b>Проекты ADG Group</b>			
Будапешт	Лескова ул., 14	19 103	9 736
Ангара	Чонгарский бул., 7	12 479	6 785
Рассвет	Зои и Александра Космодемьянских ул., 23	9 365	6 460
Марс	Инженерная ул., 1	8 070	6 184
Высота	Юных Ленинцев ул., 52	8 944	6 139
Орбита	Андропова просп., 27	9 066	5 958
Нева	Беломорская ул., 16А	8 664	5 890
Эльбрус	Кавказский бул., 17	6 919	4 701

Объем нового предложения за 2019 год, согласно заявленным планам девелоперов, составит 394 000 кв. м. Однако с учетом сложившейся на рынке практики переноса сроков открытия части объектов на следующий год фактический объем нового предложения по итогам текущего года может составить не более 250 000 кв. м.

С начала 2018 года отмечается активность девелопмента торговых центров малых форматов: ежеквартально в Москве открываются по 2-4 новых торговых центра площадью 3-20 000 кв. м (GLA). Помимо небольших торговых центров, новое предложение столицы в ближайшие годы будет сформировано в том числе за счет торговых площадей, реализуемых на базе ТПУ. Для части проектов город привлекает инвесторов через торги, часть - готов брать в самостоятельную работу.

Кроме того, до конца 2019 года к открытию запланировано сразу два аутлет-центра на Новорижском шоссе - The Outlet Moscow и Novaya Riga Outlet Village, а также в начале 2020 года планируется открытие аутлет-центра Vnukovo Premium Outlet на Киевском шоссе.

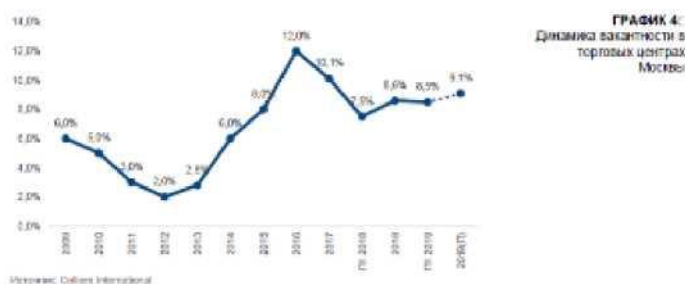
К этому же стоит отметить, что в I квартале 2019 года открылся XL Family Outlet - проект реконцепции ТРЦ XL на Ярославском шоссе. Анонсированы следующие проекты торговых центров: ТРЦ «Павелецкая Плаза» (GLA/GBA - 35 000 кв. м/73 000 кв. м), сроки реализации - конец 2020 года, выдано разрешение на строительство ТРЦ «Город Косино» (GLA/GBA - 72 000 кв. м/ 127 000 кв. м), анонсировано начало строительства в 2020 году МФК «Прокшино» группы «Сафмар» (GBA - 332 000 кв. м).

Проекты районных торговых центров представлены объектами торговый центр на ул. Авиаконструктора Миля общей площадью 11 000 кв. м по соседству с действующим ТЦ «Миля» и торговый центр в ЖК «Ленинский, 38» арендопригодной площадью 10 000 кв. м, планируемое открытие в 2021 году.

Введен в эксплуатацию долгострой на Кронштадтском бульваре - ТЦ «Гавань» (GLA - 18 200 кв. м), однако арендная кампания на объекте еще продолжается.

На фоне ввода новых торговых площадей в 2019 году ожидается небольшое увеличение доли вакантных площадей в торговых центрах - до 7,7%, однако вакансии в стабилизированных торговых центрах, работающих больше двух лет, будет снижаться.

Данные о вакантности торговых центров



### **Обзор рынка земельных участков под коммерческую застройку**

Источники информации: <http://www.rway.ru>, [www.miel.ru](http://www.miel.ru), [www.roszem.ru](http://www.roszem.ru), [www.knightfrank.ru](http://www.knightfrank.ru), <http://www.zemer.ru/>, <http://www.grmo.su>; <http://www.geodevelopment.ru>, <http://realty.dmir.ru/articles/>, <http://tverzem.ru/txt/1419662317.html>, <https://zdanie.info/2393/2467/news/10176>.

### **Земельные участки коммерческого назначения Московского региона**

Спрос на земли коммерческого назначения, как правило, предъявляют строительные и производственные компании, а также логистические операторы, которые планируют строительство собственных комплексов. Наибольший спрос на землю демонстрируют крупные торговые ритейлеры (26% от общего объема спроса по данным Colliers International). Спрос на землю со стороны крупных торговых ритейлеров связан с экспансией торговых сетей. Такие компании предъявляют высокие требования к земельному участку. Обычно они ищут участок, расположенный в стратегически привлекательном месте с удобной транспортной доступностью от основных магистралей, правильной формы, с хорошей видимостью, с наличием коммуникаций и развитой инфраструктурой, юридически чистый, без каких-либо обременений. Все эти факторы в конечном счете влияют на стоимость земельного участка.

Помимо приобретения участка в собственность, некоторые компании также рассматривают возможность аренды земли сроком от 10 до 49 лет.

Однако конечные пользователи редко заключают данный тип сделок, запросы на аренду земли составляют около 0,6% в общем объеме предъявляемого спроса (по данным Colliers International).

85% оптового оборота на рынке земли Московской области - это участки в радиусе 30 км от МКАД. Оптовым объемом принято считать земельный участок площадью от 1 га и больше. При этом преобладающая часть (85% совокупного земельного предложения) приходится именно на отдаленные районы Московской области, примерно за тридцатым километром от МКАД.

Земля в районе ближнего Подмосковья - наиболее привлекательна для девелоперов. По факту районы ближнего Подмосковья пользуются наибольшим спросом среди прочих объектов оптовой земельной недвижимости. При этом покупатели хотят приобретать юридически чистые участки, которые в идеальном варианте должны располагаться максимально близко к федеральной трассе и населенному пункту. Это обеспечит землевладельцу возможность оперативного и более экономичного проведения инженерных коммуникаций. Из-за высокой популярности таких участков в продажу они поступают не так часто по



сравнению с несколькими годами ранее, но, все же, есть. Именно они вызывают большое количество переговоров с потенциальными покупателями.

Земельных участков с разработанной исходно-разрешительной документацией на рынке не представлено. Сейчас девелоперы все большее внимание обращают на земли сельскохозяйственного назначения, объем которых в Московской области составляет чуть более 1 млн. га.

Для инвестора выгоднее приобретать сельскохозяйственные земли, а затем осуществлять их перевод в требуемую категорию. Доходность в этом случае может достигать 500%. С точки зрения инвестиций сельхозземли однозначно имеют весомый потенциал. Приобретая земельный участок со статусом сельскохозяйственного и переводя его в иную категорию, можно получить возможность заработать около 100% в годовом исчислении. Однако процедура перевода сталкивается со многими административными барьерами и требует очень большого количества времени и материальных затрат.

Кроме этого, содержать земли сельхозназначения в существующих условиях становится все накладнее. Инвестировать в освоение собственных угодий в ближайшее время придется всем владельцам земли. Еще в 2008 году усилия собственников земель сельхозназначения были направлены на поддержание в рабочем состоянии уже существующих агропредприятий, они сомневались в целесообразности крупных инвестиций и надеялись на новый виток роста цен на землю и увеличения количества продаж, то сегодня они просто вынуждены осваивать землю.

Факторов, влияющих на увеличение инвестиций в агробизнес, по меньшей мере, два. Во-первых, землю могут отобрать, если ее не используют по назначению. Если еще в 2009 году землевладельцы надеялись, что власти на это не пойдут, то последние события показали, что это иллюзия - изъятия уже начались.

Сейчас логика ценообразования для предложений на земельном рынке крайне противоречива. Одни землевла-

дельцы не ставят задачи реализовать свои земельные активы как можно скорее, и готовы держать свои участки в продаже хоть несколько лет и поэтому выставляют их по докризисным ценам. Есть и другие продавцы, которым испытывают острую нехватку денежных средств или имеют какие-то другие причины для быстрой продажи земли, и они сильно демпингуют.

В 2010 г. сделки с крупными наделами в Московской области исчислялись десятками, а в 2011 г. их количество существенно выросло. В настоящий момент в Подмоскowie предлагают около 3 тыс. участков площадью от 1 га. Все это земли различных категорий: промышленные, сельхозназначения, поселений и т. д. При этом, проработка документации для дальнейшего девелопмента пока идет менее чем по 100 из них. Перспектива получения необходимых разрешений на остальные достаточно далека или вообще отсутствует. Более того, часть предложений — давние активы землевладельцев, которые они хотят продать.

Многие из тех, кто владеет крупными земельными активами, пытаются часть из них реализовать, не говоря уже о так называемых мини-лендлордах. Помимо этого, на рынке появляются объекты, владельцы которых уже сменились. Основной оборот оптовых земель в настоящее время — это переход заложенных ранее активов банкам, нечастные сделки с землями промышленного назначения и покупка под развитие складских или торговых объектов.

Если говорить о параметрах предложения, то основная часть земель расположена либо на южных направлениях, либо на скоростных трассах, таких как Киевское или Новорижское шоссе. "Большинство оптовых объектов выставлено на продажу по Новорижскому (27%) и Симферопольскому (19%) направлениям. При этом около 25% из всех предлагаемых участков расположено на расстоянии 31-50 км от МКАД и 22% — в пределах 51-70 км.

Участки приобретают как частные инвесторы, так и девелоперские компании. Однако если первых, как правило, интересуют территории площадью 3-5 га, на которых они планируют вести точечную застройку, то вторые подыскивают крупные наделы — 5-10 га и более. В покупке крупных участков в Подмоскowie заинтересованы в основном региональные девелоперы, для которых такие площадки являются стартом для выхода на столичный рынок.

Основные запросы сейчас идут на небольшие участки промышленного назначения от 0,5 до 10 га на Ленинградском шоссе до Московского малого кольца и участки под ритейл от 0,5 га в густонаселенных пунктах.

Участки промышленного назначения приобретают для создания простых сборочных производств, не требующих длительного строительства и монтажа оборудования. Площадь этих наделов исчисляется несколькими гектарами. При этом ликвидным участок может быть только при условии, что к нему подведены все необходимые коммуникации. Другую категорию рынка составляют земли сельхозназначения: их приобретают под дачное строительство и используют для ведения сельского хозяйства, если речь идет о дальнем Подмоскowie.

Важным событием на рынке недвижимости, в том числе и на рынке крупных земельных участков, стало заявление правительства о планах расширения границ Москвы. Это существенно деформировало рынок земли Московской области. Цены в регионе, который затронет расширение, возросли. Но в целом прослеживается тенденция, когда инвестор приобретает участок, зная, что эта территория войдет в генеральный план развития того или иного города. В таком случае у него есть реальный шанс перевести землю, например, из категории сельхозназначения в ИЖС и после включения в генеральный план продать с достаточно высокой рентабельностью. Другое дело, что это не может быть общим правилом для всех подмосковных земель.

И все же, в ближайшие 2 года на земельном и строительном рынках новой Москвы будет наблюдаться вакуум. Такая ситуация связана с негласной приостановкой согласования всей разрешительной документации на строительство на территории новой Москвы. Город пока не может согласовывать застройку новых территорий, т.к. юридически переход земель еще не оформлен. Пока у инвесторов и застройщиков нет гарантий, что земли не отойдут под государственные нужды, и планы по развитию этих территорий не будут переделаны под потребности новой Москвы.

Основной спрос на рынке земельных участков, предназначенных под коммерческую застройку, формирует ритейл.

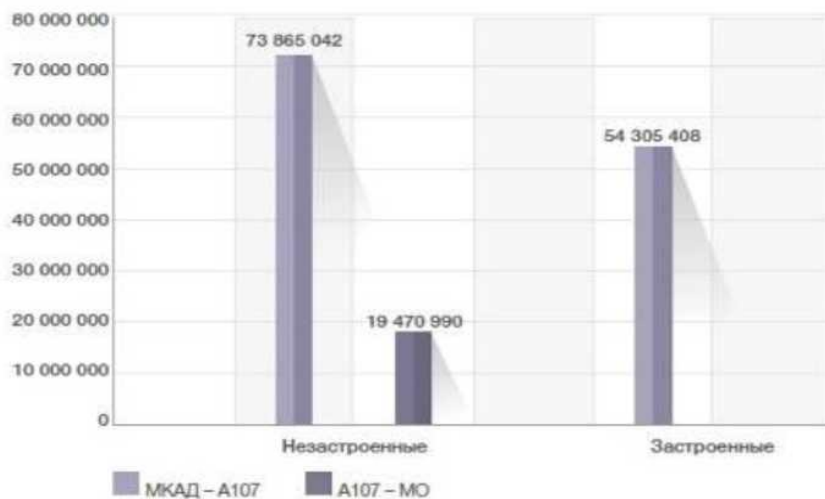
По данным экспертов Knight Frank, средняя площадь участков, которые покупает сегодня ритейл, составляет около 4 га. Прежде всего, торговых операторов интересует первая линия федеральных трасс в районе 10 км от Москвы при условии хорошего трафика.

Спрос на земельные участки под коммерческую застройку формируется крупными и средними ритейлерами для дальнейшего использования в рамках ведения собственного бизнеса, а также девелоперскими организациями, осуществляющим строительство для последующей реализации.

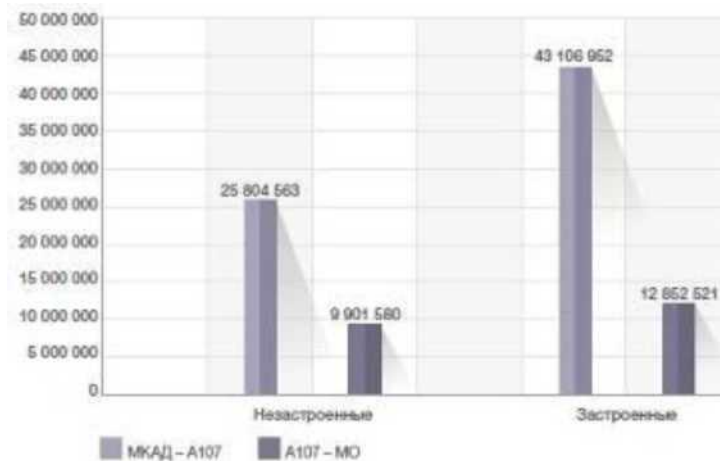
Предложение. Цены на земли под коммерческую застройку. На земельном рынке нет четкого понимания цен. Сделки проводятся с конкретным заказчиком, за ориентир берут розничную цену сотки и делают скидку от 10% до 30%.

Для анализа стоимости земельных участков (на основе выставленных предложений) было проведено ранжирование информации в зависимости от подготовленности земельного участка, а также с учетом удаления от МКАД (выделены 2 зоны: МКАД - А107 и А107 - границы МО).

Анализ уровня цен на подготовленные участки в зависимости от их типа и расстояния от МКАД (руб./га)



Анализ уровня цен на неподготовленные участки в зависимости от их типа и расстояния от МКАД (руб./га)

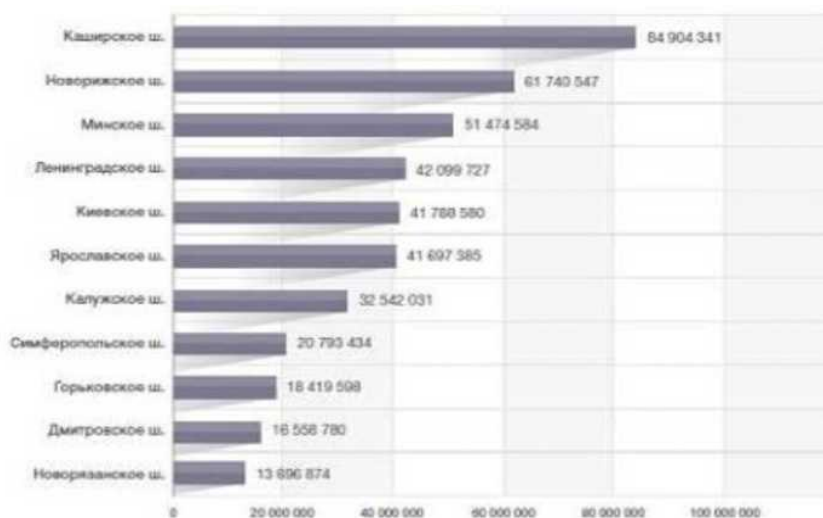


Средневзвешенная стоимость застроенных земельных участков выше, чем незастроенных: в зоне МКАД - А107 - на 67%, а в зоне А107 - границы МО - на 30%.

Анализ уровня стоимости незастроенных участков в зависимости от удаленности от МКАД (руб./га)



Анализ средневзвешенной стоимости по направлениям в границах МКАД - А107 (руб./га)



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

На разброс цен специализированной недвижимости, сооружений обычно влияют следующие факторы: местоположение объекта, площадь объекта, качество прав на объект, условия продажи, условия финансового расчета, инфраструктура, использование или назначение объекта, материал основных конструкций и планировка объекта, техническое состояние объекта, транспортная и пешеходная доступность, наличие рядом аналогичных объектов, соответствие объекта принципу НЭИ.

**Основные выводы относительно рынка недвижимости в сегментах, необходимых для оценки объекта, например динамика рынка, спрос, предложение, объем продаж, емкость рынка, мотивации покупателей и продавцов, ликвидность, колебания цен на рынке оцениваемого объекта и другие выводы.**

### **Описание процесса оценки оцениваемого объекта**

Для целей настоящей оценки процесс определения рыночной стоимости Объекта оценки включал следующие этапы:

- Заключение договора на проведение оценки.
- Составление задания на оценку.
- Сбор информации для проведения макроэкономического, отраслевого, регионального анализа.
- Сбор и анализ правоустанавливающих документов, сведений об обременении Объекта оценки правами иных лиц; информации, необходимой для установления количественных и качественных характеристик Объекта оценки с целью определения его стоимости, а также другой информации, связанной с Объектом оценки.
- Анализ Объекта оценки.
- Определение наилучшего и наиболее эффективного использования.
- Анализ методологии оценки, выбор подходов к оценке.
- Расчет рыночной стоимости.
- Согласование результатов оценки, определение итоговых результатов.
- Написание отчета об оценке.

### ***Инспекция оцениваемого имущества***

Целью проведения инспекции является идентификация объекта оценки, определение наиболее эффективного использования и т.д.

### ***Определение наиболее эффективного использования***

Заключение о наилучшем и наиболее эффективном использовании отражает мнение Оценщика в отношении наилучшего использования собственности, исходя из всеобъемлющего анализа рынка. Понятие «Наилучшее и наиболее эффективное использование», применяемое в данном отчете, подразумевает такое использование, которое из всех физически осуществимых, рациональных, юридически допустимых, финансово приемлемых видов использования имеет своим результатом максимально высокую текущую стоимость объекта. Анализ наилучшего и наиболее эффективного использования выполняется путем проверки соответствия рассматриваемых вариантов использования следующим критериям.

**Физическая осуществимость:** рассмотрение технологически реальных для данного объекта способов использования.

**Правомочность:** рассмотрение законных способов использования, которые не противоречат распоряжениям о зонировании, положениям об исторических зонах и памятниках, экологическому законодательству, существующим ограничениям на использование объекта и др.

**Финансовая оправданность:** рассмотрение тех физически осуществимых и разрешенных законом вариантов использования, которые будут приносить доход владельцу объекта.

**Максимальная эффективность:** рассмотрение того, какой из правомочных, физически осуществимых и финансово оправданных вариантов использования объекта будет приносить максимальный чистый доход или максимальную текущую стоимость.

Текущее использование: оцениваемое здание - в качестве торгового центра, земельного участка - под размещение торгового центра (согласно виду разрешенного использования по договору аренды).

Наилучшим и наиболее эффективным использованием здания и земельного участка - согласно виду разрешенного использования для земельного участка и согласно текущему функциональному назначению для здания.

### ***Методология проведения оценки***

При проведении оценки используются три основных концептуальных подхода: сравнительный, доходный, затратный.

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

Согласно п. 11 ФСО 1 «Основными подходами, используемыми при проведении оценки, являются сравнительный, доходный и затратный подходы. При выборе используемых при проведении оценки подходов следует учитывать не только возможность применения каждого из подходов, но и цели и задачи оценки, предполагаемое использование результатов оценки, допущения, полноту и достоверность исходной информации. На основе анализа указанных факторов обосновывается выбор подходов, используемых оценщиком».

Согласно п. 25 ФСО 1 «Оценщик для получения итоговой стоимости объекта оценки осуществляет согласование (обобщение) результатов расчета стоимости объекта оценки при использовании различных подходов к оценке и методов оценки».

Если в рамках применения какого-либо подхода оценщиком использовано более одного метода оценки, результаты применения методов оценки должны быть согласованы с целью определения стоимости объекта оценки, установленной в результате применения подхода.

При согласовании результатов расчета стоимости объекта оценки должны учитываться вид стоимости, установленный в задании на оценку, а также суждения оценщика о качестве результатов, полученных в рамках примененных подходов.

Выбранный оценщиком способ согласования, а также все сделанные оценщиком при осуществлении согласования результатов суждения, допущения и использованная информация должны быть обоснованы. В случае применения для согласования процедуры взвешивания оценщик должен обосновать выбор использованных весов».

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

Оценщик вправе самостоятельно определять конкретные методы оценки в рамках применения каждого из подходов.»<sup>III</sup>.

Описание трех подходов приведено ниже.

### **Общее описание основных подходов, применяемых при оценке недвижимости**

При оценке рыночной стоимости объекта недвижимости применяются три классических подхода:

- затратный;
- доходный;
- сравнительный подход.

В нижеследующих разделах дано краткое описание каждого из вышеупомянутых подходов.

#### **Сравнительный подход**

Подход к оценке с точки зрения сравнения продаж основывается на прямом сравнении оцениваемого объекта с другими объектами недвижимости, которые были проданы или включены в реестр на продажу. Рыночная стоимость недвижимости определяется ценой, которую заплатит типичный покупатель за аналогичный по качеству и полезности объект. Сравнительный подход наиболее действенен для объектов недвижимости, по которым имеется достаточное количество информации о недавних сделках купли-продажи. Если такая недвижимость на рынке продаж отсутствует, метод сравнения продаж не применим. Любое отличие условий продажи сравниваемого объекта от типичных рыночных условий на дату оценки должно быть учтено при анализе. Поэтому при применении метода сравнения продаж необходимы достоверность и полнота информации.

Применение сравнительного подхода заключается в последовательном выполнении следующих действий:

1. Подробное исследование рынка с целью получения достоверной информации обо всех факторах, имеющих отношение к объектам сравнимой полезности;
2. Определение подходящих единиц сравнения и проведение сравнительного анализа по каждой единице;
3. Сопоставление исследуемого объекта с выбранными объектами сравнения с целью корректировки их продажных цен или исключения из списка сравнимых;

<sup>III</sup> «Федеральные стандарты оценки» от 20.05.2015 г.



4. Приведение показателей стоимости сравнимых объектов к стоимости исследуемого объекта.

Сравнительный подход в наибольшей степени применим для стандартных объектов, рынок продаж которых хорошо развит.

#### **Доходный подход**

Этот подход позволяет рассчитать стоимость объекта недвижимости путем пересчета ожидаемых будущих доходов в оценку их стоимости в настоящее время. В этом отношении данный процесс очень похож на любой процесс установления цен на рынках капитала. Инвестор сегодня приобретает приносящую доход недвижимость в обмен на право получать в дальнейшем доход от ее эксплуатации (например, от сдачи в аренду) и от последующей продажи.

Доходный подход требует тщательной оценки будущих доходов и расходов, связанных с функционированием объекта в соответствии с вариантом наилучшего и оптимального использования. Доходный подход соединяет в себе оправданные расчеты будущих доходов и расходов с требованиями инвестора к конечной отдаче на вложенный капитал. Указанные требования отражают различия в рисках, связанных с типом недвижимости, местоположением, условиями национального и местного рынков и др.

Для приведения будущих доходов к текущей стоимости недвижимости обычно применяют один из двух методов:

- **метод прямой капитализации**

В этом методе стоимость объекта недвижимости определяется путем деления величины годового дохода на общий коэффициент капитализации, который определяется либо по результатам статистической обработки данных рынка, либо по соответствующим расчетным формулам.

- **метод анализа дисконтированных денежных потоков**

Техника данного метода подразумевает:

- составление прогноза функционирования объекта в будущем, на протяжении установленного Оценщиком периода владения;
- оценку стоимости будущей продажи (стоимости реверсии) в конце периода владения;
- пересчет потока периодических доходов и реверсионной стоимости в текущую стоимость, используя процесс дисконтирования.

Метод анализа дисконтированных потоков дает наилучшую возможность учесть тенденции изменения доходов и расходов в прогнозируемый период владения объектом недвижимости.

К недостаткам доходного подхода можно отнести возможность неточного определения ставки дисконтирования и денежных потоков, связанных с функционированием объекта, которая связана со сложностью прогнозирования в быстро меняющейся рыночной ситуации.

**Затратный подход.** Расчет стоимости недвижимости затратным подходом основывается на принципе замещения, который гласит, что благоразумный покупатель не заплатит за объект недвижимости дороже, чем ему обойдется строительство в приемлемые сроки объекта, обладающего равнозначной полезностью.

Стоимость прав на объект недвижимости, определяемая затратным подходом, в общем случае может быть получена как сумма стоимости прав на земельный участок и стоимости прав на улучшения.

На достоверность результатов, полученных данным подходом, может в значительной степени повлиять неточность при определении стоимости строительства и накопленного износа. Этот факт может внести значительную погрешность в результаты расчета.

**Используемые подходы.** Стандарты оценки предписывают использование Оценщиком всех трех подходов к оценке или обоснованный отказ от их применения. В силу различных обстоятельств, например, уровня развития рынка данного вида имущества, типичности способов приобретения, степени достоверности и полноты исходных данных, доступных для проведения оценки, предпочтение может быть отдано одному (двум) из указанных подходов оценки, так как другие (другой) не обеспечивают достаточной для проведения согласования результатов точности оценки (что является обоснованием отказа от применения подходов (подхода)).

Таким образом, учитывая специфику объекта оценки, характер поставленной задачи, наличие необходимой информации, Оценщик произвел выбор подходов к оценке объекта.

При выборе подходов оценки Оценщик принимал во внимание следующие обстоятельства:

Существует возможность определения рыночной стоимости здания доходным подходом, так как возможно определить арендные ставки для арендопригодных помещений и возможность определения рыночной стоимости здания сравнительным подходом, так как возможно отобрать объекты сравнения - сопоставимые по своим характеристикам здания - с целью расчета рыночной стоимости здания сравнительным подходом.

Таким образом, для определения рыночной стоимости объектов оценки (здания) Оценщиком использовались сравнительный и доходный подходы.



Для оценки земельного участка в составе объекта оценки применялся сравнительный подход, так как данный подход наилучшим образом отражает рыночную стоимость подобных объектов.

### Сравнительный подход

Определение рыночной стоимости объекта оценки в рамках сравнительного подхода

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

Применяя сравнительный подход к оценке, оценщик в соответствии с ФСО №1 должен:

а) выбрать единицы сравнения и провести сравнительный анализ объекта оценки и каждого объекта-аналога по всем элементам сравнения. По каждому объекту-аналогу может быть выбрано несколько единиц сравнения. Выбор единиц сравнения должен быть обоснован оценщиком. Оценщик должен обосновать отказ от использования других единиц сравнения, принятых при проведении оценки и связанных с факторами спроса и предложения;

б) скорректировать значения единицы сравнения для объектов-аналогов по каждому элементу сравнения в зависимости от соотношения характеристик объекта оценки и объекта-аналога по данному элементу сравнения. При внесении корректировок оценщик должен ввести и обосновать шкалу корректировок и привести объяснение того, при каких условиях значения введенных корректировок будут иными. Шкала и процедура корректирования единицы сравнения не должны меняться от одного объекта-аналога к другому;

в) согласовать результаты корректирования значений единиц сравнения по выбранным объектам-аналогам. Оценщик должен обосновать схему согласования скорректированных значений единиц сравнения и скорректированных цен объектов-аналогов.

Критериями отбора послужили следующие параметры:

- права собственности на недвижимость;
- условия финансирования;
- условия и время продажи;
- местоположение;
- физические характеристики.

Действие отмеченных выше факторов включается в анализ с помощью описанных ниже корректировок.

В качестве аналогов для более детального анализа (с учетом характеристик местоположения, размеров площадей, функционального назначения и физического состояния) отобрано 3 наиболее сопоставимых объекту.

При существующих условиях на рынке продаж (недостаточная и зачастую закрытая информация по сделкам) выводы могут быть сделаны и из информации о ценах предложения. Использование в качестве объектов сравнения цен предложений оправдано с той точки зрения, что покупатель при принятии решения о приобретении объекта обязательно проанализирует текущие цены предложения сравнимых объектов.

В рамках сравнительного подхода, как правило, применяется метод сравнения продаж (метод сравнительного анализа продаж, метод прямого сравнительного анализа продаж).

При расчетах методом сравнительного анализа продаж могут использоваться два основных метода для определения величины корректировок - парных продаж и общих корректировок. Метод парных продаж более применим к хорошо развитому рынку недвижимости (как локальному, в ближайшем окружении объектов оценки, так и общерегиональному).

В данной работе применялся метод общих корректировок. Он позволяет при наличии достаточного большого числа объектов сравнения сгладить возможные выбросы и получить достаточно достоверную информацию о величине рыночной стоимости объекта оценки. Также при определении рыночной стоимости объектов оценки сравнительным подходом использовался метод парных продаж.

**Выбор единицы сравнения.** В качестве объектов сравнения были использованы данные о предложениях на продажу объектов, сопоставимых с объектом оценки. В качестве единицы сравнения используется цена продажи 1 кв. м общей площади. Цена за 1 кв.м объектов коммерческой недвижимости используется всеми аналитиками рынка, а также покупателями и продавцами объектов коммерческой недвижимости для определения ценовых параметров того или иного объекта коммерческой недвижимости. В процессе оценки цены продаж 1 кв. м общей площади объектов сравнения приводятся к цене 1 кв.м оцениваемого объекта через систему корректировок. Произведенные корректировки сделаны на основе

анализа рыночной информации (о реальных сделках и предложениях), аналитической информации и интервью с экспертами рынка коммерческой недвижимости.

Отсутствие репрезентативной базы по продажам объектов недвижимости, аналогичных оцениваемому, сказалось на точности проведения корректировок и, следовательно, на точности определения рыночной стоимости объекта. Это подтверждается и разбросом значений стоимости квадратного метра после проведения всех корректировок (в идеале они должны быть равны).

Параметры помещений объекта оценки и объектов сравнения

Параметр	Объект оценки	Объект сравнения № 1	Объект сравнения № 2	Объект сравнения № 3
Источник информации		<a href="https://www.cian.ru/sale/commercial/218251447/">https://www.cian.ru/sale/comm ercial/218251447/</a>	<a href="https://www.cian.ru/sale/commercial/217884542/">https://www.cian.ru/sale/comm ercial/217884542/</a>	<a href="https://www.cian.ru/sale/commercial/205574963/">https://www.cian.ru/sale/comm ercial/205574963/</a>
Тип объекта недвижимости	торговое здание	торговое здание	торговое помещение	торговое здание
Местоположение	г. Москва, ЮВАО, район Текстильщики, ул. Грайвороновская, д.19	Москва, ЮВАО, р-н Рязанский, ул. Академика Скрябина, 14К1	Москва, ЮВАО, р-н Марьино, Братиславская ул., 29К1	Москва, ЮВАО, р-н Кузьминки, Волжский Бульвар 113А квартал, к1
Удаленность от ближайшей станции метро	20 минут пешком от станции метро Текстильщики	10 минут пешком от станции метро Рязанский проспект	18 минут пешком от станции метро Братиславская	10 минут пешком от станции метро Волжская
Расположение относительно 1-й линии домов	1-я линия домов	1-я линия домов	1-я линия домов	1-я линия домов
Площадь помещений, кв.м	<b>8 714,4</b>	<b>2 107,9</b>	<b>3 470,3</b>	<b>4 743,0</b>
Площадь земельного участка, кв.м.	3 000	нет данных		4 016
Имущественные права на земельный участок	право аренды	право аренды		право аренды
Техническое состояние здания	рабочее	рабочее	рабочее	рабочее
Материал стен	ж/б панели	ж/б панели	ж/б панели	ж/б панели
Локальное расположение помещений в здании	4 этажа и подвал	2 этажа и подвал, технический этаж	1 этаж	3 этажа
Инженерное обеспечение	электричество, отопление, водопровод, канализация	электричество, отопление, водопровод, канализация	электричество, отопление, водопровод, канализация	электричество, отопление, водопровод, канализация
Состояние отделки	требуется капитальный ремонт	выполнена стандартная отделка нежилых помещений, состояние рабочее	выполнена стандартная отделка нежилых помещений, состояние рабочее	выполнена стандартная отделка нежилых помещений, состояние рабочее
Цена с НДС, руб.		<b>240 000 000</b>	<b>390 000 000</b>	<b>650 000 000</b>
Корректировка на торг, %		-14,5%	-14,5%	-14,5%
Скорректированная цена, руб.		<b>205 200 000</b>	<b>333 450 000</b>	<b>555 750 000</b>
Цена с НДС, руб./кв.м.		<b>97 348</b>	<b>96 087</b>	<b>117 173</b>
Дата предложения	02.09.2019 г.	сентябрь 2019 г.	сентябрь 2019 г.	сентябрь 2019 г.

Расчет рыночной стоимости объекта оценки

Параметр	Объект оценки	Объект сравнения № 1	Объект сравнения № 2	Объект сравнения № 3
Цена за 1 кв.м. с НДС, руб.		97 348	96 087	117 173
Общая площадь, кв.м.	8 714,4	2 107,9	3 470,3	4 743,0
Корректировка, %		0%	0%	0%
<b>Скорректированная цена, руб./кв.м.</b>		<b>97 348</b>	<b>96 087</b>	<b>117 173</b>
Удаленность от ближайшей станции метро	20 минут пешком от станции метро Текстильщики	10 минут пешком от станции метро Рязанский проспект	18 минут пешком от станции метро Братиславская	10 минут пешком от станции метро Волжская
Корректировка, %		-19%	0%	-19%
<b>Скорректированная цена, руб./кв.м.</b>		<b>78 852</b>	<b>96 087</b>	<b>94 910</b>
Локальное расположение производственно-складских помещений	4 этажа и подвал	2 этажа и подвал, технический этаж	1 этаж	3 этажа
Корректировка, %		-0,23%	-14,10%	-4,56%
<b>Скорректированная цена, руб./кв.м.</b>		<b>78 671</b>	<b>82 539</b>	<b>90 582</b>
Тип объекта недвижимости	торговое здание	торговое здание	торговое помещение	торговое здание
Корректировка, %		0,0%	12,4%	0,0%
<b>Скорректированная цена, руб./кв.м.</b>		<b>78 671</b>	<b>92 774</b>	<b>90 582</b>
Валовая коррекция без учета корректировки на торг, %		19,23%	26,50%	23,56%
Показатель идентичности, %		<b>81%</b>	<b>74%</b>	<b>76%</b>
Весовой коэффициент, ед.		<b>0,35065</b>	<b>0,32035</b>	<b>0,32900</b>
<b>Рыночная стоимость здания, с НДС, руб./кв.м.</b>	<b>87 108</b>			
<b>Рыночная стоимость нежилого здания, с НДС, руб. (до внесения итоговой корректировки)</b>	<b>759 093 955</b>			
<b>Затраты на согласование перепланировок, руб.</b>	<b>21 484 560</b>			
<b>Затраты на ремонт, руб.</b>	<b>112 415 760</b>			
<b>Рыночная стоимость объекта оценки сравнительным подходом, руб.</b>	<b>625 193 635</b>			

**Описание проведенных корректировок.** Оценщик не производил корректировок на условия финансирования, условия и время продажи, в связи с тем, что эти характеристики сопоставимы как для объектов сравнения, так и для оцениваемого объекта.

**Описание проведенных корректировок.** Оценщик не производил корректировок на условия финансирования, условия и время продажи, в связи с тем, что эти характеристики сопоставимы как для объектов сравнения, так и для оцениваемого объекта.

**Корректировка на торг.** Корректировка проводилась на основании Справочника оценщика недвижимости

- 2018, Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов. Корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода, Нижний Новгород, 2018, таблица 169.

Корректировка применялась в размере 14,5% в сторону уменьшения (принималось максимальное значение расширенного диапазона скидок на торг для офисно-торговых объектов и объектов свободного назначения, так как оцениваемое торговое здание имеет площадь более 5000 кв.м. (площадь объекта является значительной, более 5000 кв.м.).

**Границы расширенного интервала значений скидок на торг**

Таблица 169

Класс объектов	Активный рынок		
	Среднее	Расширенный интервал	
<b>Цены предложений объектов</b>			
1. Офисно-торговые объекты свободного назначения и сходные типы объектов недвижимости	10,3%	6,2%	14,5%
2. Высококласные офисы (Офисы классов А, В)	9,8%	5,8%	13,7%
3. Высококласная торговая недвижимость	9,7%	5,8%	13,7%
4. Недвижимость, предназначенная для ведения определенного вида бизнеса	13,1%	8,1%	18,1%
<b>Арендные ставки объектов</b>			
1. Офисно-торговые объекты свободного назначения и сходные типы объектов недвижимости	9,2%	5,1%	13,2%
2. Высококласные офисы (Офисы классов А, В)	8,4%	4,8%	12,0%
3. Высококласная торговая недвижимость	8,4%	4,8%	12,0%
4. Недвижимость, предназначенная для ведения определенного вида бизнеса	11,0%	6,7%	15,4%

### Примечание

Расчет рыночной стоимости зданий производится с учетом рыночной стоимости земельного участка.

### Корректировки при расчете рыночной стоимости зданий

**Корректировка на площадь здания.** Корректировка проводилась на основании Справочника оценщика недвижимости - 2018, Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов. Корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода, Нижний Новгород, 2018, таблица 96.

	<50	50-100	100-250	250-500	500-1000	1000-1500	1500-3000	>3000
<50	1,00	1,15	1,13	1,22	1,30	1,37	1,45	1,49
50-100	0,96	1,00	1,09	1,17	1,25	1,31	1,39	1,43
<100-250	0,89	0,92	1,00	1,08	1,15	1,21	1,28	1,32
250-500	0,82	0,86	0,93	1,00	1,07	1,12	1,19	1,22
500-1000	0,77	0,80	0,87	0,93	1,00	1,05	1,11	1,14
1000-1500	0,73	0,76	0,83	0,89	0,95	1,00	1,06	1,09
1500-3000	0,69	0,72	0,78	0,84	0,90	0,94	1,00	1,03
>3000	0,67	0,70	0,76	0,82	0,87	0,92	0,97	1,00

**Корректировка на удаленность от ближайшей станции метро.** Корректировка проводилась на основании

Справочника оценщика недвижимости - 2018, Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов. Корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода, Нижний Новгород, 2018, таблица 71.

#### Матрицы коэффициентов

Корректирующие коэффициенты на пешеходный трафик для цен и арендных ставок для объектов офисно-торгового назначения, расположенных в г. Москва

Таблица 71

Расстояние до станции метро	Цены			
	<5 минут пешком	5-10 минут пешком	10-20 минут пешком	20-30 минут пешком
<5 минут пешком	1,00	1,20	1,40	1,61
5-10 минут пешком	0,85	1,00	1,21	1,50
10-20 минут пешком	0,67	0,81	1,00	1,21
20-30 минут пешком	0,55	0,66	0,82	1,00

**Корректировка на локальное расположение помещений.** Корректировка проводилась на основании Справочника оценщика недвижимости - 2018, Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов. Корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода, Нижний Новгород, 2018, таблица 111.

#### Границы расширенного интервала значений корректирующих коэффициентов

Таблица 111

Наименование коэффициента	Среднее значение	Расширенный интервал	
<b>Удельная ценорендная ставка</b>			
Отношение удельной цены (арендной ставки) объекта на 2 этаже и выше к удельной цене (арендной ставке) такого же объекта на 1 этаже	0,85	0,78	0,91
Отношение удельной цены (арендной ставки) объекта в цоколе к удельной цене (арендной ставке) такого же объекта на 1 этаже	0,80	0,72	0,87
Отношение удельной цены (арендной ставки) объекта в подвале к удельной цене (арендной ставке) такого же объекта на 1 этаже	0,73	0,62	0,81



Расчет корректировки на локальное расположение

Этаж расположения	ОО	Аналог № 1	Аналог № 2	Аналог № 3	Коэффициенты цены
<b>Площадь, кв. м</b>					
подвал	1 922,40	621,90			0,73
цоколь					0,8
1	2 054,60	653,00	3470,3	1 581,0	1
2 и выше	4 737,40	833,00		3 162,00	0,85
<b>Итого:</b>	<b>8 714,40</b>	<b>2 107,90</b>	<b>3 470,30</b>	<b>4 743,00</b>	
<b>Доля, %</b>					
подвал	22,06%	29,50%	0%	0%	
цоколь	0,00%	0,00%	0%	0%	
1	23,58%	30,98%	100%	33%	
2 и выше	54,36%	39,52%	0%	67%	
<b>Итого:</b>	<b>100,00%</b>	<b>100,00%</b>	<b>100%</b>	<b>100%</b>	
	<b>0,859</b>	<b>0,861</b>	<b>1,000</b>	<b>0,900</b>	
<b>Корректировка на этаж, %</b>		<b>-0,23%</b>	<b>-14,10%</b>	<b>-4,56%</b>	

**Корректировка на тип здания.** Корректировка проводилась на основании Справочника оценщика недвижимости - 2018, Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов. Корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода, Нижний Новгород, 2018, таблица 105.

Границы расширенного интервала значений корректирующих коэффициентов

Таблица 105

Наименование коэффициента	Среднее	Расширенный интервал	
<b>Удаленная цена</b>			
Отношение удельной цены встроенного помещения к удаленной цене такого же отдельно стоящего объекта с земельным участком в пределах площади застройки	0,89	0,83	0,95
<b>Удельная арендная ставка</b>			
Отношение удельной арендной ставки встроенного помещения к удельной арендной ставке такого же отдельно стоящего объекта с земельным участком в пределах площади застройки	0,92	0,86	0,97

**Согласование результатов** скорректированных значений единиц сравнения объектов-аналогов и обоснование схемы согласования. Согласование между собой скорректированных цен объектов-аналогов осуществляется по признаку относительной близости ценообразующих характеристик каждого из них к характеристикам оцениваемого объекта. Объект-аналог ближе к оцениваемому объекту по сравнимым характеристикам, если по нему было проведено наименьшее количество корректировок, т.е. величина валовой коррекции ( $V_i$ ) в процентах, рассчитанная как отношение суммы абсолютных значений всех корректировок объекта-аналога к его первоначальной цене, стремиться к минимуму. Для определения весового коэффициента были рассчитаны коэффициенты идентичности показатель идентичности ( $I_i$ ):  $1 - V_i$ . Тогда, объекту-аналогу с наибольшим значением показателя идентичности придается наибольший весовой коэффициент при согласовании результатов по всем скорректированным ценам объектов-аналогов:

$$K_i = \frac{I_i}{\sum_{i=1}^n I_i}, \text{ где:}$$

$K_i$  - коэффициенты, (веса);  $I_i$  - показатель идентичности;  $n$  - количество аналогов. Стоимость оцениваемого объекта.

$$C = \frac{\sum_{i=1}^n C_i * K_i}{\sum_{i=1}^n K_i}, \text{ где:}$$

$C$  - итоговая рыночная стоимость оцениваемого объекта;  $C_i$  - скорректированные цены аналогов;  $K_i$  - коэффициенты, (веса);  $n$  - количество аналогов.

Стоимость согласования перепланировок

№ п/п	Наименование услуги	Затраты, руб.
1	Проект и техническое заключение, согласование	21 014 560
2	Узаконить перепланировку в здании с изменением фасада	350 000
3	Замена свидетельства о регистрации права собственности после перепланировки	50 000
4	Технический план	70 000
<b>Итого:</b>		<b>21 484 560</b>

Источник информации: <https://zhilex.ru/ceny/#85>

**Корректировка на необходимость ремонта.** Затраты на капитальный ремонт для торговых помещений определялись из расчета стоимости в диапазоне от 12 900 руб/кв.м. до 20 700 руб/кв.м., с учетом НДС, включая стоимость работ и материалов (на основании двух источников информации, представленных ниже).

Для корректировки применялось среднее значение указанного диапазона - 16 800 руб/кв.м., данная корректировка применялась в процентном соотношении к скорректированному значению рыночной стоимости объектов сравнения.

## Ремонт магазина и отделка

Качественные **ремонт и отделка магазина** в установленные заказчиком сроки, приемлемые цены, квалифицированные сотрудники, большой опыт работы, положительные отзывы – всё это «ПрактикЪ».

*Необходимо создать фирменный стиль в магазине?*

«ПрактикЪ» выполняет евроремонт магазина по цене от 2 400 руб./м2.

Косметический ремонт	от 2 400 до 4 600 руб./кв.м. за работу и 1 500-4 600 руб./кв.м. за расходные материалы
Стандартный ремонт	от 4 600 до 7 700 руб./кв.м. за работу и 4 600-6 200 руб./кв.м. за расходные материалы
Капитальный ремонт	от 7 700 до 12 400 руб./кв.м. за работу и 5 200-8 300 руб./кв.м. за расходные материалы

ГАРАНТИЯ на выполняемые работы - 3 года!

Работаем БЕЗ ПРЕДОПЛАТЫ!

Для начала ремонтных работ в вашем магазине необходимо оплатить только строительные материалы; оплата работы будет произведена по факту ее выполнения в конце отчетного периода.

Работаем БЕЗ ВЫХОДНЫХ!

Ремонт магазина может быть косметическим, стандартным и капитальным.

*Косметический ремонт* позволяет в кратчайшие сроки вернуть магазину надлежащий внешний вид, обновить отделку и коммуникации.

[http://www.gsst.ru/remont-ofisa\\_magazina.html](http://www.gsst.ru/remont-ofisa_magazina.html)

# Определение рыночной стоимости объекта оценки в рамках доходного подхода

Доходный подход позволяет рассчитать стоимость объекта недвижимости путем пересчета ожидаемых будущих доходов в оценку их стоимости в настоящее время. В этом отношении данный процесс очень похож на любой процесс установления цен на рынках капитала. Инвестор сегодня приобретает приносящую доход недвижимость в обмен на право получать в дальнейшем доход от ее эксплуатации (например, от сдачи в аренду) и от последующей продажи.

Доходный подход требует тщательной оценки будущих доходов и расходов, связанных с функционированием объекта в соответствии с вариантом наилучшего и наиболее эффективного использования. Доходный подход соединяет в себе оправданные расчеты будущих доходов и расходов с требованиями инвестора к конечной отдаче на вложенный капитал. Указанные требования отражают различия в рисках, связанных с типом недвижимости, местоположением, условиями национального и местного рынков и др.

## **Основные этапы оценки доходным подходом:**

1. Оценка валового потенциального дохода на основе анализа текущих ставок и тарифов на рынке недвижимости для сравнимых объектов.
2. Определение действительного валового дохода путем вычитания потерь от неполной загрузки из валового потенциального дохода. Оценка потерь производится на основе анализа рынка, характера его динамики применительно к оцениваемой недвижимости.
3. Расчет расходов по эксплуатации оцениваемой недвижимости основывается на анализе фактических затрат по ее содержанию или типичных издержек на данном рынке. В статьи издержек не включаются ипотечные платежи, проценты и амортизационные отчисления. Расчетная величина вычитается из действительного валового дохода, а итоговый показатель является чистым операционным доходом.
4. Полученный таким образом чистый операционный доход пересчитывается в чистую текущую стоимость объекта одним из двух способов: методом прямой капитализации или методом дисконтированного денежного потока. Метод прямой капитализации базируется на стабильных денежных потоках (постоянный доход). Метод дисконтированных денежных потоков наиболее приемлем при переменных денежных потоках (первичные инвестиционные вложения, а затем периодические поступления и доход от реверсии (перепродажи) объекта).

Для приведения будущих доходов к текущей стоимости недвижимости обычно применяют один из двух методов:

**Метод прямой капитализации** переводит величину годового дохода в показатель стоимости собственности. При этом стоимость определяется путем деления дохода на коэффициент капитализации:

$$V=I/R, \text{ где:}$$

V - стоимость; I - доход; R - коэффициент капитализации.

**Метод анализа дисконтированных денежных потоков** переводит будущие доходы и расходы в текущую стоимость по ставке дисконтирования.

Техника данного метода подразумевает:

- составление прогноза функционирования объекта в будущем на протяжении установленного Оценщиком прогнозного периода;
- оценку стоимости будущей продажи (стоимости реверсии) в конце прогнозного периода;
- пересчет потока периодических доходов и реверсионной стоимости в текущую стоимость, используя процедуру дисконтирования.

$$V = \sum_{n=1}^N \frac{CF_n}{(1+r)^n} + \frac{CF_{(N+1)}/R}{(1+r)^N}, \text{ где}$$

V - стоимость объекта оценки;

n 1,2,...,N - интервалы планирования (кварталы);

CF<sub>n</sub> - денежный поток (отрицательный или положительный) в интервал планирования n, приведенный к концу этого периода с помощью квартальной ставки дисконтирования;

CF<sub>(N+1)</sub> - годовой денежный поток остаточного периода, определяемый по первому году, следующему после периода прогнозирования;

r - ставка дисконта (ставка дохода на инвестированный капитал);

R - коэффициент капитализации для остаточного периода.

Для целей настоящей оценки используется метод прямой капитализации.

### **Обоснование использования метода прямой капитализации в рамках доходного подхода**

Метод прямой капитализации используется, если: потоки доходов стабильны длительный период времени, представляют собой значительную положительную величину - на основании анализа сегмента рынка, к которому относится объект оценки, учитывая хорошее местоположение и технические характеристики объекта, можно предположить, что объект будет сдаваться в аренду и приносить собственнику стабильный поток дохода по ставкам аренды, сопоставимым с рыночными ставками аренды по аналогичным объектам коммерческой недвижимости.

Исследование способности оцениваемого объекта приносить доход в течение прогнозного периода: оцениваемый объект может генерировать поток дохода в дальнейшем на долгосрочную перспективу.

**Определение потенциального валового дохода.** Потенциальный валовой доход (ПВД) - общий потенциальный доход, отнесенный к объекту недвижимости, как полностью заполненному, перед вычетом операционных издержек. Потенциальный валовой доход рассчитывается как произведение арендопригодной площади оцениваемого помещения и рыночной арендной ставки за 1 кв.м. Для определения потенциального валового дохода необходимо определить арендную ставку для оцениваемых помещений.

**Расчет рыночной арендной ставки для объекта оценки.** Метод основывается на прямом сравнении оцениваемого объекта коммерческой недвижимости с объектами недвижимости, которые были сданы в аренду или включены в реестр объектов, предлагаемых к сдаче в аренду. Рыночная ставка аренды определяется арендной ставкой, которую заплатит типичный арендатор за аренду аналогичного по качеству и полезности объекта. В качестве единицы сравнения используется ставка аренды за 1 кв.м общей площади за год, с НДС без учета эксплуатационных расходов. В процессе оценки ставки аренды объектов сравнения приводятся к ставке аренды помещений для оцениваемого объекта с помощью корректировок.

**Информация об объектах сравнения для расчета рыночной арендной ставки для помещений объекта оценки**

<b>Параметр</b>	<b>Объект оценки</b>	<b>Объект сравнения №1</b>	<b>Объект сравнения №2</b>	<b>Объект сравнения №3</b>
<b>Источник информации</b>		<a href="https://www.cian.ru/rent/commercial/217821186/">https://www.cian.ru/rent/commercial/217821186/</a>	<a href="https://www.cian.ru/rent/commercial/197389755/">https://www.cian.ru/rent/commercial/197389755/</a>	<a href="https://www.cian.ru/rent/commercial/178910876/">https://www.cian.ru/rent/commercial/178910876/</a>
<b>Сделка/предложение</b>	сделка	предложение	предложение	предложение
<b>Объект недвижимости</b>	торговые помещения	торговые помещения	торговые помещения	торговые помещения
<b>Имущественные права на объект недвижимости</b>	право собственности	право собственности	право собственности	право собственности
<b>Передаваемые права</b>	право аренды на нежилые помещения	право аренды на нежилые помещения	право аренды на нежилые помещения	право аренды на нежилые помещения
<b>Адрес</b>	г. Москва, ЮВАО, район Текстильщики, ул. Грайвороновская, д.19	Москва, ЮВАО, р-н Люблино, Люблинская ул., 66	Москва, ВАО, р-н Сокольники, Колодезный пер., 3	Москва, ЮВАО, р-н Печатники, ул. Гурьянова, 9
<b>Расстояние от ближайшей станции метро</b>	20 минут пешком от станции метро Текстильщики	20 минут пешком от метро Люблино	15 минут пешком от метро Преображенская площадь	8 минут пешком от метро Печатники
<b>Общая площадь помещений, кв.м.</b>	от 250 кв.м. до 500 кв.м.	600,0	от 300 до 1800 кв.м.	от 250 кв.м. до 520 кв.м.
<b>Локальное расположение помещений в здании</b>	1 этаж	2 этаж	2 этаж	2 этаж
<b>Инженерное оснащение</b>	электричество, отопление, водопровод, канализация	электричество, отопление, водопровод, канализация	электричество, отопление, водопровод, канализация	электричество, отопление, водопровод, канализация
<b>Состояние отделки</b>	выполнена стандартная отделка нежилых помещений, состояние рабочее	выполнена стандартная отделка нежилых помещений, состояние рабочее	выполнена стандартная отделка нежилых помещений, состояние рабочее	выполнена стандартная отделка нежилых помещений, состояние рабочее
<b>Арендная плата с НДС , без коммунальных платежей, руб./кв.м./год</b>		<b>18 000</b>	<b>19 200</b>	<b>24 000</b>
<b>Что включает арендная плата</b>		НДС	НДС	НДС
<b>Дата предложения</b>	02.09.2019 г.	сентябрь 2019 г.	сентябрь 2019 г.	сентябрь 2019 г.



**Расчет рыночной арендной ставки методом сравнительного анализа продаж для помещений объекта оценки**

Параметр	Объект оценки	Объекты сравнения		
		Объект сравнения №1	Объект сравнения №2	Объект сравнения №3
Цена предложения 1 кв.м, руб.(с НДС, без коммунальных услуг)		<b>18 000</b>	<b>19 200</b>	<b>24 000</b>
Условия аренды	обычные	обычные	обычные	обычные
Изменение в %		0%	0%	0%
Скорректированная цена, руб./кв.м		18 000	19 200	24 000
Корректировка на торг	Сделка	Предложение	Предложение	Предложение
Изменение в %		-9,0%	-9,0%	-9,0%
Скорректированная цена, руб./кв.м		16 380	17 472	21 840
Общая площадь здания, кв.м	от 250 кв.м. до 500 кв.м.	600,0	от 300 до 1800 кв.м.	от 250 кв.м. до 520 кв.м.
Изменение в %		7,0%	0,0%	0,0%
Скорректированная цена, руб./кв.м		17 527	17 472	21 840
Локальное расположение помещений в здании	1 этаж	2 этаж	2 этаж	2 этаж
Изменение в %		17,7%	17,7%	17,7%
Скорректированная цена, руб./кв.м		<b>20 629</b>	<b>20 565</b>	<b>25 706</b>
Удаленность от ближайшей станции метро	20 минут пешком от станции метро Текстильщики	20 минут пешком от метро Люблино	15 минут пешком от метро Преображенская площадь	8 минут пешком от метро Печатники
Изменение в %		0,0%	0,0%	-21,0%
Скорректированная цена, руб./кв.м		20 629	20 565	20 308
Валовая корректировка от арендной ставки без учета корректировки на торг		<b>24,7%</b>	<b>17,7%</b>	<b>38,7%</b>
Показатель идентичности		75,3%	82,3%	61,3%
Весовой коэффициент		0,34399	0,37597	0,28004
Арендная плата, руб./кв.м./год, без КУ и ЭР, с НДС	<b>20 515</b>			
Арендная плата, руб./кв.м./год, без КУ и ЭР, без НДС	<b>17 096</b>			

## Описание проведенных корректировок

Оценщик не производил корректировок на передаваемые права на объект, условия финансирования, условия и время продажи, в связи с тем, что эти характеристики сопоставимы как для объектов сравнения, так и для оцениваемого объекта.

### Корректировка на включение в арендную ставку эксплуатационных расходов и коммунальных платежей.

Справочник оценщика недвижимости - 2018, Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов, Текущие и прогнозные характеристики рынка для доходного подхода, под редакцией Лефера Л.А., таблица 167.

Коммунальные услуги принимались в размере 8% от арендной ставки, доля эксплуатационных расходов принималась в размере 12% от арендной ставки, коммунальные и эксплуатационные расходы принимались в размере 20% от арендной ставки.

Таблица 167  
Структура составленных арендных ставок по основным открытым источникам

№	Составляющая	Значение	Комментарий
1	Транспортные расходы на транспортные средства собственника (бензин, страховка, ремонт, ТО, налоги на акцизные сборы, ОСАГО, ДСАГО)	8%	Входит в стоимость аренды в зависимости от типа объекта и условий аренды.
2	Ипотечные расходы (ипотека, страхование, комиссии, штрафы, налоги)	8%-14%	Для коммунальных платежей и аренды для физических лиц.
3	Ипотечные расходы (ипотека, страхование, комиссии, штрафы, налоги)	8%	Для коммунальных платежей и аренды для физических лиц.
4	Ипотечные расходы (ипотека, страхование, комиссии, штрафы, налоги)	8%	Для коммунальных платежей и аренды для физических лиц.
5	Ипотечные расходы (ипотека, страхование, комиссии, штрафы, налоги)	8%	Для коммунальных платежей и аренды для физических лиц.
6	Ипотечные расходы (ипотека, страхование, комиссии, штрафы, налоги)	8%	Для коммунальных платежей и аренды для физических лиц.

**Корректировка на торг.** Корректировка проводилась на основании Справочника оценщика недвижимости - 2018, Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов. Корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода, Нижний Новгород, 2018, таблица 169. Корректировка применялась в размере 9% в сторону уменьшения (принималось среднее значение расширенного диапазона скидок на торг для офисно-торговых объектов и объектов свободного назначения).

Границы расширенного интервала значений скидки на торг

Таблица 169

Класс объектов	Активный рынок	
	Среднее	Расширенный интервал
<b>Цены предложений объектов</b>		
1. Офисно-торговые объекты свободного назначения и сходные типы объектов недвижимости	10,3%	6,2% - 14,5%
2. Высококласные офисы (Офисы классов А, В)	9,8%	5,8% - 13,7%
3. Высококласная торговая недвижимость	9,7%	5,8% - 13,7%
4. Недвижимость, предназначенная для ведения определенного вида бизнеса	13,1%	8,1% - 18,1%
<b>Арендные ставки объектов</b>		
1. Офисно-торговые объекты свободного назначения и сходные типы объектов недвижимости	9,2%	5,1% - 13,2%
2. Высококласные офисы (Офисы классов А, В)	8,4%	4,8% - 12,0%
3. Высококласная торговая недвижимость	8,4%	4,8% - 12,0%
4. Недвижимость, предназначенная для ведения определенного вида бизнеса	11,0%	6,7% - 15,4%

**Корректировка на местоположение.** Цена предложения объекта недвижимости зависит от его места расположения. Это обусловлено сложившимся общественным мнением, различной привлекательностью районов, удобством положения для объектов недвижимости определенного функционального назначения. Местоположение сопоставимо, кроме удаленности от ближайшей станции метро (корректировка проводится далее).

**Корректировка на площадь.** Корректировка проводилась на основании Справочника оценщика недвижимости - 2018, Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов. Корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода, Нижний Новгород, 2018, таблица 100.

Таблица 100

		г. Москва (арендные ставки)							
Площадь, кв.м		аналог							
		<50	50-100	100-250	250-500	500-1000	1000-1500	1500-3000	>3000
объект оценки	<50	1,00	1,04	1,14	1,24	1,34	1,41	1,50	1,55
	50-100	0,96	1,00	1,09	1,19	1,28	1,35	1,44	1,48
	100-250	0,87	0,91	1,00	1,08	1,17	1,23	1,31	1,36
	250-500	0,81	0,84	0,92	1,00	1,08	1,14	1,21	1,25
	500-1000	0,75	0,78	0,86	0,93	1,00	1,06	1,12	1,16
	1000-1500	0,71	0,74	0,81	0,88	0,95	1,00	1,06	1,10
	1500-3000	0,67	0,69	0,76	0,83	0,89	0,94	1,00	1,03
	>3000	0,65	0,67	0,74	0,80	0,86	0,91	0,97	1,00

**Корректировка на локальное расположение помещений.** Корректировка проводилась на основании Справочника оценщика недвижимости - 2018, Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов. Корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода, Нижний Новгород, 2018, таблица 111.

Границы расширенного интервала значений корректирующих коэффициентов

Таблица 111

Наименование коэффициента	Среднее значение	Расширенный интервал	
<b>Удельная цена-арендная ставка</b>			
Отношение удельной цены (арендной ставки) объекта на 2 этаже и выше к удельной цене (арендной ставке) такого же объекта на 1 этаже	0,85	0,78	0,91
Отношение удельной цены (арендной ставки) объекта в цоколе к удельной цене (арендной ставке) такого же объекта на 1 этаже	0,80	0,72	0,87
Отношение удельной цены (арендной ставки) объекта в подвале к удельной цене (арендной ставке) такого же объекта на 1 этаже	0,73	0,62	0,81

Расчет корректировки на локальное расположение

Этаж расположения	ОО	Аналог № 1	Аналог № 2	Аналог № 3	Коэффициенты цены
<b>Площадь, кв. м</b>					
подвал					<b>0,73</b>
цоколь					<b>0,8</b>
<b>1</b>	<b>250,00</b>				<b>1</b>
<b>2 и выше</b>		<b>600,00</b>	<b>300,00</b>	<b>250,00</b>	<b>0,85</b>
<b>Итого:</b>	<b>250,00</b>	<b>600,00</b>	<b>300,00</b>	<b>250,00</b>	
<b>Доля, %</b>					
подвал	0,00%	0,00%	0%	0%	
цоколь	0,00%	0,00%	0%	0%	
<b>1</b>	<b>100,00</b>	<b>0,00%</b>	<b>0%</b>	<b>0%</b>	
<b>2 и выше</b>	<b>0,00%</b>	<b>100,00%</b>	<b>100%</b>	<b>100%</b>	
<b>Итого:</b>	<b>100,00%</b>	<b>100,00%</b>	<b>100%</b>	<b>100%</b>	
	<b>1,000</b>	<b>0,850</b>	<b>0,850</b>	<b>0,850</b>	
<b>Корректировка на этаж, %</b>		<b>17,65%</b>	<b>17,65%</b>	<b>17,65%</b>	

**Корректировка на удаленность от ближайшей станции метро.** Корректировка проводилась на основании

Справочника оценщика недвижимости - 2018, Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов. Корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода, Нижний Новгород, 2018, таблица 72.

Таблица 72

Расстояние до станции метро	Арендные ставки				
	<5 минут пешком	5-10 минут пешком	10-15 минут пешком	15-20 минут пешком	20-30 минут пешком
<5 минут пешком	1,00	1,18	1,34	1,50	1,56
5-10 минут пешком	0,85	1,00	1,13	1,27	1,32
10-15 минут пешком	0,75	0,88	1,00	1,12	1,16
15-20 минут пешком	0,67	0,79	0,90	1,00	1,04
20-30 минут пешком	0,64	0,76	0,86	0,96	1,00

**Присвоение весов скорректированным значениям арендной платы.** Присвоение весов скорректированным значениям арендной платы объектов сравнения производилось на основании методики, описанной в разделе 9.1 «Определение рыночной стоимости объекта оценки в рамках сравнительного подхода».

Арендопригодная площадь была определена на основании данных, представленных ниже.

по расчетам StatRielt на основе сопоставления технической документации объектов

№	Назначение и классы качества доходных зданий и помещений	Коридорный коэффициент		Коэффициент арендопригодной площади	
		Нижняя и верхняя границы	Среднее значение	Нижняя и верхняя границы	Среднее значение
<b>1.</b>		<b>Здания, пост</b>		<b>роенные до 1992 года</b>	
1.1.	Здания и встроенные помещения розничной торговли	1,04 - 1,19	<b>1,12</b>	0,84 - 0,96	<b>0,90</b>
1.2.	Административные и др. общественные здания и встроенные помещения	1,10 - 1,30	<b>1,20</b>	0,77 - 0,91	<b>0,84</b>
1.3.	Складские здания и блоки	1,02 - 1,14	<b>1,08</b>	0,88 - 0,98	<b>0,93</b>
1.4.	Производственные здания и блоки	1,02 - 1,19	<b>1,10</b>	0,84 - 0,98	<b>0,91</b>
<b>2.</b>		<b>Здания, построенные после 1991 года</b>			
2.1.	Здания и встроенные помещения торговоразвлекательного назначения	1,16 - 1,20	<b>1,18</b>	0,83 - 0,87	<b>0,85</b>
2.2.	Офисные (административные) здания и встроенные помещения	1,12 - 1,20	<b>1,16</b>	0,83 - 0,89	<b>0,86</b>
3.3.	Складские здания и блоки	1,02 - 1,09	<b>1,05</b>	0,92 - 0,98	<b>0,95</b>
4.4.	Производственные здания и блоки	1,02 - 1,16	<b>1,09</b>	0,86 - 0,98	<b>0,92</b>

<https://statrielt.ru/index.php/ocenka/57-stati-po-teme-otsenki-nedvizhimosti/666-koridornyjkoefitsient-koeffitsient-arendoprigojnoj-ploshchadi>

#### Расчет потенциального валового дохода

№	Локальное расположение	Назначение	Общая площадь, кв.м.	Арендопригодная площадь, кв.м.	арендная ставка, руб/кв.м./год	Потенциальный валовый доход, руб.
<b>1</b>	<b>подвал</b>	<b>складское, административное, бытовое</b>	1 585,4	1 347,6	<b>7 114</b>	9 586 826
<b>2</b>	<b>антресоль подвала</b>	<b>складское, административное, бытовое</b>	337,0	286,5	<b>7 114</b>	2 038 161
<b>3</b>	<b>1 этаж</b>	<b>торговое</b>	2 054,6	1 746,4	<b>17 096</b>	29 856 454
<b>4</b>	<b>2 этаж</b>	<b>торговое</b>	2 049,6	1 742,2	<b>14 532</b>	25 317 650
<b>5</b>	<b>3 этаж</b>	<b>торговое</b>	1 797,8	1 528,1	<b>14 532</b>	22 206 349
<b>6</b>	<b>4 этаж</b>	<b>торговое</b>	720,2	612,2	<b>14 532</b>	8 896 490
<b>7</b>	<b>технический этаж</b>	<b>вспомогательное</b>	169,8			
	<b>ИТОГО:</b>		<b>8 714,4</b>	<b>7 263,0</b>		<b>97 901 930,0</b>

Корректировка на локальное расположение применялась на основании информации, размещенной выше. Корректировка на функциональное назначение (административное) применялась на основании информации, размещенной далее. Корректировка составила 0,57 к базовой арендной ставке торговых помещений (16 898 руб/кв.м./год /29 700 руб/кв.м.= 0,57). Этот коэффициент применялся при расчете арендной ставки по помещениям в подвале.



## Динамика показателей по рынку в целом

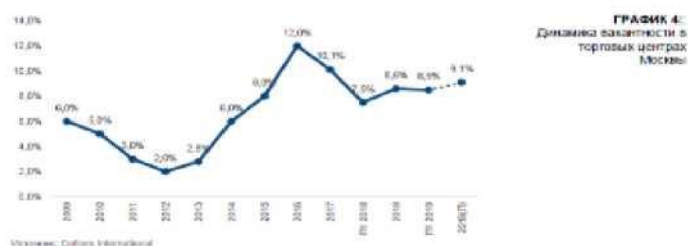
	Все	Торговые	Офисные	ПСР
Средняя ставка, руб/кв.м/год				
Декабрь 2016	18 092	32 251	16 706	6 425
Декабрь 2017	18 236	30 628	17 129	6 528
Декабрь 2018	18 020	29 700	16 898	6 395
Прирост за 12.2016-12.2017,%	1%	-5%	3%	2%
Прирост за 12.2017-12.2018,%	-0%	-3%	-1%	-2%
ГАП, млн. руб				
Декабрь 2016	22 248	4 936	13 749	3 562
Декабрь 2017	22 527	6 193	13 220	3 114
Декабрь 2018	21 740	4 578	12 586	4 576
Прирост за 12.2016-12.2017,%	1%	25%	-4%	-13%
Прирост за 12.2017-12.2018,%	-3%	-26%	-5%	47%

[www.r-r-g.ru](http://www.r-r-g.ru)

### Определение действительного валового дохода

**Недополученные арендные платежи.** Недоагрузка (незанятость) и потери при сборе определяются как процент от валового дохода, исходя из текущей ситуации на рынке аренды коммерческой недвижимости. Принималось значение недоагрузки 9% (округленное значение на основании графика).

### Данные о вакантности торговых центров



<https://www2.colliers.com/ru-RU/Research/Moscow/H1-Retail-2019>

**Выбор типа денежного потока.** В настоящем расчете использовался чистый операционный доход.

**Операционные расходы.** Состав операционных расходов:

- налог на имущество - в % от кадастровой стоимости объекта недвижимости
- земельные платежи - 1,5% от кадастровой стоимости земельного участка, кадастровая стоимость земельного участка принималась на основании выписки ЕГРН на земельный участок по состоянию на апрель 2019 г.
- расходы на управление - 1% от потенциального валового дохода
- резерв на замещение

для определения резерва на замещение и расходов на страхование необходимо определить расчетную величину рыночной стоимости объекта без учета рыночной стоимости земельного участка, принимаем рыночную стоимость объекта в рамках сравнительного подхода, вычитаем рыночную стоимость прав на земельный участок в размере 11% от рыночной стоимости объекта сравнительным подходом, далее производим расчет резерва на замещение

имущества иностранных организаций, не относящиеся к деятельности данных организаций в РФ через постоянные представительства;	
5) жилые дома и жилые помещения, не учитываемые на балансе в качестве объектов основных средств в порядке, установленном для ведения бухгалтерского учета, по истечении двух лет со дня принятия указанных объектов к бухгалтерскому учету;	
6) отдельно стоящие нежилые здания (строения, сооружения) и помещения в них, включенные в перечень, утверждаемый Правительством Москвы в соответствии с частью 3 статьи 2 Закона города Москвы от 05.11.2003 N 64, если указанные здания (строения, сооружения) предназначены для использования в соответствии с кадастровыми паспортами или документами технического учета (инвентаризации) таких объектов недвижимости и (или) фактически используются в целях делового, административного или коммерческого назначения, а также в целях размещения торговых объектов, объектов общественного питания и (или) объектов бытового обслуживания;	
7) нежилые помещения, находящиеся в зданиях (строениях, сооружениях), включенных в перечень, утверждаемый Правительством Москвы в соответствии с частью 3 статьи 2 Закона города Москвы от 05.11.2003 N 64, если назначение таких помещений в соответствии с кадастровыми паспортами объектов недвижимости или документами технического учета (инвентаризации) объектов недвижимости предусматривает размещение офисов, торговых объектов, объектов общественного питания и (или) бытового обслуживания, либо которые фактически используются для размещения офисов, торговых объектов, объектов общественного питания и (или) бытового обслуживания;	
в 2019 году	1,6
в 2020 году	1,7
в 2021 году	1,8
в 2022 году	1,9
в 2023 году и последующие годы	2,0



СРД-24, май 2019 г.

Таблица 1.6.1

Средние величины операционных и эксплуатационных расходов для различных помещений,  
руб./кв.м. в год\*

№ п/п	Город/ Класс	А	В	С
<b>1</b>	<b>Москва*</b>			
<b>1.1</b>	<b>Офисные помещения:</b>			
	Операционные расходы	8 190	6 170	4 340
	Эксплуатационные расходы	5 530	4 230	2 840
<b>1.2</b>	<b>Торговые помещения</b>			
	Операционные расходы	9 160	7 610	5 740
	Эксплуатационные расходы	6 480	5 120	3 920
<b>1.3</b>	<b>Производственно - складские помещения</b>			
	Операционные расходы	3 080	2 780	1 940
	Эксплуатационные расходы	2 410	1 990	1 470
<b>2</b>	<b>Санкт/Петербург</b>			
<b>2.1</b>	<b>Офисные помещения</b>			
	Операционные расходы	6 720	5 756	3 830
<b>2.2</b>	<b>Торговые помещения</b>			
	Операционные расходы	7 510	6 190	4 750
<b>2.3</b>	<b>Производственно - складские помещения</b>			
	Операционные расходы	2 420	2 190	1 508
	Эксплуатационные расходы	1 910	1 680	1 120
<b>3</b>	<b>Московская область</b>			
<b>3.1.</b>	<b>Производственно - складские помещения</b>			
	Операционные расходы	1 805 – 2 710	1 490 – 2 470	1 120 – 2 010

\* Расценки для класса «В» и «С» снижаются для Московской области на 11 – 15% по сравнению с Москвой.

Расценки даны с учетом НДС.

Операционные расходы включают: эксплуатационные (с коммунальными), налоги, земельные платежи, страхование. Для Управляющих компаний вознаграждение ориентировочно составляет от 1 до 5% от арендной ставки (1% - для крупных объектов, 5% - для мелких).

Активация Windows

Стоимость, полученная в рамках сравнительного подхода за вычетом стоимости земельного участка, тыс.руб.	556 422,3
Периодичность капитального ремонта, лет	30
Затраты на капитальный ремонт, %	30%
Затраты на капитальный ремонт, тыс.руб.	166 927
Ставка накопления, %	6,35%
Резерв на замещение в год, тыс.руб.	1 984,8

• расходы на страхование

Стоимость, полученная в рамках сравнительного подхода за вычетом стоимости земельного участка, тыс.руб.	556 422,3
Отчисления на страховку	0,5%
	2 782,1

Цена страховки определяется индивидуально в зависимости от стоимости страхуемого имущества. Однако для каждой программы существует свой тариф, который считается от страховой суммы: ставка может колебаться от 0,12% до 1%. Также при установлении тарифной ставки будут иметь значение вид деятельности компании и ее местоположение. Если это хороший офис в элитном бизнес-центре, она может составить от 0,06% до 0,1%. Средняя ставка для складских помещений - 0,11%. (Источник информации: <http://barlette.ru/journal/article/150.html>). Для расчета применялось среднее значение стоимости страховки (диапазона от 0,12% до 1%), а именно: 0,5%.

### Выбор типа денежного потока

Необходимо отличать номинальную ставку дохода от реальной ставки, которые связаны известным уравнением Фишера:

$$1 + Y_{nom} = (1 + Y_{real}) \times (1 + X),$$

тогда  $Y_{nom} = Y_{real} + (X + Y_{real} \times X)$ ,  
где X - общий уровень инфляции.

Уровень инфляции чаще всего измеряется индексом потребительских цен или ВВП-дефлятором. Сумма  $(X + Y_{real} \times X)$  есть не что иное, как премия за инфляцию. Таким образом, реальная ставка дохода отличается от номинальной на величину инфляции.

Заметим, что учет или не учет инфляции в ставке дохода является важным обстоятельством, которое необходимо принимать во внимание при выборе способа дисконтирования денежных потоков. Если денежный поток представлен в реальном измерении (без учета инфляционного повышения), то для дисконтирования следует использовать ставку без учета инфляции. Если денежный поток представлен в номинальном измерении (с учетом инфляции), то для дисконтирования следует использовать ставку с учетом инфляции.

В расчетах используется номинальная ставка дисконта, определенная методом кумулятивного построения, денежный поток - также номинальный (т.е. "неочищенный" от инфляции).

### Ставка дисконта и коэффициент капитализации

Предполагаемые поступления по проекту и поступления от продажи объекта в конце прогнозного периода (реверсии) пересчитываются в текущую стоимость объекта с использованием ставки дисконтирования. Величина ставки отражает масштабы возможного риска, связанного с операциями на рынке недвижимости, учитывает действительную инфляцию и возможность альтернативных вложений капитала.

Для определения ставки дисконта необходимо понимать, что инвестор, приобретая объект недвижимости, отдает свои деньги в обмен на право вернуть их в будущем с соответствующей прибылью. Вкладывая свой капитал в недвижимость, инвестор рискует не получить эту прибыль и, в

силу этого, он вправе требовать в качестве компенсации соответствующую премию за риск в виде процентных надбавок к норме прибыли, которую он мог бы получить, вложив свой капитал в более надежное дело, например, положив деньги в банк.

Ставка дисконтирования для недвижимости определяется, как правило, методом рыночной экстракции, методом кумулятивного построения, либо экспертным путем.

**Метод рыночной экстракции** - метод определения нормы отдачи на капитал на основе соотношения арендных ставок и цен аналогичных объектов недвижимости, при условии, что их существующее использование соответствует наилучшему и наиболее эффективному.

Применение данного метода возможно при наличии достаточно репрезентативной и достоверной информационной базы по аренде/продаже объектов, аналогичных оцениваемым, при ограниченном количестве таковых, данный метод не дает возможности сделать адекватные выводы о величине ставки дисконтирования.

**Метод кумулятивного построения** - способ расчета, при котором начальная (безрисковая) ставка увеличивается на различные виды рисков, относимых к рассматриваемой недвижимости.

Математически формула кумулятивного построения выглядит следующим образом:

$$Y = Y_6 + \sum_{i=1}^n Z dY, \text{ где}$$

$Y_6$  - безрисковая ставка;  $dY$ , - поправка на  $i$ -й риск;

$n$  - количество рисков, учитываемых при расчете ставки дисконтирования.

В рамках настоящей работы ставка дисконтирования определялась методом кумулятивного построения.

Метод суммирования основан на сопоставлении доходности и рисков доступных альтернативных инвестиций. Инвесторы требуют более высокой премии за использование своих денежных средств в том варианте, в котором эти средства подвержены более высокому риску в части получения дохода и возврата этих средств. Повышение осознанного уровня риска выражается в увеличении ставки дисконтирования.

Суть метода заключается в прибавлении процентных составляющих (премий), отражающих дополнительные риски, присущие данному инвестиционному решению, к ставке дохода на инвестиции, которые в сравнении с другими инвестиционными инструментами считаются безрисковыми.

В соответствии с методом суммирования ставка дисконтирования равна сумме безрисковой ставки и премий за следующие систематические и несистематические риски: премия за риск вложения в конкретный актив, риск неликвидности и риск инвестиционного менеджмента.

При использовании этого метода в качестве базовой ставки берется безрисковая или наименее рискованная ставка.

Наиболее распространенным и адекватным выбором **безрисковой ставки**, является годовая доходность к погашению государственных ценных бумаг. Государственные ценные бумаги являются высоколиквидными, с наиболее низким уровнем риска инвестирования. Однако наличие целого ряда государственных ценных бумаг ставит перед выбором среди этих бумаг, поскольку государственные ценные бумаги имеют различные сроки погашения, а также различные текущие значения доходности к погашению.

При выборе безрисковой ставки, оценщик исходит из следующих аргументы:

- считается, что нет более надежного заемщика, чем государство. Все остальные организации, обеспечивающие сохранность инвестиций от рисковозных воздействий экономического, политического и социального характера, являются субъектами рыночного механизма и поэтому не обладают достаточной надежностью. Доходность таких инвестиций полностью зависит от проводимой экономической политики;

- при прочих равных условиях, чем более длительный срок погашения имеет ценная бумага, тем ниже волатильность ее доходности;
- для обеспечения постоянной величины ставки дисконтирования на протяжении всего горизонта прогноза преимущество имеет выбор той ценной бумаги, срок погашения которой совпадает или дольше горизонта прогноза;
- ценная бумага должна быть номинирована в рублях, поскольку рассматриваемый денежный поток рублевый.

Наиболее верной оценкой безрисковой ставки является ставка доходности к погашению долгосрочных облигаций ОФЗ (выпуск 46020) со сроком до погашения 17,7 лет, которая на дату оценки составила 6,98%

([https://www.moex.com/ru/issue.aspx?code=SU46020RMFS2#/bond\\_2\\_1](https://www.moex.com/ru/issue.aspx?code=SU46020RMFS2#/bond_2_1)).

Именно такое значение ставки обеспечивает минимальный уровень дохода, достаточный для покрытия риска, связанного с вложением в данную страну.

При расчете **компенсации за риск** учитываются следующие риски вложения в объект недвижимости: систематические и несистематические риски. К систематическим рискам относятся ухудшение общей экономической ситуации, увеличение числа конкурирующих объектов, изменение федерального и местного законодательства. К несистематическим рискам относятся природные катаклизмы, криминальная обстановка, ускоренный износ, неполучение платежей и др.

### Риск вложений в объекты оценки

Вид и наименование риска	Категория риска	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10
<b>Систематический риск</b>											
Ухудшение общей экономической ситуации	динамичный			1							
Увеличение числа конкурирующих	динамичный	1									
Изменение федерального или	динамичный	1									
<b>Несистематический риск</b>											
Природные и антропогенные	статичный	1									
Ускоренный износ здания	статичный			1							
Неполучение арендных платежей	динамичный			1							
Неэффективный менеджмент	динамичный	1									
Ухудшение транспортной доступности	динамичный	1									
Финансовые проверки	динамичный	1									
Сложности обеспечения инженерной	динамичный	1									
Количество наблюдений		7	0	3	0	0	0	0	0	0	0
Взвешенный итог		7	0	9	0	0	0	0	0	0	0
Сумма							16				
Количество факторов							10				
Поправка на риск вложений в объект							1,6				

**Риск низкой ликвидности** - это риск, связанный с отсутствием возможности реализовать объект оценки в необходимо короткие сроки по рыночной цене. Риск ликвидности в рамках данного отчета оценивается как разница между "истинной стоимостью" объекта оценки и его возможной ценой с учетом комиссионных выплат в процентном отношении.

Данный вид риска, считается особенно значимым для инвестиций в недвижимость. Однако при более подробном рассмотрении необходимо отметить, что степень влияния риска низкой ликвидности не одинакова для различных групп инвесторов. Для институциональных инвесторов, таких, как страховые компании и пенсионные фонды, для которых инвестиционная недвижимость является активом, обеспечивающим их долгосрочные обязательства, низкая ликвидность практически не влияет на инвестиционную привлекательность недвижимость. Имея значительные регулярные текущие поступления, крупные институциональные инвесторы практически не испытывают необходимость



продажи инвестиций для погашения неожиданных крупных обязательств. Для индивидуального инвестора риск низкой ликвидности может иметь критическое значение, так как при необходимости реструктурировать или оставить бизнес он не сможет продать инвестицию в недвижимость относительно быстро и без финансовых потерь.

Поправка на неликвидность представляет собой поправку на длительную экспозицию при продаже объекта и время по поиску нового арендатора в случае отказа от аренды существующего арендатора. Поправку можно рассчитать, как эффект переноса продажи с начала периода (шага расчета) на его конец (при шаге прогнозирования сравнимым со средним периодом экспозиции на рынке) по формуле:

$$П_{н.л} = \frac{1}{(1 + I_{б/р})^{T_{эк}/12}}, \text{ где:}$$

$I_{б/р}$  – безрисковая ставка;

$T_{эк}$  - срок экспозиции объекта недвижимости, т.е. период времени от даты представления на открытый рынок (публичная оферта) объекта оценки до даты совершения сделки с ним (в месяцах).

Выше срок рыночной экспозиции для оцениваемого объекта был определен около 6 месяцев. Поправка на неликвидность составит 4,93%.

**Риск на инвестиционный менеджмент.** Доход, который инвестор планирует получать от инвестиции в недвижимость, в существенной степени гарантируется грамотным управлением объекта инвестиции. В первую очередь под управлением недвижимостью понимается соответствующая организация арендных денежных потоков. Максимально возможное заполнение объекта арендаторами, выбор и привлечение новых арендаторов, контроль поступления арендных платежей, гибкая политика стимулирования арендаторов, поддержание высокого уровня предоставляемых услуг, контроль соблюдения арендаторами обязательств, обеспечение эффективной эксплуатации и ремонта объекта. Эти и многие аналогичные позиции являются предметом управления недвижимостью.

Величина данной премии в подавляющем большинстве случаев определяется экспертно или на основании ранжирования риска по пятибалльной шкале:

- низкое значение - 1 %;
- значение ниже среднего - 2 %;
- среднее значение - 3 %;
- значение выше среднего - 4 %;
- высокое значение - 5 %.

Величина премии определяется сложностью управления объектом, наличием кадровых резервов профессиональных управленцев и реальной возможностью влияния инвестиционного менеджера на доходность объекта. При определении размера премии необходимо учитывать, что инвестиционный менеджер отвечает за своевременное репрофилирование объекта, выбранный способ финансирования сделки в момент приобретения недвижимости, изменение условий финансирования в целях обеспечения нормальной доходности собственного капитала, а также за принятие решения о продаже недвижимости.

### Шкала премий за риск менеджмента

<b>Низкое значение (1 %)</b>
Управление объектом осуществляет управляющая компания, которой делегируются функции оперативного управления объектом, а именно: разработка стратегии и программы управления объектом, контроль за его содержанием, выбор эксплуатирующих организаций, заключение с ними договоров, привлечение арендаторов, сопровождение договоров аренды, страхование и управление рисками, <u>обеспечение безопасности</u>
<b>Значение ниже среднего (2%)</b>
Объект предназначен для сдачи в аренду. Управление объектом осуществляется собственником с привлечением консультантов, обладающих профессиональными знаниями в <i>области</i> управления. Однако выбор эксплуатирующих организаций, заключение с ними договоров на содержание, обслуживание и предоставление коммунальных услуг, коммерческое использование объекта (привлечение арендаторов, контроль выполнения условий заключенных контрактов и т. п.), организация процессов развития объекта является проблемой собственника
<b>Среднее значение (3%)</b>

<p>Объект предназначен для сдачи в аренду. Управление собственник осуществляет самостоятельно. Для данного объекта характерны: ограниченный набор управленческих решений, отсутствие четких критериев для принятия решений, длительность и сложность процедуры принятия решений, перегруженность собственника объектами, находящимися в сфере прямого управления, отсутствие системы делегирования функций управления от собственника к специализированным управляющим организациям, отсутствие единых апробированных стандартов и методик управления недвижимостью, нехватка <u>квалифицированного кадрового потенциала в данной сфере</u></p> <p><b>Значение выше среднего (4%)</b></p>
<p>Собственник сдает в аренду не используемые им самим площади. При этом собственник самостоятельно определяет условия аренды и ставки арендной платы. Для таких объектов характерны плохо поставленная работа с клиентами, растянутая во времени процедура заключения договора аренды, невнимательное отношение к арендаторам, которые рассматриваются как <u>временное явление</u></p> <p><b>Высокое значение (5%)</b></p>
<p>Объект используется для своих нужд, сдача в аренду не предусмотрена</p>

Объект оценки может быть использован для сдачи в аренду. При этом управление объектом может осуществляться как собственником, так и с привлечением консультантов. Исходя из критериев вышеприведенной таблицы, все вышесказанное позволяет принять премию за риск менеджмента на уровне 12% (в среднем 1,5%).

### **Расчет ставки капитализации**

Ставка капитализации определяется как сумма ставки дисконтирования и нормы возврата капитала.

### **Расчет нормы возврата капитала**

Особенностью объекта недвижимости является уменьшение стоимости с возрастом, которая достигает нуля в конце срока службы. Предположение о падении стоимости объекта недвижимости в будущем требует внесения положительной поправки к ставке капитализации.

Существует три способа возмещения инвестированного капитала:

- прямолинейный возврат капитала (метод Ринга) для истощаемых активов;
- возврат капитала по фонду возмещения и ставке дохода на инвестиции (метод Инвуда), если активы генерируют постоянные потоки доходов;
- возврат капитала по фонду возмещения и безрисковой ставке процента (метод Хоскольда), если активы высокоприбыльные.

Ставка капитализации для определения стоимости реверсии (перепродажи здания по окончании прогнозного периода) определена по методу Инвуда, т.к. объектом оценки является стандартная недвижимость с характерным для данного сектора экономики рисками, избыточные риски не присутствуют.

Метод Инвуда предполагает возврат капитала из фонда возмещения по норме прибыли для инвестиций, т.е. норма возврата основной суммы равна ставке доходности инвестиций. Фактор фонда возмещения позволяет сформировать денежный поток, который соответствует полному возврату первоначальных инвестиций\*.

Ставка капитализации определяется по следующей формуле:

$$R = R_d \pm D * SFF(n, i)$$

где: R - ставка капитализации; R<sub>d</sub> - ставка дисконтирования; D - относительное изменение стоимости актива за анализируемый период (в случае роста рынка применяется знак "-", в противном случае - знак "+<sup>§</sup>"); n - количество периодов получения дохода;

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

При инвестировании средств в недвижимость инвестор рассчитывает на то, что в будущем стоимость первоначально вложенного капитала возрастет. Этот расчет строится на прогнозе повышения цены земельного участка, зданий, сооружений под влиянием растущего спроса и из-за инфляции. В случае повышения стоимости инвестированных средств выручка от продажи объекта недвижимости не только обеспечивает возврат всего вложенного капитала, но и приносит часть дохода, необходимого для получения требуемой нормы дохода на капитал. В связи с этим необходимо учитывать в ставке капитализации прирост стоимости капиталовложений, то есть, ставка капитализации должна быть уменьшена с учетом величины ожидаемого прироста капитала.

Темпы роста стоимости оцениваемых объектов недвижимости, основаны на анализе развития рынка существующей рыночной ситуации на рынке недвижимости.

При расчете предполагаемых темпов роста стоимости оцениваемого объекта целесообразно ограничиться прогнозным периодом, поскольку эффективная доходность к погашению облигаций именно с этим сроком погашения принята в качестве безрисковой ставки. Данную величину можно рассматривать как отложенный доход.

Почти очевидно, что достоверный прогноз не может быть дан на срок, больше срока цикла типичного бизнеса. Срок цикла типичного бизнеса в России в настоящее время составляет 5-6 лет. За это время бизнес зарождается, растет, процветает и начинает затухать - терять доходность. Для дальнейшего удержания норм отдачи требуется глубокое обновление бизнеса. Очевидно, что на больший срок, чем 5-6 лет прогноз ставки дисконтирования становится недостоверным. В течение 3-5 лет внутриотраслевая конкуренция обостряется, и в силу развития межотраслевой конкуренции доходность бизнеса снижается и стремится к среднему уровню. Таким образом, достоверный прогнозный период принят 5 годам.

Росту цен на рынке недвижимости способствует как рост на СМР и стройматериалы, так и инфляция, и рост тарифов, а также то, что в настоящее время инвестиции в недвижимость в определенной степени расцениваются как практически безрисковое вложение денежных средств.

Рост арендных ставок сдерживается платежеспособностью арендаторов. Ситуация на рынке с конца 2012 года характеризуется замедлением рынка, а последнее время даже относительной стагнацией. Несмотря на отрицательную динамику рынка недвижимости в последнее время, рост цен наблюдается практически на всех сегментах потребительского рынка, что в дальнейшем найдет отражение в росте тарифов и затрат на содержание объектов недвижимости. Следовательно, собственники с началом оживления экономики и, соответственно, рынка недвижимости, будут вынуждены компенсировать растущие затраты, что отразится на росте ставок аренды. На основании вышесказанного, можно сделать вывод о том, что существенный рост ставок аренды будет и далее сдерживаться снижающейся платежеспособностью арендаторов.

\* "Оценка недвижимости: теория и практика", Н.А.Щербакова - М.: Издательство "Омега-Л", 2011

§ Тарасевич Е.И. "Экономика недвижимости". - СПб.: Издательство "МКС", 2007

Рост ставок аренды принят на уровне долгосрочной инфляции.

По данным доклада "Прогноз социально-экономического развития Российской Федерации на период до 2024 года", опубликованному в октябре 2018 года на сайте Минэкономразвития (<http://economy.gov.ru/wps/wcm/connect/60223a2f-38c5-4685-96f4-6c6476ea3593/prognoz24svod.pdf?MOD=AJPERES&CACHEID=60223a2f-38c5-4685-96f4-6c6476ea3593>) (базовый сценарий) инфляция в прогнозном периоде ожидается на уровне в среднем около 4%.

### Ставки дисконтирования и капитализации

Риски	Значение
Безрисковая	6,98%
Ликвидность	1,60%
Менеджмент	4,93%
Риск вложения	1,50%
<b>Ставка дисконтирования, с округлением</b>	<b>15,00%</b>
Прогнозируемый период получения дохода	4,33
Средний долгосрочный рост арендных ставок	4%
Долевое изменение стоимости	0,1699
<b>Ставка капитализации</b>	<b>11,8%</b>

### Расчет рыночной стоимости объекта оценки доходным подходом

Наименование показателя	Изменение по периодам				
	2019	2020	2021	2022	2023
<b>Периоды</b>	0,33	1,33	2,33	3,33	4,33
Продолжительность периода, мес.	4,0	12	12	12	12
<b>Доходы</b>					
Изменение арендной платы, %		4%	4%	4%	4%
Потенциальный валовый доход, тыс.руб.	32 307,6	101 818,0	105 890,7	110 126,3	114 531,4
Скидка на заполняемость и неуплату, %	9%	9%	9%	9%	9%
Действительный валовый доход, тыс.руб.	29 399,9	92 654,4	96 360,5	100 214,9	104 223,6
Изменение эксплуатационных расходов, %					
<b>Операционные расходы</b>					
Кадастровая стоимость здания, тыс.руб.	610 324,4	610 324,4	610 324,4	610 324,4	610 324,4
Налог на имущество, %	1,6%	1,7%	1,8%	1,9%	2,0%
Налог на имущество, тыс.руб.	3 222,5	10 375,5	10 985,8	11 596,2	12 206,5
Кадастровая стоимость земли, руб.	134 209	134 209	134 209	134 209	134 209
Плата за землю тыс.руб.	671	2 013	2 013	2 013	2 013
Изменение налога на землю, %		0,0%	0,0%	0,0%	0,0%
Расходы на управление, в % от валового дохода	1,0%				
Расходы на управление, тыс.руб.	323,1	1 018,2	1 058,9	1 101,3	1 145,3
Расходы на замещение, тыс.руб.	661,6	1 984,8	1 984,8	1 984,8	1 984,8
Расходы на страхование, тыс.руб.	927,4	2 782,1	2 782,1	2 782,1	2 782,1
<b>Операционные расходы, тыс.руб.</b>	<b>5 805,6</b>	<b>18 173,6</b>	<b>18 824,6</b>	<b>19 477,4</b>	<b>20 131,7</b>
<b>Чистый операционный доход, тыс.руб.</b>	<b>23 594,3</b>	<b>74 480,8</b>	<b>77 535,9</b>	<b>80 737,5</b>	<b>84 091,9</b>
Ставка дисконтирования, %	15,0%	15,0%	15,0%	15,0%	
Текущая стоимость денежных потоков, тыс.руб.	23 056,4	66 323,1	60 037,9	54 362,6	
Общая текущая стоимость денежных потоков, тыс.руб.	203 780,0				
Чистый операционный доход постпрогнозного периода, тыс.руб.	84 091,9				
Коэффициент капитализации, %	11,8%				
<b>Капитализированная стоимость, тыс.руб.</b>	<b>712 643,2</b>				
Ставка дисконтирования для постпрогнозного периода, %	15,0%				
Текущая стоимость постпрогнозного периода, тыс.руб.	383 254,0				
<b>Рыночная стоимость объекта, тыс.руб.</b>	<b>587 034,0</b>				
Корректировка на необходимость согласования, тыс.руб.	21 484,56				
Корректировка на необходимость ремонта, тыс.руб.	112 415,76				
<b>Рыночная стоимость объекта, тыс.руб.</b>	<b>453 133,7</b>				
<b>Свободный земельный участок</b>	<b>0,0</b>				
<b>Рыночная стоимость объекта, тыс.руб. (без НДС)</b>	<b>453 133,7</b>				
<b>Рыночная стоимость объекта, тыс.руб. (с НДС)</b>	<b>543 760,4</b>				

✉ 303850, г. Ливны, Орловская обл., ул. Ленина, д. 12, кв. 2;

☎ + 7 999 601 58 51; e-mail: ale9261947888@yandex.ru;

<http://ocenka-selin.ru/>

## Расчет рыночной стоимости права аренды земельного участка

Для определения рыночной стоимости права аренды земельного участка, подлежащего оценке, оценщик использовал данные Стат-риэлт.

### Доля стоимости земли в стоимости комплекса недвижимости на 01.01.2019 года

Категория: Корректировки рыночной стоимости земельных участков

### Доля стоимости земельного участка в стоимости комплекса недвижимости

Итоги расчета СтатРиэлт на основе актуальных рыночных данных за истекший квартал

№	Назначение объектов, расположенных на участках	Нижняя граница	Верхняя граница	Среднее значение
1	Торговые, офисные, автосервисные и другие <b>общественные</b> здания в хорошем и новом состоянии, расположенные на <b>плотно застроенных</b> участках, обеспеченных необходимыми инженерными коммуникациями	0,11	0,20	<b>0,15</b>
2	Торговые, офисные и другие общественные здания (в т. ч. гостиницы, дома отдыха) в хорошем и новом состоянии, обеспеченные необходимыми инженерными коммуникациями, расположенные на <b>плотно застроенных</b> <b>особо ценных землях</b> , в том числе с пересеченной местностью	0,14	0,32	<b>0,23</b>
3	<b>Складские и производственные</b> здания и комплексы с вспомогательными строениями и сооружениями в хорошем и новом состоянии, расположенные на <b>плотно застроенных</b> участках, обеспеченных необходимыми инженерными коммуникациями	0,16	0,26	<b>0,21</b>

При продаже построенных объектов земельный участок «следует судьбе» этого объекта Согласно законодательству о государственной регистрации прав на объекты недвижимости переход прав на отдельностоящие здания, строения, сооружения должен осуществляться совместно с земельными участками под ними. Учитывая эту юридическую взаимосвязь, участники рынка (покупатели, продавцы и риелторы) указывают общую цену такой сделки. Однако, для специалистов рынка недвижимости часто возникает необходимость разделения общей цены такого объекта, например, в задачах оценки для управленческих или экономических целей, целей залога, формирования отдельных цен при планировании купли-продажи, при разделении объектов и т.д. Отсюда вытекает необходимость выявления в составе стоимости всего комплекса (земля + улучшения) доли земли и доли улучшений. Но решение такой задачи обычно затруднено, поскольку наиболее адекватный, достоверный расчет стоимости земли должен опираться на цены свободных участков, что сложно выявить на городских территориях, как правило, застроенных очень плотно.

Общая совокупность данных для расчетов формируется на постоянной основе из объявлений о продаже земельных участков сайтов общероссийского распространения: <https://realty.yandex.ru/>, [www.avito.ru/](http://www.avito.ru/), <http://www.domofond.ru/>, [Statielt](http://www.statielt.ru/), <http://realty.dmir.ru/>, <http://zdanre.info>, <http://www.rosrealt.ru/> и сайтов регионов России. Выборка осуществлялась по поисковым запросам методом исключения из генеральной совокупности участков с недостоверными или ошибочными данными (адрес, цена, площадь, ограниченное право). Достоверность проверялась анализом объявлений по карте Яндекс.Карты и по представленным фотографиям объектов. Значения определялись парным сравнением застроенных и незастроенных участков, имеющих остальные аналогичные характеристики. Из полученных результатов исключены 10 % максимальных и 10 % минимальных значений, как нетипичные или ошибочные. Итоговые результаты получены как среднее арифметическое оставшихся значений.

Выявленные закономерности:

1. В сложившейся типовой застройке населенных пунктов существуют определенные и устойчивые пропорции застроенных площадей земельных участков. Это обусловлено необходимостью размещения на участке, кроме самого здания, вспомогательных объектов инженерной инфраструктуры (линии электроснабжения, водоснабжения, канализации и др.) и элементов благоустройства. Это требуется для нормального проживания населения, работы сотрудников в общественных зданиях, соблюдения технологии производства на



производственных и складских площадках, а также нормальной эксплуатации, технического обслуживания и ремонта зданий и сооружений. При проектировании застройки эти вопросы регламентируются СНиПами и муниципальными нормами и правилами. В результате, в зависимости от назначения зданий и строений в застроенных территориях сложились определенные пропорции застройки земельных участков объектами капитального строительства.

2. На рынке недвижимости сформировался определенный и вполне устойчивый баланс рыночных цен, в том числе, между ценами земельных участков и ценами улучшений (зданий, строений, сооружений, элементов инфраструктуры и благоустройства)
3. Изменения рынка недвижимости отражаются на изменении данного соотношения.
4. Региональные различия данной корректировки варьируются в пределах нижней и верхней границ.

Примечание:

1. В исследовании использовались здания в хорошем и новом состоянии. При худшем состоянии зданий доля стоимости земельных участков повышается с учетом износа (см. Корректировки на "Физический износ").
2. В исследовании использовались земельные участки, обеспеченные инженерными коммуникациями (системы электроснабжения, водоснабжения, газоснабжения) и при наличии автодорог с твердым покрытием. ("Обеспеченность" - возможность безвозмездного подключения к коммуникациям)

Застроенный земельный участок представляет собой объединение неразрывно связанных объектов недвижимости: участок, как поверхность земли, и его улучшения (здание и инженерная инфраструктура участка). Земля вечна и срок её "службы" неограничен, но срок службы улучшений ограничен долговечностью строительных материалов. Здания ветшают, разрушаются и на их месте могут быть построены новые объекты с большей или меньшей степенью прочности, а земля остается неизменной. Поэтому, несмотря на неразрывную связь строений и земли, это совершенно разные объекты права и объекты сделок.

При продаже построенных объектов земельный участок «следует судьбе» этого объекта. Согласно законодательству о государственной регистрации прав на объекты недвижимости переход прав на отдельностоящие здания, строения, сооружения должен осуществляться совместно с земельными участками под ними. Учитывая эту юридическую взаимосвязь, участники рынка (покупатели, продавцы и риелторы) указывают общую цену такой сделки. Однако, для специалистов рынка недвижимости часто возникает необходимость разделения общей цены такого объекта, например, в задачах оценки для управленческих или экономических целей, целей залога, формирования отдельных цен при планировании купли-продажи, при разделении объектов и т. д. Отсюда вытекает необходимость выявления в составе стоимости всего комплекса (земля + улучшения) доли земли и доли улучшений. Но решение такой задачи обычно затруднено, поскольку наиболее адекватный, достоверный расчет стоимости земли должен опираться на цены свободных участков, что сложно выявить на городских территориях, как правило, застроенных очень плотно.

Общая совокупность данных для расчетов формируется на постоянной основе из объявлений о продаже земельных участков сайтов общероссийского распространения: <https://realty.yandex.ru/>, [www.avito.ru/](http://www.avito.ru/), <http://www.domofond.ru/>, Statrielt, <http://realty.dmir.ru/>, <http://zdani.e.info>, <http://www.rosrealt.ru/> и сайтов регионов России. Выборка осуществлялась по поисковым запросам методом исключения из генеральной совокупности участков с недостоверными или ошибочными данными (адрес, цена, площадь, ограниченное право). Достоверность проверялась анализом объявлений по карте Яндекс.Карты и по представленным фотографиям объектов. Значения определялись парным сравнением застроенных и незастроенных участков, имеющих остальные аналогичные характеристики. Из полученных результатов исключены 10 % максимальных и 10 % минимальных значений, как нетипичные или ошибочные. Итоговые результаты получены как среднее арифметическое оставшихся значений.



Выявленные закономерности: В сложившейся типовой застройке населенных пунктов существуют определенные и устойчивые пропорции застроенных площадей земельных участков. Это обусловлено необходимостью размещения на участке, кроме самого здания, вспомогательных объектов инженерной инфраструктуры (линии электроснабжения, водоснабжения, канализации и др.) и элементов благоустройства. Это требуется для нормального проживания населения, работы сотрудников в общественных зданиях, соблюдения технологии производства на производственных и складских площадках, а также нормальной эксплуатации, технического обслуживания и ремонта зданий и сооружений. При проектировании застройки эти вопросы регламентируются СНиПами и муниципальными нормами и правилами. В результате, в зависимости от назначения зданий и строений в застроенных территориях сложились определенные пропорции застройки земельных участков объектами капитального строительства.

На рынке недвижимости сформировался определенный и вполне устойчивый баланс рыночных цен, в том числе, между ценами земельных участков и ценами улучшений (зданий, строений, сооружений, элементов инфраструктуры и благоустройства). Изменения рынка недвижимости отражаются на изменении данного соотношения. Региональные различия данной корректировки варьируются в пределах нижней и верхней границ.

<https://statielt.ru/statistika-rynka/statistika-na-01-01-2019g/korrektirovki-stoimosti-zemli/1688-dolya-stoimosti-zemli-v-stoimosti-kompleksa-nedvizhimosti-na-01-01-2019-goda>

Рыночная стоимость права аренды земельного участка определялась исходя из сведений о том, что доля имущественных прав на земельный участок в составе единого объекта недвижимости для торговых зданий составляет 11%. Определение рыночной стоимости права аренды земельного участка производилось после согласования результатов оценки по двум подходам при определении рыночной стоимости единого объекта недвижимости.

### **Согласование результатов**

В процессе оценки использовались различные методы. Решение вопроса об относительной значимости показателей стоимости, полученных на базе различных методов, должно определяться обоснованным суждением Оценщика, которое оформляется путем взвешивания стоимости, определенных использованием двух и более методов. Решение же вопроса, каким стоимостным оценкам придать больший вес и как каждый метод взвешивать по отношению к другим, является ключевым на заключительном этапе процесса оценки.

Существуют два базовых метода взвешивания:

- метод математического взвешивания;
- метод анализа иерархий (МАИ).

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

## Итоговое заключение о стоимости

Наименование показателя	Затратный подход	Сравнительный подход	Доходный подход
Результат оценки по подходу, руб.	не применялся	625 193 635	543 760 400
Удельный вес подхода к оценке		0,50	0,50
Вклад результата оценки в итоговую		312 596 818	271 880 200
<b>Итоговая величина рыночной стоимости объектов оценки, с НДС, руб. (округленно)</b>	<b>584 477 018</b>		
в том числе рыночная стоимость права аренды земельного участка, с НДС, руб.	64 292 472		
в том числе рыночная стоимость здания без учета рыночной стоимости прав аренды земельного участка, с НДС, руб.	520 184 546		
<b>Итоговая величина рыночной стоимости объектов оценки, без НДС, руб. (округленно)</b>	<b>487 064 182</b>		
в том числе рыночная стоимость права аренды земельного участка, без НДС, руб.	53 577 060		
в том числе рыночная стоимость здания без учета рыночной стоимости прав аренды земельного участка, без НДС, руб.	433 487 122		

Настоящее заключение необходимо рассматривать только в контексте полного текста настоящего Отчета.

Оценка была проведена, а Отчет составлен в соответствии с Федеральным законом Российской Федерации «Об оценочной деятельности в РФ» №135-ФЗ от 29.07.98 г. (в действующей редакции), Федеральным законом Российской Федерации от 27 июля 2006 г. №157-ФЗ «О внесении изменений в Федеральный закон «Об оценочной деятельности в РФ», Федеральным законом Российской Федерации от 21 июля 2014 г. №225-ФЗ «О внесении изменений в Федеральный закон «Об оценочной деятельности в РФ», Федеральными стандартами оценки от 20 мая 2015 года (ФСО №1, ФСО №2, ФСО №3); Федеральным стандартом оценки от 25 сентября 2014 года (ФСО №7), стандартами и правилами саморегулируемой организации «НП СРО Деловой Союз Оценщиков».

С уважением,  
индивидуальный предприниматель  Селин А.П.

Оценщик недвижимости  Воронцов Сергей Александрович



17.02.2020 г.

## Приложения


## 1. Документы от Заказчика

## Запрос документов

Для проведения работ по оценке рыночной стоимости объекта недвижимости, в соответствии с договором на оказание услуг № 1-Ре/2020-недв от 12.02.2020 г., необходимо предоставить копии следующих документов и нижеследующую информацию:

1. Правоустанавливающие документы на недвижимое имущество – документы, подтверждающие существующие права на объект оценки.
2. Документы БТИ.
3. Данные о земельном участке.
4. Справка о балансовой стоимости объекта оценки.

Исполнитель Селин А.П.

\_\_\_\_\_ /  \_\_\_\_\_

## Акт приемки-передачи документов от 12.02.2020г.

В соответствии с договором на оказание услуг № 1-Ре/2020-недв от 12.02.2020 г., для проведения работ по оценке рыночной стоимости объекта недвижимости Заказчик предоставил нижеследующую документацию:

№ п/п	Документы, запрошенные у Заказчика	Отметка о предоставлении / непредоставлении документа
1	Правоустанавливающие документы	+
2	Документы БТИ	-
3	Данные о земельном участке	+
4	Справка о балансовой стоимости объекта оценки	-

Исполнитель Селин А.П.



Представитель Заказчика

---



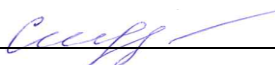
**Акт осмотра от 12.02.2020 г.  
здания и земельного участка, на котором оно расположено**

Описание здания

Наименование	Нежилое здание общей площадью 8714,4 кв. м, расположенный по адресу: г. Москва, ул. Грайвороновская, д.19
Адрес	г. Москва, ул. Грайвороновская, д.19
Фактическое использование	торговое
Этажность (наличие подвала, чердака)	5 + подвал
Материал стен	Из легкобетонных панелей
Состояние	Требуется ремонт

Описание земельного участка

Адрес	г. Москва, ул. Грайвороновская, вл.19
Коммуникации	электроснабжение, водоснабжение, теплоснабжение, канализация



Селин Александр Петрович

## 2. Принт-скрины

1 янв, 03:00 104 просмотра, 0 за сегодня

## Торговая площадь, 2 107,89990234 м<sup>2</sup>

Москва, ЮВАО, р-н Рязанский, ул. Академика Скрябина, 14К1

Рязанский проспект

**2 107,9 м<sup>2</sup>**

Площадь

**1 из 2**

Этаж

**Свободно**

Помещение

Витринные окна

Есть возможность установки вывески

Выделенная электрическая мощность 160 кВт

Высота потолков: 2,4 м

Тип помещения: ОСЗ

Линия домов: первая

Арендатор: "Магнит", "Магнит Косметик", "Fix Price"

Доходность: 10.3%

МАП: 2062000 руб./месяц

Окупаемость: 9.7 лет

"Магнит" с МАП - 1 416 000 руб. (574 кв.м);

"Магнит Косметик" с МАП - 250 000 руб. (342,5 кв.м);

"Fix Price" с МАП - 396 000 руб. (281,8 кв.м).

Продажа торгового ОСЗ общей площадью

2107,9 кв.м (подвал - 621.3 кв.м., 1 эт. - 653

кв.м., 2 эт. - 754 кв.м., тех.этаж - 79,6 кв.м.).

МАП на сегодняшний день - 2 062 000 руб, ведутся

переговоры по сдаче в аренду 332 кв.м с МАП - 415

000 руб. (Букмекерская контора "Фонбет").

Парковка перед фасадом. Земельный участок в аренде

до 2051 года. Остановка общественного

транспорта напротив входа. Пешая

доступность до станции метро "Рязанский проспект".

Расположено внутри плотного спального жилого массива. Высокий пешеходный и автомобильный трафик.

Остановка общественного транспорта напротив фасада. Пешая доступность до станции метро Рязанский

**240 000 000 ₽**

113 858 ₽ за м<sup>2</sup>

УСН

PRO

**InvEstate**

Агентство недвижимости

На рынке с 2009 года

[Ещё 330 объектов](#)

Inv.estate - Продажа тс  
1,0 ★★★★★ 2 отзыва

# Торговая площадь, 3 470,3 м<sup>2</sup>

Москва, ЮВАО, р-н Марьино, Братиславская ул., 29К1

**3 470,3 м<sup>2</sup>**

Площадь

**1 из 2**

Этаж

**Свободно**

Помещение

ID: 14600 Предлагается на продажу готовый арендный бизнес большое торговое помещение, уже сданное в аренду нескольким арендаторам. Объект недвижимости общей площадью 3470,3 кв. м располагается в нежилом здании, пристроенном к жилому дому. Стоит на первой линии улицы с активным трафиком.

Помещение имеет смешанные планировки. С ремонтом, отделка выполнена арендаторами в своем стиле. Оборудованы все необходимые инженерные системы, включая вентиляцию, кондиционирование, системы пожарной безопасности.

В настоящее время помещение сдано в аренду под ресторан, караоке-клуб, алкомаркет, магазин продуктов. Арендный поток в месяц превышает 3,6 млн. руб.

Если вас заинтересовало это предложение продажи эффективного арендного бизнеса, обращайтесь в нашу компанию. Предоставим подробную информацию об объекте, условиях договора. Детали обсуждаются, звоните!

[Показать информацию](#) ▾

## Условия сделки

Цена	390 000 000 Р
	112 383 Р за м <sup>2</sup>

**390 000 000 Р**

112 383 Р за м<sup>2</sup>



**IQ ESTATE**

Управляющая компания

Нет отзывов

Опыт работы с 2011 года

✉ 303850, г. Ливны, Орловская обл., ул. Ленина, д. 12, кв. 2;

☎ + 7 999 601 58 51; e-mail: ale9261947888@yandex.ru;

<http://ocenka-selin.ru/>

## Объявление снято с публикации

### Торговая площадь, 4 743 м<sup>2</sup>

в торговом центре «Волжский»

Москва, ЮВАО, р-н Кузьминки, Волжский Бульвар 113А квартал, к1

Кузьминки - 2 мин. на транспорте

4 743 м<sup>2</sup>

Площадь

1 из 2

Этаж

Свободно

Помещение

Номер лота на нашем сайте: 14531. Арендный бизнес от собственника - торговый центр Волжский. Арендаторы: супермаркет "Перекрёсток", "Бургер Кинг", Сбербанк, "Папа Джонс", "Детский мир", "4 лапы" и др. Текущий годовой арендный поток по заключенным договорам 88 млн. руб. в год. Здание в частной собственности юридического лица, плательщика НДС. Площадь в трех уровнях. Земельный участок 0,4016 Га в аренде до 2059 года. Назначение - земли населенных пунктов для размещения объектов торговли; Вместимость наземного паркинга 80 м/м; Организован заезд с Волжского бульвара и с Волжской улицы. Перспективный бизнес, адекватная цена.

[Показать информацию](#)

#### Условия сделки

Цена	650 000 000 ₽
Ставка	137 045 ₽ за м <sup>2</sup>
Налог	НДС включен: 108 333 333 ₽
<a href="#">сайте</a> сделки	Свободная продажа

650 000 000 ₽

137 045 ₽ за м<sup>2</sup>

Включены НДС

 PRO

**PENNY LANE REALTY To**

**недвижимость**

Агентство недвижимости

[Ещё 1233 объекта](#)

## Торговая площадь, 600 м²

Москва, ЮВАО, р-н Люблино, Люблинская ул., 66

Люблино · 3 мин. на транспорте

600 м²

Площадь

2 из 2

Этаж

Свободно

Помещение

Номер лота на нашем сайте: 22530. Предлагается в аренду торговая площадь 600 м2 на 2 ом этаже ОСЗ по ул. Люблинская 66к1. ЮВАО (Люблино). Первая проезжая линия, вечерняя сторона. Оживленный пешеходный трафик. Рядом находится большая бесплатная парковка минимум на 30 м/м. Напротив здания остановка общ.транспорта, наземный переход. Отдельный вход с фасада. Зальная планировка. 70 кВт. Все коммуникации. Витринные окна. Прекрасные рекламные возможности на фасаде. Прямая аренда. Долгосрочный договор. Депозит 1 месяц. В настоящий момент ремонт Восточного кафе. Все перегородки гипсо-картон, можно убирать. Была полная реконструкция здания в 2001 году.

[Показать информацию](#)

### Условия сделки

Цена	900 000 Р/мес.	Тип аренды	Прямая Аренда
Ставка	18 000 Р за м²/год	Срок аренды	Длительный
Налог	НДС включен: 150 000 Р	Минимальный срок аренды	-
Обеспечительный платеж	-	Арендные каникулы	-
Коммунальные платежи	-	Стоимость парковки	-
Эксплуатационные расходы	-	Комиссия от клиента	-
Предоплата	-		

[сайте](#)

900 000 Р/мес.

18 000 Р за м² в год

PRO

**Penny Lane Realty Аренда**

Агентство недвижимости

На рынке с 1993 года





## Торговая площадь, от 250 до 520 м<sup>2</sup>

Москва, ЮВАО, р-н Печатники, ул. Гурьянова, 9

▲ Печатники · 8 мин. пешком ▲ Волжская · 28 мин. пешком

**от 250 до 520 м<sup>2</sup>**    **2 из 2**    **Свободно**  
Площадь                      Этаж                      Помещение

Предлагается в аренду торговое помещение (свободного назначения) 520м<sup>2</sup> на 2м этаже во встроенно-пристроенном помещении, в 8 минутах пешком от м.Печатники. Первая линия. Отдельный вход с фасада 1го этажа. кВт есть. Все коммуникации. Трафик первой линии и района. Рядом магнит и остановка общественного транспорта. Парковка. Хорошие рекламные возможности. Идеально под ресторан, общепит или еще что-то. Возможен лифт с первого этажа. есть вытяжки. Долгосрок. Зальная планировка. Депозит. к/у отдельно.

[Показать информацию](#) ▾

### Условия сделки

Цена	от 500 000 до 1 040 000 Р/мес.	Тип аренды	Прямая Аренда
Ставка	24 000 Р за м <sup>2</sup> /год	Срок аренды	Длительный
Налог	УСН	Минимальный срок аренды	11 мес.
Обеспечительный платеж	1 000 000 Р	Арендные каникулы	Да
Коммунальные платежи	-	Стоимость парковки	-
Эксплуатационные расходы	-	Комиссия от клиента	-
Предоплата	1 месяц		

от **500 000**  
до **1 040 000 Р/мес.**

24 000 Р за м<sup>2</sup> в год

✓ PRO

**РеалРеалти**

Агентство недвижимости

На рынке с 2013 года

[Ещё 45 объектов](#)

### 3. Фотоматериал







Торговые помещения на 1-м этаже здания



Торговые помещения на 1-м этаже здания



Торговые помещения на 1-м этаже



Торговые помещения на 1-м этаже



Торговые помещения на 1-м этаже



Торговые помещения на 1-м этаже

#### 4. Документы, регламентирующие деятельность оценщика и ИП





НЕКОММЕРЧЕСКОЕ ПАРТНЕРСТВО  
"САМОРЕГУЛИРУЕМАЯ ОРГАНИЗАЦИЯ АССОЦИАЦИИ  
РОССИЙСКИХ МАГИСТРОВ ОЦЕНКИ"

Включена Федеральной регистрационной службой России в единый государственный реестр саморегулируемых организаций оценщиков 4 июля 2007 года за № 0002

# СВИДЕТЕЛЬСТВО

о членстве в саморегулируемой организации оценщиков

10.10.2007

№

835-07

*Дата*

*Номер свидетельства*

Настоящим подтверждается, что

**Селин Александр Петрович**

*(Ф.И.О. полностью)*

Паспорт 54 02 № 293232, Ливенским ГРОВД Орловской обл., 20.04.2002 года

*(Имя документа, удостоверяющего личность)*

ГОУ ВПО "Институт повышения квалификации Финансовой академии при  
Правительстве РФ", диплом о профессиональной переподготовке ПП № 764189,  
27.04.2005 г.

*(Образовательное учреждение, серия, номер и дата выдачи документа (с профессиональным образованием))*

является членом Некоммерческого партнерства «САМОРЕГУЛИРУЕМАЯ  
ОРГАНИЗАЦИЯ АССОЦИАЦИИ РОССИЙСКИХ МАГИСТРОВ ОЦЕНКИ»

№ по реестру 307 от « 23.04.2007 г. года

и на основании Федерального закона №135-ФЗ от 29.07.1998 г. «Об оценочной  
деятельности в Российской Федерации» имеет право осуществлять оценочную  
деятельность на территории Российской Федерации самостоятельно, занимаясь  
частной практикой, а также на основании трудового договора между оценщиком и  
юридическим лицом, которое соответствует требованиям установленным федеральным  
законодательством.

Исполнительный  
директор НП АРМО  
*Должность регистрационного лица*

Петровская Е.В.



Москва





**САМОРЕГУЛИРУЕМАЯ  
ОРГАНИЗАЦИЯ  
ОЦЕНЩИКОВ**  
ОБЪЕДИНЯЕМ ЛУЧШИХ!

115280, Москва, Ленинская Слобода 19  
115184, Москва, а/я 10  
Тел./факс: +7 (495) 269-27-29, +7 (499) 372-72-73  
armo@sroarmo.ru  
sroarmo.ru

## ВЫПИСКА

ИЗ РЕЕСТРА САМОРЕГУЛИРУЕМОЙ ОРГАНИЗАЦИИ ОЦЕНЩИКОВ

12.10.2018 №53-10/18

Настоящая выписка из реестра членов саморегулируемой организации оценщиков выдана по заявлению

Селина Александра Петровна

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

о том, что Селин Александр Петрович

(Ф.И.О. оценщика)

является членом Некоммерческого партнерства «САМОРЕГУЛИРУЕМАЯ ОРГАНИЗАЦИЯ

АССОЦИАЦИИ РОССИЙСКИХ МАГИСТРОВ ОЦЕНКИ» и включен (а) в реестр оценщиков

23.04.2007 г. за регистрационным № 307

(сведения о наличии членства в саморегулируемой организации оценщиков)

Право осуществление оценочной деятельности

не приостановлено

(сведения о приостановлении права осуществлением оценочной деятельности)

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

Данные сведения предоставлены по состоянию на **12.10.2018**

Дата составления выписки **12.10.2018**

Руководитель Департамента единого реестра и контроля



М.А. Власова



РОССИЙСКАЯ ФЕДЕРАЦИЯ  
**СВИДЕТЕЛЬСТВО**  
О ПОВЫШЕНИИ КВАЛИФИКАЦИИ

Настоящее свидетельство выдано Селину Александру Петровичу (Фамилия, имя, отчество)  
в том, что он(а) с 5 мая 2000 г. по 25 мая 2000 г. повышал(а) свою квалификацию в (на) Метотрасмисви ИПК Российской экономической академии им. Е.Ф. Луканова по программе Практические приемы и методы оценки недвижимости и основы оценки земель владения собственностью в объеме 120 часов

За время обучения сдал(а) зачеты и экзамены по основным дисциплинам программы:

Наименование	Количество часов	Оценка
Оценка земли	8	хорошо
Заградный метод оценки	16	хорошо
Метод сравнения продаж	18	хорошо
Экспертный метод оценки	30	хорошо
Теория и практика оценки и переоценки недвижимости	44	хорошо

Прошел(а) стажировку в (на) \_\_\_\_\_ (наименование организации)  
выполнил(а) курсовую работу на тему Оценка рыночной стоимости объекта недвижимой собственности

Ректор (директор) \_\_\_\_\_  
Секретарь \_\_\_\_\_

Город Москва год 2000

Свидетельство является государственным документом о повышении квалификации

Регистрационный номер 516-00

РОССИЙСКАЯ ФЕДЕРАЦИЯ  
**ДИПЛОМ**  
О ПРОФЕССИОНАЛЬНОЙ ПЕРЕПОДГОТОВКЕ  
ПП № 764189

Настоящий диплом выдан Селину Александру Петровичу  
в том, что он(а) с 05 апреля 2004 г. по 27 апреля 2005 г. прошел(а) профессиональную переподготовку в (на) Институте повышения квалификации Финансовой академии при Правительстве РФ по программе Оценка стоимости предприятия (бизнеса)

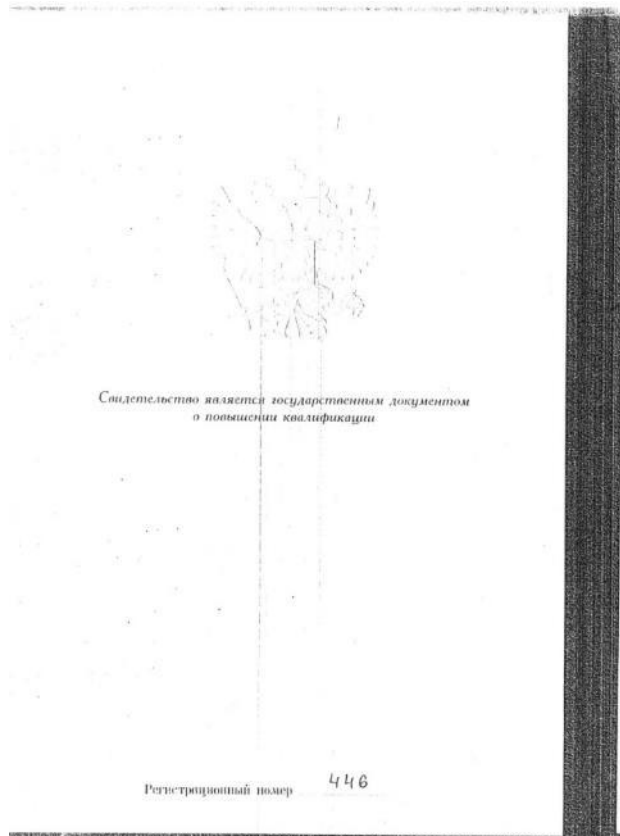
Государственная аттестационная комиссия решением от 27 апреля 2005 г. удостоверяет право (соответствие квалификации) Селина Александра Петровича на ведение профессиональной деятельности в сфере оценки стоимости предприятия (бизнеса)

Председатель государственной аттестационной комиссии \_\_\_\_\_  
Ректор (директор) \_\_\_\_\_

Город Москва год 2005

Диплом дает право на ведение нового вида профессиональной деятельности

Регистрационный номер 994-ИПК



Свидетельство является государственным документом  
о повышении квалификации

Регистрационный номер 446

РОССИЙСКАЯ ФЕДЕРАЦИЯ  
**СВИДЕТЕЛЬСТВО**  
О ПОВЫШЕНИИ КВАЛИФИКАЦИИ

Настоящее свидетельство выдано Селину Александру Петровичу (Фамилия, имя, отчество)  
в том, что он(а) с 17 июня 2008 г. по 24 июля 2008 г.  
повышал(а) свою квалификацию в (на) Центре дополнительного и непрерывного образования Московского физико-технического института (с государственного высшего профессионального образования) по специальности «Инженерия» (наименование программы дополнительного профессионального образования)

в объеме 108 часов (количество часов)  
За время обучения давал(а) зачеты и экзамены по основным дисциплинам программы:

Наименование	Количество часов	Оценка
Обязательные дисциплины	72	
Дисциплины по выбору	32	
Итоговой комплексной работы	4	«отлично»

Прошел(а) экзамены (наименование экзаменов)  
выполнил(а) всю учебную работу по курсу (наименование курса)

М. П. Ректор (директор) \_\_\_\_\_  
Секретарь \_\_\_\_\_

Город Москва год 2008

ИФП - филиал ИОФ

РОССИЙСКАЯ ФЕДЕРАЦИЯ  
**УДОСТОВЕРЕНИЕ**  
О КРАТКОСРОЧНОМ ПОВЫШЕНИИ КВАЛИФИКАЦИИ

Настоящее удостоверение выдано Селину Александру Петровичу (Фамилия, имя, отчество)  
в том, что он(а) с 06 октября 2011 г. по 21 октября 2011 г.  
прошел(а) краткосрочное обучение в (на) Государственной академии профессиональной переподготовки и повышения квалификации руководящих работников и специалистов инвестиционной сферы (наименование учреждения (подразделения) дополнительного профессионального образования)  
по специальности: «Менеджмент саморегулирования в сфере строительства» (наименование специальности)

в объеме 72 часов (количество часов)

М. П. Ректор (директор) \_\_\_\_\_  
Секретарь \_\_\_\_\_

Регистрационный номер 471

Город Москва год 2011





САМОРЕГУЛИРУЕМАЯ  
ОРГАНИЗАЦИЯ  
ОЦЕНЩИКОВ  
ОБЪЕДИНЯЕМ ЛУЧШИХ!



ОБЩЕРОССИЙСКОЕ  
ОТРАСЛЕВОЕ  
ОБЪЕДИНЕНИЕ  
РАБОТОДАТЕЛЕЙ  
ПРОФЕССИОНАЛЬНЫХ  
ОЦЕНЩИКОВ

## СЕРТИФИКАТ СООТВЕТСТВИЯ

2609.С.14045

**Селин Александр Петрович**

имеет звание сертифицированного оценщика по направлению:

**«Оценка в целях оспаривания кадастровой стоимости»**

по результатам обучения и успешной сдачи итогового экзамена на основании протокола Аттестационной комиссии от «26» сентября 2014 г. №15-А

Некоммерческое партнерство  
«САМОРЕГУЛИРУЕМАЯ  
ОРГАНИЗАЦИЯ АССОЦИАЦИИ  
РОССИЙСКИХ МАГИСТРОВ  
ОЦЕНКИ»  
Генеральный директор  
Е.В. Петровская

Общероссийское отраслевое  
объединение  
работодателей  
профессиональных  
оценщиков  
Генеральный директор  
М.А. Власова



**ПОЛИС ОБЯЗАТЕЛЬНОГО СТРАХОВАНИЯ ОТВЕТСТВЕННОСТИ ОЦЕНЩИКА  
ПРИ ОСУЩЕСТВЛЕНИИ ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ  
№ 0780R/776/30160/19**

Настоящий Полис выдан Страховщиком - АО «АльфаСтрахование» на основании Заявления Страхователя в подтверждение условий Договора обязательного страхования ответственности оценщика при осуществлении оценочной деятельности № 0780R/776/30160/19 (далее Договор страхования), неотъемлемой частью которого он является, действует в соответствии с Договором страхования и «Правилами страхования профессиональной ответственности оценщиков» от 02.11.2015г., которые прилагаются и являются его неотъемлемой частью. Подписывая настоящий Полис, Страхователь подтверждает, что получил эти Правила, ознакомлен с ними и обязуется выполнять.

**Страхователь:** оценщик Селин Александр Петрович  
Адрес регистрации: Орловская область, г. Ливны, ул. Ленина, д.12. кв.2  
ИНН 570200349196

**Объект страхования:** А) имущественные интересы, связанные с риском ответственности оценщика (Страхователя) по обязательствам, возникающим вследствие причинения ущерба заказчику, заключившему договор на проведение оценки, и (или) третьим лицам (Выгодоприобретателям).  
Б) имущественные интересы Страхователя, связанные с риском возникновения непредвиденных судебных и иных расходов Страхователя, в связи с заявленными ему требованиями (исками, претензиями) о возмещении вреда, риск наступления ответственности за причинение которого застрахован по договору страхования.

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

Страховым случаем также является возникновение непредвиденных судебных и иных расходов Страхователя, связанных с заявленными ему требованиями (исками, претензиями) о возмещении вреда, риск наступления ответственности за причинение которого застрахован по договору страхования, при условии что:

- такие расходы предварительно письменно согласованы со Страховщиком;
- такие расходы произведены с целью отклонить требования (иски, претензии) о возмещении вреда или снизить размер возмещения.

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

**Страховая сумма:** 10 000 000,00 (Десять миллионов) рублей - по всем страховым случаям, наступившим в течение срока действия Договора страхования.

**Лимит ответственности на один страховой случай:** 10 000 000,00 (Десять миллионов) рублей.

**Франшиза:** не установлена.

**Территория страхового покрытия:** Российская Федерация.

**Срок действия Договора страхования:** Договор страхования вступает в силу с «06» августа 2019 г. и действует до «05» августа 2020 г. включительно.

Страхование распространяется на страховые случаи, произошедшие в течение срока действия Договора страхования.

Случай признается страховым при условии, что:

- действие / бездействие оценщика, повлекшие причинение вреда, произошли в течение периода страхования указанного в договоре страхования;
- имеется наличие прямой причинно-следственной связи между действием / бездействием оценщика и вредом, о возмещении которого предъявлена претензия;
- требование о возмещении вреда (иски, претензии), причиненного данным событием, впервые заявлены пострадавшей стороной в **течение сроков исковой давности**, установленной законодательством Российской Федерации.

**Страховщик:**  
АО «АльфаСтрахование»  
 / А.С. Шувалов/

**Страхователь:**  
Селин Александр Петрович

 / А.П. Селин /

Место и дата выдачи полиса:  
г. Москва, «16» июля 2019 г.



ДЕЛОВОЙ СОЮЗ  
ОЦЕНЩИКОВ

# СВИДЕТЕЛЬСТВО

**Воронцов  
Сергей Александрович**

Паспорт выдан: Харовским РОУД Вологодской области  
Зарегистрирован: г. Вологда, ул. Вологодская, д. 10 "Б", кв. 60

**Председатель Президиума  
Саморегулируемой организации  
НП «Деловой Союз Оценщиков»  
Ворончихин Д.В.**

Является членом  
Некоммерческого партнерства  
СРОО «Деловой Союз Оценщиков»

Свидетельство № 546  
Дата выдачи: **07 декабря 2012 г.**



**ПОЛИС ОБЯЗАТЕЛЬНОГО СТРАХОВАНИЯ ОТВЕТСТВЕННОСТИ ОЦЕНЩИКА  
ПРИ ОСУЩЕСТВЛЕНИИ ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ  
№ 8304R/776/00006/19**

Настоящий Полис выдан Страховщиком - АО «АльфаСтрахование» на основании Заявления Страхователя в подтверждение условий Договора обязательного страхования ответственности оценщика при осуществлении оценочной деятельности № 8304R/776/00006/19 (далее Договор страхования), неотъемлемой частью которого он является, действует в соответствии с Договором страхования и «Правилами страхования профессиональной ответственности оценщиков» от 02.11.2015г., которые прилагаются и являются его неотъемлемой частью. Подписывая настоящий Полис, Страхователь подтверждает, что получил эти Правила, ознакомлен с ними и обязуется выполнять.

**Страхователь:** Наименование: оценщик Воронцов Сергей Александрович  
Местонахождение: Вологодская область, г. Вологда, ул. Мира д. 80 кв. 138

**Объект страхования:** А) имущественные интересы, связанные с риском ответственности оценщика (Страхователя) по обязательствам, возникающим вследствие причинения ущерба заказчику, заключившему договор на проведение оценки, и (или) третьим лицам (Выгодоприобретателям).  
Б) имущественные интересы Страхователя, связанные с риском возникновения непредвиденных судебных и иных расходов Страхователя, в связи с заявленными ему требованиями (исками, претензиями) о возмещении вреда, риск наступления ответственности за причинение которого застрахован по договору страхования.

**Страховой случай:** с учетом всех положений, определений и исключений, предусмотренных настоящим Договором и Правилами страхования – установленный вступившим в законную силу решением арбитражного суда (признанный Страховщиком) факт причинения ущерба действиями (бездействием) оценщика в результате нарушения требований федеральных стандартов оценки, стандартов и правил оценочной деятельности, установленных саморегулируемой организацией оценщиков, членом которой являлся оценщик на момент причинения ущерба.  
Страховым случаем также является возникновение непредвиденных судебных и иных расходов Страхователя, связанных с заявленными ему требованиями (исками, претензиями) о возмещении вреда, риск наступления ответственности за причинение которого застрахован по договору страхования, при условии что:  
- такие расходы предварительно письменно согласованы со Страховщиком;  
- такие расходы произведены с целью отклонить требования (иски, претензии) о возмещении вреда или снизить размер возмещения.

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

**Страховая сумма:** 5 000 000,00 (Пять миллионов и 00/100) рублей - по всем страховым случаям, наступившим в течение срока действия Договора страхования.


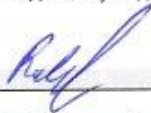
**Лимит ответственности на один страховой случай:** не установлен.

**Франшиза:** не установлена.

**Территория страхового покрытия:** Российская Федерация.

**Срок действия Договора страхования:**

Договор страхования вступает в силу с «01» марта 2019г. и действует до «29» февраля 2020г. включительно.

Страховщик \_\_\_\_\_  \_\_\_\_\_ Полис № 8304R/776/00006/19 \_\_\_\_\_  \_\_\_\_\_ Страхователь

115162, г. Москва, ул. Шаболовская, д.31, стр.Б

1

8 800 333 0 999, www.alfastrah.ru

Страхование распространяется на страховые случаи, произошедшие в течение срока действия Договора страхования.

Случай признается страховым при условии, что:

- действие / бездействие оценщика, повлекшие причинение вреда, произошли в течение периода страхования указанного в договоре страхования;
- имеется наличие прямой причинно-следственной связи между действием / бездействием оценщика и вредом, о возмещении которого предъявлена претензия;
- требование о возмещении вреда (иски, претензии), причиненного данным событием, впервые заявлены пострадавшей стороной в **течение сроков исковой давности**, установленной законодательством Российской Федерации.

Страховщик:  
АО «АльфаСтрахование»



Страхователь:

/ С.А. Воронцов /

Место и дата выдачи полиса:  
г. Вологда  
«28» февраля 2019 г.

Полис № 8304R/776/00006/19



# КВАЛИФИКАЦИОННЫЙ АТТЕСТАТ В ОБЛАСТИ ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ

№ 005414-1

« 16 » марта 2018 г.

Настоящий квалификационный аттестат в области оценочной деятельности по направлению оценочной деятельности

## «Оценка недвижимости»

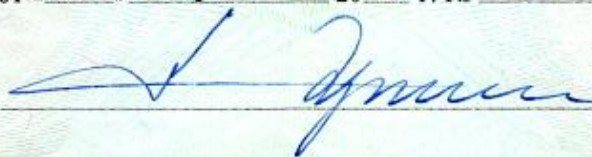
выдан

Воронцову Сергею Александровичу

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

от « 16 » марта 2018 г. № 55

Директор



А.С. Бункин

Квалификационный аттестат выдается на три года и действует  
до « 16 » марта 2021 г.

АО «Оценка», Москва, 2017 г., «н. Лицензия № 05-05-002 ОМС-ФН. Т.3 № 1171. Тел.: (495) 726-41-42, www.ocean.ru

## 5. Документы Заказчика

**ФГИС ЕГРН**

полное наименование органа регистрации прав

Раздел 1

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости

**Сведения о характеристиках объекта недвижимости**

На основании запроса от 13.02.2020 г., поступившего на рассмотрение 13.02.2020 г., сообщаем, что согласно записям Единого государственного реестра недвижимости:

<b>Земельный участок</b>			
<small>(из объекта недвижимости)</small>			
Лист №	Раздела <b>1</b>	Всего листов раздела <b>1</b>	Всего разделов: _____
13.02.2020 № 99/2020/313076558		Всего листов выписки: _____	
Кадастровый номер:		77:04:0002005:159	

Номер кадастрового квартала:	77:04:0002005
Дата присвоения кадастрового номера:	01.01.2007
Ранее присвоенный государственный учетный номер:	данные отсутствуют
Адрес:	г Москва, ул Грайвороновская, ал 19
Площадь:	3000 кв. м
Кадастровая стоимость, руб.:	134208780
Кадастровые номера расположенных в пределах земельного участка объектов недвижимости:	77:04:0002005:1299, 77:04:0002005:10240, 77:04:0002005:10238
Кадастровые номера объектов недвижимости, из которых образован объект недвижимости:	данные отсутствуют
Кадастровые номера образованных объектов недвижимости:	данные отсутствуют
Сведения о включении объекта недвижимости в состав предприятия как имущественного комплекса:	

Государственный регистратор		<b>ФГИС ЕГРН</b>
полное наименование должности	подпись	инициалы, фамилия

М.П.



Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости  
Сведения о характеристиках объекта недвижимости

Земельный участок		
(вид объекта недвижимости)		
Лист № ____ Раздела <b>1</b>	Всего листов раздела <b>1</b> : ____	Всего разделов: ____
13.02.2020 № 99/2020/313076558		
Кадастровый номер:		77:04:0002005:159
Категория земель:	Земли населённых пунктов	
Виды разрешенного использования:	эксплуатации здания под магазин	
Сведения о кадастровом инженере:	данные отсутствуют	
Сведения о лесах, водных объектах и об иных природных объектах, расположенных в пределах земельного участка:	данные отсутствуют	
Сведения о том, что земельный участок полностью или частично расположен в границах зоны с особыми условиями использования территории или территории объекта культурного наследия	данные отсутствуют	
Сведения о том, что земельный участок расположен в границах особой экономической зоны, территории опережающего социально-экономического развития, зоны территориального развития в Российской Федерации, игровой зоны:	данные отсутствуют	
Сведения о том, что земельный участок расположен в границах особо охраняемой природной территории, охотничьих угодий, лесничества, лесопарков:	данные отсутствуют	
Сведения о результатах проведения государственного земельного надзора:	данные отсутствуют	
Сведения о расположении земельного участка в границах территории, в отношении которой утвержден проект межевания территории:	данные отсутствуют	
Государственный регистратор		ФГИС ЕГРН
полное наименование должности	подпись	инициалы, фамилия

М.П.

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости  
Сведения о характеристиках объекта недвижимости

<b>Земельный участок</b>			
<small>(над объектом недвижимости)</small>			
Лист № __ Раздела <b>1</b>	Всего листов раздела <b>1</b> : __	Всего разделов: __	Всего листов выписки: __
<b>13.02.2020 № 99/2020/313076558</b>			
Кадастровый номер:		<b>77:04:0002005:159</b>	

Условный номер земельного участка:	данные отсутствуют
Сведения о принятии акта и (или) заключения договора, предусматривающих предоставление в соответствии с земельным законодательством исполнительным органом государственной власти или органом местного самоуправления находящегося в государственной или муниципальной собственности земельного участка для строительства наемного дома социального использования или наемного дома коммерческого использования:	данные отсутствуют
Сведения о том, что земельный участок или земельные участки образованы на основании решения об изъятии земельного участка и (или) расположенного на нем объекта недвижимости для государственных или муниципальных нужд:	данные отсутствуют
Сведения о том, что земельный участок образован из земель или земельного участка, государственная собственность на которые не разграничена:	данные отсутствуют
Сведения о наличии земельного спора о местоположении границ земельных участков:	данные отсутствуют
Статус записи об объекте недвижимости:	Сведения об объекте недвижимости имеют статус "актуальные, ранее учтенные"
Особые отметки:	Граница земельного участка не установлена в соответствии с требованиями земельного законодательства. Сведения о видах разрешенного использования имеют статус «Актуальные незасвидетельствованные». Право (ограничение права, обременение объекта недвижимости) зарегистрировано на данный объект недвижимости с видами разрешенного использования «Для иных видов жилой застройки». Сведения необходимые для заполнения раздела 3.1 отсутствуют. Сведения необходимые для заполнения раздела 4 отсутствуют. Сведения необходимые для заполнения раздела 4.1 отсутствуют. Сведения необходимые для заполнения раздела 4.2 отсутствуют.

Государственный регистратор		ФГИС ЕГРН
полное наименование должности	подпись	инициалы, фамилия

М.П.

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости  
Сведения о зарегистрированных правах

Земельный участок		
(над объектом недвижимости)		
Лист №	Раздела <b>2</b>	
Всего листов раздела <b>2</b> ;	Всего разделов: _____	
Всего листов выписки: _____		
<b>13.02.2020 № 99/2020/313076558</b>		
Кадастровый номер:	<b>77:04:0002005:159</b>	
1. Правообладатель (правообладатели):	1.1. данные о правообладателе отсутствуют	
2. Вид, номер и дата государственной регистрации права:	2.1. не зарегистрировано	
Ограничение прав и обременение объекта недвижимости:		
3.1.1.	вид:	Аренда, весь объект
	дата государственной регистрации:	03.10.2012
	номер государственной регистрации:	77-77-14/035/2012-342
	срок, на который установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	С даты государственной регистрации до 27.08.2030
	лицо, в пользу которого установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	Кесян Артуш Амаякович
основание государственной регистрации:		Дополнительное соглашение от 03.09.2012 к договору аренды земельного участка от 31.10.2005 №М-04-029627, дата регистрации 03.10.2012, №77-77-14/035/2012-342
3.1.2.	вид:	Ипотека, Право аренды земельного участка, расположенного по адресу: г.Москва, ул.Грайвороновская, вл.19, кад.№ 77:04:0002005:159, Земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: эксплуатации здания под магазин, общая площадь 3 000 кв. м
	дата государственной регистрации:	27.03.2018
	номер государственной регистрации:	77:04:0002005:159-77/004/2018-1
	срок, на который установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	Срок исполнения основного обязательства, обеспеченного ипотекой составляет - 28.02.2023 г. включительно
	лицо, в пользу которого установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	Коммерческий Банк "Система" (Общество с ограниченной ответственностью), ИНН: 7705003797
основание государственной регистрации:		Договор залога (ипотеки) от 23.03.2018 №100/18-ДН, удостоверил нотариус АДЛЕЙБА СВЕТЛАНА ПАВЛОВНА 23.03.2018, реестровый номер 77/07-м/77-2018-4-269; Договор об открытии кредитной линии от 23.03.2018 №100/18-НКЛ
4. Договоры участия в долевом строительстве:	не зарегистрировано	
5. Заявленные в судебном порядке права требования:	данные отсутствуют	
6. Сведения о возражении в отношении зарегистрированного права:	данные отсутствуют	
7. Сведения о наличии решения об изъятии объекта недвижимости для государственных и муниципальных нужд:	данные отсутствуют	
8. Сведения о невозможности государственной регистрации без личного участия правообладателя или его законного представителя:		
9. Правопритязания и сведения о наличии поступивших, но не рассмотренных заявлений о проведении государственной регистрации права (перехода, прекращения права), ограничения права или обременения объекта недвижимости, сделки в отношении объекта недвижимости:	данные отсутствуют	

10.	Сведения об осуществлении государственной регистрации сделки, права, ограничения права без необходимого в силу закона согласия третьего лица, органа:	данные отсутствуют
11.	Сведения о невозможности государственной регистрации перехода, прекращения, ограничения права на земельный участок из земель сельскохозяйственного назначения:	

Государственный регистратор		ФГИС ЕГРН
полное наименование должности	подпись	инициалы, фамилия

М.П.

Раздел 3

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости  
Описание местоположения земельного участка

<b>Земельный участок</b>			
(вид объекта недвижимости)			
Лист № <u>  3  </u> Раздела <u>  3  </u>	Всего листов раздела <u>  3  </u> : <u>  </u>	Всего разделов: <u>  </u>	Всего листов выписки: <u>  </u>
13.02.2020 № 99/2020/313076558			
Кадастровый номер:		77:04:0002005:159	

План (чертеж, схема) земельного участка			
			
Масштаб 1: данные отсутствуют	Условные обозначения:		

Государственный регистратор		ФГИС ЕГРН
полное наименование должности	подпись	инициалы, фамилия

М.П.

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости  
Описание местоположения земельного участка

<b>Земельный участок</b>			
<small>(над объектом недвижимости)</small>			
Лист № ___ Раздела <u>3.2</u>	Всего листов раздела <u>3.2</u> : ___	Всего разделов: ___	Всего листов выписки: ___
13.02.2020 № 99/2020/313076558			
Кадастровый номер:		77:04:0002005:159	

<b>Сведения о характерных точках границы земельного участка</b>				
Система координат				
Зона №				
Номер точки	Координаты		Описание закрепления на местности	Средняя квадратическая погрешность определения координат характерных точек границ земельного участка, м
	X	Y		
1	2	3	4	5
1	6022.13	15060.88	данные отсутствуют	данные отсутствуют
2	6020.17	15118.32	данные отсутствуют	данные отсутствуют
3	5976.27	15117.24	данные отсутствуют	данные отсутствуют
4	5968.25	15117.05	данные отсутствуют	данные отсутствуют
5	5970.16	15059.08	данные отсутствуют	данные отсутствуют
6	5978.15	15059.35	данные отсутствуют	данные отсутствуют

Государственный регистратор		ФГИС ЕГРН
полное наименование должности	подпись	инициалы, фамилия

М.П.

ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА  
ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ,  
КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ

АО ПФ СКБ Контур ИНН 6663003127

не указан

ФГИС ЕГРН

**Уведомление об отсутствии в Едином государственном реестре недвижимости запрашиваемых сведений**

Дата 13.02.2020

№ 99/2020/313076519

На основании запроса от 13.02.2020 г., поступившего на рассмотрение 13.02.2020 г., в соответствии с частью 12 статьи 62 Федерального закона от 13 июля 2015 г. №218-ФЗ "О государственной регистрации недвижимости" уведомляем, что в Едином государственном реестре недвижимости отсутствует запрошенная Вами информация.

1. Вид запрошенной информации:	Выписка из Единого государственного реестра недвижимости о переходе прав на объект недвижимости
2. Содержание запроса:	Объект недвижимости с кадастровым номером: 77:04:0002005:159
3. Причины направления уведомления:	Запрашиваемые сведения отсутствуют
4. Правовитязания:	отсутствуют
5. Заявленные в судебном порядке права требования, аресты (запрещения):	данные отсутствуют

Государственный регистратор  
(полное наименование должности)

(подпись, М.П.)

ФГИС ЕГРН  
(инициалы, фамилия)



Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости  
Сведения о характеристиках объекта недвижимости

На основании запроса от 10.02.2020 г., поступившего на рассмотрение 12.02.2020 г., сообщаем, что согласно записям Единого государственного реестра недвижимости:

Здание			
вид объекта недвижимости			
Лист № __ Раздела <b>1</b>	Всего листов раздела <b>1</b> : __	Всего разделов: __	Всего листов выписки: __
12.02.2020 № 99/2020/312597325			
Кадастровый номер:		77:04:0002005:1299	
Номер кадастрового квартала:	77:04:0002005		
Дата присвоения кадастрового номера:	25.05.2012		
Ранее присвоенный государственный учетный номер:	Инвентарный номер: 45:290:002:000151200, Условный номер: 180120		
Адрес:	109518 Москва , ул Грайвороновская, д 19		
Площадь, м²:	8714.4		
Назначение:	Нежилое здание		
Наименование:	Здание		
Количество этажей, в том числе подземных этажей:	5, в том числе подземных 1		
Материал наружных стен:	Из легкобетонных панелей		
Год ввода в эксплуатацию по завершении строительства:	1987		
Год завершения строительства:	1987		
Кадастровая стоимость, руб.:	775073899.06		
Государственный регистратор		ФГИС ЕГРН	
полное наименование должности		подпись	инициалы, фамилия

М.П.



Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости  
Сведения о характеристиках объекта недвижимости

На основании запроса от 10.02.2020 г., поступившего на рассмотрение 12.02.2020 г., сообщаем, что согласно записям Единого государственного реестра недвижимости:

<b>Здание</b>		
вид объекта недвижимости		
Лист № ____ Раздела <b>1</b>	Всего листов раздела <b>1</b> : ____	Всего разделов: ____
12.02.2020 № 99/2020/312597325		
Кадастровый номер:	77:04:0002005:1299	
Кадастровые номера иных объектов недвижимости, в пределах которых расположен объект недвижимости:	77:04:0002005:159	
Кадастровые номера помещений, машино-мест, расположенных в здании или сооружении:	77:04:0002005:9102, 77:04:0002005:9103, 77:04:0002005:9104, 77:04:0002005:9105, 77:04:0002005:9106, 77:04:0002005:9109, 77:04:0002005:9110, 77:04:0002005:9107, 77:04:0002005:9108, 77:04:0002005:9737	
Кадастровые номера объектов недвижимости, из которых образован объект недвижимости:	данные отсутствуют	
Кадастровые номера образованных объектов недвижимости:	данные отсутствуют	
Сведения о включении объекта недвижимости в состав предприятия как имущественного комплекса:		
Сведения о включении объекта недвижимости в состав единого недвижимого комплекса:		
Кадастровый номер земельного участка, если входящие в состав единого недвижимого комплекса объекты недвижимости расположены на одном земельном участке	данные отсутствуют	
Виды разрешенного использования:	данные отсутствуют	
Сведения о включении объекта недвижимости в реестр объектов культурного наследия:	данные отсутствуют	
Сведения о кадастровом инженере:	Калиничков Роман Сергеевич №33-12-272, ЗАО "ТЕХИНВЕНТАРИЗАЦИЯ-БТИ"	
Статус записи об объекте недвижимости:	Сведения об объекте недвижимости имеют статус "актуальные, ранее учтенные"	
Особые отметки:	Сведения необходимые для заполнения раздела 6 отсутствуют. Сведения необходимые для заполнения раздела 6.1 отсутствуют. Сведения необходимые для заполнения раздела 8 отсутствуют.	
Государственный регистратор		ФГИС ЕГРН
полное наименование должности	подпись	инициалы, фамилия

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости  
Сведения о зарегистрированных правах

Здание	
вид объекта недвижимости	
Лист № ____ Раздела <b>2</b>	Всего листов раздела <b>2</b> : ____
Всего разделов: ____	
Всего листов выписки: ____	
12.02.2020 № 99/2020/312597325	
Кадастровый номер:	77:04:0002005:1299
1. Правообладатель (правообладатели):	1.1. Кесян Аргуш Амаякович
2. Вид, номер и дата государственной регистрации права:	2.1. Собственность, № 77-77-04/012/2011-231 от 25.02.2011
Ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	
вид:	Аренда, г.Москва, ул.Грайвороновская, д.19, усл.№ 180120, все здание, назначение: нежилое, общая площадь 7333, 9 кв. м.:
3.1.1.	1) этаж 1, помещение 3 - комната 4; назначение: нежилое, площадь 0 кв.м 2) этаж 1, помещение 3 - комната 3; назначение: нежилое, площадь 0 кв.м 3) этаж 1, помещение 3 - комната 6; назначение: нежилое, площадь 0 кв.м 4) этаж 1, помещение 3 - комната 7; назначение: нежилое, площадь 0 кв.м 5) этаж 1, помещение 3 - комната 8; назначение: нежилое, площадь 0 кв.м 6) этаж 1, помещение 3 - комната 9; назначение: нежилое, площадь 0 кв.м 7) этаж 1, помещение 3 - комната 10; назначение: нежилое, площадь 0 кв.м 8) этаж 1, помещение 3 - комната 11; назначение: нежилое, площадь 0 кв.м 9) этаж 1, помещение 3 - комната 12; назначение: нежилое, площадь 0 кв.м 10) этаж 1, помещение 3 - комната 13; назначение: нежилое, площадь 0 кв.м 11) этаж 1, помещение 3 - комната 14; назначение: нежилое, площадь 0 кв.м 12) этаж 1, помещение 3 - комната 18; назначение: нежилое, площадь 0 кв.м 13) этаж 1, помещение 3 - комната 19; назначение: нежилое, площадь 0 кв.м 14) этаж 1, помещение 3 - комната 20; назначение: нежилое, площадь 0 кв.м 15) этаж 1, помещение 3 - комната 21; назначение: нежилое, площадь 0 кв.м 16) этаж 1, помещение 3 - комната 22; назначение: нежилое, площадь 0 кв.м 17) этаж 1, помещение 3 - комната 23; назначение: нежилое, площадь 0 кв.м 18) этаж 1, помещение 3 - комната 24; назначение: нежилое, площадь 0 кв.м 19) этаж 1, помещение 3 - комната 25; назначение: нежилое, площадь 0 кв.м 20) этаж 1, помещение 3 - комната 26; назначение: нежилое, площадь 0 кв.м 21) этаж 1, помещение 3 - комната 27; назначение: нежилое, площадь 0 кв.м 22) этаж 1, помещение 3 - комната 28; назначение: нежилое, площадь 0 кв.м 23) этаж 1, помещение 3 - комната 33; назначение: нежилое, площадь 0 кв.м

		24) этаж 1, помещение 3 - комната 1; назначение: нежилое, площадь 1262, 1 кв.м 25) этаж 1, помещение 3 - комната 5; назначение: нежилое, площадь 0 кв.м
	дата государственной регистрации:	04.05.2011
	номер государственной регистрации:	77-77-04/015/2011-099
	срок, на который установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	20 лет с даты подписания акта приема-передачи
	лицо, в пользу которого установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	Закрытое акционерное общество "ИКС 5 Недвижимость", ИНН: 7816157915
	основание государственной регистрации:	Договор аренды нежилого помещения от "01" марта 2011 г. № 7, дата регистрации 04.05.2011, №77-77-04/015/2011-099
3.	вид	Аренда, этаж 1 ком.А ч., а 1 ч., пом.Г ком.1-3, 5-25, 28 ч., 29 площадью: 1319, 75 кв.м ЧАСТЬ ОБЪЕКТА : 1) этаж 1, помещение 1 - комната 1; назначение: ТОРГОВОЕ, площадь 670, 3 кв.м(обременяется 670, 3 кв.м.) 2) этаж 1 - комната а 1 ч.; назначение: НЕЖИЛОЕ ПОМЕЩЕНИЕ, площадь 2 кв.м(обременяется 2 кв.м.) 3) этаж 1, помещение 1 - комната 3; назначение: ВИТРИНА, площадь 7, 6 кв.м(обременяется 7, 6 кв.м.) 4) этаж 1, помещение 1 - комната 5; назначение: ГАРДЕРОБ, площадь 8, 5 кв.м(обременяется 8, 5 кв.м.) 5) этаж 1, помещение 1 - комната 6; назначение: УМЫВАЛЬНИК, площадь 4, 6 кв.м(обременяется 4, 6 кв.м.) 6) этаж 1, помещение 1 - комната 7; назначение: ДУШЕВАЯ, площадь 3, 8 кв.м(обременяется 3, 8 кв.м.) 7) этаж 1, помещение 1 - комната 8; назначение: КОРИДОР, площадь 23, 9 кв.м(обременяется 23, 9 кв.м.) 8) этаж 1, помещение 1 - комната 9; назначение: УБОРНАЯ, площадь 8, 2 кв.м(обременяется 8, 2 кв.м.) 9) этаж 1, помещение 1 - комната 10; назначение: КЛАДОВАЯ, площадь 7, 6 кв.м(обременяется 7, 6 кв.м.) 10) этаж 1, помещение 1 - комната 11; назначение: ГАРДЕРОБ, площадь 32, 2 кв.м(обременяется 32, 2 кв.м.) 11) этаж 1, помещение 1 - комната 12; назначение: МАСТЕРСКАЯ, площадь 14, 2 кв.м(обременяется 14, 2 кв.м.) 12) этаж 1, помещение 1 - комната 13; назначение: КОНТОРА, площадь 20, 1 кв.м(обременяется 20, 1 кв.м.) 13) этаж 1, помещение 1 - комната 14; назначение: КОНТОРА, площадь 10, 7 кв.м(обременяется 10, 7 кв.м.) 14) этаж 1, помещение 1 - комната 15; назначение: КАССА, площадь 4, 4 кв.м(обременяется 4, 4 кв.м.) 15) этаж 1, помещение 1 - комната 16; назначение: КЛАДОВАЯ, площадь 62, 9 кв.м(обременяется 62, 9 кв.м.) 16) этаж 1, помещение 1 - комната 17; назначение: КЛАДОВАЯ, площадь 42 кв.м(обременяется 42 кв.м.) 17) этаж 1, помещение 1 - комната 18; назначение: ПОДСОБНОЕ, площадь 21, 7 кв.м(обременяется 21, 7 кв.м.) 18) этаж 1, помещение 1 - комната 19; назначение: КОНТОРА, площадь 6, 3 кв.м(обременяется 6, 3 кв.м.) 19) этаж 1, помещение 1 - комната 20; назначение: КЛАДОВАЯ, площадь 69, 1 кв.м(обременяется 69, 1 кв.м.) 20) этаж 1, помещение 1 - комната 21; назначение: КЛАДОВАЯ, площадь 13, 5 кв.м(обременяется 13, 5 кв.м.) 21) этаж 1, помещение 1 - комната 22; назначение: ТАМБУР, площадь 3, 1 кв.м(обременяется 3, 1 кв.м.) 22) этаж 1, помещение 1 - комната 23; назначение:
3.1.2.		

	КЛАДОВАЯ, площадь 22, 2 кв.м(обременяется 22, 2 кв.м.) 23) этаж 1, помещение 1 - комната 24; назначение: КЛАДОВАЯ, площадь 51, 8 кв.м(обременяется 51, 8 кв.м.) 24) этаж 1, помещение 1 - комната 25; назначение: КОРИДОР, площадь 109, 8 кв.м(обременяется 109, 8 кв.м.) 25) этаж 1, помещение 1 - комната 29; назначение: ТАМБУР, площадь 2, 2 кв.м(обременяется 2, 2 кв.м.) 26) этаж 1, помещение I - комната 28 ч.; назначение: РАЗГРУЗОЧНАЯ, площадь 59, 25 кв.м(обременяется 52, 2 кв.м.) 27) этаж 1 - комната А ч.; назначение: НЕЖИЛОЕ ПОМЕЩЕНИЕ, площадь 21, 05 кв.м(обременяется 21, 05 кв.м.) 28) этаж 1, помещение 1 - комната 2; назначение: ВИТРИНА, площадь 23, 8 кв.м(обременяется 23, 8 кв.м.)	
дата государственной регистрации:	30.12.2003	
номер государственной регистрации:	77-01/09-1015/2003-322	
срок, на который установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	На срок 5 лет	
лицо, в пользу которого установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	Общество с ограниченной ответственностью "Агроаспект", ИНН: 7715277300	
основание государственной регистрации:	ДОГОВОР АРЕНДЫ от 25.07.2003 г. № 45	
Государственный регистратор		ФГИС ЕГРН
полное наименование должности	подпись	инициалы, фамилия

М.П.

<b>Здание</b>			
вид объекта недвижимости			
Лист №	Раздела <u>2</u>	Всего листов раздела <u>2</u> :	Всего разделов: _____
12.02.2020 № 99/2020/312597325		Всего листов выписки: _____	
Кадастровый номер:		77:04:0002005:1299	
3.1.3.	вид:	Ипотека, г.Москва, ул.Грайвороновская, д.19, кад.№ 77:04:0002005:1299, здание, назначение: нежилое здание, площадь 8 714, 4 кв.м., количество этажей: 5, в том числе подземных: 1	
	дата государственной регистрации:	27.03.2018	
	номер государственной регистрации:	77:04:0002005:1299-77/004/2018-2	
	срок, на который установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	Срок исполнения основного обязательства, обеспеченного ипотекой - по 28.02.2023 включительно.	
	лицо, в пользу которого установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	Коммерческий Банк "Система" (Общество с ограниченной ответственностью), ИНН: 7705003797	
	основание государственной регистрации:	Договор залога (ипотеки) от 23.03.2018 №100/18-ДИ, удостоверил нотариус АДЛЕЙБА СВЕТЛАНА ПАВЛОВНА 23.03.2018, реестровый номер 77/07-п/77-2018-4-269; Договор об открытии невозобновляемой кредитной линии от 23.03.2018 №100/18-пкл	
Государственный регистратор			ФГИС ЕГРН
полное наименование должности		подпись	инициалы, фамилия

М.П.



Здание			
вид объекта недвижимости			
Лист №	Раздела <u>2</u>	Всего листов раздела <u>2</u> :	Всего разделов: _____
12.02.2020 № 99/2020/312597325		Всего листов выписки: _____	
Кадастровый номер:		77:04:0002005:1299	

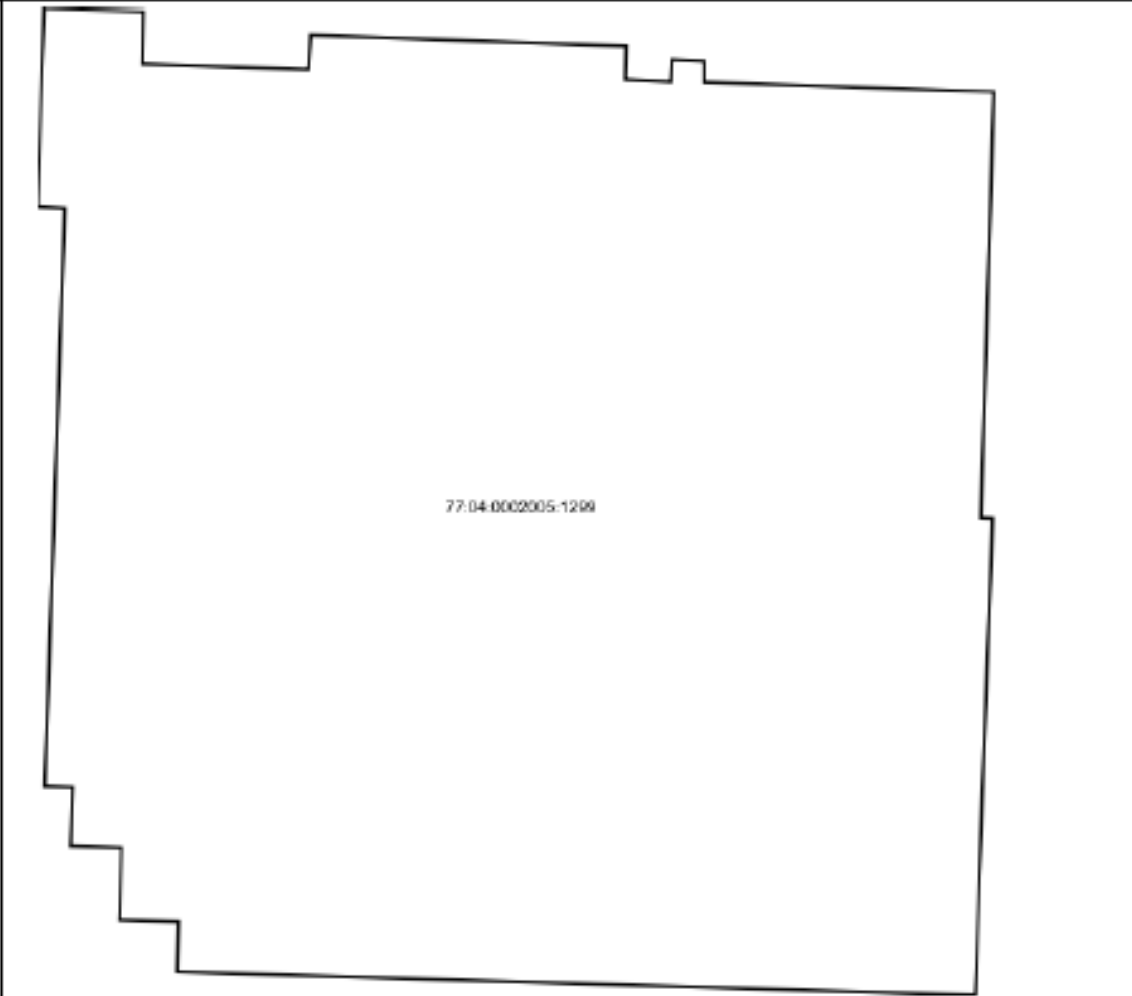
1.	Правообладатель (правообладатели):	1.2.	данные о правообладателе отсутствуют
2.	Вид, номер и дата государственной регистрации права:	2.2.	не зарегистрировано
Ограничение прав и обременение объекта недвижимости:			
3.	3.2.1.	вид:	<p>Аренда :</p> <p>1) этаж 1, помещение 3 - комната 1; назначение: нежилое, площадь 1262, 1 кв.м</p> <p>2) этаж 1, помещение 3 - комната 3; назначение: нежилое, площадь 0 кв.м</p> <p>3) этаж 1, помещение 3 - комната 4; назначение: нежилое, площадь 0 кв.м</p> <p>4) этаж 1, помещение 3 - комната 5; назначение: нежилое, площадь 0 кв.м</p> <p>5) этаж 1, помещение 3 - комната 6; назначение: нежилое, площадь 0 кв.м</p> <p>6) этаж 1, помещение 3 - комната 7; назначение: нежилое, площадь 0 кв.м</p> <p>7) этаж 1, помещение 3 - комната 8; назначение: нежилое, площадь 0 кв.м</p> <p>8) этаж 1, помещение 3 - комната 9; назначение: нежилое, площадь 0 кв.м</p> <p>9) этаж 1, помещение 3 - комната 10; назначение: нежилое, площадь 0 кв.м</p> <p>10) этаж 1, помещение 3 - комната 11; назначение: нежилое, площадь 0 кв.м</p> <p>11) этаж 1, помещение 3 - комната 12; назначение: нежилое, площадь 0 кв.м</p> <p>12) этаж 1, помещение 3 - комната 13; назначение: нежилое, площадь 0 кв.м</p> <p>13) этаж 1, помещение 3 - комната 14; назначение: нежилое, площадь 0 кв.м</p> <p>14) этаж 1, помещение 3 - комната 18; назначение: нежилое, площадь 0 кв.м</p> <p>15) этаж 1, помещение 3 - комната 19; назначение: нежилое, площадь 0 кв.м</p> <p>16) этаж 1, помещение 3 - комната 20; назначение: нежилое, площадь 0 кв.м</p> <p>17) этаж 1, помещение 3 - комната 21; назначение: нежилое, площадь 0 кв.м</p> <p>18) этаж 1, помещение 3 - комната 22; назначение: нежилое, площадь 0 кв.м</p> <p>19) этаж 1, помещение 3 - комната 23; назначение: нежилое, площадь 0 кв.м</p> <p>20) этаж 1, помещение 3 - комната 24; назначение: нежилое, площадь 0 кв.м</p> <p>21) этаж 1, помещение 3 - комната 25; назначение: нежилое, площадь 0 кв.м</p> <p>22) этаж 1, помещение 3 - комната 26; назначение: нежилое, площадь 0 кв.м</p> <p>23) этаж 1, помещение 3 - комната 27; назначение: нежилое, площадь 0 кв.м</p> <p>24) этаж 1, помещение 3 - комната 28; назначение: нежилое, площадь 0 кв.м</p> <p>25) этаж 1, помещение 3 - комната 33; назначение: нежилое, площадь 0 кв.м</p>
		дата государственной регистрации:	03.05.2012

	номер государственной регистрации:	77-77-04/080/2012-340
	срок, на который установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	с 03.05.2012 по 01.03.2031
	лицо, в пользу которого установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	Общество с ограниченной ответственностью "Агрооспект", ИНН: 7715277300
	основание государственной регистрации:	Договор субаренды от 16.03.2012, дата регистрации 03.05.2012, №77-77-04/080/2012-340; Дополнительное соглашение от 01.02.2017 к договору субаренды нежилого помещения от 16.03.2012
5.	Заявленные в судебном порядке права требования:	данные отсутствуют
6.	Сведения о возражении в отношении зарегистрированного права:	данные отсутствуют
7.	Сведения о наличии решения об изъятии объекта недвижимости для государственных и муниципальных нужд:	данные отсутствуют
8.	Сведения о невозможности государственной регистрации без личного участия правообладателя или его законного представителя:	
9.	Правопритязания и сведения о наличии поступивших, но не рассмотренных заявлений о проведении государственной регистрации права (перехода, прекращения права), ограничения права или обременения объекта недвижимости, сделки в отношении объекта недвижимости:	данные отсутствуют
10.	Сведения об осуществлении государственной регистрации сделки, права, ограничения права без необходимого в силу закона согласия третьего лица, органа:	данные отсутствуют
Государственный регистратор		ФГИС ЕГРН
полное наименование должности		подпись инициалы, фамилия

М.П.



Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости  
**Описание местоположения объекта недвижимости**

Здание			
вид объекта недвижимости			
Лист №	Раздела <u>5</u>	Всего листов раздела <u>5</u> ;	Всего разделов: _____
12.02.2020 № 99/2020/312597325		Всего листов выписки: _____	
Кадастровый номер:		77:04:0002005:1299	
Схема расположения объекта недвижимости (части объекта недвижимости) на земельном участке(ах)			
 <p>77:04:0002005:1299</p>			
Масштаб 1:	Условные обозначения:		
Государственный регистратор		ФГИС ЕГРН	
полное наименование должности		подпись	инициалы, фамилия

М.П.

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости  
Описание местоположения объекта недвижимости

Здание						
вид объекта недвижимости						
Лист №	Раздела <u>5.1</u>	Всего листов раздела <u>5.1</u> :		Всего разделов:	Всего листов выписки:	
<b>12.02.2020 № 99/2020/312597325</b>						
Кадастровый номер:				77:04:0002005:1299		
1. Сведения о координатах характерных точек контура объекта недвижимости						
Система координат: СК кадастрового округа						
Зона №						
Номер точки	Координаты, м		Радиус, м	Средняя квадратическая погрешность определения координат характерных точек контура, м	Глубина, высота, м	
	X	Y			H1	H2
1	2	3	4	5	6	7
1	6020.77	15060.86	данные отсутствуют	0.08		
2	6020.55	15065.98	данные отсутствуют	0.08		
3	6017.86	15065.94	данные отсутствуют	0.08		
4	6017.58	15074.54	данные отсутствуют	0.08		
5	6019.37	15074.64	данные отсутствуют	0.08		
6	6018.81	15090.96	данные отсутствуют	0.08		
7	6017.07	15090.91	данные отсутствуют	0.08		
8	6016.96	15093.28	данные отсутствуют	0.08		
9	6018.08	15093.33	данные отсутствуют	0.08		
10	6018.01	15095.01	данные отсутствуют	0.08		
11	6016.94	15095.01	данные отсутствуют	0.08		
12	6016.43	15110.01	данные отсутствуют	0.08		
13	5994.34	15109.35	данные отсутствуют	0.08		
Государственный регистратор					ФГИС ЕГРН	
полное наименование должности				подпись	инициалы, фамилия	

М.П.

## Описание местоположения объекта недвижимости

Здание			
вид объекта недвижимости			
Лист №	Раздела <u>5.1</u>	Всего листов раздела <u>5.1</u> : _____	Всего разделов: _____
Всего листов выписки: _____			
12.02.2020 № 99/2020/312597325			
Кадастровый номер:		77:04:0002005:1299	

Номер точки	Координаты, м		Радиус, м	Средняя квадратическая погрешность определения координат характерных точек контура, м	Глубина, высота, м	
	X	Y			H1	H2
1	2	3	4	5	6	7
14	5994.31	15109.95	данные отсутствуют	0.08		
15	5969.61	15109.04	данные отсутствуют	0.08		
16	5970.8	15067.74	данные отсутствуют	0.08		
17	5973.39	15067.82	данные отсутствуют	0.08		
18	5973.48	15064.74	данные отсутствуют	0.08		
19	5977.23	15064.85	данные отсутствуют	0.08		
20	5977.31	15062.22	данные отсутствуют	0.08		
21	5980.39	15062.31	данные отсутствуют	0.08		
22	5980.43	15060.9	данные отсутствуют	0.08		
23	6010.4	15061.91	данные отсутствуют	0.08		
24	6010.47	15060.49	данные отсутствуют	0.08		
1	6020.77	15060.86	данные отсутствуют	0.08		

## 2. Сведения о предельных высоте и глубине конструктивных элементов объекта недвижимости

Предельная глубина конструктивных элементов объекта недвижимости, м	данные отсутствуют
Предельная высота конструктивных элементов объекта недвижимости, м	данные отсутствуют
Государственный регистратор	ФГИС ЕГРН
полное наименование должности	подпись
	инициалы, фамилия

М.П.

## Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости

## Описание местоположения объекта недвижимости

Здание			
вид объекта недвижимости			
Лист №	Раздела <b>5.1</b>	Всего листов раздела <b>5.1</b> : ____	Всего разделов: ____
Всего листов выписки: ____			
12.02.2020 № 99/2020/312597325			
Кадастровый номер:		77:04:0002005:1299	

3. Сведения о характерных точках пересечения контура объекта недвижимости с контуром (контурами) иных зданий, сооружений, объектов незавершенного строительства

Система координат

Зона №

Номера характерных точек контура	Координаты, м		Средняя квадратическая погрешность определения координат характерных точек контура, м	Глубина, высота, м		Кадастровые номера иных объектов недвижимости, с контурами которых пересекается контур данного объекта недвижимости
	X	Y		H1	H2	
1	2	3	4	5	6	7

Государственный регистратор		ФГИС ЕГРН
полное наименование должности	подпись	инициалы, фамилия

М.П.

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости  
Перечень помещений, машино-мест, расположенных в здании, сооружении

Здание						
вид объекта недвижимости						
Лист № __ Раздела <u>7</u>		Всего листов раздела <u>7</u> ; __		Всего разделов: __		Всего листов выписки: __
12.02.2020 № 99/2020/312597325						
Кадастровый номер:				77:04:0002005:1299		
№ п/п	Кадастровый номер помещения, машино-места	Номер этажа (этажей)	Обозначение (номер) помещения, машино-места на поэтажном плане	Назначение помещения	Вид разрешенного использования	Площадь, м²
1	77:04:0002005:9102	Подвал № 0	2130118/0001	данные отсутствуют	данные отсутствуют	443.1
2	77:04:0002005:9103	Этаж № 1	2130118/0002	данные отсутствуют	данные отсутствуют	1540.3
3	77:04:0002005:9104	Этаж № 2	2130118/0003	данные отсутствуют	данные отсутствуют	1947
4	77:04:0002005:9105	Технический этаж № 0	2130118/0004	данные отсутствуют	данные отсутствуют	393.5
5	77:04:0002005:9106	Подвал № 0	2130118/0005	данные отсутствуют	данные отсутствуют	898.1
6	77:04:0002005:9109	Антресоль подвала № 0	2130118/0011	данные отсутствуют	данные отсутствуют	179.7
7	77:04:0002005:9110	Технический этаж № 0	2130118/0014	данные отсутствуют	данные отсутствуют	571.4
8	77:04:0002005:9107	Антресоль подвала № 0	2130118/0008	данные отсутствуют	данные отсутствуют	94.8
9	77:04:0002005:9108	Этаж № 1	2130118/0010	данные отсутствуют	данные отсутствуют	278.9
10	77:04:0002005:9737	Этаж № 1	1	данные отсутствуют	данные отсутствуют	1262.1
Государственный регистратор						ФГИС ЕГРН
полное наименование должности				подпись		инициалы, фамилия

М.П.