

# ООО «Альянс - Инвест»

г. Москва, просп. Волгоградский, д. 116, корп. 1  
Тел./факс: 8(499)746-93-55, e-mail: info@alians-invest.ru

Экз. № 1

«УТВЕРЖДАЮ»

Генеральный директор

И. Л. Симонова



Дата составления отчета:  
«12» августа 2019 г.

## ОТЧЕТ ОБ ОЦЕНКЕ № А-190717/1

**недвижимого имущества, принадлежащего  
Банку «Кредит-Москва» (ПАО)**

**по состоянию на 17.07.2019**

ЗАКАЗЧИК: Банк «Кредит-Москва» (Публичное акционерное общество)

ИСПОЛНИТЕЛЬ: Общество с ограниченной ответственностью «Альянс-Инвест»

Москва, 2019 г.

## Содержание

<b>1. Основные факты и выводы .....</b>	<b>3</b>
1.1. Общая информация, идентифицирующая объект оценки .....	3
1.2. Результаты оценки, полученные при применении различных подходов к оценке .....	3
1.3. Итоговая величина стоимости объекта оценки .....	4
1.4. Ограничения и пределы применения полученной итоговой стоимости, а также принятые при проведении оценки допущения .....	5
<b>2. Задание на оценку .....</b>	<b>8</b>
<b>3. Сведения о Заказчике, Исполнителе и об Оценщиках .....</b>	<b>9</b>
<b>4. Применяемые стандарты оценочной деятельности .....</b>	<b>11</b>
<b>5. Описание объекта оценки .....</b>	<b>12</b>
5.1. Документы, определяющие количественные и качественные параметры объекта оценки .....	12
5.2. Описание правового статуса объекта оценки .....	12
5.3. Описание месторасположения объекта оценки .....	14
5.4. Описание характеристик объекта оценки .....	16
<b>6. Анализ рынка, к которому относится объект оценки .....</b>	<b>20</b>
6.1. Обзор социально-экономической и политической обстановки в стране и регионе .....	20
6.2. Обзор рынка торговой недвижимости регионов России .....	28
6.3. Обзор рынка коммерческой недвижимости Московской области .....	35
<b>7. Анализ наиболее эффективного использования объекта оценки .....</b>	<b>43</b>
<b>8. Описание процесса оценки объекта оценки .....</b>	<b>45</b>
8.1. Методология процесса оценки .....	45
8.2. Понятие рыночной стоимости .....	46
8.3. Процедура оценки .....	46
<b>9. Определение рыночной стоимости объекта оценки .....</b>	<b>47</b>
9.1. Определение рыночной стоимости объекта оценки затратным подходом .....	47
9.2. Определение рыночной стоимости объекта оценки сравнительным подходом .....	48
9.3. Определение рыночной стоимости объекта оценки доходным подходом .....	65
<b>10. Согласование результатов определения рыночной стоимости .....</b>	<b>72</b>
<b>Заключение .....</b>	<b>74</b>
<b>Список использованных источников .....</b>	<b>75</b>
<b>Приложение .....</b>	<b>76</b>

## 1. Основные факты и выводы

Основанием для проведения оценки является Договор № 2019-3587/77 об оказании услуг по оценке от 17.07.2019.

### 1.1. Общая информация, идентифицирующая объект оценки

Объект оценки представляет собой недвижимое имущество, принадлежащее на праве собственности Банку «Кредит-Москва» (ПАО) (ОГРН: 1027739069478, дата гос. регистрации 14.08.2002), в следующем составе:

Таблица 1

Наименование объекта	Адрес	Площадь, кв. м	Кадастровый номер	Балансовая стоимость, руб.	ID*
Нежилое здание	Московская область, Раменский район, г. Раменское, ул. Бронницкая, д. 6	2 960,2	50:23:0000000:51835	68 108 889,77	605144
Земельный участок	Московская область, г. Раменское, ул. Бронницкая	2 106	50:23:0110207:153	7 124 851,00	605414
Земельный участок	Московская область, г. Раменское, ул. Бронницкая	4 551	50:23:0110207:152	14 417 113,00	605413
<b>Итого</b>				<b>89 650 853,77</b>	

\*ID – идентификационный номер в системе учета активов Государственной корпорации «Агентство по страхованию вкладов»

Подробное описание объекта оценки приведено в Разделе 5 Отчета.

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

Таблица 2

Наименование объекта	Затратный подход, руб.	Сравнительный подход, руб.	Доходный подход, руб.
Нежилое здание, общей площадью 2960 кв. м, с кадастровым номером 50:23:0000000:51835, расположенное по адресу: Московская область, Раменский район, г. Раменское, ул. Бронницкая, д. 6	не применялся	105 600 000	94 400 000
Земельный участок земель населенных пунктов, общей площадью 2 106 кв. м, с кадастровым номером 50:23:0110207:153, расположенный по адресу: Московская область, г. Раменское, ул. Бронницкая			
Земельный участок земель населенных пунктов, общей площадью 4 551 кв. м, с кадастровым номером 50:23:0110207:152, расположенный по адресу: Московская область, г. Раменское, ул. Бронницкая			

В процессе оценки Оценщик обоснованно отказался от использования соответствующего подхода (см. раздел 9.1 настоящего Отчета).

### 1.3. Итоговая величина стоимости объекта оценки

Проведенные исследования и анализ позволяют сделать следующий вывод:

**рыночная стоимость объекта оценки по состоянию на дату оценки (17.07.2019) составляет 100 000 000 (Сто миллионов) рублей, НДС не облагается<sup>1</sup>, в том числе:**

Таблица 3

Наименование объекта	Рыночная стоимость, НДС не облагается, руб.
Нежилое здание, общей площадью 2960 кв. м, с кадастровым номером 50:23:0000000:51835, расположенное по адресу: Московская область, Раменский район, г. Раменское, ул. Бронницкая, д. 6	87 400 000
Земельный участок земель населенных пунктов, общей площадью 2 106 кв. м, с кадастровым номером 50:23:0110207:153, расположенный по адресу: Московская область, г. Раменское, ул. Бронницкая	4 000 000
Земельный участок земель населенных пунктов, общей площадью 4 551 кв. м, с кадастровым номером 50:23:0110207:152, расположенный по адресу: Московская область, г. Раменское, ул. Бронницкая	8 600 000
<b>Итого</b>	<b>100 000 000</b>

Генеральный директор

Оценщик I категории

Оценщик II категории



И.А. Симонова

И.А. Симонова

Р.И. Синдицкий

<sup>1</sup> п. 15 ст. 146 «Объект налогообложения» Налогового кодекса РФ: «Операции по реализации имущества и (или) имущественных прав должников, признанных в соответствии с законодательством РФ несостоятельными (банкротами)»

#### **1.4. Ограничения и пределы применения полученной итоговой стоимости, а также принятые при проведении оценки допущения**

1. В рамках подготовки данного Отчета не проводилось выяснение юридического статуса объекта оценки, а была использована информация, предоставленная Заказчиком.

2. Исходя из нижеследующей трактовки и договоренностей, настоящие Условия подразумевают их полное и однозначное понимание Исполнителем, оценщиками и Заказчиком оценки, а так же факт того, что все положения, результаты переговоров и заявления, не оговоренные в тексте Отчета, не имеют силы.

3. Настоящие Условия не могут быть изменены или преобразованы иным образом, кроме как за подписью обеих сторон.

4. Настоящие Условия распространяются на Заказчика оценки, Исполнителя и на оценщиков.

5. Заказчик должен и в дальнейшем соблюдать настоящие условия даже в случае, если право собственности на объект оценки полностью или частично перейдет к другому лицу.

6. Настоящий Отчет достоверен в полном объеме лишь в указанных в тексте целях. Понимается, что проведенный оценщиками анализ и данные заключения не содержат полностью или частично предвзятые мнения.

7. В соответствии с установленными профессиональными стандартами Исполнитель и оценщики сохраняют конфиденциальность в отношении информации, полученной и (или) рассчитанной в ходе исследования в соответствии с задачами оценки.

8. Исполнитель утверждает, что проведенная в настоящем Отчете работа соответствует признанным профессиональным стандартам, и что привлеченный для ее выполнения персонал соответствует существующим требованиям.

9. Исполнитель и оценщики не принимают на себя ответственность за финансовую и налоговую отчетность. Ответственность за такого рода отчетность, относящуюся к исследованному объекту, несет директорат, управляющий объектом оценки.

10. В своих действиях Исполнитель и оценщики поступали как независимые исполнители. Оценщики исходили из того, что предоставленная информация являлась точной и правдивой, и не проводили ее проверку.

11. Заказчик принимает условие заранее освободить Исполнителя и оценщиков и по желанию защитить от всякого рода расходов и материальной ответственности, происходящих из-за иска третьих сторон к Исполнителю и оценщикам, вследствие легального использования третьими сторонами результатов работы Исполнителя и оценщиков, кроме случаев, когда окончательным судебным постановлением определено, что убытки, потери и задолженности были следствием мошенничества, общей

халатности и умышленно неправомочных действий Исполнителя и оценщиков в процессе выполнения обязательств по настоящей работе.

12. От Исполнителя и оценщиков не требуется проведения дополнительных работ или дачи показаний и присутствия в суде в связи с имуществом или имущественными правами, связанными с объектом оценки, если только не будут заключены иные соглашения.

13. Исполнитель и оценщики не принимают на себя ответственность за описание правового состояния имущества и вопросы, подразумевающие обсуждение юридических аспектов права собственности. Права собственности на рассматриваемое имущество, а так же имущественные права предполагаются полностью соответствующими требованиям законодательства, если иное не оговорено специально.

14. Имущество оценивается свободным от каких бы то ни было прав удержания, если иное не оговорено специально. Исполнитель и оценщики исходят из того, что существует полное соответствие правового положения собственности требованиям нормативных документов государственного и местного уровня.

15. Исполнитель и оценщики не несут ответственность за оценку дефектов оцениваемого имущества, которые невозможно обнаружить иным путем, кроме обычного визуального осмотра, или путем изучения планов, паспортов и спецификаций.

16. При проведении оценки Исполнитель и оценщики предполагали отсутствие каких-либо скрытых факторов, влияющих на стоимость оцениваемого имущества. На Исполнителе и оценщиках не лежит ответственность по обнаружению (или в случаях обнаружения) подобных факторов.

17. Исходные данные, использованные оценщиками при подготовке Отчета, были получены из надежных источников и считаются достоверными. Тем не менее, оценщики не могут гарантировать их абсолютную точность, поэтому в Отчете, если (и там где) это возможно, делаются ссылки на источник информации.

18. Мнение Исполнителя и оценщиков относительно стоимости объекта оценки действительно только на дату оценки. Исполнитель и оценщики не принимают на себя ответственность за последующие изменения социальных, политических, экономических, юридических, природных и иных условий, которые могут повлиять на стоимость оцениваемого объекта, но не могли быть учтены в момент подготовки Отчета.

19. Отчет об оценке содержит профессиональное мнение оценщиков относительно стоимости оцениваемого объекта и не является гарантией отчуждения имущества по цене, равной указанной в Отчете стоимости.

20. Представленное к оценке имущество не участвует в судебных разбирательствах, спорах, не обременено залоговыми обязательствами и на него нет притязаний со стороны третьих лиц.

21. В промежуточных расчетах не использовалась функция округления результатов, но текст Отчета отражает величины с округлением. Возможны расхождения между результатами расчетов Оценщика и результатами расчетов на основе текста Отчета. Данное расхождение является несущественным, и не принимается во внимание, так как расчеты Оценщика являются более точными.

## 2. Задание на оценку

Таблица 4

№ п/п	Наименование	Информация
1	<b>Объект оценки</b>	
1.1.	<b>Состав объекта оценки с указанием сведений, достаточных для идентификации каждой из его частей (при наличии)</b>	Недвижимое имущество*, указанное в Приложении № 2 к Договору об оказании услуг по оценке от «17» июля года № 2019-3587/77
1.2.	<b>Характеристики объекта оценки и его оцениваемых частей или ссылки на доступные для оценщика документы, содержащие такие характеристики<sup>2</sup></b>	
1.3.	<b>Права, учитываемые при оценке объекта оценки, ограничения (обременения) этих прав, в том числе в отношении каждой из частей объекта оценки</b>	Право собственности. Ограничения (обременения) прав не учитываются
2	<b>Цель оценки</b>	Определение рыночной стоимости объекта оценки
3	<b>Правообладатель объекта оценки</b>	Банк «Кредит-Москва» (Публичное акционерное общество) (Банк «Кредит-Москва» (ПАО), ИНН: 7705011188, КПП: 770501001, ОГРН: 1027739069478, дата гос. регистрации: 14.08.2002)
4	<b>Предполагаемое использование результатов оценки</b>	Для использования при определении цены для совершения сделки или иных действий с Объектами оценки, в том числе при совершении сделок купли-продажи, разрешении имущественных споров
5	<b>Вид стоимости</b>	Рыночная стоимость
6	<b>Дата оценки</b>	17.07.2019
7	<b>Срок проведения оценки</b>	С 17.07.2019 по 12.08.2019
8	<b>Допущения и ограничения, на которых должна основываться оценка</b>	На усмотрение Исполнителя (должны содержаться в Отчете об оценке) <sup>3</sup>

\*Перечень оцениваемого недвижимого имущества представлен в таблице ниже:

Таблица 5

Наименование объекта	Площадь, кв. м	Кадастровый номер	Балансовая стоимость, руб.	ID
Нежилое здание	2 960,2 кв. м	50:23:0000000:51835	68 108 889,77	605144
Земельный участок	2 106 кв. м	50:23:0110207:153	7 124 851,00	605414
Земельный участок	4 551 кв. м	50:23:0110207:152	14 417 113,00	605413

Примечание: перечень недвижимого имущества приведен в соответствии с Приложением № 2 к Договору № 2019-3587/77 об оказании услуг по оценке от 17.07.2019.

<sup>2</sup> Раздел 5.1 «Документы, определяющие количественные и качественные параметры объекта оценки»

<sup>3</sup> Ограничения и пределы применения полученной итоговой стоимости, а также принятые при проведении оценки допущения приведены в Разделе 1.4 Отчета



### 3. Сведения о Заказчике, Исполнителе и об Оценщиках

#### Информация о Заказчике

Заказчик	
Организационно-правовая форма	Публичное акционерное общество
Полное наименование	Банк «Кредит-Москва» (Публичное акционерное общество)
Сокращенное наименование	Банк «Кредит-Москва» (ПАО)
Основной государственный регистрационный номер (ОГРН)	1027739069478
Дата присвоения ОГРН	14.08.2002
Место нахождения	115054, г. Москва, пер. 6-й Монетчиковский, д. 8, стр. 1

#### Информация об Оценщиках, Исполнителе

Оценщик I категории <b>Симонова Ирина Леонидовна</b>	
Членство в саморегулируемой организации оценщиков	Член ассоциации «Межрегиональный союз оценщиков» (344022, г. Ростов-на-Дону, ул. М. Горького, д. 245/26, оф. 606), Свидетельство № 1043 от 06.02.2013. Выписка из реестра саморегулируемой организации оценщиков № б/н от 14.03.2019
Реквизиты документов, подтверждающих получение профессиональных знаний в области оценочной деятельности	Диплом о профессиональной переподготовке ПП № 322676 от 15.10.2001, выданный Институтом профессиональной оценки по программе «Оценка стоимости предприятия (бизнеса)»
Реквизиты квалификационного аттестата	Квалификационный аттестат в области оценочной деятельности по направлению оценочной деятельности «Оценка недвижимости» № 001735-1 от 29.12.2017; Квалификационный аттестат в области оценочной деятельности по направлению оценочной деятельности «Оценка движимого имущества» № 000402-2 от 20.10.2017; Квалификационный аттестат в области оценочной деятельности по направлению оценочной деятельности «Оценка бизнеса» № 000824-3 от 22.11.2017
Сведения о страховании	Полис страхования ответственности оценщика № 022-073-003106/19 от 18.01.2019 действует с 07.02.2019 по 06.02.2020, выдан ООО «Абсолют Страхование». Страховая сумма составляет 7 000 000 рублей
Стаж работы в оценочной деятельности	с 2001 года
Место нахождения	109443, г. Москва, просп. Волгоградский, д. 116, корп. 1, этаж 1, помещение XII, комната № 7
Почтовый адрес	109443, г. Москва, просп. Волгоградский, д. 116, корп. 1, этаж 1, помещение XII, комната № 7
Адрес электронной почты	<a href="mailto:info@alians-invest.ru">info@alians-invest.ru</a>
Номер контактного телефона	+7 (499) 746-93-55
Оценщик II категории <b>Синдицкий Роман Игоревич</b>	
Членство в саморегулируемой организации оценщиков	Член ассоциации «Межрегиональный союз оценщиков» (344022, г. Ростов-на-Дону, ул. М. Горького, д. 245/26, оф. 606), Свидетельство № 1271 от 06.07.2015. Выписка из реестра саморегулируемой организации оценщиков № б/н от 14.03.2019
Реквизиты документов, подтверждающих получение профессиональных знаний в области оценочной деятельности	Диплом КТ № 11102 ФГОБУ ВПО «Финансовый университет при Правительстве Российской Федерации» от 30.06.2013, Экономист по специальности «Финансы и кредит», специализация «Оценка собственности»
Реквизиты квалификационного аттестата	Квалификационный аттестат в области оценочной деятельности по направлению оценочной деятельности «Оценка недвижимости» № 004060-2 от 28.02.2018; Квалификационный аттестат в области оценочной деятельности по направлению оценочной деятельности «Оценка движимого имущества» № 004061-2 от 28.02.2018; Квалификационный аттестат в области оценочной деятельности по направлению оценочной деятельности «Оценка бизнеса» № 007351-3 от 29.03.2018
Сведения о страховании	Полис страхования ответственности оценщика № 022-073-003296/19 от 14.05.2019 действует с 17.06.2019 по 16.06.2020, выдан ООО «Абсолют Страхование». Страховая сумма составляет 300 000 рублей
Стаж работы в оценочной деятельности	с 2015 года
Место нахождения	109443, г. Москва, просп. Волгоградский, д. 116, корп. 1, этаж 1, помещение XII, комната № 7
Почтовый адрес	109443, г. Москва, просп. Волгоградский, д. 116, корп. 1, этаж 1, помещение XII, комната № 7
Адрес электронной почты	<a href="mailto:info@alians-invest.ru">info@alians-invest.ru</a>
Номер контактного телефона	+7 (499) 746-93-55
Исполнитель	
Полное наименование юридического	Общество с ограниченной ответственностью «Альянс-Инвест»

лица, с которым оценщик заключил трудовой договор	
Основной государственный регистрационный номер (ОГРН)	1047796144219
Дата присвоения ОГРН	09.03.2004
Место нахождения юридического лица, с которым оценщик заключил трудовой договор	109443, г. Москва, просп. Волгоградский, д. 116, корп. 1, этаж 1, помещение XII, комната № 7
Страхование гражданской ответственности	Страховая компания ООО «Абсолют Страхование». Полис № 022-073-002835/18 от 17.10.2018, срок действия с 15.11.2018 по 14.11.2019. Страховая сумма составляет 30 000 000 рублей
Основание для проведения оценки	Договор № 2019-3587/77 об оказании услуг по оценке от 17.07.2019
Информация обо всех привлекаемых к проведению оценки и подготовке отчета об оценке организациях и специалистах	Не привлекались
Сведения о независимости юридического лица, с которым оценщик заключил трудовой договор, и оценщика	Юридическое лицо, с которым оценщик заключил трудовой договор, не имеет имущественных интересов в объекте оценки и не является аффилированным лицом Заказчика. Оценщики не являются учредителями, собственниками, акционерами, должностными лицами заказчика, лицами, имеющими имущественный интерес в объекте оценки, не состоят с указанными лицами в близком родстве или свойстве. В отношении объекта оценщики не имеют вещных или обязательных прав вне договора. Оценщики не являются участниками (членами) или кредиторами юридического лица – заказчика. Заказчик не является кредитором, страховщиком оценщика.

#### **4. Применяемые стандарты оценочной деятельности**

Оценка выполнена в соответствии со следующими стандартами оценочной деятельности:

1. Федеральный стандарт оценки «Общие понятия оценки, подходы к оценке и требования к проведению оценки (ФСО № 1)», утвержденный Приказом Минэкономразвития России от 20.05.2015 № 297.
2. Федеральный стандарт оценки «Цель оценки и виды стоимости (ФСО № 2)», утвержденный Приказом Минэкономразвития России от 20.05.2015 № 298.
3. Федеральный стандарт оценки «Требования к отчету об оценке (ФСО № 3)», утвержденный Приказом Минэкономразвития России от 20.05.2015 № 299.
4. Федеральный стандарт оценки «Оценка недвижимости (ФСО № 7)», утвержденный Приказом Минэкономразвития России от 25.09.2014 № 611.
5. Стандарты и правила оценочной деятельности ассоциации «Межрегиональный союз оценщиков» (ассоциация «МСО»), утвержденные Наблюдательным советом ассоциации «МСО» (Протокол № 19 от 11.07.2016).

Стандарты и правила оценочной деятельности ассоциации «Межрегиональный союз оценщиков» (ассоциация «МСО») применяются в части, не противоречащей Федеральным стандартам оценки.

## 5. Описание объекта оценки

Объект оценки представляет собой недвижимое имущество, принадлежащее на праве собственности Банку «Кредит-Москва» (ПАО) (ОГРН: 1027739069478, дата гос. регистрации 14.08.2002), в следующем составе:

**Таблица 6**

Наименование объекта	Адрес	Площадь, кв. м	Кадастровый номер	Балансовая стоимость, руб.	ID
Нежилое здание	Московская область, Раменский район, г. Раменское, ул. Бронницкая, д. 6	2 960,2 кв. м	50:23:0000000:51835	68 108 889,77	605144
Земельный участок	Московская область, г. Раменское, ул. Бронницкая	2 106 кв. м	50:23:0110207:153	7 124 851,00	605414
Земельный участок	Московская область, г. Раменское, ул. Бронницкая	4 551 кв. м	50:23:0110207:152	14 417 113,00	605413
<b>Итого</b>				<b>89 650 853,77</b>	

### 5.1. Документы, определяющие количественные и качественные параметры объекта оценки

1. Выписка из ЕГРН на здание от 18.06.2019;
2. Выписки из ЕГРН на земельные участки от 06.12.2018.
3. Технический паспорт на здание по состоянию на 19.02.2013;
4. Реестр арендаторов на 15.06.2019;
5. Справка № б/н от 17.07.2019 о составе коммуникаций;
6. Справка от 12.08.2019 «Состав расходов/доходов по объекту: МО Раменский р-он г. Раменское ул. Бронницкая д. 6, за 2018 год».

### 5.2. Описание правового статуса объекта оценки

Описание правового статуса объекта оценки с указанием правоудостоверяющих и правоустанавливающих документов приведено в нижеследующей таблице:

**Таблица 7**

Объект права	Нежилое здание	Земельный участок	Земельный участок
Адрес (местоположение)	Московская область, Раменский район, г. Раменское, ул. Бронницкая, д. 6	Московская область, г. Раменское, ул. Бронницкая	Московская область, г. Раменское, ул. Бронницкая
Кадастровый номер	50:23:0000000:51835	50:23:0110207:153	50:23:0110207:152
Функциональное назначение / категория земель, разрешенное использование	Нежилое здание	Земли населенных пунктов, под офисно-складское помещение	Земли населенных пунктов, под офисно-складское помещение
Площадь, кв. м	2 960,2 кв. м	2 106 кв. м	4 551 кв. м
Вид права	Собственность	Собственность	Собственность
Правообладатель	Банк «Кредит-Москва» (Публичное акционерное общество) ((Банк-«Кредит-Москва» (ПАО), ИНН: 7705011188, ОГРН: 1027739069478, дата гос. регистрации: 14.08.2002,		

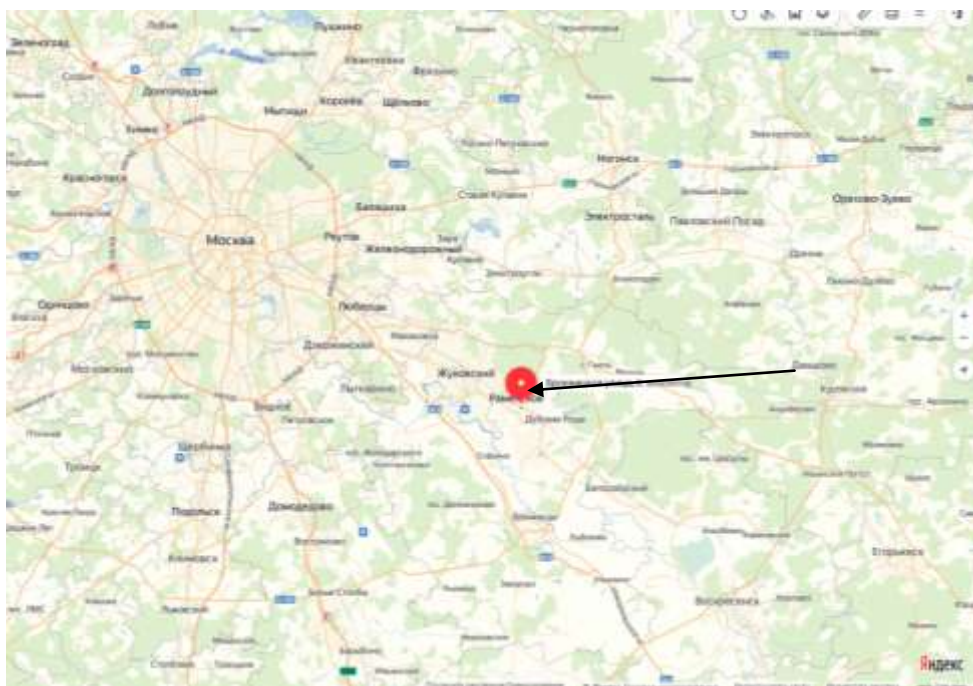
местонахождение: 115054, г. Москва, пер. 6-й Монетчиковский, д. 8, стр. 1			
Правоудостоверяющий документ	Выписка из ЕГРН от 18.06.2019	Выписка из ЕГРН от 06.12.2018	Выписка из ЕГРН от 06.12.2018
Правоустанавливающий документ	Нет данных	Постановление № 09АП-11732/2018, вступило в законную силу 21.06.2018 от 21.06.2018, выдавший орган: Девятый Арбитражный Апелляционный суд	Постановление № 09АП-11732/2018, вступило в законную силу 21.06.2018 от 21.06.2018, выдавший орган: Девятый Арбитражный Апелляционный суд
Существующие ограничения (обременения) права		Не зарегистрировано	Не зарегистрировано
вид	Аренда, предметом аренды являются нежилые помещения, общей площадью 528 кв. м, расположенные на 1-м этаже здания	-	-
Дата и номер государственной регистрации	от 23.04.2013 №50-50-23/018/2013-302	-	-
Срок на который установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости	с 23.04.2013 на 6 лет*	-	-
Лицо, в пользу которого установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости	Акционерное общество "ДИКСИ Юг", ИНН: 5036045205	-	-
Основание государственной регистрации	Договор №0355-ДЮг/2012 аренды недвижимого имущества от 18.12.2012, дата регистрации 23.04.2013, №50-50-23/018/2013-302	-	-
Вид	Аренда, Нежилые помещения: этаж 1, Литера А, помещение №1 номера на поэтажном плане №46, 47, 48, 49, 50, 51, 52, 53, общей площадью 92, 9 кв.м, расположенные по адресу: Московская область Раменский район, г.Раменское, ул. Бронницкая, д.6	-	-
Дата и номер государственной регистрации	50-50/023-50/023/009/2015-726/2 от 27.07. 2015	-	-
Срок на который установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости	с 27.07.2015 на 7 лет	-	-
Лицо, в пользу которого установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости	Общество с ограниченной ответственностью "Бета-М", ИНН: 7715437850	-	-
Основание государственной регистрации	Договор аренды №БМ-106-07/2014 нежилого помещения от 18.05.2015	-	-

\*Дополнительным соглашением от 18.03.2019 к договору № 0355-ДЮг/2012 аренды недвижимого имущества от 18 декабря 2012 года аренда помещений 1 этажа продлена до 22.04.2024.

Поскольку целью оценки является определение рыночной стоимости объекта оценки, которая в соответствии со ст. 3 Федерального закона от

29.07.1998 № 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» является наиболее вероятной ценой сделки, ограничения (обременения) прав, связанные с возможностью совершения сделки (получением согласия на сделку), распределением средств от продажи (ипотека), и наличием договоров аренды не оказывают влияние на результат оценки.

### 5.3. Описание месторасположения объекта оценки



**Рисунок 1. Местоположение объекта оценки**

Объект оценки расположен в городе Раменское Московской области на ул. Бронницкой.

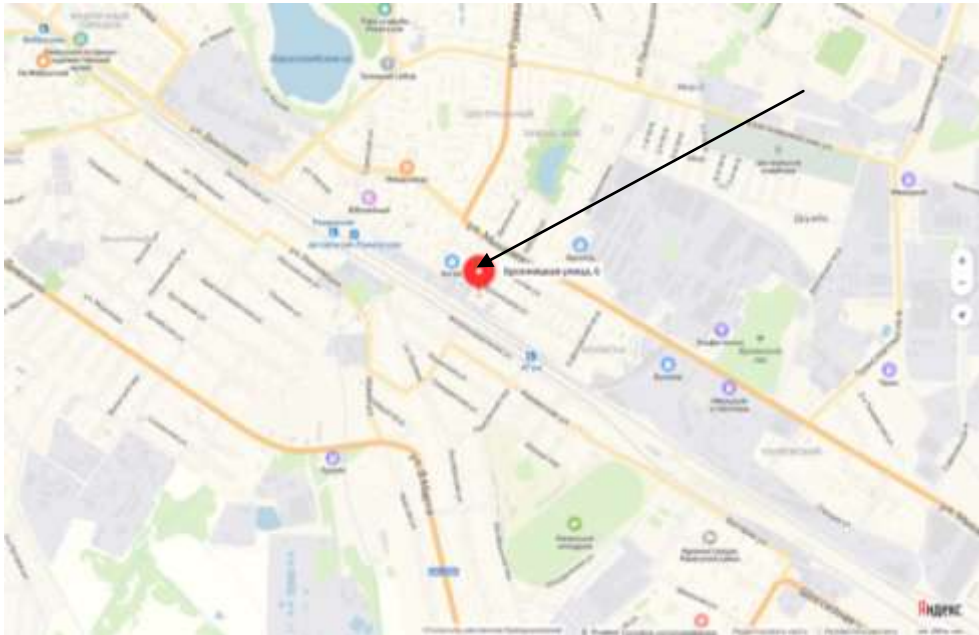
Город Раменское - город в России, административный центр Раменского городского округа Московской области; крупнейший населенный пункт городского поселения Раменское. Население — 116 077 чел. (2018).

Город расположен в 30 км к юго-востоку от Москвы.

Город расположен на железнодорожной магистрали Москва - Рязань. В черту города входит станция Раменское, а также 3 платформы: 42 км, Фабричная, и 47 км. На платформе 47 км заканчиваются маршруты большинства пригородных электричек, следующих в ближайшее Подмосковье и на ней же расположено железнодорожное депо.

Рядом со станцией Раменское расположен автовокзал, от которого налажено автобусное сообщение к московской станции метро Котельники (ранее к метро Выхино), а также до городов Жуковского и Бронниц.

Общественный транспорт в городе представлен автобусами и маршрутными такси.



**Рисунок 2**

Объект оценки расположен в центральной части г. Раменское в 35 км от МКАД (Рязанское направление), на улице Бронницкой, второстепенной улице города, в 570 метрах по прямой от платформы «47 км», в 550 метрах от автостанции «Раменское».

Окружение представлено преимущественно жилыми домами, коммерческой застройкой и гаражными комплексами с обратной стороны здания, расположенными вдоль железной дороги. Наиболее крупными магистралями города вблизи объекта оценки - ул. Михалевича, ул. Гурьева.



**Рисунок 3. Расположение объекта оценки**



#### 5.4. Описание характеристик объекта оценки

Описание характеристик объекта оценки представлено в нижеследующих таблицах.

**Таблица 8. Нежилое здание**

<b>Объект права</b>	Нежилое здание
<b>Адрес (местоположение)</b>	Московская область, Раменский район, г. Раменское, ул. Бронницкая, д. 6
<b>Кадастровый номер</b>	50:23:0000000:51835
<b>Функциональное назначение</b>	Нежилое здание
<b>Текущее использование</b>	Торговый центр
<b>Площадь, кв. м</b>	2 960,2
<b>Этажность</b>	4 (1- подземный)
<b>Площадь 1 этажа, кв. м</b>	938,2
<b>Площадь 2 этажа, кв. м</b>	947,6
<b>Площадь 3 этажа, кв. м</b>	379,3
<b>Площадь цоколя, кв. м</b>	695,1
<b>Материал стен</b>	Кирпич, ж/б плита
<b>Год постройки</b>	2011
<b>Состояние</b>	Рабочее
<b>Наличие коммуникаций</b>	Электроснабжение, водоснабжение, канализация
<b>Наличие отопления</b>	Есть
<b>Расположение относительно красной линии</b>	1-я линия второстепенной улицы
<b>Наличие парковки</b>	Есть, открытая (150 м/м)

**Таблица 9. Земельные участки**

<b>Объект права</b>	<b>Земельный участок</b>	<b>Земельный участок</b>
<b>Адрес (местоположение)</b>	Московская область, г. Раменское, ул. Бронницкая	Московская область, г. Раменское, ул. Бронницкая
<b>Кадастровый номер</b>	50:23:0110207:153	50:23:0110207:152
<b>Категория земель</b>	Земли населенных пунктов	Земли населенных пунктов
<b>Разрешенное использование</b>	Под офисно-складское помещение	Под офисно-складское помещение
<b>Площадь, кв. м</b>	2 106	4 551
<b>Текущее использование</b>	Размещение здания торгового центра	Размещение здания торгового центра
<b>Наличие центральных коммуникаций*</b>	электроснабжение, водоснабжение, канализация, теплоснабжение	электроснабжение, водоснабжение, канализация, теплоснабжение
<b>Границы и форма участка</b>	Не определены	Определены и имеют многоугольную форму
<b>Рельеф участка</b>	Ровный	Ровный
<b>План земельного участка</b>	Без определения координат границ	

\*Наличие центральных коммуникаций определено на основе информации Заказчика о составе коммуникаций в здании.

Земельный участок с кадастровым номером 50:23:0110207:153 по данным Заказчика является смежным с земельным участком с кадастровым номером 50:23:0110207:152, используется в качестве зоны парковки торгового центра и прилегающей территории: частично асфальтирован и размечен. Часть данного участка ориентировочной



площадью 1 251 кв. м<sup>4</sup> является незастроенной и на дату оценки занята зелеными насаждениями. Оценщик допускает возможным рассматривать данный земельный участок как часть единого комплекса с земельным участком 50:23:0110207:152 и расположенным на нем зданием торгового центра.

На прилегающей к торговому центру территории в выходные дни проводятся ярмарки, согласованные с Администрацией города.

Согласно реестру арендаторов на 15.06.2019 в следующей таблице представлены сведения о сдаваемой в аренду площади и величине арендной платы по состоянию на июнь 2019 г.

**Таблица 10**

№ п/п	Арендатор	№ договора	Срок действия договора	Площадь, кв.м	Величина арендной платы, руб./кв. м/ год
<b>1 ЭТАЖ</b>					
1	ЗАО "ДИКСИ Юг"	0354-Дюг/2012 18.12.12	22.04.2024	528,00	11 871
2	ИП Корнев А.Н.	2019-889/77 от 30.01.19	30.11.2019	97,30	9 644
3	ООО "Базилио КИТ"	10 от 01.01.17	30.09.2019	51,00	15 318
4	ИП Аносов Олег Валерьевич	6 от 01.05.18	25.12.2019	26,30	21 399
5	ООО "Бета-М" / "Красное&Белое"	БМ-106-07/2014 от 18.05.15	27.07.2022	92,90	14 209
6	ИП Зубкова Л.А.	7 от 01.10.16 , автопродлонгация на 11 мес.	31.05.2020	27,40	11 330
7	Зайцева Л.В.	2018-606/77 от 05.02.19	01.11.2019	5,00	19 525
8	ИП Титов Максим Владимирович	2018-6286/77 от 09.10.18	01.09.2019	1,00	48 814
	Свободные площади	киоск		7,00	
	Итого сдаваемые площади 1 этажа, кв. м			835,90	
	Свободные площади, кв.м			7,00	
<b>2 ЭТАЖ</b>					
9	ООО "АВАНГАРД"	2018-6432/77 от 16.10.18	01.10.2019	78,70	6 102
10	Антонова Е.С.	2019-608/77 от 05.02.19	10.12.2019	16,90	9 000
11	Рябина Анна Сергеевна	2019-2051/77 с 01/03/19	01.02.2020	21,50	9 751
12	ООО "БЭСТ ПРАЙС" = FIX - PRICE	0068-ФП/2013 от 31.10.2013, доп. согл от 13/12/16, п.4 - с пролонг. на 11 мес.	30.07.2019	262,10	7 554
13	Аксенова О.В.	2018-6284/77 от 09.10.18	01.08.2019	3,45	17 686
14	Киреева Олеся Владимировна	2019-889/77 от 18.02.19	01.02.2020	31,40	6 600
	Свободные площади			354,30	
	Итого сдаваемые площади 2 этажа, кв. м			768,35	
	Свободные площади, кв.м			354,30	
<b>3 ЭТАЖ</b>					
15	Янович А.Н.	2018-6283/77 от 09.10.18	11.08.2019	14,80	8 542
	Свободные площади			299,9	
	Итого сдаваемые площади 3 этажа, кв. м			314,70	
	Свободные площади, кв.м			299,90	
<b>ЦОКОЛЬ</b>					
16	ИП Исубова Загра	1008 от 01/11/18,	30.09.2019	29,20	5 342

<sup>4</sup> расчет произведен с помощью инструментов публичной кадастровой карты и сервиса Яндекс. Карты

№ п/п	Арендатор	№ договора	Срок действия договора	Площадь, кв.м	Величина арендной платы, руб./кв. м/ год
	Ибнихажаровна	автопродлонгация на 11 мес.			
17	ИП Калашников Андрей Иванович	2019-1124/77 от 26.02.19	20.01.2020	33,50	6 000
18	Южнакова Ирина Александровна	2018-6291/77 от 09.10.18	01.08.2019	13,30	6 882
19	Громова Анна Александровна	215 от 27.09.2017, автопродлонгация на 11 мес.	21.05.2020	21,00	7 143
20	Орешкин А.С.	2018-6262/77 от 08.10.18	01.10.2019	29,15	4 271
21	ИП Дёмина Оксана Борисовна	1002 от 01.02.2017 автопродлонгация на 11 мес.	31.12.2019	21,60	5 556
22	Анискина А.О.	2018-6289/77 от 09.10.18	01.08.2019	24,80	5 413
23	ООО АВТОЗУМ	2019-1831/77 от 28.03.19	20.01.2020	45,00	7 867
24	ИП Круглова Лидия Александровна	2018-8209/77 от 14.12.18	01.11.2019	38,30	5 492
25	Шувалов Макси м Анатольевич	2019-607/77 от 05.12.19	25.12.2019	59,50	4 200
	Свободные площади	-	-	194,50	-
	Итого сдаваемые площади цокольного этажа, кв. м	-	-	509,85	-
	Свободные площади, кв.м	-	-	194,50	-
	Итого арендопригодная площадь здания	-	-	2 428,80	-
	Итого сдано, кв. м	-	-	1 573,10	-
	Взвешенная ( по площади) ставка аренды, руб./ кв. м/ год	-	-	9 748,32	-
	Итого свободно для сдачи в аренду, кв. м	-	-	855,70	-
<b>АРЕНДА ЗЕМЛИ / павильоны на улице</b>					
26	Осипова Анна Леонидовна	2019-2732/77 от 22.05.19	01.04.2020	21,00	11 429
27	ИП Браславский А.В,	2018-6428/77 от 16.10.18	01.08.2019	17,50	6 973
28	ДАМИНОВА С.С.	2019-1788/77 от 27.03.19	05.02.2020	13,40	15 224
29	ИП Онсузян Хорен Аганесович	2018-6430/77 от 16.10.18	01.08.2019	16,50	12 364
	Сдаваемые площади на земельном участке, кв. м			68,40	
	Свободные площади, кв. м			0,00	

\* часть помещений 2 и 3 этажей, относящихся к арендопригодным площадям, согласно справке Заказчика занимает администрация торгового центра. Оценщик в целях настоящего расчета относит данные площади к свободным.

Таким образом, арендопригодные площади согласно данным Заказчика составляют 2 428,8 кв. м. Вакантные площади составляют на июнь 2019 г. - 35,2%.

Расходы на содержание и эксплуатацию здания и земельных участков за 2018 г. приведены в следующей таблице.

Таблица 11

Расходы	Ежемесячно, руб. /мес.	Октябрь- апрель, ежемесячно, руб.	Разовые платежи, руб.	Расходы, руб./год, руб.
Тех.эксплуатация инженерных систем	200 000			2 400 000
Уборка снега			48 000	48 000
Подготовка к отопительному сезону			37 000	37 000
Поверка узлов учета			60 000	60 000
Ремонтные работы инженерных систем			37 500	37 500
Замена грязезащитный ковров		18 560		129 920
Холодное водоснабжение и водоотведение (среднее)	5 900			70 800
Отопление		94 000		658 000
Электроэнергия (среднее)	197 000			2 364 000
Охрана	90 000			1 080 000
ТО ОПС	10 000			120 000
ТО системы видеонаблюдения	20 000			240 000
Вывоз мусора	24 250			291 000
Налог на имущество (здание)				1 680 908
Налог на земельный участок				62 000
Налог на земельный участок				133 984
<b>ИТОГО</b>				<b>9 413 112</b>

## 6. Анализ рынка, к которому относится объект оценки

### 6.1. Обзор социально-экономической и политической обстановки в стране и регионе<sup>5</sup>

Таблица 12. Индикаторы инфляции

Наименование показателя	июн.19	май.19	апр.19	мар.19	2018	2017	2016
<b>Инфляция</b>							
в % к соотв. периоду предыдущего года	4,7	5,1	5,2	5,3	4,3	2,5	5,4
в % к предыдущему месяцу	0,0	0,3	0,3	0,3	-	-	-
в % к предыдущему месяцу, SA	0,1	0,3	0,3	0,3	-	-	-
<b>Продовольственные товары</b>							
в % к соотв. периоду предыдущего года	5,5	6,4	5,9	5,9	4,7	1,1	4,6
в % к предыдущему месяцу	-0,5	0,4	0,4	0,5	-	-	-
в % к предыдущему месяцу, SA	-0,2	0,3	0,3	0,4	-	-	-
<b>Непродовольственные товары</b>							
в % к соотв. периоду предыдущего года	3,5	3,8	4,5	4,7	4,1	2,8	6,5
в % к предыдущему месяцу	0,2	0,2	0,2	0,3	-	-	-
в % к предыдущему месяцу, SA	0,2	0,2	0,2	0,3	-	-	-
<b>Услуги</b>							
в % к соотв. периоду предыдущего года	4,9	5,1	5,0	5,1	3,9	4,4	4,9
в % к предыдущему месяцу	0,6	0,4	0,2	0,1	-	-	-
в % к предыдущему месяцу, SA	0,4	0,4	0,4	0,4	-	-	-
<b>Базовая инфляция (Росстат)</b>							
в % к соотв. периоду предыдущего года	4,6	4,7	4,6	4,6	3,7	2,1	6,0
в % к предыдущему месяцу	0,2	0,3	0,3	0,3	-	-	-
в % к предыдущему месяцу, SA	0,4	0,4	0,3	0,3	-	-	-
<b>Инфляция за исхл. продовольствия, регулируемых цен и тарифов и подакцизной продукции</b>							
в % к соотв. периоду предыдущего года	3,8	3,9	3,9	4,0	3,4	2,6	5,8
в % к предыдущему месяцу	0,2	0,2	0,2	0,2	-	-	-
в % к предыдущему месяцу, SA	0,2	0,3	0,3	0,3	-	-	-

Источник: Росстат, расчеты Минэкономразвития России.

В июне 2019 г. инфляция существенно замедлилась – до 4,66 % г/г после 5,13 % г/г месяцем ранее, что оказалось ниже прогнозного диапазона Минэкономразвития России. В ежемесячном выражении (с устранением сезонности) инфляция в июне составила 0,11 % м/м SA после 0,30 % м/м SA в мае.

Несмотря на замедление продовольственной инфляции, ее темпы в июне сохраняются на повышенном уровне – 5,5 % г/г после 6,4% г/г в мае. Замедление темпов роста цен произошло при сезонном удешевлении плодоовощной продукции, чему способствовали высокие темпы посевной кампании и, как следствие, более раннее начало сбора урожая в текущем году на фоне благоприятных агрометеорологических условий. В результате, с устранением сезонности в июне темпы роста перешли в отрицательную область – -0,16 % м/м SA после роста на 0,3–0,4 % м/м SA в предшествующие три месяца.

Годовые темпы роста цен на непродовольственные товары в июне продолжили замедляться, опустившись до отметки 3,5 % – минимальные с мая прошлого года (с исключением эффекта от повышения НДС в начале года годовой рост цен оценивается на уровне около 2,5 % г/г). С

<sup>5</sup> <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/9eef2dea-6015-4f03-a0b4-04601e6a0e43/%D0%9A%D0%B0%D1%80%D1%82%D0%B8%D0%BD%D0%B0+%D0%B8%D0%BD%D1%84%D0%B%D1%8F%D1%86%D0%B8%D0%B8+%D0%B4%D0%BE%D0%BA%D1%83%D0%BC%D0%B5%D0%BD%D1%82.pdf?MOD=AJPERES&CACHEID=9eef2dea-6015-4f03-a0b4-04601e6a0e43>

устранением сезонности в июне темпы роста цен составили 0,23 % м/м SA (0,21 % SA м/м в мае).

Инфляция в секторе услуг с исключением сезонного фактора в июне составила 0,36 % м/м SA после 0,39 % м/м SA в мае. Темпы роста цен на услуги в июне по отношению к соответствующему месяцу прошлого года снизились до 4,9 % г/г после 5,1 % г/г в мае.

Резкое замедление инфляции свидетельствует о слабой динамике совокупного спроса в экономике, что демонстрирует и монетарная<sup>6</sup> инфляция. Темпы монетарной инфляции в июне достигли минимального значения с июля прошлого года – 3,0 % м/м SAAR (после 3,2 % м/м SAAR месяцем ранее). На протяжении последних месяцев показатель монетарной инфляции держится ниже целевого ориентира Банка России как в терминах последовательных приростов (в годовом выражении), так и по отношению к соответствующему периоду прошлого года (в июне – 3,8 % г/г, с поправкой на разовое повышение НДС темпы роста оцениваются на уровне ниже 3,0 % г/г.).

По оценке Минэкономразвития России, инфляция по итогам июля составит 0,2 % м/м, а в годовом выражении замедлится до 4,5–4,6 % г/г. Повышение тарифов в сфере ЖКХ на 2,4% с 1 июля приведет к нормализации годовых темпов роста цен на регулируемые услуги начиная с июля, поскольку суммарная индексация тарифов в текущем году (с учетом их повышения с 1 января) установлена на том же уровне, что и в 2018 году (4 %).

По оценке Минэкономразвития России, во II кв 2019 г. ВВП продолжил демонстрировать слабую динамику – 0,8 % г/г (после 0,5 % г/г в январе–марте). Рост ВВП по итогам первого 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.

Наряду с экономической статистикой Росстата, слабость совокупного спроса в последние месяцы подтверждается следующими тенденциями:

1. Резкое замедление инфляции. По оценке Минэкономразвития России, темпы роста потребительских цен по состоянию на 15 июля снизились до 4,5 % г/г (по сравнению с мартовским пиком 5,3 % г/г).

---

<sup>6</sup> Инфляция, за исключением продовольствия, регулируемых цен и тарифов и подакцизной продукции.

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

В июне темп роста ВВП, по оценке Минэкономразвития России, составил 0,7 % г/г (после 0,1 % г/г<sup>7</sup> в мае). Основной вклад в улучшение динамики ВВП в июне по сравнению с предшествующим месяцем внесло ускорение роста промышленного производства (до 3,3 % г/г после 0,9 % г/г в мае).

В июне продолжилось замедление роста добычи полезных ископаемых (до 2,3 % г/г после 2,8 % г/г в мае). В условиях действия соглашения ОПЕК+ темп роста добычи нефти в июне сохранился на уровне предыдущего месяца (1,0 % г/г). Ухудшение динамики наблюдалось по естественному природному газу и углю. В то же время производство сжиженного природного газа продолжило расти двузначными темпами (58,2 % г/г в июне).

В июне рост выпуска обрабатывающих производств ускорился до 3,4 % г/г (после падения на 1,0 % г/г в мае). Негативное действие календарного фактора на динамику обрабатывающих отраслей в июне сохранилось, однако было менее выраженным, чем месяцем ранее (в июне и мае было соответственно на 1 и 2 рабочих дня меньше, чем в аналогичные месяцы 2018 года). Без учета календарного фактора рост обрабатывающей промышленности в июне, по оценке, составил 4,2 % г/г.

Ускорение роста обрабатывающей промышленности было обеспечено улучшением динамики металлургического производства (на 13,4 % г/г в июне) и машиностроения. После майского спада вернулся к росту химический комплекс (3,1 % г/г в июне). Вместе с тем в июне продолжилось ухудшение динамики в таких основополагающих несырьевых отраслях, как пищевая промышленность (-1,9 % г/г), деревообработка (0,9 % г/г) и производство стройматериалов и другой неметаллической минеральной продукции (1,7% г/г).

Медианный темп прироста в обрабатывающей промышленности с коррекцией на календарный фактор в июне составил 1,0 % г/г после 0,9 % г/г в мае.

В других базовых отраслях – строительстве, торговле, транспортном комплексе – в июне сохранялись низкие темпы роста. Розничный товарооборот в июне, как и в мае, увеличился на 1,4 % г/г. Годовые темпы роста объема строительных работ в июне шестой месяц подряд

---

<sup>7</sup> Оценка роста ВВП за май была скорректирована в результате пересмотра Росстатом оперативных данных по отдельным видам экономической деятельности

сохранялись на околонулевом уровне. Рост грузооборота транспорта продолжил замедление – до 0,3 % г/г в июне после 0,9 % г/г в мае.

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.

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 г. рост показателя также составил 2,3 % г/г (по сравнению с 1,3 % г/г в I кв 2019 г.).

Ускорение роста заработных плат во II кв 2019 г. 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<sup>8</sup> в I кв 2019 г. Снижение реальных располагаемых доходов во II кв 2019 г. 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 г. внес рост обязательных платежей, в первую очередь процентов, уплаченных по кредитам. Вклад данного компонента во 2 кв 2019 г., 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.

**Таблица 13. Показатели деловой активности**

Наименование показателя	2кв19	июн.19	май.19	апр.19	1кв19	2018	2017
<b>Показатели производственной активности (в % к соотв. периоду предыдущего года)</b>							
ВВП	0,8*	0,7*	0,1*	1,8*	0,5	2,3	1,6
Сельское хозяйство	1,2	1,1	1,0	1,4	1,1	-0,6	2,9
Строительство	0,1	0,1	0,2	0,0	0,2	5,3	-1,2
Розничная торговля	1,5	1,4	1,4	1,6	1,9	2,8	1,3

<sup>8</sup> Данные по динамике реальных денежных доходов за 1кв19 были скорректированы Росстатом в сторону увеличения на 0,5 п.п. Вместе с тем динамика реальных располагаемых денежных доходов была пересмотрена вниз (на 0,2 п.п.).

Наименование показателя	2кв19	июн.19	май.19	апр.19	1кв19	2018	2017
Грузооборот транспорта	1,3	0,3	0,9	2,6	2,2	2,9	5,6
Промышленное производство	3,0	3,3	0,9	4,6	2,1	2,9	2,1
Добыча полезных ископаемых	3,3	2,3	2,8	4,2	4,7	4,1	2,1
Обрабатывающие производства	2,4	3,4	-1,0	4,7	1,3	2,6	2,5
Обеспечение электроэнергией, газом и паром	1,5	2,5	1,8	1,0	-1,5	1,6	-0,4
Водоснабжение, водоотведение, утилизация отходов	2,1	-1,8	0,8	7,4	0,9	2,0	-2,1

Источник: Росстат, расчеты Минэкономразвития России; \* Оценка Минэкономразвития России

Таблица 14

Наименование показателя	6 мес 19	2кв19	июн.19	май.19	апр.19	1кв19	2018	4кв18	2017
<b>Показатели рынка труда</b>									
<b>Реальная заработная плата</b>									
в % к соотв. периоду предыдущего года	1,8	2,3	2,3	1,6	3,1	1,3	8,5	4,1	2,9
в % к предыдущему периоду (SA)	-	1,5	0,6	-0,4	0,8	1,0	-	0,6	-
<b>Номинальная заработная плата</b>									
в % к соотв. периоду предыдущего года	7,0	7,4	7,1	6,8	8,4	6,5	11,6	8,1	6,7
в % к предыдущему периоду (SA)	-	2,5	0,7	0,1	1,1	2,2	-	1,9	-
<b>Реальные располагаемые доходы</b>									
в % к соотв. периоду предыдущего года	-1,3	-0,2	-	-	-	-2,5	0,1 <sup>9</sup>	-2,0	-0,5
в % к предыдущему периоду (SA)	-	0,3	-	-	-	-0,2	-	-0,7	-
<b>Реальные денежные доходы</b>									
в % к соотв. периоду предыдущего года	-0,4	0,5	-	-	-	-1,5	1,1 <sup>10</sup>	-0,5	-0,7
в % к предыдущему периоду (SA)	-	2,5	0,7	0,1	1,1	2,2	-	1,9	-
<b>Численность рабочей силы*</b>									
в % к соотв. периоду предыдущего года	-1,2	-1,3	-1,0	-1,5	-1,4	-1,2	-0,1	-0,3	-0,7
млн. чел. (SA)	75,4	75,3	75,4	75,3	75,4	75,5	-	76,0	-
<b>Численность занятых*</b>									
в % к соотв. периоду предыдущего года	-1,0	-1,1	-0,8	-1,3	-1,2	-0,9	0,3	-0,1	-0,3
млн. чел. (SA)	71,9	71,9	71,9	71,8	71,9	72,0	-	72,4	-
<b>Численность безработных*</b>									
в % к соотв. периоду предыдущего года	-5,7	-5,3	-5,9	-5,7	-4,3	-6,0	-7,8	-5,7	-6,5
млн. чел. (SA)	3,5	3,5	3,4	3,5	3,5	3,5	-	3,6	-
<b>Уровень занятости*</b>									
в % к населению в возрасте 15 лет и старше (SA)	59,4	59,3	59,4	59,3	59,3	59,4	-	59,7	-
<b>Уровень безработицы**</b>									
в % к рабочей силе /SA	4,7/4,6	4,6/4,6	4,4/4,6	4,5/4,6	4,7/4,6	4,8/4,6	4,8/-	4,8/4,8	5,2/-

\* Данные за 2016–2017 гг. представлены по возрастной группе «15–72 года», за 2018 год – по возрастной группе «15 лет и старше».  
\*\* Данные за 2016 год представлены по возрастной группе «15–72 года», за 2017–2018 год – по возрастной группе «15 лет и старше».  
Источник: Росстат, расчеты Минэкономразвития России

Основные социально-экономические показатели Московской области приведены ниже<sup>11</sup>:

Таблица 15

Наименование показателя	Московская область		Справочно по Российской Федерации: в % к соответствующему периоду предыдущего года
	фактически выполнено за январь-май 2019 года	в % к соответствующему периоду предыдущего года	
Индекс промышленного производства <sup>1)</sup>	-	-	-

<sup>9</sup> С учетом единовременной денежной выплаты пенсионерам в размере 5 тыс. рублей в январе 2017 года

<sup>10</sup> С учетом единовременной денежной выплаты пенсионерам в размере 5 тыс. рублей в январе 2017 года

<sup>11</sup> Доклад – социальное и экономическое положение Московской области за январь-май 2019 года Федеральной службы государственной статистики. Территориальный орган Федеральной службы государственной статистики по Московской области



Наименование показателя	Московская область		Справочно по Российской Федерации: в % к соответствующему периоду предыдущего года
	фактически выполнено за январь-май 2019 года	в % к соответствующему периоду предыдущего года	
май 2019 года в % к апрелю 2019 года	94,0	-	97,9 <sup>2)</sup>
январь-май 2019 года в % к январю-маю 2018 года	110,7	-	102,4
Оборот организаций, млн руб.	4 862 429,4	117,4 <sup>3)</sup>	-
Объем отгруженных товаров собственного производства, выполненных работ и услуг собственными силами по видам экономической деятельности, млн руб.			
добыча полезных ископаемых	5 545,7	127,3 <sup>3)</sup>	-
обрабатывающие производства	984 684,6	113,6 <sup>3)</sup>	-
обеспечение электрической энергией, газом и паром; кондиционирование воздуха	136 971,2	99,96 <sup>3)</sup>	-
водоснабжение; водоотведение, организация сбора и утилизации отходов, деятельность по ликвидации загрязнений	28 954,8	117,5 <sup>3)</sup>	-
Производство продукции животноводства в хозяйствах всех категорий, тыс. тонн			
скот и птица в живом весе	133,9	106,3	101,2
молоко	276,2	103,1	101,5
яйца, млн шт.	55,1	104,2	99,4
Индекс потребительских цен и тарифов на товары и услуги населению			
май 2019 года в % к апрелю 2019 года	100,33	-	100,3 <sup>2)</sup>
май 2019 года в % к маю 2018 года	105,08	-	105,1
Стоимость условного (минимального) набора продуктов питания, входящих в потребительскую корзину (для мужчин трудоспособного возраста), в мае 2019 года, рублей	4 640,8	103,6 <sup>2)</sup>	102,7 <sup>2)</sup>
Численность официально зарегистрированных безработных лиц на конец мая 2019 года, человек	22 080	97,6 <sup>2)</sup>	95,0 <sup>2)</sup>
Уровень официальной (или регистрируемой) безработицы на конец мая 2019 года, в процентах	0,5	-	-
Уровень безработицы (в соответствии с методологией МОТ) в среднем за март - май 2019 года, в процентах	2,8	-	-
Грузооборот грузовых автомобилей организаций, не относящихся к субъектам малого предпринимательства, всех видов экономической деятельности, млн. тонно-километров	3 654,6	118,8	108,7 <sup>4)</sup>
Пассажирооборот автобусов (маршрутных таксомоторов) юридических лиц, млн. пассажиро-километров	2 822,6	96,3	-
Среднемесячная начисленная заработная плата работников по полному кругу организаций за апрель 2019 года, рублей	55 096,8	108,9	106,9 <sup>2)</sup>
апрель 2019 года в % к марту 2019 года	101,2	-	101,5
январь-апрель 2019 года	52 869,5	107,7	106,6
Среднемесячная начисленная заработная плата работников организаций, не относящихся к субъектам малого предпринимательства за апрель 2019 года, рублей	61 225,1	109,1	-
апрель 2019 года в % к марту 2019 года	101,8	-	-
январь-апрель 2019 года	58 602,8	107,6	-
Просроченная задолженность по заработной плате на 1 июня 2019 года, тыс. рублей	8 184,0	105,9 <sup>2)</sup>	101,6 <sup>2)</sup>
Оборот торговли, млн руб.			
розничной торговли по всем каналам реализации	997 197,9	104,8	101,7
оптовой торговли в организациях всех видов экономической деятельности	2 443 949,9	110,8	-
Товарные запасы в организациях розничной торговли на 1 июня 2019 года			
млн. рублей	122 895,7	91,1 <sup>2)</sup>	-
уровень запасов, дней торговли	31	86,1 <sup>2)</sup>	-
Оборот общественного питания, млн. рублей	49 756,7	114,7	-
Объем платных услуг, оказанных населению, млн. рублей	211 054,7	98,6	101,1
Выполнено работ и услуг собственными силами организаций по виду деятельности «Строительство», млн. рублей	140 353,7	97,6	100,1
Ввод в действие жилых домов за счет всех источников финансирования, тыс. кв. м общей площади	2 915,5	82,9	102,0
Сальдированный финансовый результат (прибыль минус убыток) организаций, не относящихся к субъектам малого предпринимательства, за январь-апрель 2019	163 389,6	128,5	-

Наименование показателя	Московская область		Справочно по Российской Федерации: в % к соответствующему периоду предыдущего года
	фактически выполнено за январь-май 2019 года	в % к соответствующему периоду предыдущего года	
года, млн. рублей в фактических ценах			
Задолженность организаций, не относящихся к субъектам малого предпринимательства, на конец апреля 2019 года, млн. рублей			
дебиторская	2 255 431,4	102,1 <sup>2)</sup>	-
кредиторская	3 102 072,3	102,2 <sup>2)</sup>	-
из нее просроченная	40 686,8	88,6 <sup>2)</sup>	95,9 <sup>2)</sup>
Из общей суммы кредиторской задолженности – задолженность по платежам в бюджет на конец апреля 2019 года, млн. рублей	119 539,4	94,7 <sup>2)</sup>	-
из нее просроченная	918,3	98,4 <sup>2)</sup>	-

### **Прогноз социально-экономического развития**

Минэкономразвития России разработало сценарные условия прогноза социально-экономического развития на 2019–2024 годы (далее – сценарные условия). Сценарные условия будут использоваться в рамках работы над уточнением параметров федерального бюджета на текущий год, при этом окончательная версия прогноза на среднесрочный период будет финализована в августе 2019 г.

Основой для сценарных условий стал прогноз социально-экономического развития до 2024 года, разработанный в рамках исполнения Указа Президента № 204 (далее – Прогноз до 2024 г.). Уточнения связаны с учетом экономических итогов 2018 г., последних оперативных статистических данных и тенденций на финансовых и товарных рынках.

Цена на нефть марки «Юралс» в среднем за I квартал 2019 г. составила 63,2 долл./барр. и сложилась на уровне, близком к заложенному в прогноз до 2024 г. Котировки нефти в апреле 2019 г. находятся выше ожидаемых значений (~70 долл./баррель). Однако срок действия соглашения ОПЕК+ истекает в середине года, одновременно в США будут введены дополнительные трубопроводные мощности. В связи с этим в базовый сценарий заложено постепенное снижение цен на нефть до конца 2019 г., а оценка среднего уровня цены на нефть за 2019 г. сохранена на уровне 63,4 долл./баррель. Дальнейшая траектория цен на нефть также сохранена без изменений: ожидается снижение до 59,7 долл./барр. в 2020 г. и 53,5 долл./барр. к 2024 г.

Курс рубля к доллару США в I квартале 2019 г. сложился на уровне несколько слабее, чем предполагалось в Прогнозе до 2024 г. (66,2 руб./долл. фактически против ожидаемых 64,2 руб./доллар). В течение года в пользу укрепления рубля будет играть возобновление притока средств иностранных инвесторов на рынок ОФЗ, слабая динамика импорта товаров и услуг на фоне жесткой денежно-кредитной и бюджетной политики, а также ослабление доллара США к евро. Ожидается сокращение оттока капитала по финансовому счету в 2 раза по сравнению с

предыдущим годом. В то же время ослабление бюджетной и денежно-кредитной политики во втором полугодии текущего года, продолжение сверхнормативных интервенций Банка России на валютном рынке и ожидаемое снижение цен на нефть и другие товары российского экспорта станут ключевыми факторами ослабления курса рубля. В итоге обменный курс рубль/доллар США в среднем за 2019 г. составит 65,1.

Слабость внутреннего спроса в первом полугодии на фоне жесткой бюджетной и денежно-кредитной политики обеспечат низкие темпы инфляции в ближайшие месяцы, что в целом по году обеспечит ее снижение до 4,3 % г/г в декабре после прохождения пикового значения 5,3 % г/г в марте. В 2020 г. ожидается снижение инфляции до 3,8 % г/г, при этом в начале года она приблизится к 3,5 % г/г.

Рост ВВП в январе–феврале текущего года оценивается Минэкономразвития России на уровне 1,1 % г/г, что в целом находится выше первоначальных ожиданий. Темпы роста в целом по году по-прежнему оцениваются на уровне в 1,3 %, однако при сохранении текущих тенденций могут быть повышены при пересмотре прогноза в августе. В 2020 г. ожидается ускорение роста экономики до 2,0 %, а начиная с 2021 г. – до уровня выше 3 %.

Прогноз предполагает достижение национальных целей развития и ключевых целевых показателей национальных проектов, установленных Указом Президента № 204. В середине года после подведения итогов первого года реализации национальных проектов и оценки динамики движения по национальным целям развития траектории по ключевым показателям будут уточнены.

**Таблица 16. Основные показатели прогноза социально-экономического развития**

Показатель	2018	2019	2020	2021	2022	2023	2024
ВВП, % г/г	2,3	1,3	2,0	3,1	3,2	3,3	3,3
ВВП, млрд. руб.	103 876	109 086	114 375	122 234	130 790	139 837	149 488
Инфляция, % г/г	4,3	4,3	3,8	4,0	4,0	4,0	4,0
Промышленное производство, % г/г	2,9	2,3	2,6	2,9	2,9	3,1	3,2
Инвестиции, % г/г	4,3	3,1	7,0	6,3	5,8	5,6	5,3
доля инвестиций в ВВП, %	20,6	21,2	22,5	23,3	23,9	24,6	25,2
Реальная з/п, % г/г	6,8	1,1	2,0	2,7	2,7	2,7	2,7
Численность занятых, млн. чел.	72,5	72,6	72,7	72,8	72,9	73,1	73,3
Безработица, %	4,8	4,7	4,7	4,6	4,6	4,6	4,5
Экспорт товаров, млрд. долл. США	443	438	439	451	470	491	512
нефтегазовый, млрд. долл. США	262	240	230	224	219	217	215
нефтегазовый, млрд. долл. США	181	198	209	226	252	275	298
Импорт товаров, млрд. долл. США	249	258	274	293	313	335	361
Счет текущих операций, млрд. долл. США	114	91	72	63	53	45	34
% ВВП	6,8	5,4	4,1	3,4	2,7	2,1	1,5
Финансовый счет, млрд. долл. США	77	29	22	19	23	20	15
% ВВП	4,6	1,7	1,2	1,0	1,2	1,0	0,7
Курс доллар/рубль	62,5	65,1	64,9	65,4	66,2	67,0	68,6
Курс евро/рубль	1,18	1,16	1,2	1,21	1,22	1,25	1,25
Цена на нефть «Юралс»	70,0	63,4	59,7	57,9	56,3	55,0	53,5

### **Выводы:**

- В июне 2019 г. инфляция существенно замедлилась – до 4,66 % г/г после 5,13 % г/г месяцем ранее, что оказалось ниже прогнозного диапазона Минэкономразвития России .

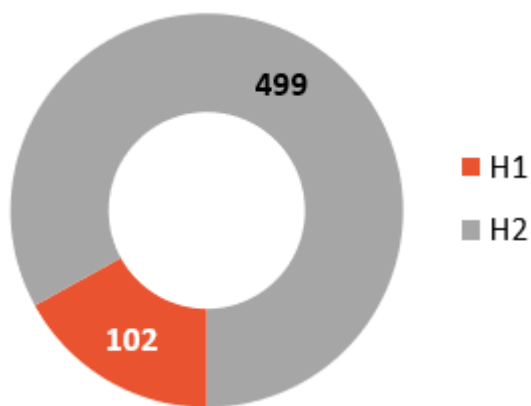
- По оценке Минэкономразвития России, во II кв 2019 г. ВВП продолжил демонстрировать слабую динамику – 0,8 % г/г (после 0,5 % г/г в январе–марте). Рост ВВП по итогам первого полугодия оценивается на уровне 0,7 % г/г.
- Как и в I кв 2019 г., основной положительный вклад в прирост ВВП в апреле–июне внесли промышленные виды деятельности (в общей сложности 0,8 п.п.), в то время как вклады других базовых отраслей (торговля, строительство, транспорт) были околонулевыми.
- Уровень безработицы в июне сохранился на исторически минимальном уровне 4,6 % SA (с коррекцией на сезонность).
- Снижение реальных располагаемых доходов во II кв 2019 г. замедлилось до -0,2 % г/г по сравнению с -2,5 % г/г в январе–марте.
- В 2020 г. ожидается снижение инфляции до 3,8 % г/г, при этом в начале года она приблизится к 3,5 % г/г.
- В 2020 г. ожидается ускорение роста экономики до 2,0 %, а начиная с 2021 г. – до уровня выше 3 %.
- Индекс промышленного производства Московской области в январе–мае 2019 года составил 110,7% к январю–маю 2018 года.
- Индекс потребительских цен и тарифов на товары и услуги населению в Московской области в мае 2019 года составил 100,33% к апрелю 2019 года и 105,08% к маю 2018 года.

## **6.2. Обзор рынка торговой недвижимости регионов России<sup>12</sup>**

Согласно данным исследования, сроки открытия ряда строящихся торговых объектов перенеслись. В I полугодии 2019 в регионах России было введено всего 5 качественных ТЦ общей площадью 102 000 кв. м (GLA) из запланированных в конце 2018 года 11 (308 000 кв. м GLA). Наиболее значимыми открытиями стали: крупнейший во Владивостоке ТРК Калина Молл (46 300 кв. м GLA) и ТРК Космос в Челябинске (22 500 кв. м GLA).

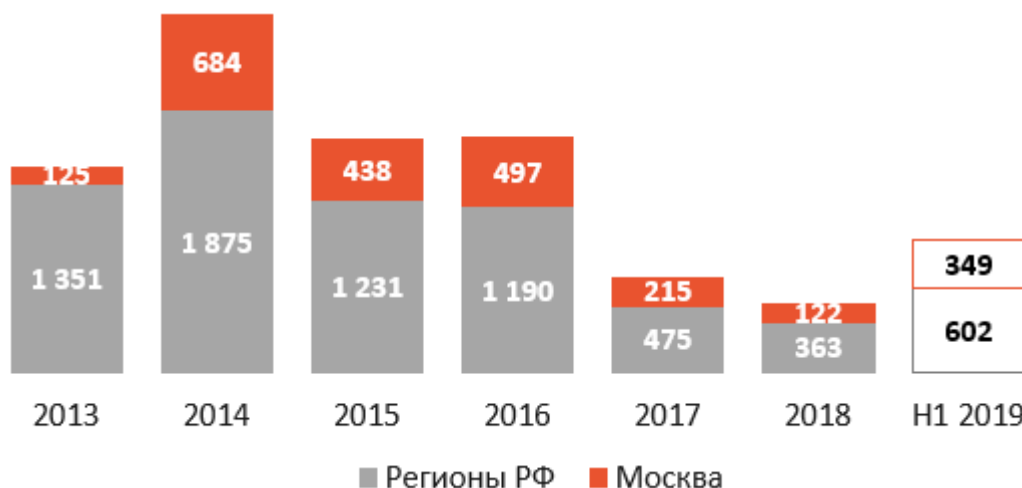
Сместились сроки ввода большей части ТЦ, запланированных к открытию на I полугодие 2019, тысяч кв. м (GLA).

<sup>12</sup> <https://zdanie.info/2393/2466/news/13625>



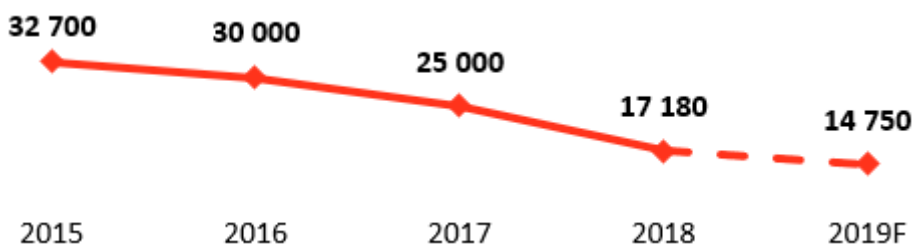
**Рисунок 4. Количество планируемых к вводу ТЦ (где H1 и H2 соответственно 1 и 2 полугодия)**

Запланированный объем нового предложения в 2019 году по-прежнему остается сравнительно невысоким, тысяч кв. м (GLA):



**Рисунок 5**

Средняя площадь новых ТЦ в России уменьшилась более, чем в 2 раза с 2015 года:



**Рисунок 6**

В условиях неопределенности сохраняется тенденция к сокращению средней площади ТЦ в целях снижения рисков и повышения сроков окупаемости по сравнению с проектами крупных ТЦ. В свою очередь, тренд на локализацию потребителей, которые склонны экономить свое время и совершать покупки в магазинах у дома и ТЦ шаговой доступности также способствует сокращению площади торговых центров и росту популярности районных проектов.

Почти половина всего нового предложения в регионах придется на Дальний Восток, не проявлявший активности в 2018 году, и Поволжье.

К концу 2019 года наибольший из всех регионов объем ввода ожидается в ДФО

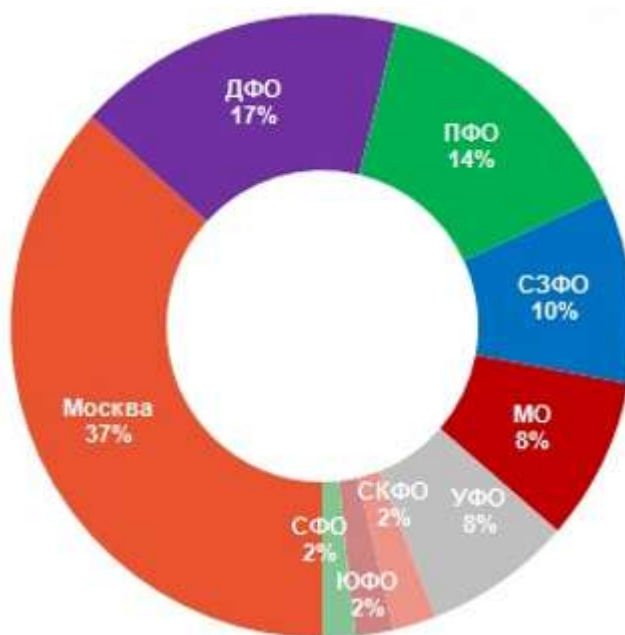


Рисунок 7

Среди крупнейших проектов ДФО, запланированных к открытию во 2 полугодии 2019 года: 1 очередь ТРК BROSKO Mall (42 000 кв. м GLA) и ТРЦ Стрелка (17 700 кв. м GLA) в Хабаровске, а также 1 очередь ТРЦ Аллея (19 000 кв. м GLA) в Южно-Сахалинске. Единственный крупный проект ТЦ Поволжья - ТРЦ Рамус Молл (78 000 кв. м GLA).

Активизировался девелопмент в СКФО: к концу текущего года в регионе ожидается ввод двух качественных ТЦ общей площадью 21 000 кв. м GLA. Эти проекты станут первыми открытиями в регионе, начиная с 2015 года. На 2020 год также запланированы к вводу: крупнейший ТРЦ Грозный Молл (56 000 кв. м GLA), ТЦ Кислород (16 000 кв. м GLA) в Кисловодске и УниверСити (29 000 кв. м GLA) в Пятигорске.

В ЦФО (не включая Москву и МО) ожидаются открытия нескольких крупных ТЦ после 2020 года – в Воронеже, Владимире и Коломне.



Рисунок 8

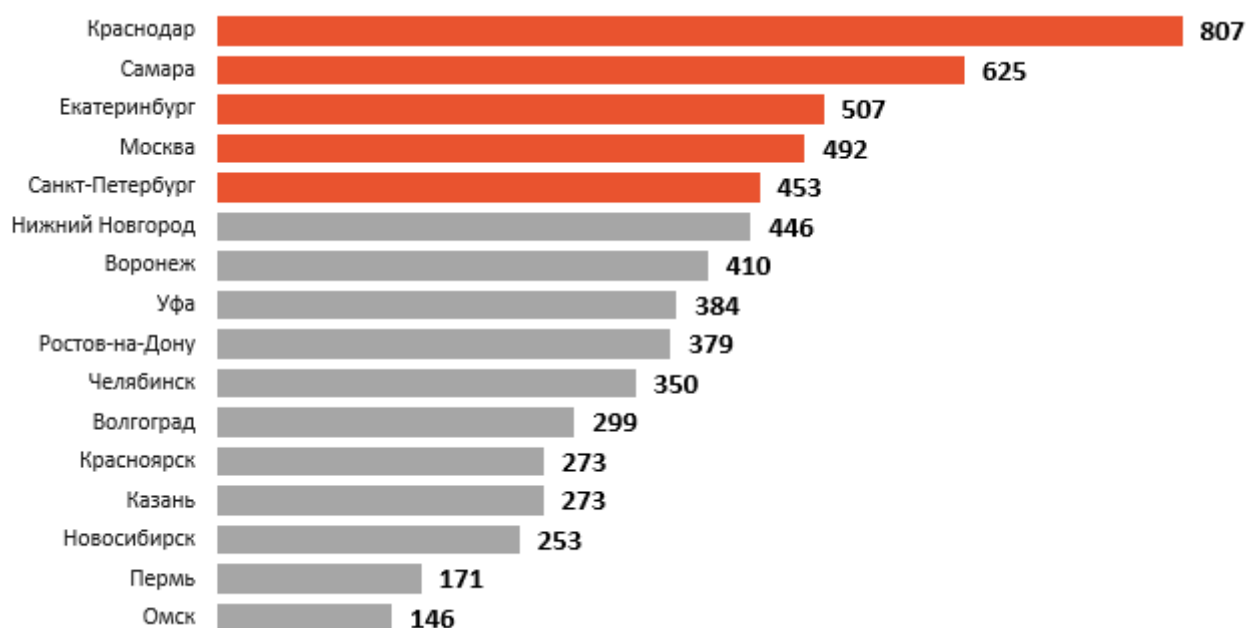
Города с населением менее 300 000 человек становятся приоритетным кластером для строительства качественных торговых

центров, доля кластера достигла рекордных 37% в общем распределении нового предложения ТЦ. В условиях растущей конкуренции в крупнейших городах России местные девелоперы становятся более активными на необеспеченных качественными торговыми площадями рынках. Ожидается, что обозначенная тенденция сохранится по меньшей мере до конца 2020 года.

Вдвое уменьшилась совокупная доля городов с населением более 300 000 человек (не включая Москву). Особенно существенным стало сокращение доли кластера городов-миллионников, где объем ввода сократится в 1,5 раза по сравнению в 2018 годом.

Доля Санкт-Петербурга в объеме нового строительства качественных торговых площадей по-прежнему остается низкой. Ранее заявляемые к открытию в 2019 году объекты регионального масштаба – 4 очередь ТРК Заневский Каскад и 2 очередь ТЦ Скандинавия – перенесены на 2020-21 гг.

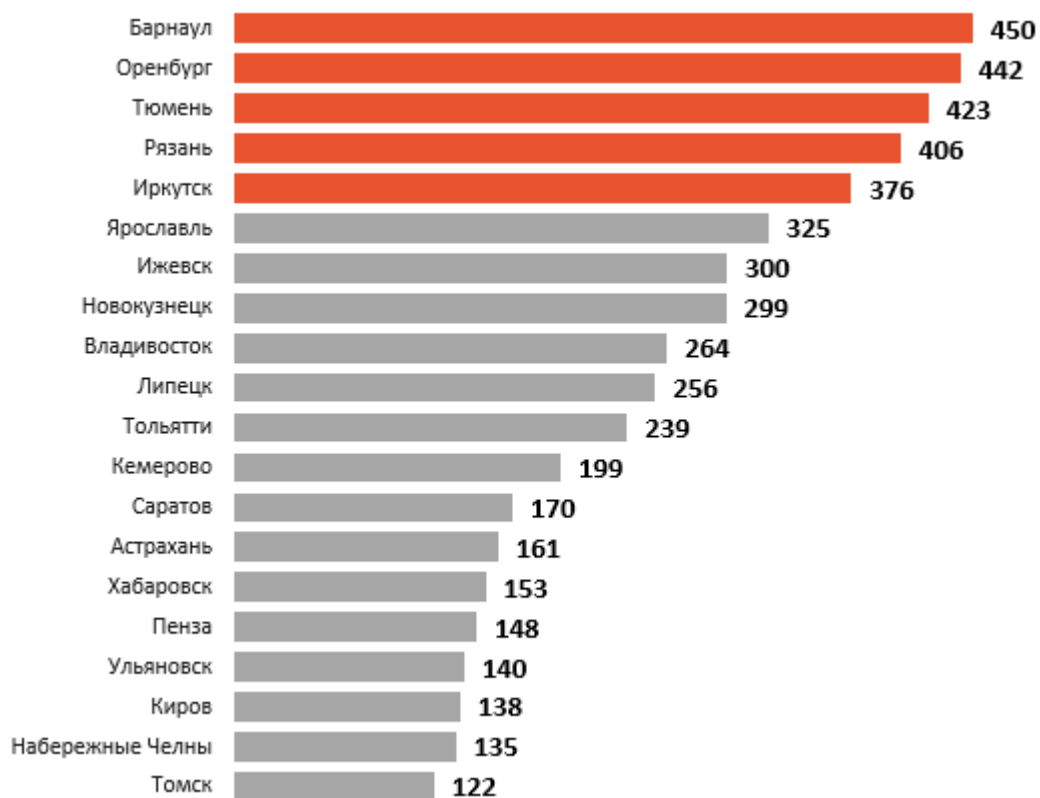
В 2019 году Краснодар вошел в перечень городов-миллионников, сразу заняв первую строчку в рейтинге обеспеченности качественными торговыми площадями.



**Рисунок 9. Рейтинг городов-миллионников по обеспеченности качественными торговыми площадями, кв.м/1000 жителей, по итогам I полугодия 2019**

С открытием суперрегионального ТРЦ Саларис, в составе ТПУ Саларьево, Москва вплотную приблизилась к Екатеринбургу по обеспеченности качественными торговыми площадями. В случае выполнения плана по вводу новых ТЦ, Москва выйдет на 3-е место в России к концу 2019 года.

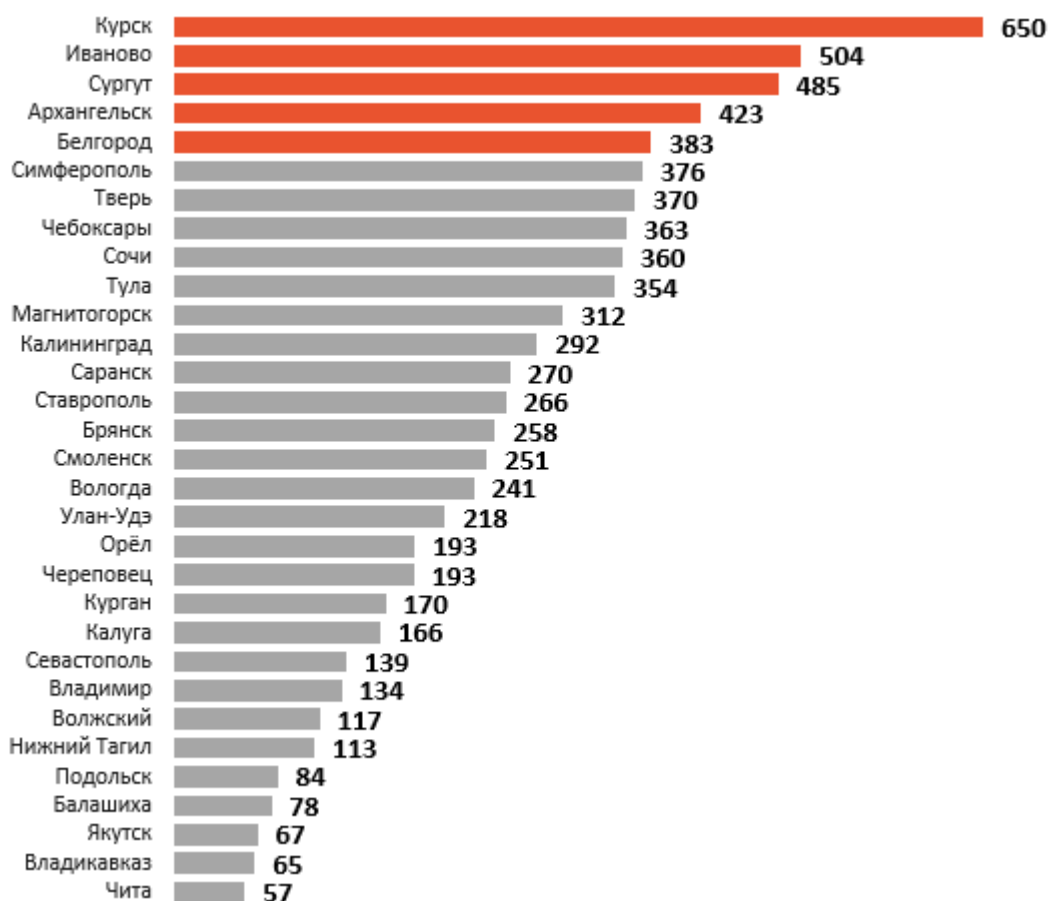
Барнаул стал лидером в рейтинге обеспеченности качественными ТЦ среди городов с населением 500 тыс. – 1 млн жителей.



**Рисунок 10. Рейтинг городов с населением от 500 тысяч до 1 млн жителей по обеспеченности качественными торговыми площадями, кв.м/1000 жителей, по итогам I полугодия 2019**

В Хабаровске более чем на 50% увеличится обеспеченность качественными торговыми площадями к концу 2019 года после ввода ТРК BROSKO Mall и ТРЦ Стрелка. В рейтинге город поднимется на 11-е место в РФ к концу 2019 года.





**Рисунок 11. Рейтинг городов 300-500 тысяч жителей по обеспеченности качественными торговыми площадями, кв.м/1000 жителей, по итогам I полугодия 2019**

К концу текущего года Сочи может подняться на 6-е место в России, в случае открытия ТЦ Сочи-Плаза в составе одноименного гостиничного комплекса.

**Таблица 17. ТЦ, открытые в регионах в I полугодии 2019 г.**

Название	Тип объекта	GLA, кв. м	Город/округ	Девелопер
Калина Молл	ТРК	46 300	Владивосток	Артайр
Космос	ТРК	22 500	Челябинск	Южуралмебель ПК ООО
Уссури Молл	ТЦ	12 600	Уссурйск	ДальТоргСервис ООО
Лаванда Молл	ТЦ	10 500	Севастополь	Добрыня Группа компаний
Автозаводец	ТЦ	10 300	Нижний Новгород	Новые строительные технологии

**Таблица 18. Запланированные к открытию ТЦ в регионах РФ во II полугодии 2019 г.**

Название	Тип объекта	GLA, кв. м	Город	Девелопер
Рамус Молл	ТРЦ	78 000	Нижнекамск	Ramus Group
Green Park	МФК	50 670	Нижневартовск	RIA GROUP
BROSKO Mall 1 очередь	ТРК	42 000	Хабаровск	БРОСКО ООО
Эль Рио	ТРК	38 400	Самара	МОЛЛ ГРУПП ДЕВЕЛОПМЕНТ
Акварель Пушкино	ТРЦ	30 500	Пушкино	SEETRUS
PLAZMA 1 очередь	ТРК	30 000	Мурманск	Адамант
Fjord Plaza	ТРЦ	29 660	Псков	ЭГЛЕ
Fashion House Outlet Centre 1 очередь	Аутлет	20 330	Санкт-Петербург	FASHION HOUSE Development
Аллея 1 очередь	ТРЦ	19 000	Южно-Сахалинск	ТД ВОСТОК ООО
Галерея 9-18	ТРЦ	18 650	Видное	ГК Регион Девелопмент
Стрелка	ТРЦ	17 700	Хабаровск	ИСК Реал Строй ООО
Фестиваль 2 очередь	ТРЦ	15 900	Ангарск	Регион-Недвижимость
Глобус 2 очередь	ТК	15 000	Петропавловск-Камчатский	Глобус ТК
Горный 2 очередь	ТРЦ	14 750	Нальчик	Аммик-ГТГ ООО

Лотос Plaza 2 очередь	ТРК	13 700	Петрозаводск	Торговый холдинг Лотос
Мой молл	ТЦ	12 500	Раменский район	УК Белый Берег
Столица	МФК	10 000	Чита	-
Конфитюр	ТЦ	9 500	Балашиха	ГК ОРК
Этажи	ТЦ	9 000	Щелково	Гранд ООО
Спешилуве 2 очередь	ТРЦ	9 000	Пермь	Логистик Про ООО
Сочи-Плаза	ТЦ	8 570	Сочи	Сочи-плаза ООО
Среда	ТЦ	6 500	Нальчик	СК Гарантстрой ООО

### 6.3. Обзор рынка коммерческой недвижимости Московской области<sup>13</sup>

Коммерческая недвижимость Московского региона разделена на условные экономические зоны.

Таблица 19

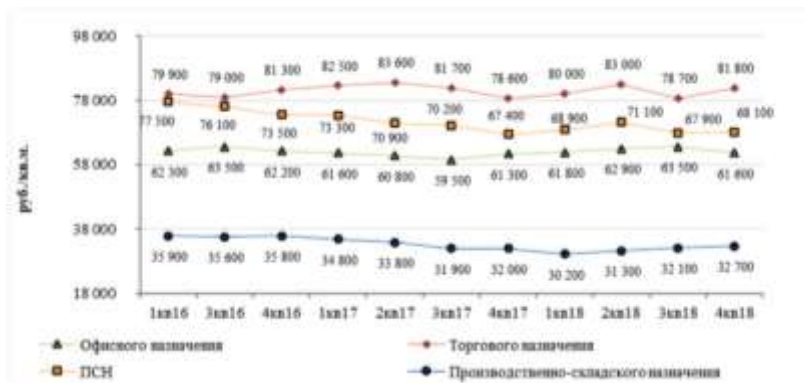
Границы зоны	Направление	Удаленность от МКАД	Населенные пункты
до ≈10 км от МКАД	Север	до ≈10 км	г.Долгопрудный; г.Москва, п.Северный
	Северо-восток	до ≈10 км	г.Мытищи; г.Королёв; г.Юбилейный
	Восток	до ≈12 км	г.Москва, п.Восточный; г.Балашиха; г.Железнодорожный; г.Реутов
	Юго-восток	до ≈10 км	г.Люберцы; г.Котельники; г.Дзержинский; г. Москва
	Юг	до ≈10 км	г.Видное; г.Москва, районы Северного и Южного Бутово; г.Москва, п.Щербинка
	Юго-запад	до ≈15 км	г.Москва, г.Московский; г.Одинцово
	Запад	до ≈10 км	г.Красногорск; г.Москва
от ≈10 км от МКАД до ММК (А-107)	Северо-запад	до ≈15 км	г.Химки; г.Москва
	Север	от ≈10 до ≈28 км.	г.Лобня
	Северо-восток	от ≈10 до ≈30 км.	г.Пушкино; г.Ивантеевка; г.Щёлково; г.Фрязино
	Восток	от ≈12 до ≈38 км.	г.Лосино-Петровский; г.Старая Купавна; г.Ногинск; г.Электросталь; г.Электроугли
	Юго-восток	от ≈10 до ≈40 км.	<b>г.Жуковский; г.Раменское; г.Бронницы; г.Лыткарино</b>
	Юг	от ≈10 до ≈28 км.	г.Домодедово; г.Подольск; г.Климовск
	Юго-запад	от ≈15 до ≈28 км.	г.Москва, г.Троицк; г.Апрелевка; г.Голицыно
от ММК (А-107) до МБК (А-108)	Запад	от ≈10 до ≈32 км.	г.Звенигород; с.Павловская Слобода, пгт Нахабино; г.Дедовск
	Северо-запад	от ≈15 до ≈28 км.	г. Андреевка; г. Москва, г. Зеленоград
	Север	от ≈28 до ≈55 км.	г.Дмитров; г.Яхрома
	Северо-восток	от ≈30 до ≈63 км.	г.Сергиев Посад; г.Хотьково
	Восток	от ≈38 до ≈68 км.	г.Орехово-Зуево; г.Павловский Посад; г.Электрогорск; г.Куровское; Ликино-Дулево
	Юго-восток	от ≈40 до ≈65 км.	г.Воскресенск; пгт.Белоозерский; г.Егорьевск
	Юг	от ≈28 до ≈62 км.	г.Чехов; г.Серпухов
за пределами МБК (А-108)	Юго-запад	от ≈28 до ≈67 км.	г.Наро-Фоминск; г.Кубинка
	Запад	от ≈32 до ≈66 км.	г.Истра; г.Руза
	Северо-запад	от ≈28 до ≈68 км.	г.Солнечногорск; г.Клин
	Север	от ≈55 до ≈125 км.	г.Дубна; г.Талдом
	Северо-восток	-	-
	Восток	от ≈68 до ≈143 км.	г.Шатура; г.Рошаль
	Юго-восток	от ≈65 до ≈145 км.	г.Коломна; г.Луховицы
за пределами МБК (А-108)	Юг	от ≈62 до ≈155 км.	г.Кашира; г.Ступино; г.Озёры; пгт.Серебряные Пруды; Зарайск
	Юго-запад	от ≈67 до ≈137 км.	г.Можайск
	Запад	от ≈66 до ≈140 км.	г.Волоколамск; пгт.Шаховская
Северо-запад	-	-	

<sup>13</sup> <http://www.esm-invest.com/ru/A-review-of-the-cost-of-commercial-real-estate-in-the-Moscow-region-outside-Moscow-in-the-fourth-quarter-of-2018-dynamics-of-prices-on-the-market-of-sale>; <http://www.esm-invest.com/ru/A-review-of-the-cost-of-commercial-real-estate-in-the-Moscow-region-outside-Moscow-in-the-fourth-quarter-of-2018-dynamics-of-offer-prices-in-the-rental-market>

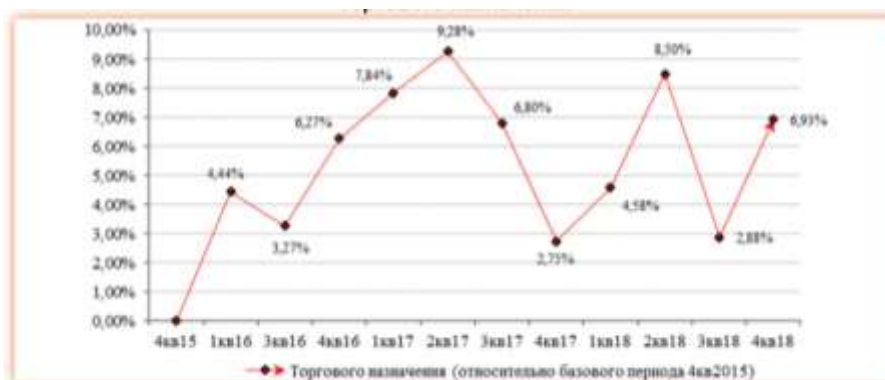
Цены предложений по экономическим зонам Московского региона приведены в следующей таблице.

**Таблица 20. Динамика изменения цены предложения на рынке купли-продажи Московского региона**

Экономическая зона МР	Удаленность от МКАД, км.	Тип недвижимости	3кв2015	4кв2015	1кв2016	3кв2016	4кв2016	1кв2017	2кв2017	3кв2017	4кв2017	1кв18	2кв18	3кв18	4кв18
до ≈10 км от МКАД	до 10 км	Офисного назначения	83 300	83 200	83 500	84 500	84 300	84 000	84 000	87 800	85 900	81 900	84 400	84 300	83 400
		Торгового назначения	132 300	128 700	125 600	120 300	121 600	123 700	122 900	122 400	124 500	122 100	124 700	119 500	117 300
		ПСН	110 000	112 300	107 700	102 200	103 700	104 300	103 500	102 100	100 300	100 200	103 600	98 600	96 200
		Производственно-складского назначения	45 300	46 700	46 400	47 800	47 100	47 500	46 900	47 300	47 200	45 000	45 200	45 900	45 200
от ≈10 км от МКАД до ММК (А-107)	от 10 до 31,5 км	Офисного назначения	68 700	63 000	62 300	63 500	62 200	61 600	60 800	59 500	61 300	61 800	62 900	63 500	61 600
		Торгового назначения	95 700	76 500	79 900	79 000	81 300	82 500	83 600	81 700	78 600	80 000	83 000	78 700	81 800
		ПСН	84 000	76 300	77 500	76 100	73 500	73 300	70 900	70 200	67 400	68 900	71 100	67 900	68 100
		Производственно-складского назначения	34 100	36 700	35 900	35 600	35 800	34 800	33 800	31 900	32 000	30 200	31 300	32 100	32 700
от ММК (А-107) до МБК (А-108)	от 31,5 до 64,25 км	Офисного назначения	47 200	45 200	44 300	45 000	44 200	43 600	43 300	42 900	41 800	40 900	41 900	40 800	41 500
		Торгового назначения	80 600	75 200	75 100	72 300	70 800	69 700	69 300	65 800	61 600	60 800	60 500	60 200	59 700
		ПСН	69 500	59 300	62 000	59 100	58 200	57 700	56 600	54 900	53 100	52 400	50 600	48 900	49 000
		Производственно-складского назначения	22 400	23 500	23 100	21 500	21 100	20 800	20 000	20 200	20 000	19 600	20 600	19 900	19 700
за пределами МБК (А-108)	от 64,25 км	Офисного назначения	41 700	30 900	31 800	32 400	31 800	31 400	31 300	31 500	31 000	31 900	32 800	33 300	35 200
		Торгового назначения	64 700	52 500	48 300	49 700	50 700	51 400	50 800	50 200	50 500	51 000	50 200	50 700	49 700
		ПСН	50 000	49 000	49 100	49 700	45 800	43 100	44 300	44 000	44 000	43 900	43 400	44 600	44 900
		Производственно-складского назначения	16 300	15 200	14 900	14 100	13 900	12 800	12 000	12 300	12 400	12 200	12 200	12 100	11 800
Сводные данные средних значений цены предложения коммерческой недвижимости МР за пределами МКАД, руб./кв.м. (с НДС)															



**Рисунок 12. Динамика средней цены предложения коммерческой недвижимости московского региона за пределами МКАД (от ~10 км от МКАД до ММК (А-107))**



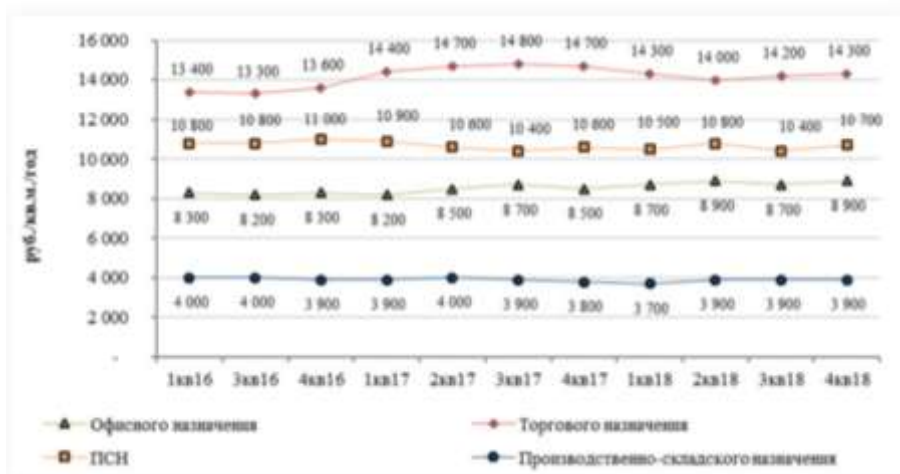
**Рисунок 13. Динамика средней цены предложения коммерческой недвижимости московского региона за пределами МКАД (от ~10 км от МКАД до ММК (А-107)) относительно цен 2015 г. Торгового назначения**

**Таблица 21. Динамика изменения цены предложения на рынке аренды**

Экономическая зона МР	Удаленность от МКАД, км	Тип недвижимости	3кв2015	4кв2015	1кв2016	3кв2016	4кв2016	1кв2017	2кв2017	3кв2017	4кв2017	1кв18	2кв18	3кв18	4кв18
до ≈10 км от МКАД	до 10 км	Офисного назначения	10 000	9 600	9 900	10 000	10 100	10 400	10 700	10 700	10 700	10 600	10 700	10 900	10 700
		Торгового назначения	21 700	20 700	21 400	21 600	21 000	21 100	19 800	19 600	21 000	20 100	19 800	19 100	19 300
		ПСН	13 800	13 200	13 700	13 200	13 300	13 900	13 400	13 200	13 000	12 800	13 000	12 800	12 900
		Производственно-складского назначения	4 700	4 600	4 700	4 600	4 600	4 700	4 600	4 700	4 700	4 700	4 700	4 800	5 000
от ≈10 км от МКАД до ММК (А-107)	от 10 до 31,5 км	Офисного назначения	8 300	8 200	8 300	8 200	8 300	8 200	8 500	8 700	8 500	8 700	8 900	8 700	8 900
		Торгового назначения	13 400	13 100	13 400	13 300	13 600	14 400	14 700	14 800	14 700	14 300	14 000	14 200	14 300
		ПСН	10 900	10 600	10 800	10 800	11 000	10 900	10 600	10 400	10 600	10 500	10 800	10 400	10 700
		Производственно-складского назначения	4 000	4 000	4 000	4 000	3 900	3 900	4 000	3 900	3 800	3 700	3 900	3 900	3 900
от ММК (А-107) до МБК (А-108)	от 31,5 до 64,25 км	Офисного назначения	7 000	6 700	6 900	7 100	7 200	7 300	7 300	7 400	7 200	7 300	7 500	7 300	7 300
		Торгового назначения	11 100	10 400	10 600	10 400	10 600	11 000	11 200	11 100	11 400	11 700	11 300	11 300	11 200
		ПСН	9 300	8 700	8 800	9 100	9 200	9 400	9 400	9 400	9 000	9 000	9 000	8 900	8 700
		Производственно-складского назначения	2 900	2 800	2 800	2 900	2 900	2 800	2 800	2 700	2 700	2 700	2 700	2 700	2 700
за пределами МБК (А-108)	от 64,25 км	Офисного назначения	6 200	5 900	6 000	6 000	6 100	5 800	5 900	5 500	5 700	5 800	6 000	6 000	5 900
		Торгового назначения	9 700	9 200	9 400	8 600	8 600	8 800	8 900	9 300	9 100	9 500	9 500	9 700	9 400
		ПСН	7 600	7 800	7 800	7 500	7 500	7 400	7 300	7 400	7 200	7 300	7 300	7 200	7 400
		Производственно-складского назначения	2 100	2 000	2 000	2 100	2 000	2 000	2 100	2 100	2 100	2 000	2 100	2 200	2 200

Сводные данные средних значений цены предложения по аренде коммерческой недвижимости МР за пределами МКАД, руб./кв.м./год (с НДС)

Источник информации: составлено ООО «ПФК»



**Рисунок 14. Динамика средней цены предложения по аренде коммерческой недвижимости московского региона за пределами МКАД (от ≈10 км от МКАД до ММК (А-107)).**



**Рисунок 15. Динамика средней цены предложения по аренде коммерческой недвижимости московского региона за пределами МКАД (от ≈10 км от МКАД до ММК (А-107)) относительно цен 2015 г. Торгового назначения**

В рамках настоящей оценки ввиду отсутствия актуальных опубликованных данных о рынке торговой недвижимости в г. Раменское Московской области, Оценщиком был проведен мониторинг предложений продажи соответствующих объектов в г. Раменское и иных городах Московской области. Данные представлены в нижеследующих таблицах.

**Таблица 22. Продажа торговых зданий Московской области**

Адрес местоположения	Тип объекта	Направление	Удаленность от МКАД	Площадь здания, кв. м	Площадь ЗУ, кв. м	Плотность застройки	Цена предложения, руб.	Удельная цена предложения, руб./кв. м	Источник информации
Московская область, г. Раменское, ул. Десантная, д. 14	ОСЗ (Торговое)	Рязанское шоссе	35	574,2	335	1,714	40 000 000	69 662	<a href="https://ramenskoye.cian.ru/sale/commercial/210348127/">https://ramenskoye.cian.ru/sale/commercial/210348127/</a>
Московская область, г. Раменское, ул. Десантная, д. 14	ОСЗ (ТЦ)	Егорьевское шоссе	31	2 370,0	13 000	0,182	200 000 000	84 388	<a href="https://ramenskoye.cian.ru/sale/commercial/169218549/">https://ramenskoye.cian.ru/sale/commercial/169218549/</a>
Московская обл., г. Раменское, ул. Народная, д. 8 А	ОСЗ (Торговое)	Новорязанское	30	286,0	нет данных	-	18 000 000	62 937	<a href="https://ramenskoye.cian.ru/sale/commercial/212696806/">https://ramenskoye.cian.ru/sale/commercial/212696806/</a>
Московская обл., г. Балашиха, ул. Молодежная, д. 2 А	ОСЗ (ТЦ)	Носовихинское	6	1 282,8	нет данных	-	95 000 000	74 057	<a href="https://balashikha.cian.ru/sale/commercial/212713588/">https://balashikha.cian.ru/sale/commercial/212713588/</a>
Московская обл., Лыткарино, 3А квартал, ул. Степана Степанова, с. 8	ОСЗ (ТЦ)	Новорязанское	18	1 527,0	1 400	1,091	69 000 000	45 187	<a href="https://lytkarino.cian.ru/sale/commercial/201237586/">https://lytkarino.cian.ru/sale/commercial/201237586/</a>
Московская обл., г. Балашиха, проезд Ласточкин, вл. 8	ОСЗ (ТЦ)	Горьковское, Носовихинское	15	1 101,1	5 101	0,273	67 000 000	60 854	<a href="https://balashikha.cian.ru/sale/commercial/209954679/">https://balashikha.cian.ru/sale/commercial/209954679/</a>
Московская обл., горки Ленинские гор. Пос., горки деревня, вл. 53 А	ОСЗ (ТЦ)	Каширское	17	1 900,0	1 206	1,575	120 000 000	63 158	<a href="https://vidnoye.cian.ru/sale/commercial/211089489/">https://vidnoye.cian.ru/sale/commercial/211089489/</a>
Московская обл., Истра городской округ, г. Дедовск, ул. Ударная, д. 5	ОСЗ (ТЦ)	Волоколамское	21	2 000,0	нет данных	-	80 000 000	40 000	<a href="https://dedovsk.cian.ru/sale/commercial/211006142/">https://dedovsk.cian.ru/sale/commercial/211006142/</a>
Московская обл., Богородский городской округ, г. Ногинск, ул. Ремесленная, д. 2Б	ОСЗ (ТЦ)	Горьковское	43	1 500,0	2 000	0,750	55 000 000	36 667	<a href="https://noginsk.cian.ru/sale/commercial/197390226/">https://noginsk.cian.ru/sale/commercial/197390226/</a>
Московская обл., Люберцы, Октябрьский проспект, д. 146	ОСЗ (ТЦ)	Новорязанское	6	1 320,0	300	4,400	40 000 000	30 303	<a href="https://lyubertsy.cian.ru/sale/commercial/1761227/">https://lyubertsy.cian.ru/sale/commercial/1761227/</a>
<b>Среднее значение</b>						1,081*		56 721	
<b>Минимальное значение</b>								30 303	
<b>Максимальное значение</b>								84 388	

\*среднее значение плотности рассчитано без учета крайних значений объекта с плотностью 4,4.



Низкий уровень активности, небольшое количество продавцов торговых зданий в Московской области, значительный разброс цен указывают на неактивный рынок недвижимости.

Отсутствие опубликованных данных по реальным сделкам предполагает скидку на торг, которая согласно независимым аналитическим данным<sup>14</sup> составляет:

**Таблица 23**

Тип объекта (продажа)	Неактивный рынок	
	Среднее	Доверительный интервал
Офисно-торговые объекты свободного назначения и сходные типы объектов недвижимости	16,4%	15,6% 17,1%
	Среднее	Расширенный интервал
Земельные участки под офисно-торговую застройку (с населением до 500 тыс. чел и уровнем доходов ниже среднего)	15%	11,1% 18,9%

Следует отметить, что основными факторами формирования цены для *зданий торгового назначения* являются: местоположение, тип объекта, этаж расположения / этажность, состояние, площадь, расположение относительно красной линии.

Основными факторами формирования цены для *земельных участков под офисно-торговую застройку* являются: местоположение, передаваемые имущественные права, наличие коммуникаций, площадь, расположение относительно красной линии / автомагистрали.

**Выводы:**

- Отсутствие опубликованных данных по реальным сделкам предполагает скидку на торг, которая согласно независимым аналитическим данным составляет:

**Таблица 24**

Тип объекта (продажа)	Неактивный рынок	
	Среднее	Доверительный интервал
Офисно-торговые объекты свободного назначения и сходные типы объектов недвижимости	16,4%	15,6% 17,1%
	Среднее	Расширенный интервал
Земельные участки под офисно-торговую застройку (с населением до 500 тыс. чел и уровнем доходов ниже среднего)	15%	11,1% 18,9%

- Проведенный Оценщиком мониторинг предложений продажи торговых зданий Московской области и земельных участков под коммерческую застройку, сопоставимых с объектом оценки, показал следующие ценовые значения:

**Таблица 25**

Тип объекта	Плотность застройки	Среднее значение, руб./кв. м	Интервал, руб./кв. м
Торговые здания в Московской области	0,273 – 1,714 (среднее значение 1,081)	56 721	30 303 - 84 388

<sup>14</sup> Справочник оценщика недвижимости-2017. Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов (стр. 299); Справочник оценщика недвижимости-2018. Земельные участки. Часть 2 (стр. 286)

Следует отметить, что представленный диапазон может не учитывать скидку на торг и прочие факторы, возникающие при выходе на реальную сделку.

- Низкий уровень активности, небольшое количество продавцов торговых зданий в Московской области, значительный разброс цен указывают на неактивный рынок недвижимости.
- Основными факторами формирования цены для *зданий торгового назначения* являются: местоположение, тип объекта, этаж расположения / этажность, материал стен, состояние, площадь, расположение относительно красной линии.
- Основными факторами формирования цены для *земельных участков под офисно-торговую застройку* являются: местоположение, передаваемые имущественные права, наличие коммуникаций, площадь, расположение относительно красной линии / автомагистрали.

## **7. Анализ наиболее эффективного использования объекта оценки**

Одним из важнейших принципов оценки недвижимости является принцип наиболее эффективного использования (НЭИ). Согласно п.п. 12-13, 15-16 ФСО № 7 анализ наиболее эффективного использования лежит в основе оценок рыночной стоимости недвижимости.

Наиболее эффективное использование представляет собой такое использование недвижимости, которое максимизирует ее продуктивность (соответствует ее наибольшей стоимости) и которое физически возможно, юридически разрешено (на дату определения стоимости объекта оценки) и финансово оправдано.

Таким образом, имеются 4 критерия, по которым и проводится анализ НЭИ: физическая возможность, экономическая оправданность, соответствие требованиям законодательства, финансовая осуществимость.

Анализ наиболее эффективного использования позволяет выявить наиболее прибыльное использование объекта недвижимости, на который ориентируются участники рынка (покупатели и продавцы) при формировании цены сделки. При определении рыночной стоимости оценщик руководствуется результатами этого анализа для выбора подходов и методов оценки объекта оценки и выбора сопоставимых объектов недвижимости при применении каждого подхода.

Анализ наиболее эффективного использования объекта оценки проводится, как правило, по объемно-планировочным и конструктивным решениям. Для объектов оценки, включающих в себя земельный участок и объекты капитального строительства, наиболее эффективное использование определяется с учетом имеющихся объектов капитального строительства. При этом такой анализ выполняется путем проведения необходимых для этого вычислений либо без них, если представлены обоснования, не требующие расчетов.

Как было отмечено в Разделе 5 Отчета, объект оценки представляет собой здание торгового центра площадью 2 960,2 кв. м, расположенное на территории, образованной земельным участком площадью 4 551 кв. м (под зданием) и земельным участком площадью 2 106 кв. м (используется в качестве зоны парковки для посетителей торгового здания).

Оценщик проанализировал 4 критерия наиболее эффективного использования объекта оценки:

- юридическую разрешенность: функциональное назначение объекта оценки – нежилое (согласно выписке из ЕГРН от 18.06.2019);  
Разрешенное использование земельных участков - под офисно-складское помещение. На дату оценки на земельном участке площадью 4 551 кв. м расположено нежилое здание, использующееся под торговый центр.

- физическую возможность: размер, проектные характеристики (высота потолков и планировка) позволяют использовать объект оценки в качестве торгового центра (с наличием складских и административных помещений, что соответствует разрешенному использованию земельных участков);
- экономическую оправданность и финансовую осуществимость с учетом текущего состояния рынка недвижимости: Оценщиком проведен анализ цен предложений на рынке коммерческой недвижимости Московской области (Раздел 6.2 Отчета).

***С учетом анализа критериев наиболее эффективного использования, а также исходя из характеристик оцениваемого объекта недвижимости, наиболее эффективным является использование в качестве торгового центра.***

## 8. Описание процесса оценки объекта оценки

### 8.1. Методология процесса оценки

Для оценки рыночной стоимости имущества в соответствии с Федеральным стандартом оценки «Общие понятия оценки, подходы к оценке и требования к проведению оценки (ФСО № 1)», утвержденным Приказом Минэкономразвития России от 20.05.2015 № 297, используются три подхода:

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

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

В рамках доходного подхода применяются различные методы, основанные на дисконтировании денежных потоков и капитализации дохода.

**Сравнительный подход** – совокупность методов оценки, основанных на получении стоимости объекта оценки путем сравнения оцениваемого объекта с объектами-аналогами.

Сравнительный подход рекомендуется применять, когда доступна достоверная и достаточная для анализа информация о ценах и характеристиках объектов-аналогов. При этом могут применяться как цены совершенных сделок, так и цены предложений.

В рамках сравнительного подхода применяются различные методы, основанные как на прямом сопоставлении оцениваемого объекта и объектов-аналогов, так и методы, основанные на анализе статистических данных и информации о рынке объекта оценки.

**Затратный подход** – совокупность методов оценки стоимости объекта оценки, основанных на определении затрат, необходимых для приобретения, воспроизводства либо замещения объекта оценки с учетом износа и устареваний.

Затратный подход преимущественно применяется в тех случаях, когда существует достоверная информация, позволяющая определить затраты на приобретение, воспроизводство либо замещение объекта оценки.

В рамках затратного подхода применяются различные методы, основанные на определении затрат на создание точной копии объекта оценки или объекта, имеющего аналогичные полезные свойства. Критерии признания объекта точной копией объекта оценки или объектом, имеющим сопоставимые полезные свойства, определяются федеральными стандартами оценки, устанавливающими требования к проведению оценки отдельных видов объектов оценки и (или) для специальных целей.

## **8.2. Понятие рыночной стоимости**

В соответствии с Федеральным законом № 135-ФЗ от 29.07.1998 «Об оценочной деятельности в Российской Федерации», **рыночная стоимость** объекта оценки – это наиболее вероятная цена, по которой данный объект оценки может быть отчужден на открытом рынке в условиях конкуренции, когда стороны сделки действуют разумно, располагая всей необходимой информацией, а на величине цены сделки не отражаются какие-либо чрезвычайные обстоятельства, то есть когда:

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

## **8.3. Процедура оценки**

Процедура оценки включает в себя следующие этапы (ФСО № 1, п. 23):

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

В соответствии с Заданием на оценку (см. Раздел 2 Отчета) в данном Отчете определяется рыночная стоимость для использования при определении цены для совершения сделки или иных действий с Объектами оценки, в том числе при совершении сделок купли-продажи, разрешении имущественных споров.

## **9. Определение рыночной стоимости объекта оценки**

### **9.1. Определение рыночной стоимости объекта оценки затратным подходом**

Согласно п. 18, 19 ФСО № 1 «Затратный подход – совокупность методов оценки стоимости объекта оценки, основанных на определении затрат, необходимых для приобретения, воспроизводства либо замещения объекта оценки с учетом износа и устареваний. Затратный подход преимущественно применяется в тех случаях, когда существует достоверная информация, позволяющая определить затраты на приобретение, воспроизводство либо замещение объекта оценки».

Затратный подход основывается на изучении возможностей инвестора в приобретении недвижимости и исходит из того, что инвестор, проявляя должную благоразумность, не заплатит за объект большую сумму, чем та, в которую обойдется получение соответствующего участка под застройку и возведение аналогичного по назначению и качеству объекта в обозримый период без существенных задержек. Данный подход оценки может привести к объективным результатам, если возможно точно оценить величины стоимости и износа объекта при условии относительного равновесия спроса и предложения на рынке недвижимости.

Согласно п. 24 ФСО № 7 при применении затратного подхода оценщик учитывает следующие положения:

1. затратный подход рекомендуется применять для оценки объектов недвижимости – земельных участков, застроенных объектами капитального строительства, или объектов капитального строительства, но не их частей, например жилых и нежилых помещений;
2. затратный подход целесообразно применять для оценки недвижимости, если она соответствует наиболее эффективному использованию земельного участка как незастроенного и есть возможность корректной оценки физического износа, а также функционального и внешнего (экономического) устареваний объектов капитального строительства;
3. затратный подход рекомендуется использовать при низкой активности рынка, когда недостаточно данных, необходимых для применения сравнительного и доходного подходов к оценке, а также для оценки недвижимости специального назначения и использования (например, линейных объектов, гидротехнических сооружений, водонапорных башен, насосных станций, котельных, инженерных сетей и другой недвижимости, в отношении которой рыночные данные о сделках и предложениях отсутствуют).

Следует отметить, что цены на недвижимость в рассматриваемых сегментах рынка в меньшей степени зависят от величины затрат на

замещение (создание аналогичных строительных конструкций), так как эти затраты не являются определяющим элементом коммерческой привлекательности недвижимости данного типа в отличие от особенностей локального местоположения, окружения, наличия платежеспособного спроса и предложения.

Таким образом, Оценщик вынужден отказаться от применения затратного подхода к оценке объекта оценки.

## **9.2. Определение рыночной стоимости объекта оценки сравнительным подходом**

Согласно п. 12, 13 ФСО № 1 *«Сравнительный подход – совокупность методов оценки, основанных на получении стоимости объекта оценки путем сравнения оцениваемого объекта с объектами-аналогами. Сравнительный подход рекомендуется применять, когда доступна достоверная и достаточная для анализа информация о ценах и характеристиках объектов-аналогов. При этом могут применяться как цены совершенных сделок, так и цены предложений».*

Согласно п. 10 ФСО № 1 *«Объект-аналог – объект, сходный объекту оценки по основным экономическим, материальным, техническим и другим характеристикам, определяющим его стоимость».*

Согласно п. 22 ФСО № 7:

а) сравнительный подход применяется для оценки недвижимости, когда можно подобрать достаточное для оценки количество объектов-аналогов с известными ценами сделок и (или) предложений;

б) в качестве объектов-аналогов используются объекты недвижимости, которые относятся к одному с оцениваемым объектом сегменту рынка и сопоставимы с ним по ценообразующим факторам. При этом для всех объектов недвижимости, включая оцениваемый, ценообразование по каждому из указанных факторов должно быть единообразным;

в) при проведении оценки должны быть описаны объем доступных оценщику рыночных данных об объектах-аналогах и правила их отбора для проведения расчетов. Использование в расчетах лишь части доступных оценщику объектов-аналогов должно быть обосновано в отчете об оценке;

г) для выполнения расчетов используются типичные для аналогичного объекта сложившиеся на рынке оцениваемого объекта удельные показатели стоимости (единицы сравнения), в частности цена или арендная плата за единицу площади или единицу объема;

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



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

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

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

Для расчета рыночной стоимости объекта оценки был применен метод корректировок, исходя из состава имеющейся рыночной информации.

При корректировке цен объектов сравнения все поправки делаются от объекта сравнения к объекту оценки. На этапе сбора и анализа исходных данных были использованы информационные материалы риэлтерских компаний, публикуемые в печатных изданиях и на страницах сети Интернет.

Следует отметить, что сведения о реально совершенных сделках купли-продажи на рынке недвижимости носят конфиденциальный характер. Оценщик может ориентироваться на цены предложений с применением необходимых корректировок. Возможность использовать именно цен предложений подтверждается приведенными выше положениями ФСО.

Каждой скорректированной стоимости объектов сравнения присваиваются веса, соответствующие величине корректировок. Весовое значение каждого аналога определяется по формуле:

$$V_i = \frac{1/x_i}{\sum_i 1/x_i}, \text{ где:}$$

$V_i$  – значение весового коэффициента для данной скорректированной цены;

$X_i$  – сумма модулей поправок.

Сравнительный анализ объекта оценки и аналогов представлен в нижеследующей таблице:

**Таблица 26**

Объект оценки	Элементы расчета	Объекты-аналоги			
		№ 1	№ 2	№ 3	№ 4
собственность	Передаваемые имущественные права на ЗУ	собственность	собственность	долгосрочная аренда	собственность

Объект оценки	Элементы расчета	Объекты-аналоги			
		№ 1	№ 2	№ 3	№ 4
Московская обл., г. Раменское, ул. Бронницкая, д. 6	<b>Адрес местоположения</b>	Московская область, г. Раменское, ул. Десантная, д. 14	Московская обл., г. Раменское, ул. Народная, д. 8 А	Московская обл., г. Лыткарино, 3А квартал, ул. Степана Степанова, д. 8	Московская обл., г. Ногинск, ул. Ремесленная, д. 2Б
ОСЗ (ТЦ)	<b>Тип объекта</b>	ОСЗ (ТЦ)	ОСЗ (ТЦ)	ОСЗ (ТЦ)	ОСЗ (ТЦ)
Новорязанское	<b>Направление</b>	Рязанское шоссе	Новорязанское	Новорязанское	Горьковское
35	<b>Удаленность от МКАД, км</b>	35	30	18	43
Цоколь (695,1 кв. м), 1 этаж (938,2 кв.м), выше первого этажа (1 326,9 кв. м)	<b>Этаж расположения / этажность</b>	1, 2	1 (156 кв. м), 2 (130 кв. м)	1, 2, подвал	1, 2
капитальные	<b>Капитаальность стен</b>	капитальные	капитальные	капитальные	капитальные
рабочее	<b>Состояние</b>	рабочее	рабочее	без отделки	рабочее
2 960,2	<b>Площадь здания, кв. м</b>	574,2	286,0	1 527,0	1 500,0
6 657	<b>Площадь ЗУ, кв. м</b>	335*	нет данных	1 400	2 000
0,445	<b>Плотность застройки</b>	1,714	1,081**	1,091	0,750
имеется	<b>Наличие отопления</b>	имеется	имеется	имеется	имеется
электроснабжение, водоснабжение, канализация	<b>Наличие коммуникаций</b>	электроснабжение, водоснабжение, канализация	электроснабжение, водоснабжение, канализация	электроснабжение, водоснабжение, канализация	электроснабжение, водоснабжение, канализация
1-я линия второстепенной улицы	<b>Расположение относительно красной линии</b>	1-я линия	вторая линия крупной улицы	1-я линия	1-я линия второстепенной улицы
-	<b>Цена предложения, руб.</b>	40 000 000	18 000 000	69 000 000	55 000 000
-	<b>Удельная цена предложения, руб./кв. м</b>	69 662	62 937	45 187	36 667
-	<b>Источник информации</b>	<a href="https://ramenskoye.cian.ru/sale/commercial/210348127/">https://ramenskoye.cian.ru/sale/commercial/210348127/</a>	<a href="https://ramenskoje.cian.ru/sale/commercial/212696806/">https://ramenskoje.cian.ru/sale/commercial/212696806/</a>	<a href="https://lytkarino.cian.ru/sale/commercial/201237586/">https://lytkarino.cian.ru/sale/commercial/201237586/</a>	<a href="https://noginsk.cian.ru/sale/commercial/197390226/">https://noginsk.cian.ru/sale/commercial/197390226/</a>

\* Площадь земельного участка определена на основе данных публичной кадастровой карты (кадастровый номер участка 50:23:0110301:11)

\*\*Ввиду отсутствия данных о площади земельного участка под объектом-аналогом № 2 в качестве плотности застройки для данного объекта принята средняя плотность застройки сопоставимых объектов в размере 1,081 (см. Раздел 6.3 Отчета).

Расчет рыночной стоимости объекта оценки в рамках сравнительного подхода приведен в нижеследующей таблице:

**Таблица 27**

Элементы расчета	Единица измерения	Объекты-аналоги			
		№ 1	№ 2	№ 3	№ 4
Цена предложения	руб./кв. м	69 662	62 937	45 187	36 667
<b>Корректирующие поправки</b>					
<b>Поправка на уторговывание</b>	%	-17,1%	-17,1%	-17,1%	-17,1%
	руб.	-11 912	-10 762	-7 727	-6 270
Скорректированная цена	руб./кв. м	57 750	52 175	37 460	30 397
<b>Поправка на местоположение (направление)</b>	%	0,0%	0,0%	0,0%	-6,9%
	руб.	0	0	0	-2 089
Скорректированная цена	руб./кв. м	57 750	52 175	37 460	28 308
<b>Поправка на местоположение (удаленность от МКАД)</b>	%	0,0%	-9,3%	-34,2%	13,8%
	руб.	0	-4 829	-12 821	3 920
Скорректированная цена	руб./кв. м	57 750	47 346	24 639	32 227
<b>Поправка на тип объекта</b>	%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%
	руб.	0	0	0	0
Скорректированная цена	руб./кв. м	57 750	47 346	24 639	32 227
<b>Поправка на этаж расположения / этажность</b>	%	-3,8%	-4,4%	3,7%	-3,8%
	руб.	-2 175	-2 093	903	-1 214
Скорректированная цена	руб./кв. м	55 575	45 254	25 542	31 014
<b>Поправка на материал стен</b>	%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%
	руб.	0	0	0	0
Скорректированная цена	руб./кв. м	55 575	45 254	25 542	31 014
<b>Поправка на состояние</b>	%	0,0%	0,0%	40,8%	0,0%
	руб.	0	0	10 433	0
Скорректированная цена	руб./кв. м	55 575	45 254	35 975	31 014
<b>Поправка на площадь</b>	%	-18,4%	-25,2%	-7,9%	-8,1%
	руб.	-10 227	-11 385	-2 835	-2 507
Скорректированная цена	руб./кв. м	45 348	33 869	33 140	28 507
<b>Поправка на расположение относительно красной линии</b>	%	-13,0%	0,0%	-13,0%	0,0%
	руб.	-5 895	0	-4 308	0
Скорректированная цена	руб./кв. м	39 453	33 869	28 832	28 507
<b>Поправка на наличие отопления</b>	%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%
	руб.	0	0	0	0
Скорректированная цена	руб./кв. м	39 453	33 869	28 832	28 507
<b>Поправка на наличие коммуникаций в здании</b>	%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%
	руб.	0	0	0	0
Скорректированная цена	руб./кв. м	39 453	33 869	28 832	28 507
<b>Поправка на наличие коммуникаций на земельном участке</b>	%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%
	руб.	0	0	0	0
Скорректированная цена	руб./кв. м	39 453	33 869	28 832	28 507
<b>Поправка на передаваемые имущественные права на ЗУ</b>	%	0,0%	0,0%	2,2%	0,0%
	руб.	0	0	638	0
Скорректированная цена	руб./кв. м	39 453	33 869	29 470	28 507
<b>Поправка на плотность застройки</b>	%	8,0%	7,4%	8,5%	6,1%
	руб.	3 147	2 501	2 517	1 730
Скорректированная цена	руб./кв. м	42 600	36 370	31 987	30 237
Суммарная корректировка	%	60,2%	63,3%	127,5%	55,7%
1/к/100	-	0,017	0,016	0,008	0,018
Веса аналогов	-	0,286	0,272	0,134	0,308
Средневзвешенная цена	руб./кв. м	35 675			
Площадь объекта оценки	кв. м	2 960,2			
<b>Рыночная стоимость единого объекта (округленно)</b>	<b>руб.</b>	<b>105 600 000</b>			
<b>Рыночная стоимость ЗУ</b>	<b>руб.</b>	<b>12 600 000</b>			
<b>Рыночная стоимость ОКС</b>	<b>руб.</b>	<b>93 000 000</b>			

\* Расчет рыночной стоимости земельных участков приведен ниже.

### **Обоснование корректирующих поправок**

**Поправка на уторговывание.** Показатель скидки на уторговывание определен в размере верхнего значения величины уторговывания из доверительного интервала на неактивном рынке<sup>15</sup>, поскольку объект представляет собой здание торгового назначения с большим количеством

<sup>15</sup> Справочник оценщика недвижимости-2017. Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов (стр. 298)

не востребуемых площадей для сдачи в аренду, что может влиять на интерес потенциального покупателя и предполагать дополнительную скидку относительно более ликвидных торговых объектов.

**Таблица 28**

Класс объектов	Неактивный рынок		
	Среднее	Доверительный интервал	
Офисно-торговые объекты свободного назначения и сходные типы объектов недвижимости	16,4%	15,6%	17,1%

Таким образом, для дальнейших расчетов принято значение 17,1%.

**Поправка на местоположение** призвана отразить отличие стоимости объекта недвижимости, определяемое его местоположением (направлением и удаленностью от МКАД).

Поправка на направление вводилась на основе соотношения средних цен на земельные участки по соответствующим направлениям, данные представлены в таблице ниже. Величина поправки на местоположение (направление) была определена на основе соотношения средних цен на земельные участки под ИЖС в районах расположения рассматриваемых объектов<sup>16</sup>. Данное допущение, на наш взгляд, в достаточной мере обосновано, так как привлекательность района в значительной степени определяется близостью к центрам деловой активности и ограниченностью предложений, которые также отражаются в ценах на земельные участки под ИЖС.

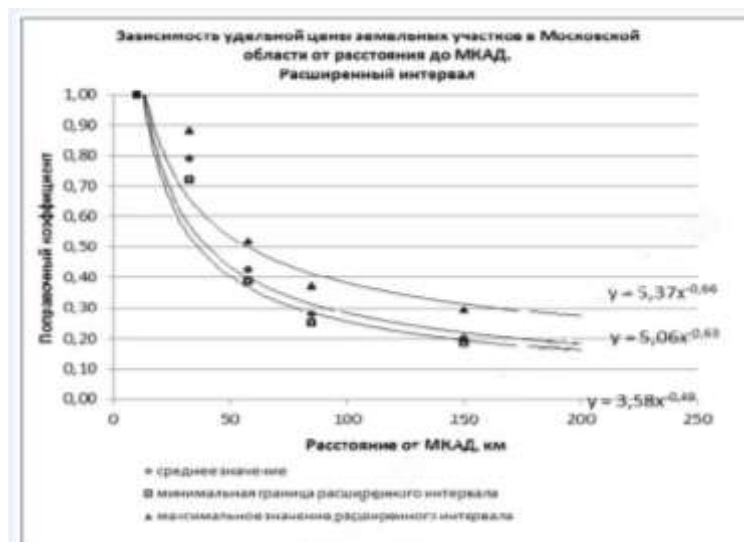
**Таблица 29**

Направление	Расстояние от МКАД, км									Среднее значение по направлению, тыс. руб./сотка
	до 15 км			от 15 до 30 км			от 30 до 50 км			
	min стоим. земель, тыс. руб./сотка	max стоим. земель, тыс. руб./сотка	средняя стоим. земель, тыс. руб./сотка	min стоим. земель, тыс. руб./сотка	max стоим. земель, тыс. руб./сотка	средняя стоим. земель, тыс. руб./сотка	min стоим. земель, тыс. руб./сотка	max стоим. земель, тыс. руб./сотка	средняя стоим. земель, тыс. руб./сотка	
Дмитровское	360	525	443	159	443	301	73	238	156	300
Ленинградское	285	725	505	170	384	277	118	213	166	316
Рижское	345	750	548	207	582	395	158	450	304	415
Рублево-Успенское	1 200	2 451	1 826	561	747	654	292	564	428	969
Минское	540	1 000	770	232	595	414	119	314	217	467
Киевское	-	-	604*	277	486	382	156	300	228	404
Симферопольское	286	589	438	210	350	280	70	213	142	286
Каширское	250	515	383	134	345	240	70	166	118	247
Рязанское	300	531	416	125	393	259	47	135	91	255
Нижегородское	258	667	463	122	363	243	55	180	118	274
Щелковское	182	450	316	133	355	244	87	190	139	233
Ярославское	291	538	415	150	436	293	74	208	141	283

\* В отсутствие данных о ценах на участки на Киевском шоссе на удалении до 15 км от МКАД, средняя цена земель определялась как среднее значение цены участков Минского и Симферопольского шоссе до 15 км от МКАД, что также коррелирует со средней ценой участков Киевского шоссе до 30 км от МКАД и средней ценой участков Минского и Симферопольского шоссе на данном расстоянии (347 тыс. руб./сотка).

<sup>16</sup> R-Way № 285, стр. 10

Учитывая, что объекты-аналоги имеют разную удаленность от МКАД, считаем необходимым для последующих расчетов произвести расчет корректировки по данному признаку на основе проведения корреляционно-регрессионного анализа зависимости средневесовых цен предложений от удаленности от МКАД. Зависимость определялась на основе данных аналитиков<sup>17</sup>.



**Рисунок 16**

Как видно из рисунка выше, зависимость средневесовых цен предложений от удаленности от МКАД описывается следующей формулой:

$$y = 5,06x^{-0,63}$$

Расчет поправки с учетом данной зависимости, а также расчет поправки на направление представлены в таблице ниже.

**Таблица 30. Расчет поправки на местоположение**

Наименование	Объект оценки	№ 1	№ 2	№ 3	№ 4
Направление	Рязанское	Рязанское	Рязанское	Рязанское	Нижегородское
Ценовой индекс	255	255	255	255	274
Поправка на направление	-	0,0%	0,0%	0,0%	-6,9%
Удаленность от МКАД, км	35	35	30	18	43
Стоимостной коэффициент	0,54	0,54	0,59	0,82	0,47
Поправка на удаленность от МКАД	-	0,0%	-9,3%	-34,2%	13,8%

**Поправка на тип объекта** не вводилась, поскольку объект оценки и объекты-аналоги представляют собой здания.

**Поправка на этажность** вводилась согласно независимым аналитическим данным<sup>18</sup>, представленным в таблице ниже:

**Таблица 31**

Наименование коэффициента	Среднее значение	Доверительный интервал
Отношение удельной цены / арендной ставки объекта в подвале к удельной цене / арендной ставке такого же объекта на 1 этаже	0,73	0,74 (продажа) /

<sup>17</sup> Справочник оценщика недвижимости-2018. Земельные участки. Часть 1 (стр. 131)

<sup>18</sup> Справочник оценщика недвижимости-2017. Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов (стр. 217)

			0,75 (аренда)
Отношение удельной цены / арендной ставки объекта в цоколе к удельной цене / арендной ставке такого же объекта на 1 этаже	0,82	0,81	0,83
Отношение удельной цены / арендной ставки объекта на 2 этаже и выше к удельной цене / арендной ставке такого же объекта на 1 этаже	0,86	0,85	0,87

Таким образом, поправка на этажность составит:

**Таблица 32**

Этаж	Объект оценки	№ 1	№ 2	№ 3	№ 4	Корректирующий коэффициент
Подвал	0,0%	0,0%	0,0%	33,3%	0,0%	0,73
Цоколь	23,5%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,82
1 этаж	31,7%	50,0%	54,5%	33,3%	50,0%	1
Выше 1-го	44,8%	50,0%	45,5%	33,3%	50,0%	0,86
Корректирующий коэффициент	0,895	0,930	0,936	0,863	0,930	-
Корректировка, %	-	-3,8%	-4,4%	3,7%	-3,8%	-

**Поправка на материал стен** не вводилась, поскольку все объекты являются капитальными зданиями.

**Поправка на состояние** вводилась согласно независимым аналитическим данным<sup>19</sup>, представленным в таблице ниже:

**Таблица 33**

Наименование коэффициента	Среднее значение	Доверительный интервал	
Отношение удельной цены объекта с отделкой, требующего косметического ремонта, к удельной цене такого же объекта с отделкой в среднем (удовлетворительном) состоянии	0,85	0,84	0,86
Отношение удельной цены объекта, требующего капитального ремонта (в неудовлетворительном состоянии), к удельной цене такого же объекта в удовлетворительном состоянии	0,71	0,70	0,73

Поскольку отделка предполагает состав работ и затрат, сопоставимых с капитальным ремонтом, коэффициент на отсутствие отделки принимается соответствующим коэффициенту при необходимости капитального ремонта.

Таким образом, поправка на состояние составит:

**Таблица 34**

Состояние	Объект оценки	Корректирующий коэффициент	№ 1	№ 2	№ 3	№ 4
Требуется капитальный ремонт (без отделки)	0,0%	0,71	0,0%	0,0%	100,0%	0,0%
Требуется косметический ремонт (удовлетворительное)	0,0%	0,85	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%
Среднее состояние (рабочее)	100,0%	1,00	100,0%	100,0%	0,0%	100,0%
Корректирующий коэффициент	1,000	-	1,000	1,000	0,710	1,000
Корректировка, %	-	-	0,0%	0,0%	40,8%	0,0%

**Поправка на площадь.** В таблице ниже приведены корректирующие коэффициенты<sup>20</sup>, отражающие соотношение цен офисно-торговых объектов, различающихся по величине площади:

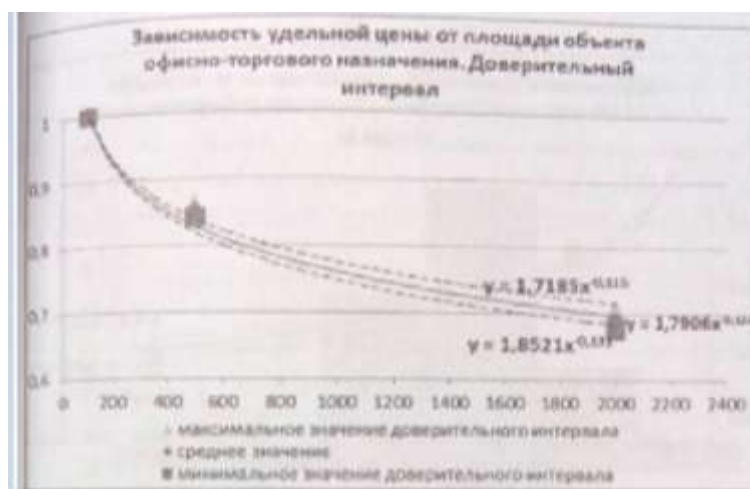
<sup>19</sup> Справочник оценщика недвижимости-2017. Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов (стр. 229-230)

<sup>20</sup> Справочник оценщика недвижимости-2017. Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов (стр. 184-185)

**Таблица 35. Офисно-торговая недвижимость**

Площадь, кв. м		Объекты-аналоги							
		<100	100-250	250-500	500-750	750-1 000	1 000-1 500	1 500-2 000	>2 000
Объект оценки	<100	1,00	1,07	1,18	1,26	1,31	1,37	1,43	1,45
	100-250	0,93	1,00	1,10	1,17	1,22	1,28	1,33	1,35
	250-500	0,85	0,91	1,00	1,07	1,11	1,16	1,21	1,23
	500-750	0,80	0,85	0,94	1,00	1,04	1,09	1,14	1,16
	750-1 000	0,76	0,82	0,90	0,96	1,00	1,05	1,09	1,11
	1 000-1 500	0,73	0,78	0,86	0,92	0,96	1,00	1,04	1,06
	1 500-2 000	0,70	0,75	0,83	0,88	0,92	0,96	1,00	1,02
>2 000	0,69	0,74	0,81	0,87	0,90	0,94	0,98	1,00	

Учитывая, что оцениваемый объект и аналоги отличаются по площади, считаем необходимым для последующих расчетов произвести анализ корректировки по данному признаку на основе результатов корреляционно-регрессионного анализа, отраженных в указанном выше источнике информации.



**Рисунок 17. Зависимость удельной цены от площади объекта офисно-торгового назначения**

Как видно из рисунка выше, зависимость удельной цены офисно-торговых объектов от площади описывается следующей формулой:

$$y = 1,7906x^{-0,124}.$$

Учитывая вышеизложенное, поправка на площадь составит:

**Таблица 36**

Наименование	Объект оценки	№ 1	№ 2	№ 3	№ 4
Площадь, кв. м	2 960,2	574,2	286,0	1 527,0	1 500,0
Корректирующий коэффициент	0,665	0,814	0,888	0,721	0,723
Корректировка, %	-	-18,4%	-25,2%	-7,9%	-8,1%

**Поправка на расположение относительно красной линии** вводилась согласно независимым аналитическим данным<sup>21</sup>, представленным в таблице ниже:

**Таблица 37**

Наименование коэффициента	Среднее значение	Расширенный интервал	
Отношение удельной цены объекта, расположенного внутри квартала, к удельной цене такого же объекта, расположенного на красной линии	0,80	0,73	0,87

<sup>21</sup> Справочник оценщика недвижимости-2017. Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов (стр. 158)

Таким образом, поправка на расположение относительно красной линии составит:

**Таблица 38**

Наименование	Объект оценки	№ 1	№ 2	№ 3	№ 4
Расположение относительно автомагистрали	1-я линия второстепенной улицы*	1-я линия	вторая линия крупной улицы*	1-я линия	1-я линия второстепенной улицы
Корректирующий коэффициент	0,87	1,00	0,87	1,00	0,87
Корректировка, %	-	-13,0%	0,0%	-13,0%	0,0%

\*Поскольку часть объектов удалены от крупных автомагистралей, однако расположены на 1-ой линии второстепенной улицы города (улицы с низкой интенсивностью движения), к расчету принят корректирующий коэффициент в размере верхней границы расширенного интервала (0,87).

\*\* Поскольку данный объект расположен на второй линии крупной улицы города, однако просматривается с дороги, к расчету принят корректирующий коэффициент в размере верхней границы расширенного интервала (0,87).

**Поправка на наличие отопления** не вводилась, поскольку объект оценки и объекты-аналоги обеспечены отоплением.

**Поправка на наличие коммуникаций в здании** не вводилась, поскольку объект оценки и объекты-аналоги обеспечены сопоставимым набором коммуникаций.

**Поправка на наличие коммуникаций на земельном участке.** Поскольку земельные участки объекта оценки и объектов аналогов обеспечены сопоставимым набором коммуникаций поправка не вводилась.

**Поправка на передаваемые имущественные права на земельный участок** вводилась на основе следующих данных:

**Таблица 39**

Рыночная стоимость ЗУ, руб.*	Вид права	Корректирующий коэффициент*	Поправка на вид права на ЗУ под зданиями, руб.	Площадь объекта оценки, кв. м	Поправка на передаваемые права на ЗУ, руб.
12 600 000	собственность	0,85	1 890 000	2 960,2	638

\* Расчет рыночной стоимости земельного участка, а также описание корректирующего коэффициента, приведены ниже.

Таким образом, поправка на передаваемые имущественные права на земельный участок составит:

**Таблица 40**

Наименование	Объект оценки	№ 1	№ 2	№ 3	№ 4
Передаваемые имущественные права на ЗУ	собственность	собственность	собственность	долгосрочная аренда	собственность
Корректировка, руб.	-	0	0	638	0

**Поправка на плотность застройки земельного участка,** относящегося к объекту недвижимости, отражает вклад избыточного или недостаточного земельного участка объектов сравнения по сравнению с объектом оценки.

Для этих целей был проанализирован показатель плотности застройки, отражающий соотношение площади объектов недвижимости и площади земельных участков, на которых они расположены. Далее на



основании этого показателя был определен избыток/недостаток площади земельного участка у объектов-аналогов в расчете на 1 кв. м объектов капитального строительства. Величина поправки была определена в размере рыночной стоимости избыточной/недостаточной площади земельных участков, исходя из рыночной стоимости земельного участка – 1 890 руб./кв. м (см. расчет ниже).

**Таблица 41**

Объект оценки	Показатель	Объекты-аналоги			
		№ 1	№ 2	№ 3	№ 4
0,445	Плотность застройки	1,714	1,081	1,091	0,750
2,249	Площадь земельного участка на 1 кв. м зданий	0,58342	0,925	0,917	1,333
-	$\frac{1}{\text{Поо}} - \frac{1}{\text{Па}}$	1,66541	1,32346	1,33200	0,91550
-	Средневзвешенная стоимость, руб./кв. м	1 890			
-	Поправка на свободную часть земельного участка, руб.	3 147	2 501	2 517	1 730

### **Определение рыночной стоимости земельного участка**

Сравнительный анализ объекта оценки и аналогов представлен в нижеследующей таблице:

**Таблица 42**

Объект оценки	Элементы расчета	Объекты-аналоги				
		№ 1	№ 2	№ 3	№ 4	№ 5
Московская обл.	Регион расположения	Московская обл.	Московская обл.	Московская обл.	Московская обл.	Московская обл.
г. Раменское, ул. Бронницкая, д. 6	Адрес местоположения	г. Раменское, 2-й километр Автодороги ММК - Раменское территория	г. Раменское, район Северный, Донинское шоссе	Солнечногорский городской округ, дер. Есипово	Раменский городской округ, дер. Островцы, ул. Центральная, д. 1	Одинцовский городской округ, г. Звенигород
Новорязанское	Направление	Новорязанское	Новорязанское	Ленинградское	Новорязанское	Минское
35	Удаленность от МКАД	47	36,5	52	16,5	43
земли населенных пунктов	Категория земель	земли населенных пунктов	земли населенных пунктов	земли населенных пунктов	земли населенных пунктов	земли населенных пунктов
коммерческая застройка	Назначение (НЭИ)	коммерческая застройка	коммерческая застройка	коммерческая застройка	коммерческая застройка	коммерческая застройка
собственность	Вид права	собственность	собственность	собственность	собственность	собственность
электроснабжение, водоснабжение, канализация, теплоснабжение	Наличие коммуникаций	нет	электроснабжение, водоснабжение, канализация	электроснабжение, газоснабжение	электроснабжение, канализация, газоснабжение	электроснабжение, канализация, водоснабжение
6 657	Площадь, кв. м	5 000	10 000	6 100	5 700	10 000
66,57	Площадь, сот.	50,00	100,00	61,00	57,00	100,00
0,6657	Площадь, га	0,500	1,000	0,610	0,570	1,000
1-я линия второстепенной улицы города	Расположение относительно автомагистрали	2-я линия региональной автодороги	1-я линия территориальной автодороги	2-я линия федеральной автодороги	1-я линия федеральной автодороги	1-я линия региональной автодороги
-	Цена предложения, руб.	7 900 000	50 000 000	16 300 000	13 500 000	29 000 000
-	Удельная цена предложения, руб./кв. м	1 580	5 000	2 672	2 368	2 900
-	Источник информации	<a href="https://ramenskoje.cian.ru/sale">https://ramenskoje.cian.ru/sale</a>	<a href="https://ramenskoye.cian.ru/">https://ramenskoye.cian.ru/</a>	<a href="https://solnechnogorsk.cian.ru/">https://solnechnogorsk.cian.ru/</a>	<a href="https://ramenskoye.cian.ru/">https://ramenskoye.cian.ru/</a>	<a href="https://zvenigorod.cian.ru/">https://zvenigorod.cian.ru/</a>

		<a href="/commercial/203376963/">/commercial/203376963/</a>	<a href="sale/commercial/210322922/">sale/commercial/210322922/</a>	<a href="ian.ru/sale/commercial/203947806/">ian.ru/sale/commercial/203947806/</a>	<a href="sale/commercial/168110092/">sale/commercial/168110092/</a>	<a href="u/sale/commercial/166708838/">u/sale/commercial/166708838/</a>
--	--	---	---	---	---	---

Расчет рыночной стоимости земельных участков в рамках сравнительного подхода приведен в нижеследующей таблице:

**Таблица 43**

Элемент сравнения	Единица измерения	Объекты-аналоги				
		№ 1	№ 2	№ 3	№ 4	№ 5
Цена предложения	руб./кв. м	1 580	5 000	2 672	2 368	2 900
<b>Корректирующие поправки</b>						
<b>Поправка на торговывание</b>	%	-15,0%	-15,0%	-15,0%	-15,0%	-15,0%
	руб.	-237	-750	-401	-355	-435
Скорректированная цена	руб./кв. м	1 343	4 250	2 271	2 013	2 465
<b>Поправка на передаваемые имущественные права</b>	%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%
	руб.	0	0	0	0	0
Скорректированная цена	руб./кв. м	1 343	4 250	2 271	2 013	2 465
<b>Поправка на местоположение (направление)</b>	%	0,0%	0,0%	-19,2%	0,0%	-45,3%
	руб.	0	0	-436	0	-1 117
Скорректированная цена	руб./кв. м	1 343	4 250	1 835	2 013	1 348
<b>Поправка на местоположение (удаленность от МКАД)</b>	%	20,4%	2,7%	28,3%	-37,7%	13,8%
	руб.	274	114	520	-760	187
Скорректированная цена	руб./кв. м	1 617	4 364	2 355	1 254	1 534
<b>Поправка на назначение</b>	%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%
	руб.	0	0	0	0	0
Скорректированная цена	руб./кв. м	1 617	4 364	2 355	1 254	1 534
<b>Поправка на наличие коммуникаций</b>	%	41,8%	8,3%	8,1%	-0,2%	8,3%
	руб.	675	360	190	-2	127
Скорректированная цена	руб./кв. м	2 292	4 724	2 545	1 251	1 661
<b>Поправка на площадь</b>	%	-3,4%	5,0%	-1,1%	-1,9%	5,0%
	руб.	-78	238	-27	-23	84
Скорректированная цена	руб./кв. м	2 214	4 962	2 518	1 228	1 745
<b>Поправка на расположение относительно автомагистралей</b>	%	-10,7%	-17,4%	-13,8%	-22,5%	-17,4%
	руб.	-237	-861	-347	-276	-303
Скорректированная цена	руб./кв. м	1 977	4 101	2 171	952	1 442
Сумма модулей поправок	%	91,3%	48,3%	85,5%	77,2%	104,8%
1/к/100	-	0,01100	-	0,01170	-	0,00950
Вес аналогов	-	0,342	0	0,363	0	0,295
Средневзвешенная цена	руб./кв. м	1 890				
Площадь объекта оценки	кв. м	6 657				
Рыночная стоимость земельного участка (округленно)	руб.	12 600 000				
Площадь земельного участка с кадастровым номером 50:23:0110207:153	кв. м	2 106				
Рыночная стоимость земельного участка с кадастровым номером 50:23:0110207:153	руб.	4 000 000				
Площадь земельного участка с кадастровым номером 50:23:0110207:152	кв. м	4 551				
Рыночная стоимость земельного участка с кадастровым номером 50:23:0110207:152	руб.	8 600 000				

## Обоснование корректирующих поправок

**Поправка на уторговывание.** Показатель скидки на уторговывание определен в размере среднего значения величины уторговывания расширенного интервала неактивного рынка<sup>22</sup>:

Таблица 44

Класс объектов	Неактивный рынок		
	Среднее	Расширенный интервал	
Земельные участки под офисно-торговую застройку (с населением до 500 тыс. чел и уровнем доходов ниже среднего)	15%	11,1%	18,9%

**Поправка на передаваемые имущественные права на земельный участок** вводилась согласно независимым аналитическим данным<sup>23</sup>, представленным в таблице ниже:

Таблица 45

Наименование коэффициента	Среднее значение	Доверительный интервал	
<b>Категория города - с населением до 500 тыс. чел. и уровнем доходов ниже среднего</b>			
Отношение удельной цены земельных участков под офисно-торговую застройку в долгосрочной аренде к удельной цене аналогичных участков в собственности	0,85	0,80	0,90

Поскольку все объекты находятся на праве собственности поправка на имущественные права не вводилась.

**Поправка на местоположение** призвана отразить отличие стоимости объекта недвижимости, определяемое его местоположением (направлением и удаленностью от МКАД).

Поправка на направление вводилась на основе соотношения средних цен на земельные участки по соответствующим направлениям, данные представлены в таблице ниже. Величина поправки на местоположение (направление) была определена на основе соотношения средних цен на земельные участки под ИЖС в районах расположения рассматриваемых объектов<sup>24</sup>. Данное допущение, на наш взгляд, в достаточной мере обосновано, так как привлекательность района в значительной степени определяется близостью к центрам деловой активности и ограниченностью предложений, которые также отражаются в ценах на земельные участки под ИЖС.

Таблица 46

Направление	Расстояние от МКАД, км									Среднее значение по направлению, тыс. руб./сотка
	до 15 км			от 15 до 30 км			от 30 до 50 км			
	min стоим ость земель , тыс. руб./с отка	max стоим ость земель , тыс. руб./с отка	средняя стоим ость земель , тыс. руб./с отка	min стоим ость земель , тыс. руб./с отка	max стоим ость земель , тыс. руб./с отка	средняя стоим ость земель , тыс. руб./с отка	min стоим ость земель , тыс. руб./с отка	max стоим ость земель , тыс. руб./с отка	средняя стоим ость земель , тыс. руб./с отка	
Дмитровское	360	525	443	159	443	301	73	238	156	300
Ленинградс	285	725	505	170	384	277	118	213	166	316

<sup>22</sup> Справочник оценщика недвижимости-2018. Земельные участки. Часть 2 (стр. 286)

<sup>23</sup> Справочник оценщика недвижимости-2018. Земельные участки. Часть 2 (стр. 87)

<sup>24</sup> R-Way № 285, стр. 10

Направление	Расстояние от МКАД, км									Среднее значение по направлению, тыс. руб./сотка
	до 15 км			от 15 до 30 км			от 30 до 50 км			
	min стоимость земель, тыс. руб./сотка	max стоимость земель, тыс. руб./сотка	средняя стоимость земель, тыс. руб./сотка	min стоимость земель, тыс. руб./сотка	max стоимость земель, тыс. руб./сотка	средняя стоимость земель, тыс. руб./сотка	min стоимость земель, тыс. руб./сотка	max стоимость земель, тыс. руб./сотка	средняя стоимость земель, тыс. руб./сотка	
коё										
Рижское	345	750	548	207	582	395	158	450	304	415
Рублево-Успенское	1 200	2 451	1 826	561	747	654	292	564	428	969
Минское	540	1 000	770	232	595	414	119	314	217	467
Киевское	-	-	604*	277	486	382	156	300	228	404
Симферопольское	286	589	438	210	350	280	70	213	142	286
Каширское	250	515	383	134	345	240	70	166	118	247
Рязанское	300	531	416	125	393	259	47	135	91	255
Нижегородское	258	667	463	122	363	243	55	180	118	274
Щелковское	182	450	316	133	355	244	87	190	139	233
Ярославское	291	538	415	150	436	293	74	208	141	283

\* В отсутствие данных о ценах на участки на Киевском шоссе на удалении до 15 км от МКАД, средняя цена земель определялась как среднее значение цены участков Минского и Симферопольского шоссе до 15 км от МКАД, что также коррелирует со средней ценой участков Киевского шоссе до 30 км от МКАД и средней ценой участков Минского и Симферопольского шоссе на данном расстоянии (347 тыс. руб./сот).

Учитывая, что объекты-аналоги имеют разную удаленность от МКАД, считаем необходимым для последующих расчетов произвести расчет корректировки по данному признаку на основе проведения корреляционно-регрессионного анализа зависимости средневесовых цен предложений от удаленности от МКАД. Зависимость определялась на основе данных аналитиков<sup>25</sup>.

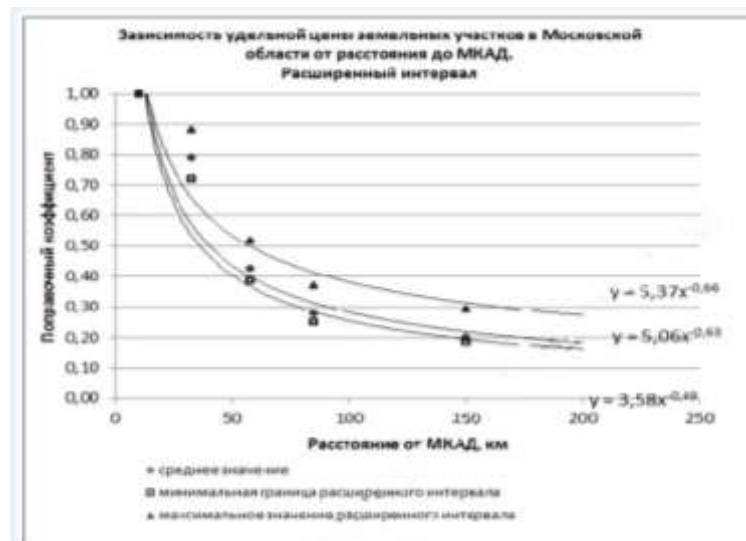


Рисунок 18

Как видно из рисунка выше, зависимость средневесовых цен предложений от удаленности от МКАД описывается следующей формулой:

$$y = 5,06x^{-0,63}$$

Расчет поправки с учетом данной зависимости, а также расчет поправки на направление представлены в таблице ниже.

<sup>25</sup> Справочник оценщика недвижимости-2018. Земельные участки. Часть 1 (стр. 131)

**Таблица 47. Расчет поправки на местоположение**

Наименование	Объект оценки	№ 1	№ 2	№ 3	№ 4	№ 5
Направление	Новорязанское	Новорязанское	Новорязанское	Ленинградское	Новорязанское	Можайское
Корректирующий коэффициент	255	255	255	316	255	467
Корректировка, %		0,0%	0,0%	-19,2%	0,0%	-45,3%
Удаленность от МКАД	35	47	36,5	52	16,5	43
Корректирующий коэффициент	0,539	0,447	0,525	0,420	0,865	0,473
Корректировка, %	-	20,4%	2,7%	28,3%	-37,7%	13,8%

**Поправка на назначение** не вводилась, поскольку объект оценки и объекты-аналоги имеют сопоставимое назначение.

**Поправка на наличие коммуникаций.** Оценка земельного участка учитывает количественный и качественный состав коммуникаций и возможность присоединения к существующим сетям.

Изменение стоимости земельного участка в зависимости от наличия подведенных коммуникаций можно дифференцировать следующим образом:

**Таблица 48**

Тип коммуникаций	Источник информации <sup>126</sup>	Источник информации <sup>227</sup>	Используемые в расчетах повышающие значения	Используемые в расчетах понижающие значения
газоснабжение	10-25%	19-26%	20,0%	-16,7%
электроснабжение	10-20%	17-21%	17,0%	-14,5%
канализация	5-15%	16-23%	8,3%	-7,6%
водоснабжение	5-15%		8,3%	-7,6%
теплоснабжение	5-15%		8,3%	-7,6%

Таким образом, поправка на наличие коммуникаций составит:

**Таблица 49**

Наименование	Объект оценки	№ 1	№ 2	№ 3	№ 4	№ 5
Коммуникации	электроснабжение, водоснабжение, канализация, теплоснабжение	нет	электроснабжение, водоснабжение, канализация	электроснабжение, газоснабжение	электроснабжение, канализация, газоснабжение	электроснабжение, канализация, водоснабжение
Корректировка, %	-	41,8%	8,3%	8,1%	-0,2%	8,3%

**Поправка на площадь.** В таблице ниже приведены корректирующие коэффициенты<sup>28</sup>, отражающие соотношение цен земельных участков под коммерческую застройку, различающихся по величине площади:

**Таблица 50. Земельные участки под коммерческую застройку**

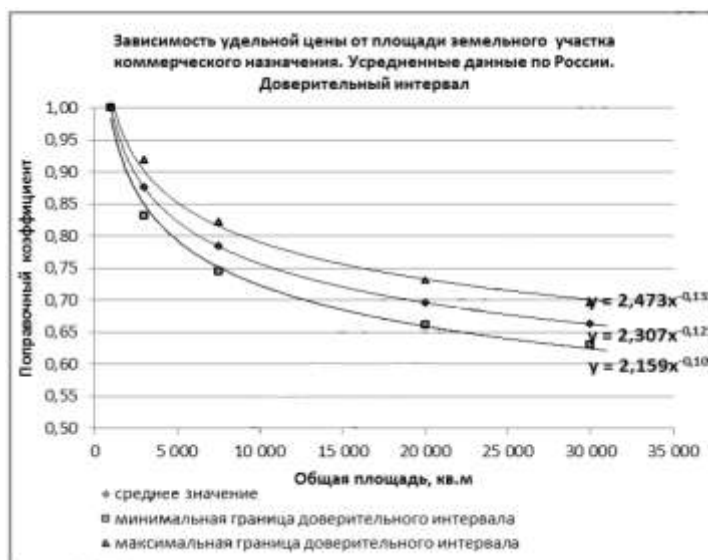
Площадь, га	Объекты-аналоги					
	<0,1	0,1-0,5	0,5-1,0	1,0-3,0	>3,0	
Объект оценки	<0,1	1,00	1,14	1,28	1,44	1,51
	0,1-0,5	0,88	1,00	1,12	1,26	1,32
	0,5-1,0	0,78	0,90	1,00	1,13	1,18
	1,0-3,0	0,70	0,79	0,89	1,00	1,05
	>3,0	0,66	0,76	0,85	0,95	1,00

<sup>26</sup> <http://www.ceae.ru/ocenka-zemel-uchastkov.htm>

<sup>27</sup> Справочник оценщика недвижимости-2018. Земельные участки. Часть 2 (стр. 163)

<sup>28</sup> Справочник оценщика недвижимости-2018. Земельные участки. Часть 2 (стр. 101, 112)

Учитывая, что оцениваемый объект и аналоги отличаются по площади, считаем необходимым для последующих расчетов произвести анализ корректировки по данному признаку на основе результатов корреляционно-регрессионного анализа, отраженных в указанном выше источнике информации.



**Рисунок 19. Зависимости удельной цены земельных участков под коммерческую застройку**

Как видно из рисунка выше, зависимость удельной цены земельных участков под коммерческую застройку от площади описывается следующей формулой:

$$y = 2,307x^{-0,121}.$$

Исходя из доступной аналитической информации, расчет коэффициента зависимости осуществлялся для площади более 1 000 кв. м. При этом, Оценщик исходил из допущения, что для объектов площадью менее 1 000 кв. м разница в площади не оказывает влияния на цену объекта.

Учитывая вышеизложенное, поправка на площадь составит:

**Таблица 51**

Наименование	Объект оценки	№ 1	№ 2	№ 3	№ 4	№ 5
Площадь, кв. м	6 657	5 000	10 000	6 100	5 700	10 000
Корректирующий коэффициент	0,795	0,823	0,757	0,804	0,810	0,757
Корректировка, %	-	-3,4%	5,0%	-1,1%	-1,9%	5,0%

**Поправка на расположение относительно автомагистрали** вводилась согласно независимым аналитическим данным<sup>29</sup>, представленным в таблице ниже:

**Таблица 52**

Наименование коэффициента	Среднее значение	Доверительный интервал	
Отношение удельной цены объекта, расположенного вдоль федеральной автодороги, к удельной цене такого же объекта, расположенного вдоль прочей автодороги, не являющейся трассой	1,29	1,16	1,42
Отношение удельной цены объекта, расположенного вдоль территориальной (региональной) автодороги, к удельной цене	1,21	1,12	1,31

<sup>29</sup> Справочник оценщика недвижимости-2018. Земельные участки. Часть 1 (стр. 231)

такого же объекта, расположенного вдоль прочей автодороги, не являющейся трассой			
Отношение удельной цены объекта, расположенного вдоль городской автодороги, к удельной цене такого же объекта, расположенного вдоль прочей автодороги, не являющейся трассой	1,17	1,10	1,24

Таким образом, поправка на местоположение составит:

**Таблица 53**

Наименование	Объект оценки	№ 1	№ 2	№ 3	№ 4	№ 5
Расположение относительно автомагистрали	1-я линия второстепенной улицы города	2-я линия региональной автодороги	1-я линия региональной автодороги	2-я линия федеральной автодороги	1-я линия федеральной автодороги	1-я линия региональной автодороги
Корректирующий коэффициент	1,00	1,12*	1,21	1,16**	1,29	1,21
Корректировка, %	-	-10,7%	-17,4%	-13,8%	-22,5%	-17,4%

\* Поскольку объект аналог № 1 расположен на второй линии региональной автодороги корректирующий коэффициент принят на уровне минимального значения для объектов, расположенных на региональных трассах и составил 1,12.

\*\* Поскольку объект аналог № 3 расположен на второй линии федеральной трассы корректирующий коэффициент принят на уровне минимального значения для объектов, расположенных на региональных трассах и составил 1,16

Для расчета взвешенной стоимости была проанализирована выборка скорректированных величин имеющихся объектов-аналогов. Для этого было рассчитано среднеквадратическое отклонение или стандартный разброс (квадратный корень из дисперсии случайной величины — меры разброса данной случайной величины, т. е. её отклонения от математического ожидания).

Среднеквадратическое отклонение для имеющейся выборки рассчитывается по формуле:

$$S_t = \sqrt{\sum_{i=1}^N \frac{(M - X_i)^2}{N}}, \text{ где:}$$

$S_t$  – среднеквадратическое отклонение от математического ожидания случайной величины;

$M$  – математическое ожидание случайной величины (среднее значение);

$X_i$  – величина скорректированной стоимости объекта аналога;

$N$  – количество элементов в выборке.



Как видно из приведенного графика, наиболее вероятное значение рыночной стоимости находится в пределах одного среднеквадратического отклонения от среднего значения.

Таблица 54

Среднеквадратическое отклонение, руб./кв. м	Диапазон для применяемых к расчету скорректированных цен продаж, руб./кв. м	
	мин	макс
1 074	1 054	3 203

Таким образом, объекты-аналоги № 2, 4 выходят за рамки диапазона. Следовательно, Оценщик принимает решение не учитывать их при определении рыночной стоимости объекта оценки.

Далее каждой скорректированной цене продажи присваиваются веса, соответствующие количеству корректировок. Весовое значение каждого аналога определяется по формуле:

$$V_i = \frac{1/x_i}{\sum_i 1/x_i}$$

где:

$V_i$  – значение весового коэффициента для данной скорректированной цены продажи;

$X_i$  – сумма модулей поправок.

**Таким образом, рыночная стоимость объекта оценки, определенная в рамках сравнительного подхода, составляет 105 600 000 (Сто пять миллионов шестьсот тысяч) рублей, в том числе:**

Таблица 55

Наименование объекта	Результат сравнительного подхода, руб.
Рыночная стоимость здания	93 000 000
Рыночная стоимость земельного участка с кадастровым номером 50:23:0110207:153	4 000 000
Рыночная стоимость земельного участка с кадастровым номером 50:23:0110207:152	8 600 000
<b>Итого</b>	<b>105 600 000</b>



### **9.3. Определение рыночной стоимости объекта оценки доходным подходом**

Согласно п. 15, 16 ФСО № 1 «*Доходный подход – совокупность методов оценки, основанных на определении ожидаемых доходов от использования объекта оценки. Доходный подход рекомендуется применять, когда существует достоверная информация, позволяющая прогнозировать будущие доходы, которые объект оценки способен приносить, а также связанные с объектом оценки расходы.*

Согласно п. 23 ФСО № 7 в рамках доходного подхода стоимость недвижимости может определяться методом прямой капитализации, методом дисконтирования денежных потоков или методом капитализации по расчетным моделям.

*Метод прямой капитализации* применяется для оценки объектов недвижимости, не требующих значительных капитальных вложений в их ремонт или реконструкцию, фактическое использование которых соответствует их наиболее эффективному использованию. Определение стоимости объектов недвижимости с использованием данного метода выполняется путем деления соответствующего рынку годового дохода от объекта на общую ставку капитализации, которая при этом определяется на основе анализа рыночных данных о соотношениях доходов и цен объектов недвижимости, аналогичных оцениваемому объекту;

*Метод дисконтирования денежных потоков* применяется для оценки недвижимости, генерирующей или способной генерировать потоки доходов с произвольной динамикой их изменения во времени путем дисконтирования их по ставке, соответствующей доходности инвестиций в аналогичную недвижимость;

*Метод капитализации по расчетным моделям* применяется для оценки недвижимости, генерирующей регулярные потоки доходов с ожидаемой динамикой их изменения. Капитализация таких доходов проводится по общей ставке капитализации, конструируемой на основе ставки дисконтирования, принимаемой в расчет модели возврата капитала, способов и условий финансирования, а также ожидаемых изменений доходов и стоимости недвижимости в будущем.

Исходя из описания методов в рамках подхода, следует, что для получения адекватного и достоверного результата по расчетам рыночной стоимости объектов недвижимости доходным подходом, необходимо:

- устойчивое состояние внешней экономической среды, рынка недвижимости в районе расположения объекта оценки;
- развитый рынок соответствующего типа недвижимости в районе расположения оцениваемого объекта.

Для расчета рыночной стоимости объекта оценки в рамках доходного подхода был применен метод прямой капитализации.

Оценщик проанализировал

Доходы от эксплуатации здания определены на основе данных Заказчика об условиях действующих договоров аренды.

Согласно данным о составе арендаторов (Реестр арендаторов на 15.06.2019) в следующей таблице представлены сведения о сдаваемой в аренду площади и величине арендной платы по состоянию на июнь 2019 г. Данные ставки аренды приведены с учетом НДС и без учета части коммунальных расходов (отопление), дополнительно оплачиваемых арендатором.

**Таблица 56**

№ п/п	Арендатор	№ договора	Срок действия договора	Площадь, кв. м	Величина арендной платы, руб./кв. м/ год
<b>1 ЭТАЖ</b>					
1	ЗАО «ДИКСИ Юг»	0354-Дюг/2012 18.12.12	22.04.2024	528,00	11 871
2	ИП Корнев А.Н.	2019-889/77 от 30.01.19	30.11.2019	97,30	9 644
3	ООО «Базидио КИТ»	10 от 01.01.17	30.09.2019	51,00	15 318
4	ИП Аносов Олег Валерьевич	6 от 01.05.18	25.12.2019	26,30	21 399
5	ООО «Бета-М» / «Красное&Белое»	БМ-106-07/2014 от 18.05.15	27.07.2022	92,90	14 209
6	ИП Зубкова Л.А.	7 от 01.10.16 , автопродлонгация на 11 мес.	31.05.2020	27,40	11 330
7	Зайцева Л.В.	2018-606/77 от 05.02.19	01.11.2019	5,00	19 525
8	ИП Титов Максим Владимирович	2018-6286/77 от 09.10.18	01.09.2019	1,00	48 814
	Свободные площади	киоск		7,00	
	Итого сдаваемые площади 1 этажа, кв. м			835,90	
	Свободные площади, кв.м			7,00	
<b>2 ЭТАЖ</b>					
9	ООО "АВАНГАРД"	2018-6432/77 от 16.10.18	01.10.2019	78,70	6 102
10	Антонова Е.С.	2019-608/77 от 05.02.19	10.12.2019	16,90	9 000
11	Рябина Анна Сергеевна	2019-2051/77 с 01/03/19	01.02.2020	21,50	9 751
12	ООО "БЭСТ ПРАЙС" = FIX - PRICE	0068-ФП/2013 от 31.10.2013, доп. согл от 13/12/16, п.4 - с пролонг. на 11 мес.	30.07.2019	262,10	7 554
13	Аксенова О.В.	2018-6284/77 от 09.10.18	01.08.2019	3,45	17 686
14	Киреева Олеся Владимировна	2019-889/77 от 18.02.19	01.02.2020	31,40	6 600
	Свободные площади			354,30	
	Итого сдаваемые площади 2 этажа, кв. м			768,35	
	Свободные площади, кв.м			354,30	
<b>3 ЭТАЖ</b>					
15	Янович А.Н.	2018-6283/77 от 09.10.18	11.08.2019	14,80	8 542
	Свободные площади			299,9	
	Итого сдаваемые площади 3 этажа, кв. м			314,70	
	Свободные площади, кв. м			299,90	
<b>ЦОКОЛЬ</b>					
16	ИП Исубова Загра Ибнихажаровна	1008 от 01/11/18, автопродлонгация на 11 мес.	30.09.2019	29,20	5 342
17	ИП Калашников Андрей Иванович	2019-1124/77 от 26.02.19	20.01.2020	33,50	6 000
18	Южнакова Ирина Александровна	2018-6291/77 от 09.10.18	01.08.2019	13,30	6 882
19	Громова Анна Александровна	215 от 27.09.2017, автопродлонгация на 11 мес.	21.05.2020	21,00	7 143

№ п/п	Арендатор	№ договора	Срок действия договора	Площадь, кв. м	Величина арендной платы, руб./кв. м/ год
20	Орешкин А.С.	2018-6262/77 от 08.10.18	01.10.2019	29,15	4 271
21	ИП Дёмина Оксана Борисовна	1002 от 01.02.2017 автопродлонгация на 11 мес.	31.12.2019	21,60	5 556
22	Аниськина А.О.	2018-6289/77 от 09.10.18	01.08.2019	24,80	5 413
23	ООО АВТОЗУМ	2019-1831/77 от 28.03.19	20.01.2020	45,00	7 867
24	ИП Круглова Лидия Александровна	2018-8209/77 от 14.12.18	01.11.2019	38,30	5 492
25	Шувалов Максим Анатольевич	2019-607/77 от 05.12.19	25.12.2019	59,50	4 200
	Свободные площади	-	-	194,50	-
	Итого сдаваемые площади цокольного этажа, кв. м	-	-	509,85	-
	Свободные площади, кв.м	-	-	194,50	-
	Итого арендопригодная площадь здания	-	-	2 428,80	-
	Итого сдано, кв. м	-	-	1 573,10	-
	Взвешенная (по площади) ставка аренды 1 этажа, руб./ кв. м/ год				12 459
	Взвешенная (по площади) ставка аренды 2 этажа, руб./ кв. м/ год				7 463
	Взвешенная (по площади) ставка аренды 3 этажа, руб./ кв. м/ год				8 542
	Взвешенная (по площади) ставка аренды цокольного этажа, руб./ кв. м/ год				5 681
	<b>Взвешенная (по площади) ставка аренды, руб./ кв. м/ год</b>	-	-		<b>9 748</b>
	Компенсация коммунальных платежей, руб./год				3 012 000
	<b>Взвешенная (по площади) ставка аренды, руб./ кв. м/ год с учетом коммунальных платежей, руб./ кв. м/ год</b>				<b>11 663</b>
	Итого свободно для сдачи в аренду, кв. м	-	-	855,70	-
<b>АРЕНДА ЗЕМЛИ / павильоны на улице</b>					
26	Осипова Анна Леонидовна	2019-2732/77 от 22.05.19	01.04.2020	21,00	11 429
27	ИП Браславский А.В,	2018-6428/77 от 16.10.18	01.08.2019	17,50	6 973
28	ДАМИНОВА С.С.	2019-1788/77 от 27.03.19	05.02.2020	13,40	15 224
29	ИП Онсузян Хорен Аганесович	2018-6430/77 от 16.10.18	01.08.2019	16,50	12 364
	Сдаваемые площади на земельном участке, кв. м			68,40	
	Свободные площади, кв. м			0,00	

Оценщик проанализировал ставки аренды в торговом центре на соответствие рыночным данным. В следующей таблице представлены

предложения по аренде торговых помещений в торговых центрах г. Раменское на дату оценки:

**Таблица 57**

Адрес	Назначение	Площадь, кв. м	Ставка аренды, руб./кв. м/год	Источник информации
г. Раменское, ул. Десантная, д. 14	Торговое в ТЦ	от 10 до 574	15 840	<a href="https://ramenskoye.cian.ru/rent/commercial/214087751/">https://ramenskoye.cian.ru/rent/commercial/214087751/</a>
г. Раменское, ул. Михалевича, 116а	Торговое в ТЦ	от 18 до 1000	6 000	<a href="https://ramenskoye.cian.ru/rent/commercial/195910844/">https://ramenskoye.cian.ru/rent/commercial/195910844/</a>
Раменский городской округ, Заболотьевское с/пос, Совхоза Раменское поселок	Торговое в ТЦ	34	9 600	<a href="https://ramenskoye.cian.ru/rent/commercial/192284498/">https://ramenskoye.cian.ru/rent/commercial/192284498/</a>
г. Раменское, р-н Западный, ул. Чугунова, 18А	Торговое в ТЦ	300	10 800	<a href="https://ramenskoye.cian.ru/rent/commercial/169368312/">https://ramenskoye.cian.ru/rent/commercial/169368312/</a>
г. Раменское, ул. Михалевича, д. 49	Торговое в ТЦ	100	6 000	<a href="https://ramenskoye.cian.ru/rent/commercial/213762799/">https://ramenskoye.cian.ru/rent/commercial/213762799/</a>
г. Раменское, ул. Чугунова, д. 2	Торговое в ТЦ	20	16 200	<a href="https://regionalreality.ru/ramenskoe/offers/rent-commercial-trade/85559664/">https://regionalreality.ru/ramenskoe/offers/rent-commercial-trade/85559664/</a>
Среднее значение, руб./кв. м /год			9 891	
Минимальное значение, руб./кв. м/ год			6 000	
Максимальное значение, руб./кв. м/ год			16 200	

При этом, согласно независимым аналитическим данным за 2018 г. (раздел 6.3. Отчета) средние ставки аренды за помещения свободного назначения и торговые помещения составляют:

**Таблица 58**

Удаленность от МКАД	Торговые помещения	ПСН
от 10 до 31,5 км	14 300	10 700
От 31,5 до 64,25	11 200	8 700

Таким образом, средневзвешенная по площади ставка аренды в размере 11 663 руб./кв. м/ год соответствует рыночным условиям.

**Таким образом, к дальнейшим расчетам принята величина дохода от сданных в аренду площадей в размере 16 105 111 руб./год.**

Согласно данным Заказчика, вакантные площади здания составляют на июнь 2019 г. - 35,2% арендопригодной площади.

Оценщик проанализировал возможности более высокой заполняемости торгового центра без проведения реконцепции и вложения средств. Любой ТРК рано или поздно морально устаревает, вакансия площадей увеличивается, а трафик неизбежно падает. Признаки устаревания могут обнаружиться и раньше, если в окружении растет конкуренция.

Объект оценки функционирует с 2011 года. Основная часть арендаторов сосредоточена вокруг якорных арендаторов: сетевого магазина «Дикси» и «Красное и Белое». Третий этаж здания остается в основном незаполненным.

При этом, на дату оценки, в ближайшем окружении объекта оценки:

- открылся современный торгово-развлекательный центр «Раменское» по адресу: г. Раменское, ул. Михалевича, д. 5, общей площадью 5 000 кв. м (850 м от объекта оценки).
- открылся современный торговый центр «Солнечный», по адресу: г. Раменское, ул. Вокзальная, д. 4Б, общей площадью 9 400 кв. м в непосредственной близости от автовокзала и ж/д станции «Раменское» (600 м от объекта оценки).
- открылся торговый центр «Галерея» по адресу: г. Раменское, ул. Чугунова, д. 15а площадью 2 500 кв. м (2,65 км от объекта оценки).
- имеется торговый центр «Антей», по адресу: г. Раменское, ул. Гурьева, д. 27 (160 м от объекта оценки).

Согласно данным аналитиков рынка<sup>30</sup> недозагрузка при сдаче в аренду офисно-торговых объектов составляет диапазон от 11,0 до 24,7%.

Таким образом, учитывая текущий уровень недозагрузки, а также наличие в ближайшем окружении объекта оценки крупных торговых центров, отвечающих потребностям арендаторов и покупателей, стагнацию рынка торговой недвижимости региона, в качестве рыночно обоснованного принят уровень недозагрузки в размере 24,7%.

Для корректного учета, ожидаемого к получению дополнительного дохода при недозагрузке помещений в размере 24,7% была проанализирована недозагрузка помещений и средневзвешенная ставка аренды по этажам.

Расчет дополнительного дохода приведен в следующей таблице.

**Таблица 59**

Этаж	Арендпригодная площадь, кв. м	Фактически сданная площадь, кв. м	Взвешенная (по площади) ставка аренды, руб./ кв. м / год	Недозагрузка фактическая, %	Свободная площадь, кв. м	Доля в недозагрузке, %	Дополнительно сдаваемая площадь, кв. м	Дополнительный доход, руб./ год
1	835,9	828,9	12 459	0,8%	7	0,8%	2,1	26 069
2	768,35	414,05	7 463	46,1%	354,3	41,4%	105,9	790 429
3	314,7	14,8	8 542	95,3%	299,9	35,0%	89,6	765 792
цоколь	509,85	315,35	5 681	38,1%	194,5	22,7%	58,1	330 292
<b>Итого</b>	<b>2428,8</b>	<b>1573,1</b>		<b>35,2%</b>	<b>855,7</b>		<b>255,7</b>	<b>1 912 582</b>

**К дальнейшим расчетам принята величина дополнительного дохода от аренды в размере 1 912 582 руб./год.**

**Операционные расходы** – это совокупность затрат на обслуживание объекта. Среди факторов, влияющих на формирование операционных расходов, можно назвать площадь объекта, его классность, пакет услуг, уровень технической оснащенности и качество обслуживания. Операционные расходы – это сумма, покрывающая затраты собственника на обеспечение жизнедеятельности здания.

<sup>30</sup> Справочник оценщика недвижимости-2017. Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов. Текущие и прогнозные характеристики рынка для доходного подхода (стр.46)

Операционные расходы включают в себя эксплуатацию инженерных систем и оборудования, уборку, организацию системы безопасности, вывоз мусора, обслуживание прилегающей территории, кейтеринг, услуги ресепшн и т.д. Наиболее востребованными видами работ считаются эксплуатация инженерных систем, охрана и уборка общих зон. Кроме того, если оплата коммунальных услуг не осуществляется по факту, то она может быть включена в общий пакет операционных расходов.

Согласно выводам обзора рынка среднее значение операционных расходов для торгового сегмента в г. Москве составляет 2 000 - 10 000 руб./кв. м/год без НДС.

Согласно данным Заказчика операционные расходы за 2018 г. составляют 9 413 112 руб. с учетом НДС (3 180 руб./кв. м/год на общую площадь торгового центра), что соответствует диапазону рыночных показателей.

Корректировка операционных расходов в связи с получением дополнительных доходов не проводилась, поскольку возникаемые в связи с получением дополнительных доходов расходы (переменные) подлежат компенсации арендатором сверх учитываемой арендной платы.

Состав операционных расходов приведен в следующей таблице.

**Таблица 60**

<b>Расходы</b>	<b>ежемесячно, руб.</b>	<b>Октябрь-апрель, ежемесячно, руб.</b>	<b>Разовые платежи, руб.</b>	<b>в год, руб.</b>
Тех.эксплуатация инженерных систем	200 000			2 400 000
Уборка снега			48 000	48 000
Подготовка к отопительному сезону			37 000	37 000
Поверка узлов учета			60 000	60 000
Ремонтные работы инженерных систем			37 500	37 500
Замена грязезащитных ковров		18 560		129 920
Холодное водоснабжение и водоотведение (среднее)	5 900			70 800
Отопление		94 000		658 000
Электроэнергия (среднее)	197 000			2 364 000
Охрана	90 000			1 080 000
ТО ОПС	10 000			120 000
ТО систмы видеонаблюдения	20 000			240 000
Вывоз мусора	24 250			291 000
Налог на имущество (здание)				1 680 908
Налог на земельный участок 50:23:0110207:153				62 000
Налог на земельный участок 50:23:0110207:152				133 984
<b>ИТОГО</b>				<b>9 413 112</b>

В качестве операционных расходов для дальнейших расчетов на дату оценки принята данная величина 9 413 112 руб.

Согласно данным Заказчика, часть коммунальных платежей (отопление, охрана) компенсируется арендатором - оплачивается дополнительно сверх арендных платежей. По данным Заказчика на июнь 2019 г. данная величина составила 251 000 руб./мес. или 3 012 000 руб./год.

**Ставка капитализации** представляет собой коэффициент, устанавливающий зависимость текущей стоимости объекта от ожидаемого дохода от его эксплуатации:

$$ТС = ЧОД / СК,$$

где: ТС – текущая стоимость;

СК – ставка капитализации;

ЧОД – чистый операционный доход.

Значение ставки капитализации на неактивном рынке офисно-торговой недвижимости лежит в диапазоне 11,1 - 12,6%<sup>31</sup>. К расчету принято верхнее значение интервала в размере 12,6%, поскольку объект относится к низкокласной торговой недвижимости города Раменское Московской области расположенного в 35 км от МКАД и, как указано выше, с большим количеством невостребованных площадей для сдачи в аренду.

Поскольку деятельность торгового центра не предполагает использования всего оцениваемого участка с кадастровым номером 50:23:0110207:153, стоимость части участка, не участвующей в формировании доходов, учтена как непрофильный актив путем введения поправки к стоимости. Расчет стоимости данной части участка приведен в следующей таблице.

**Таблица 61**

Характеристика	Величина	Источник информации
Площадь земельного участка, не участвующего в формировании доходов, кв. м	1 251	Определена на основе инструментов кадастровой карты и сервиса (Яндекс.Карты)
Удельная стоимость земельного участка, руб./кв. м	1 890	См. раздел 9.2
Поправка на площадь земельного участка, руб. (округл)	2 400 000	-

Расчет рыночной стоимости объекта оценки доходным подходом, согласно описанному алгоритму, представлен в следующей таблице:

**Таблица 62**

Наименование	Результат
Доход от сданных в аренду площадей, руб./год	16 105 111
Компенсация коммунальных платежей, руб./год	3 012 000
Дополнительный доход от сдачи в аренду, руб./год	1 912 582
Действительный валовый доход, руб./год	21 029 693
Операционные расходы, руб./кв. м/год	3 180
Операционные расходы, руб./год	9 413 112
Чистый операционный доход, руб./год	11 616 581
Ставка капитализации, %	12,6%
<b>Рыночная стоимость объекта недвижимости, руб.</b>	<b>92 000 000</b>
Площадь избыточного участка	1 251
Поправка на площадь земельного участка, руб.	2 400 000
<b>Рыночная стоимость объекта оценки, руб.</b>	<b>94 400 000</b>

**Таким образом, рыночная стоимость недвижимого имущества, определенная доходным подходом, составляет округленно 94 400 000 рублей.**

<sup>31</sup> Справочник оценщика недвижимости-2017. Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов. Текущие и прогнозные характеристики рынка для доходного подхода (стр.122)

## 10. Согласование результатов определения рыночной стоимости

Для выведения итоговых величин стоимости объекта оценки используется метод средневзвешенной оценки, в соответствии с которым результату каждого из подходов присваивается весовой коэффициент (процедура согласования результатов). Оценщиком был приведен обоснованный отказ от применения соответствующих подходов.

При выборе весовых коэффициентов необходимо рассмотреть результаты в свете следующих критериев:

### 1. Адекватность подходов

Рынок продажи и аренды торговой недвижимости позволил выявить ряд сопоставимых объектов сравнения и учесть существенные факторы стоимости, что дает основание считать результаты, полученные в рамках применения сравнительного и доходного подходов, в полной мере адекватными.

### 2. Достоверность подходов

При расчете рыночной стоимости объекта оценки различными подходами используется информация, подтвержденная соответствующими специализированными источниками, ссылки на которые приводятся в данном Отчете.

Таким образом, в случае применения двух подходов к оценке результату каждого из примененных подходов присваиваются равные весовые коэффициенты – 0,5.

Результаты расчетов приведены в следующей таблице:

Таблица 63

Сравнительный подход, руб.	Доходный подход, руб.	Рыночная стоимость, руб.
105 600 000	94 400 000	100 000 000

**Таким образом, рыночная стоимость объекта оценки по состоянию на дату оценки составляет 100 000 000 (Сто миллионов) рублей, в том числе:**

Таблица 64

Наименование объекта	Рыночная стоимость, НДС не облагается, руб.
Нежилое здание, общей площадью 2960 кв. м, с кадастровым номером 50:23:0000000:51835, расположенное по адресу: Московская область, Раменский район, г. Раменское, ул. Бронницкая, д. 6	87 400 000
Земельный участок земель населенных пунктов, общей площадью 2 106 кв. м, с кадастровым номером 50:23:0110207:153, расположенный по адресу: Московская область, г. Раменское, ул. Бронницкая	4 000 000
Земельный участок земель населенных пунктов, общей площадью 4 551 кв. м, с кадастровым номером 50:23:0110207:152, расположенный по адресу: Московская область, г. Раменское, ул. Бронницкая	8 600 000
<b>Итого</b>	<b>100 000 000</b>

Руководствуясь п. 30 ФСО № 7, помимо указания в отчете об оценке итогового результата оценки стоимости недвижимости, оценщик приводит свое суждение о возможных границах интервала, в котором, по его мнению, может находиться эта стоимость. Данный диапазон был рассчитан исходя из



+/- 20% разброса цены от полученной рыночной стоимости. Данный диапазон продиктован ст. 40 «Налогового кодекса РФ»:

«1. Если иное не предусмотрено настоящей статьей, для целей налогообложения принимается цена товаров, работ или услуг, указанная сторонами сделки. Пока не доказано обратное, предполагается, что эта цена соответствует уровню рыночных цен.

2. Налоговые органы при осуществлении контроля за полнотой исчисления налогов вправе проверять правильность применения цен по сделкам лишь в следующих случаях:

...при отклонении более чем на 20% процентов в сторону повышения или в сторону понижения от уровня цен, применяемых налогоплательщиком по идентичным (однородным) товарам (работам, услугам) в пределах непродолжительного периода времени».

Таким образом, возможные границы интервала, в котором может находиться рыночная стоимость объекта оценки, составляют:

**Таблица 65**

Наименование объекта	Рыночная стоимость, руб.	Границы интервала, руб.	
		min	max
Нежилое здание, общей площадью 2960 кв. м, с кадастровым номером 50:23:0000000:51835, расположенное по адресу: Московская область, Раменский район, г. Раменское, ул. Бронницкая, д. 6	87 400 000	69 920 000	104 880 000
Земельный участок земель населенных пунктов, общей площадью 2 106 кв. м, с кадастровым номером 50:23:0110207:153, расположенный по адресу: Московская область, г. Раменское, ул. Бронницкая	4 000 000	3 200 000	4 800 000
Земельный участок земель населенных пунктов, общей площадью 4 551 кв. м, с кадастровым номером 50:23:0110207:152, расположенный по адресу: Московская область, г. Раменское, ул. Бронницкая	8 600 000	6 880 000	10 320 000

# ООО «Альянс - Инвест»

г. Москва, просп. Волгоградский, д. 116, корп. 1  
Тел./факс: 8(499)746-93-55, e-mail: info@alians-invest.ru

## Заключение

В соответствии с Договором № 2019-3587/77 об оказании услуг по оценке от 17.07.2019 специалисты ООО «Альянс-Инвест» провели работы по определению рыночной стоимости недвижимого имущества Банка «Кредит-Москва» (ПАО), для использования при определении цены для совершения сделки или иных действий с Объектами оценки, в том числе при совершении сделок купли-продажи, разрешении имущественных споров.

Оценка проведена по состоянию на 17.07.2019.

Оценка имущества произведена на основании предоставленных сведений об объекте оценки, а также дополнительных исследований и расчетов. Развернутая характеристика данного имущества приведена в Отчете об оценке. Отдельные части настоящей оценки не могут трактоваться самостоятельно, а только в неразрывной связи с полным текстом Отчета, принимая во внимание все содержащиеся в нем допущения и ограничения.

Рыночная стоимость Объекта оценки определена в соответствии с Федеральным законом «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» от 29.07.1998 № 135-ФЗ и на основании методов и рекомендаций, изложенных в Федеральных стандартах оценки ФСО № 1, ФСО № 2, ФСО № 3, ФСО № 7, утвержденных приказами Минэкономразвития России от 20.05.2015 № 297, № 298, № 299, от 25.09.2014 № 611, а также Стандартах и правилах оценочной деятельности ассоциации «Межрегиональный союз оценщиков» (ассоциация «МСО»), утвержденных Наблюдательным советом ассоциации «МСО» (Протокол № 19 от 11.07.2016).

Проведенные исследования и анализ позволяют сделать следующий вывод: **100 000 000 (Сто миллионов) рублей, НДС не облагается<sup>32</sup>, в том числе:**

Таблица 66

Наименование объекта	Рыночная стоимость, НДС не облагается, руб.
Нежилое здание, общей площадью 2960 кв. м, с кадастровым номером 50:23:0000000:51835, расположенное по адресу: Московская область, Раменский район, г. Раменское, ул. Бронницкая, д. 6	87 400 000
Земельный участок земель населенных пунктов, общей площадью 2 106 кв. м, с кадастровым номером 50:23:0110207:153, расположенный по адресу: Московская область, г. Раменское, ул. Бронницкая	4 000 000
Земельный участок земель населенных пунктов, общей площадью 4 551 кв. м, с кадастровым номером 50:23:0110207:152, расположенный по адресу: Московская область, г. Раменское, ул. Бронницкая	8 600 000
<b>Итого</b>	<b>100 000 000</b>

Генеральный директор

Оценщик I категории

Оценщик II категории

И.А. Симонова

И.А. Симонова

Р.И. Синдицкий

<sup>32</sup> п. 15 ст. 146 «Объект налогообложения» Налогового кодекса РФ: «Операции по реализации имущества и (или) имущественных прав должников, признанных в соответствии с законодательством РФ несостоятельными (банкротами)»

### **Список использованных источников**

1. Федеральный закон «Об оценочной деятельности в РФ» от 29.07.1998 № 135-ФЗ.
2. Федеральный стандарт оценки «Общие понятия оценки, подходы к оценке и требования к проведению оценки (ФСО № 1)», утвержденный Приказом Минэкономразвития России от 20.05.2015 № 297.
3. Федеральный стандарт оценки «Цель оценки и виды стоимости (ФСО № 2)», утвержденный Приказом Минэкономразвития России от 20.05.2015 № 298.
4. Федеральный стандарт оценки «Требования к отчету об оценке (ФСО № 3)», утвержденный Приказом Минэкономразвития России от 20.05.2015 № 299.
5. Федеральный стандарт оценки «Оценка недвижимости (ФСО № 7)», утвержденный Приказом Минэкономразвития России от 25.09.2014 № 611.
6. Стандарты и правила оценочной деятельности ассоциации «Межрегиональный союз оценщиков» (ассоциация «МСО»), утвержденные Наблюдательным советом ассоциации «МСО» (Протокол № 19 от 11.07.2016).
7. Справочник оценщика недвижимости-2017. Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов. – Нижний Новгород, 2017.
8. Справочник оценщика недвижимости-2018. Земельные участки. Части 1 и 2. – Нижний Новгород, 2018.
9. Информационно-аналитический бюллетень рынка недвижимости Rway № 280, 2018.
10. Данные из сети Интернет, ссылки на которые приведены в Отчете.

## **Приложение**

Фотографии объекта оценки

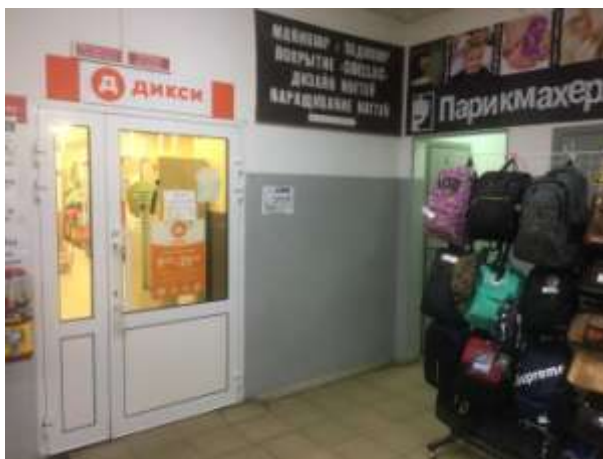




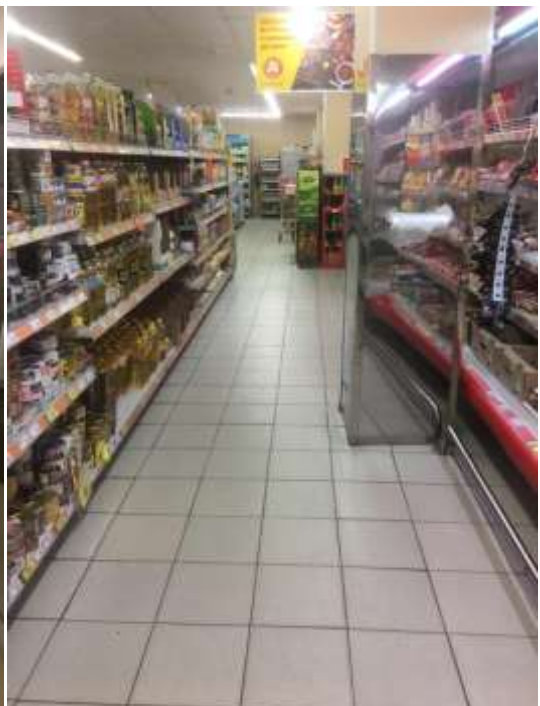


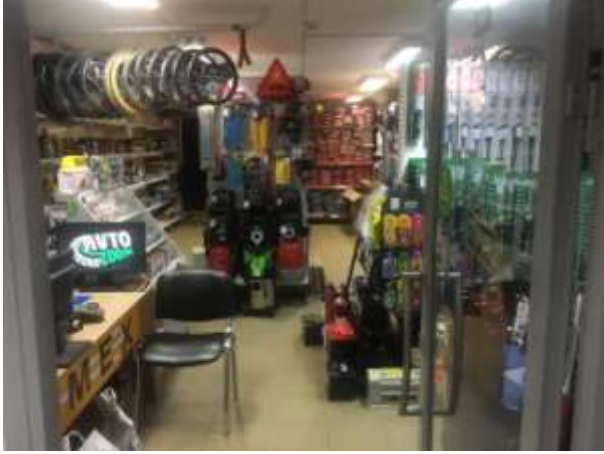




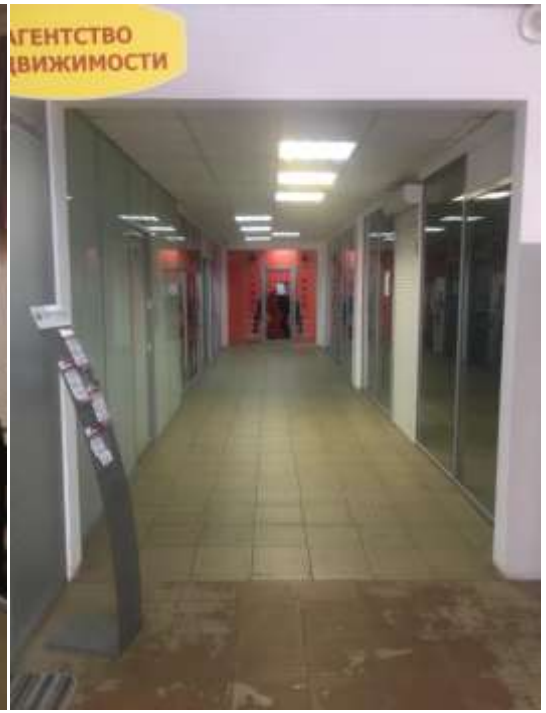














## Объекты-Аналоги

<https://ramenskoye.cian.ru/sale/commercial/210348127/>

**Торговая площадь, 534 м²**  
 Московская область, Раменское р-н Залесинский, Досюкская ул, 34  
 в Раменское шоссе, 30 км от МКАД

**40 000 000 Р**  
 74 907 Р за м²

**Ипотека**  
 от 279 300 руб/мес

**3980**  
**Capital Estate** элитная недвижимость  
 Агентство недвижимости  
 На рынке с 2005 года  
 Звонки 8 (800) 100-0000

**Продам торговая площадь**  
 534 м² | 1 из 2 | Свободно

Искать. Продается двухэтажное коммерческое здание, общая площадь 574,2 здание и земельный участок находятся в собственности. Здание расположено на первой линии домов, в оживленном месте, комплекс многоэтажной современной застройкой, что обеспечивает коммерчески успешный потенциал. Рядом железнодорожная станция в Раменское. Наполнение объекта под магазин, бизнес-центра под производство. Сделан хороший капитальный ремонт здания, все парадное и центральные коммуникации. Здание имеет два этажа, свободный подъезд. Раменский Район, Досюкская улица 34, продается Торговая площадь, общ. пло. 534 кв.м., 1/2 этаж, Номер лота: 2993302.

**40 000 000 Р**  
 74 907 Р за м²

**3980**  
**Capital Estate** элитная недвижимость  
 Агентство недвижимости  
 На рынке с 2005 года  
 Звонки 8 (800) 100-0000

**Узнайте больше**  
 Задайте интересующие вас вопросы владельцу объявления.

**Условие сделки**

Цена	40 000 000 Р
Этажи	74 907 Р за м²
Наличие	ИЗС включены 8 604 600 Р
Тип сделки	Свободная продажа

Московская область, Раменское р-н Залесинский, Досюкская ул, 34  
 в Раменское шоссе, 30 км от МКАД

Искать | Показать | Показать карту

<https://ramenskoye.cian.ru/sale/commercial/212696806/>

**Здание, 286 м²**  
 Московская область, Раменское р-н Западный мкр. Железные ул. Народная 8А  
 8А 7А 8А  
 В шаговой: 30 мин на транспорте  
 Новорязанское шоссе, 30 км от МКАД | Егорьевское шоссе, 30 км от МКАД

**18 000 000 Р**  
 62 908 Р/м²

**Алексей Илюхин**  
 8 лет в агентстве

**286 м²** 2 этажа  
 ПУШКАМИ ЭЛЕВАТОР

**ПРОДАМ ОТДЕЛЬНО СТОЯЩЕЕ ЗДАНИЕ в 2 ЭТАЖА - 286 м².**

1-й ЭТАЖ - 3 МАГАЗИНА,  
 2-й ЭТАЖ 130м² - МОЖНО СДЕЛАТЬ КВАРТИРУ,  
 Кондиционеры и отопление - ЦЕНТРАЛЬНОЕ  
 Свет - 220 / 380 В - 50 мГц

На первом этаже три торговых помещения (45+28+60 м²)  
 Для их всех подойдет.

**286 м²** 2 ЭТАЖА  
 ПУШКАМИ ЭЛЕВАТОР

**ПРОДАМ ОТДЕЛЬНО СТОЯЩЕЕ ЗДАНИЕ в 2 ЭТАЖА - 286 м².**

1-й ЭТАЖ - 3 МАГАЗИНА,  
 2-й ЭТАЖ 130м² - МОЖНО СДЕЛАТЬ КВАРТИРУ,  
 Кондиционеры и отопление - ЦЕНТРАЛЬНОЕ  
 Свет - 220 / 380 В - 50 мГц

На первом этаже три торговых помещения (45+28+60 м²)  
 Для их всех подойдет.

На втором этаже 2 помещения (52,5 + 74,7 м²).  
 ЕСТЬ Складские помещения.

ПРОХОДИМОЕ МЕСТО - РЫНОК ХОЛОДОВО,  
 БОЛЬШОЙ ТРАФИК ПОКУПАТЕЛЕЙ,  
 БОЛЬШОЕ КОЛИЧЕСТВО ТОРГОВЫХ ТОЧЕК,  
 ХОРОШИЙ АВТОТРАФИК и т.д.

ИДЕАЛЬНО ПОДОЙДЕТ ДЛЯ СЕМЕЙНОГО БИЗНЕСА,  
 ТОРГОВЛИ АВТОЗАГОНСТВАМИ и АВТОЗАРЯДКА,  
 ОТКРЫТИЕ ПУНКТА ШИНОМОНТАЖА, КАФЕ,  
 ПЕКАРНИ, ПРЕДСТАВИТЕЛЬСТВА КОМПАНИИ,  
 ТЕПЛОГО СКЛАДА и т.д.

ОТЛИЧНЫЙ ВАРИАНТ БИЗНЕС + ЖИЛЬЕ на втором этаже можно  
 сделать квартиру 130м².

в НАРОДНОЙ ДАЧА РАМЕНКОЕ МО.

**Учтите больше**  
 Задайте интересующие вас вопросы владельцу объявления.

**Условия сделки**

Цена	18 000 000 Р
Средняя	62 908 Р/м²

**18 000 000 Р**  
 62 908 Р/м²

**Алексей Илюхин**  
 8 лет в агентстве

**300 Бизнес-центр / Реализация / Инвестиционно**  
 Позиционирование от 75 до 425 м² в удобном торговом центре  
 Отличный торговый бизнес - инвестиционно  
 Охрана, парковка и внутреннее озеленение  
 4 минуты до Садового кольца  
 +7 (495) 596-76-92

**300 Бизнес-центр / Реализация / Инвестиционно**  
 Бизнес-центр от 75 до 745 м². Охрана от 40 до 2000 м². Парковка от 4 кв. Метров  
 Инвестиционно торговля от центра МКАД  
 +7 (495) 525-56-93

**300 Бизнес-центр / Реализация / Инвестиционно**  
 Бизнес-центр от 115 000 руб/м²  
 Позиционирование от 1 кв.м от 1 кв.м  
 +Самый лучший. Выдаются только лучшие  
 условия отдачи от 1 кв.м - на площади от 20 м².  
 Большой торговый бизнес 24/7  
 +7 (495) 525-56-93

Недвижимость в Лыткарино - Коммерческая - Промышленные здания - Здания / Продажа зданий / Коммерческая недвижимость / Продажа/Сдача/Сдача в аренду

№ 111563 33 фотографии 33 в избранном

### Здание (В), 1 527 м²

Московская область, Лыткарино, 3А квартал, ст. Станция Степанов № 10 к/ст  
 - Инженерное здание, 13 кв м 111563 - Рабочее здание, 30 кв м 111562

69 000 000 Р

40,137 м кв м²


Связаться со специалистом по недвижимости

Владельцы: ИЭС

69 000 000 Р

Позвонить специалисту

Попытка связи



1 527 м² 3 этажа В 2014

Площадь Этажность Класс Год постройки

Здание и торговая площадка здания / ОСМ Лыткарино в 2014 - оптимально формат для розничной сети - 1327 кв. м. 3-х этажное (2 торговые и одна подсобная этаж), большое внутреннее двор, высота потолков 4 м, имеет выходы в торговую "Пятёрочка" (Договор аренды до 10 лет), удобный транспортный в Рязань, фактически полный бизнес.  
 Часть площадки еще не сдана в аренду, помещение востребовано для торговых арендаторов еще больше. Большой собственный склад под ленту, есть потенциальные арендаторы под бизнес - ориентации для торговли по трассе проспект ленту, салон-банк, парикмахерская, татуаж тата, кофейня на рынке Лыткарино ит. Оценочная стоимость объекта 140 млн руб (даты сделки - июль 2018).  
 Здание удобно расположено как выходы в город, у трассы, имеет выходы пешеходный и транспортный трафик.  
 Возможна покупка в кредит и под залог, хорошая ликвидность, оптимальная стоимость, продажа здания с

№ 111563 33 фотографии 33 в избранном

### Здание (В), 1 527 м²

Московская область, Лыткарино, 3А квартал, ст. Станция Степанов № 10 к/ст  
 - Инженерное здание, 13 кв м 111563 - Рабочее здание, 30 кв м 111562

69 000 000 Р

40,137 м кв м²

Связаться со специалистом по недвижимости

Владельцы: ИЭС

69 000 000 Р

Позвонить специалисту

Попытка связи

Укажите бизнес:  
 Задайте интересующие вас вопросы владельцу объявления

Позвонить специалисту

Укажите сумму:

Сумма:	69 000 000 Р
Сумма:	40 357 Р кв м²
Класс:	НДС включено
Тот сумма:	31 600 000 Р
Тип сделки:	Средний период

Упомянуть в объявлении

Показать контакты

О здании

Под постройку:	2014	Высота потолков:	4 м
Возможна ипотека:	Полный пакет	Состояние:	Безопасный
Классификация здания:	Действующая	Общая площадь:	1 527 м²

Позвонить специалисту

ИЗ Бизнес-центр / Промышленные здания  
 Промышлен № 75, кв 40 кв м в торговом центре  
 100 кв м торговый бизнес - супермаркет, кафе, парикмахерская, салон красоты и услуги по уходу за кожей  
 +7 495 236-76-82

ИЗ Промышленное здание / Промышленные здания  
 Бизнес-центр № 75, кв 40 кв м. Объект № 40 кв м. Промышлен № 4 в торговом центре (100 кв м)  
 +7 495 236-76-82

Коммерческая недвижимость № 111 563  
 69 000 000 Р кв м²  
 Здание площадью 1 527 кв м в Лыткарино. Выгодно расположено на ул. Ступинская № 3А - ориентирован на ИТ-бизнес. Высота потолков 4 м. Большой внутренний двор. Площадь - более 14 000 кв м.  
 +7 495 236 76 82

Недвижимость / Московская область / Подольский городской округ / Подольск / Бизнес-здания / Здание (А), 1 500 м²


55 000 000 ₽

30 кв.т. в кв.т.

ИД: 03365892

Банк «Сбербанк России»

1 500 м²  
2 этажа  
А



Готовый бизнес! Продажа дружелюбный торговый центр. Монолитный фундамент, монолитный каркас здания. Витонные перегородки, стены - сэндвич панели. Есть все необходимые коммуникации: отопление, водоснабжение, электричество 150кВт, вентиляция, автоматизированная охранная система, видеонаблюдение. 20 соток земли в собственности, своя парковка на 50 автомобилей. Годовая прибыль от здания в аренду на сегодняшний день составляет около 7 миллионов рублей. Подробную информацию предоставим по телефону, либо в коммерческом подходе на электронный ящик. Цена не окончательная. Заранее!

1 500 м²  
2 этажа  
А

Готовый бизнес! Продажа дружелюбный торговый центр. Монолитный фундамент, монолитный каркас здания. Витонные перегородки, стены - сэндвич панели. Есть все необходимые коммуникации: отопление, водоснабжение, электричество 150кВт, вентиляция, автоматизированная охранная система, видеонаблюдение. 20 соток земли в собственности, своя парковка на 50 автомобилей. Годовая прибыль от здания в аренду на сегодняшний день составляет около 7 миллионов рублей. Подробную информацию предоставим по телефону, либо в коммерческом подходе на электронный ящик. Цена не окончательная. Заранее!

1 500 м² 2 этажа А

Готовый бизнес! Продажа дружелюбный торговый центр. Монолитный фундамент, монолитный каркас здания. Витонные перегородки, стены - сэндвич панели. Есть все необходимые коммуникации: отопление, водоснабжение, электричество 150кВт, вентиляция, автоматизированная охранная система, видеонаблюдение. 20 соток земли в собственности, своя парковка на 50 автомобилей. Годовая прибыль от здания в аренду на сегодняшний день составляет около 7 миллионов рублей. Подробную информацию предоставим по телефону, либо в коммерческом подходе на электронный ящик. Цена не окончательная. Заранее!

**Узнайте больше**  
Задайте интересующие вас вопросы владельцу объявления.

[Позвонить телефону](#)

**Условия сделки**

Цена	55 000 000 ₽
Степень	30 кв.т. в кв.т.
НДС	включен
Платежи	7 356 666 ₽
Взносы	Средства продавца

[Узнать больше](#) [Позвонить телефону](#)

**О здании**

Витонные перегородки	Сэндвич	Стеклопакет	Средний этаж
Наличие балконов	Двустворчатые	Одностворчатые	1 500 м²
Лифты/эскалатор	Наличие		



Адрес: <https://ramenskoye.cian.ru/sale/commercial/203376963/>

Земельный участок

Цена: 55 000 000 ₽

Площадь: 25 447 кв.м

Матр: НДС включен 9 000 000 ₽

Тип сделки: Свободная продажа

Уточнить детали

**О здании**

Вид здания	Склады	Склады	Всего помещений
Планировка здания	Двухэтажное	Общий этаж	1 000 кв.м
Планировка участка	20 га	Средняя часть	В собственности
Вид	Отдельный от улицы	Земля	1
Помещение	Новая	Материалы строительства	ЖБ

**Прочие характеристики:**

- Местное кондиционирование
- Центральное отопление

Московская область, Раменский городской округ, Раменское, ул. Ремесленная, 25  
 от Торковское шоссе, 43 км от МКАД; от Щаповское шоссе, 40 км от МКАД

55 000 000 ₽

ID 13365892

Позвонить телефону

3 фото

**История цен**

1000 руб. в кв.м

25.447 кв.м

55 000 000 ₽

2023-10-20

2023-10-15

2023-10-10

2023-10-05

2023-09-30

2023-09-25

2023-09-20

2023-09-15

2023-09-10

2023-09-05

2023-08-30

2023-08-25

2023-08-20

2023-08-15

2023-08-10

2023-08-05

2023-07-30

2023-07-25

2023-07-20

2023-07-15

2023-07-10

2023-07-05

2023-06-30

2023-06-25

2023-06-20

2023-06-15

2023-06-10

2023-06-05

2023-05-30

2023-05-25

2023-05-20

2023-05-15

2023-05-10

2023-05-05

2023-04-30

2023-04-25

2023-04-20

2023-04-15

2023-04-10

2023-04-05

2023-03-30

2023-03-25

2023-03-20

2023-03-15

2023-03-10

2023-03-05

2023-02-28

2023-02-23

2023-02-18

2023-02-13

2023-02-08

2023-02-03

2023-01-29

2023-01-24

2023-01-19

2023-01-14

2023-01-09

2023-01-04

2022-12-30

2022-12-25

2022-12-20

2022-12-15

2022-12-10

2022-12-05

2022-11-30

2022-11-25

2022-11-20

2022-11-15

2022-11-10

2022-11-05

2022-10-31

2022-10-26

2022-10-21

2022-10-16

2022-10-11

2022-10-06

2022-09-30

2022-09-25

2022-09-20

2022-09-15

2022-09-10

2022-09-05

2022-08-31

2022-08-26

2022-08-21

2022-08-16

2022-08-11

2022-08-06

2022-07-31

2022-07-26

2022-07-21

2022-07-16

2022-07-11

2022-07-06

2022-06-30

2022-06-25

2022-06-20

2022-06-15

2022-06-10

2022-06-05

2022-05-31

2022-05-26

2022-05-21

2022-05-16

2022-05-11

2022-05-06

2022-04-30

2022-04-25

2022-04-20

2022-04-15

2022-04-10

2022-04-05

2022-03-31

2022-03-26

2022-03-21

2022-03-16

2022-03-11

2022-03-06

2022-02-28

2022-02-23

2022-02-18

2022-02-13

2022-02-08

2022-02-03

2022-01-29

2022-01-24

2022-01-19

2022-01-14

2022-01-09

2022-01-04

2021-12-30

2021-12-25

2021-12-20

2021-12-15

2021-12-10

2021-12-05

2021-11-30

2021-11-25

2021-11-20

2021-11-15

2021-11-10

2021-11-05

2021-10-31

2021-10-26

2021-10-21

2021-10-16

2021-10-11

2021-10-06

2021-09-30

2021-09-25

2021-09-20

2021-09-15

2021-09-10

2021-09-05

2021-08-31

2021-08-26

2021-08-21

2021-08-16

2021-08-11

2021-08-06

2021-07-31

2021-07-26

2021-07-21

2021-07-16

2021-07-11

2021-07-06

2021-06-30

2021-06-25

2021-06-20

2021-06-15

2021-06-10

2021-06-05

2021-05-31

2021-05-26

2021-05-21

2021-05-16

2021-05-11

2021-05-06

2021-04-30

2021-04-25

2021-04-20

2021-04-15

2021-04-10

2021-04-05

2021-03-31

2021-03-26

2021-03-21

2021-03-16

2021-03-11

2021-03-06

2021-02-28

2021-02-23

2021-02-18

2021-02-13

2021-02-08

2021-02-03

2021-01-29

2021-01-24

2021-01-19

2021-01-14

2021-01-09

2021-01-04

2020-12-30

2020-12-25

2020-12-20

2020-12-15

2020-12-10

2020-12-05

2020-11-30

2020-11-25

2020-11-20

2020-11-15

2020-11-10

2020-11-05

2020-10-31

2020-10-26

2020-10-21

2020-10-16

2020-10-11

2020-10-06

2020-09-30

2020-09-25

2020-09-20

2020-09-15

2020-09-10

2020-09-05

2020-08-31

2020-08-26

2020-08-21

2020-08-16

2020-08-11

2020-08-06

2020-07-31

2020-07-26

2020-07-21

2020-07-16

2020-07-11

2020-07-06

2020-06-30

2020-06-25

2020-06-20

2020-06-15

2020-06-10

2020-06-05

2020-05-31

2020-05-26

2020-05-21

2020-05-16

2020-05-11

2020-05-06

2020-04-30

2020-04-25

2020-04-20

2020-04-15

2020-04-10

2020-04-05

2020-03-31

2020-03-26

2020-03-21

2020-03-16

2020-03-11

2020-03-06

2020-02-28

2020-02-23

2020-02-18

2020-02-13

2020-02-08

2020-02-03

2020-01-29

2020-01-24

2020-01-19

2020-01-14

2020-01-09

2020-01-04

2019-12-30

2019-12-25

2019-12-20

2019-12-15

2019-12-10

2019-12-05

2019-11-30

2019-11-25

2019-11-20

2019-11-15

2019-11-10

2019-11-05

2019-10-31

2019-10-26

2019-10-21

2019-10-16

2019-10-11

2019-10-06

2019-09-30

2019-09-25

2019-09-20

2019-09-15

2019-09-10

2019-09-05

2019-08-31

2019-08-26

2019-08-21

2019-08-16

2019-08-11

2019-08-06

2019-07-31

2019-07-26

2019-07-21

2019-07-16

2019-07-11

2019-07-06

2019-06-30

2019-06-25

2019-06-20

2019-06-15

2019-06-10

2019-06-05

2019-05-31

2019-05-26

2019-05-21

2019-05-16

2019-05-11

2019-05-06

2019-04-30

2019-04-25

2019-04-20

2019-04-15

2019-04-10

2019-04-05

2019-03-31

2019-03-26

2019-03-21

2019-03-16

2019-03-11

2019-03-06

2019-02-28

2019-02-23

2019-02-18

2019-02-13

2019-02-08

2019-02-03

2019-01-29

2019-01-24

2019-01-19

2019-01-14

2019-01-09

2019-01-04

2018-12-30

2018-12-25

2018-12-20

2018-12-15

2018-12-10

2018-12-05

2018-11-30

2018-11-25

2018-11-20

2018-11-15

2018-11-10

2018-11-05

2018-10-31

2018-10-26

2018-10-21

2018-10-16

2018-10-11

2018-10-06

2018-09-30

2018-09-25

2018-09-20

2018-09-15

2018-09-10

2018-09-05

2018-08-31

2018-08-26

2018-08-21

2018-08-16

2018-08-11

2018-08-06

2018-07-31

2018-07-26

2018-07-21

2018-07-16

2018-07-11

2018-07-06

2018-06-30

2018-06-25

2018-06-20

2018-06-15

2018-06-10

2018-06-05

2018-05-31

2018-05-26

2018-05-21

2018-05-16

2018-05-11

2018-05-06

2018-04-30

2018-04-25

2018-04-20

2018-04-15

2018-04-10

2018-04-05

2018-03-31

2018-03-26

2018-03-21

2018-03-16

2018-03-11

2018-03-06

2018-02-28

2018-02-23

2018-02-18

2018-02-13

2018-02-08

2018-02-03

2018-01-29

2018-01-24

2018-01-19

2018-01-14

2018-01-09

2018-01-04

2017-12-30

2017-12-25

2017-12-20

2017-12-15

2017-12-10

2017-12-05

2017-11-30

2017-11-25

2017-11-20

2017-11-15

2017-11-10

2017-11-05

2017-10-31

2017-10-26

2017-10-21

2017-10-16

2017-10-11

2017-10-06

2017-09-30

2017-09-25

2017-09-20

2017-09-15

2017-09-10

2017-09-05

2017-08-31

2017-08-26

2017-08-21

2017-08-16

2017-08-11

2017-08-06

2017-07-31

2017-07-26

2017-07-21

2017-07-16

2017-07-11

2017-07-06

2017-06-30

2017-06-25

2017-06-20

2017-06-15

2017-06-10

2017-06-05

2017-05-31

2017-05-26

2017-05-21

2017-05-16

2017-05-11

2017-05-06

2017-04-30

2017-04-25

2017-04-20

2017-04-15

2017-04-10

2017-04-05

2017-03-31

2017-03-26

2017-03-21

2017-03-16

2017-03-11

2017-03-06

2017-02-28

2017-02-23

2017-02-18

2017-02-13

2017-02-08

2017-02-03

2017-01-29

2017-01-24

2017-01-19

2017-01-14

2017-01-09

2017-01-04

2016-12-30

2016-12-25

2016-12-20

2016-12-15

2016-12-10

2016-12-05

2016-11-30

2016-11-25

2016-11-20

2016-11-15

2016-11-10

2016-11-05

2016-10-31

2016-10-26

2016-10-21

2016-10-16

2016-10-11

2016-10-06

2016-09-30

2016-09-25

2016-09-20

2016-09-15

2016-09-10

2016-09-05

2016-08-31

2016-08-26

2016-08-21

2016-08-16

2016-08-11

2016-08-06

2016-07-31

2016-07-26

2016-07-21

2016-07-16

2016-07-11

2016-07-06

2016-06-30

2016-06-25

2016-06-20

2016-06-15

2016-06-10

2016-06-05

2016-05-31

2016-05-26

2016-05-21

2016-05-16

2016-05-11

2016-05-06

2016-04-30

2016-04-25

2016-04-20

2016-04-15

2016-04-10

2016-04-05

2016-03-31

2016-03-26

2016-03-21

2016-03-16

2016-03-11

2016-03-06

2016-02-28

2016-02-23

2016-02-18

2016-02-13

2016-02-08

2016-02-03

2016-01-29

2016-01-24

2016-01-19

2016-01-14

2016-01-09

2016-01-04

2015-12-30

2015-12-25

2015-12-20

2015-12-15

2015-12-10

2015-12-05

2015-11-30

2015-11-25

2015-11-20

2015-11-15

2015-11-10

2015-11-05

2015-10-31

2015-10-26

2015-10-21

2015-10-16

2015-10-11

2015-10-06

2015-09-30

2015-09-25

2015-09-20

2015-09-15

2015-09-10

2015-09-05

2015-08-31

2015-08-26

2015-08-21

2015-08-16

2015-08-11

2015-08-06

2015-07-31

2015-07-26

2015-07-21

2015-07-16

2015-07-11

2015-07-06

2015-06-30

2015-06-25

2015-06-20

2015-06-15

2015-06-10

2015-06-05

2015-05-31

2015-05-26

2015-05-21

2015-05-16

2015-05-11

2015-05-06

2015-04-30

2015-04-25

2015-04-20

2015-04-15

2015-04-10

2015-04-05

2015-03-31

2015-03-26

2015-03-21

2015-03-16

2015-03-11

2015-03-06

2015-02-28

2015-02-23

2015-02-18

2015-02-13

2015-02-08

2015-02-03

2015-01-29

2015-01-24

2015-01-19

2015-01-14

2015-01-09

2015-01-04

2014-12-30

2014-12-25

2014-12-20

2014-12-15

2014-12-10

2014-12-05

2014-11-30

2014-11-25

2014-11-20

2014-11-15

2014-11-10

2014-11-05

2014-10-31

2014-10-26

2014-10-21

2014-10-16

2014-10-11

2014-10-06

2014-09-30

2014-09-25

2014-09-20

2014-09-15

2014-09-10

2014-09-05

2014-08-31

2014-08-26

2014-08-21

2014-08-16

2014-08-11

2014-08-06

2014-07-31

2014-07-26

2014-07-21

2014-07-16

2014-07-11

2014-07-06

2014-06-30

2014-06-25

2014-06-20

2014-06-15

2014-06-10

2014-06-05

2014-05-31

2014-05-26

2014-05-21

2014-05-16

2014-05-11

2014-05-06

2014-04-30

2014-04-25

2014-04-20

2014-04-15

2014-04-10

2014-04-05

2014-03-31

2014-03-26

2014-03-21

2014-03-16

2014-03-11

2014-03-06

2014-02-28

2014-02-23

2014-02-18

2014-02-13

2014-02-08

2014-02-03

2014-01-29

2014-01-24

2014-01-19

2014-01-14

2014-01-09

2014-01-04

2013-12-30

2013-12-25

2013-12-20

2013-12-15

2013-12-10

2013-12-05

2013-11-30

2013-11-25

2013-11-20

2013-11-15

2013-11-10

2013-11-05

2013-10-31

2013-10-26

2013-10-21

2013-10-16

2013-10-11

2013-10-06

2013-09-30

2013-09-25

2013-09-20

2013-09-15

2013-09-10

2013-09-05

2013-08-31

2013-08-26

2013-08-

Коммерческая земля, 50 сот.

Московская область, Раменское, 2-й километр Аэтидрог ММК - Раменская территория  
 в Новорязанское шоссе, 47 кв. м (10000)

7 900 000 Р

Елена Лебедева  
 5 лет 7 месяцев на ЦИАН

50 сот. Земли промышленности

Продается участок 50 сот. (земля населенных пунктов) для промышленной застройки. застройка участка подвозом складского назначения и др. на 3 км от дороги ММК - Раменское (Раменский район), оградительный металлический забор на бетонном основании. На участке подана для строений под фундаментом.

Узнайте больше  
 Задайте интересующие вас вопросы владельцу объявления.

3 фото

Коммерческая территория от 110 000 руб./кв. м  
 Территория расположена на 1-м этаже в ММК «Спутник». Выгодно-популярно на рынке недвижимости - находится от 10 км от МКАД, от МКАД до МКАД 14 300 кв. м.  
 +7 (495) 124-12-28

ММК бизнес-класс «Росагроинвест»  
 Площадь от 75 до 475 кв. м, высокие потолки, бизнес-класс.  
 Есть и автономный бизнес-интернет, охрана, парковка и другие отличительные черты от других объектов.  
 +7 (495) 124-14-82

ММК бизнес-класс «Росагроинвест»  
 Бизнес-класс от 72 до 115 кв. м, офисы от 40 до 2000 кв. м, торговля от 4 м. Самый популярный объект в центре ЦАО.  
 +7 (495) 124-14-82

Коммерческая земля, 50 сот.

Московская область, Раменское, 2-й километр Аэтидрог ММК - Раменская территория  
 в Новорязанское шоссе, 47 кв. м (10000)

7 900 000 Р

Елена Лебедева  
 5 лет 7 месяцев на ЦИАН

5 фото

Рекомендации по истории поиска

На карте

5 фото

Коммерческая территория от 110 000 руб./кв. м  
 Территория расположена на 1-м этаже в ММК «Спутник». Выгодно-популярно на рынке недвижимости - находится от 10 км от МКАД, от МКАД до МКАД 14 300 кв. м.  
 +7 (495) 124-12-28

ММК бизнес-класс «Росагроинвест»  
 Площадь от 75 до 475 кв. м, высокие потолки, бизнес-класс.  
 Есть и автономный бизнес-интернет, охрана, парковка и другие отличительные черты от других объектов.  
 +7 (495) 124-14-82

ММК бизнес-класс «Росагроинвест»  
 Бизнес-класс от 72 до 115 кв. м, офисы от 40 до 2000 кв. м, торговля от 4 м. Самый популярный объект в центре ЦАО.  
 +7 (495) 124-14-82

**Коммерческая земля, 1 га**  
 Московская область, Раменское р-н Северный Двинский ад. округ  
 • Бизнес - 30 мин. на транспорте  
 • Егорьевское шоссе, 30 км от МКАД

**50 000 000 Р**  
 50 000 000 Р за га

ИП: Алексей Ивлев  
 Год 14 объектов

**1 га**    **Участок поселений**  
 Земельный участок

ПРОДАМ УЧАСТОК 100 соток (1 га) ДЛЯ МНОГОЭТАЖНОЙ ЗАСТРОЙКИ В ЧЕРТЕ г.Раменское МО - 30 мин. р/б. Продам земельный участок в черте г.Раменское, рядом со строящимся районом "Радуга" по Двинскому шоссе.

Разрешенное использование:  
 - для многоэтажной застройки,  
 - застройки объектов культурно-бытового и торгового назначения,  
 - застройки административных, общественно-деловых зданий,  
 - объектов образовательного и социального назначения.

**Коммерческая земля, 1 га**

ПРОДАМ УЧАСТОК 100 соток (1 га) ДЛЯ МНОГОЭТАЖНОЙ ЗАСТРОЙКИ В ЧЕРТЕ г.Раменское МО - 30 мин. р/б. Продам земельный участок в черте г.Раменское, рядом со строящимся районом "Радуга" по Двинскому шоссе.

Разрешенное использование:  
 - для многоэтажной застройки,  
 - застройки объектов культурно-бытового и торгового назначения,  
 - застройки административных, общественно-деловых зданий,  
 - объектов образовательного и социального назначения.

Рядом находится большая новая неокрашеная набережная, большой строительный рынок, АЗС, торговые центры и т.д.

**Узнайте больше**  
 Задайте интересующие вас вопросы владельцу объявления.

**Целевые сделки**

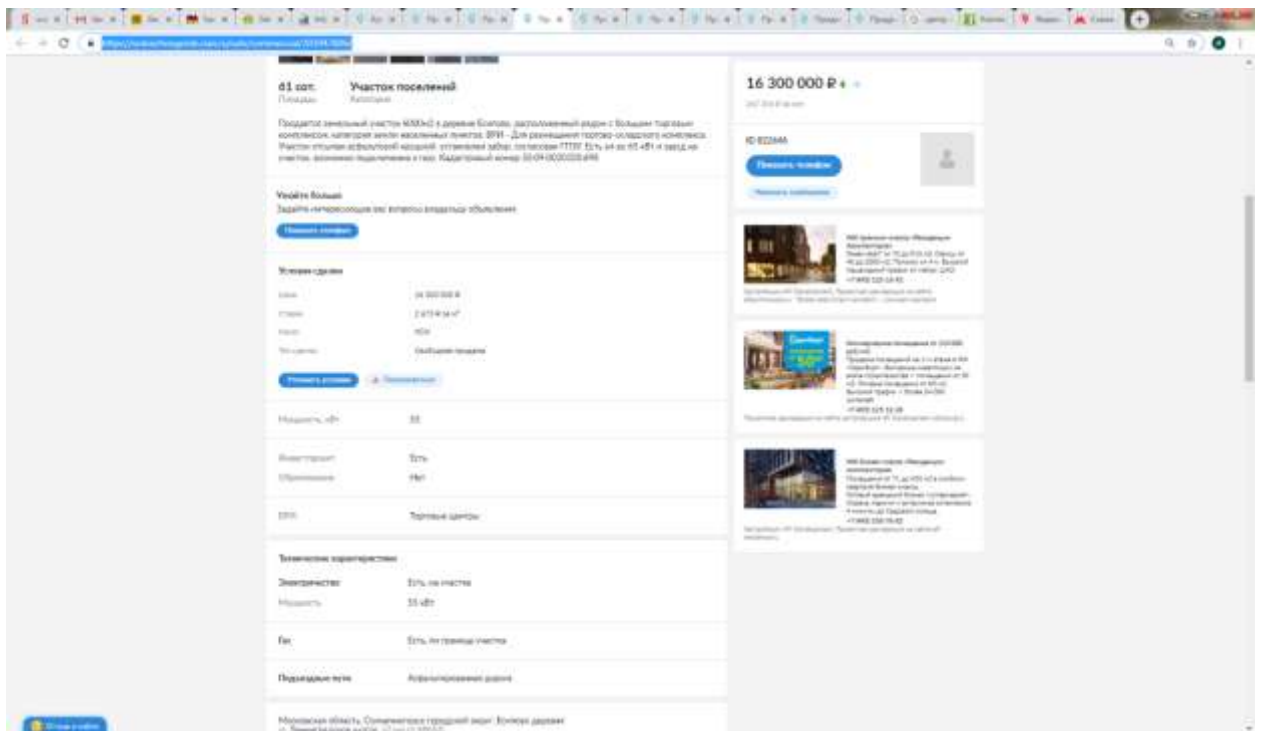
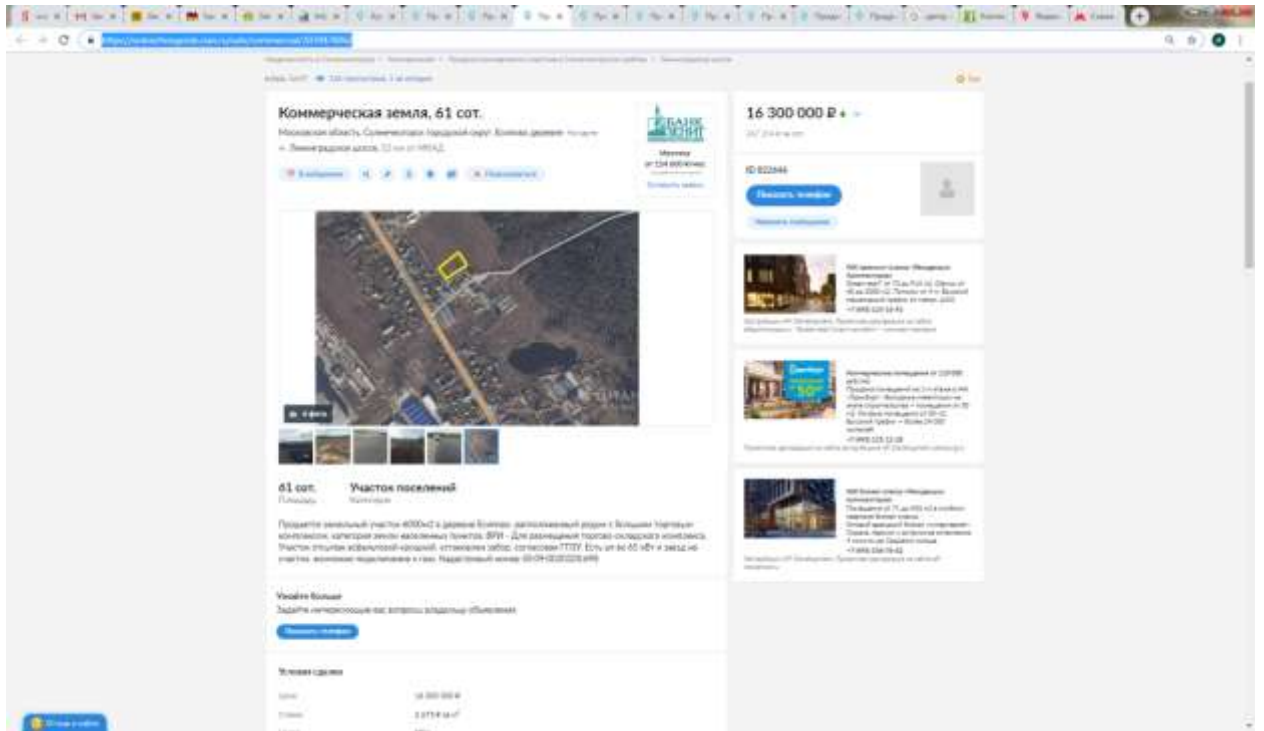
Цена	50 000 000 Р
Страна	Россия
Наим.	ИЖС
Вид сделки	Собственн. продажа

Инвестирует: Нет  
 Обременения: Нет

ИП: Общественное использование объектов капитального строительства

**50 000 000 Р**  
 50 000 000 Р за га

ИП: Алексей Ивлев  
 Год 14 объектов




Ремонтные работы в Раменском | Бизнес-имущество | Продажа коммерческой недвижимости в Раменском районе | в Страницы | Формирование карты | Навигационная карта | Сторонний вид

168110092 | 344 просмотра | 3 объявления

### Коммерческая земля, 57 сот.

Московская область, Раменский городской округ, Острова дубрана, Центральная ул., 1. На карте  
 - Нововладимирское шоссе, 15 км от МКАД | - Егорьевское шоссе, 37 км от МКАД

Экранная карта | Поделиться



57 сот. **Земли промышленности**  
 Продажа

Продан участок промышленного назначения в 15 км от МКАД по Нововладимирскому шоссе. Участок можно использовать под склады, производство, базу, станцию, торговлю и т.д. Есть возможность увеличить участок. Рельеф ровный, участок правильной формы. Распределен! Собственник!

Узнайте больше

**13 500 000 Р** 228 947 Р за сот.  
 Следить за изменениями цены  
 РСН

**ИП:**  
**Александр Салодов**  
 На сайте с 2019 года  
 Был 17 объявлений

Позвонить телефону  
 Написать объявлению

**Коммерческая недвижимость от 115 000 руб./м2**  
 Продажа помещений на 1-м этаже в МФУ «Сбербанк». Выгодно! Идеальное место на рынке (рядом с метро) - помещения от 20 м2. Средняя ликвидность от 80 м2. Высокий трафик - более 24 000 человек в день.  
 +7 (495) 521-12-28

**МФУ премиум-класса «Росфинанс»**  
 Бизнес-центр от 72 до 115 м2. Сдача от 01.04.2022 м2. Планировка от 4 м. Высокая ликвидность! Трафик от метро (МФУ) +7 (495) 521-12-28

**МФУ бизнес-класса «Росфинанс»**  
 Планировка от 72 до 115 м2 в удобном месте! Бизнес-класс! Высокая ликвидность!

168110092

### 57 сот. **Земли промышленности**

Продан участок промышленного назначения в 15 км от МКАД по Нововладимирскому шоссе. Участок можно использовать под склады, производство, базу, станцию, торговлю и т.д. Есть возможность увеличить участок. Рельеф ровный, участок правильной формы. Распределен! Собственник!

Узнайте больше  
 Задайте интересующие вас вопросы владельцу объявления.

Позвонить телефону

**Ключевые данные**

Цена	13 500 000 Р
Стоимость	2 340 Р за м2
Наличие	РСН
Вид сделки	Свободная продажа

Уточнить условия | Поделиться

Инвестировать	Нет
Объект готов	Нет
ИП	Склады
Можно увеличить	Нет

**Техническая характеристика**

**13 500 000 Р** 228 947 Р за сот.  
 Следить за изменениями цены  
 РСН

**ИП:**  
**Александр Салодов**  
 На сайте с 2019 года  
 Был 17 объявлений

Позвонить телефону  
 Написать объявлению

**Коммерческая недвижимость от 115 000 руб./м2**  
 Продажа помещений на 1-м этаже в МФУ «Сбербанк». Выгодно! Идеальное место на рынке (рядом с метро) - помещения от 20 м2. Средняя ликвидность от 80 м2. Высокий трафик - более 24 000 человек в день.  
 +7 (495) 521-12-28

**МФУ премиум-класса «Росфинанс»**  
 Бизнес-центр от 72 до 115 м2. Сдача от 01.04.2022 м2. Планировка от 4 м. Высокая ликвидность! Трафик от метро (МФУ) +7 (495) 521-12-28

**МФУ бизнес-класса «Росфинанс»**  
 Планировка от 72 до 115 м2 в удобном месте! Бизнес-класс! Высокая ликвидность!




Александр (25) Описание На карте Контактное лицо Коммерческая релиз, 57 сот.

**Технические характеристики**

<b>Электричество</b>	Есть, по границе участка
<b>Газ</b>	Есть, по границе участка
<b>Канализация</b>	Есть, по границе участка
<b>Тип</b>	Центральная
<b>Подъездные пути</b>	Асфальтованные дороги

Микрорайонная область, Рамочной городской округ, Острова деревня, Центральная ул., 1  
 → Новодеревская шоссе, 15 км от МКАД → Егорьевское шоссе, 19 км от МКАД

На карте Планерка Плановые здания



**13 500 000 ₽** 238 843 ₽ за сот.

**ИИИ**  
**Александр Солодилов**  
 На сайте с 2018 года  
 Вид: 57 объектов

[Позвонить телефону](#)  
[Написать сообщение](#)

**Самый выгодный вариант**  
 Коммерческое помещение от 110 000 руб./м2  
 Помещение площадью от 1 кв. метра в МКО «Серебряки». Выгодно инвестировать на рынке недвижимости — площадь от 10 м2. Отличный вариант от 60 м2.  
 Выгодный вариант — более 24 000 кв.м/год  
 +7 (495) 521-12-38

**ИИИ** **Серебряки (Резиденция)**  
 Двухэтажное  
 Звонит 1000 раз в день  
 40 кв. м (200 м2) Площадь от 4 кв. м. Выгодный коммерческий вариант от 10 кв. м (40 м2)  
 +7 (495) 521-12-38

**ИИИ** **Серебряки (Резиденция)**  
 Коммерческое  
 Площадь от 75 кв. м (750 м2) в отличном районе Серебряки  
 Отличный вариант для бизнеса, инвестиций. Сдается. Можно отложить на будущее и продать до Серебряки по цене от 1000 000 руб./год

Александр (25) Описание На карте Контактное лицо Коммерческая релиз, 57 сот.


**Канализация** Есть, по границе участка

**Тип** Центральная

**Подъездные пути** Асфальтованные дороги

Микрорайонная область, Рамочной городской округ, Острова деревня, Центральная ул., 1  
 → Новодеревская шоссе, 15 км от МКАД → Егорьевское шоссе, 19 км от МКАД

На карте Планерка Плановые здания



**13 500 000 ₽** 238 843 ₽ за сот.

**ИИИ**  
**Александр Солодилов**  
 На сайте с 2018 года  
 Вид: 57 объектов

[Позвонить телефону](#)  
[Написать сообщение](#)

**Самый выгодный вариант**  
 Коммерческое помещение от 110 000 руб./м2  
 Помещение площадью от 1 кв. метра в МКО «Серебряки». Выгодно инвестировать на рынке недвижимости — площадь от 10 м2. Отличный вариант от 60 м2.  
 Выгодный вариант — более 24 000 кв.м/год  
 +7 (495) 521-12-38

**ИИИ** **Серебряки (Резиденция)**  
 Двухэтажное  
 Звонит 1000 раз в день  
 40 кв. м (200 м2) Площадь от 4 кв. м. Выгодный коммерческий вариант от 10 кв. м (40 м2)  
 +7 (495) 521-12-38

**ИИИ** **Серебряки (Резиденция)**  
 Коммерческое  
 Площадь от 75 кв. м (750 м2) в отличном районе Серебряки  
 Отличный вариант для бизнеса, инвестиций. Сдается. Можно отложить на будущее и продать до Серебряки по цене от 1000 000 руб./год

**Александр Солодилов** **ИИИ**  
 На сайте с 2018 года

**Коммерческая земля, 1 га**  
 Московская область, Одинцовский городской округ, Звенигород, 70 км от МКАД  
 Статус: 30 лет на территории  
 Новорязанское шоссе, 40 км от МКАД | Михайловское шоссе, 43 км от МКАД

**29 000 000 Р**  
 29 000 000 Р за кв. м

**Евдоким Realty**  
 Агентство недвижимости  
 7 лет 37 объектов

**1 га**  
 Участок поселений

Вашему вниманию предлагается земельный участок в Звенигороде. Предложено от инвестора "ЖК Лермонтовский". Для размещения многофункционального, офисно-делового или торгового комплекса. Достоинства участка:

1. Судейские и подмосковные зоны коммерциаций.
2. Широкий спектр разрешенного вида использования.
3. Прямая с дорожно-функционального и местного значения.

Жилые кварталы. Крупные объекты инфраструктуры АЗС; Многофункциональный дворец спорта. Варианты использования:

1. Торгово-развлекательный комплекс, гипермаркет.
2. Офисно-деловой центр.

Вашему вниманию предлагается земельный участок в Звенигороде. Предложено от инвестора "ЖК Лермонтовский". Для размещения многофункционального, офисно-делового или торгового комплекса. Достоинства участка:

1. Судейские и подмосковные зоны коммерциаций.
2. Широкий спектр разрешенного вида использования.
3. Прямая с дорожно-функционального и местного значения.

Жилые кварталы. Крупные объекты инфраструктуры АЗС; Многофункциональный дворец спорта. Варианты использования:

1. Торгово-развлекательный комплекс, гипермаркет.
2. Офисно-деловой центр.
3. Многоэтажное производство. Складские помещения.

Численность населения города более 20 тыс., до 2020 г. ожидается рост до 35-40 тыс.

**ФОРМАТЫ СОТРУДНИЧЕСТВА:**  
 ПРОДАЖА ВСЕГО УЧАСТКА ИЛИ ЕГО ЧАСТИ.

**Узнайте больше**  
 Задайте интересующие вас вопросы владельцу объявления.

**Узнать больше**

**Условия сделки**

Цена	29 000 000 Р
Ставка	2 900 000 руб/га
Ипотека	ЖКН
Взнос за сделку	Средства продавца

**ИПН** | Типовые центры | Нет

**29 000 000 Р**  
 29 000 000 Р за кв. м

**Евдоким Realty**  
 Агентство недвижимости  
 7 лет 37 объектов

**1 га**  
 Участок поселений

## Документы Заказчика

ФГИС ЕГРН

полное наименование органа регистрационного

Раздел 1

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

На основании запроса от 17.06.2019г., поступившего на рассмотрение 18.06.2019г., сообщаем, что согласно записям Единого государственного реестра недвижимости.

<b>Эдкие</b>			
вид объекта недвижимости			
Лист № __ Раздела 1	Всего листов раздела 1: __	Всего разделов: __	Всего листов выписки: __
18.06.2019 № 99/2019/267442057			
Кадастровый номер.		50:23:0000000:51835	
Номер кадастрового квартала.		50.23.0000000	
Дата присвоения кадастрового номера.		31.07.2012	
Ранее присвоенный государственный учетный номер.		Инвентарный номер. 233-070-3140	
Адрес.		Московская область, Раменский район, г. Раменское, ул. Бронницкая, р. б	
Площадь, м².		2960,2	
Назначение.		Нежилое здание	
Наименование.		нежилое здание	
Количество этажей, в том числе подземных этажей.		4, в том числе подземных 1	
Материал наружных стен.		Смешанные	
Год ввода в эксплуатацию по завершении строительства.		2011	
Год завершения строительства.		2011	
Кадастровая стоимость, руб..		112060574	
Государственный регистратор		ФГИС ЕГРН	
полное наименование должности		подпись	инициалы, фамилия

М.П.

Раздел 1

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

На основании запроса от 17.06.2019г., поступившего на рассмотрение 18.06.2019г., сообщаем, что согласно записям Единого государственного реестра недвижимости.

<b>Эдкие</b>			
вид объекта недвижимости			
Лист № __ Раздела 1	Всего листов раздела 1: __	Всего разделов: __	Всего листов выписки: __
18.06.2019 № 99/2019/267442057			
Кадастровый номер.		50:23:0000000:51835	
Кадастровые номера иных объектов недвижимости, в пределах которых расположен объект недвижимости.		данные отсутствуют	
Кадастровые номера помещений, машино-мест, расположенных в здании или сооружении.		50:23:0000000:150596, 50:23:0000000:132450, 50:23:0000000:108808	
Кадастровые номера объектов недвижимости, из которых образован объект недвижимости.		данные отсутствуют	
Кадастровые номера образованных объектов		данные отсутствуют	



недвижимости.		
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 координаты в составе 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.	данные отсутствуют	
Статус записи об объекте недвижимости.	Сведения об объекте недвижимости имеют статус 'актуальные, ранее учтенные'	
Особенности.	Сведения о наименовании имеют статус «Актуальные и незаверительствованные». Право (ограничение права, обременение объекта недвижимости) зарегистрировано на данный объект недвижимости с наименованием «Здание». Сведения необходимые для заполнения раздела 6 отсутствуют. Сведения необходимые для заполнения раздела 8 отсутствуют.	
Получатель выписки.	Бунчин Петр Владимирович	
Государственный регистратор		ФГИС ЕПРН
полное наименование должности	подпись	инициалы, фамилия

МП.

Раздел 2

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

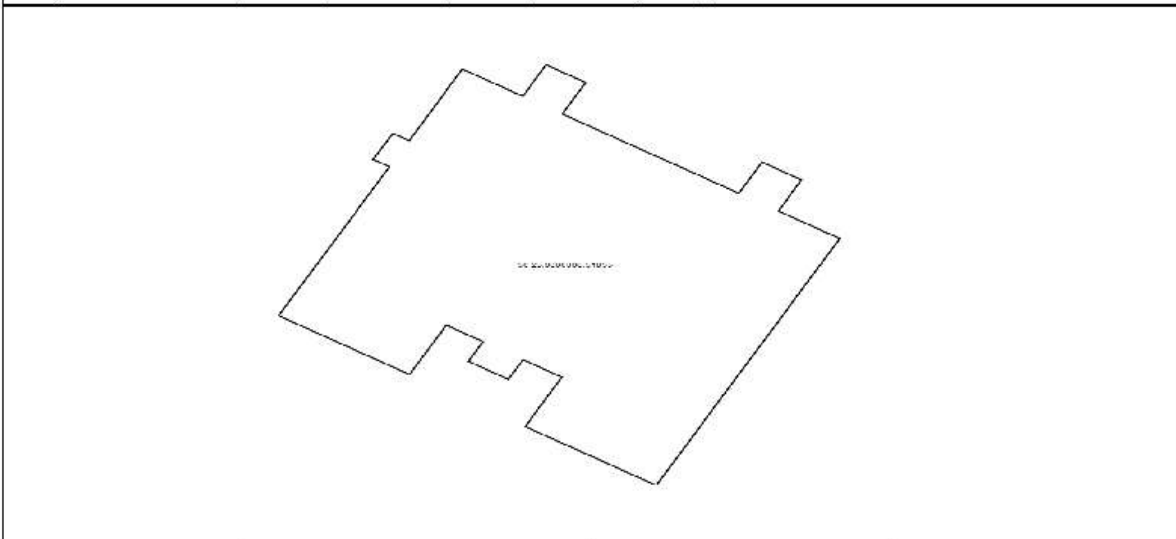
Здание		вид объекта недвижимости	
Лист № __ Раздела <u>2</u>	Всего листов раздела <u>2</u> : __	Всего разделов: __	Всего листов выписки: __
<b>18.06.2019 № 99/2019/267442057</b>			
Кадастровый номер.		<b>50:23:0000000:51835</b>	
1. Правообладатель (правообладатели).	1.1. ПАО Банк "Кредит-Москва", ИНН. 7705011188		
2. Вид, номер и дата государственной регистрации права.	2.1. Собственность, № 50:23:0000000:51835-50/001/2018-3 от 06.12.2018		
Ограничение прав и обременение объекта недвижимости.			
3.1.1.	вид.	Аренда, предметом аренды являются нежилые помещения, общей площадью 928 кв.м., расположенные на 1-м этаже здания	
	дата государственной регистрации.	23.04.2013	
	номер государственной регистрации.	50-50-23/018/2013-302	
	срок, на который установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости.	с 23.04.2013 на 6 лет	
3.	основание государственной регистрации.	Договор №0355-ДЮС/2012 аренды недвижимого имущества от 18.12.2012, дата регистрации 23.04.2013, №50-50-23/018/2013-302	
	вид.	Арендаторное общество "ДНКСН Юг", ИНН. 5036045205	
3.1.2.	вид.	Аренда, нежилые помещения, этаж 1, Лигера А, помещение №1 номера на поэтажном плане №46, 47, 48, 49, 50, 51, 52, 53, общей площадью 92,9 кв.м., расположенные по адресу: Московская область, Раменский район, г.Раменское, ул.Бронницкая, д.6	
	дата государственной регистрации.	27.07.2015	
	номер государственной регистрации.	50-50/023-50/023/0009/2015-726/2	
	срок, на который установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости.	с 27.07.2015 на 7 лет	
	лицо, в пользу которого установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости.	Общество с ограниченной ответственностью "Бета-М", ИНН. 7715437850	
	основание государственной регистрации.	Договор аренды №БМ-106-07/2014 нежилого помещения от 18.05.2015	
5. Заявленные в судебном порядке права требования.	данные отсутствуют		
6. Сведения о наличии 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.	Правотрибунация 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		ФГНС ЕБРН
полное наименование должности		инициалы, фамилия
		подпись

МП.

Раздел 5

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости  
Отдел учета меж муниципальными объектами недвижимости

Здание			
вид объекта недвижимости			
Лист № __ Раздела 5	Всего листов раздела 5: __	Всего разделов: __	Всего листов выписки: __
18.06.2019 № 99/2019/267442057			
Кадастровый номер:		50:23:0000000:51835	
Схема расположения объекта недвижимости (части объекта недвижимости) на земельном участке(ах)			
			
Масштаб 1:	Условные обозначения:		
Государственный регистратор		ФГНС ЕБРН	
полное наименование должности		инициалы, фамилия	
		подпись	

МП.

Раздел 5.1

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости  
Отдел землепользования объекта недвижимости

Эдакие						
вид объекта недвижимости						
Лист № __ Раздела 5.1		Всего листов раздела 5.1: ____		Всего разделов: ____		Всего листов выписки: ____
18.06.2019 № 99/2019/267442057						
Кадастровый номер				50:23:0000000:51835		
1. Сведения о координатах характерных точек контура объекта недвижимости						
Система координат: МСК-90, зона 2						
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	447146.31	2234474.06	данные отсутствуют	0.1		
2	447143.35	2234479.16	данные отсутствуют	0.1		
3	447146.77	2234481.14	данные отсутствуют	0.1		
4	447144.84	2234484.48	данные отсутствуют	0.1		
5	447141.42	2234482.5	данные отсутствуют	0.1		
6	447132.8	2234497.43	данные отсутствуют	0.1		
7	447136.18	2234499.38	данные отсутствуют	0.1		
8	447134.25	2234502.72	данные отсутствуют	0.1		
9	447130.87	2234500.77	данные отсутствуют	0.1		
10	447127.87	2234505.96	данные отсутствуют	0.1		
11	447101.03	2234490.45	данные отсутствуют	0.1		
12	447107.43	2234479.37	данные отсутствуют	0.1		
13	447112.8	2234482.47	данные отсутствуют	0.1		
Государственный регистратор				ФГИС ЕГРН		
полное наименование должности				подпись		инициалы, фамилия

М.П.

Раздел 5.1

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости  
Отдел землепользования объекта недвижимости

Эдакие						
вид объекта недвижимости						
Лист № __ Раздела 5.1		Всего листов раздела 5.1: ____		Всего разделов: ____		Всего листов выписки: ____
18.06.2019 № 99/2019/267442057						
Кадастровый номер				50:23:0000000:51835		
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	447114.7	2234479.18	данные отсутствуют	0.1		
15	447112.56	2234477.94	данные отсутствуют	0.1		
16	447114.52	2234474.57	данные отсутствуют	0.1		
17	447116.66	2234475.81	данные отсутствуют	0.1		
18	447119.46	2234473.7	данные отсутствуют	0.1		

19	447113.09	2234469.59	данные отсутствуют	0.1		
20	447119.49	2234458.53	данные отсутствуют	0.1		
21	447135.68	2234467.9	данные отсутствуют	0.1		
22	447136.48	2234466.52	данные отсутствуют	0.1		
23	447139.32	2234468.19	данные отсутствуют	0.1		
24	447138.52	2234469.56	данные отсутствуют	0.1		
1	447146.31	2234474.06	данные отсутствуют	0.1		
2. Сверения 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

МП.

Раздел 5.1

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

Этаж			
вид объекта недвижимости			
Лист №	Раздел 5.1	Всего листов раздела 5.1: ____	Всего разделов: ____
18.06.2019 № 99/2019/267442057		Всего листов выписки: ____	
Кадастровый номер:		50:23:0000000:51835	

3. Сверения в характерных точках пересечения контура объекта недвижимости с контуром (контурами) иных зданий, сооружений, объектов незавершенного строительства						
Система координат: МСК-50, зона 2						
Зона №						
Номера характерных точек контура	Координаты, м		Средняя квадратическая погрешность определена 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

МП.

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

Здание						
вид объекта недвижимости						
Лист № ____ Раздела 7		Всего листов раздела 7: ____		Всего разделов: ____		Всего листов выписки: ____
18 06 2019 № 99/2019/267442057						
Кадастровый номер:				50.23.000000.51835		
№ 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	50.23.000000.150596	Этаж № 1	1,2,3,4,5,6,7,8	данные отсутствуют	данные отсутствуют	92.9
2	50.23.000000.132450	Этаж № Цокольный		данные отсутствуют	данные отсутствуют	59.5
3	50.23.000000.108808	Этаж № 01	1	данные отсутствуют	данные отсутствуют	36.1
Государственный регистратор				ФГИС ЕЛРН		
полное наименование должности				подпись		инициалы, фамилия

М.П.

**УПРАВЛЕНИЕ ФЕДЕРАЛЬНОЙ СЛУЖБЫ ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ ПО МОСКОВСКОЙ ОБЛАСТИ**  
(форма предоставления формы регистрации права)

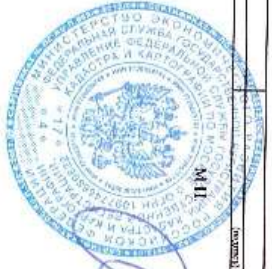
Лист 1

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об основном характеристиках и зарегистрированных правах на объект недвижимости  
 В Единый государственный реестр недвижимости внесены следующие сведения:  
 Земельный участок

Лист №	Листов	Всего листов раздела 1	Всего разделов	Всего листов выписки
06.12.2018	1	1		
Кадастровый номер:	50:23:011020/7:152			

Номер кадастрового квартала:	50:23:011020/7
Дата присвоения кадастрового номера:	15.01.2014
Ранее присвоенный государственной учетной номер:	данные отсутствуют
Адрес:	Московская область, г. Раменское, ул. Врошицкая
Площадь:	4551 1/2 кв. м
Кадастровая стоимость, руб.:	8932293.21
Кадастровые номера расположенных в пределах земельного участка объектов недвижимости:	данные отсутствуют
Категория земель:	Земли населенных пунктов
Наличие разрешенного использования:	Под офисно-охранное помещение
Связан ли объект недвижимости:	Сведения об объекте недвижимости имеют статус "актуальные"
Оценочные отметки:	данные отсутствуют
Получатель выписки:	ЦАО Банк "Курьер-Москва"

ТАБЛИЦЫ СПЕЦИАЛИСТ-ЭКСПЕРТ  
(форма предоставления выписки)



*[Handwritten signature]*

**КОМАРОВА ЮБ**

Комарова В. М.  
(подпись, должность)

Написка из Единого государственного реестра недвижимости об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объект недвижимости  
**Сведения о зарегистрированных правах на объект недвижимости**

Лист 2

Земельный участок

Лист № Раздела 2 Всего листов раздела 2 Всего листов выписки: \_\_\_\_\_

06.12.2018

Квартальный номер: 50:23:0110207:152

1. Правообладатель (правообладатели):	1.1 ПАО Банк "Кредит-Москва", ИНН: 7705011188, ОГРН: 1027739069478
2. Вид, номер и дата государственной регистрации права:	2.1. Свидетельство № 50:23:0110207:152-50/001/2018-3 от 06.12.2018
3. Документы-основания:	3.1. Исполнение № 09/АП-11732/2018, вступило в законную силу 21.06.2018 от 21.06.2018, исполнительный орган: Арбитражный Апелляционный суд
4. Отрешение прав и обременение объекта недвижимости:	не зарегистрировано
5. Сведения о наличии решений об изъятии объекта недвижимости для государственных и муниципальных нужд:	данные отсутствуют
6. Сведения об осуществлении государственной регистрации прав (без необходимости в силу закона согласия третьего лица, органа):	данные отсутствуют

ПЛАНЫ СПЕЦИАЛИСТ ЭКСПЕРТ

Жаркова Н. М.

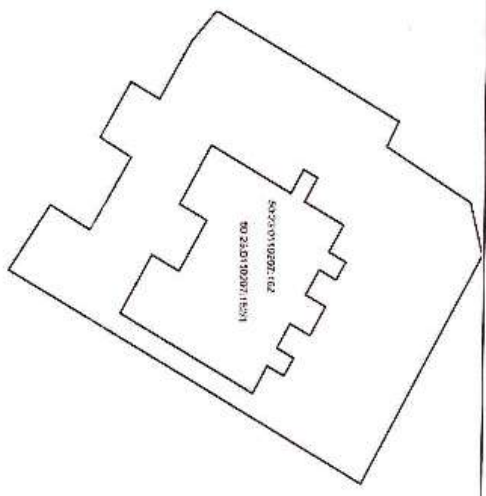


КОМАРОВА ЮБ

**Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объект недвижимости**  
**Раздел 3**  
**Описание местоположения земельного участка**

Земельный участок		
Лист № <u>06.12.2018</u>	Раздел <u>3</u>	Всего листов раздела <u>3</u> : _____
Кодированный номер:		Всего разделов: _____
		Неско листов выписки: _____
		50:23:0110207:152

План (схема, схема) земельного участка:



Масштаб 1: \_\_\_\_\_ Условные обозначения:

ГЛАВНЫЙ СПЕЦИАЛИСТ-ЭКСПЕРТ \_\_\_\_\_ Жаркова Н. М. (подпись и печать)



*(Handwritten signature in blue ink)*

**КОМАРОВА ЮБ**



УПРАВЛЕНИЕ ФЕДЕРАЛЬНОЙ СЛУЖБЫ ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ ПО МОСКОВСКОЙ ОБЛАСТИ

(полное наименование органа регистрации права)

Раздел I

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объект недвижимости  
 Сведения об основных характеристиках объекта недвижимости

В Единый государственный реестр недвижимости внесены следующие сведения:

Земельный участок		из объекта недвижимости:	
Лист № 06.12.2018	Раздела I	Всего листов раздела I:	Всего листов выписки: _____
Кадастровый номер:		50:23:0110207:153	
Номер кадастрового записи:	50:23:0110207		
Дата присвоения кадастрового номера:	15.01.2014		
Грание присвоенный государственный учетный номер:	данные отсутствуют		
Адрес:	Московская область, г. Раменское, ул. Бронницкая		
Площадь:	2106 +/- 16 кв. м		
Кадастровая стоимость, руб.:	4133467,26		
Кадастровые номера расположенных в пределах земельного участка объектов недвижимости:	данные отсутствуют		
Категория земель:	Земли населенных пунктов		
Виды разрешенного использования:	Под офисно-эвакуационное помещение		
Статус записи об объекте недвижимости:	Сведения об объекте недвижимости имеют статус "актуальные"		
Особые отметки:	данные отсутствуют		
Получатель выписки:	ПАО Банк "Кредит-Москва"		
ГЛАВНЫЙ СПЕЦИАЛИСТ-ЭКСПЕРТ		подпись:	
		Жаркова В. М.	



КОМАРОВА ЮБ

**Раздел 2**  
**Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объект недвижимости**  
**Сведения о зарегистрированных правах на объект недвижимости**

Земельный участок		№ объекта недвижимости:	
Лист № <u>1</u>	Раздела <u>2</u>	Всего листов:	Всего листов выписки:
<b>06.12.2018</b>			
Кадастровый номер:		<b>50:23:0110207:153</b>	
1. Правообладатель (правообладатели):	ПАО Банк "Кредит-Москва", ИНН: 7705011188, ОГРН: 1027739069478		
2. Вид, номер и дата государственной регистрации права.	Собственность, 2.1. № 50-23-0110207:153-50/001/2018-3 от 06.12.2018		
3. Документ-основание:	Целевое № 09АП-1732/2018, вступило в законную силу 21.06.2018 от 21.06.2018, выданный орган. Деятельный Арбитражный Апелляционный суд		
4. Ограничение прав и обременение объекта недвижимости.	не зарегистрировано		
5. Сведения о наличии решения об изъятии объекта недвижимости для государственных и муниципальных нужд.	данные отсутствуют		
6. Сведения об осуществлении государственной регистрации прав без необходимого в силу закона согласия третьего лица, органа.	данные отсутствуют		
ГЛАВНЫЙ СПЕЦИАЛИСТ-ЭКСПЕРТ		Жаркова В.М.	
Место подписания документа:		г. Москва	



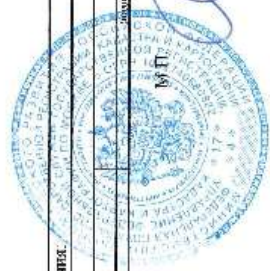
**КОМАРОВА ЮБ**

**Раздел 3**  
**Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объект недвижимости**  
**Финансово-хозяйственного земельного участка**

<small>Земельный участок</small>		
<small>Лист №</small> <b>3</b>	<small>Всего листов раздела 3:</small>	<small>Всего листов выписки</small>
<b>06.12.2018</b>		
<small>Кадастровый номер:</small> <b>50:23:0110207:153</b>		

План (чертеж, схема) земельного участка:

<small>Масштаб 1:</small>	<small>Условные обозначения:</small>
<b>ГЛАВНЫЙ СПЕЦИАЛИСТ-ЭКСПЕРТ</b>	
<small>(подпись, наименование должности)</small>	



**Жаркова В. М.**  
инженер, подпись

**КОМАРОВА Ю.Б.**

# ТЕХНИЧЕСКИЙ ПАСПОРТ

*здание*

вид объекта недвижимого имущества

*Здание*

наименование сооружения

## Адрес (местоположение) объекта недвижимости:

Субъект Российской Федерации	Московская обл.	
Район		
Муниципальное образование	Тип	
	Наименование	
Населенный пункт	Тип	город
	Наименование	Раменское
Улица (проспект, переулок и т.д.)	Тип	улица
	Наименование	Бронницкая
Номер дома	6	
Номер корпуса		
Номер строения		
Литера	А	
Иное описание местоположения		

Кадастровый номер сооружения	
Инвентарный номер сооружения	233:070-3140

Технический паспорт составлен по состоянию на 19 февраля 2013 г.

<b>СОГЛАСОВАНО:</b>	
Представитель (должность) (Ф.И.О)	Подпись, печать

М. П.

Наименование организации, осуществляющей технический учет и составление технического паспорта	
Раменский филиал ГУИ МО "МОБТИ"	
Руководитель (Уполномоченное лицо) (Полное наименование должности) (Ф.И.О)	Подпись, печать
Руководитель комплексной производственной группы <b>Маяхнин Т.Н.</b>	М. П.



## 2. Описание (состав) технического паспорта

№ п.п.	Наименование раздела, прилагаемых документов	№№ листов
1	1. Титульный лист	1
2	2. Описание (состав) технического паспорта	2
3	3. Общие сведения	3
4	4. Состав объекта	4
5	5. Ситуационный план М 1:10 000	5
6	6. План объекта М 1:1000	6
7	7. Планы этажей М 1:200	7-10
8	8. Экспликация к планам зданий и сооружений	11
9	9. Экспликация к плану этажей	12-13
10	10. Сведения о правообладателях объекта на дату обследования	14



### 3. Общие сведения

Наименование Здание  
Назначение офисно-складское

#### 3.1 Краткое описание

#### 3.2. Ранее присвоенные (справочно):

Адрес	
Кадастровый номер	
Инвентарный номер	
Литера	

#### 3.3. Сведения об ограничениях (обременениях)

*Сведений не имеется*

#### 3.4. Стоимость

Балансовая стоимость (для юридических лиц) \_\_\_\_\_ руб.  
Инвентаризационная стоимость на дату составления паспорта  
(для физических лиц) --- \_\_\_\_\_ руб.

#### 3.5. Примечание

*Вид, наименование, назначение, адрес объекта указаны в соответствии со св-вом о гос. регистрации права от 15.11.2012г., запись регистрации №50-50-23/191/2012-115.  
Изменение общей площади с 2944,5 кв.м. до 2960,2 кв.м связано с уточнением линейных размеров при текущей инвентаризации.*

#### 4. Состав объекта

№ на плане литера	Наименование зданий, сооружений	Год ввода в эксплуатацию (завершения строительства)	для юридических лиц	
			Инвентарный номер по бух. учету	Балансовая стоимость по состоянию на 19 февраля 2013 г. (руб.)
1	2	3	4	5
А	здание	---	---	---

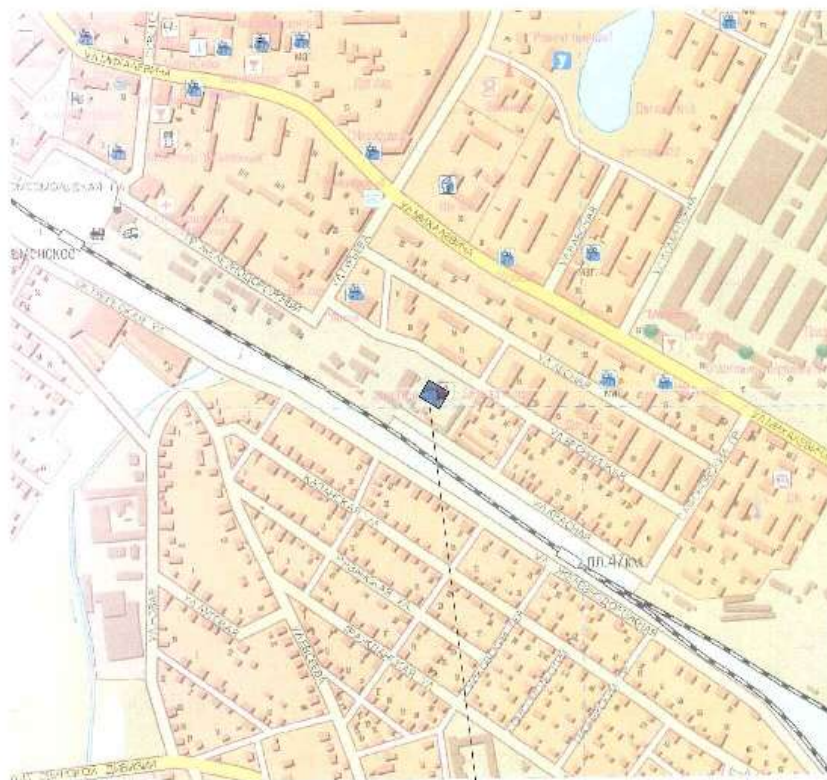
## 5. Ситуационный план

Здание


памятник архитектуры

М 1:10 000

Лист 1 Всего листов 1



Инвентаризируемый объект

Выполнил		Проверил	
Ф.И.О.	Подпись	Ф.И.О.	Подпись
<i>Попомарева Е.Д.</i>		<i>Маняхина Т.Н.</i>	



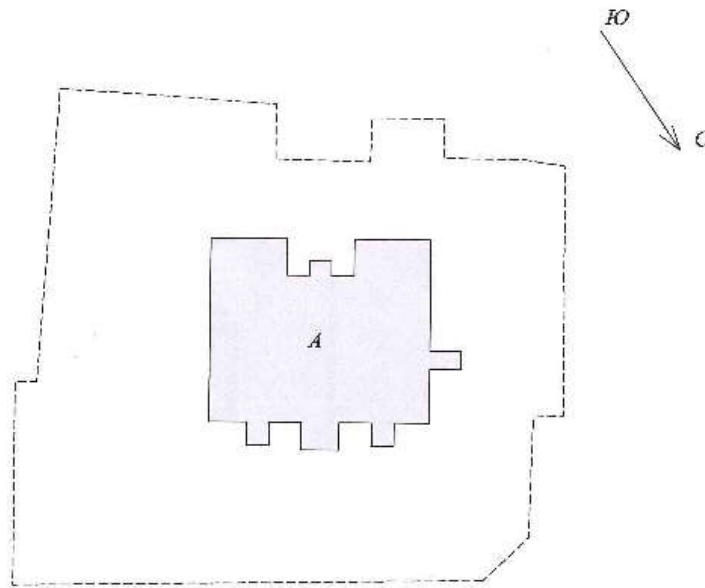
## 6. План объекта

Здание



наименования объекта


М 1:1 000

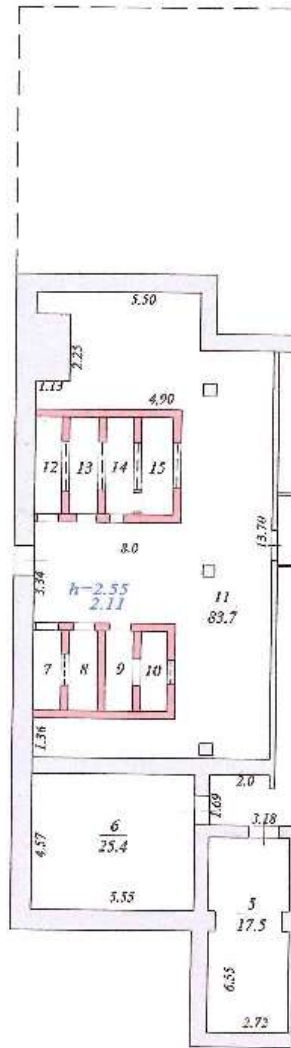
Лист 1 Всего листов 1



Условные обозначения:

-  объект, вошедший в состав кадастрового паспорта
-  граница земельного участка

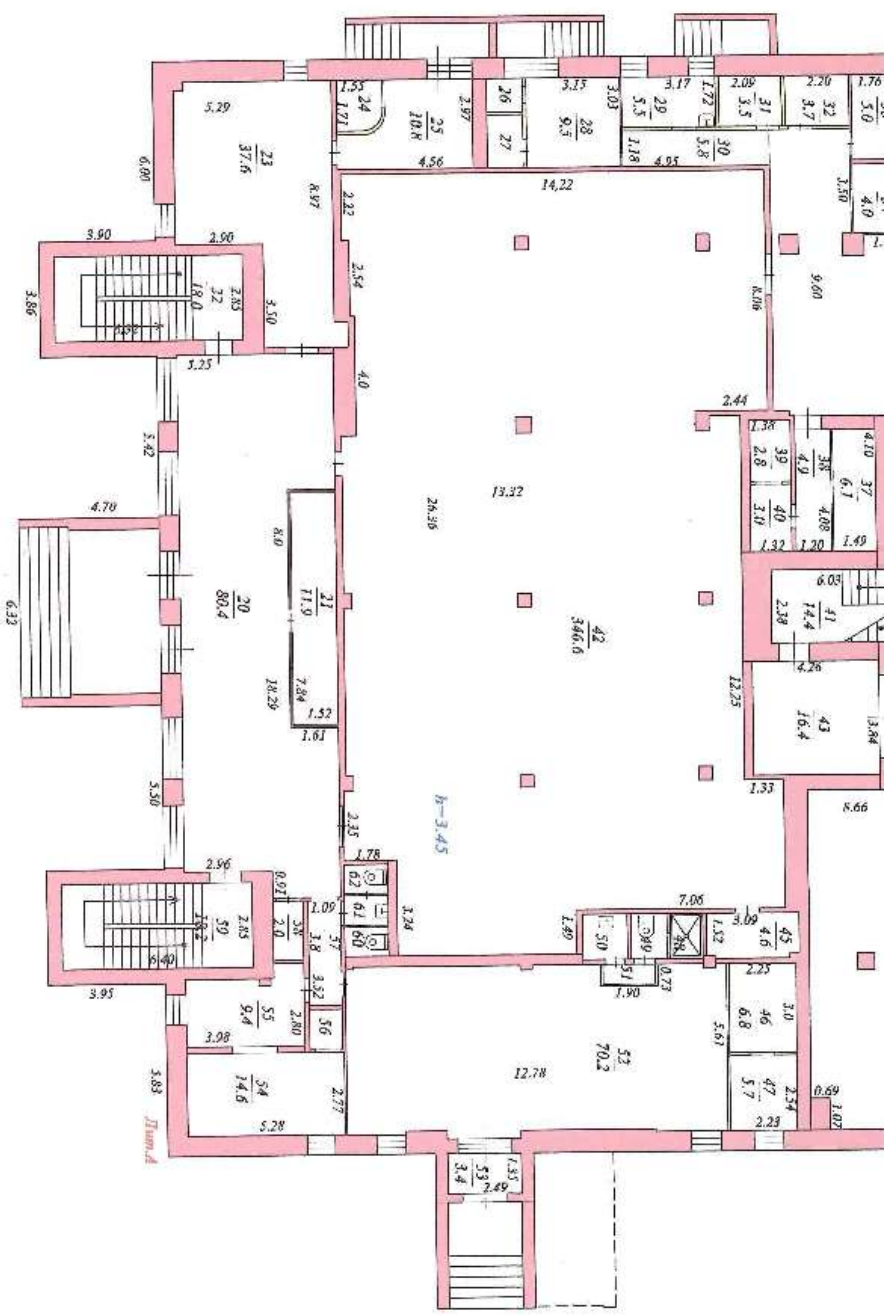
Выполнил		Проверил	
Ф.И.О.	Подпись	Ф.И.О.	Подпись
Пономарева Е.Д.		Маняхин Т.Н.	



Ф.И.О.
Ларьки
Пономари

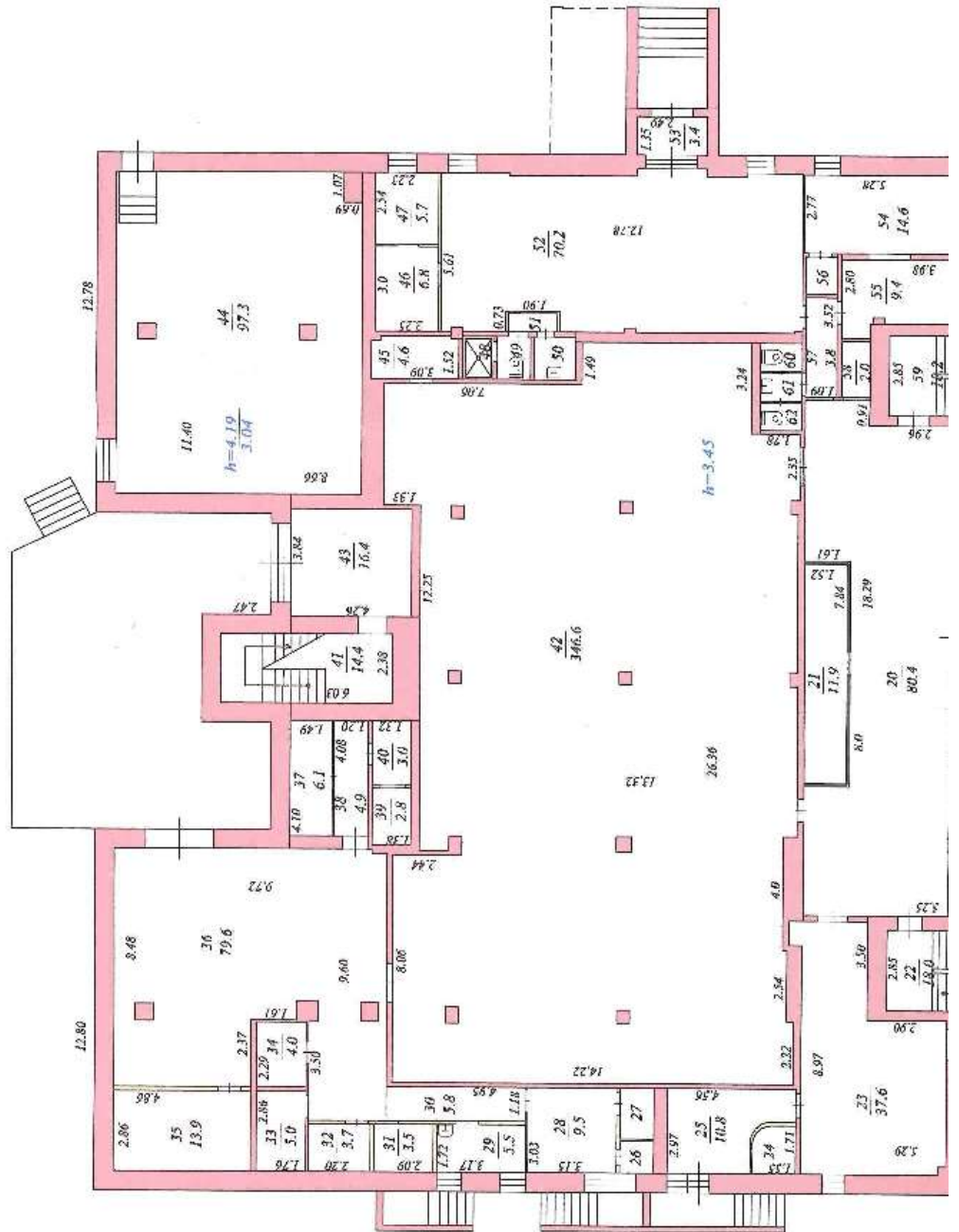






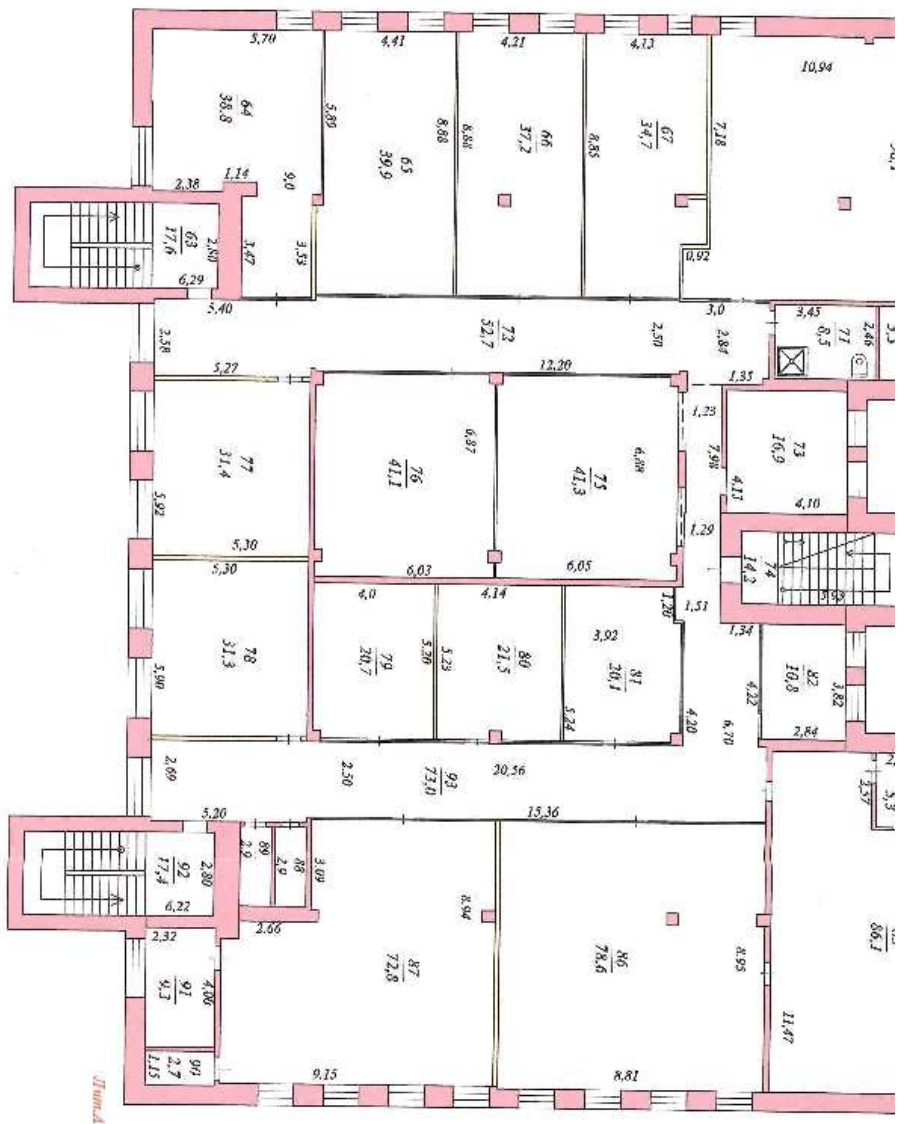
Масштаб 1:200		Лист		Листов	
Выполнил		Проектировал		Проектировал	
Ф.И.О.		Ф.И.О.		Проектировал	
Ларькова Г.В.		Мухомина Т.Н.			
Поломарева Е.Д.					

жизни I









Лист этажа		Лист		Листов	
Масштаб 1:200		Выполнил		Проверил	
Ф.И.О.		Подпись		Проверил	
Ларькова Г.В. Пономарёва Е.Д.		[Signature]		Манькина Г.Н.	





**8. Экспликация к планам зданий и сооружений**  
**( инженерных сетей, газопроводов, нефтепродуктопроводов,**  
**электрических и телефонных сетей,**  
**дорог, проездов, площадок и ограждений)**

№ и литера на плане	Наименование здания и сооружений в составе объекта	Параметр	
		наименование параметра (единица измерения)	описание (значение)
1	2	3	4
А	здание	Назначение здания (сооружения)	<i>офисно-складское</i>
		Этажность (надземная)	<i>3</i>
		Этажность (подземная)	<i>1</i>
		Площадь общая по внутреннему обмеру (кв.м)	<i>2 960,2</i>
		Площадь застройки по наружному обмеру (кв.м)	<i>1 715,50</i>
		Объем (куб.м)	<i>12 136,00</i>
		Материал стен	<i>кирпичные, бетонные</i>
		Материал фундамента	<i>бетонный</i>
	Год ввода в эксплуатацию		

### 9. Экспликация к плану этажей

№ и литера на плане	Этаж	№ помещения	№ на плане	Назначение частей помещений	Общая площадь (кв.м)	Высота (м)	Примечание
1	2	3	4	5	6	7	8
А	дополнительный	1	1	основное	90,1		
А			2	основное	16,0		
А			3	основное	112,2		
А			4	основное	90,2		
А			5	основное	17,5		
А			6	основное	25,4		
А			7	вспомогательное	2,7		
А			8	вспомогательное	2,7		
А			9	вспомогательное	2,6		
А			10	вспомогательное	2,6		
А			11	основное	83,7		
А			12	вспомогательное	3,1		
А			13	вспомогательное	3,1		
А			14	вспомогательное	3,0		
А			15	вспомогательное	3,4		
А			16	вспомогательное	64,0		
А			17	основное	59,5		
А			18	основное	51,6		
А			19	основное	61,7		
А			20	вспомогательное	80,4		
А			21	основное	11,9		
А			22	вспомогательное	18,0		
А			23	основное	37,6		
А			24	основное	2,6		
А			25	основное	10,8		
А			26	вспомогательное	1,4		
А			27	вспомогательное	2,1		
А			28	вспомогательное	9,5		
А			29	основное	3,5		
А			30	вспомогательное	5,8		
А			31	основное	3,5		
А			32	основное	3,7		
А			33	основное	5,0		
А			34	основное	4,0		
А			35	основное	13,9		
А			36	основное	79,6		
А			37	основное	6,1		
А			38	вспомогательное	4,9		
А			39	вспомогательное	2,8		
А			40	вспомогательное	3,0		
А			41	вспомогательное	14,4		
А			42	основное	346,6		
А			43	вспомогательное	16,4		
А			44	основное	97,3		
А			45	основное	4,6		
А			46	основное	6,8		
А			47	основное	3,7		
А			48	вспомогательное	1,5		
А			49	вспомогательное	1,8		
А			50	вспомогательное	2,3		
А			51	вспомогательное	1,2		
А			52	основное	20,2		
А			53	вспомогательное	3,4		
А			54	основное	14,6		
А			55	основное	9,4		
А			56	основное	1,4		
А			57	вспомогательное	3,8		
А			58	основное	2,0		
А			59	вспомогательное	18,2		
А			60	вспомогательное	1,5		
А			61	вспомогательное	1,5		

1	2	3	4	5	6	7	8
А	1	1	62	вспомогательное			
А	2	1	63	вспомогательное	1,5		
А			64	основное	17,6		
А			65	основное	38,8		
А			66	основное	39,9		
А			67	основное	37,2		
А			68	основное	34,7		
А			69	основное	98,1		
А			70	основное	7,2		
А			71	вспомогательное	3,3		
А			72	вспомогательное	8,5		
А			73	основное	52,7		
А			74	вспомогательное	16,9		
А			75	основное	14,2		
А			76	основное	41,3		
А			77	основное	41,1		
А			78	основное	31,4		
А			79	основное	31,3		
А			80	основное	20,7		
А			81	основное	21,5		
А			82	основное	20,1		
А			83	основное	10,8		
А			84	вспомогательное	86,1		
А			85	вспомогательное	5,3		
А			86	основное	7,3		
А			87	основное	78,6		
А			88	вспомогательное	72,8		
А			89	вспомогательное	2,9		
А			90	вспомогательное	2,9		
А			91	основное	2,7		
А			92	вспомогательное	9,3		
А			93	вспомогательное	17,4		
А	3	1	94	вспомогательное	73,0		
А			95	основное	14,5		
А			96	вспомогательное	14,8		
А			97	основное	4,6		
А			98	основное	36,4		
А			99	вспомогательное	54,8		
А			100	основное	6,1		
А			101	основное	34,8		
А			102	вспомогательное	25,2		
А			103	основное	12,0		
А			104	основное	26,4		
А			105	основное	32,2		
А			106	вспомогательное	27,7		
А			107	основное	9,1		
А			108	основное	26,0		
А			109	вспомогательное	12,7		
А			110	основное	27,1		
А			111	вспомогательное	8,3		
А			112	вспомогательное	1,6		
А			113	вспомогательное	1,6		
					3,4		
				Всего:	2960,2		



**10. Сведения о правообладателях объекта на дату обследования**

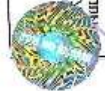
Субъект права: для физических лиц - фамилия, имя, отчество, паспортные данные; для юридических лиц - наименование в соответствии с уставом	Вид права	Правоустанавливающие, правоудостоверяющие документы	Доля
1	2	3	4
Акционерный Коммерческий Банк "Кредит-Москва"		Договор купли-продажи недвижимого имущества от 28.06.2012 Свидетельство о гос. регистрации права от 15.11.2012г., запись регистрации №50-50- 23/191/2012-115	1,3 доли, общ. площ. 2944,5 кв.м

**Технический паспорт**

Выполнил		Проверил	
Ф.И.О.	Подпись	Ф.И.О.	Подпись
Полымарева Е.Д.		Манякина Т.Н.	



Исполню, исполняю  
на \_\_\_\_\_ месте  
Руководитель комиссии  
Исполнительный директор  
Пакетово, директор  
МО «СОДП»  
Маслова Т.Н.  
МП



Дополнительное соглашение  
к Договору № 0355-ДЮг/2012 аренды недвижимого имущества от «18» декабря 2012 года

город Раменское

«18» марта 2019 года

Акционерный Коммерческий Банк «Кредит-Москва» (публичное акционерное общество) (Банк «Кредит-Москва» (ПАО)), в лице представителя конкурсного управляющего Банком – государственной корпорации «Агентство по страхованию вкладов» Свистунова Аркадия Николаевича, действующего на основании доверенности от 17 сентября 2018 г. № 1261 и решения Арбитражного суда г. Москвы от 24 октября 2016 г. по делу № А40-170489/16-95-168, именуемый в дальнейшем «Арендодатель», с одной стороны, и

Акционерное общество «ДИКСИ Юг», именуемое в дальнейшем «Арендатор», в лице Малкова Евгения Евгеньевича, действующего на основании Доверенности: Дов/001364/ДЮ/18 от 26/03/2018, с другой стороны,

совместно и по отдельности именуемые «Стороны» / «Сторона» соответственно, заключили настоящее Дополнительное соглашение (далее по тексту – «Соглашение») к Договору № 0355-ДЮг/2012 аренды недвижимого имущества от «18» декабря 2012г., номер записи государственной регистрации обременения права (аренда): 50-50-23/018/2013-302 от 23.04.2013 года заключенному в отношении недвижимого имущества, расположенного по адресу: Московская область, Раменский район, г. Раменское, ул. Бронницкая, д. 6, (далее по тексту – «Договор») о нижеследующем:

1. В связи с вступлением в законную силу Постановления Девятого арбитражного апелляционного суда от 21 июня 2018 года по делу №А40-170489/16 постановившего: признать недействительной сделкой отчуждение недвижимого имущества, принадлежащего Банку «Кредит-Москва» (ПАО), а именно:

- нежилого здания, расположенного по адресу: Московская область, Раменский район, г. Раменское, ул. Бронницкая, д. 6, общей площадью 2 960,2 м2 (кадастровый номер 50:23:0000000:51835);

- земельного участка, расположенного по адресу: Московская область, г.Раменское, ул. Бронницкая, общей площадью 2 106 м2 (кадастровый номер 50:23:0110207:153);

- земельного участка, расположенного по адресу: Московская область, г.Раменское, ул. Бронницкая, общей площадью 4 551 м2 (кадастровый номер 50:23:0110207:152),

оформленного совершением последовательных сделок:

- договора купли-продажи (купчая) земельных участков со зданием, заключенного между Банком «Кредит-Москва» (ПАО) и Атаевым Аблаем Салавутдиновичем;

- договора купли-продажи недвижимого имущества от 09.08.2016, заключенного между Атаевым Аблаем Салавутдиновичем и Алибеговым Русланом Гамзатовичем;

применить последствия признания сделки недействительной в виде возвращения в конкурсную массу недвижимого имущества: нежилого здания, расположенного по адресу: Московская область, Раменский район, г. Раменское, ул. Бронницкая, д. 6, общей площадью 2 960,2 м2 (кадастровый номер 50:23:0000000:51835), земельного участка, расположенного по адресу: Московская область, г.Раменское, ул. Бронницкая, общей площадью 2 106 м2 (кадастровый номер 50:23:0110207:153) и земельного участка, расположенного по адресу: Московская область, г.Раменское, ул. Бронницкая, общей площадью 4 551 м2 (кадастровый номер 50:23:0110207:152), а также в связи с переходом права собственности на недвижимое имущество (далее – «Объект»), арендуемого по Договору от Общества с ограниченной ответственностью «Бизнес Комфорт», являющегося юридическим лицом по законодательству Российской Федерации и имеющего местонахождение: 153013, Ивановская область, город Иваново, улица Куконковых, д.141, литер А-А2, ОГРН 1163702077770, ИНН 3702163869, КПП 370201001, в лице Генерального директора Маккаева Руслана Маратовича, действующего на основании Устава и Агентского договора от «13» октября 2016 года от своего имени и за счет гражданина Российской Федерации Алибегов Руслан Гамзатович, пол мужской, 02.07.1990 года рождения, место рождения: с. Ахалчи Хунзахского района Дагестанской АССР, паспорт гражданина Российской Федерации серии 82 10 № 869413, выданный ТП УФМС России по Республике Дагестан в Хунзахском районе 13 сентября 2010 года, код подразделения 050-045, адрес регистрации по постоянному месту жительства: Республика Дагестан, Хунзахский район, сел. Ахалчи (далее – «Прежний Арендодатель») к Арендодателю, все права и обязанности Прежнего Арендодателя по Договору на основании п. 1 ст. 617, п. 1 ст. 387 ГК РФ перешли к Арендодателю.

2. В связи с переходом права на Объект, Стороны договорились внести в Договор следующие



изменения:

2.1. В преамбуле и по всему тексту Договора наименование Арендодателя в соответствующих падежах и склонениях заменить на наименование Арендодателя, указанное в преамбуле к Соглашению. Адрес и реквизиты Арендодателя в Договоре изложить в редакции п. 8 Соглашения.

2.2. Пункт 1.2. Договора изложить в следующей редакции:

"1.2. Право собственности на здание принадлежит Арендодателю на основании Постановления Девятого арбитражного апелляционного суда от 21 июня 2018 года по делу №А40-170489/16 и Договора купли-продажи от 28.06.2012, что подтверждается Свидетельством о государственной регистрации права 50-АД№562501 от 15.11.2012, о чем «06» декабря 2018 года в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним сделана запись о регистрации № 50:23:000000:51835-50/001/2018-3".

3. Настоящим Арендодатель подтверждает отсутствие претензий к Арендатору в части перечисления арендной платы и прочих платежей по Договору в период с даты перехода права на Объект к Арендодателю по «31» июля 2018 года (включительно). Все платежи, которые должны были перечисляться в адрес Арендодателя, но перечислялись Арендатором в адрес Прежнего Арендодателя, считаются надлежащим исполнением Арендатором своих обязанностей по Договору. Расчеты между Прежним Арендодателем и Арендодателем производятся ими самостоятельно, без привлечения Арендатора. В связи с применением Арендодателем Общей системы налогообложения и во исполнение условий пункта 2.1.1. Договора, начиная «01» августа 2018 года размер постоянной составляющей арендной платы не изменяется и все платежи по Договору, оплачиваемые Арендатором Арендодателю, установлены в Договоре с учетом включения в их размер налога на добавленную стоимость (НДС) по ставке, установленной действующим законодательством.

3.1. Обязанности Арендатора по оплате Обеспечительного платежа, в сумме 496 499,40 (четыреста девяносто шесть тысяч четыреста девяносто девять) рублей 40 копеек (включая НДС по ставке, установленной действующим законодательством РФ), перечисленного Прежнему Арендодателю в соответствии с пунктом 2.2. Договора, считаются надлежаще исполненными перед Арендодателем. Настоящим, Стороны подтверждают, что все права и обязанности на стороне Арендодателя по Договору, связанные с Обеспечительным платежом, переходят к Арендодателю, который, в свою очередь, гарантирует Арендатору, зачет Обеспечительного платежа в строгом соответствии с условиями Договора и (или) применимого законодательства.

3.2. В связи с тем, что на основании Решения Арбитражного суда г. Москвы по делу № А40-170489/16-95-168 от 24 октября 2016 года Акционерный Коммерческий Банк «Кредит-Москва» (публичное акционерное общество) (Банк «Кредит-Москва» (ПАО)) (далее – Банк), признан несостоятельным (банкротом) и в отношении него открыто конкурсное производство в соответствии с Федеральным законом «О несостоятельности (банкротстве)» и функции конкурсного управляющего возложены на Государственную корпорацию «Агентство по страхованию вкладов» изменение налогового режима, применительно к Банку-банкроту невозможно.

4. Стороны пришли к соглашению продлить срок действия Договора по «22» апреля 2024 г. (включительно).

5. Стороны пришли к соглашению, п. 2.8. Договора изложить в следующей редакции:

Размер постоянной составляющей арендной платы подлежит ежегодной индексации на индекс инфляции потребительских цен, определяемый федеральной службой государственной статистики за предыдущий год, но не более 5 (пяти) процентов. Ежегодная корректировка размера постоянной составляющей арендной платы является обязанностью Арендатора, производится Арендатором самостоятельно и не требует заключения Сторонами дополнительного соглашения или направления Арендодателем уведомления Арендатору.

Во всем ином, что не регулируется Соглашением, Стороны руководствуются условиями Договора.

6. Соглашение вступает в силу и становится обязательным для Сторон с момента его подписания. Действие Соглашения распространяется на отношения Сторон, фактически возникшие с даты перехода права к Арендодателю.

7. Соглашение составлено в 4 (четырёх) идентичных экземплярах, имеющих одинаковую юридическую силу, из которых: один - Арендодателю, два – для Арендатора и один – для регистрирующего органа. При этом на регистрацию предоставляются только 3 (три) экземпляра Соглашения, а один экземпляр остается у Арендатора.



8. Адреса, реквизиты и подписи Сторон:

«Арендатор»:	Акционерное общество «ДИКСИ Юг»
Адрес:	142119, Россия, Московская область, г. Подольск, ул. Юбилейная, дом 32а
ОГРН / ИНН / КПП	1035007202460 / 5036045205 / 997350001
Расчетный счет:	40702810900000012322
Наименование банка:	Банк ГПБ (АО), г. Москва
Корр. счет:	30101810200000000823
БИК:	044525823
«Арендодатель»:	Банк «Кредит-Москва» (ПАО) в лице конкурсного управляющего: Государственная корпорация «Агентство по страхованию вкладов» (ГК АСВ)
Адрес:	109240, г. Москва, ул. Высоцкого, д. 4
ОГРН:	1027739069478
ИНН:	7708514824
КПП:	770901001
Расчетный счет:	40503810145250003051
Наименование банка:	ГУ Банка России по ЦФО, г Москва 35
Корр. счет:	
БИК:	044525000
	В назначении платежа обязательно указывать: счет Банк «Кредит-Москва» (ПАО) № 76/11-0550, наименование и период платежа

от «Арендодателя»:

/ А.Н. Свиштунов /



от «Арендатора»:

по доверенности:

/ Е.Е. Малков /



Управление Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Московской области

№ документа: 50/03/2019-7

Дата регистрации: 29.03.2019

№ документа: 50/03/2019-7

Судья: ВОРОНКОВА О.П.



ГОСУДАРСТВЕННАЯ КОРПОРАЦИЯ

АГЕНТСТВО  
ПО СТРАХОВАНИЮ ВКЛАДОВ

КОНКУРСНЫЙ УПРАВЛЯЮЩИЙ  
Банк «Кредит-Москва» (ПАО)

127055, г. Москва, ул. Лесная, д.59, стр. 2

от 12.08.2019 № 77-ОЗИСХ-215456

СПРАВКА

«Кредит-Москва» (ПАО) является собственником нежилого здания общей площадью 2 960,2 кв.м и двух земельных участков общей площадью 2 106 кв.м и 4 551 кв.м расположенных по адресу: Московская область, Раменский район, г. Раменское, ул. Бронницкая, д. 6.

Расходы по содержанию указанных объектов составляют примерно 7,5 млн руб. в год, доходы от сдачи в аренду указанных объектов составляют примерно 18 млн руб. в год.

Границы земельного участка с кадастровым номером 50:23:0110207:153 не определены на кадастровой карте, однако данный участок прилегает к границам участка 50:23:0110207:152 и используется под парковку транспортных средств посетителей торгового центра.

Приложение: на 2-х л.

исп. Спорыхина Н.В.  
495 967-34-43 (вн.62-06)



В.А. Махов

Объект: МО Раменский р-он г. Раменское ул. Броннивая д. 6

Расходы	ежемесячно, руб	октябрь- апрель, ежемесячно, руб	разовые платежи, руб	в год, руб.
Тех. эксплуатация инженерных систем	200 000			2 400 000
Уборка снега			48 000	48 000
Подготовка к отопительному сезону			37 000	37 000
Поверка узлов учета			60 000	60 000
Ремонтные работы ИС			37 500	37 500
Замена грязеуловителей котлов		18 500		129 920
Холодное водоснабжение и водоотведение (среднее)	5 900			70 800
Отопление		94 000		658 000
Электроэнергия (среднее)	197 000			2 364 000
Охрана	90 000			1 080 000
ТО ОПС	10 000			120 000
ТО системы водоснабжения	20 000			240 000
Вывоз мусора	24 250			291 000
<b>ИТОГО</b>				<b>7 536 220</b>

МО г. Раменское ул. Броннивая д. 6

Здание

Объем здания, кв. м	Площадь для учета в здании, кв. м	Площадь, занятая в здании, кв. м	Средняя температура, градуса	Архивная температура, градуса	Средняя температура в здании, градуса
2996,2	2428,8	1 473,33	25	1 277 921,89	231 000,00
Земельный участок			4	64 179,90	

Экспорт данных в Excel - Microsoft Excel

№ п/п	АРЕНДАТОР	№ договора	Действует до / с до	С, кв. м	Стоимость аренды в мес. - руб.	
<b>1 ЭТАЖ</b>						
1	ИАО "ДИНСКО"	0554-Дого 2012 от 18.11.12	22.04.2024	528,00	522 905,00	
2	ИП Корзин А.И.	2019-889-77 от 30.01.19	30.11.2019	97,50	78 200,00	
3	ООО "Бонус КИТ"	19 от 01.03.17	30.09.2019	81,00	65 100,00	
4	ИП Алексеев Олег Владимирович	6 от 01.05.18	29.12.2019	26,39	46 900,00	
5	ООО "Бель М" / "Крушев & Белов"	БМ-198-97/2014 от 18.05.14	27.07.2022	92,90	110 000,00	
6	ИП Зубов П.А.	7 от 01.10.16, аккорповый на 11 мес.	31.05.2020	27,40	25 870,00	
7	Зайцев Э.В.	2018-606-77 от 05.02.19	01.11.2019	5,00	8 135,00	
8	ИП Титов Максим Владимирович	2018-6286-77 от 09.10.18	01.09.2019	1,00	4 087,00	
9	свободно	являсь		7,00	0,00	
				<b>в аренде на 2 этаж, кв.м.</b>	<b>828,90</b>	<b>860 578,40</b>
				<b>свободно,</b>	<b>7,00</b>	
<b>2 ЭТАЖ</b>						

Экспорт данных в Excel - Microsoft Excel

№ п/п	АРЕНДАТОР	№ договора	Действует до / с до	С, кв. м	Стоимость аренды в мес. - руб.	
<b>3 ЭТАЖ</b>						
9	ООО "АВАНГАРД"	2018-6492-77 от 16.10.18	01.10.2019	78,70	40 016,95	
10	Алексеев Е.С.	2019-608-77 от 05.02.19	10.12.2019	16,90	12 675,00	
11	Работин Александр Сергеевич	2019-2051-77 от 01.03.19	01.02.2020	21,99	17 471,19	
12	ООО "БЭСТ ПРАЙС" - ГИД - РИДС	8068-ИП/2013 от 31.10.2013, аккор. на 131216, п.4 - с пролонг. на 11 мес.	30.07.2019	262,10	165 000,00	
13	Алексеев О.В.	2018-6286-77 от 09.10.18	01.08.2019	3,45	5 084,75	
14	Серебря Елена Владимировна	2019-889-77 от 30.01.19	01.02.2020	91,40	17 270,00	
15	свободно			117,10		
16	свободно			20,70		
17	свободно			81,30		
18	свободно			87,20		
19	свободно			54,70		
20	свободно			41,20		
21	свободно			41,10		
22	свободно			20,10		
23	аккорповый			10,80		
				<b>в аренде на 2 этаж, кв.м.</b>	<b>414,85</b>	<b>157 517,80</b>
				<b>свободно,</b>	<b>343,50</b>	
				<b>аккорповый</b>	<b>10,80</b>	



№	АРЕНДАТОР	№ договора	Действителен до (с.гг.)	5, кв.м	стоимость аренды в мес. - руб.
37			свободно	242,59	
38			администрация	10,89	
<b>3 ЭТАЖ</b>					
39					
40					
41	Васильев А.И.	2018-6283-77 от 09.10.18	11.08.2019	14,89	10 535,59
42	свободно			12,7	
43	свободно			25	
44	свободно			72,29	
45	свободно			20,43	
46	свободно			85,90	
47	свободно			25,20	
48	свободно			76,42	
49	свободно			36,83	
50	администрация			8,31	
			в аренду на 3 этажи, кв.м.	14,89	10 535,59
51					
52			свободно	291,49	
53			администрация	8,38	
<b>54 ПОКОЯ</b>					
№	АРЕНДАТОР	№ договора	Действителен до (с.гг.)	5, кв.м	стоимость аренды в мес. - руб.
55					
56					
57	ИП Нурбаев Заир Александрович	1008 от 01.11.18, авторегистрация на 11 мес.	10.09.2019	29,20	13 000,00

№	АРЕНДАТОР	№ договора	Действителен до (с.гг.)	5, кв.м	стоимость аренды в мес. - руб.
58	ИП Нурбаев Заир Александрович	1008 от 01.11.18, авторегистрация на 11 мес.	10.09.2019	29,20	13 000,00
59					
60					
61	ИП Калашников Андрей Павлович	2019-1124-77 от 26.02.19	20.01.2020	85,59	16 750,00
62	Вячеслав Нуров Александрович	2018-6291-77 от 09.10.18	01.08.2019	13,39	7 627,12
<b>59 ПОКОЯ</b>					
№	АРЕНДАТОР	№ договора	Действителен до (с.гг.)	5, кв.м	стоимость аренды в мес. - руб.
63					
64					
65	Григорьев Адам Александрович	215 от 27.09.2017, авторегистрация на 11 мес.	23.05.2020	21,89	12 590,00
66					
67	Срещанин А.С.	2018-6282-77 от 09.10.18	01.10.2019	29,25	10 375,42
68	ИП Дроздов Оксана Борисовна	1002 от 01.02.2017 авторегистрация на 11 мес.	31.12.2019	21,89	10 090,00
69					
70	Александрова А.О.	2018-6289-77 от 09.10.18	01.08.2019	24,89	11 198,48
71					
72	ООО АВТОРУЛЬ	2019-1891-77 от 28.03.19	20.01.2020	85,00	29 500,00

№ п/п	АРЕНДАТОР	№ договора	Действует до (г.мм)	С, кв.м	стоимость аренды в мес. (руб.)
76	Осипова Анна Леонидовна	2019-2712-77 от 22.05.19	01.04.2020	21,39	20 000,00
77	ИП Кривошаров А.В.	2018-0428-77 от 16.10.18	01.08.2019	17,50	10 169,49
78	ДАМДИНОВА С.С.	2019-1788-77 от 27.03.19	05.02.2020	13,40	17 000,00
79	ИП Светлана Хорен Авантюров	2018-0450-77 от 16.10.18	01.08.2019	16,50	17 000,00
80			в аренду 29, кв.м. свободен	08,40	64 168,49
81	Во составе на:	15.06.2019		0,89	
82	Сумма аренды в месяц, руб.:	1 342 097,49			

ГОСУДАРСТВЕННАЯ КОРПОРАЦИЯ  
АГЕНТСТВО  
ПО СТРАХОВАНИЮ ВКЛАДОВ

КОНКУРСНЫЙ УПРАВЛЯЮЩИЙ  
Банк «Кредит-Москва» (ПАО)

127055, г. Москва, ул. Лесная, д.59, стр. 2

от 17.07.2019 № 5/Н

СПРАВКА

«Кредит-Москва» (ПАО) является собственником нежилого здания общей площадью 2 960,2 кв.м и двух земельных участков общей площадью 2 106 кв.м и 4 551 кв.м расположенных по адресу: Московская область, Раменский район, г. Раменское, ул. Бронницкая, д. 6.

Указанное здание обеспечено электроэнергией, тепловой энергией, горячей и холодной водой и системой водоотведения, в соответствии с договорами с ресурсоснабжающими организациями:

- договор энергоснабжения №51201899/2018-5298/48 от 30.08.2018 с АО «Мосэнергосбыт»;

- договор № 6106-1/10/18/2018-4856/48 на поставку тепловой энергии от 15.08.2018 с АО Раменская теплосеть»;

- договор № 21/2-Р/10/2018-5337/48 холодного водоснабжения и водоотведения с АО «Раменский водоканал».

Также здание оборудовано системой видеонаблюдения, охранно-пожарной сигнализацией, системой приточно-вытяжной вентиляции, обслуживание которых производится в соответствии с договорами:

- договор №17/2018-5334/48 технического обслуживания системы видеонаблюдения и компьютерной локальной сети от 01.09.2018 с ООО «Электроспецавтоматика»;

- договор №872-ТО/18/2018-5336/48 на техническое обслуживание системы автоматической пожарной сигнализации от 01.09.2018 с ООО «ЛюцМан»;

- договор возмездного оказания услуг №2018-7208/77 от 14.11.2018 с УК «Капиталь».

исп. Спорыхина Н.В.  
495 967-34-43 (вн.62-06)



В.А. Махов



## Документы Оценщиков, Исполнителя



Общество с ограниченной ответственностью  
«Абсолют Страхование» (ООО «Абсолют Страхование»)

115280, г. Москва, ул. Ленинская Слобода, д.25      +7 (495) 987-18-38      ИНН 7728178835  
info@absolutins.ru      КПП 772501001  
www.absolutins.ru

### ПОЛИС № 022-073-003106/19 страхования ответственности оценщика

*Настоящий Полис выдан в подтверждение того, что заключен Договор страхования гражданской ответственности оценщика № 022-073-003106/19 от 18.01.2019г. (далее - Договор) в соответствии с Правилами страхования ответственности оценщиков ООО "Абсолют Страхование" в редакции, действующей на дату заключения Договора, и на основании Заявления на страхование.*

СТРАХОВАТЕЛЬ:	Симонова Ирина Леонидовна
АДРЕС РЕГИСТРАЦИИ:	г. Москва, ул. Молостовых, д.16, корп.4, кв.122
ОБЩАЯ СТРАХОВАЯ СУММА:	7 000 000 (Семь миллионов) рублей
ЛИМИТ ВОЗМЕЩЕНИЯ НА ОДИН СТРАХОВОЙ СЛУЧАЙ:	7 000 000 (Семь миллионов) рублей
ФРАНШИЗА:	Не установлена
СТРАХОВАЯ ПРЕМИЯ:	5 250 (Пять тысяч двести пятьдесят) рублей
ПОРЯДОК УПЛАТЫ СТРАХОВОЙ ПРЕМИИ:	Единовременно, безналичным платежом
СРОК ДЕЙСТВИЯ ДОГОВОРА (СРОК СТРАХОВАНИЯ):	с «07» февраля 2019 г. по «06» февраля 2020 г.
ОБЪЕКТ СТРАХОВАНИЯ:	<p>Объектом страхования по договору страхования ответственности оценщика при осуществлении оценочной деятельности являются имущественные интересы, связанные с риском ответственности оценщика (Страхователя) по обязательствам, возникающим вследствие причинения ущерба заказчику, заключившему договор на проведение оценки, и (или) третьим лицам в результате оценочной деятельности.</p> <p>Объекты оценки, в отношении которых Страхователь (Застрахованное лицо) осуществляет оценочную деятельность:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- имущественные интересы, связанные с риском наступления ответственности Страхователя по обязательствам, возникающим вследствие причинения ущерба заказчику, заключившему договор на проведение оценки, и (или) третьим лицам;</li> <li>- имущественные интересы, связанные с риском наступления ответственности Страхователя за нарушение договора на проведение оценки;</li> <li>- имущественные интересы, связанные с риском наступления ответственности Страхователя за причинение вреда имуществу третьих лиц в результате нарушения требований Федерального закона, федеральных стандартов оценки, иных нормативных правовых актов РФ в области оценочной деятельности, стандартов и правил оценочной деятельности.</li> </ul> <p>Договор считается заключенным в пользу лиц, которым может быть причинен вред (Выгодоприобретатели), даже если Договор заключен в пользу Страхователя или иного лица, ответственных за причинение вреда, либо в договоре не сказано, в чью пользу он заключен.</p>
СТРАХОВОЙ СЛУЧАЙ:	<p>Страховым случаем по Договору является установленный вступившим в законную силу решением арбитражного суда или признанный Страховщиком факт причинения ущерба заказчику, заключившему договор на проведение оценки, и (или) третьим лицам действиями (бездействием) оценщика в результате нарушения требований федеральных стандартов оценки, стандартов и правил оценочной деятельности, установленных саморегулируемой организацией оценщиков, членом которой являлся оценщик на момент причинения ущерба.</p> <p>Случай признается страховым в соответствии с п.3.2. Договора.</p>

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



(Потапова Е.Ю.)

Страхователь:  
Симонова Ирина Леонидовна

  
(Симонова И.П.)

«18» января 2019г.



САМОРЕГУЛИРУЕМАЯ ОРГАНИЗАЦИЯ  
АССОЦИАЦИЯ  
«МЕЖРЕГИОНАЛЬНЫЙ СОЮЗ ОЦЕНЩИКОВ»  
Регистрационный № 0005 в ЕГР СРО от 11.12.2007г.

## СВИДЕТЕЛЬСТВО

«06» февраля 2013 г.  
Дата регистрации в реестре

№ 1043  
Регистрационный номер в реестре

Оценщик:

**Симонова**  
**Ирина Леонидовна**

ИНН 772033646100

является членом

Ассоциации «Межрегиональный союз оценщиков»,  
Имеет право на осуществление оценочной деятельности  
на территории Российской Федерации в соответствии с Федеральным законом  
«Об оценочной деятельности в Российской Федерации» №135-ФЗ от 29.07.1998г.

Срок действия свидетельства по «31» декабря 2019 года.



Президент Ассоциации «МСО»

Т.В. Годенко



**АССОЦИАЦИЯ «МЕЖРЕГИОНАЛЬНЫЙ СОЮЗ ОЦЕНЩИКОВ»**

344022, г. Ростов-на-Дону  
ул. М. Горького, д. 245/26, офис 606  
тел./факс: (863) 299-42-29  
тел./факс: (863) 299-42-30



WWW.SROMSO.RU  
e-mail: sro-mso@mail.ru

**ВЫПИСКА  
ИЗ РЕЕСТРА ЧЛЕНОВ САМОРЕГУЛИРУЕМОЙ ОРГАНИЗАЦИИ ОЦЕНЩИКОВ**

Настоящая выписка из реестра членов саморегулируемой организации оценщиков выдана по заявлению

**Симоновой Ирины Леонидовны**

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

о том, что

**Симонова Ирина Леонидовна**

(Ф.И.О. оценщика)

является членом Ассоциации «Межрегиональный союз оценщиков» (Регистрационный № 0005 в едином государственном реестре саморегулируемых организаций оценщиков) с 06.02.2013 года, за регистрационным № 1043.

(сведения о наличии членства в саморегулируемой организации оценщиков)

(сведения о приостановлении права осуществления оценочной деятельности)

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

Данные сведения предоставлены по состоянию на 14.03.2019 года.

Дата составления выписки 14.03.2019 года.

Вице-Президент Ассоциации «МСО»



И. В. Есина

М.П.

**КВАЛИФИКАЦИОННЫЙ АТТЕСТАТ  
В ОБЛАСТИ ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ**

№ 001735-1

« 29 » декабря 2017 г.

Настоящий квалификационный аттестат в области оценочной деятельности по направлению оценочной деятельности

**«Оценка недвижимости»**

выдан

Симоновой Ирине Леонидовне

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

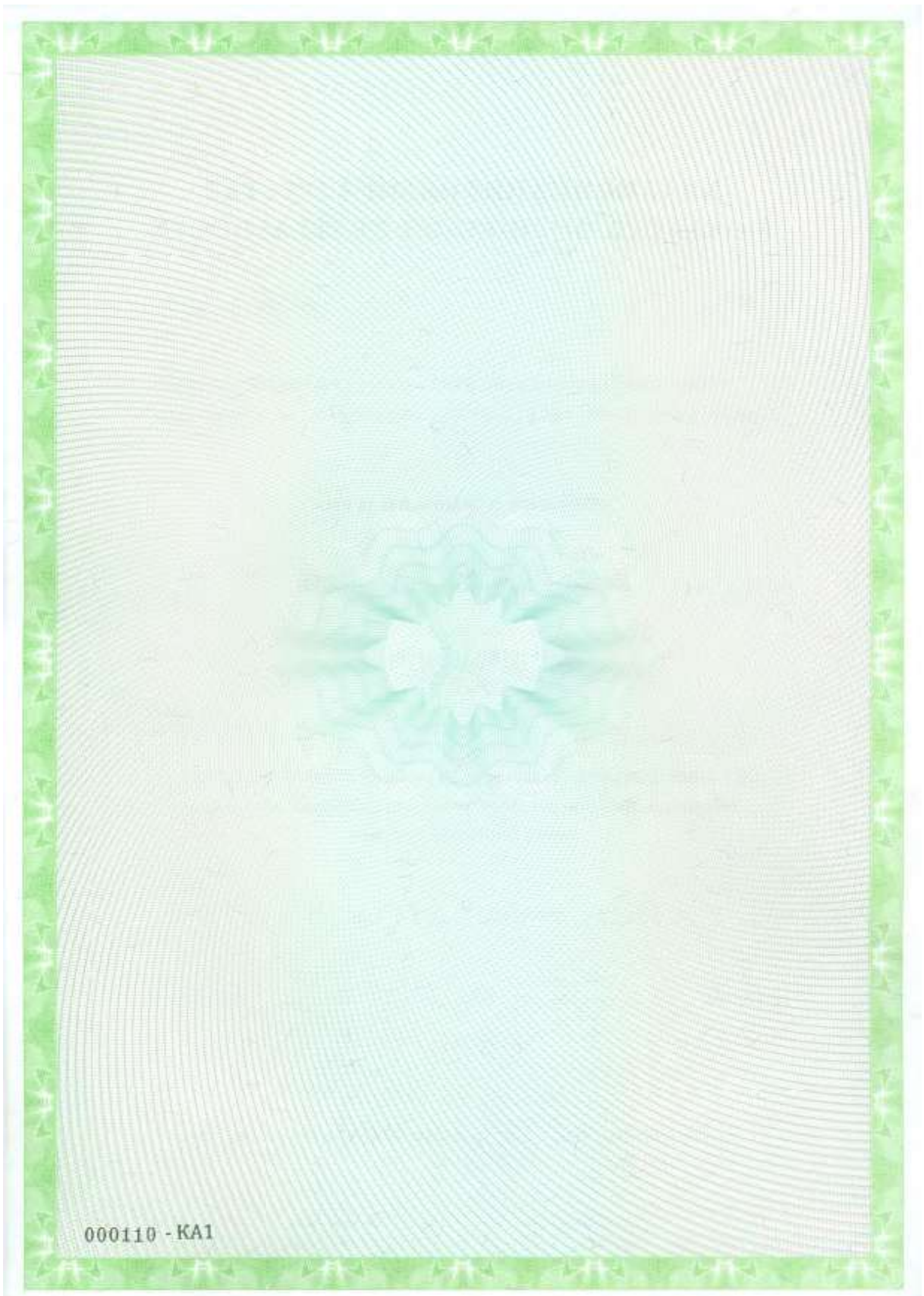
от « 29 » декабря 2017 г. № 38

Директор



А.С. Бункин

Квалификационный аттестат выдается на три года и действует  
до « 29 » декабря 20 20 г.



000110 - KA1



# КВАЛИФИКАЦИОННЫЙ АТТЕСТАТ В ОБЛАСТИ ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ

№ 000402-2

« 20 » октября 2017 г.

Настоящий квалификационный аттестат в области оценочной деятельности по направлению оценочной деятельности

**«Оценка движимого имущества»**

выдан

Симоновой Ирине Леонидовне

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

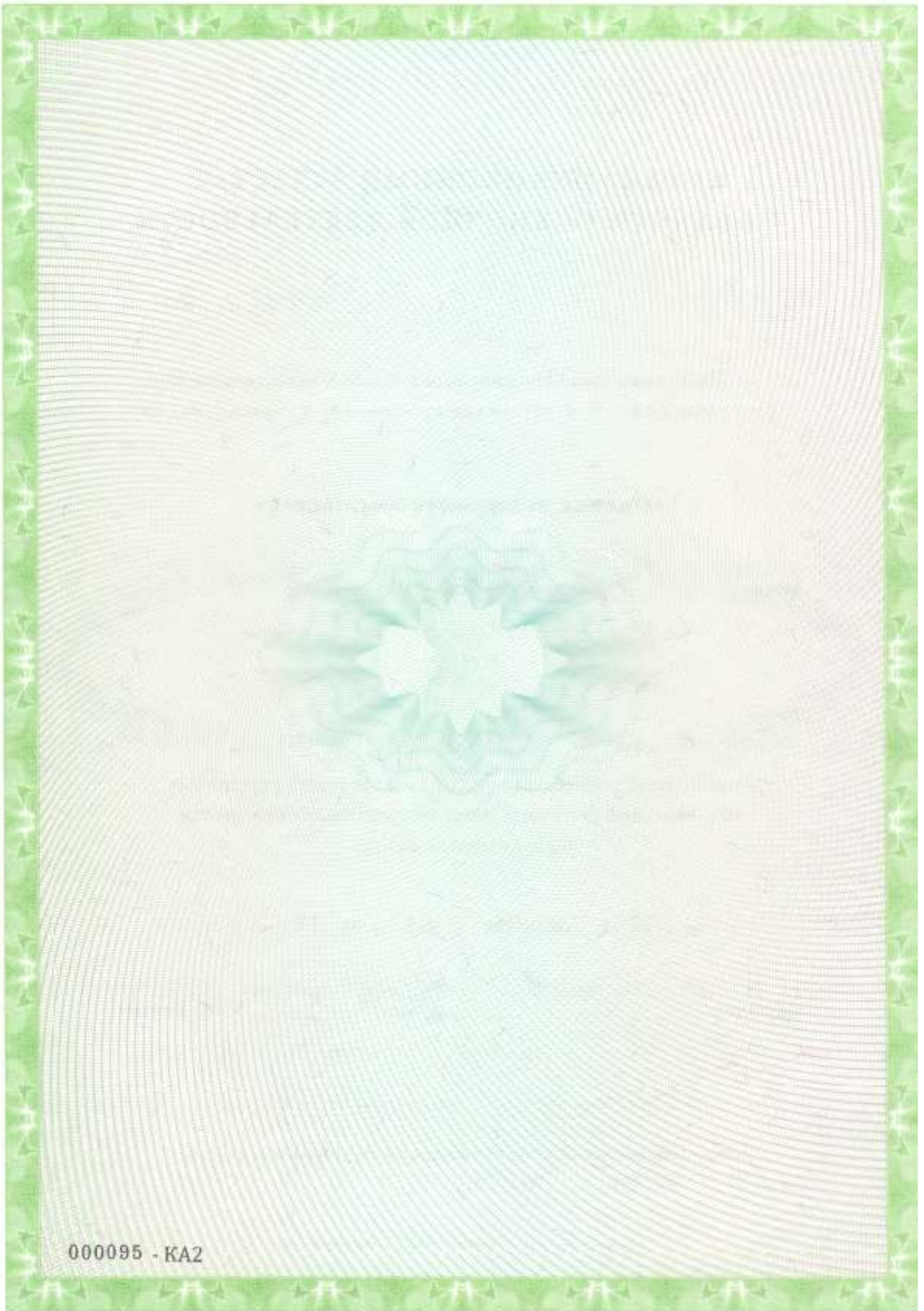
от « 20 » октября 2017 г. № 17

Директор



А.С. Бункин

Квалификационный аттестат выдается на три года и действует  
до « 20 » октября 2020 г.





**КВАЛИФИКАЦИОННЫЙ АТТЕСТАТ  
В ОБЛАСТИ ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ**

№ 000824-3

« 22 » ноября 2017 г.

Настоящий квалификационный аттестат в области оценочной деятельности по направлению оценочной деятельности

**«Оценка бизнеса»**

выдан

**Симоновой Ирине Леонидовне**

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

от « 22 » ноября 2017 г. № 25

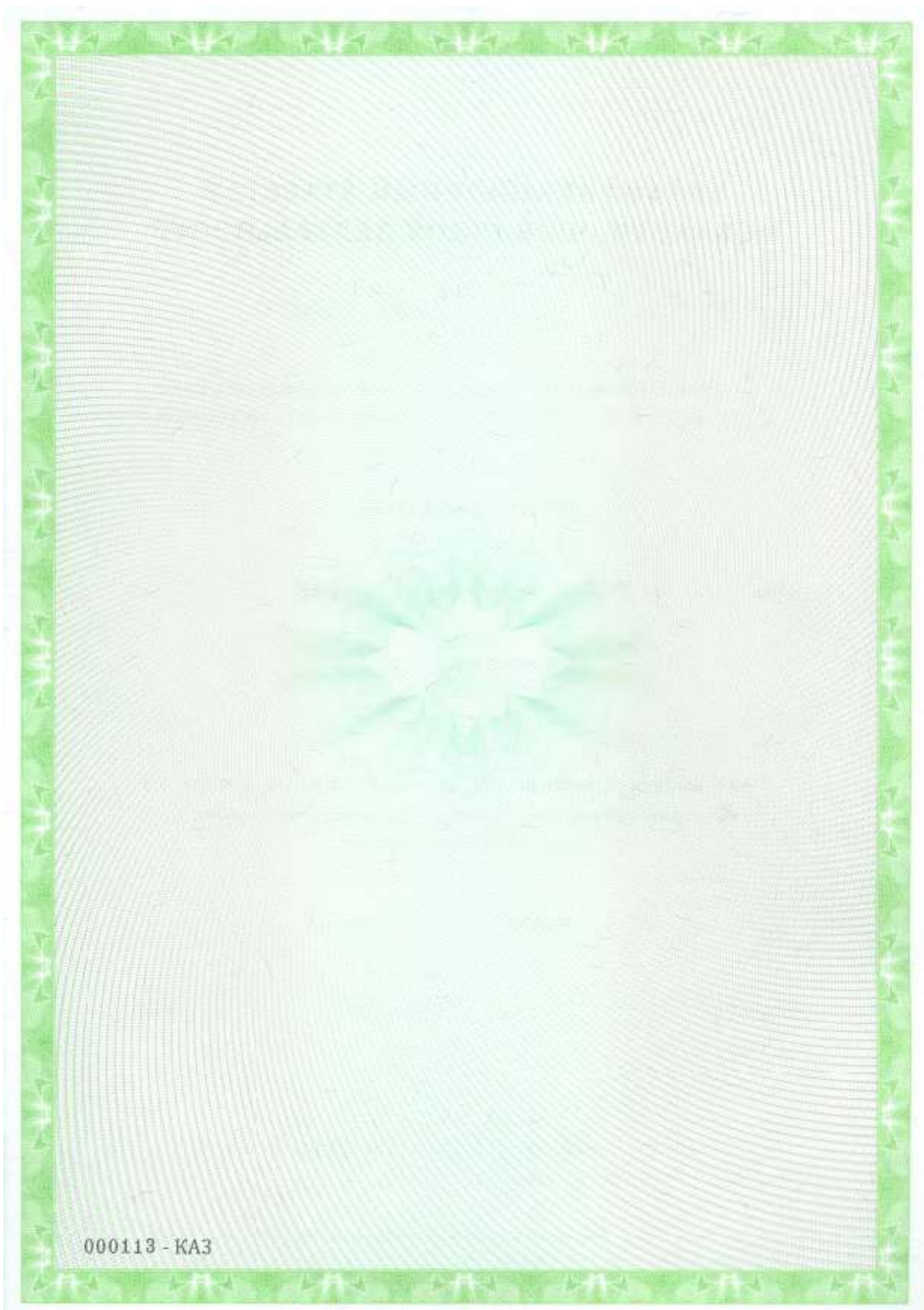
Директор



А.С. Бункин

Квалификационный аттестат выдается на три года и действует  
до « 22 » ноября 2020 г.

АО «Федеральный ресурсный центр по организации подготовки управленческих кадров» (ФРЦ) ИНН 7707083893 ОГРН 10477083893000



000113 - KA3



**ПОЛИС № 022-073-001796/18**  
**страхования ответственности оценщика**

*Настоящий Полис выдан в подтверждение того, что заключен Договор страхования гражданской ответственности оценщика № 022-073-001796/18 от 11.05.2018г. в соответствии с Правилами страхования ответственности оценщиков ООО "Абсолют Страхование" от 25.03.2011г. (в ред. от 03.11.2016г.) и на основании Заявления на страхование.*

СТРАХОВАТЕЛЬ:	<b>Синдицкий Роман Игоревич</b>
АДРЕС РЕГИСТРАЦИИ:	<b>Московская область, Серпуховский р-н, с. Липицы, ул. Новая, д. 30</b>
ОБЩАЯ СТРАХОВАЯ СУММА:	<b>300 000 (Триста тысяч) рублей</b>
ЛИМИТ ВОЗМЕЩЕНИЯ НА ОДИН СТРАХОВОЙ СЛУЧАЙ:	<b>300 000 (Триста тысяч) рублей</b>
ФРАНШИЗА:	<b>Не установлена</b>
СТРАХОВАЯ ПРЕМИЯ:	<b>1 200 (Одна тысяча двести) рублей</b>
ПОРЯДОК УПЛАТЫ СТРАХОВОЙ ПРЕМИИ:	<b>Единовременно, безналичным платежом</b>
СРОК ДЕЙСТВИЯ ДОГОВОРА (СРОК СТРАХОВАНИЯ):	<b>с «17» июня 2018 г. по «16» июня 2019 г.</b>
ОБЪЕКТ СТРАХОВАНИЯ:	<p>Объектом страхования являются имущественные интересы, связанные с риском ответственности оценщика (Страхователя) по обязательствам, возникающим вследствие причинения ущерба заказчику, заключившему договор на проведение оценки, и (или) третьим лицам в результате оценочной деятельности.</p> <p>Объекты оценки, в отношении которых Страхователь (Застрахованное лицо) осуществляет оценочную деятельность:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- имущественные интересы, связанные с риском наступления ответственности Страхователя по обязательствам, возникающим вследствие причинения ущерба заказчику, заключившему договор на проведение оценки, и (или) третьим лицам;</li> <li>- имущественные интересы, связанные с риском наступления ответственности Страхователя за нарушение договора на проведение оценки;</li> <li>- имущественные интересы, связанные с риском наступления ответственности Страхователя за причинение вреда имуществу третьих лиц в результате нарушения требований Федерального закона, федеральных стандартов оценки, иных нормативных правовых актов РФ в области оценочной деятельности, стандартов и правил оценочной деятельности.</li> </ul>
СТРАХОВОЙ СЛУЧАЙ:	<p>Страховым случаем является установленный вступившим в законную силу решением арбитражного суда или признанный Страховщиком факт причинения ущерба заказчику, заключившему договор на проведение оценки, и (или) третьим лицам действиями (бездействием) оценщика в результате нарушения требований федеральных стандартов оценки, стандартов и правил оценочной деятельности, установленных саморегулируемой организацией оценщиков, членом которой являлся оценщик на момент причинения ущерба.</p> <p>Случай признается страховым в соответствии с п.3.2. Договора.</p>
Прилагаемые документы, являющиеся неотъемлемой частью Полиса:	<ol style="list-style-type: none"> <li>1. Правила страхования ответственности оценщиков ООО "Абсолют Страхование".</li> <li>2. Заявление на страхование ответственности оценщика от 11.05.2018г.</li> </ol>

**Страховщик:**  
**ООО "Абсолют Страхование"**  
Представитель страховой компании  
на основании Доверенности № 80/18 от 25.01.2018г.



(Потапова Е.Ю.)

**Страхователь:**  
**Синдицкий Роман Игоревич**

(Синдицкий Р.И.)

«11» мая 2018г.

**ПОЛИС № 022-073-003296/19**
**страхования ответственности оценщика**

*Настоящий Полис выдан в подтверждение того, что заключен Договор страхования гражданской ответственности оценщика № 022-073-003296/19 от 14.05.2019г. (далее - Договор) в соответствии с Правилами страхования ответственности оценщиков ООО "Абсолют Страхование" в редакции, действующей на дату заключения Договора, и на основании Заявления на страхование.*

СТРАХОВАТЕЛЬ:	<b>Синдицкий Роман Игоревич</b>
АДРЕС РЕГИСТРАЦИИ:	<b>Московская область, Серпуховский р-н, с. Липицы, ул. Новая, д. 30</b>
ОБЩАЯ СТРАХОВАЯ СУММА:	<b>300 000 (Триста тысяч) рублей</b>
ЛИМИТ ВОЗМЕЩЕНИЯ НА ОДИН СТРАХОВОЙ СЛУЧАЙ:	<b>300 000 (Триста тысяч) рублей</b>
ФРАНШИЗА:	<b>Не установлена</b>
СТРАХОВАЯ ПРЕМИЯ:	<b>1 200 (Одна тысяча двести) рублей</b>
ПОРЯДОК УПЛАТЫ СТРАХОВОЙ ПРЕМИИ:	<b>Единовременно, безналичным платежом</b>
СРОК ДЕЙСТВИЯ ДОГОВОРА (СРОК СТРАХОВАНИЯ):	<b>с «17» июня 2019 г. по «16» июня 2020 г.</b>
ОБЪЕКТ СТРАХОВАНИЯ:	<p>Объектом страхования по договору страхования ответственности оценщика при осуществлении оценочной деятельности являются имущественные интересы, связанные с риском ответственности оценщика (Страхователя) по обязательствам, возникающим вследствие причинения ущерба заказчику, заключившему договор на проведение оценки, и (или) третьим лицам в результате оценочной деятельности.</p> <p>Объекты оценки, в отношении которых Страхователь (Застрахованное лицо) осуществляет оценочную деятельность:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- имущественные интересы, связанные с риском наступления ответственности Страхователя по обязательствам, возникающим вследствие причинения ущерба заказчику, заключившему договор на проведение оценки, и (или) третьим лицам;</li> <li>- имущественные интересы, связанные с риском наступления ответственности Страхователя за нарушение договора на проведение оценки;</li> <li>- имущественные интересы, связанные с риском наступления ответственности Страхователя за причинение вреда имуществу третьих лиц в результате нарушения требований Федерального закона, федеральных стандартов оценки, иных нормативных правовых актов РФ в области оценочной деятельности, стандартов и правил оценочной деятельности.</li> </ul> <p>Договор считается заключенным в пользу лиц, которым может быть причинен вред (Выгодоприобретатели), даже если Договор заключен в пользу Страхователя или иного лица, ответственных за причинение вреда, либо в договоре не сказано, в чью пользу он заключен.</p>
СТРАХОВОЙ СЛУЧАЙ:	<p>Страховым случаем по Договору является установленный вступившим в законную силу решением арбитражного суда или признанный Страховщиком факт причинения ущерба заказчику, заключившему договор на проведение оценки, и (или) третьим лицам действиями (бездействием) оценщика в результате нарушения требований федеральных стандартов оценки, стандартов и правил оценочной деятельности, установленных саморегулируемой организацией оценщиков, членом которой являлся оценщик на момент причинения ущерба.</p> <p>Случай признается страховым в соответствии с п.3.2 Договора.</p>

**Страховщик:**  
**ООО «Абсолют Страхование»**  
 Представитель страховой компании  
 на основании Доверенности №09/19 от 25.01.2019г.



М.П.  
 «14» мая 2019г.

(Поталова Е.Ю.)

**Страхователь:**  
**Синдицкий Роман Игоревич**



(Синдицкий Р.И.)

«14» мая 2019г.





САМОРЕГУЛИРУЕМАЯ ОРГАНИЗАЦИЯ

АССОЦИАЦИЯ

«МЕЖРЕГИОНАЛЬНЫЙ СОЮЗ ОЦЕНЩИКОВ»

Регистрационный № 0005 в ЕГР СРО от 11.12.2007г.

## СВИДЕТЕЛЬСТВО

«06» июля 2015 г.

Дата регистрации в реестре

№ 1271

Регистрационный номер в реестре

Оценщик:

**Синдицкий  
Роман Игоревич**

ИНН 772482043357

является членом

Ассоциации «Межрегиональный союз оценщиков».

Имеет право на осуществление оценочной деятельности на территории Российской Федерации в соответствии с Федеральным законом «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» №135-ФЗ от 29.07.1998г.

Срок действия свидетельства по «31» декабря 2019 года.



Президент Ассоциации «МСО»

 Т.В. Годенко

**АССОЦИАЦИЯ «МЕЖРЕГИОНАЛЬНЫЙ СОЮЗ ОЦЕНЩИКОВ»**

344022, г. Ростов-на-Дону  
ул. М. Горького, д. 245/26, офис 606  
тел./факс: (863) 299-42-29  
тел./факс: (863) 299-42-30



WWW.SROMSO.RU  
e-mail: sro-mso@mail.ru

**ВЫПИСКА  
ИЗ РЕЕСТРА ЧЛЕНОВ САМОРЕГУЛИРУЕМОЙ ОРГАНИЗАЦИИ ОЦЕНЩИКОВ**

Настоящая выписка из реестра членов саморегулируемой организации оценщиков выдана по заявлению

**Синдицкого Романа Игоревича**

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

о том, что

**Синдицкий Роман Игоревич**

(Ф.И.О. оценщика)

является членом Ассоциации «Межрегиональный союз оценщиков» (Регистрационный № 0005 в едином государственном реестре саморегулируемых организаций оценщиков) с 06.07.2015 года, за регистрационным № 1271.

(сведения о наличии членства в саморегулируемой организации оценщиков)

(сведения о приостановлении права осуществления оценочной деятельности)

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

Данные сведения предоставлены по состоянию на 14.03.2019 года.

Дата составления выписки 14.03.2019 года.

Вице-Президент Ассоциации «МСО»



И. В. Есина

М.П.



# КВАЛИФИКАЦИОННЫЙ АТТЕСТАТ В ОБЛАСТИ ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ

№ 004060-1

« 28 » февраля 20 18 г.

Настоящий квалификационный аттестат в области оценочной деятельности по направлению оценочной деятельности

**«Оценка недвижимости»**

выдан

Синдицкому Роману Игоревичу

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

от « 28 » февраля 20 18 г. № 51

Директор



А.С. Бункин

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

© Федеральное бюджетное учреждение «Федеральный ресурсный центр по организации подготовки управленческих кадров»





# КВАЛИФИКАЦИОННЫЙ АТТЕСТАТ В ОБЛАСТИ ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ

№ 004061-2

« 28 » февраля 20 18 г.

Настоящий квалификационный аттестат в области оценочной деятельности по направлению оценочной деятельности

**«Оценка движимого имущества»**

выдан

Синдицкому Роману Игоревичу

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

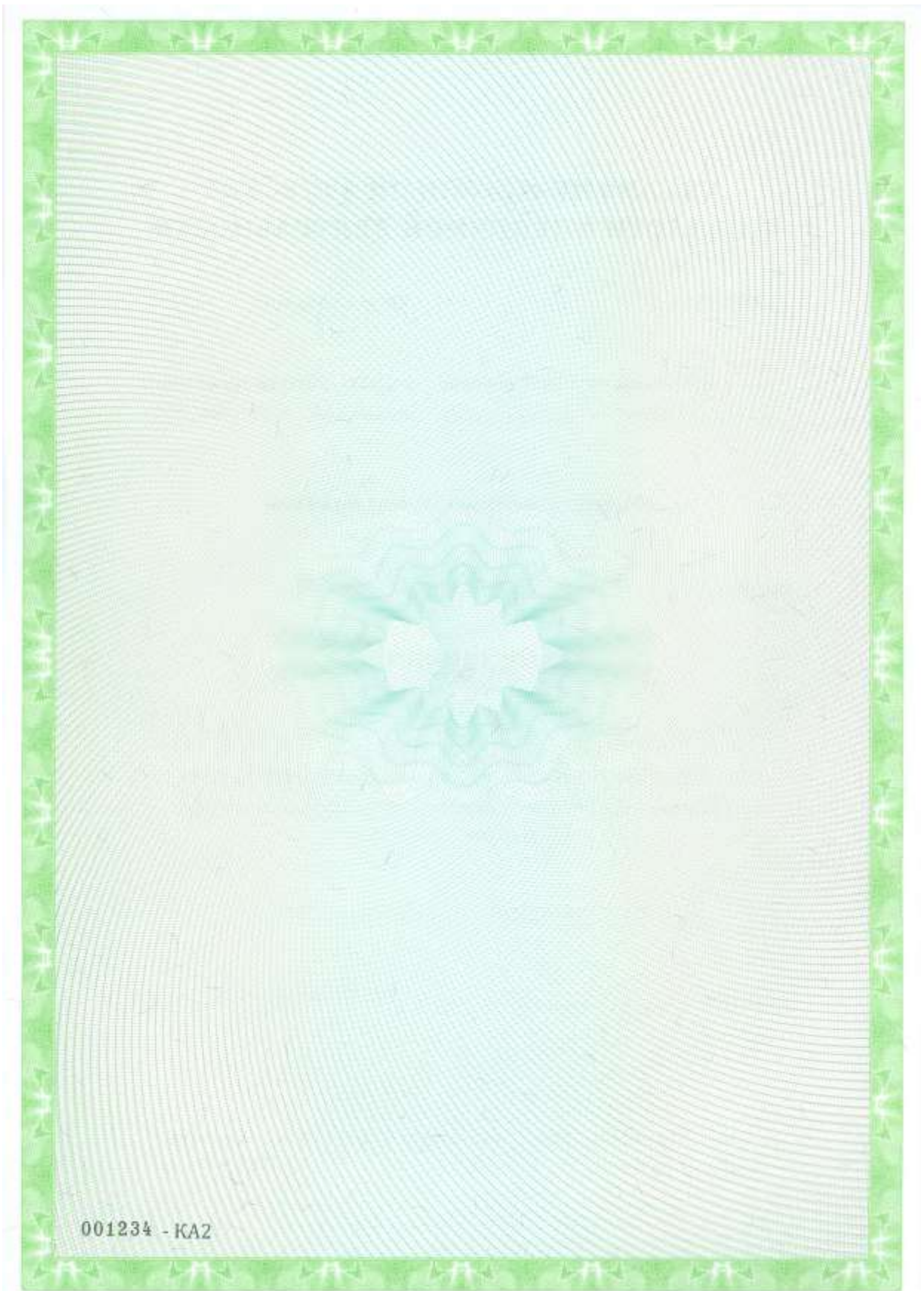
от « 28 » февраля 20 18 г. № 51

Директор



А.С. Бункин

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



001234 - KA2

**КВАЛИФИКАЦИОННЫЙ АТТЕСТАТ  
В ОБЛАСТИ ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ**

№ 007351-3

« 29 » марта 20 18 г.

Настоящий квалификационный аттестат в области оценочной деятельности по направлению оценочной деятельности

**«Оценка бизнеса»**

выдан

Синдицкому Роману Игоревичу

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

от « 29 » марта 20 18 г. № 57

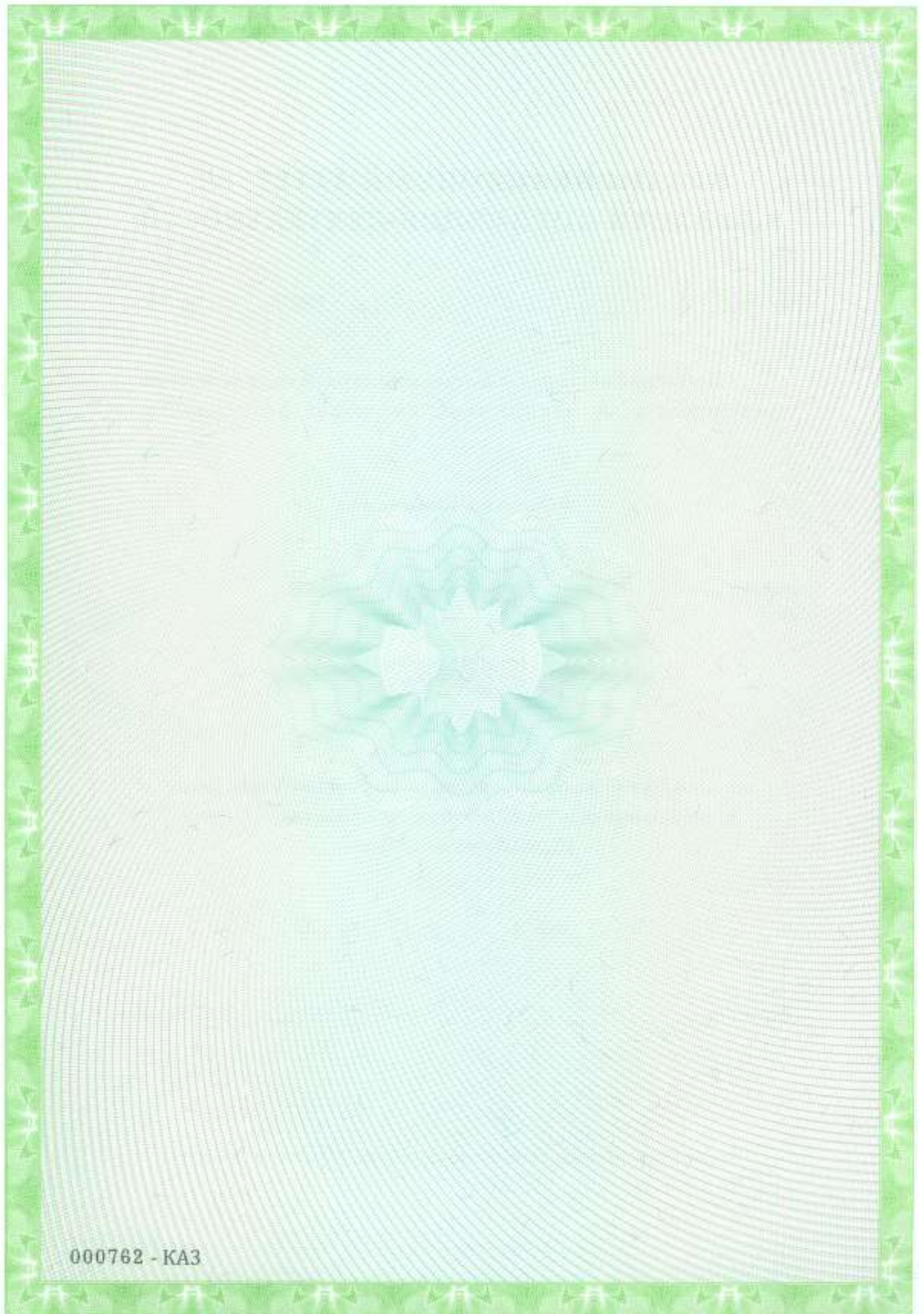
Директор



А.С. Бункин

Квалификационный аттестат выдается на три года и действует  
до « 29 » марта 20 21 г.







**ПОЛИС № 022-073-002835/18**

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

*Настоящий Полис выдан в подтверждение того, что заключен Договор страхования гражданской ответственности юридического лица, с которым оценщик заключил трудовой договор, за нарушение договора на проведение оценки и причинение вреда имуществу третьих лиц № 022-073-002835/18 от 17.10.2018 г. (далее - Договор) в соответствии с Правилами страхования гражданской ответственности оценщиков ООО «Абсолют Страхование» в редакции, действующей на дату заключения Договора, и на основании Заявления на страхование.*

СТРАХОВАТЕЛЬ:	ООО «Альянс-Инвест»
ЮРИДИЧЕСКИЙ АДРЕС:	г. Москва, просп. Волгоградский, д.116, корп.1, этаж 1, помещение XII, комната № 7
ОБЩАЯ СТРАХОВАЯ СУММА:	30 000 000 (Тридцать миллионов) рублей
ЛИМИТ ВОЗМЕЩЕНИЯ НА ОДИН СТРАХОВОЙ СЛУЧАЙ:	30 000 000 (Тридцать миллионов) рублей
ФРАНШИЗА:	Не установлена
СТРАХОВАЯ ПРЕМИЯ:	20 000 (Двадцать тысяч) рублей
ПОРЯДОК УПЛАТЫ СТРАХОВОЙ ПРЕМИИ:	Единовременно, безналичным платежом
СРОК ДЕЙСТВИЯ ДОГОВОРА (СРОК СТРАХОВАНИЯ):	с «15» ноября 2018 г. по «14» ноября 2019 г.
ОБЪЕКТ СТРАХОВАНИЯ:	<p>Объектом страхования являются не противоречащие законодательству Российской Федерации имущественные интересы Страхователя связанные с риском наступления ответственности Страхователя за нарушение договора на проведение оценки и (или) за причинение вреда имуществу третьих лиц в результате нарушения Страхователем требований Федерального закона «Об оценочной деятельности в Российской Федерации», федеральных стандартов оценки, иных нормативных правовых актов Российской Федерации в области оценочной деятельности, стандартов и правил оценочной деятельности.</p> <p>Объекты оценки, в отношении которых Страхователь (Застрахованные лица) осуществляет оценочную деятельность:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- имущественные интересы, связанные с риском наступления ответственности Страхователя по обязательствам, возникающим вследствие причинения ущерба заказчику, заключившему договор на проведение оценки, и (или) третьим лицам;</li> <li>- имущественные интересы, связанные с риском наступления ответственности Страхователя за нарушение договора на проведение оценки;</li> <li>- имущественные интересы, связанные с риском наступления ответственности Страхователя за причинение вреда имуществу третьих лиц в результате нарушения требований Федерального закона, федеральных стандартов оценки, иных нормативных правовых актов РФ в области оценочной деятельности, стандартов и правил оценочной деятельности.</li> </ul>
СТРАХОВОЙ СЛУЧАЙ:	<p>Страховым случаем является установленный вступившим в законную силу решением арбитражного суда или признанный Страховщиком факт:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- нарушения договора на проведение оценки действиями (бездействием) Страхователя в результате нарушения требований Федерального закона, федеральных стандартов оценки, иных нормативно-правовых актов РФ в области оценочной деятельности, стандартов и правил оценочной деятельности, установленных саморегулируемой организацией оценщиков, членом которой являлся оценщик на момент причинения ущерба;</li> <li>- причинения вреда имуществу третьих лиц действиями (бездействием) Страхователя в результате нарушения требований Федерального закона, федеральных стандартов оценки, иных нормативно-правовых актов РФ в области оценочной деятельности, стандартов и правил оценочной деятельности, установленных саморегулируемой организацией оценщиков, членом которой являлся оценщик на момент причинения ущерба.</li> </ul> <p>Случай признается страховым в соответствии с п.3.2 Договора.</p>

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



(Поталова Е. Ю.)

М.П.  
«17» октября 2018г.

Страхователь:  
ООО «Альянс-Инвест»  
Генеральный директор на основании Устава



(Симонова И.П.)

М.П.  
«17» октября 2018г.

