



# МитраГрупп

MITRAGRUP.RU  
тел: 8 (495) 151-86-76

ООО «Митра Групп»; Юридический и фактический адрес: 115280, г. Москва, ул. Ленинская слобода, д. 19,  
6 этаж, офис 9; ОГРН: 1147746547673; ИНН: 7716775139;  
КПП: 772501001; Банк: ПАО Сбербанк г. Москва; р/с: 40702810738000069116;  
к/с: 30101810400000000225; БИК: 044525225

«Утверждаю»  
Генеральный директор  
ООО «Митра Групп»  
Дорогинин В.Е.



## ОТЧЕТ №260820-5-1

**об оценке рыночной стоимости объекта недвижимости:  
нежилого помещения общей площадью 257,9 м<sup>2</sup>, расположенного  
по адресу: г. Москва, ул. Новослободская, д. 20, этаж 4 - комната  
Г; помещение I - комнаты 1,2; помещение I, комната 1 -  
машиноместа м/м1, м/м2, м/м 3, м/м4, м/м5, м/м6, м/м7, м/м8**

*Договор на оказание услуг:* № 260820-5 от 26.08.2020 г.

*Заказчик:* Конкурсный управляющий ООО «Решение» (ОГРН 1107746617901, ИНН 7707730910) Ведин Евгений Игоревич, действующий на основании Решения Арбитражного суда г. Москвы от 20.03.2020 г. (резолютивная часть объявлена 18.03.2020 г.) по делу № А40-238316/19-24-262 «Б»

*Дата составления отчёта:* 30.09.2020 г.

*Оценка проведена по  
состоянию на:* 26.08.2020 г.

Москва, 2020 г.

## СОДЕРЖАНИЕ

1.	<b>ОСНОВНЫЕ ФАКТЫ И ВЫВОДЫ</b> .....	4
1.1	ОСНОВАНИЕ ДЛЯ ПРОВЕДЕНИЯ ОЦЕНКИ .....	4
1.2	ОБЩАЯ ИНФОРМАЦИЯ, ИДЕНТИФИЦИРУЮЩАЯ ОБЪЕКТ ОЦЕНКИ .....	4
1.3	РЕЗУЛЬТАТЫ ОЦЕНКИ, ПОЛУЧЕННЫЕ ПРИ ПРИМЕНЕНИИ РАЗЛИЧНЫХ ПОДХОДОВ К ОЦЕНКЕ .....	4
1.4	ОГРАНИЧЕНИЯ И ПРЕДЕЛЫ ПРИМЕНЕНИЯ ПОЛУЧЕННОЙ ИТОГОВОЙ СТОИМОСТИ .....	4
2.	<b>ЗАДАНИЕ НА ОЦЕНКУ В СООТВЕТСТВИИ С ТРЕБОВАНИЯМИ ФЕДЕРАЛЬНЫХ СТАНДАРТОВ ОЦЕНКИ</b> .....	6
3.	<b>СВЕДЕНИЯ О ЗАКАЗЧИКЕ ОЦЕНКИ И ОБ ОЦЕНЩИКЕ</b> .....	7
3.1.	СВЕДЕНИЯ О ЗАКАЗЧИКЕ ОЦЕНКИ .....	7
3.2.	СВЕДЕНИЯ ОБ ОЦЕНЩИКЕ .....	7
4.	<b>ДОПУЩЕНИЯ, ИСПОЛЬЗОВАННЫЕ ОЦЕНЩИКОМ ПРИ ПРОВЕДЕНИИ ОЦЕНКИ</b> .....	8
5.	<b>ПРИМЕНЯЕМЫЕ СТАНДАРТЫ ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ</b> .....	9
6.	<b>ТЕРМИНЫ И ОПРЕДЕЛЕНИЯ</b> .....	10
7.	<b>ОПИСАНИЕ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ С УКАЗАНИЕМ ПЕРЕЧНЯ ДОКУМЕНТОВ, ИСПОЛЬЗУЕМЫХ ОЦЕНЩИКОМ И УСТАНОВЛИВАЮЩИХ КОЛИЧЕСТВЕННЫЕ И КАЧЕСТВЕННЫЕ ХАРАКТЕРИСТИКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ</b> .....	11
7.1.	ОПИСАНИЕ МЕСТОПОЛОЖЕНИЯ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ .....	11
7.2.	ОПИСАНИЕ Г. МОСКВЫ .....	14
7.3.	ОПИСАНИЕ РАЙОНА «ТВЕРСКОЙ» ЦАО Г. МОСКВЫ .....	14
7.4.	КОЛИЧЕСТВЕННЫЕ И КАЧЕСТВЕННЫЕ ХАРАКТЕРИСТИКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ .....	15
7.5.	ПЕРЕЧЕНЬ ИСПОЛЬЗОВАННЫХ ПРИ ПРОВЕДЕНИИ ОЦЕНКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ ДАННЫХ С УКАЗАНИЕМ ИСТОЧНИКОВ ИХ ПОЛУЧЕНИЯ 16	16
7.6.	ПЕРЕЧЕНЬ НОРМАТИВНО-ПРАВОВЫХ АКТОВ (ИСТОЧНИК: СИСТЕМА «КОНСУЛЬТАНТ+»): .....	16
7.7.	ПЕРЕЧЕНЬ УЧЕБНО-МЕТОДИЧЕСКОЙ ЛИТЕРАТУРЫ (ИСТОЧНИК: СЕТЬ ИНТЕРНЕТ, АРХИВ ОЦЕНЩИКА): .....	16
7.8.	ПЕРЕЧЕНЬ ИНТЕРНЕТ-САЙТОВ (ИСТОЧНИК: СЕТЬ ИНТЕРНЕТ): .....	17
8.	<b>АНАЛИЗ РЫНКА ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ, А ТАКЖЕ АНАЛИЗ ДРУГИХ ВНЕШНИХ ФАКТОРОВ, НЕ ОТНОСЯЩИХСЯ НЕПОСРЕДСТВЕННО К ОБЪЕКТУ ОЦЕНКИ, НО ВЛИЯЮЩИХ НА ЕГО СТОИМОСТЬ</b> .....	18
8.1.	АНАЛИЗ ВЛИЯНИЯ ОБЩЕЙ ПОЛИТИЧЕСКОЙ И СОЦИАЛЬНО-ЭКОНОМИЧЕСКОЙ ОБСТАНОВКИ В СТРАНЕ И РЕГИОНЕ РАСПОЛОЖЕНИЯ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ НА РЫНОК ОЦЕНИВАЕМОГО ОБЪЕКТА, В ТОМ ЧИСЛЕ ТЕНДЕНЦИЙ, НАМЕТИВШИХСЯ НА РЫНКЕ, В ПЕРИОД, ПРЕДШЕСТВУЮЩИЙ ДАТЕ ОЦЕНКИ .....	18
8.2.	ОПРЕДЕЛЕНИЕ СЕГМЕНТА РЫНКА, К КОТОРОМУ ПРИНАДЛЕЖИТ ОЦЕНИВАЕМЫЙ ОБЪЕКТ .....	30
8.3.	АНАЛИЗ ФАКТИЧЕСКИХ ДАННЫХ О ЦЕНАХ СДЕЛОК И (ИЛИ) ПРЕДЛОЖЕНИЙ С ОБЪЕКТАМИ НЕДВИЖИМОСТИ ИЗ СЕГМЕНТОВ РЫНКА, К КОТОРЫМ МОЖЕТ БЫТЬ ОТНЕСЕН ОЦЕНИВАЕМЫЙ ОБЪЕКТ ПРИ ФАКТИЧЕСКОМ, А ТАКЖЕ ПРИ АЛЬТЕРНАТИВНЫХ ВАРИАНТАХ ЕГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ, С УКАЗАНИЕМ ИНТЕРВАЛА ЗНАЧЕНИЙ ЦЕН. ....	31
8.4.	АНАЛИЗ ОСНОВНЫХ ФАКТОРОВ, ВЛИЯЮЩИХ НА СПРОС, ПРЕДЛОЖЕНИЕ И ЦЕНЫ СОПОСТАВИМЫХ ОБЪЕКТА НЕДВИЖИМОСТИ, НАПРИМЕР СТАВКИ ДОХОДНОСТИ, ПЕРИОДЫ ОКУПАЕМОСТИ ИНВЕСТИЦИЙ НА РЫНКЕ НЕДВИЖИМОСТИ, С ПРИВЕДЕНИЕМ ИНТЕРВАЛОВ ЗНАЧЕНИЙ ЭТИХ ФАКТОРОВ .....	33
8.5.	ОСНОВНЫЕ ВЫВОДЫ ОТНОСИТЕЛЬНО РЫНКА НЕДВИЖИМОСТИ В СЕГМЕНТАХ, НЕОБХОДИМЫХ ДЛЯ ОЦЕНКИ ОБЪЕКТА .....	36
9.	<b>ОПИСАНИЕ ПРОЦЕССА ОЦЕНКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ В ЧАСТИ ПРИМЕНЕНИЯ ДОХОДНОГО, ЗАТРАТНОГО И СРАВНИТЕЛЬНОГО ПОДХОДОВ К ОЦЕНКЕ</b> .....	37
9.1.	ОПРЕДЕЛЕНИЕ ПОНЯТИЯ РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ .....	37
9.2.	ЭТАПЫ ПРОВЕДЕНИЯ ОЦЕНКИ .....	37
9.3.	АНАЛИЗ НАИБОЛЕЕ ЭФФЕКТИВНОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ .....	38
9.4.	АНАЛИЗ ПРИМЕНИМОСТИ ПОДХОДОВ .....	38
9.5.	ЗАТРАТНЫЙ ПОДХОД .....	38
9.6.	СРАВНИТЕЛЬНЫЙ ПОДХОД .....	39
9.7.	ДОХОДНЫЙ ПОДХОД .....	39
9.8.	СОГЛАСОВАНИЕ РЕЗУЛЬТАТОВ .....	40
10.	<b>ОПРЕДЕЛЕНИЕ РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ СРАВНИТЕЛЬНЫМ ПОДХОДОМ</b> .....	41
10.1.	МЕТОДОЛОГИЯ СРАВНИТЕЛЬНОГО ПОДХОДА .....	41
10.2.	ОПРЕДЕЛЕНИЕ РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ НЕЖИЛОГО ПОМЕЩЕНИЯ .....	47
11.	<b>ОПРЕДЕЛЕНИЕ РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ ДОХОДНЫМ ПОДХОДОМ</b> .....	50
11.1.	ОПРЕДЕЛЕНИЕ ПОТЕНЦИАЛЬНОГО ВАЛОВОГО ДОХОДА .....	50
11.2.	РАСЧЕТ КОЭФФИЦИЕНТА КАПИТАЛИЗАЦИИ .....	55
11.3.	ОПРЕДЕЛЕНИЕ ВОЗМОЖНЫХ ПОТЕРЬ ОТ ПРОСТОЯ (НЕДОЗАГРУЗКИ) ПОМЕЩЕНИЙ .....	55
11.4.	ОПРЕДЕЛЕНИЕ ВЕЛИЧИНЫ ОПЕРАЦИОННЫХ РАСХОДОВ .....	55
11.5.	РАСЧЕТ РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ ДОХОДНЫМ ПОДХОДОМ .....	56
12.	<b>ОПИСАНИЕ ПРОЦЕДУРЫ СОГЛАСОВАНИЯ РЕЗУЛЬТАТОВ ОЦЕНКИ И ВЫВОДЫ, ПОЛУЧЕННЫЕ НА ОСНОВАНИИ ПРОВЕДЕННЫХ РАСЧЕТОВ ПО РАЗЛИЧНЫМ ПОДХОДАМ</b> .....	58
13.	<b>ИТОГОВОЕ ЗАКЛЮЧЕНИЕ О РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ</b> .....	60
14.	<b>ПЕРЕЧЕНЬ ИСПОЛЬЗОВАННЫХ ПРИ ПРОВЕДЕНИИ ОЦЕНКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ ДАННЫХ</b> .....	61



## 1. ОСНОВНЫЕ ФАКТЫ И ВЫВОДЫ

### 1.1 Основание для проведения оценки

Основанием для проведения оценщиком оценки объекта оценки является Договор об оказании услуг по оценке №260820-5 от 26.08.2020 года, заключенный между Конкурсный управляющий ООО «Решение» (ОГРН 1107746617901, ИНН 7707730910) Ведилин Евгений Игоревич, действующий на основании Решения Арбитражного суда г. Москвы от 20.03.2020 г. (резолютивная часть объявлена 18.03.2020 г.) по делу № А40-238316/19-24-262 «Б» и ООО «Митра Групп».

### 1.2 Общая информация, идентифицирующая объект оценки

Таблица 1.1

Общая информация, идентифицирующая объект оценки <sup>1</sup>	
Объект оценки	Нежилое помещение
Кадастровый номер	77:01:0004006:2161
Площадь, м <sup>2</sup>	257,9
Назначение	Нежилое
Текущее использование	Текущее использование - в качестве нежилого помещения
Год постройки	2001
Местоположение	г. Москва, ул. Новослободская, д. 20, этаж 4 - комната Г; помещение I - комнаты 1,2; помещение I, комната 1 - машиноместа м/м1, м/м2, м/м3, м/м4, м/м5, м/м6, м/м7, м/м8
Оцениваемые права	Право собственности
Имущественные права	Право собственности – ООО «Решение» ИНН: 7707730910
Существующие обременения или ограничения	Ипотека

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

Таблица 1.2

Результаты оценки, полученные при применении различных подходов к оценке, руб. с учетом НДС					
Доходный подход	Объект оценки	Общая площадь, м <sup>2</sup>	Кадастровый номер	Местоположение	Рыночная стоимость
	Нежилое помещение	257,90	77:01:0004006:2161	г. Москва, ул. Новослободская, д. 20, этаж 4 - комната Г; помещение I - комнаты 1,2; помещение I, комната 1 - машиноместа м/м1, м/м2, м/м3, м/м4, м/м5, м/м6, м/м7, м/м8	43 369 000
	Итого:				43 369 000
Сравнительный подход	Объект оценки	Общая площадь, м <sup>2</sup>	Кадастровый номер	Местоположение	Рыночная стоимость
	Нежилое помещение	257,90	77:01:0004006:2161	г. Москва, ул. Новослободская, д. 20, этаж 4 - комната Г; помещение I - комнаты 1,2; помещение I, комната 1 - машиноместа м/м1, м/м2, м/м3, м/м4, м/м5, м/м6, м/м7, м/м8	60 718 000
	Итого:				60 718 000
Затратный подход	Не применялся (обоснованный отказ)				
<b>Итоговая рыночная стоимость объекта оценки, руб. с учетом НДС:</b>					
Объект оценки	Общая площадь, м <sup>2</sup>	Кадастровый номер	Местоположение		Рыночная стоимость
Нежилое помещение	257,90	77:01:0004006:2161	г. Москва, ул. Новослободская, д. 20, этаж 4 - комната Г; помещение I - комнаты 1,2; помещение I, комната 1 - машиноместа м/м1, м/м2, м/м3, м/м4, м/м5, м/м6, м/м7, м/м8		57 248 200
Итого:					57 248 200

### 1.4 Ограничения и пределы применения полученной итоговой стоимости

1. Мнение Исполнителя относительно рыночной стоимости объекта оценки действительно только на дату оценки. Исполнитель не принимает на себя никакой ответственности за изменение экономических, юридических или иных факторов, которые могут возникнуть после этой даты и повлиять на рыночную (и/или общеэкономическую, и/или социальную и др.) ситуацию, а, следовательно, и на стоимость оцениваемого объекта.

2. Отчет об оценке содержит профессиональное мнение Исполнителя относительно рыночной стоимости оцениваемого объекта, которую Заказчик предполагает использовать в соответствии с целью

<sup>1</sup> Данная информация получена из документов, устанавливающих количественные и качественные характеристики объекта оценки, предоставленных Заказчиком (см. Приложение №1)

оценки. Но этот отчет не является гарантией того, что будущие партнеры или контрагенты Заказчика согласятся с оценкой стоимости, определенной Исполнителем.

3. Заключение о рыночной стоимости действительно только для объектов оценки в целом. Все промежуточные расчетные данные, полученные в процессе оценки, не могут быть использованы вне рамок настоящего отчета.

4. Пределы применения полученных результатов оценки ограничены целью и предполагаемым использованием результатов оценки, а также датой оценки.

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

Таблица 2.1

<b>Объект оценки</b>	Нежилое помещение
<b>Состав объекта оценки с указанием сведений, достаточных для идентификации каждой из его частей</b>	Недвижимое имущество: нежилое помещение общей площадью 257,9 м <sup>2</sup> , расположенное по адресу: г. Москва, ул. Новослободская, д. 20, этаж 4 - комната Г; помещение I - комнаты 1,2; помещение I, комната 1 - машиноместа м/м1, м/м2, м/м3, м/м4, м/м5, м/м6, м/м7, м/м8
<b>Характеристики объекта оценки и его оцениваемых частей или ссылки на доступные для оценщика документы, содержащие такие характеристики</b>	Доступные для оценщика документы, содержащие характеристики объекта оценки: - Выписка из ЕГРН от 07.05.2020 г. №99/2020/327658926; - Решение Арбитражного суда города Москвы от 20 марта 2020 г.; - Выписка из Единого государственного реестра недвижимости о правах отдельного лица на имевшиеся (имеющиеся) у него объекты недвижимости от 18.04.2020 г. №00-00-4001/5086/2020-71655; - Приказ №1/И от 16.06.2020 г.; - Свидетельство о государственной регистрации права от 07 июля 2011 г.; - Договор №ТЛ/11-53 купли-продажи недвижимого имущества от 08 июня 2011 г..
<b>Основания для проведения оценки</b>	Договор на оказание услуг по оценке №260820-5 от 26.08.2020 года, заключенный между Конкурсным управляющим ООО «Решение» (ОГРН 1107746617901, ИНН 7707730910) Ведилиным Евгением Игоревичем и ООО «Митра Групп»
<b>Права, учитываемые при оценке объекта оценки, ограничения (обременения) этих прав, в том числе в отношении каждой из частей объекта оценки</b>	Право собственности Существующие обременения или ограничения – Ипотека.
<b>Цель оценки</b>	Определение рыночной стоимости
<b>Предполагаемое использование результатов оценки</b>	Для принятия управленческих решений. Использование материалов отчета для целей, отличных от указанных выше, не допускается. Любая трансформация материалов отчета, перевод на иностранные языки разрешается только с согласия оценщика. Настоящий отчет достоверен лишь в полном объеме и указанных в нем целях.
<b>Вид стоимости</b>	Рыночная стоимость
<b>Применяемые стандарты оценки</b>	ФСО №1 «Общие понятия оценки, подходы и требования к проведению оценки», утвержденный Приказом МЭРТ РФ от 20 мая 2015 года №297, ФСО №2 «Цель оценки и виды стоимости» утвержденный Приказом МЭРТ РФ от 20 мая 2015 г. №298, ФСО №3 «Требования к отчету об оценке», утвержденный Приказом МЭРТ РФ от 20 мая 2015 г. №299; ФСО №7 «Оценка недвижимости», утвержденный Приказом МЭРТ РФ от 25 сентября 2014 года №611, стандарты Ассоциации СРОО «СВОД», в которой состоит оценщик выполнивший работы по настоящему отчету.
<b>Дата оценки</b>	26.08.2020 г.
<b>Дата осмотра</b>	26.08.2020 г.
<b>Дата составления Отчета</b>	30.09.2020 г.
<b>Срок проведения оценки</b>	26.08.2020 г. - 30.09.2020 г.
<b>Форма Отчета</b>	письменная
<b>Курс доллара на дату оценки (по информации Центробанка РФ www.cbr.ru)</b>	74,5126 руб. за 1 долл. США
<b>Допущения, на которых должна основываться оценка</b>	Исполнитель не несет ответственности за достоверность данных, содержащихся в документах, предоставленных Заказчиком. Иные допущения приведены в Главе 4 настоящего Отчета.

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

#### 3.1. Сведения о Заказчике оценки

Таблица 3.1

<b>Наименование</b>	Конкурсный управляющий ООО «Решение» (ОГРН 1107746617901, ИНН 7707730910) Ведилин Евгений Игоревич, действующий на основании Решения Арбитражного суда г. Москвы от 20.03.2020 г. (резолютивная часть объявлена 18.03.2020 г.) по делу № А40-238316/19-24-262 «Б»
---------------------	---

#### 3.2. Сведения об Оценщике

Таблица 3.2

<b>Оценщик</b>	
<b>Ф.И.О.</b>	Дорогинин Владимир Евгеньевич
<b>Информация о членстве в саморегулируемой организации оценщиков</b>	Является членом Ассоциации саморегулируемой организации оценщиков «Свободный Оценочный Департамент» (Место нахождения: 620100, Свердловская обл., г. Екатеринбург, ул. Ткачей, д. 23, оф. 13). Свидетельство о членстве №995 от 12 июля 2018 г.
<b>Номер и дата выдачи документа, подтверждающего получение профессиональных знаний в области оценочной деятельности</b>	Диплом о профессиональной переподготовке 642405182914, регистрационный номер 2018 в Федеральном государственном бюджетном образовательном учреждении высшего образования «Саратовский государственный технический университет имени Гагарина Ю.А.» по программе переподготовки «Оценка стоимости предприятия (бизнеса)», дата выдачи диплома 31 октября 2017 г.
<b>Сведения о страховании гражданской ответственности</b>	Полис страхования ответственности оценщика №922/1752590736 от 06.07.2020 г. в СПАО «РЕСО-Гарантия». Страховая сумма 1 000 000 руб. Срок действия полиса с 07.07.2020 г. по 06.07.2021 г.
<b>Стаж работы в оценочной деятельности</b>	с 01.04.2013 г.
<b>Номер контактного телефона</b>	8 (495) 151-86-76
<b>Почтовый адрес</b>	115280, г. Москва, ул. Ленинская слобода, д. 19, 6 этаж, офис 9
<b>Адрес электронной почты Оценщика</b>	info@mitragrup.ru
<b>Степень участия в оценке</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- сбор информации об объекте оценки</li> <li>- анализ рынка объекта оценки</li> <li>- расчет рыночной стоимости объекта оценки</li> <li>- формирование отчёта об оценке</li> </ul>
<b>Юридическое лицо, с которым оценщик заключил трудовой договор</b>	
<b>Организационно-правовая форма</b>	Общество с ограниченной ответственностью
<b>Полное наименование</b>	Общество с ограниченной ответственностью «Митра Групп»
<b>Основной государственный регистрационный номер (ОГРН)</b>	1147746547673
<b>Дата присвоения ОГРН</b>	16.05.2014 г.
<b>Адрес местонахождения</b>	115280, г. Москва, ул. Ленинская слобода, д. 19, 6 этаж, офис 9
<b>Сведения о страховании гражданской ответственности</b>	Полис страхования ответственности организации, заключающей договоры на проведение оценки №922/1752591107 от 06.07.2020 г. в СПАО «РЕСО-Гарантия». Страховая сумма 50 000 000 руб. Срок действия полиса с 07.07.2020 г. по 06.07.2021 г.
<b>Информация обо всех привлекаемых к проведению оценки и подготовке отчета об оценке организациях и специалистах с указанием их квалификации и степени их участия в проведении оценки объекта оценки</b>	
Иные организации и специалисты не привлекались	
<b>Сведения о независимости юридического лица</b>	
Настоящим Общество с ограниченной ответственностью «Митра Групп» подтверждает полное соблюдение принципов независимости, установленных ст. 16 Федерального закона от 29.07.1998 N 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации». Общество с ограниченной ответственностью «Митра Групп» подтверждает, что не имеет имущественного интереса в объектах оценки и (или) не является аффилированным лицом заказчика.	
<b>Сведения о независимости оценщика</b>	
Настоящим оценщик, выполнивший настоящую работу, подтверждает полное соблюдение принципов независимости, установленных ст. 16 Федерального закона от 29.07.1998 N 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации», при осуществлении оценочной деятельности и составлении настоящего отчета об оценке. Оценщик не является учредителем, собственником, акционером, должностным лицом или работником юридического лица – заказчика, лицом, имеющим имущественный интерес в объекте оценки. Оценщик не состоит с указанными лицами в близком родстве или свойстве. Оценщик не имеет в отношении объекта оценки вещных или обязательственных прав вне договора и не является участником (членом) или кредитором юридического лица – заказчика, равно как и заказчик не является кредитором или страховщиком оценщика. Размер оплаты оценщику за проведение оценки объекта оценки не зависит от итоговой величины стоимости объекта оценки, указанной в настоящем отчете об оценке.	

## 4. ДОПУЩЕНИЯ, ИСПОЛЬЗОВАННЫЕ ОЦЕНЩИКОМ ПРИ ПРОВЕДЕНИИ ОЦЕНКИ

1. Специалист, выполнивший оценку объекта оценки (далее – «Оценщик») и подготовивший данный Отчёт (далее – «Отчёт»), имеет необходимое профессиональное образование и практический опыт в области оценки недвижимости.

2. В процессе подготовки Отчета Оценщик исходил из достоверности всей документации и устной информации по объекту оценки, предоставленной в его распоряжение Заказчиком, поскольку в обязанности Оценщика, в соответствии с Договором об оценке, не входит проведение экспертизы правоустанавливающих документов на объект оценки на предмет их подлинности и соответствия действующему законодательству, подтверждением подлинности является печать «Копия верна».

3. Согласно профессиональным стандартам, Оценщик сохранит конфиденциальность в отношении информации, полученной от Заказчика, или полученной и рассчитанной в ходе исследования в соответствии с задачами оценки.

4. Оцениваемые права рассматриваются свободными от каких-либо претензий или ограничений, кроме оговоренных в Отчете.

5. При проведении оценки предполагалось отсутствие каких-либо скрытых внешних и внутренних факторов, влияющих на стоимость объекта оценки. На Оценщике не лежит ответственность по обнаружению подобных факторов, либо в случае их последующего обнаружения.

6. От Оценщика не требуется проведение дополнительных работ или дачи показаний и присутствия в суде в связи с имуществом, объектами недвижимости или имущественными правами, связанными с объектом оценки, если только не будут заключены иные соглашения.

7. Заказчик должен принять условие, защитить Оценщика от всякого рода расходов и материальной ответственности, происходящих от иска третьих сторон, вследствие легального использования третьими сторонами полученных результатов оценки, кроме случаев, когда окончательным судебным порядком определено, что убытки, потери и задолженности были следствием мошенничества, общей халатности и умышленно неправомочных действий со стороны Оценщика в процессе выполнения данной работы.

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

9. Отчет содержит профессиональное мнение Оценщика относительно стоимости объекта оценки и не является гарантией того, что оно перейдет из рук в руки по цене, равной указанной в Отчете стоимости.

10. Отчет об оценке содержит профессиональное мнение специалиста относительно стоимости объекта оценки в указанных целях и по состоянию на указанную дату.

11. Оценщик не принимает на себя ответственность за последующие изменения социальных, экономических, юридических и природных условий, которые могут повлиять на стоимость объекта оценки.

12. Итоговая величина стоимости оценки, указанная в отчете, составленном на основании требований, установленных Федеральным законом «Об оценочной деятельности в Российской Федерации», стандартами оценки может быть признана рекомендуемой для целей совершения сделки с объектом оценки, если с даты составления Отчета об оценке прошло не более 6 месяцев.

13. Итоговый результат стоимости предусматривает оценку стоимости объектов оценки, относящихся исключительно к идентифицированным и указанным в отчете помещениям и не может использоваться для других помещений, расположенных в том же здании.

14. Осмотр объекта оценки не производился, данные предоставлены Заказчиком.

15. Документы, устанавливающие количественные и качественные характеристики объектов оценки, были представлены в копиях, сшитые и заверенные в надлежащем порядке, которые хранятся в компании исполнителе, и оценщик готов предоставить их по первому требованию, а в отчет вложены скан копии данных документов (см. Приложение №1).

## 5. ПРИМЕНЯЕМЫЕ СТАНДАРТЫ ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ

В соответствии со статьей 15 Федерального закона от 29.07.1998г. № 135-ФЗ "Об оценочной деятельности в Российской Федерации", при осуществлении оценочной деятельности на территории Российской Федерации, Оценщики должны соблюдать требования Федеральных стандартов оценки, а также стандартов и правил оценочной деятельности, утвержденных саморегулируемыми организациями оценщиков, членами которых являются Оценщики. Настоящая работа выполнена в соответствии с документами, регламентирующими оценочную деятельность:

1) Федеральный закон от 29.07.1998 г. №135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации»;

2) ФСО №1 «Общие понятия оценки, подходы и требования к проведению оценки», утвержденного Приказом МЭРТ РФ от 20 мая 2015 года №297;

3) ФСО №2 «Цель оценки и виды стоимости» утвержденного Приказом МЭРТ РФ от 20 мая 2015 г. №298;

4) ФСО №3 «Требования к отчету об оценке», утвержденного Приказом МЭРТ РФ от 20 мая 2015 г. №299;

5) ФСО №7 «Оценка недвижимости», утвержденный Приказом МЭРТ РФ от 25 сентября 2014 года №611

6) Стандарты и правила оценочной деятельности Ассоциации саморегулируемой организации оценщиков «Свободный Оценочный Департамент» (Ассоциация СРОО «СВОД»):

-Стандарт 1 (Общие положения);

-Стандарт 2 (Общие понятия оценки, подходы и требования к проведению оценки);

-Стандарт 3 (Цель оценки и виды стоимости);

-Стандарт 4 (Требования к отчету об оценке);

-Стандарт 7 (Оценка недвижимости).

Использование стандартов Ассоциации СРОО «СВОД» связано с членством оценщика в этой саморегулируемой организации.

## 6. ТЕРМИНЫ И ОПРЕДЕЛЕНИЯ

**Цена** – это денежная сумма, запрашиваемая, предлагаемая или уплачиваемая участниками в результате совершенной или предполагаемой сделки.

**Стоимость объекта оценки** – это наиболее вероятная расчетная величина, определенная на дату оценки в соответствии с выбранным видом стоимости согласно требованиям Федерального стандарта оценки «Цель оценки и виды стоимости (ФСО № 2)».

**Итоговая величина стоимости** – стоимость объекта оценки, рассчитанная при использовании подходов к оценке и обоснованного оценщиком согласования (обобщения) результатов, полученных в рамках применения различных подходов к оценке.

**Объект недвижимости** – в рамках оценочной деятельности используется определение объекта недвижимости, отличающееся от определения данного ст. 130 Гражданского Кодекса РФ, а именно: объект, который связан с землей так, что его перемещение без соразмерного ущерба его назначению невозможно. Объектами недвижимости являются:

- земельные участки, участки недр, обособленные водные объекты;
- здания, сооружения, имущественные комплексы, жилые и нежилые помещения;
- леса, многолетние насаждения и др.

Согласно ст. 130 Гражданского Кодекса РФ к недвижимым вещам так же относятся также подлежащие государственной регистрации воздушные и морские суда, суда внутреннего плавания, космические объекты.

Такое ограниченное определение объекта недвижимости в оценочной деятельности связано с исторически сложившейся оценочной терминологией, по которой воздушные и морские суда, суда внутреннего плавания, космические объекты оцениваются по методикам применимым к движимому имуществу.

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

Информация о событиях, произошедших после даты оценки, может быть использована для определения стоимости объекта оценки только для подтверждения тенденций, сложившихся на дату оценки, в том случае, когда такая информация соответствует сложившимся ожиданиям рынка на дату оценки.

**Подход к оценке** – совокупность методов оценки, объединенных общей методологией.

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

**Допущение** - предположение, принимаемое как верное и касающееся фактов, условий или обстоятельств, связанных с объектом оценки или подходами к оценке, которые не требуют проверки оценщиком в процессе 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.

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

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

**Объект-аналог объекта оценки** – объект, сходный объекту оценки по основным экономическим, материальным, техническим и другим характеристикам, определяющим его стоимость.

**Срок экспозиции объекта оценки** - период времени, начиная с даты представления на открытый рынок (публичная оферта) объекта оценки до даты совершения сделки с ним.

**Ставка дисконтирования** – процентная ставка, используемая для приведения ожидаемых будущих денежных сумм (доходов и расходов) к текущей стоимости на дату определения стоимости.

**Коэффициент капитализации** – процентная ставка, используемая для пересчета годового денежного потока, получаемого от объекта недвижимости, в его рыночную стоимость.

**Наиболее эффективное использование** – наиболее вероятное использование имущества, являющееся физически возможным, разумно оправданным, юридически законным, осуществимым с финансовой точки зрения и в результате которого стоимость оцениваемого имущества будет максимальной.

## 7. ОПИСАНИЕ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ С УКАЗАНИЕМ ПЕРЕЧНЯ ДОКУМЕНТОВ, ИСПОЛЬЗУЕМЫХ ОЦЕНЩИКОМ И УСТАНОВЛИВАЮЩИХ КОЛИЧЕСТВЕННЫЕ И КАЧЕСТВЕННЫЕ ХАРАКТЕРИСТИКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

### 7.1. Описание местоположения объекта оценки

Оцениваемый объект расположен по адресу: г. Москва, ул. Новослободская, д. 20

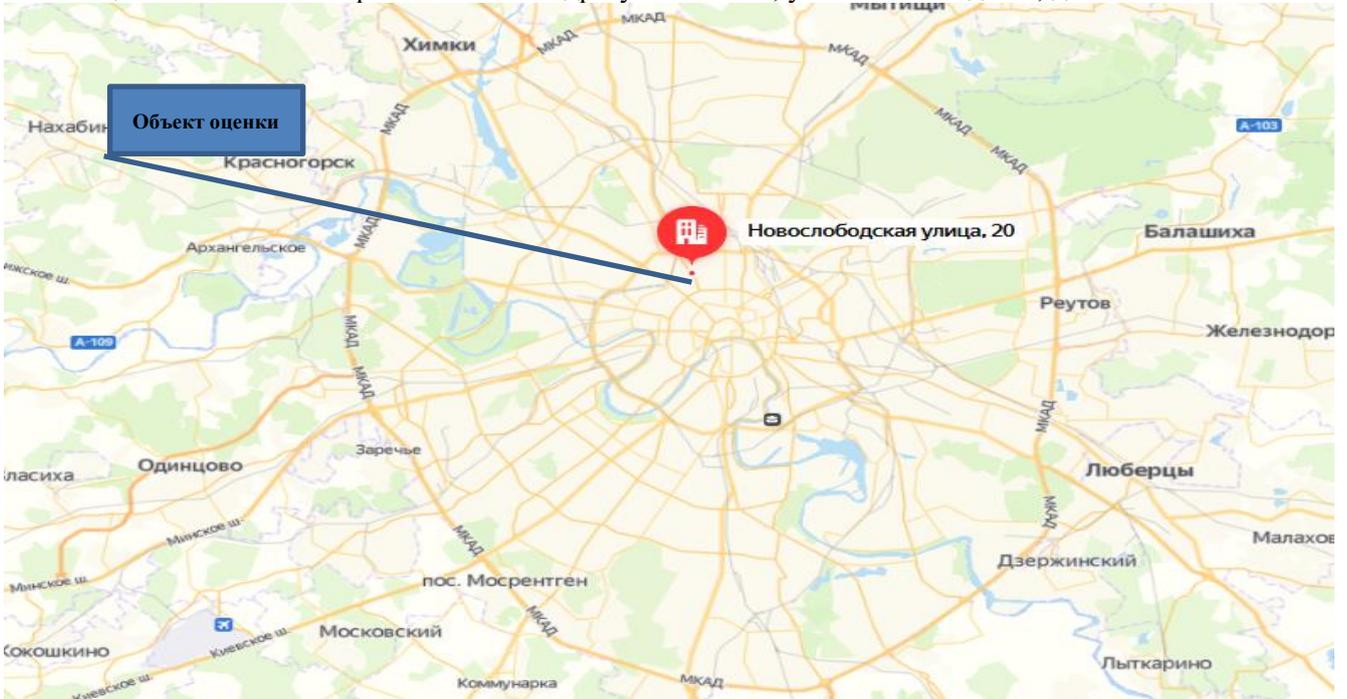


Рис. 7-1 Местоположение объекта оценки на карте г. Москвы<sup>2</sup>

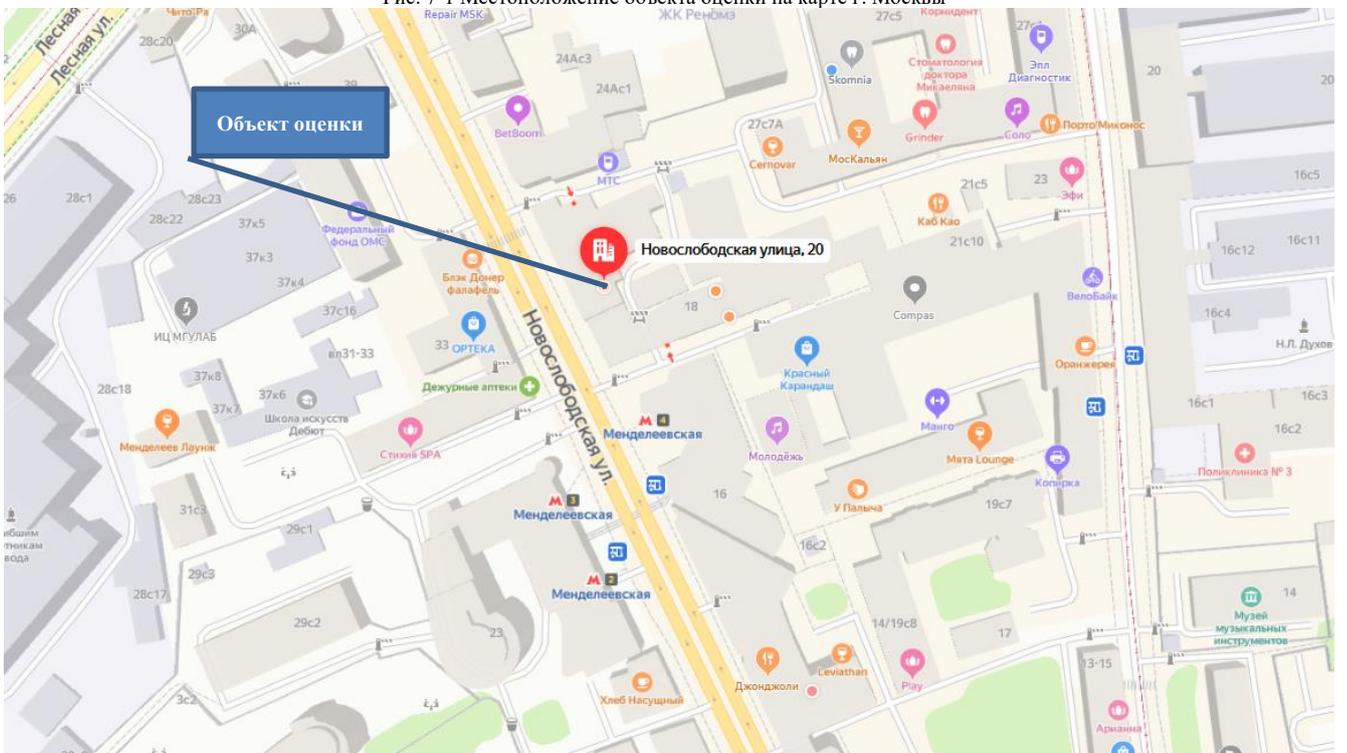


Рис. 7-2 Местоположение объекта оценки на карте района «Тверской» ЦАО г. Москвы<sup>3</sup>

<sup>2</sup> <http://maps.yandex.ru>

<sup>3</sup> <http://maps.yandex.ru>

**Фотографии объекта оценки:**



**Фото 1**



**Фото 2**



**Фото 3**



**Фото 4**



**Фото 5**



**Фото 6**



Фото 7

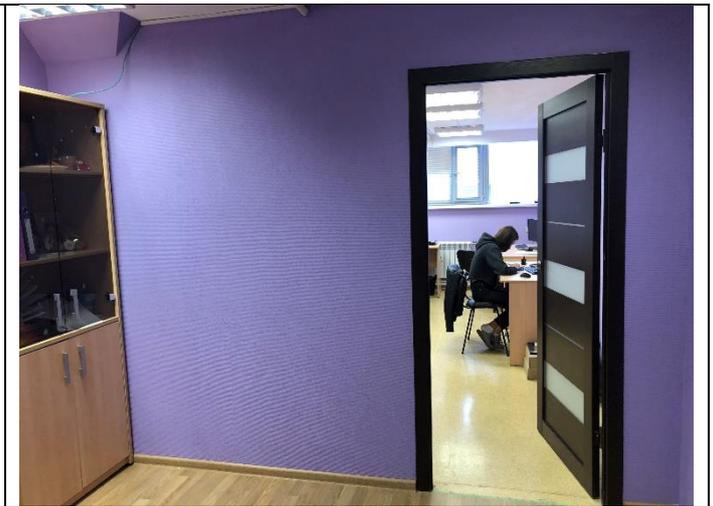


Фото 8

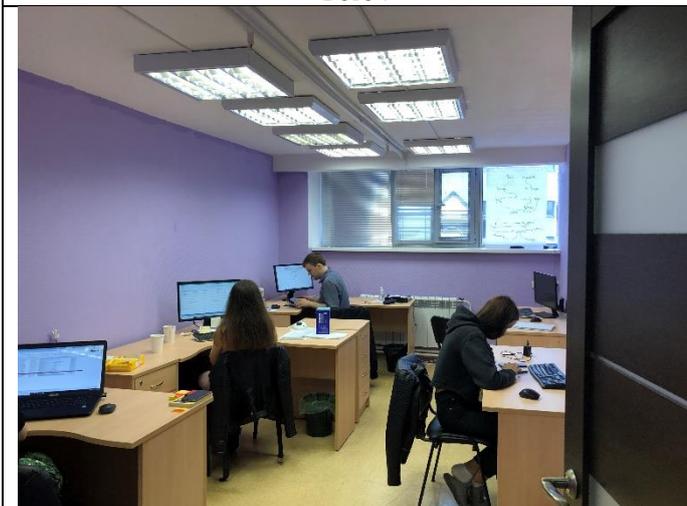


Фото 9



Фото 10

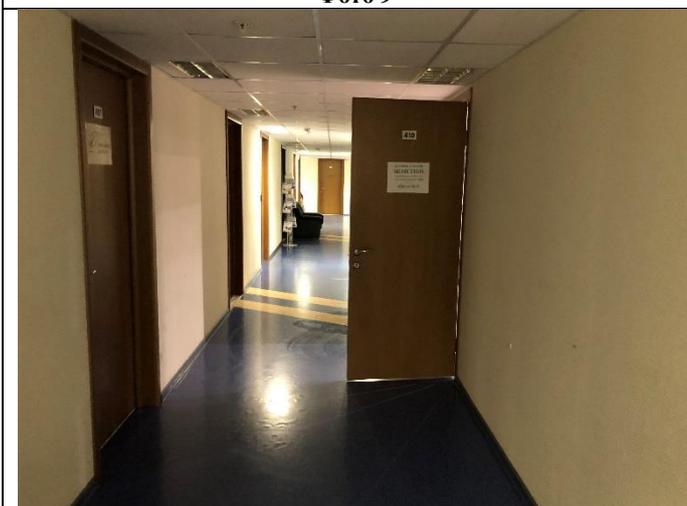


Фото 11

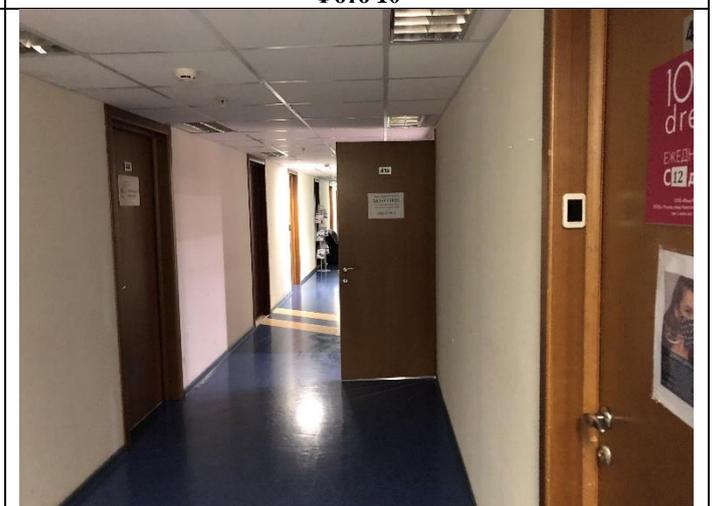


Фото 12



Фото 13



Фото 14

## 7.2. Описание г. Москвы<sup>4</sup>

Москва — столица Российской Федерации, город федерального значения, административный центр Центрального федерального округа и центр Московской области, в состав которой не входит. Крупнейший по численности населения город России и её субъект — 12 325 387 чел. (2016), самый населённый из городов, полностью расположенных в Европе, входит в первую десятку городов мира по численности населения. Центр Московской городской агломерации.

Историческая столица Великого княжества Московского, Русского царства, Российской империи (в 1728—1730 годах), Советской России и СССР. Город-герой. В Москве находятся федеральные органы государственной власти Российской Федерации (за исключением Конституционного суда), посольства иностранных государств, штаб-квартиры большинства крупнейших российских коммерческих организаций и общественных объединений.

Расположена на реке Москве в центре Восточно-Европейской равнины, в междуречье Оки и Волги. Как субъект федерации, Москва граничит с Московской и Калужской областями.

Москва — важный туристический центр России; Московский Кремль, Красная площадь, Новодевичий монастырь и Церковь Вознесения в Коломенском входят в список Всемирного наследия ЮНЕСКО. Она является также важнейшим транспортным узлом. Город обслуживают 5 аэропортов, 9 железнодорожных вокзалов, 3 речных порта (имеется речное сообщение с морями бассейнов Атлантического и Северного Ледовитого океанов). С 1935 года в Москве работает метрополитен.

Объект оценки расположен в районе «Тверской» ЦАО г. Москвы.

## 7.3. Описание района «Тверской» ЦАО г. Москвы<sup>5</sup>

Тверской район — район Москвы, расположенный в Центральном административном округе. Району соответствует внутригородское муниципальное образование муниципальный округ Тверской

Район расположен в центральной части Москвы в составе Центрального административного округа.

Контурсы Тверского района проходят по следующим географическим объектам (по часовой стрелке): по оси Моховой улицы, Большой Никитской, Газетного переулка, по границам владений № 15 и 13/15 на той же улице и владений № 8/10 по Брюсову переулку, по северо-восточным границам владения № 17 по Брюсову переулку и владений № 20 по Вознесенскому переулку, оси Вознесенского переулка, северо-восточным границам владения № 17 по Вознесенскому переулку и владения № 18 по Леонтьевскому переулку, по осям Леонтьевского и Большого Гнезниковского переулков, северо-восточной границе владения № 24 по Тверскому бульвару, по оси юго-западного проезда Тверского бульвара, по осям Сытинского, Большого Палашёвского, Трёхпрудного и Благовещенского переулков, юго-западным границам владения № 1 по Благовещенскому переулку, северо-восточным границам территории сада «Аквариум», 2-й Брестской улицы и улицы Грузинский вал, по северо-восточным границам владений № 9—11 по улице Грузинский вал, по северо-западной границе полосы отвода Алексеевской соединительной железнодорожной ветки МЖД, улицы Сущёвский вал, Тихвинской улицы и Перуновского переулка, юго-западной границе площади Борьбы, оси улицы Достоевского, юго-западной границе Суворовской площади, Самотёчной и Садовой-Самотечной улиц, западного проезда

<sup>4</sup> <http://ru.wikipedia.org/wiki/Москва>

<sup>5</sup> [https://ru.wikipedia.org/wiki/Тверской\\_район\\_\(Москва\)](https://ru.wikipedia.org/wiki/Тверской_район_(Москва))

Цветного бульвара, по осям западного проезда Неглинной улицы, Неглинной улицы, Театрального проезда, северо-западным и северо-восточным границам Лубянской площади, оси Лубянского проезда, юго-восточным границам Славянской площади и площади Варварские Ворота, оси Китайгородского проезда, оси русла реки Москвы, оси Большого Каменного моста, юго-западной границе Боровицкой площади до Моховой улицы.

Муниципалитет граничит со всеми районами ЦАО, а также с Бутырским, Марьиной рощей, Савёловским, Беговым районами Москвы.

По данным управы округа, площадь района составляет 565 га. По данным Мосгорстата, площадь района составляет 727,38 га

Герб и флаг района утверждены и внесены в Геральдический реестр города Москвы с присвоением регистрационного номера 3 марта 2004 года.

Герб Тверского района представляет собой красный щит московской формы с зелёной треугольной оконечностью снизу, на котором изображены два золотых столба, между которыми расположен золотой лавровый венок, в котором уместилась наковальня и пламя над ней. Золотые столбы символизируют основные магистрали района — Тверскую улицу и Цветной бульвар. Венок отражает расположение на территории района крупных театров, ряда музеев и выставочных залов. Наковальня напоминает о Кузнецкой слободе и её мастерах. Пламя является символом просвещения и отражает наличие в районе множества культурных центров и просветительных учреждений. Треугольная оконечность указывает на холм, где был построен Высоко-Петровский монастырь. Красное поле повторяет цвет поля герба Твери

Экологическая обстановка в Тверском районе оценивается как неблагоприятная. Связано это с большой концентрацией автотранспорта и десятью промышленными предприятиями, что усугубляется особенностью местной городской застройки

Распоряжением мэра № 70-РМ от 10 февраля 2017 года на должность главы управы Тверского района назначен Сергей Евгеньевич Золотарев, ранее занимавший пост заместителя главы управы Пресненского района по работе с населением.

#### Описание местоположения оцениваемого объекта<sup>6</sup>

Оцениваемое встроенное нежилое помещение располагается по адресу: г. Москва, ул. Новослободская, д. 20, номер на поэтажном плане: этаж 4 - комната Г; помещение I - комнаты 1,2; помещение I, комната 1 - машиноместа м/м1, м/м2, м/м 3, м/м4, м/м5, м/м6, м/м7, м/м8. Ближайшая станция метро – «Менделеевская» (0,91 км). Ближайшая остановка общественного транспорта (автобус, маршрутное такси) – «метро Менделеевская» (0,1 км). Ближайшее окружение составляет многоэтажная жилая и коммерческая застройка. Объект оценки расположен на второй линии улицы районного значения, не имеет отдельного входа. К объекту оценки присутствует круглогодичный асфальтовый подъезд.

#### Выводы:

##### Положительные характеристики местоположения объекта оценки:

- Расположение в густонаселенном жилом районе.

##### Отрицательные характеристики местоположения объекта оценки:

- Отсутствие отдельного входа;
- Расположение на 2 линии улицы.

#### 7.4. Количественные и качественные характеристики объекта оценки

Таблица 7.1

Количественные и качественные характеристики объектов оценки	
Объект оценки	Нежилое помещение
Кадастровый номер	77:01:0004006:2161
Тип объекта	Встроенное нежилое помещение
Площадь общая, м <sup>2</sup>	257,9
Назначение	Нежилое
Текущее использование	Текущее использование - в качестве нежилого помещения
Количественные и качественные характеристики элементов, входящих в состав объекта оценки, которые имеют специфику, влияющие на результаты оценки объекта оценки	
Материал стен	Кирпичный
Памятник архитектуры	Нет
Высота потолков, м.	н/д
Этажность	4
Этаж расположения	4
Наличие отдельного входа	Отсутствует

<sup>6</sup> Составлено оценщиком самостоятельно, по данным <https://maps.yandex.ru>

<b>Инженерные коммуникации</b>	Все центральные коммуникации
<b>Год постройки здания, в котором расположено помещение</b>	2001
<b>Износ здания, в котором расположено помещение</b>	19% <sup>7</sup>
<b>Состояние помещения</b>	Хорошее
<b>Вид внутренней отделки</b>	Стандартная (рабочее)
<b>Балансовая стоимость, руб.</b>	н/д
<b>Местоположение</b>	г. Москва, ул. Новослободская, д. 20, номер на поэтажном плане: - помещение 257,9 м <sup>2</sup> : этаж 4 - комната Г; помещение I - комнаты 1,2; помещение I, комната 1 - машиноместа м/м1, м/м2, м/м3, м/м4, м/м5, м/м6, м/м7, м/м8
<b>Описание имущественных прав на объект оценки</b>	
<b>Имущественные права</b>	Право собственности
<b>Правообладатель</b>	ООО «Решение» ИНН: 7707730910
<b>Существующие обременения или ограничения</b>	Ипотека
<b>Информация о текущем использовании объекта оценки</b>	
Текущее использование - в качестве нежилого помещения	
<b>Другие факторы и характеристики, относящиеся к объекту оценки, существенно влияющие на его стоимость</b>	
Не обнаружено	

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

Перечень документов, устанавливающих количественные и качественные характеристики объекта оценки (источник: предоставлены Заказчиком).

В ходе проведения работ по оценке, оценщику были предоставлены копии документов и информация, представленные в Приложении к настоящему Отчету, устанавливающие количественные и качественные характеристики объекта оценки. Основными источниками информации являлись:

- Выписка из ЕГРН от 07.05.2020 г. №99/2020/327658926;
- Решение Арбитражного суда города Москвы от 20 марта 2020 г.;
- Выписка из Единого государственного реестра недвижимости о правах отдельного лица на имеющиеся (имеющиеся) у него объекты недвижимости от 18.04.2020 г. №00-00-4001/5086/2020-71655;
- Приказ №1/И от 16.06.2020 г.;
- Свидетельство о государственной регистрации права от 07 июля 2011 г.;
- Договор №ТЛ/11-53 купли-продажи недвижимого имущества от 08 июня 2011 г.

### 7.6. Перечень нормативно-правовых актов (Источник: система «Консультант+»):

1. Гражданский кодекс РФ №51-ФЗ от 30.11.1994 года;
2. Федеральный Закон №135-ФЗ от 29.07.1998 г. "Об оценочной деятельности в Российской Федерации" (с изменениями);
3. Федеральный стандарт оценки «Общие понятия оценки, подходы и требования к проведению оценки» (ФСО №1), утвержденный Приказом МЭРТ РФ от 20 мая 2015 года №297;
4. Федеральный стандарт оценки «Цель оценки и виды стоимости» (ФСО №2), утвержденный Приказом МЭРТ РФ от 20 мая 2015 г. №298;
5. Федеральный стандарт оценки «Требования к отчету об оценке» (ФСО №3), утвержденный Приказом МЭРТ РФ от 20 мая 2015 г. №299;
6. Федеральный стандарт оценки «Оценка недвижимости» (ФСО №7), утвержденный Приказом Минэкономразвития России от 25 сентября 2014 года №611.

### 7.7. Перечень учебно-методической литературы (Источник: сеть Интернет, архив оценщика):

1. Грязнова А. Г., Федотова М.А. Оценка недвижимости. Учебник. М.: Изд-во «Финансы и статистика», 2002.
2. Тарасевич Е. И. Оценка недвижимости. – Спб., 1997 г.
3. Ежемесячный информационно-аналитический бюллетень рынка недвижимости «RWAY».

<sup>7</sup> Износ здания рассчитывается методом срока жизни. Нормативный срок службы всех объектов определяется согласно Положению о проведении планово-предупредительного ремонта жилых и общественных зданий (Приказ Госстроя СССР от 08.09.1964 N 147). Нормативный срок службы: 100 лет. Фактический срок службы: 2020 – 2001 = 19 лет. Износ составит: 19 лет/100 лет \* 100% = 19%

4. «Справочник рыночных данных для оценки и консалтинга СРД-16» под ред. Яскевича Е.Е. (НЦПО, Москва, 2015 г.).

5. «Справочник оценщика недвижимости» том 1, том 2 под ред. Лейфера Л.А. (г. Нижний Новгород, 2018 г.)

**7.8. Перечень интернет-сайтов (Источник: сеть Интернет):**

1. <http://www.cbr.ru/>;
2. <http://www.zdanie.info/>;
3. <http://www.realty.dmir.ru/>;
4. <http://www.streetrealty.ru/>
5. <http://cian.ru/>;
6. Другие интернет-источники, указанные по тексту настоящего Отчета

**Анализ достаточности о достоверности информации**

Оценка производится из допущения, что вся представленная Заказчиком информация является достоверной. Проверка юридической чистоты документов, предоставленных Заказчиком, оценщиком не проводилась. Представленная информация является достаточной для однозначной идентификации объекта оценки. Копии документов, устанавливающих количественные и качественные характеристики объекта оценки, представлены в Приложении №1 Отчета об оценке.

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

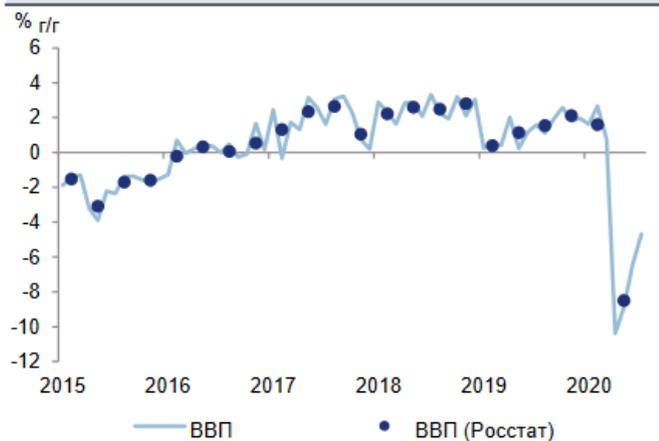
### 8.1. Анализ влияния общей политической и социально-экономической обстановки в стране и регионе расположения объекта оценки на рынок оцениваемого объекта, в том числе тенденций, наметившихся на рынке, в период, предшествующий дате оценки

#### Анализ макро- и микроэкономических факторов, влияющих на рынок объекта оценки Картина деловой активности за июль 2020 года<sup>8</sup>

Экономическая активность По оценке Минэкономразвития России, в июле продолжилось улучшение динамики ВВП – падение сократилось до -4,7% г/г по сравнению с -6,4% г/г в июне. В целом за 7 месяцев текущего года ВВП, по оценке, снизился на -3,8% г/г. «По нашей оценке, данные по ВВП за июль оказались несколько лучше предварительных прогнозов и позволяют говорить сегодня о продолжении постепенного восстановления экономики страны. Безусловно, свою роль сыграли реализованные Правительством масштабные пакеты мер поддержки граждан и бизнеса. При этом в условиях сохраняющейся неопределенности на международных рынках считаем преждевременным фиксировать устойчивые тренды», - отметила заместитель министра экономического развития России Полина Крючкова.

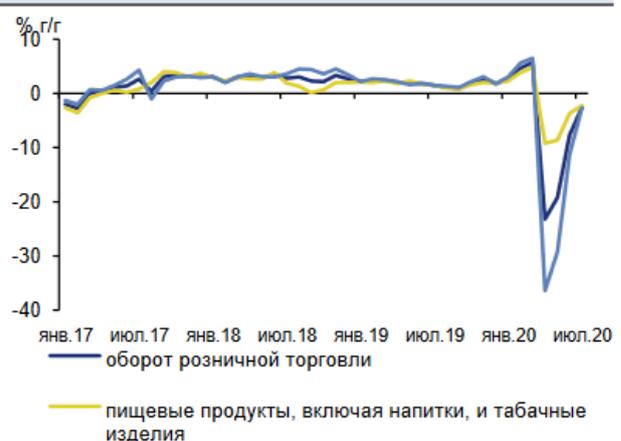
Наиболее активное восстановление в июле наблюдалось в секторах, ориентированных на потребительский спрос. Спад оборота розничной торговли сократился до -2,6 % г/г (после -7,7% г/г в прошлом месяце), преимущественно за счет непродовольственного сегмента (-2,7% г/г по сравнению с -11,3% г/г в июне). Так, в июле продажи новых автомобилей, по данным АЕБ, на 6,8% превысили уровень аналогичного месяца прошлого года (после падения во 2кв20 на -48,6% г/г). В сфере услуг обороты остаются существенно ниже уровней прошлого года в условиях сохранения ограничений, направленных на борьбу с распространением новой коронавирусной инфекции. Вместе с тем и в данном сегменте наблюдается постепенное улучшение ситуации: темпы падения объема платных услуг населению замедлились до -25,5% г/г с -31,4% г/г, оборота общественного питания – до -28,2% г/г после -42,9% г/г месяцем ранее. Значимый вклад в улучшение динамики ВВП в июле также внесли обрабатывающая промышленность и сельское хозяйство. На фоне восстановления потребительской активности, а также улучшения ситуации на внешних рынках темпы снижения выпуска в обрабатывающих отраслях сократились до -3,3% г/г с -6,4% г/г в июне (см. комментарий «О динамике промышленного производства. Август 2020 года»). В июле положительный вклад в динамику ВВП также внесло сельское хозяйство (+4,0% г/г) за счет активизации уборочной кампании (см. врезку). В строительстве в последние два месяца годовые темпы роста стабилизировались на околонулевом уровне (-0,2% г/г в июле) после умеренного снижения в апреле-мае.

**Рис. 1. Динамика ВВП продолжает улучшаться**



Источник: Росстат, расчеты Минэкономразвития России.

**Рис. 2. ...на фоне восстановления потребительского спроса**

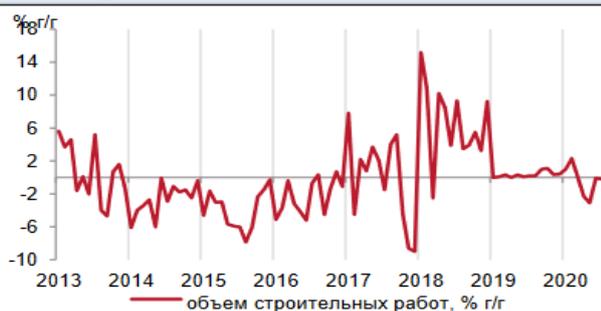


Источник: Росстат, расчеты Минэкономразвития России.

Рисунок 8-1

В то время как в сырьевом секторе экономики масштаб спада существенно сократился, восстановление ВВП сдерживается негативными показателями добывающего комплекса и смежных отраслей. Падение добычи полезных ископаемых в июле ускорилось до -15,1 % г/г по сравнению с июнем -14,2 % г/г, что связано, в первую очередь, с продлением максимального сокращения в рамках сделки ОПЕК+ на июль. В этих условиях грузооборот транспорта в июле сохранялся существенно ниже уровней прошлого года (-8,4 % г/г после с -9,6 % г/г в июне), в первую очередь за счет трубопроводного транспорта.

<sup>8</sup> [https://economy.gov.ru/material/file/a0e60cfbb18da02339fd3a7714f921ff/200819\\_.pdf](https://economy.gov.ru/material/file/a0e60cfbb18da02339fd3a7714f921ff/200819_.pdf)

**Рис. 3. В строительстве сохраняется околонулевая динамика**


Источник: Росстат, расчеты Минэкономразвития России.

**Рис. 4. На рынке труда ситуация стабилизируется**


Источник: Росстат, расчеты Минэкономразвития России.

**Рисунок 8-2**

Рынок труда В июле продолжилась стабилизация на рынке труда. Замедлилось как снижение численности занятых до -81,9 тыс. человек (-0,1 % м/м SA, в июне -158,3 тыс. человек или -0,2 % м/м SA), так и увеличение общей численности безработных: до +50,8 тыс. человек, или +1,1 % м/м SA (в июне +124,6 тыс. человек или +2,7 % м/м SA). В результате уровень безработицы, рассчитанный по методологии MOT, незначительно увеличился по сравнению с июнем (6,3 % и 6,2 % от рабочей силы соответственно), с исключением сезонности –стабилизировался на уровне июня (6,4 % SA от рабочей силы). Восстановление спроса на рабочую силу подтверждается данными портала HeadHunter о динамике вакансий: сокращение количества вакансий в июле, как и в июне, составило -2% г/г после -17% г/г в мае и -7% г/г в апреле. В июле продолжалась активная регистрация населения в органах службы занятости. По состоянию на конец июля численность официально зарегистрированных безработных составила 3,3 млн. чел. по сравнению с 2,7 млн. чел. на конец июня (на 18 августа -3,5 млн. чел). Вместе с тем рост показателя постепенно замедляется (с 21,4 тыс. чел. в среднем за день в июне до 16,7 тыс. чел. в среднем за июль и 13,2 тыс. чел. в день в первой половине августа), что также указывает на стабилизацию ситуации на рынке труда. Соотношение регистрируемой безработицы (в среднем за месяц) и безработицы по методологии MOT в июле превысило 60% (в июне -53%). Опережающий рост регистрируемой безработицы по сравнению с безработицей, рассчитанной по методологии MOT, –это результат, в первую очередь, принятых мер по поддержке населения, временно оставшегося без работы

**Таблица 1. Показатели деловой активности**

	июл.20	2кв20	июн.20	май.20	апр.20	кв20	2019
<b>ВВП</b>	<b>-4,7</b>	<b>-8,5</b>	<b>-6,4*</b>	<b>-8,9*</b>	<b>-10,4*</b>	<b>1,6</b>	<b>1,3</b>
<b>Сельское хозяйство</b>	<b>4,0</b>	<b>3,1</b>	<b>3,0</b>	<b>3,2</b>	<b>3,1</b>	<b>3,0</b>	<b>4,0</b>
<b>Строительство</b>	<b>-0,2</b>	<b>-1,7</b>	<b>-0,1</b>	<b>-3,1</b>	<b>-2,3</b>	<b>1,1</b>	<b>0,6</b>
<b>Розничная торговля</b>	<b>-2,6</b>	<b>-16,6</b>	<b>-7,7</b>	<b>-19,2</b>	<b>-23,2</b>	<b>4,4</b>	<b>1,9</b>
<b>Грузооборот транспорта</b>	<b>-8,4</b>	<b>-8,3</b>	<b>-9,6</b>	<b>-9,4</b>	<b>-6,0</b>	<b>-3,9</b>	<b>0,6</b>
<b>Промышленное производство</b>	<b>-8,0</b>	<b>-8,5</b>	<b>-9,4</b>	<b>-9,6</b>	<b>-6,6</b>	<b>1,5</b>	<b>2,3</b>
<b>Добыча полезных ископаемых</b>	<b>-15,1</b>	<b>-10,3</b>	<b>-14,2</b>	<b>-13,5</b>	<b>-3,2</b>	<b>0,0</b>	<b>2,5</b>
добыча угля	-2,6	-7,2	-3,6	-11,2	-6,9	-7,5	1,6
добыча сырой нефти и природного газа	-15,3	-10,3	-15,4	-14,3	-1,1	0,3	2,5
добыча металлических руд	1,8	-0,1	0,5	-1,9	1,1	1,3	3,7
добыча прочих полезных ископаемых	-38,0	-31,4	-21,3	-21,4	-51,6	-7,4	2,4
<b>Обрабатывающие производства</b>	<b>-3,3</b>	<b>-7,9</b>	<b>-6,4</b>	<b>-7,2</b>	<b>-10,0</b>	<b>3,8</b>	<b>2,6</b>
пищевая промышленность	2,0	2,4	4,8	0,4	2,2	8,5	3,4
легкая промышленность	3,9	-10,6	1,3	-10,0	-23,1	1,4	-1,6
деревообработка	0,7	-6,2	-3,1	-8,4	-7,1	4,9	1,5
производство кокса и нефтепродуктов	-7,4	-3,6	-7,4	-4,1	0,7	4,8	2,2
химический комплекс	7,0	4,6	7,4	4,9	1,6	7,8	5,1
производство прочей неметаллической минеральной продукции	-4,7	-9,4	-5,2	-9,4	-13,7	5,0	4,2
металлургия	-4,2	-8,7	-5,3	-7,8	-12,8	2,2	2,4
машиностроение	-3,1	-24,7	-19,1	-20,7	-34,3	-0,5	5,1
прочие производства	-8,8	-21,4	-16,5	-19,6	-28,3	1,5	-11,4
<b>Обеспечение электроэнергией, газом и паром</b>	<b>-2,6</b>	<b>-3,6</b>	<b>-4,8</b>	<b>-4,1</b>	<b>-1,9</b>	<b>-2,4</b>	<b>0,0</b>
<b>Водоснабжение, водоотведение, утилизация отходов</b>	<b>-7,1</b>	<b>-9,6</b>	<b>-6,5</b>	<b>-10,9</b>	<b>-11,4</b>	<b>-1,2</b>	<b>-5,2</b>

**Рисунок 8-3**

### Политическая обстановка в России на 2020 год<sup>9</sup>

В ближайшие пять-шесть лет даже серьезные трудности, с которыми сталкивается сейчас режим Владимира Путина, не угрожают его выживанию. Большие вызовы системе находятся за горизонтом 2020 года. Каковы они и какие риски несут стране?

Когда в 2008 году лучшие интеллектуалы страны предались сочинению сценариев развития «вставшей с колен» державы, их воображение почти ничто не ограничивало. Подъем на финансовых и сырьевых рынках, приток иностранных инвестиций, ощущение, что «свобода лучше, чем несвобода», – все позволяло строить оптимистические прогнозы. Нефть по цене \$105 за баррель (вместо нынешних \$60); сокращение неэффективных бюджетных расходов как минимум на 2% ВВП (против их явного роста); активное развитие негосударственной пенсионной системы (уже дважды обворованной в 2013 и 2014 годах); отказ от интервенций ЦБ (оказавшихся в уходящем году максимальными) – это лишь немногое из того, чем гражданам России должен был запомниться 2014 год, по мнению авторов знаменитой «Стратегии-2020».

За это время 2020 год стал вдвое ближе, а потенциал России и ее политического класса – в разы понятнее. Поэтому сегодня вполне можно наметить основные ориентиры развития страны к этому знаменательному году и предположить, что может ждать всех нас в середине очередного «путинского десятилетия» (термин этот звучал в речах Вячеслава Володина и Игоря Шувалова на сессии Валдайского клуба в октябре).

Состояние России в ближайшие десятилетия определяют два тренда – политический и экономический.

В политике мы окончательно увидели путинский идеал: сочетание советской державности, административного стиля управления и несменяемости лидера. Фактически восстановлена система власти андроповского типа. Проблема, однако, в том, что такая система неререформируема. Поэтому на каком-то этапе (вероятно, нескоро) режим рухнет, сменившись не либеральным раем и не националистическим кошмаром, а банальным хаосом.

Вероятность этого тем выше, чем сильнее наша отчужденность от мира. Запад может простить России украинское приключение, но он его не забудет. Диалогу с относительно разнообразным Западом придет на смену ориентация на Китай, младшим партнером которого Россия и станет как раз к началу 2020-х годов. Это сделает антиавторитарный поворот (часто происходивший в странах, ориентированных на Запад – таких как Бразилия, Тайвань и даже Южная Корея) крайне маловероятным.

Таким образом, в плане политической организации Россию в 2020 году ждет, может быть, и не очень значительная, но очевидная деградация по сравнению даже с временем начала третьего срока президентства Путина.

За годы правления Дмитрия Медведева стало ясно, что модернизация явно противоречит и фундаментальным основам доминирующей в стране рентной экономики. В России не сложилась устойчивая национальная финансовая система, страна остается сырьевым придатком развитых держав и полностью зависит от ситуации на глобальных финансовых рынках. В ближайшие годы этот факт будет признан правящей элитой, и попытки переломить негативные тренды будут отвергнуты. Россия начнет свое осознанное движение по «сырьевой траектории» с уклоном на восток и юг – и это будет не свободным политическим выбором, а единственной продиктованной экономической логикой возможностью.

Цикл такого бессмысленного движения составляет 4–6 лет, и к 2020 году мы как раз и придем к очередной низшей точке синусоидной траектории. Все возможности и резервы (включая и китайскую поддержку) будут мобилизованы к президентским выборам, после чего вновь наступит спад. При этом сырьевые цены, которые, вероятно, в ближайшие годы начнут восстанавливаться, поддержат систему еще довольно долгое время.

Полная условность прав на крупную собственность останется основой сохранения режима в обозримом будущем. Российская политическая и экономическая система основана не на целях, а на состоянии, не на результатах, а на процессе. Все в ней – временщики, в стране нет идеологии – она давно заменена жадной денег. При этом система открыта, и недовольные правилами всегда имеют право (и возможность) на «выход», что делает ее намного более устойчивой, чем в свое время СССР.

Большие вызовы системе находятся за горизонтом 2020 года. С одной стороны, технологический прогресс в ближайшие десять лет резко сократит зависимость развитых стран от нефти и газа. Россия с ее поставками будет оттеснена на восток, где с ней будут разговаривать куда более жестко, чем сегодня в Европе. Финансовые потоки, контроль над которыми составляет цель существования политической элиты, начнут истощаться.

В этой ситуации элита предпочтет «рассеяться по миру», наслаждаясь плодами награбленного (заработанного); для Запада было бы верхом неосмотрительности мешать этому. Некой аналогией может быть крах СССР: тогда центральная власть, по сути, просто разошлась, спустив флаг и «выключив свет».

С другой стороны, к середине 2020-х годов эпоха Владимира Путина подойдет к своему концу и чисто физиологически. Политическое «поле» к тому времени будет зачищено так, что никто из находящихся на нем не сможет претендовать на что-либо большее, чем любой другой участник игры.

В такой ситуации уход признанного лидера практически наверняка вызовет череду конфликтов, оборачивающихся политической смутой. Если учесть, что она наступит после еще одного десятилетия выталкивания из страны деятельного, молодого и образованного населения, то она окажется достаточно затяжной, а методы противостояния вовлеченных в нее сил – не слишком цивилизованными.

Всего пять лет назад казалось, что Россия способна отразить внешние вызовы; «перезагрузить» отношения с Западом; провести хотя бы ограниченную модернизацию; сменить одно поколение лидеров на другое.

<sup>9</sup> <https://www.rbc.ru/newspaper/2014/12/26/56bd46379a7947299f72c502>

Сейчас понятно, что перелома не случилось, и потому дальнейший путь системы просматривается вполне четко: это путь, ведущий к ее коллапсу и хаосу.

Но хотя такая перспектива не слишком оптимистична, она вовсе не безнадежна. После 2020 года видятся контуры «новых 1990-х», которыми, надеюсь, Россия воспользуется лучше, чем «настоящими» 1990-ми. Хотя бы потому, что у страны уже будет пример очередного тупикового пути, по которому она прошла, возглавляемая человеком из авторитарного прошлого.

Это новая статья из цикла «Сценарии-2020», в котором эксперты рисуют сценарии развития России в ближайшие годы

### **Прогноз социально-экономического развития Российской Федерации на период до 2024 года<sup>10</sup>**

#### **О ситуации в российской экономике**

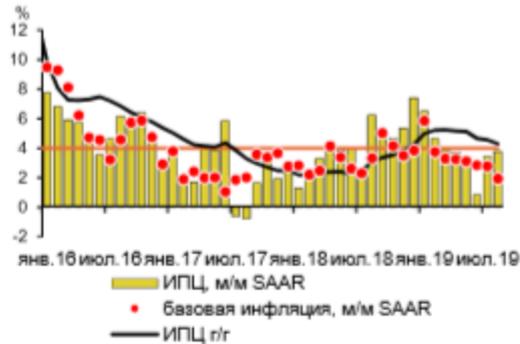
Предварительные итоги за январь–август 2019 года и ожидаемые итоги социально-экономического развития Российской Федерации за 2019 год. Мировой экономический рост в первой половине 2019 года продолжил замедляться. Обострение торговых противоречий между крупнейшими экономиками привело к снижению темпов роста мировой торговли до уровней, наблюдавшихся в 2015 – 2016 годах. Кроме того, усиление глобальной неопределенности негативно отразилось на инвестиционной активности и спросе на потребительские товары длительного пользования. В условиях ухудшения прогнозов глобального роста мировые центральные банки отложили ужесточение денежно-кредитной политики, что привело к смягчению глобальных финансовых условий. В то же время для многих стран с формирующимися рынками позитивный эффект от возобновления притока капитала был нивелирован ослаблением внешнего спроса. В 2019 году, по оценке Минэкономразвития России, мировой экономический рост опустится ниже отметки в 3,0 % впервые с 2009 года. По прогнозу МВФ, мировой экономический рост в текущем году замедлится до 3,2 % с 3,6 % в 2018 году (с апреля прошлого года прогноз на 2019 год был снижен в общей сложности на 0,7 процентных пункта). При этом МВФ отмечает, что риски прогноза смещены вниз и связаны с эскалацией взаимных торговых противоречий и повышенной волатильностью финансовых рынков. В целом направление серии последовательных пересмотров МВФ оценок ситуации в мировой экономике подтверждает оценку Минэкономразвития России о постепенном замедлении мирового экономического роста. Цена на нефть марки «Юралс» в январе–мае 2019 г. демонстрировала восходящую динамику на фоне увеличения интереса к риску на мировых рынках. Со стороны предложения росту цен на нефть способствовали договоренности стран - участниц соглашения ОПЕК+ об ограничении добычи нефти, вступившие в силу с января 2019 г., продолжающееся сокращение добычи нефти в Венесуэле, а также снижение поставок нефти из Ирана из-за ужесточения санкционного режима США. В этих условиях среднемесячная цена на нефть марки «Юралс» в апреле–мае 2019 г. превышала 71 долл. США за баррель (по сравнению с 57,4 долл. США за баррель в декабре 2018 года). Начиная со второй половины мая 2019 г. на мировом рынке нефти наблюдалась коррекция, обусловленная ростом опасений участников рынка относительно перспектив роста мировой экономики на фоне эскалации торговых противоречий между США и Китаем. Среднемесячная цена на нефть марки «Юралс» в августе 2019 г. опустилась ниже 60 долл. США за баррель. В среднем за январь–август 2019 г. цена на нефть марки «Юралс» составила 64,7 долл. США за баррель (по сравнению с 70,0 долл. США за баррель в 2018 г.). Среднегодовая цена нефти по итогам 2019 года ожидается на уровне 62 долл. США за баррель.

Российский рубль в 2019 году стал одним из лидеров укрепления среди валют стран с формирующимися рынками. Курс российской валюты в номинальном эффективном выражении в январе–августе 2019 г. укрепился на 4,4 процента. Одновременно наблюдалось восстановление интереса международных инвесторов к облигациям федерального займа (ОФЗ) (доля нерезидентов на данном рынке по итогам января–августа 2019 г. выросла на 5,3 процентных пункта – до 29,7 процента). Наряду с улучшением конъюнктуры глобальных рынков, поддержку российскому рублю в 2019 году оказало снижение оценки участниками рынка санкционных рисков и повышение рейтинговыми агентствами Moody's и Fitch суверенного рейтинга Российской Федерации до инвестиционного уровня. Средний курс российской валюты в январе–августе 2019 г. составил 65,1 рублей за доллар США, а по итогам года ожидается на уровне 65,4 рублей за доллар США (62,5 рублей за доллар США в 2018 году). С учетом стабилизации ситуации на валютном рынке Банк России с 15 января 2019 г. возобновил регулярные покупки иностранной валюты в рамках бюджетного правила. Кроме того, с 1 февраля 2019 г. Банк России приступил к проведению отложенных в 2018 году покупок иностранной валюты на внутреннем рынке, которые предполагается осуществлять равномерно в течение 36 месяцев. По оценке Минэкономразвития России, объем покупок иностранной валюты в рамках бюджетного правила составил в январе–августе 2019 г. 38,0 млрд. долл. США. В начале текущего года наблюдалось ускорение инфляции под влиянием повышения с 1 января 2019 г. базовой ставки НДС с 18 % до 20 % и тенденций на рынках отдельных продовольственных товаров. Вместе с тем масштаб влияния указанных факторов оказался меньше предварительных оценок. После достижения в марте 2019 г. пикового значения в 5,3 % в годовом выражении (4,3 % в целом за 2018 год) инфляция начала замедляться и в августе 2019 г. достигла 4,3% в годовом выражении.

По оценке Минэкономразвития России, к концу текущего года инфляция опустится ниже целевого уровня Банка России и составит 3,8 %, что станет результатом слабого внутреннего спроса и слабой динамики реальных располагаемых доходов населения.

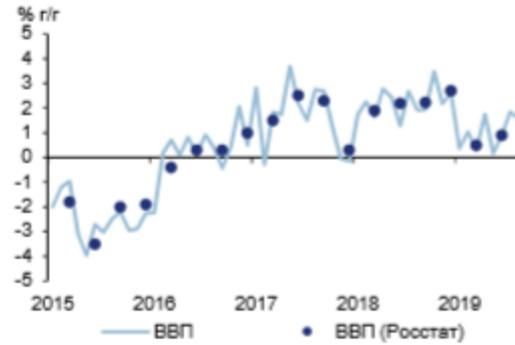
<sup>10</sup><http://economy.gov.ru/material/file/450ce3f2da1ecf8a6ec8f4e9fd0cbdd3/Prognoz2024.pdf>

Рис. 2. Годовая инфляция замедляется после достижения пика в марте 2019 года



Источник: Росстат, расчеты Минэкономразвития России.

Рис. 3. В начале 2019 года темпы роста ВВП временно снизились



Источник: Росстат, расчеты Минэкономразвития России.

Рисунок 8-4

В I полугодии 2019 г. произошло замедление экономического роста до 0,7 % по сравнению с ростом на 2,3 % в 2018 году. Снижение темпов роста ВВП в первой половине 2019 года стало следствием ухудшения внешнеэкономических условий и одновременного ужесточения бюджетной и денежнокредитной политики. Замедление роста мировой экономики привело как к ухудшению ценовой конъюнктуры товарных рынков, так и к снижению спроса на российский экспорт. Нефтегазовый экспорт во II квартале 2019 г. сократился на 8,1 % в стоимостном выражении, нефтегазовый – на 5,0 %. В этих условиях рост физического объема экспорта товаров оценивается Минэкономразвития России в 2019 году на уровне -0,1 % по сравнению с 4,2 % в 2018 году. При этом на фоне слабого внутреннего спроса импорт товаров, по оценке Минэкономразвития России, снизится на 0,4 % после роста на 1,7 % в 2018 году. Нефтегазовый дефицит федерального бюджета в I полугодии 2019 г. сократился до 5,0 % ВВП по сравнению с 6,5 % ВВП в I полугодии 2018 года. Основной вклад внес опережающий рост доходов федерального бюджета, которые в I полугодии 2019 г. выросли на 10,7 % к уровню прошлого года. В части расходов, по состоянию 1 июля 2019 г., было исполнено 42,6 % бюджетной росписи (в открытой части) по сравнению с 44,9 % в 2018 году и 45,8 % в 2017 году. В то же время в июле–августе 2019 г. рост расходов федерального бюджета (в открытой части) ускорился до 7,7 % в годовом выражении. Ухудшение денежно-кредитных условий происходило с апреля 2018 г. вследствие негативных внешних факторов, как в части оттока капитала из стран с формирующимися рынками на фоне ужесточения денежно-кредитной политики Федеральной резервной системы США, так и в части усиления санкционного давления на Россию. В ответ на дальнейшее нарастание проинфляционных рисков, связанных с ослаблением обменного курса, а также объявленного в июне 2018 г. предстоящего повышения НДС, Банк России повысил в сентябре и декабре прошлого года ключевую ставку суммарно на 50 базисных пунктов. Во II полугодии 2019 г. ожидается восстановление экономической активности с учетом постепенного смягчения денежно-кредитных условий и ускорения роста бюджетных расходов. В июле и августе 2019 года темп роста ВВП, по оценке Минэкономразвития России, составил соответственно 1,8 % и 1,6 процента. По итогам 2019 года рост ВВП ожидается на уровне 1,3 процента.

#### Внешние условия

В первой половине 2019 года мировой экономический рост продолжил замедляться. Обострение торговых противоречий между крупнейшими экономиками привело к снижению темпов роста мировой торговли до уровней, наблюдавшихся в 2015–2016 годах. Кроме того, усиление неопределенности относительно международных «правил игры» негативно отразилось на инвестиционной активности и спросе на потребительские товары длительного пользования. В условиях ухудшения прогнозов глобального роста мировые центральные банки отложили ужесточение денежно-кредитной политики, что привело к смягчению глобальных финансовых условий. В то же время для многих стран с формирующимися рынками позитивный эффект от возобновления притока капитала был нивелирован ослаблением внешнего спроса. В 2019 году рост мировой экономики, по оценке Минэкономразвития России, опустится ниже отметки в 3,0 % впервые с 2009 года. По прогнозу МВФ, мировой экономический рост в текущем году замедлится до 3,2 % с 3,6 % в 2018 году. С апреля прошлого года прогноз МВФ на 2019 год был снижен в общей сложности на 0,7 п.п. При этом МВФ отмечает, что риски прогноза смещены вниз. Они связаны с эскалацией взаимных торговых противоречий и повышенной волатильностью финансовых рынков. В целом, направление серии последовательных пересмотров МВФ оценок ситуации в мировой экономике подтверждает гипотезу Минэкономразвития России о постепенном замедлении мирового экономического роста. На прогнозном горизонте ожидается последовательное снижение темпов роста в крупнейших мировых экономиках. По прогнозу Минэкономразвития России, рост экономики США составит 2,1 % в текущем году. В дальнейшем ожидается его замедление до 1,0–1,2 % к 2024 году по мере исчерпания стимулирующего эффекта налоговой реформы. Сдерживающее влияние на экономическую активность будут также оказывать введенные торговые ограничения и ответные меры со стороны торговых партнеров. При этом дальнейшая эскалация торговых конфликтов может привести к еще более существенному замедлению американской экономики. На этом фоне будет происходить ослабление доллара США относительно евро (а также других валют стран G-20) до уровня 1,25 доллара США за евро к 2024 году, что является рыночным консенсусом.

Развернувшиеся «торговые войны» негативно отразятся и на экономике Китая. В базовый вариант прогноза Минэкономразвития России заложена предпосылка о замедлении роста китайской экономики до 5,9 % в текущем году. Несмотря на меры, принимаемые китайскими властями для поддержки экономического роста, нерешенными остаются структурные проблемы, связанные с высокой долговой нагрузкой, избыточным объемом инфраструктурных инвестиций и экологическими вызовами. В этих условиях ожидается снижение темпов роста китайской экономики до уровня 5,1 % к 2024 году. Замедление мирового экономического роста и мировой торговли уже оказывает выраженное негативное влияние на производственную активность и экспорт Евросоюза. Определенную поддержку росту будет оказывать более мягкая денежно-кредитная политика Европейского центрального банка, а также умеренное смягчение бюджетной политики в крупнейших экономиках еврозоны. Вместе с тем фактором замедления роста европейских стран станет окончание циклического восстановления, наблюдавшегося в 2017 году – первой половине 2018 года. Методы поддержки экономического роста с помощью мер бюджетной политики будут использоваться ограниченно с учетом высокого уровня государственного долга в ряде стран. При этом потенциальные темпы роста остаются низкими на фоне увеличения доли населения в старших возрастах и медленного роста производительности труда. Кроме того, сохраняются существенные дисбалансы между странами «ядра» и «периферии» еврозоны, при этом до сих пор не завершено создание механизмов координации макроэкономической политики.

Общая характеристика прогноза социально-экономического развития Прогноз разработан на основе текущих внутренних и внешних тенденций, прогноза развития мировой экономики и внешнеэкономических условий, а также итогов социально-экономического развития Российской Федерации за январь–август 2019 года. Минэкономразвития России разработало прогноз социально-экономического развития в трех сценариях – базовом, целевом и консервативном. Ключевое отличие консервативного сценария от базового – это предпосылка о более негативном развитии внешнеэкономической ситуации (предполагается дальнейшее замедление темпов мирового экономического роста до уровня чуть выше 2 % к 2021 году, что соответствует понятию «глобальная рецессия», в сценарий также заложена предпосылка о неблагоприятной конъюнктуре мировых товарных рынков). Действующая конструкция макроэкономической политики позволит ограничить реакцию внутренних экономических параметров на колебания внешнеэкономической конъюнктуры, в результате чего рост ВВП замедлится незначительно по сравнению с текущим годом, а инфляция останется вблизи целевого уровня. Базовый и целевой сценарии основаны на одних и тех же внешнеэкономических предпосылках. В них заложено постепенное дальнейшее замедление мирового экономического роста с 2,9 % в 2019 году до 2,7 % в 2024 году, нисходящая динамика цен на нефть – снижение с 62–63 долл. США/баррель до 57 долл. США/баррель в 2020 году и до 53 долл. США/баррель к 2024 году, а также крайне умеренный рост цен на основные товары российского экспорта. Как в базовый, так и в целевой сценарий заложена успешная реализация структурных мер экономической политики, направленных на достижение национальных целей развития и других приоритетов, установленных Указом № 204. Эти меры должны обеспечить повышение инвестиционной активности, с одной стороны, и рост доходов населения с другой. Речь идет о мерах, реализуемых как в рамках управленческого механизма национальных проектов, так и за его пределами. Среди ключевых мер по повышению уровня инвестиционной активности следует выделить следующие направления: – улучшение инвестиционного климата (восстановление доверия бизнес-сообщества), которое может быть достигнуто только при создании стабильности регуляторных условий и предсказуемой тарифной политики; – снижение административных издержек через реализацию реформы контроля и надзора и снятие административных барьеров для развития; – обеспечение развития инфраструктуры; – увеличение объема доступных ресурсов для финансирования инвестиций за счет формирования новых механизмов аккумулирования долгосрочных сбережений и проведения структурной кредитной политики. Активная реализация проектов создаст основу для роста спроса на труд и, соответственно, для роста доходов населения. Другим источником роста доходов населения должно стать повышение производительности труда. Этому будет способствовать обеспечение широкого внедрения технологических инноваций – в первую очередь, технологий искусственного интеллекта, роботизации, интернета вещей, а также расширения использования платформенных решений в разных секторах экономики. В результате таких процессов произойдет перераспределение занятости из трудоемких секторов с низким уровнем заработной платы (таких как торговля, ряд обрабатывающих производств, транспорт) в сектор услуг с более высоким уровнем оплаты труда.

Эффективная реализация данных мероприятий (требующая качества управления как в государственном, так и в частном секторе экономики) обеспечит достижение национальных целей развития. Оценки вклада структурных мер в темпы экономического роста осуществлены Минэкономразвития России на основании комплексного анализа международного опыта с учетом «исходных характеристик» российской экономики. Как в базовом, так и в целевом сценарии прогнозируется, что темп роста ВВП ускорится до уровня около 3 %, начиная с 2021 года, а темпы роста реальных располагаемых доходов населения выйдут в диапазон 2,2 – 2,4 процента. Ключевое отличие базового и целевого сценариев – в предположении о скорости и эффективности реализации структурных мер государственной политики, а также – в скорости адаптации к ухудшившимся в текущем году внешнеэкономическим условиям (в первую очередь в части внешнеэкономической повестки). В этих условиях в базовом сценарии прогнозируется ускорение темпов роста ВВП с 1,3 % в текущем году до 1,7 % в 2020 году. В целевом сценарии рост ВВП в 2020 году составит 2 %. Это связано с предположением о более активном расширении инвестиционного спроса (до 5,8 % в 2020 году против 5,0 % в базовом сценарии), а также о более быстром восстановлении объемов товарного экспорта (рост на 6,1 % в реальном выражении в 2020 году в целевом сценарии и на 3,3 % в базовом сценарии) после стагнации в текущем году. В условиях уверенных темпов роста внутреннего спроса в целевом сценарии ожидается, что инфляция после замедления в первом полугодии следующего года восстановится до уровня 4 % (в базовом – будет

сохраняться на уровне 3 % до конца 2020 года). По оценке Минэкономразвития России, целевой сценарий может реализоваться с высокой вероятностью. При этом в целях обеспечения последовательного применения консервативного подхода в бюджетном планировании в качестве основы для федерального бюджета предлагается использовать базовый сценарий.

Общая характеристика базового сценария прогноза

Валютный рынок

После периода сильного рубля валютный курс вернулся к своим фундаментальным значениям. На прогнозном горизонте последовательная реализация макроэкономической политики в рамках бюджетного правила обеспечит сохранение низкой зависимости курса рубля к доллару США от динамики цен на нефть. При этом фундаментальные факторы, определяющие курс рубля к иностранным валютам (положительное сальдо текущего счета, устойчивые показатели государственных финансов, экономический рост), будут оставаться благоприятными. В этих условиях реальный валютный курс на прогнозном горизонте будет оставаться достаточно стабильным, при этом в номинальном выражении обменный курс будет ослабляться умеренными темпами, близкими к инфляционному дифференциалу между Россией и странами-торговыми партнерами. Еще более умеренное ослабление рубля относительно доллара США обусловлено ожиданием постепенного ослабления доллара относительно основных мировых валют в среднесрочном периоде. Инфляция В 2020 году в условиях охлаждения потребительского спроса, обусловленного нормализацией темпов роста потребительского кредитного портфеля, ожидается усиление дезинфляционного тренда. По прогнозу Минэкономразвития России, инфляция в первой половине 2020 года опустится ниже 3,0 %, а по итогам года составит 3,0 процента. В дальнейшем по мере реакции на реализуемую денежно-кредитную политику и перебалансировки кредитного портфеля от потребительских кредитов к ипотечным и корпоративным ожидается возвращение инфляции к целевому уровню 4 % в 2021–2024 годах

Экономический рост

В базовый сценарий прогноза, предполагающий стабильное развитие российской экономики, закладывается предпосылка о замедлении темпов роста портфеля потребительских кредитов. В то же время более быстрое снижение ключевой процентной ставки Банком России приведет к росту других видов кредита и снижению нормы сбережения по другим каналам (главным образом, через скорость накопления депозитов населением), что частично смягчит негативный эффект замедления потребительского кредитования на конечный спрос. В дальнейшем прогнозируется выход потребительского кредитования на темпы роста, близкие к темпу роста доходов населения.

После замедления экономического роста в III квартале 2019 года прогнозируется, что годовой темп роста ВВП во втором полугодии 2019 года выйдет на уровень 1,5–2,0 % г/г под воздействием «догоняющего» роста бюджетных расходов (преимущественно инвестиционного характера), а также постепенного смягчения денежно-кредитных условий. В 2020 году прогнозируется, что темп роста ВВП сохранится на уровне 1,7 процента.

В 2021–2024 годах прогнозируется ускорение темпа роста ВВП до уровня около 3 % г/г, основанное на опережающем росте инвестиций в основной капитал, повышении конкурентоспособности российской экономики и реализации внешнеэкономического потенциала. Основу для ускорения экономического роста должна создать реализация структурных реформ (см. раздел «Обеспечение достижения национальных целей и ключевых приоритетов»), а также изменение фазы и структуры кредитного цикла.

Как показывают результаты модели, оцененной на панели стран, улучшение так называемых институциональных характеристик (таких как качество регулирования, качество инфраструктуры, доступность новейших технологий) может повысить потенциальные темпы роста экономики на 1,5 п.п. в среднем в год в течение последующих 6 лет (см. раздел «Об оценке эффектов структурных мер экономической политики»).

Структура совокупного спроса также претерпит существенные изменения в 2019–2024 годах.

В 2020 году ожидается замедление темпов роста потребительского спроса (до 0,6 % после 1,0 % в 2019 году) под воздействием замедления роста потребительских кредитов. Однако в дальнейшем ожидается ускорение роста потребительского спроса (до 2,9 % в 2024 году), которое произойдет, в первую очередь, под влиянием восстановления динамики реальных располагаемых денежных доходов населения.

Одновременно начиная с 2020 года ожидается ускорение темпов роста инвестиций в основной капитал с учетом реализации структурных мер экономической политики. Среднегодовой темп роста

инвестиций в основной капитал в 2020–2024 гг. составит 5,6 %, что позволит обеспечить увеличение доли инвестиций в основной капитал в ВВП до уровня 25 % к 2024 году.

Ключевыми рисками для базового сценария прогноза являются (1) глобальная рецессия, (2) пробуксовка структурных реформ. Консервативный сценарий разработан Минэкономразвития России на основании предположения о реализации риска более существенного, чем ожидается в базовом сценарии, замедления мировой экономики в условиях дальнейшей эскалации торговых конфликтов между крупнейшими экономиками (до уровня около 2,5 % в 2020 году и до уровня чуть выше 2 % в 2021 году). Замедление роста мировой экономики в рамках консервативного сценария приведет к уменьшению спроса на энергоресурсы и прочие сырьевые товары. В связи с этим в рамках консервативного сценария ожидается более существенное по сравнению с базовым ухудшение конъюнктуры мировых товарных рынков: так, цены на нефть упадут до 42,5 долл. США за баррель в 2020 году и в дальнейшем продолжат расти с темпом, близким к долларовой инфляции (до 45,9 долл. США за баррель к 2024 году). Действующая конструкция макроэкономической политики позволит ограничить реакцию внутренних параметров на колебания цен на нефть. Так, валютный курс в 2020 году продемонстрирует ослабление на 5,1 %, а в дальнейшем, как и в базовом сценарии, будет ослабляться темпами, близкими к инфляционному дифференциалу между Россией и странами – торговыми партнерами. Инфляция в консервативном сценарии

ождается на уровне 3,2 % в 2020 году с последующим возвращением к 4,0 % в 2021–2024 годах. В то же время негативное воздействие на экономический рост в консервативном сценарии будет оказывать слабый внешний спрос на товары российского экспорта.

В консервативном сценарии влияние внешних факторов скажется на замедлении темпов роста ВВП до 1,1 % в 2020 году. В дальнейшем по мере реализации структурных мер ожидается ускорение роста, однако оно будет более умеренным, чем в базовом сценарии, – до 2,5 % к 2024 году. С учетом более существенного замедления мировой экономики прогнозируемая в рамках консервативного сценария динамика российского ВВП позволит обеспечить выход на темпы роста выше среднемировых к 2024 году. Целевой сценарий В целевой сценарий прогноза социально-экономического развития заложены аналогичные базовому сценарию предпосылки относительно развития мировой экономики и товарных рынков.

Ключевым отличием от базового сценария является предпосылка о быстрой и эффективной реализации структурных мер государственной политики – в первую очередь, в части повышения доверия населения и бизнеса к правоохранительной и судебной системам и улучшения инвестиционного климата. В этих условиях в целевом сценарии темп роста ВВП прогнозируется на уровне 2 % в 2020 году. Это связано с предположением о более активном расширении инвестиционного спроса (до 5,8 % в 2020 году против 5,0 % в базовом сценарии), а также о более быстром восстановлении объемов товарного экспорта (рост на 6,1 % в реальном выражении в 2020 году в целевом сценарии и на 3,3 % в базовом сценарии) после стагнации в текущем году. При этом ожидается, что опережающими темпами будет происходить рост экспорта несырьевых неэнергетических товаров. В условиях уверенных темпов роста и внутреннего спроса в целевом сценарии ожидается, что инфляция после замедления в первом полугодии следующего года восстановится до уровня 4 % (в базовом – сохранится на уровне 3 % до конца 2020 года). Более высокие темпы реальной заработной платы в среднем по экономике в целевом сценарии по сравнению с базовым сценарием, а также успешная реализация адресных мер социальной поддержки обеспечат более быстрое, чем в базовом сценарии, снижение численности населения с денежными доходами ниже прожиточного минимума – до 11,1 % от общей численности населения в 2020 году и 10,2 % в 2021 году. В последующие годы прогнозируется сближение параметров базового и целевого сценариев. По оценке Минэкономразвития России, целевой сценарий может реализоваться с высокой вероятностью.

к соотв. периоду предыдущего года	2018	2019	2020	2021	2022	2023	2024
<b>Цена на нефть марки «Юралс» (мировой), долларов США за баррель</b>							
базовый	70,0	62,2	57,0	56,0	55,0	54,0	53,0
целевой	70,0	62,2	57,0	56,0	55,0	54,0	53,0
консервативный	70,0	62,2	42,5	43,3	44,2	45,0	45,9
<b>Курс доллара среднегодовой, рублей за доллар США</b>							
базовый	62,5	65,4	65,7	66,1	66,5	66,9	67,4
целевой	62,5	65,4	65,1	65,4	65,9	66,2	66,7
консервативный	62,5	65,4	68,7	69,3	69,8	70,1	70,5
<b>Индекс потребительских цен на конец года, в % к декабрю</b>							
базовый	4,3	3,8	3,0	4,0	4,0	4,0	4,0
целевой	4,3	3,8	4,0	4,0	4,0	4,0	4,0
консервативный	4,3	3,8	3,2	4,0	4,0	4,0	4,0
<b>Валовой внутренний продукт, %</b>							
базовый	2,3	1,3	1,7	3,1	3,2	3,3	3,3
целевой	2,3	1,3	2,0	3,1	3,2	3,3	3,3
консервативный	2,3	1,3	1,1	1,9	2,3	2,5	2,5
<b>Инвестиции в основной капитал, %</b>							
базовый	4,3	2,0	5,0	6,5	5,8	5,6	5,3
целевой	4,3	2,0	5,8	6,5	5,8	5,6	5,3
консервативный	4,3	2,0	3,6	3,4	3,1	3,4	3,8
<b>Промышленность, %</b>							
базовый	2,9	2,3	2,4	2,6	2,9	3,0	3,1
целевой	2,9	2,3	2,8	2,8	3,0	3,2	3,3
консервативный	2,9	2,3	1,7	1,8	2,0	2,2	2,2
<b>Реальные располагаемые доходы населения, %</b>							
базовый	0,1	0,1	1,5	2,2	2,3	2,3	2,4
целевой	0,1	0,1	1,5	2,2	2,3	2,3	2,4
консервативный	0,1	0,1	1,1	1,4	1,7	1,7	1,9
<b>Реальная заработная плата, %</b>							
базовый	8,5	1,5	2,3	2,3	2,5	2,5	2,6
целевой	8,5	1,5	2,5	2,4	2,5	2,5	2,6
консервативный	8,5	1,5	1,8	1,4	1,9	2,0	2,1
<b>Оборот розничной торговли, %</b>							
базовый	2,8	1,3	0,6	2,2	2,5	2,6	2,7
целевой	2,8	1,3	1,1	2,2	2,5	2,6	2,7
консервативный	2,8	1,3	0,5	1,4	1,9	2,1	2,3
<b>Экспорт товаров, млрд долларов США</b>							
базовый	443,1	406,8	405,7	426,2	447,7	478,2	515,6
целевой	443,1	406,8	424,7	441,2	458,9	484,5	515,6
консервативный	443,1	406,8	337,7	354,8	374,9	396,6	424,2
<b>Импорт товаров, млрд долл. США</b>							
базовый	248,7	247,7	259,2	276,0	296,0	318,1	343,9
целевой	248,7	247,7	260,7	278,2	299,1	321,8	348,6
консервативный	248,7	247,7	246,9	261,3	278,7	299,8	324,6

Источник: Росстат, ФТС, расчеты Минэкономразвития России.

Рисунок 8-5

*Вывод: политическая обстановка и социально-экономическое положение в Российской Федерации влияет на рынок недвижимости в целом по стране и не влияет на какой-либо конкретный регион.*

### Рынок офисов: итоги I полугодия 2020 года<sup>11</sup>

Аналитическая группа офиса швейцарской оценочной компании Swiss Appraisal в России и СНГ представила исследование рынка офисов класса С (В-) в Москве по итогам I полугодия 2020 года.

Рынок офисов класса С (В-) показал свою «стрессоустойчивость» в период пандемии и ограничительных мер. Существенных изменений на рынке продажи и аренды не произошло. Средняя цена предложения по продаже офисов в июне 2020 года составила 135 800 руб. за кв. м, что на 2% ниже, чем в декабре 2019 г. Средняя ставка аренды выросла на 3% до 14 700 руб. за кв. м в год против 14 400 руб. за кв.м полугодием ранее.

Предложение офисов класса С (В-) в Москве

В Москве эксплуатируется свыше 23 млн кв. м помещений класса С, что составляет около 55% офисного рынка. Офисные объекты класса С (В-) в Москве по большей части сконцентрированы в зоне Садового кольца (бывшие жилые особняки XIX века) и вблизи ТТК (бывшие научно-исследовательские институты и ведомственные здания).

В I полугодии 2020 года наибольшее количество предложений находилось в экономической зоне между ТТК и МКАД – 54%. На втором месте объекты между Садовым кольцом и ТТК – 33%, внутри Садового кольца – 8%. В зоне за МКАД Садовым расположено 6% предложений о продаже объектов офисной недвижимости класса С (В-).

### РАСПРЕДЕЛЕНИЕ КОЛИЧЕСТВА ПРЕДЛОЖЕНИЙ О ПРОДАЖЕ ПО ОКРУГАМ

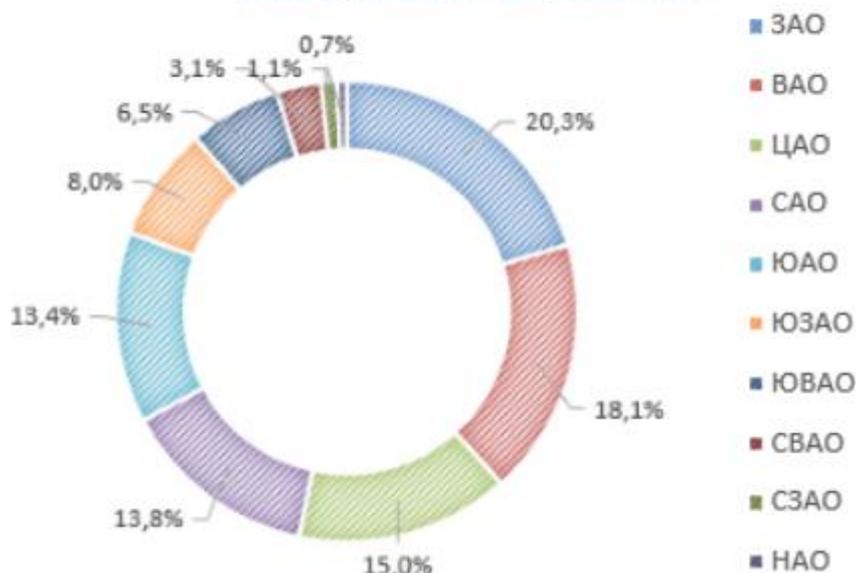


Рисунок 8-6

Крупнейшими офисными объектами класса С (В-), выставленными на продажу, являлись бизнес центр «Авион» класса «В-» на Ленинградском проспекте, д. 47, стр. 2 площадью 19 147 кв. м и офисное здание класса «С» на Подъемной улице, д. 14, стр. 37 общей площадью 7 150 кв. м.

В первом полугодии 2020 года сменился лидер по количеству предложений в классе «С», им стал Западный административный округ – 20,3%. Центральный административный округ переместился на 3-е место – 15,0%.

<sup>11</sup> <https://zдание.info/2393/2420/news/14316>

**РАСПРЕДЕЛЕНИЕ КОЛИЧЕСТВА ПРЕДЛОЖЕНИЙ О ПРОДАЖЕ ПО ЭКОНОМИЧЕСКИМ ЗОНАМ**



Рисунок 8-7

Смена лидера объясняется появлением на рынке большого количества предложений на продажу в бизнес-парке класса «В-» на ул. Барклая (ЗАО). В тройку лидеров также вошел Восточный округ столицы – 15,0%.

Более 50% экспонируемых офисных объектов – это помещения площадью до 250 кв. м. На объекты площадью 250-500 кв. м приходится 21% предложений. 8% объектов реализуются в диапазоне свыше 1 000 кв. м.

**РАСПРЕДЕЛЕНИЕ КОЛИЧЕСТВА ПРЕДЛОЖЕНИЙ О ПРОДАЖЕ ПО ДИАПАЗОНАМ ПЛОЩАДЕЙ**

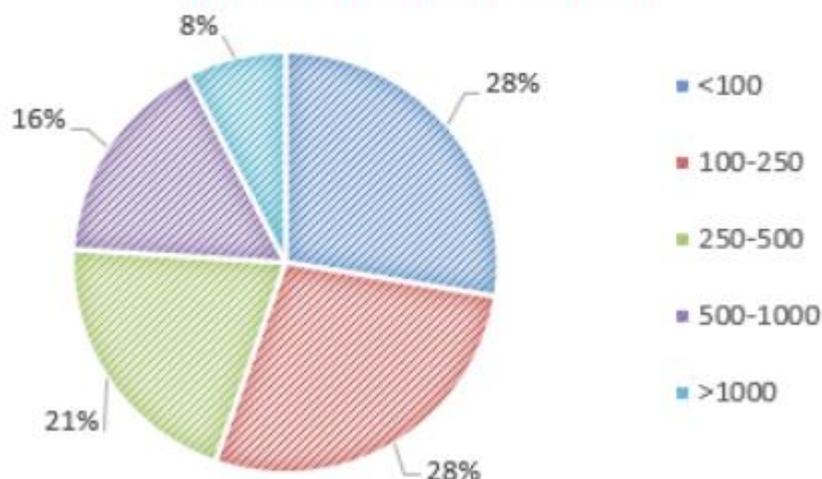


Рисунок 8-8

Распределение количества экспонируемых объектов по диапазонам площади различается по округам Москвы, при этом преобладают объекты площадью до 500 кв. м (76% предложений).

## РАСПРЕДЕЛЕНИЕ КОЛИЧЕСТВА ПРЕДЛОЖЕНИЙ О ПРОДАЖЕ ПО ДИАПАЗОНАМ ПЛОЩАДИ В ОКРУГАХ МОСКВЫ

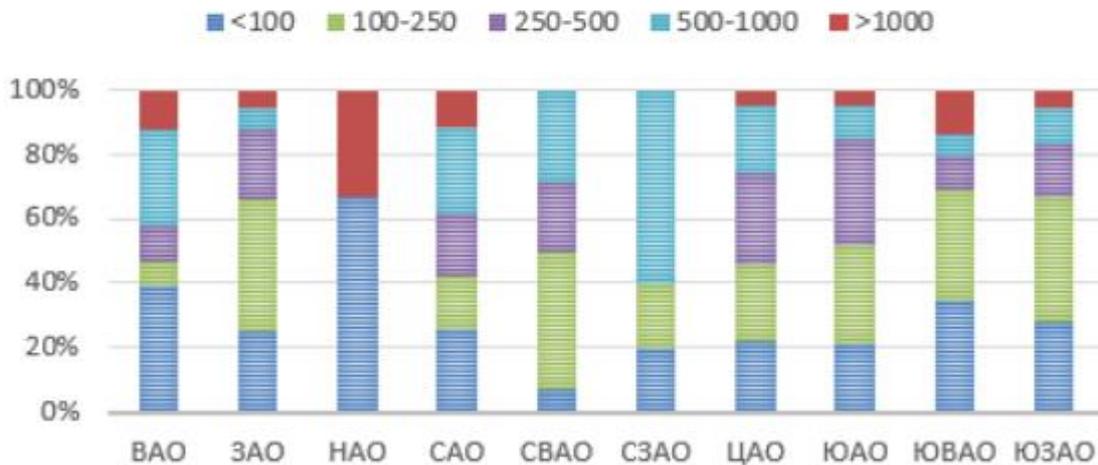


Рисунок 8-9

Больше всего офисов в аренду, как по количеству предложений, так и по суммарной площади, было сформировано следующими адресами:

- Офисный комплекс «Палау» (Дмитровское шоссе, д. 87), более 10 000 кв. м в аренду.
- Офисное здание на Ленинском проспекте, д. 19, стр. 1 общей площадью 8 095 кв. м.
- Офисное здание на ул. Новохоловской, д. 21, корп. 2, стр. 1 общей площадью 8 260 кв. м.

В структуре предложений по аренде офисной недвижимости класса С (В-) в 2020 году 32% предложений зафиксированы в Центральном округе. Восточный и Северо-Восточный округа уступают по количеству предложений Центральному, формируя 15% и 14% соответственно.

Площадь большинства помещений, предлагаемых в аренду – 100-250 кв. м. На втором месте по распространенности офисные помещения площадью 250-500 кв. м. Чуть меньшую долю составляют предложения в диапазоне площади 500 - 1 000 кв. м. Относительно редки в анализируемом сегменте предложения аренды площадей свыше 1 000 кв. м – площади такого формата характерны для офисных объектов класса А и В+.

Спрос на покупку офисов класса С (В-) в Москве

Наибольшим спросом при покупке офисной недвижимости класса С (В-) в Москве пользуются отдельно стоящие здания в Центральном административном округе. На спрос влияет состояние здания и возможность реконструкции. Большим спросом пользуются объекты с наличием земельного участка, площадь которого достаточна для организации парковки для личных автомобилей сотрудников и клиентов.

Спрос на аренду офисов класса С (В-) в Москве

Спрос на аренду офисных объектов класса С (В-) по-прежнему высок ввиду минимальных арендных ставок на объекты подобного рода, а также с учетом лояльного подхода к арендаторам. Среди арендаторов офисных объектов класса С (В-) преобладают молодые компании с минимальным бюджетом для аренды помещений, на долю которых приходится 45-55% объема поглощения. По мере роста бизнес-показателей, такие компании типично переезжают в представительские офисы класса А и В+. Обратная ротация происходит когда компании, которые стремятся оптимизировать расходы в силу своего финансового состояния, переезжают из офисов класса В+ в бюджетные офисы. Также отмечается спрос со стороны арендаторов за счет перехода из одних объектов в другие на более выгодных коммерческих условиях и сокращения арендуемой площади.

Коммерческие условия продажи офисов класса С (В-)

Самым дорогим округом столицы – Центральный, средняя цена предложения в котором составила 183 354 руб. за кв. м. На втором месте по стоимости – Западный округ, в котором средняя цена предложения по продаже объектов офисной недвижимости класса С (В-) по итогам I полугодия 2020 года составила 165 461 руб. за кв. м. На третьем по стоимости месте офисная недвижимость Юго-Западного округа – 143 537 руб. за кв. м. Наиболее бюджетные предложения внутри МКАД экспонируются в Восточном и Юго-Восточном округах, средняя цена предложения в которых за исследуемый период составила 92 529 и 97 569 руб. за кв. м соответственно.

### РАСПРЕДЕЛЕНИЕ КОЛИЧЕСТВА ПРЕДЛОЖЕНИЙ ОБ АРЕНДЕ ПО ДИАПАЗОНАМ ПЛОЩАДИ В ОКРУГАХ МОСКВЫ

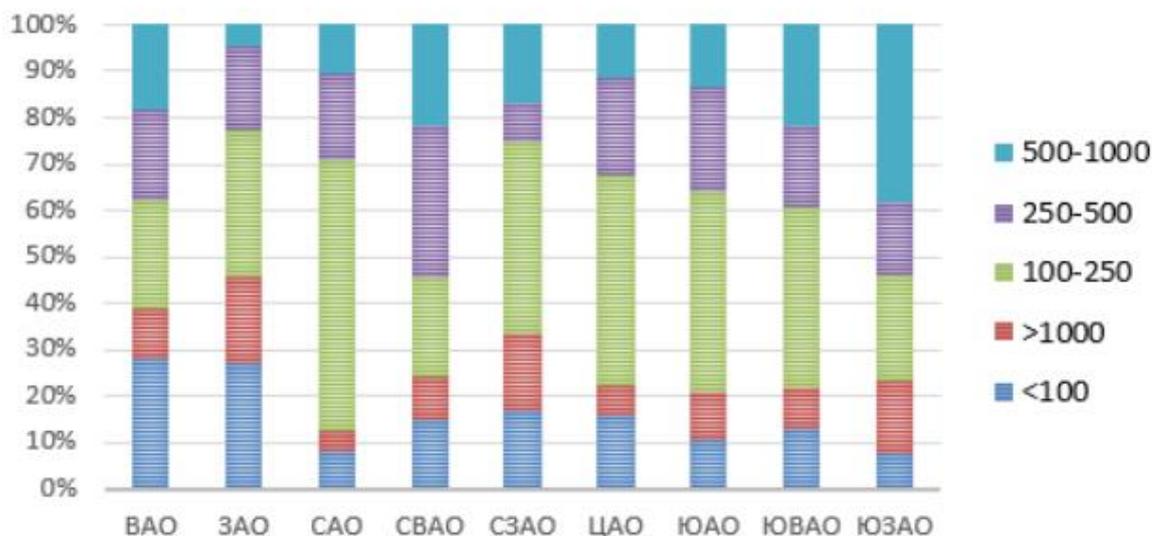


Рисунок 8-10

По мере удаления от центра цена предложения о продаже объектов офисной недвижимости уменьшается. Так, внутри Садового кольца средняя цена предложений о продаже офисной недвижимости класса С (В-) в 2020 году составляла 190 296 руб. за кв. м, между Садовым кольцом и ТТК 161 874 руб. за кв. м, между ТТК и МКАД – 115 524 руб. за кв. м, а за границей МКАД – 112 461 руб. за кв. м. Цена зависит от престижности и транспортной доступности районов.

### СРЕДНЯЯ ЦЕНА ПРЕДЛОЖЕНИЯ ПО ОКРУГАМ, РУБ./КВ.М (С НДС)

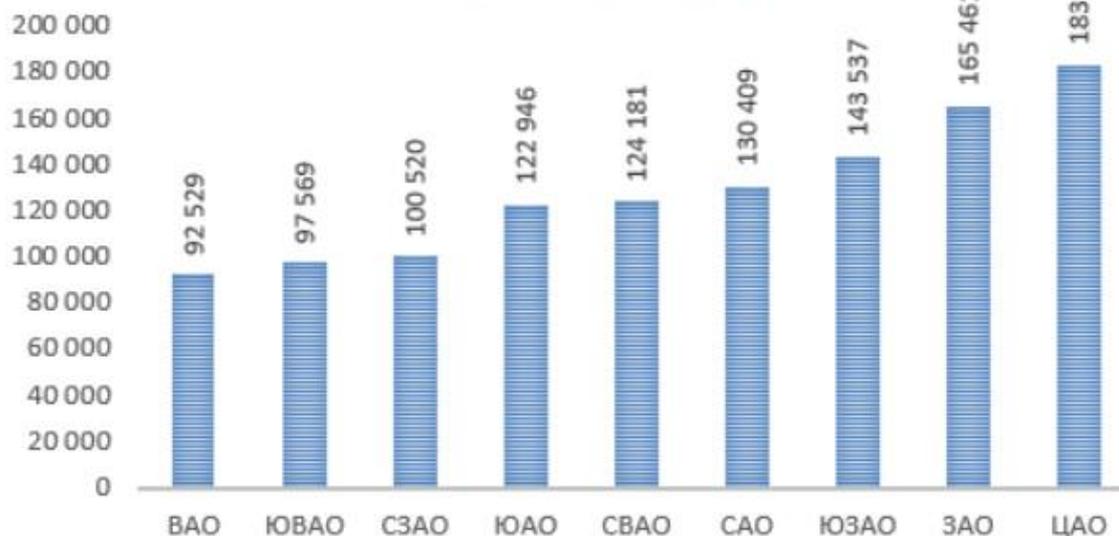


Рисунок 8-11

Коммерческие условия при аренде офисов класса С (В-)

Аналогично ситуации на рынке продажи, ставки аренды также в среднем уменьшаются по мере удаления от центра города. Выше других – ставки аренды в Центральном округе. В Западном, Северном, Южном и Северо-Западном округах ставки примерно сопоставимы. Минимальные ставки аренды в черте Москвы на Востоке, Юге и Юго-Востоке, что в целом соотносится с рейтингом районов по ценам предложений.



Рисунок 8-12

Ставки капитализации на офисном рынке класса С (В-)

Ставки капитализации для офисной недвижимости класса С (В-) в Москве по итогам I полугодия 2020 г. варьируются в диапазоне 10,0-12,0%.

Прогнозы для рынка офисов класса С (В-)

В 2020 году рынок офисной недвижимости будет продолжит быть под давлением ситуации с пандемией Covid-19. С одной стороны, закончился период весенне-летней самоизоляции и ограничений, люди вернулись в офисы, но с другой стороны есть ожидание повторения ситуации с вирусом осенью 2020 года, поэтому многие компании продолжают работать в удаленном режиме. В данной ситуации возможен пересмотр ставок аренды и ставок капитализации

## 8.2. Определение сегмента рынка, к которому принадлежит оцениваемый объект<sup>12</sup>

Объект оценки представляет собой нежилые встроенные помещения, расположенные на первом этаже жилого здания в густонаселенном жилом районе. Объект оценки относится к сегменту рынка помещений под коммерческую деятельность.

Классификация коммерческих объектов:

-магазины. Помещения под магазины изначально предназначены для ведения торговой деятельности или могут быть переведены, в т.ч. из жилого фонда. Большой популярностью, одно время, занимал перевод квартир на первом этаже в нежилой фонд и последующее их использование для ведения бизнеса.

-помещения свободного назначения. Для краткости употребляется аббревиатура ПСН. На самом деле, нет четкой границы между ПСН и магазинами. По большому счету, магазин можно использовать под любой вид деятельности. Не буду проводить строгой классификации, отмечу лишь, что указывая в коммерческом предложении по недвижимости «свободное назначение», имеют ввиду, что помещение подходит, например, для размещения Текущее использование - в качестве нежилого помещения продаж, банковского отделения или даже общепита.

-кафе/рестораны. По сути, большой процент магазинов или ПСН подойдут для размещения кафе и ресторанов. Но они должны обладать определенными критериями. Самое важное — наличие коммуникаций, вода и с/у обязательны, играет огромную роль мощность электричества или возможность его увеличения. Также надо помнить, что часто в жилых домах запрещено использование помещений под ресторан или кафе.

-торговые центры. Необходимо выделить данное направление, хотя очевидно, что помещения в ТЦ можно использовать и как магазины и как рестораны (да и вообще, как угодно). Все дело в предпочтениях клиентов и концепции торгового центра. Как правило, объекты в ТЦ обладают большей стоимостью по

<sup>12</sup> <http://realdealer.ru/klassifikatsiya-kommercheskoy-vedvizhimosti/>

сравнению с отдельными помещениями, но и большей посещаемостью. В то же время, не всегда количество переходит в качество, и многие предприниматели предпочитают не арендовать площади в торговых центрах, а снимать обособленные помещения.

Таким образом, оцениваемое помещение относится к коммерческой недвижимости, а именно к помещению свободного назначения (ПСН). Ниже будет проанализирован рынок подобной недвижимости.

**8.3. Анализ фактических данных о ценах сделок и (или) предложений с объектами недвижимости из сегментов рынка, к которым может быть отнесен оцениваемый объект при фактическом, а также при альтернативных вариантах его использования, с указанием интервала значений цен.**

Оценщиком был проанализирован рынок по продаже/аренде помещений в ЦАО г. Москвы. Обнаруженные на открытом рынке предложения по продаже/аренде аналогичных помещений приведены в таблицах ниже:

Таблица 8.1 Предложения по продаже помещений в ЦАО г. Москвы

№ п/п	Дата предложения	Источник информации	Адрес	Округ	Расположение относительно ТТК и ЧТК	Общая площадь, м <sup>2</sup>	Назначение	Этаж/этажность	Расстояние от метро, мин. пешком	Цена предложения, руб.	Цена предложения за 1 м <sup>2</sup> , руб.
1	05.08.20	<a href="https://www.cian.ru/sale/commercial/214361403/">https://www.cian.ru/sale/commercial/214361403/</a>	Москва, ЦАО, р-н Тверской, Тихвинская ул., 7	ЦАО	За пределами СК	173,0	встроенное помещение (ПЧН)	1 из 5	9 м.п.	50 000 000	289 017
2	30.07.20	<a href="https://www.cian.ru/sale/commercial/213848373/">https://www.cian.ru/sale/commercial/213848373/</a>	Москва, ЦАО, р-н Тверской, Лесная ул., 61с2	ЦАО	За пределами СК	429,9	встроенное помещение (ПЧН)	-1 из 4	7 м.п.	68 000 000	158 176
3	04.04.20	<a href="https://www.cian.ru/sale/commercial/228833021/">https://www.cian.ru/sale/commercial/228833021/</a>	Москва, ЦАО, р-н Тверской, Тихвинская ул., 7	ЦАО	За пределами СК	176,0	встроенное помещение (ПЧН)	1 из 7	7 м.п.	54 000 000	306 818
4	30.07.20	<a href="https://www.cian.ru/sale/commercial/219791873/">https://www.cian.ru/sale/commercial/219791873/</a>	Москва, ЦАО, р-н Тверской, ул. Чайнова, 18А	ЦАО	За пределами СК	254,8	встроенное помещение (ПЧН)	-1 из 8	7 м.п.	25 500 000	100 078
5	15.06.20	<a href="https://www.cian.ru/sale/commercial/234516638/">https://www.cian.ru/sale/commercial/234516638/</a>	Москва, ЦАО, р-н Тверской, Новослободская ул., 14/19С8	ЦАО	За пределами СК	368,8	встроенное помещение (ПЧН)	-1 из 4	4 м.п.	90 000 000	244 035
6	10.07.20	<a href="https://www.cian.ru/sale/commercial/236453094/">https://www.cian.ru/sale/commercial/236453094/</a>	Москва, ЦАО, р-н Тверской, Новослободская ул., 36/1С1	ЦАО	За пределами СК	88,0	встроенное помещение (ПЧН)	2 из 3	4 м.п.	19 950 000	226 705

Как видно из таблицы, средняя стоимость, а также минимальный и максимальный диапазон стоимости встроенных помещений в ЦАО г. Москвы составляет:

Среднее значение	207 162 руб./м <sup>2</sup>
Мин. значение	100 078 руб./ м <sup>2</sup>
Макс. значение	306 818 руб./ м <sup>2</sup>

Таблица 8.2 Предложения по аренде помещений в ЦАО г. Москвы

№ п/п	Дата предложения	Источник информации	Адрес	Округ	Расположение относительно ТТК и ЧТК	Общая площадь, м <sup>2</sup>	Назначение	Этаж/этажность	Расстояние от метро, мин. пешком	Цена аренды объекта, руб./год с НДС	Цена аренды 1 м <sup>2</sup> , руб./год с НДС
1	16.08.20	<a href="https://www.cian.ru/rent/commercial/236206280/">https://www.cian.ru/rent/commercial/236206280/</a>	Москва, ЦАО, р-н Тверской, Новослободская ул., 18	ЦАО	За пределами СК	8,0	встроенное помещение (ПЧН)	2 из 3	2 м.п.	17 200	25 800
2	18.08.20	<a href="https://www.cian.ru/rent/commercial/238262468/">https://www.cian.ru/rent/commercial/238262468/</a>	Москва, ЦАО, р-н Тверской, Новослободская ул., 14/19С1	ЦАО	За пределами СК	10,0	встроенное помещение (ПЧН)	7 из 10	2 м.п.	24 900	29 880
3	26.08.20	<a href="https://www.cian.ru/rent/commercial/210492805/">https://www.cian.ru/rent/commercial/210492805/</a>	Москва, ЦАО, р-н Тверской, Новослободская ул., 3	ЦАО	За пределами СК	75,0	встроенное помещение (ПЧН)	4 из 4	2 м.п.	156 250	25 000
4	08.06.20	<a href="https://www.cian.ru/rent/commercial/233975177/">https://www.cian.ru/rent/commercial/233975177/</a>	Москва, ЦАО, р-н Тверской, Долгоруковская ул., 33С2	ЦАО	За пределами СК	268,0	встроенное помещение (ПЧН)	2 из 2	3 м.п.	603 000	27 000
5	29.06.20	<a href="https://www.cian.ru/rent/commercial/235535540/">https://www.cian.ru/rent/commercial/235535540/</a>	Москва, ЦАО, р-н Тверской, Сушевская ул., 12С1	ЦАО	За пределами СК	44,6	встроенное помещение (ПЧН)	4 из 5	3 м.п.	81 727	21 989
6	24.08.20	<a href="https://www.cian.ru/rent/commercial/239679063/">https://www.cian.ru/rent/commercial/239679063/</a>	Москва, ЦАО, р-н Тверской, Новослободская ул., 3С3	ЦАО	За пределами СК	153,0	встроенное помещение (ПЧН)	4 из 5	2 м.п.	318 750	25 000

Как видно из таблицы, средняя стоимость аренды, а также минимальный и максимальный диапазон стоимости аренды встроенных помещений в ЦАО г. Москвы составляет:

Среднее значение	25 778 руб./м <sup>2</sup>
Мин. значение	21 989 руб./м <sup>2</sup>
Макс. значение	29 880 руб./м <sup>2</sup>

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

Ценообразующие факторы — это факторы, оказывающие влияние на стоимость продажи/аренды объекта недвижимости.

Исходя из обнаруженных на дату оценки предложений по продаже/аренде нежилых встроенных помещений свободного назначения (ПСН), производится анализ основных ценообразующих факторов на рынке коммерческой недвижимости свободного назначения в г. Москве.

##### Передаваемые права

Данный фактор учитывает разницу в юридическом статусе (набор прав - аренда/собственность), и влияет на стоимость продажи/аренды объекта недвижимости. Все нежилые помещения предлагаются на правах собственности/пользования (аренды), рыночных данных недостаточно для проведения исследования.

##### Дата продажи/предложения.

Все аналоги предлагаются в апреле-августе 2020 года – максимально близко к дате оценки. Таким образом, анализ по данному фактору не проводится.

##### Местоположение

Местоположение оказывает решающее влияние на стоимость продажи/аренды объекта. Это интегральная характеристика, включающая в себя удаленность от центра, административный район расположения объекта оценки, престижность, транспортную доступность, особенности ландшафта и ближайшего окружения (застройки).

Объекты аналоги были подобраны в ЦАО, как и оцениваемый объект.

Введение корректировки не требуется.

##### Удаленность от метро

Данный фактор учитывает месторасположение объекта недвижимости относительно красной линии, поскольку это является удорожающим фактором. Анализ данной характеристики был проведен в «Справочнике оценщика недвижимости-2020. Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов. Корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода для г. Москва и Московской области» (Приволжский центр финансового консалтинга и оценки, под ред. Лейфера Л.А., Нижний Новгород, 2020 г.), выдержка из которого приведена ниже:

Таблица 8.3

		цены				
Расстояние до метро, мин/пешком		аналог				
		до 5	5-15	15-30	30-60	60-90
объект оценки	до 5	1,00	1,33	1,75	2,08	2,22
	5-15	0,75	1,00	1,32	1,56	1,67
	15-30	0,57	0,76	1,00	1,19	1,27
	30-60	0,48	0,64	0,84	1,00	1,07
	60-90	0,45	0,60	0,79	0,94	1,00

Таблица 8.3

		арендные ставки				
Расстояние до метро, мин/пешком		аналог				
		до 5	5-15	15-30	30-60	60-90
объект оценки	до 5	1,00	1,18	1,43	1,61	1,85
	5-15	0,85	1,00	1,21	1,37	1,57
	15-30	0,70	0,82	1,00	1,13	1,30
	30-60	0,62	0,73	0,89	1,00	1,15
	60-90	0,54	0,64	0,77	0,87	1,00

### Линия застройки

Данный фактор учитывает месторасположение объекта недвижимости относительно красной линии, поскольку это является удорожающим фактором. Анализ данной характеристики был проведен в «Справочнике оценщика недвижимости-2020. Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов. Корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода для г. Москва и Московской области» (Приволжский центр финансового консалтинга и оценки, под ред. Лейфера Л.А., Нижний Новгород, 2020 г.), выдержка из которого приведена ниже:

Таблица 8.4

Наименование коэффициента	Среднее значение	Расширенный интервал	
<b>Удельная цена/удельная арендная ставка</b>			
Отношение удельной цены торгового объекта, расположенного внутри квартала, к удельной цене такого же торгового объекта, расположенного на красной линии	0,80	0,75	0,86
Отношение удельной цены объекта свободного назначения, расположенного внутри квартала, к удельной цене такого же объекта свободного назначения, расположенного на красной линии	0,85	0,75	0,86

### Площадь

Анализ данной характеристики был проведен в «Справочнике оценщика недвижимости-2020. Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов. Корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода для г. Москва и Московской области» (Приволжский центр финансового консалтинга и оценки, под ред. Лейфера Л.А., Нижний Новгород, 2020 г.), выдержка из которого приведена ниже:

Таблица 8.5

		г. Москва (цены)					
Площадь, кв.м		аналог					
		<50	50-125	125-300	300-750	750-1500	>1500
объект оценки	<50	1,00	1,41	1,53	1,60	1,68	1,73
	50-125	0,71	1,00	1,09	1,14	1,19	1,23
	125-300	0,65	0,92	1,00	1,05	1,09	1,13
	300-750	0,62	0,88	0,96	1,00	1,05	1,08
	750-1500	0,60	0,84	0,91	0,96	1,00	1,03
	>1500	0,58	0,81	0,88	0,92	0,97	1,00
		г. Москва (арендные ставки)					
Площадь, кв.м		аналог					
		<50	50-125	125-300	300-750	750-1500	>1500
объект оценки	<50	1,00	1,16	1,33	1,53	1,59	1,77
	50-125	0,86	1,00	1,15	1,32	1,37	1,53
	125-300	0,75	0,87	1,00	1,15	1,19	1,33
	300-750	0,65	0,76	0,87	1,00	1,04	1,16
	750-1500	0,63	0,73	0,84	0,96	1,00	1,11
	>1500	0,56	0,65	0,75	0,86	0,90	1,00

### Наличие отдельного входа

Анализ данной характеристики был проведен в «Справочнике оценщика недвижимости-2020. Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов. Корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода для г. Москва и Московской области» (Приволжский центр финансового консалтинга и оценки, под ред. Лейфера Л.А., Нижний Новгород, 2020 г.), выдержка из которого приведена ниже:

Таблица 8.6

Таблица 8.6

Наименование коэффициента	Среднее значение	Доверительный интервал	
<b>Удельная цена</b>			
Отношение удельной цены объекта без отдельного входа к удельной цене такого же объекта с отдельным входом	0,86	0,85	0,87
<b>Удельная арендная ставка</b>			
Отношение удельной арендной ставки объекта без отдельного входа к удельной арендной ставке такого же объекта с отдельным входом	0,86	0,85	0,87

### Этаж расположения

Анализ данной характеристики был проведен в «Справочнике оценщика недвижимости-2020. Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов. Корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода для г. Москва и Московской области» (Приволжский центр финансового консалтинга и оценки, под ред. Лейфера Л.А., Нижний Новгород, 2020 г.), выдержка из которого приведена ниже:

Таблица 8.7

Таблица 8.7

г. Москва (цены/арендные ставки)					
Этаж расположения		аналог			
		1 этаж	2 этаж и выше	цоколь	подвал
объект оценки	1 этаж	1,00	1,22	1,30	1,42
	2 этаж и выше	0,82	1,00	1,06	1,17
	цоколь	0,77	0,94	1,00	1,10
	подвал	0,70	0,86	0,91	1,00

### Вид и состояние внутренней отделки

Для объектов офисно-торгового назначения анализ данной характеристики был проведен в «Справочнике оценщика недвижимости-2020. Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов. Корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода для г. Москва и Московской области» (Приволжский центр финансового консалтинга и оценки, под ред. Лейфера Л.А., Нижний Новгород, 2020 г.), выдержка из которого приведена ниже:

Таблица 8.8

Таблица 8.8

цены офисно-торговых объектов		аналог			
		требуется капитальный ремонт	требуется косметического ремонта	среднее состояние	отделка "люкс"
объект оценки	требуется капитального ремонта	1,00	0,80	0,80	0,65
	требуется косметического ремонта	1,06	1,00	0,85	0,69
	среднее состояние	1,25	1,18	1,00	0,81
	отделка "люкс"	1,54	1,46	1,23	1,00

арендные ставки офисно-торговых объектов		аналог			
		требуется капитальный ремонт	требуется косметического ремонта	среднее состояние	отделка "люкс"
объект оценки	требуется капитального ремонта	1,00	0,81	0,81	0,65
	требуется косметического ремонта	1,09	1,00	0,88	0,71
	среднее состояние	1,24	1,14	1,00	0,80
	отделка "люкс"	1,54	1,41	1,24	1,00

### Наличие коммуникаций

Все объекты аналоги предлагаются на продажу и в аренду со всеми необходимыми для обслуживания коммуникациями. При необходимости данный фактор будет изучен дополнительно.

### Функциональное назначение

Оценщиком на рынке продажи/аренды были подобраны объекты-аналоги, которые возможно использовать под аналогичное назначение. Таким образом, анализ по данному фактору не проводится.

### Материал стен

Все объекты аналоги и объекты оценки расположены в капитальных зданиях. Таким образом, анализ по данному фактору не проводится.

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

По результатам анализа рынка, к которому относится объект оценки, можно сделать вывод об основных факторах, влияющих на цены предложений в данном сегменте:

- местоположение (район, округ, линия застройки, удаленность от метро и т.д.);
- площадь помещений;
- вид и состояние внутренней отделки;
- этаж расположения;
- наличие отдельного входа;
- линия застройки

## 9. ОПИСАНИЕ ПРОЦЕССА ОЦЕНКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ В ЧАСТИ ПРИМЕНЕНИЯ ДОХОДНОГО, ЗАТРАТНОГО И СРАВНИТЕЛЬНОГО ПОДХОДОВ К ОЦЕНКЕ

### 9.1. Определение понятия рыночной стоимости

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

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

Возможность отчуждения на открытом рынке означает, что объект оценки представлен на открытом рынке посредством публичной оферты, типичной для аналогичных объектов, при этом срок экспозиции объекта на рынке должен быть достаточным для привлечения внимания достаточного числа потенциальных покупателей.

Разумность действий сторон сделки означает, что цена сделки – наибольшая из достижимых по разумным соображениям цен для продавца и наименьшая из достижимых по разумным соображениям цен для покупателя.

Полнота располагаемой информации означает, что стороны сделки в достаточной степени информированы о предмете сделки, действуют, стремясь достичь условий сделки, наилучших с точки зрения каждой из сторон, в соответствии с полным объемом информации о состоянии рынка и объекте оценки, доступным на дату оценки.

Отсутствие чрезвычайных обстоятельств означает, что у каждой из сторон сделки имеются мотивы для совершения сделки, при этом в отношении сторон нет принуждения совершить сделку.

### 9.2. Этапы проведения оценки

Процесс оценки – это документально и логически обоснованная процедура исследования ценностных характеристик оцениваемого объекта, основанная на общепринятых методах и подходах к оценке. Задача оценщика – определение и количественная интерпретация степени полезности оцениваемого имущества. Суммарное действие всех рыночных факторов, влияющих на стоимость объекта, резюмируемого в итоговом суждении.

Проведение оценки объекта включает в себя следующие этапы:

1. Заключение договора на проведение оценки, включающего задание на оценку;
2. Сбор и анализ информации, необходимой для проведения оценки. На этом этапе осуществляется:
  - осмотр объекта оценки: на данном этапе оценщик осматривает и фотографирует объект оценки.
  - сбор общих данных и их анализ: на этом этапе были собраны и проанализированы данные, характеризующие экономические, социальные, административные и другие факторы, влияющие на рыночную стоимость объекта оценки.
    - анализ наиболее эффективного использования объекта оценки.
    - сбор специальных данных и их анализ: на данном этапе была собрана более детальная информация, относящаяся как к оцениваемым объектам, так и к сопоставимыми с ними другими объектами, недавно проданными или сданными в аренду. Сбор данных осуществлялся путем изучения соответствующей документации, публикаций в специализированных изданиях, публикациях.
3. Применение подходов к оценке объекта оценки, включая выбор методов оценки и осуществление необходимых расчетов. Для оценки рыночной стоимости объектов рассматриваются три классических подхода: затратный, сравнительный и доходный. В случае использования не всех подходов приводятся обоснованные доводы об отказе от расчета тем или иным подходом. Использование разных подходов приводит к получению различных величин стоимости одного и того же объекта.
4. Согласование (обобщение) результатов применения подходов к оценке и определение итоговой величины стоимости объекта оценки. На этом этапе после анализа результатов, полученных разными подходами, оценщик взвешивает достоинства и недостатки каждого и устанавливает окончательную

стоимость объекта на основании результатов всех подходов и выбранных для каждого из них весовых коэффициентов.

5. Подготовка отчета об оценке. На данном этапе аналитически согласовываются все результаты, полученные на предыдущих этапах, и обобщенно излагаются в виде письменного отчета.

### 9.3. Анализ наиболее эффективного использования объекта оценки

Наиболее эффективное использование (НЭИ) имущества – это вероятный способ его эксплуатации, который является юридически разрешенным, физически возможным, разумно оправданным, экономически обоснованным, осуществимым с финансовой точки зрения и приводящим к максимальной стоимости данного имущества.

НЭИ является основополагающей предпосылкой стоимости. Заключение о НЭИ отражает мнение оценщика, который в ходе работы изучил характеристики объекта, его местоположение, состояние и динамику рынка на дату оценки.

Вместе с тем существует рекомендованный подход к поиску НЭИ. Он сводится к рассмотрению спектра вариантов и их последовательному отбору по следующим критериям, приведенным ниже.

**ДОПУСТИМОСТЬ С ТОЧКИ ЗРЕНИЯ ЗАКОНОДАТЕЛЬСТВА (ПРАВОВАЯ ОБОСНОВАННОСТЬ)** - характер предполагаемого использования не противоречит законодательству, ограничивающему действия собственника и положениям зонирования.

**ФИЗИЧЕСКАЯ ВОЗМОЖНОСТЬ** - возможность перепланировок с целью наилучшего и наиболее эффективного использования помещения.

**ФИНАНСОВАЯ ОПРАВДАННОСТЬ** - рассмотрение тех физически осуществимых и разрешенных законом вариантов использования, которые будут приносить доход.

**МАКСИМАЛЬНАЯ ЭФФЕКТИВНОСТЬ (ОПТИМАЛЬНЫЙ ВАРИАНТ ИСПОЛЬЗОВАНИЯ)** - рассмотрение того, какой из физически осуществимых, правомочных и финансово оправданных вариантов использования Объекта будет приносить максимальный чистый доход или максимальную текущую стоимость.

Согласно п. 17 раздела VI Федерального стандарта оценки №7 «Анализ наиболее эффективного использования частей объекта недвижимости, например, встроенных жилых и нежилых помещений, проводится с учетом фактического использования других частей этого объекта».

Как было сказано ранее, при классификации объекта оценки в соответствующем разделе отчета, объект оценки относится к рынку помещений свободного назначения – находится в густонаселённом жилом квартале на антресоли и первом этаже жилого дома, нежилое назначение.

С учетом вышесказанного, наиболее эффективным будет использование оцениваемого помещения в качестве помещения свободного назначения.

**Вывод.** Оценка объекта недвижимости осуществляется исходя из его наиболее эффективное использование – помещение свободного назначения.

### 9.4. Анализ применимости подходов

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

В соответствии с п.24 ФСО №1 оценщик вправе самостоятельно определять необходимость применения тех или иных подходов к оценке и конкретных методов оценки в рамках применения каждого из подходов.

### 9.5. Затратный подход

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.

Затратный подход отражает текущий уровень цен в строительстве, накопленный износ здания. Однако он не отражает существующую ситуацию на рынке недвижимости. Определение стоимости строительства встроенного помещения в отрыве от стоимости строительства всего здания не представляется возможным, технические характеристики здания у оценщика отсутствуют. Кроме того, рынок аналогичных объектов в Москве достаточно развит, что позволяет достоверно определить рыночную стоимость с помощью сравнительного и доходного подходов.

На основании вышесказанного и в соответствии с п.19 ФСО №1 затратный подход в рамках настоящего Отчета не применяется.

## 9.6. Сравнительный подход

Согласно пп. 12-14 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.

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.»

Сравнительный (рыночный подход) может быть реализован двумя методами:

1. методом сравнения продаж;
2. методом валового рентного мультипликатора.

Метод сравнения продаж основан на сопоставлении и анализе информации по продаже аналогичных объектов, как правило, за последние 3-6 месяцев. Основопологающим принципом метода сравнительных продаж является принцип замещения, гласящий, что при наличии на рынке нескольких объектов инвестор не заплатит за данный объект больше стоимости имущества аналогичной полезности.

Под полезностью понимается совокупность характеристик объекта, определяющих назначение, возможность и способы его использования, а также размеры и сроки получаемого в результате такого использования дохода. Данный метод является объективным лишь в случае наличия достаточного количества сопоставимой и достоверной информации. Он подразумевает изучение рынка, выбор листингов (предложения на продажу) по объектам, которые наиболее сопоставимы с оцениваемым объектом и внесение соответствующих корректировок для приведения объектов-аналогов к оцениваемому объекту.

Метод валовой ренты основывается на объективной предпосылке наличия прямой взаимосвязи между ценой продажи недвижимости и соответствующим рентным (арендным) доходом от сдачи ее в аренду. Эта взаимосвязь измеряется валовым рентным мультипликатором (ВРМ), также известным как мультипликатор валового дохода. Для определения рыночной стоимости величина арендного дохода от объекта за определенный период умножается на ВРМ, рассчитанный по сопоставимым объектам

При анализе информации об объектах, рассматриваемых в качестве аналогов объекту оценки, Оценщик выявил возможность применения сравнительного подхода, поскольку на момент выполнения работ по оценке информация для применения сравнительного подхода была доступна.

На основании вышесказанного и в соответствии с п. 13 ФСО-1 для оценки рыночной стоимости объекта оценки будет использован сравнительный подход.

## 9.7. Доходный подход

Согласно пп. 15-17 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.

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

Доходный подход к оценке недвижимости включает два метода:

- метод прямой капитализации;
- метод дисконтированных денежных потоков.

Метод прямой капитализации подразумевает выражение рыночной стоимости предприятия через величину дохода от владения объектом в наиболее характерный год. Инструментом перевода таких доходов в текущую стоимость является коэффициент капитализации.

Дисконтирование будущих доходов – это метод, используемый для оценки объектов способных генерировать доход, путем суммирования текущей стоимости ожидаемых в будущем выгод от владения объектом. Будущие преимущества от операций с объектом оценки представляют собой периодические поступления в виде будущего дохода на протяжении всего периода владения и реверсию, то есть выручку от продажи объекта по истечении периода владения.

Основным принципом доходного подхода является принцип ожидания, так как рыночная стоимость определяется как текущая в настоящее время стоимость прав на ожидаемые будущие выгоды.

Чтобы применить доходный подход, необходимо спрогнозировать будущие доходы за несколько лет эксплуатации объекта.

У оценщика имеется вся необходимая информация для применения доходного подхода к оценке в рамках настоящего Отчета. В соответствии с п.16 ФСО №1, оценщик принял решение использовать в рамках настоящего Отчета доходный подход. В рамках доходного подхода применяется метод прямой капитализации, так как оцениваемое помещение является объектом коммерческой недвижимости и способно приносить длительное время стабильный доход собственникам.

### **9.8. Согласование результатов**

В случае использования нескольких подходов к оценке, а также использования в рамках какого-либо из подходов к оценке нескольких методов оценки выполняется предварительное согласование их результатов с целью получения промежуточного результата оценки объекта оценки данным подходом. При согласовании существенно отличающихся промежуточных результатов оценки, полученных различными подходами или методами, в отчете необходимо отразить проведенный анализ и установленную причину расхождений. Существенным признается такое отличие, при котором результат, полученный при применении одного подхода (метода), находится вне границ указанного оценщиком диапазона стоимости, полученной при применении другого подхода (методов) (при наличии).

После проведения процедуры согласования оценщик помимо указания в отчете об оценке итоговой величины стоимости объекта оценки имеет право приводить свое суждение о возможных границах интервала, в котором, по его мнению, может находиться эта стоимость, если в задании на оценку не указано иное.

В процессе оценки могут быть использованы различные подходы к оценке, но решение вопроса об относительной значимости показателей стоимости, полученных на базе различных подходов, должно определяться обоснованным суждением Оценщиков, которое оформляется путем взвешивания стоимостей, определенных с использованием двух и более подходов. Решение же вопроса, каким стоимостным оценкам придать больший вес и как каждый подход взвешивать по отношению к другим, является ключевым на заключительном этапе процесса оценки.

Существуют два базовых метода взвешивания:

- метод математического взвешивания;
- метод субъективного взвешивания.

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

## 10. ОПРЕДЕЛЕНИЕ РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ СРАВНИТЕЛЬНЫМ ПОДХОДОМ

### 10.1. Методология сравнительного подхода

В рамках сравнительного подхода применяются следующие методы оценки объекта оценки:

- метод сравнения продаж;
- метод валового рентного мультипликатора.

#### Метод сравнения продаж

При применении метода прямого сравнительного анализа продаж стоимость объекта оценки определяется путем сравнения с ценами продажи или предложений аналогичных объектов. Основой применения данного метода является тот факт, что стоимость объекта оценки непосредственно связана с ценой продажи или ценой предложения аналогичных объектов. Каждая сопоставимая продажа сравнивается с оцениваемой недвижимостью. В цену сопоставимого объекта вносятся поправки, отражающие существенные различия между ними.

Основная формула метода сравнения продаж:

$$C = \frac{\sum (A_i \times K_{ij} + K'_{ij}) \times V_j}{\sum V_j} \times S$$

где:

C – рыночная стоимость объекта оценки;

A<sub>j</sub> – цена объекта-аналога;

K<sub>ij</sub> – величина относительной корректировки (процентной);

K' <sub>ij</sub> – величина абсолютной корректировки (стоимостной);

i – номер элемента сравнения;

j – номер объекта-аналога;

V<sub>j</sub> – весовой коэффициент при согласовании скорректированных стоимостей объектов-аналогов;

S – количество единиц сравнения объекта оценки.

Расчет рыночной стоимости объекта недвижимости методом сравнения продаж предполагает следующую последовательность действий.

1) Подробное исследование рынка с целью отбора и получения достоверной информации о сопоставимых объектах

2) Сопоставимым (сходным) объектом объекта оценки признается сходный по основным экономическим, техническим и другим характеристикам объекту оценки другой объект, цена которого известна из сделки или предложения на продажу объекта. Таким образом, при отсутствии или недоступности информации о ценах сделок с аналогичными объектами оценщиком используется информация о ценах предложения (спроса).

3) Сбор и проверка информации по каждому отобранному объекту о цене продажи и запрашиваемой цене, условий оплаты сделки, физических характеристиках, местоположении, условиях сделки и т.д.

Анализ и сравнение каждого объекта с оцениваемым по имеющимся расхождениям.

Оценщик осуществляет и обосновывает выбор единицы сравнения объекта оценки и сходных объектов.

В обязательном порядке анализируются следующие элементы сравнения:

-Состав передаваемых прав на объект;

-Условия финансирования (оплата в рассрочку, ипотечный кредит, ссуда, государственное финансирование и т.п.)

-Условия продажи. Сделки (купля-продажа, сдача в аренду, имущественный найм, мена, дарение, ипотека, расторжение договора, долевое строительство и т.п.);

-Время продажи (дата предложения);

-Месторасположение;

-Физические отличия.

Кроме того, в соответствии с назначением оцениваемого объекта, аналоги сравниваются по основным ценообразующим факторам выявленным оценщиками в ходе исследования соответствующего сегмента рынка.

Корректировка цены продажи или запрашиваемой цены по каждому сопоставимому объекту в соответствии с имеющимися различиями между ним и оцениваемым объектом.

Базой для внесения поправок является цена продажи сопоставимого объекта недвижимости. Если элемент сопоставимой продажи превосходит по качеству тот же элемент в оцениваемом объекте, то делается минусовая поправка, если же уступает – то вносится плюсовая поправка.

Сначала оценщиками последовательно вносятся поправки по первым четырем элементам сравнения (состав передаваемых прав, условия финансирования, условия продажи, время продажи). Далее вносятся корректировки по другим ценообразующим факторам.

В оценке используются процентные и абсолютные поправки (корректировки).

Приведенная стоимость аналога с учетом процентной поправки производится по формуле:

$$V = (V_{ед} \times Кед) \times Ппр = (V_{ед} \times Ппр) \times Кед$$

где:

V – стоимость оцениваемого объекта;

$V_{ед}$  – цена единицы сравнения;

Кед – количество единиц сравнения;

$(V_{ед} \times Кед)$  – цена аналога до учета поправки;

Ппр – величина процентной поправки.

Абсолютные денежные поправки (корректировки) изменяют на определенную сумму цену всего объекта, а относительные – лишь одной единицы сравнения.

Стоимость оцениваемого объекта с учетом относительной денежной поправки производится по формуле:

$$V = (V_{ед} \times Кед) + (Под \times Кед) = (V_{ед} + Под) \times Кед$$

где:

Под – величина относительной денежной поправки, остальные обозначения идентичны обозначениям предыдущей формулы.

Относительную денежную поправку удобнее относить к цене единицы сравнения, поэтому общая величина для всего объекта зависит от количества единиц сравнения. Стоимость оцениваемого объекта с учетом абсолютной денежной поправки выглядит следующим образом:

$$V = (V_{ед} \times Кед) + Пад$$

где:

Пад – величина абсолютной денежной поправки, остальные обозначения соответствуют обозначениям в предыдущей формуле.

Методы расчета поправок (корректировок):

- Метод, связанный с анализом парных продаж. Парной продажей называется продажа двух объектов идентичных почти во всем за исключением одной, как правило, характеристики, если между двумя сопоставимыми объектами имеется единственное различие, то разница в продажных ценах может быть приписана этому различию.

- Метод прямого анализа характеристик. Суть метода заключается в анализе характеристик объекта оценки и объекта-аналога. Методом прямого анализа характеристик обычно рассчитывается: поправка на время продажи/предложения объекта или поправка на износ.

- Экспертный метод расчета. Экспертные методы расчета и внесения поправок основаны на данных о преимуществах или недостатках объекта-аналога по сравнению с объектом оценки. Экспертные поправки вносятся в цену объекта-аналога последовательно.

- Регрессионный анализ. В развитых секторах рынка недвижимости используются различные виды уравнений регрессии.

- Статистические методы. Например, метод анализа иерархий. В методе используется дерево критериев, в котором общие критерии разделяются на критерии частного характера. Для каждой группы критериев определяются коэффициенты важности. Альтернативы также сравниваются между собой по отдельным критериям с целью определения каждой из них. Средством определения коэффициентов важности критериев либо критериальной ценности альтернатив является попарное сравнение. Результат сравнения оценивается по бальной шкале. На основе таких сравнений вычисляются коэффициенты важности критериев, оценки альтернатив и находится их общая оценка как взвешенная сумма оценок критериев. После иерархического воспроизведения проблемы устанавливаются приоритеты критериев, и оценивается каждая из альтернатив по критериям.

После корректировки цен объектов-аналогов, для целей определения окончательной стоимости объекта оценки, необходимо произвести процесс взвешивания скорректированных цен по каждому объекту-аналогу.

Для определения весового коэффициента по скорректированным ценам каждого объекта-аналога, используется формула, устанавливающая обратную зависимость размера весового коэффициента от

количества введенных поправок по каждому объекту-аналогу. Данная формула выглядит следующим образом:

$$K = \frac{S - M}{(N - 1) \times S}$$

где:

- К – весовой коэффициент рассматриваемого объекта-аналога;
- S – сумма количества поправок по всем использованным объектам-аналогам;
- M – количество поправок введенных по рассматриваемому объекту-аналогу;
- N – количество объектов-аналогов, участвующих в расчетах.

### Метод валового рентного мультипликатора

Валовой рентный мультипликатор (ВРМ) – это отношение продажной цены или к потенциальному валовому доходу или к действительному доходу.

Для применения данного метода необходимо:

- оценить рыночный валовой доход, генерируемый объектом;
- определить отношение валового дохода от оцениваемого объекта к цене продаж по сопоставимым продажам аналогов;
- умножить валовой доход от оцениваемого объекта на усредненное значение ВРМ по аналогам.

Основная формула метода валового рентного мультипликатора:

$$C = \text{ПВДо} \times \text{ВРМа} = \text{ПВДо} \times (C_{ia} / \text{ПВД}_{ia}) / m$$

где:

- C – рыночная стоимость объекта оценки;
- ПВДо – валовой доход объекта оценки;
- ВРМа – усредненный валовой рентный мультипликатор;
- C<sub>ia</sub> – цена продажи i-го сопоставимого аналога;
- ПВД<sub>ia</sub> – потенциальный валовой доход i-го сопоставимого аналога;
- m – количество отобранных аналогов.

Валовой рентный мультипликатор применяется для объектов, по которым можно достоверно оценить либо потенциальный (ПВД), либо действительный валовой доход (ДВД). На некоторых рынках используется также месячный рентный мультипликатор, который учитывает доход на ежемесячной, а не на годовой основе. Данный показатель рассчитывается по аналогичным объектам недвижимости и используется как множитель к адекватному показателю оцениваемого объекта.

Этапы оценки недвижимости при помощи валового рентного мультипликатора:

- оценивается валовой доход оцениваемого объекта, либо потенциальный, либо действительный;
- подбирается не менее трех аналогов, по которым имеется достоверная информация о цене продажи и величине потенциального либо действительного дохода;
- вносятся необходимые корректировки, увеличивающие сопоставимость аналогов с оцениваемым объектом;
- по каждому аналогу рассчитывается валовой рентный мультипликатор;
- определяется итоговый ВРМ как средняя арифметическая расчетных ВРМ по всем аналогам;
- рассчитывается рыночная стоимость оцениваемого объекта как произведение среднего ВРМ и расчетного адекватного валового дохода оцениваемого объекта.

Валовой рентный мультипликатор не следует корректировать на удобства или другие различия, которые существуют между сопоставимыми и оцениваемыми объектами. В основу расчета ВРМ положены фактические арендные платежи и продажные цены, преобладающие на рынке. Если между сопоставимыми и оцениваемыми объектами есть различия в удобствах или уровне услуг, предполагается, что эти различия уже учтены в продажных ценах и в ставках арендной платы.

Соответственно, если сопоставимый объект был хуже, то его продажная цена и ставки арендной платы ниже. Математическое отношение валового дохода к продажной цене при этом не изменится.

### Вывод

Учитывая объем и качество имеющейся информации, в рамках настоящей работы, рыночная стоимость 1 м<sup>2</sup> объекта оценки была определена путем использования метода сравнения продаж.

### Подбор и описание объектов-аналогов

Объекты-аналоги для дальнейшего расчета выбраны по принципу сопоставимости, который основан на установлении сходства показателей между объектом оценки и объектами-аналогами.

### Выбор единицы сравнения

При расчете методами сравнительного подхода может быть большое количество элементов сравнения. Необходимо выбрать единицу сравнения, в качестве единицы сравнения принят удельный показатель – стоимость в рублях 1 кв. м общей площади помещения. Можно выделить три основных критерия выбора единицы сравнения:

- Данная единица сравнения используется покупателями и продавцами, а также другими специалистами на конкретном сегменте рынка.

Тексты объявлений предложений о продаже (аренде) объектов коммерческой недвижимости содержат показатель – цена предложения в рублях 1 кв. м общей площади, аналитические статьи, посвященные обзору рынков коммерческой недвижимости, также содержат такой показатель как стоимость 1 кв. м общей площади объектов.

- Данная единица сравнения является общей для объекта оценки и объектов-аналогов («общий знаменатель»).

Имеется информация для расчета, содержащая показатели общей площади, то есть известна общая площадь и для объекта оценки, и для объектов-аналогов, поэтому выбирается единица сравнения «цена за единицу общей площади».

- Данная единица сравнения является удельной характеристикой (удельной ценой), что существенно ослабляет зависимость этой характеристики от общего количества ценообразующего фактора.

Оценщик считает обоснованным использование именно удельной цены, а не единицы измерения в качестве единицы сравнения. Можно привести такой пример: помещение площадью 500 м<sup>2</sup> не обязательно в два раза дороже, чем помещение площадью 1000 м<sup>2</sup>, потому что в зависимости от факторов спроса и предложения на данном сегменте рынка цена 1 м<sup>2</sup> помещения площадью 500 м<sup>2</sup> может быть, как дороже, так и дешевле цены 1 м<sup>2</sup> помещения площадью 100 м<sup>2</sup>.

### Объем доступных оценщику рыночных данных об объектах-аналогах и правила их отбора для проведения расчетов.

Объем доступных оценщику данных об объектах-аналогах представлен в разделе анализа рынка (п. 8.4 Отчета).

Объекты-аналоги отбирались по принципу наибольшей сопоставимости с объектом оценки по основным ценообразующим факторам, определенным в разделе анализа рынка, а также по основным физическим и экономическим характеристикам.

Оценщиком были собраны объявления о продаже наиболее схожих по основным параметрам объектов с объектом оценки – назначение, местоположение, класс, площадь и др. Описание объектов-аналогов представлено в таблице ниже:

Таблица 10.1

Показатели	Объект оценки	Объект сравнения №1	Объект сравнения №2	Объект сравнения №3
Местоположение	г. Москва, ул. Новослободская, д. 20, этаж 4 - комната Г; помещение I - комнаты 1,2; помещение I, комната 1 - машиноместа м/м1, м/м2, м/м 3, м/м4, м/м5, м/м6, м/м7, м/м8	Москва, ЦАО, р-н Тверской, Тихвинская ул., 7	Москва, ЦАО, р-н Тверской, Новослободская ул., 14/19С8	Москва, ЦАО, р-н Тверской, Новослободская ул., 36/1С1
Округ	ЦАО	ЦАО	ЦАО	ЦАО
Расположение относительно СК и ТТК	За пределами СК	За пределами СК	За пределами СК	За пределами СК
Метро, расстояние до станции метро	3 м.п.	7 м.п.	4 м.п.	4 м.п.
Источник	-	<a href="https://www.cian.ru/sale/commercial/228833021/">https://www.cian.ru/sale/commercial/228833021/</a>	<a href="https://www.cian.ru/sale/commercial/234516638/">https://www.cian.ru/sale/commercial/234516638/</a>	<a href="https://www.cian.ru/sale/commercial/236453094/">https://www.cian.ru/sale/commercial/236453094/</a>
Общая площадь, м <sup>2</sup>	257,9	176,0	368,8	88,0
Цена предложения, руб. с НДС	определяется	54 000 000	90 000 000	19 950 000
Цена предложения за 1 м <sup>2</sup> , руб. с НДС	определяется	306 818	244 035	226 705
Условия сделки	рыночные	рыночные	рыночные	рыночные
Условия финансирования	собственные средства	собственные средства	собственные средства	собственные средства
Дата продажи/предложения	26.08.2020	30.07.2020	15.06.2020	04.04.2020
Факт сделки/предложение	сделка	предложение	предложение	предложение
Состав передаваемых прав	собственность	собственность	собственность	собственность

Показатели	Объект оценки	Объект сравнения №1	Объект сравнения №2	Объект сравнения №3
Физическое состояние здания	хорошее	хорошее	хорошее	хорошее
Состояние отделки помещения	стандартная (рабочее)	стандартная (рабочее)	стандартная (рабочее)	стандартная (рабочее)
Этаж расположения	4 этаж	1 из 7	-1 из 4	2 из 3
Отдельный вход	отсутствует	присутствует	отсутствует	отсутствует
Линия застройки	2-я линия	1-я линия	2-я линия	1-я линия
Наличие коммуникаций	все коммуникации	все коммуникации	все коммуникации	все коммуникации
Тип объекта	встроенное помещение	встроенное помещение	встроенное помещение	встроенное помещение
Функциональное назначение	ПСН	ПСН	ПСН	ПСН

\* Дополнительная информация уточнялась в ходе интервью с продавцами

Каждый сопоставимый объект-аналог сравнивается с оцениваемым объектом, и в цену сопоставимых объектов вносятся поправки, отражающие существенные различия между ними.

В оценочной практике, при оценке объекта недвижимости, принято выделять следующие элементы сравнения:

- передаваемые права
- условия финансирования
- условия продажи
- снижение стоимости в процессе торга
- дата продажи / предложения
- местоположение
- площадь помещений
- выход на первую линию домов
- функциональное назначение
- качество и состояние внутренней отделки

**Состав передаваемых прав.** Все объекты-аналоги, как и объект оценки, передаются в пользование заинтересованным лицам на праве собственности. Корректировка по данному фактору не производилась.

**Условия финансирования сделки.** Расчет между сторонами сделки производится за счет собственных средств. Корректировка по данному фактору не производилась.

**Условия сделки.** Условия сделки чисто рыночные – корректировка отсутствует.

**Дата сделки/предложения.** Поправка учитывает рост/падение цен на рынке недвижимости. Согласно анализу рынка (см. раздел 8.5 настоящего отчета) рост/падение цен на рынке недвижимости в апреле-июле 2020 г. отсутствует – корректировка не вводится.

**Снижение стоимости в процессе торга.** Все объекты-аналоги были предложены в продажу на рынке недвижимости, факт сделки не установлен. Поправка на снижение цены в процессе торгов (уторговывание) учитывает, что окончательная цена сделки может отличаться от первоначально заявленной продавцом цены в меньшую сторону. Скидка на торг определяется на основании исследований рынка, приведенных в «Сборнике рыночных корректировок-2020. СРК-2020» 2020 г. под ред. Яскевича Е.Е.:

Таблица 10.2

Населенный пункт	Жилая		Торговая		Офисная		Производственно-складская		Земельные участки
	Аренда	Продажа	Аренда	Продажа	Аренда	Продажа	Аренда	Продажа	
<b>Крупные города</b>									
Воронеж	3-5 (4)	6-9 (7,5)	4-5 (4,5)	6-8 (7)	4-6 (5)	8-10 (9)	4-7 (5,5)	9-11 (10)	8-12 (10)
Екатеринбург	4-6 (5)	7-10 (8,5)	3-5 (4)	5-9 (7)	4-6 (5)	7-9 (8)	5-8 (6,5)	9-12 (10,5)	9-12 (10,5)
Краснодар	4-6 (5)	6-8 (7)	4-6 (5)	6-9 (7,5)	4-5 (4,5)	7-9 (8)	6-7 (6,5)	7-10 (8,5)	10-12 (11)
Москва	4-6 (5)	6-8 (7)	4-6 (5)	7-9 (8)	5-6 (5,5)	8-10 (9)	4-7 (5,5)	9-11 (10)	9-11 (10)

Таким образом, поправка на торг для всех объектов-аналогов составит **-9%**.

**Месторасположение.** Рыночная стоимость объекта недвижимости во многом зависит от места расположения. Объект оценки, как и аналоги №№1-3, расположены в ЦАО, за пределами СК, введение корректировки не требуется.

**Расположение относительно первой линии.** Объекты-аналоги №1 и №3 расположены на 1 линии домов, объект аналог №2, как и оцениваемый объект, расположен внутри квартала. Согласно разделу 8.5 Отчета, для аналогов №1 и №3 вводится корректировка **-(минус)15%**.

**Удаленность от метро.** Объект оценки расположен на удалении до 5 минут пешком, как и аналоги №2 и №3. Аналог №1 расположен на удаленности от метро 8 минут пешком. Согласно разделу 8.5 Отчета, для аналога №1 вводится корректировка **+(плюс)33%**.

**Физическое состояние.** Данная поправка учитывает зависимость величины стоимости 1 м<sup>2</sup> недвижимости от физического состояния. Все аналоги находятся в хорошем физическом состоянии, как и объект оценки. Введение корректировки не требуется.

**Состояние отделки помещений.** В аналогах №№1-3 произведена стандартная отделка (рабочее состояние), как и в оцениваемом помещении. Введение корректировки не требуется.

**Этаж/этажность.**

Объект оценки располагается на 4-м этаже здания, объект аналог №3 расположен на 3-м этаже (введение корректировки не требуется – этаж, выше 1-го). Для аналога №1, который расположен на 1 этаже корректировка составила – (минус)18%, для аналога №2, который расположен в подвале здания, корректировка на этажность составила **+(плюс)17%** (см. раздел 8.5 Отчета).

**Площадь помещений.** Площадь оцениваемого объекта, как и подобранного аналога №1, входит в диапазон площадей от 125 до 300 м<sup>2</sup>. Площадь аналога №2 находится в диапазоне от 300 до 750 м<sup>2</sup>, площадь аналога №3 – в диапазоне от 50 до 125 м<sup>2</sup>. Согласно анализу рынка (см. раздел 8.5 настоящего отчета) для аналога №2 корректировка составляет **+(плюс)5%**, для аналога №3 **-(минус)8%**.

**Наличие отдельного входа.** У оцениваемого помещения отсутствует отдельный вход в помещение, как и у объектов аналогов №№2-3. Введение корректировки не требуется. Для аналога №1, у которого присутствует отдельный вход в помещение, корректировка составила **-(минус)15%** (см. раздел 8.5 настоящего отчета).

**Наличие коммуникаций.** Все аналоги имеют все необходимые подведенные коммуникации, как и объект оценки.

Введение корректировки не требуется.

**Функциональное назначение.** Данная корректировка не принималась, так как функциональное назначение оцениваемого помещения совпадает с функциональным назначением объектов-сравнения.

**Наличие обременений.** Оценка производится без учета ограничения (обременения) на основании пункта 3 Итоговой справки по вопросам, возникающим при рассмотрении дел, связанных с применением ФЗ от 22.07.2008 № 159-ФЗ «Об особенностях отчуждения недвижимого имущества, находящегося в государственной собственности субъектов Российской Федерации или в муниципальной собственности и арендуемого субъектами малого и среднего предпринимательства, и о внесении изменений в отдельные законодательные акты Российской Федерации»<sup>13</sup>.

**Согласование скорректированных цен объектов-аналогов.** Когда по всем сравниваемым объектам скорректированные цены различаются, требуется согласование полученных значений. В этой связи формулируется следующее правило выбора значения скорректированной цены продажи: в качестве базиса рыночной стоимости оцениваемого объекта выбирается итоговая скорректированная цена продажи сравниваемого объекта (либо объектов), по которому минимально либо абсолютное итоговое значение корректировок, либо количество корректировок. Данное правило сформулировано, исходя из теоретической предпосылки адекватности цены продажи объекта, сходного по всем рассматриваемым характеристикам, рыночной стоимости оцениваемого объекта.

Удельные веса рассчитываются по формуле:

$$\text{Уд.вес} = \frac{\frac{1}{n_i}}{\sum \left(\frac{1}{n_i}\right)},$$

где Уд.вес – удельный вес полученного значения скорректированной цены единицы сравнения аналога;

$n_i$  – общая величина внесенных поправок в стоимость  $i$ -ого сопоставимого объекта, изменивших его стоимость.

Рассчитанная оценщиком средневзвешенная величина будет являться в большинстве случаев итоговой вероятной ценой продажи оцениваемого объекта, которая может быть округлена в допустимых пределах в каждом конкретном случае.

<sup>13</sup> <http://fasuo.arbitr.ru/node/13804>

## 10.2. Определение рыночной стоимости нежилого помещения

Таблица 10.3

Показатели	Объект оценки	Объект сравнения №1	Объект сравнения №2	Объект сравнения №3
Местоположение	г. Москва, ул. Новослободская, д. 20, этаж 4 - комната Г; помещение I - комнаты 1,2; помещение I, комната 1 - машиноместа м/м1, м/м2, м/м 3, м/м4, м/м5, м/м6, м/м7, м/м8	Москва, ЦАО, р-н Тверской, Тихвинская ул., 7	Москва, ЦАО, р-н Тверской, Новослободская ул., 14/19С8	Москва, ЦАО, р-н Тверской, Новослободская ул., 36/1С1
Источник	-	<a href="https://www.cian.ru/sale/commercial/228833021/">https://www.cian.ru/sale/commercial/228833021/</a>	<a href="https://www.cian.ru/sale/commercial/234516638/">https://www.cian.ru/sale/commercial/234516638/</a>	<a href="https://www.cian.ru/sale/commercial/236453094/">https://www.cian.ru/sale/commercial/236453094/</a>
Общая площадь, м <sup>2</sup>	257,9	176,0	368,8	88,0
Цена предложения, руб. с НДС	определяется	54 000 000	90 000 000	19 950 000
Цена предложения за 1 м <sup>2</sup> , руб. с НДС	определяется	306 818	244 035	226 705
Условия сделки	рыночные	рыночные	рыночные	рыночные
Корректировка	-	0%	0%	0%
Скорректированная стоимость		306 818	244 035	226 705
Условия финансирования	собственные средства	собственные средства	собственные средства	собственные средства
Корректировка	-	0%	0%	0%
Скорректированная стоимость		306 818	244 035	226 705
Дата продажи/предложения	26.08.2020	30.07.2020	15.06.2020	04.04.2020
Корректировка	-	0%	0%	0%
Скорректированная стоимость		306 818	244 035	226 705
Факт сделки/предложение	сделка	предложение	предложение	предложение
Корректировка	-	-9,0%	-9,0%	-9,0%
Скорректированная стоимость		279 204	222 072	206 302
Состав передаваемых прав	собственность	собственность	собственность	собственность
Корректировка	-	0%	0%	0%
Скорректированная стоимость		279 204	222 072	206 302
Местоположение	г. Москва, ул. Новослободская, д. 20, этаж 4 - комната Г; помещение I - комнаты 1,2; помещение I, комната 1 - машиноместа м/м1, м/м2, м/м 3, м/м4, м/м5, м/м6, м/м7, м/м8	Москва, ЦАО, р-н Тверской, Тихвинская ул., 7	Москва, ЦАО, р-н Тверской, Новослободская ул., 14/19С8	Москва, ЦАО, р-н Тверской, Новослободская ул., 36/1С1
Округ	ЦАО	ЦАО	ЦАО	ЦАО
Корректировка	-	0%	0%	0%
Скорректированная стоимость		279 204	222 072	206 302
Метро, расстояние до станции метро	3 м.п.	7 м.п.	4 м.п.	4 м.п.
Корректировка	-	33%	0%	0%
Скорректированная стоимость		371 341	222 072	206 302
Физическое состояние здания	хорошее	хорошее	хорошее	хорошее
Корректировка	-	0%	0%	0%
Скорректированная стоимость		371 341	222 072	206 302
Состояние отделки помещения	стандартная (рабочее)	стандартная (рабочее)	стандартная (рабочее)	стандартная (рабочее)
Корректировка	-	0%	0%	0%
Скорректированная стоимость		371 341	222 072	206 302
Этаж расположения	4 этаж	1 из 7	-1 из 4	2 из 3
Корректировка	-	-18%	17%	0%

Показатели	Объект оценки	Объект сравнения №1	Объект сравнения №2	Объект сравнения №3
Скорректированная стоимость		304 500	259 824	206 302
Площадь помещений	257,9	125-300	300-750	50-125
Корректировка	-	0%	5%	-8%
Скорректированная стоимость		304 500	272 815	189 798
Отдельный вход	отсутствует	присутствует	отсутствует	отсутствует
Корректировка	-	-14%	0%	0%
Скорректированная стоимость		261 870	272 815	189 798
Линия застройки	2-я линия	1-я линия	2-я линия	1-я линия
Корректировка	-	-15%	0%	-15%
Скорректированная стоимость		222 590	272 815	161 328
Наличие коммуникаций	все коммуникации	все коммуникации	все коммуникации	все коммуникации
Корректировка		0%	0%	0%
Скорректированная стоимость		222 590	272 815	161 328
Тип объекта	встроенное помещение	встроенное помещение	встроенное помещение	встроенное помещение
Корректировка	-	0%	0%	0%
Скорректированная стоимость		222 590	272 815	161 328
Материал стен	Капитальные	Капитальные	Капитальные	Капитальные
Корректировка		0%	0%	0%
Скорректированная стоимость		222 590	272 815	161 328
Функциональное назначение	ПСН	ПСН	ПСН	ПСН
Корректировка	-	0%	0%	0%
Скорректированная стоимость		222 590	272 815	161 328
Удельный вес корректировок, п, %		23,00%	13,00%	32,00%
1/n		4,35	7,69	3,13
Сумма 1/n		15,17	15,17	15,17
Весовой коэффициент		0,287	0,507	0,206
Рыночная стоимость 1 м <sup>2</sup> объекта руб., с учетом НДС		235 434		
Рыночная стоимость Нежилого помещения, общей площадью 257,9 м <sup>2</sup> с кадастровым номером 77:01:0004006:2161, расположенное по адресу: г. Москва, ул. Новослободская, д. 20, этаж 4 - комната Г; помещение I - комнаты 1,2; помещение I, комната 1 - машиноместа м/м1, м/м2, м/м 3, м/м4, м/м5, м/м6, м/м7, м/м8, руб. с учетом НДС		60 718 000		

Таким образом, рыночная стоимость объекта оценки (Нежилое помещение, общей площадью 257,9 м<sup>2</sup> с кадастровым номером 77:01:0004006:2161, расположенное по адресу: г. Москва, ул. Новослободская, д. 20, этаж 4 - комната Г; помещение I - комнаты 1,2; помещение I, комната 1 - машиноместа м/м1, м/м2, м/м 3, м/м4, м/м5, м/м6, м/м7, м/м8), определенная в рамках сравнительного подхода по состоянию на дату оценки, составляет:

**60 718 000 (Шестьдесят миллионов семьсот восемнадцать тысяч) руб. с учетом НДС**

### Суждение Оценщика о возможных границах интервала стоимости оцениваемых объектов

Примеры уровня существенности, % от итоговой стоимости объекта оценки, приведен в таблице ниже:

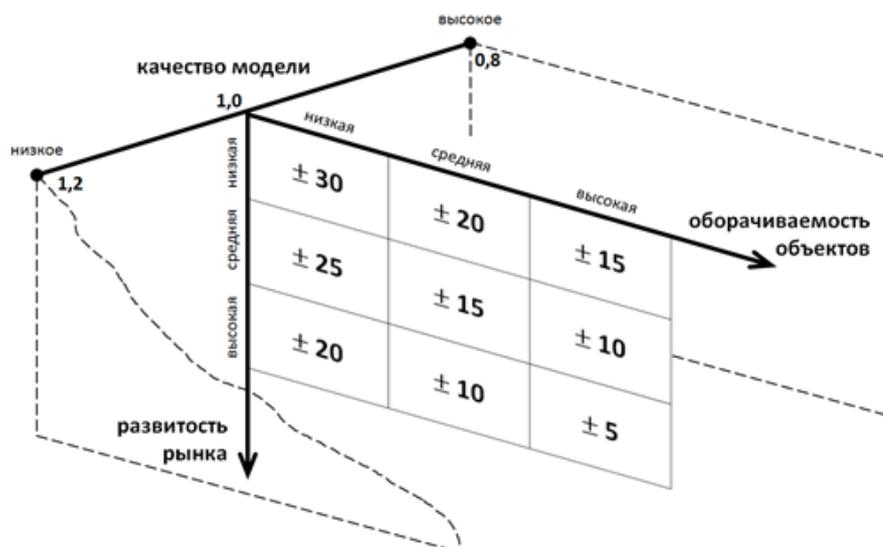


Рис. 1. Модифицированная 3D-матрица интервалов (диапазонов) стоимости, %

#### Характеристика развитости рынка:

- низкая – депрессивные регионы; объекты на значительном удалении от региональных центров;
- средняя – региональные центры;
- высокая – города-миллионники, крупные городские агломерации.

#### Характеристика оборачиваемости объектов:

- низкая – крупные объекты коммерческой недвижимости, объекты с уникальными характеристиками;
- средняя – коммерческая недвижимость среднего масштаба;
- высокая – стандартные квартиры и коммерческие объекты малого масштаба.

Источник: ПРАКТИЧЕСКИЕ РЕКОМЕНДАЦИИ по установлению диапазонов стоимости, полученной различными подходами или методами, Лебединский В.И. к.э.н., Первый вице-президент, Председатель Экспертного совета НП «СРОО «Экспертный совет»

По мнению Оценщика, возможные границы интервала нахождения стоимости оцениваемого нежилого помещения, общей площадью 257,9 м<sup>2</sup> составляют (+/-30%):

**42 502 600 – 78 933 400 руб. с учетом НДС**

## 11. ОПРЕДЕЛЕНИЕ РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ ДОХОДНЫМ ПОДХОДОМ

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

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

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

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

Для определения стоимости оценщиком был применен метод капитализации дохода.

Стоимость объекта определяется по формуле:

$$V = I/R,$$

где I — чистый доход (ЧОД);

V — стоимость объекта недвижимости;

R - коэффициент капитализации.

Чистый операционный доход равен разности действительного валового дохода и операционных расходов. При этом из действительного валового дохода вычитаются только те операционные расходы, которые, как правило, несет арендодатель.

Действительный валовой доход равен разности потенциального валового дохода и потерь от простоя помещений и потерь от неплатежей за аренду.

Потенциальный валовой доход равен доходу, который можно получить от сдачи всей площади объекта недвижимости в аренду при отсутствии потерь от невыплат арендной платы. При оценке встроенного помещения арендные ставки за пользование объектом недвижимости рассчитываются на базе рыночных ставок арендной платы (наиболее вероятных ставок арендной платы, по которым объект оценки может быть сдан в аренду на открытом рынке в условиях конкуренции, когда стороны сделки действуют разумно, располагая всей необходимой информацией, а на величине ставки арендной платы не отражаются какие-либо чрезвычайные обстоятельства).

### 11.1. Определение потенциального валового дохода

Для определения потенциального валового дохода от оцениваемого объекта необходимо определить величину арендной ставки, по которой объект может быть сдан в аренду на дату оценки. Определение арендной ставки может быть реализовано двумя методами:

- методом сравнительного анализа;
- средневзвешенным методом.

Расчет арендной ставки, методом сравнительного анализа, заключается в анализе арендных ставок аналогичных объекта недвижимости, сравнения их с оцениваемым и внесение соответствующих поправок на различия, которые имеются между сопоставимыми объектами и оцениваемым. В результате определяется арендная ставка каждого сопоставимого объекта, как если бы при сдаче в аренду он имел те же основные характеристики, что и оцениваемый объект. Откорректированные арендные ставки по сопоставимым объектам-аналогам после их согласования позволяют сделать вывод о величине арендной ставки оцениваемого объекта недвижимости.

Подобранные для определения величины арендной ставки объекты-аналоги приведены ниже (в качестве единицы измерения выбрана наиболее распространенная единица измерения на рынке аренды коммерческой недвижимости Москвы – стоимость за 1 м<sup>2</sup> в год):

Таблица 11.1

Показатели	Объект оценки	Объект сравнения №1	Объект сравнения №2	Объект сравнения №3
Местоположение	г. Москва, ул. Новослободская, д. 20, этаж 4 - комната Г; помещение I - комнаты 1,2; помещение I, комната I - машиноместа м/м1,	Москва, ЦАО, р-н Тверской, Новослободская ул., 14/19С1	Москва, ЦАО, р-н Тверской, Новослободская ул., 3	Москва, ЦАО, р-н Тверской, Долгоруковская ул., 33С2

Показатели	Объект оценки	Объект сравнения №1	Объект сравнения №2	Объект сравнения №3
	м/м2, м/м 3, м/м4, м/м5, м/м6, м/м7, м/м8			
Округ	ЦАО	ЦАО	ЦАО	ЦАО
Расположение относительно СК и ТТК	За пределами СК	За пределами СК	За пределами СК	За пределами СК
Метро, расстояние до станции метро	3 м.п.	2 м.п.	2 м.п.	3 м.п.
Источник	-	<a href="https://www.cian.ru/rent/commercial/238262468/">https://www.cian.ru/rent/commercial/238262468/</a>	<a href="https://www.cian.ru/rent/commercial/210492805/">https://www.cian.ru/rent/commercial/210492805/</a>	<a href="https://www.cian.ru/rent/commercial/233975177/">https://www.cian.ru/rent/commercial/233975177/</a>
Общая площадь, м <sup>2</sup>	257,9	10,0	75,0	268,0
Стоимость аренды 1 м <sup>2</sup> /год, с НДС, руб.	определяется	29 880	25 000	27 000
Условия аренды	рыночные	рыночные	рыночные	рыночные
Условия финансирования	собственные средства	собственные средства	собственные средства	собственные средства
Дата предложения	26.08.2020	18.08.2020	26.08.2020	08.06.2020
Факт сделки/предложение	сделка	предложение	предложение	предложение
Состав передаваемых прав	право пользования	право пользования	право пользования	право пользования
Физическое состояние	хорошее	хорошее	хорошее	хорошее
Вид внутренней отделки	стандартная (рабочее)	стандартная (рабочее)	стандартная (рабочее)	стандартная (рабочее)
Этаж расположения	4 этаж	7 из 10	4 из 4	2 из 2
Отдельный вход	отсутствует	отсутствует	отсутствует	отсутствует
Линия застройки	2-я линия	2-я линия	2-я линия	2-я линия
Наличие коммуникаций	все коммуникации	все коммуникации	все коммуникации	все коммуникации
Условия сделки*	с учетом операционных расходов, без учета коммунальных платежей	с учетом операционных расходов, без учета коммунальных платежей	с учетом операционных расходов, без учета коммунальных платежей	с учетом операционных расходов, без учета коммунальных платежей
Материал стен	Капитальные	Капитальные	Капитальные	Капитальные

\*Условия договоров аренды были определены по интервью с продавцами

### Описание вводимых корректировок

Каждый сопоставимый объект-аналог сравнивается с оцениваемым объектом, и в цену аренды сопоставимых объектов вносятся поправки, отражающие существенные различия между ними.

В оценочной практике, при оценке объекта недвижимости, принято выделять следующие элементы сравнения:

- передаваемые имущественные права, ограничения (обременения) этих прав;
- условия финансирования состоявшейся или предполагаемой сделки (вид оплаты, условия кредитования, иные условия);
  - условия продажи (нетипичные для рынка условия, сделка между аффилированными лицами, иные условия);
  - условия рынка (изменения цен за период между датами сделки и оценки, скидки к ценам предложений, иные условия);
- вид использования и (или) зонирование;
- местоположение объекта;
- физические характеристики объекта;
- экономические характеристики (уровень операционных расходов, условия аренды, состав арендаторов, иные характеристики);
  - наличие движимого имущества, не связанного с недвижимостью;
  - другие характеристики (элементы), влияющие на стоимость.

**Состав передаваемых прав.** Все объекты-аналоги, как и объект оценки, передаются в пользование заинтересованным лицам на праве аренды, без права переуступки или сдачи объектов в субаренду. Корректировка по данному фактору не производилась.

**Условия финансирования сделки.** Расчет между сторонами сделки производится за счет собственных средств. Корректировка по данному фактору не производилась.

**Условия договора аренды.** В стоимость аренды объектов-аналогов включены операционные расходы на содержание объекта недвижимости, коммунальные платежи оплачиваются арендаторами сверх арендной платы – корректировка не вводится.

**Снижение стоимости в процессе торга.** Все объекты-аналоги были предложены в продажу на рынке недвижимости, факт сделки не установлен. Поправка на снижение цены в процессе торгов

(уторговывание) учитывает, что окончательная цена сделки может отличаться от первоначально заявленной продавцом цены в меньшую сторону. Скидка на торг определяется на основании исследований рынка, приведенных в «Сборнике рыночных корректировок-2020. СРК-2020» 2020 г. под ред. Яскевича Е.Е.:

Таблица 11.2

Населенный пункт	Жилая		Торговая		Офисная		Производственно-складская		Земельные участки
	Аренда	Продажа	Аренда	Продажа	Аренда	Продажа	Аренда	Продажа	Продажа
<b>Крупные города</b>									
Воронеж	3-5 (4)	6-9 (7,5)	4-5 (4,5)	6-8 (7)	4-6 (5)	8-10 (9)	4-7 (5,5)	9-11 (10)	8-12 (10)
Екатеринбург	4-6 (5)	7-10 (8,5)	3-5 (4)	5-9 (7)	4-6 (5)	7-9 (8)	5-8 (6,5)	9-12 (10,5)	9-12 (10,5)
Краснодар	4-6 (5)	6-8 (7)	4-6 (5)	6-9 (7,5)	4-5 (4,5)	7-9 (8)	6-7 (6,5)	7-10 (8,5)	10-12 (11)
Москва	4-6 (5)	6-8 (7)	4-6 (5)	7-9 (8)	5-6 (5,5)	8-10 (9)	4-7 (5,5)	9-11 (10)	9-11 (10)

Таким образом, поправка на торг для всех объектов-аналогов составит -5,0%.

**Месторасположение.** Рыночная стоимость объекта недвижимости во многом зависит от места расположения. Объекты-аналоги №№1-3, располагаются в г. Москва на территории ЦАО за пределами СК, как и оцениваемое помещение. Введение корректировки не требуется.

**Расположение относительно первой линии.** Объекты-аналоги №№1-3 расположены на 2 линии домов, как и оцениваемый объект. Введение корректировки не требуется.

**Удаленность от метро.** Объект оценки, как и аналоги №№1-3, расположен на удалении до 5 минут пешком от метро. Введение корректировки не требуется.

**Физическое состояние.** Данная поправка учитывает зависимость величины стоимости 1 м<sup>2</sup> недвижимости от физического состояния. Все аналоги находятся в хорошем физическом состоянии, как и объект оценки. Введение корректировки не требуется.

**Состояние отделки помещений.** В оцениваемом объекте выполнена стандартная отделка (рабочее состояние), как и в аналогах №№1-3. Введение корректировки не требуется.

**Этаж/этажность.**

Объект оценки, как и подобранные объекты-аналоги №№1-3, расположены на этажах в здании, выше 1-го. Таким образом введение корректировки не требуется.

**Площадь помещений.** Площадь оцениваемого объекта, как и площадь аналога №3, входит в диапазон площадей от 125 до 300 м<sup>2</sup>. Площадь аналога №1 – менее 50 м<sup>2</sup>, площадь аналога №2 попадает в диапазон площадей от 50 до 125 м<sup>2</sup>. Согласно анализу рынка (см. раздел 8.5 настоящего отчета) для аналога №1 применялась корректировка в размере –(минус)25%, для аналога №2 корректировка составила –(минус)13%.

**Наличие отдельного входа.** У оцениваемого помещения отсутствует отдельный вход в помещение, как и у объектов-аналогов №№1-3. Введение корректировки не требуется.

**Наличие коммуникаций.** Все аналоги имеют все необходимые подведенные коммуникации, как и объект оценки. Введение корректировки не требуется.

**Функциональное назначение.** Данная корректировка не принималась, так как функциональное назначение оцениваемого помещения совпадает с функциональным назначением объектов-сравнения.

**Согласование скорректированных цен аренды объектов-аналогов.** Когда по всем сравниваемым объектам скорректированные цены аренды различаются, требуется согласование полученных значений. В этой связи формулируется следующее правило выбора значения скорректированной цены аренды: в качестве базиса рыночной стоимости оцениваемого объекта выбирается итоговая скорректированная цена аренды сравниваемого объекта (либо объектов), по которому минимально либо абсолютное итоговое значение корректировок, либо количество корректировок. Данное правило сформулировано, исходя из теоретической предпосылки адекватности цены аренды объекта, сходного по всем рассматриваемым характеристикам, рыночной стоимости оцениваемого объекта.

Удельные веса рассчитываются по формуле:

$$\text{Уд.вес} = \frac{1}{n_i} \cdot \frac{1}{\sum \left(\frac{1}{n_i}\right)}$$

где Уд.вес – удельный вес полученного значения скорректированной цены аренды единицы сравнения аналога;

$n_i$  - абсолютная величина внесенных поправок в стоимость  $i$ -ого сопоставимого объекта, изменивших его стоимость.

Расчет величины арендной ставки для нежилого помещения приведен ниже:

Таблица 11.3

Показатели	Объект оценки	Объект сравнения №1	Объект сравнения №2	Объект сравнения №3
Местоположение	г. Москва, ул. Новослободская, д. 20, этаж 4 - комната Г; помещение I - комнаты 1,2; помещение I, комната 1 - машиноместа м/м1, м/м2, м/м 3, м/м4, м/м5, м/м6, м/м7, м/м8	Москва, ЦАО, р-н Тверской, Новослободская ул., 14/19С1	Москва, ЦАО, р-н Тверской, Новослободская ул., 3	Москва, ЦАО, р-н Тверской, Долгоруковская ул., 33С2
Источник	-	<a href="https://www.cian.ru/rent/commercial/23826">https://www.cian.ru/rent/commercial/23826</a>	<a href="https://www.cian.ru/rent/commercial/21049">https://www.cian.ru/rent/commercial/21049</a>	<a href="https://www.cian.ru/rent/commercial/23397">https://www.cian.ru/rent/commercial/23397</a>
Общая площадь, м <sup>2</sup>	257,90	2468/ 10	2805/ 75,0	5177/ 268
Стоимость аренды 1 м <sup>2</sup> /год, с НДС, руб.	определяется	29 880	25 000	27 000
Условия аренды	рыночные	рыночные	рыночные	рыночные
Корректировка	-	0%	0%	0%
Скорректированная стоимость	-	29 880	25 000	27 000
Условия финансирования	собственные средства	собственные средства	собственные средства	собственные средства
Корректировка	-	0%	0%	0%
Скорректированная стоимость	-	29 880	25 000	27 000
Дата предложения	26.08.2020	18.08.2020	26.08.2020	08.06.2020
Корректировка	-	0,00%	0,00%	0,00%
Скорректированная стоимость	-	29 880	25 000	27 000
Факт сделки/предложение	сделка	предложение	предложение	предложение
Корректировка	-	-5,50%	-5,50%	-5,50%
Скорректированная стоимость	-	28 237	23 625	25 515
Состав передаваемых прав	право пользования	право пользования	право пользования	право пользования
Корректировка	-	0%	0%	0%
Скорректированная стоимость	-	28 237	23 625	25 515
Местоположение	г. Москва, ул. Новослободская, д. 20, этаж 4 - комната Г; помещение I - комнаты 1,2; помещение I, комната 1 - машиноместа м/м1, м/м2, м/м 3, м/м4, м/м5, м/м6, м/м7, м/м8	Москва, ЦАО, р-н Тверской, Новослободская ул., 14/19С1	Москва, ЦАО, р-н Тверской, Новослободская ул., 3	Москва, ЦАО, р-н Тверской, Долгоруковская ул., 33С2
Округ	ЦАО	ЦАО	ЦАО	ЦАО
Корректировка	-	0%	0%	0%
Скорректированная стоимость	-	28 237	23 625	25 515
Метро, расстояние до станции метро	3 м.п.	2 м.п.	2 м.п.	3 м.п.
Корректировка	-	0%	0%	0%
Скорректированная стоимость	-	28 237	23 625	25 515
Физическое состояние	хорошее	хорошее	хорошее	хорошее
Корректировка	-	0%	0%	0%
Скорректированная стоимость	-	28 237	23 625	25 515
Вид внутренней отделки	стандартная (рабочее)	стандартная (рабочее)	стандартная (рабочее)	стандартная (рабочее)
Корректировка	-	0%	0%	0%
Скорректированная стоимость	-	28 237	23 625	25 515
Этаж расположения	4 этаж	7 из 10	4 из 4	2 из 2
Корректировка	-	0%	0%	0%
Скорректированная стоимость	-	28 237	23 625	25 515
Площадь помещений	125-300	до 50	50-125	125-300
Корректировка	-	-25%	-13%	0%
Скорректированная стоимость	-	21 178	20 554	25 515

Показатели	Объект оценки	Объект сравнения №1	Объект сравнения №2	Объект сравнения №3
Наличие отдельного входа	отсутствует	отсутствует	отсутствует	отсутствует
Корректировка	-	0%	0%	0%
Скорректированная стоимость		21 178	20 554	25 515
Линия застройки	2-я линия	2-я линия	2-я линия	2-я линия
Корректировка	-	0%	0%	0%
Скорректированная стоимость		21 178	20 554	25 515
Наличие коммуникаций	все коммуникации	все коммуникации	все коммуникации	все коммуникации
Корректировка		0%	0%	0%
Скорректированная стоимость		21 178	20 554	25 515
Условия сделки	с учетом операционных расходов, без учета коммунальных платежей	с учетом операционных расходов, без учета коммунальных платежей	с учетом операционных расходов, без учета коммунальных платежей	с учетом операционных расходов, без учета коммунальных платежей
Корректировка	-	0%	0%	0%
Скорректированная стоимость		21 178	20 554	25 515
Материал стен	Капитальные	Капитальные	Капитальные	Капитальные
Корректировка	-	0%	0%	0%
Скорректированная стоимость		21 178	20 554	25 515
Удельный вес корректировок, п (%)		30,50%	18,50%	5,50%
1/n		3,28	5,41	18,18
Сумма 1/n		26,87	26,87	26,87
Весовой коэффициент		0,122	0,201	0,677
Арендная ставка 1 м <sup>2</sup> объекта оценки руб./м <sup>2</sup> /год, с НДС и учетом операционных расходов, без КП	<b>23 989</b>			

## 11.2. Расчет коэффициента капитализации

Коэффициент капитализации – это коэффициент, устанавливающий зависимость стоимости объекта от его ожидаемого дохода. Понятие коэффициента капитализации, используемое применительно к недвижимости, включает в себя понятия:

- дохода на капитал или ставки дисконтирования – ставки доходности инвестиций (капитала), являющейся компенсацией, выплачиваемой инвестору за использование денежных средств с учетом риска и других факторов, связанных с конкретными инвестициями в объект недвижимости,
- нормы возврата капитала, предполагающей погашение суммы первоначальных вложений в указанный объект.

Существует несколько методов расчета коэффициента капитализации:

- кумулятивный метод (с учетом возмещения капитальных затрат с корректировкой на изменение стоимости актива);
- метод рыночной экстракции.

Для целей настоящей оценки коэффициент капитализации определен по данным рыночной аналитики и составляет 10,0% (<https://zдание.info/2393/2420/news/14316>):

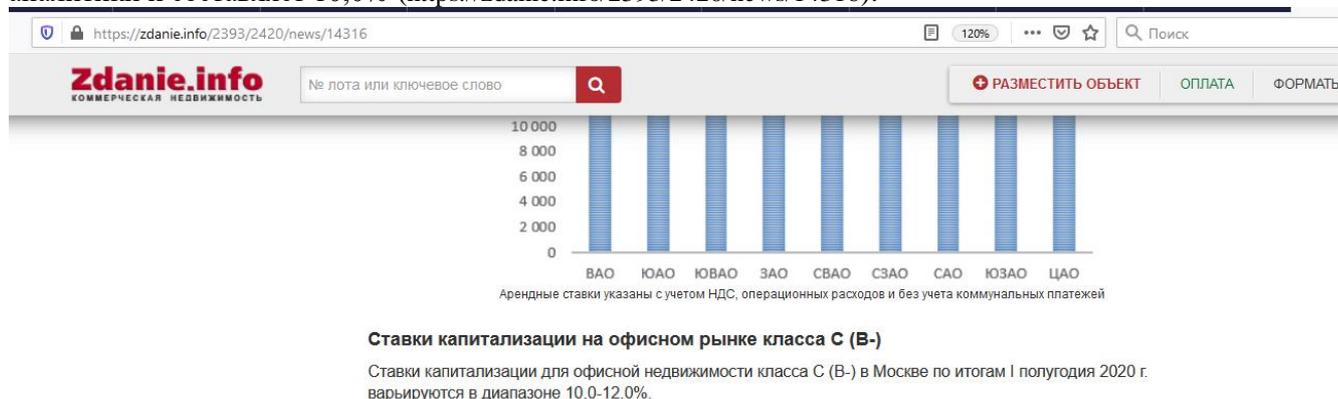


Рисунок 1

## 11.3. Определение возможных потерь от простоя (недозагрузки) помещений

Ниже приведены данные о вакантности коммерческих площадей различного назначения (Источник: «Справочник оценщика недвижимости-2020» Л.А.Лейфер, «Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов» (Нижний Новгород, 2020):

Таблица 11.4

Класс объектов	Активный рынок		
	Среднее	Доверительный интервал	
1. Высокклассные офисы (Офисы классов А, В*)	12,0%	11,2%	12,8%
2. Офисные объекты класса С и ниже	13,2%	12,3%	14,0%
3. Торговые центры (ТЦ, ТК, ТРК) и помещения в них	11,1%	10,3%	11,9%
4. Стрит-ритейл	10,9%	10,1%	11,8%
5. Объекты свободного назначения	12,5%	11,6%	13,3%

Таким образом, для оцениваемого помещения недозагрузка составит 12,0%.

## 11.4. Определение величины операционных расходов

Операционные расходы – это периодические ежегодные расходы на содержание недвижимости, непосредственно связанные с получением действительного валового дохода. Операционные расходы состоят из постоянных и переменных расходов и расходов по формированию фонда замещения (затраты на замену элементов здания, узлов и оборудования, срок жизни которых короче, чем срок экономической жизни здания).

К постоянным расходам относятся:

- налог на имущество;

- налог на землю;
- затраты на замещение и текущий ремонт
- прочие расходы

К переменным расходам относятся коммунальные платежи. В соответствии с типовыми условиями договоров аренды нежилых помещений коммунальные платежи обычно оплачивает арендатор сверх установленной арендной платы.

Операционные расходы были определены по данным «Справочника оценщика недвижимости» Л.А.Лейфер, т. II «Офисно-торговая недвижимость» (Нижний Новгород, 2018):

Таблица 11.5

Класс объектов	Активный рынок		
	Среднее	Доверительный интервал	
1. Офисно-торговые объекты свободного назначения и сходные типы объектов недвижимости	17,9%	17,1%	18,8%
2. Высоко классные офисы (Офисы классов А, В)	17,8%	17,0%	18,6%
3. Высококласная торговая недвижимость	18,4%	17,5%	19,2%

Таким образом, для оцениваемого помещения операционные расходы (без учета коммунальных платежей) составят 17,9%.

#### 11.5. Расчет рыночной стоимости объекта оценки доходным подходом

Ниже в таблице приведен расчет рыночной стоимости объекта оценки в рамках доходного подхода:

Таблица 11.6

Элементы расчета	77:01:0004006:2161
Средневзвешенная ставка арендной платы с учетом НДС и КП, с учетом ОР, руб./м <sup>2</sup> /год	23 989
Общая площадь объекта оценки, м <sup>2</sup>	257,9
Потенциальный валовый доход, руб./год	6 186 763
Потери при сборе арендных платежей, %	12,0%
Потери при сборе арендных платежей, руб./год	742 412
Действительный валовый доход, руб./год	5 444 351
Операционные расходы, %	17,9%
Операционные расходы, руб./год	1 107 431
Чистый операционный доход, руб./год	4 336 920
Коэффициент капитализации	10,0%
<b>Рыночная стоимость объекта оценки, руб. с учетом НДС</b>	<b>43 369 000</b>

Таким образом, рыночная стоимость объекта оценки (Нежилое помещение, общей площадью 257,9 м<sup>2</sup> с кадастровым номером 77:01:0004006:2161, расположенное по адресу: г. Москва, ул. Новослободская, д. 20, этаж 4 - комната Г; помещение I - комнаты 1,2; помещение I, комната 1 - машиноместа м/м1, м/м2, м/м3, м/м4, м/м5, м/м6, м/м7, м/м8), определенная в рамках доходного подхода по состоянию на дату оценки, составляет:

**43 369 000 (Сорок три миллиона триста шестьдесят девять тысяч) руб. с учетом НДС**

### Суждение Оценщика о возможных границах интервала стоимости оцениваемых объектов

Примеры уровня существенности, % от итоговой стоимости объекта оценки, приведен в таблице ниже:

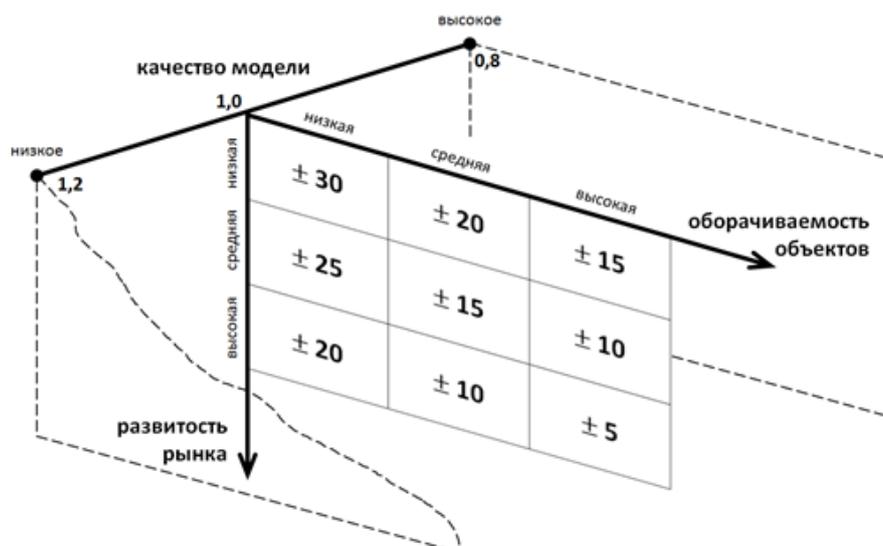


Рис. 1. Модифицированная 3D-матрица интервалов (диапазонов) стоимости, %

Характеристика развитости рынка:

- низкая – депрессивные регионы; объекты на значительном удалении от региональных центров;
- средняя – региональные центры;
- высокая – города-миллионники, крупные городские агломерации.

Характеристика оборачиваемости объектов:

- низкая – крупные объекты коммерческой недвижимости, объекты с уникальными характеристиками;
- средняя – коммерческая недвижимость среднего масштаба;
- высокая – стандартные квартиры и коммерческие объекты малого масштаба.

Источник: ПРАКТИЧЕСКИЕ РЕКОМЕНДАЦИИ по установлению диапазонов стоимости, полученной различными подходами или методами, Лебединский В.И. к.э.н., Первый вице-президент, Председатель Экспертного совета НП «СРОО «Экспертный совет»

По мнению Оценщика, возможные границы интервала нахождения стоимости оцениваемого нежилого помещения, общей площадью 257,9 м<sup>2</sup> составляют (+/-30%):

**30 358 300 – 56 379 700 руб. с учетом НДС**

## 12. ОПИСАНИЕ ПРОЦЕДУРЫ СОГЛАСОВАНИЯ РЕЗУЛЬТАТОВ ОЦЕНКИ И ВЫВОДЫ, ПОЛУЧЕННЫЕ НА ОСНОВАНИИ ПРОВЕДЕННЫХ РАСЧЕТОВ ПО РАЗЛИЧНЫМ ПОДХОДАМ

Заключительным элементом аналитического исследования ценностных характеристик оцениваемого объекта является сопоставление расчетных стоимостей, полученных при помощи использованных классических методов оценки. Целью сведения результатов всех используемых методов является определение наиболее вероятной стоимости прав собственности на оцениваемый объект на дату оценки через взвешивание преимуществ и недостатков каждого из них. Эти преимущества и недостатки оцениваются по следующим критериям:

- достоверность, адекватность и достаточность информации, на основе которой проводится анализ;
- способность отразить действительные намерения типичного покупателя и/или продавца, прочие реалии спроса/предложения;
- действенность метода в отношении учета конъюнктуры и динамики рынка финансов и инвестиций (включая риски);
- способность метода учитывать структуру и иерархию ценообразующих факторов, специфичных для объекта.

В рамках настоящего Отчета оценщиком было использовано два подхода к оценке: сравнительный и доходный.

Достоинства сравнительного подхода: подход отражает реальную сложившуюся в сегменте рынка ситуацию, отражает степень влияния основных ценообразующих факторов рынка на стоимость объекта оценки путем прямого сравнения с предложениями по продаже аналогичных объектов.

Недостатки сравнительного подхода: не учитывает степень доходности коммерческого объекта в части баланса между потенциальными доходами и затратами.

Достоинства доходного подхода: подход отражает реальную сложившуюся ситуацию в сегменте рынка аренды аналогичных объектов, отражает степень влияния возможности получения дохода от использования объекта на стоимость объекта оценки путем сопоставления с арендными ставками аналогичных объектов и анализа коммерческих условий на рынке аренды соответствующего сегмента.

Недостатки доходного подхода: используются среднерыночные показатели по коммерческим условиям рынка аренды, некоторая часть расчетов основана на допущении, что условия аренды объекта сопоставимы со средними по рынку.

Согласно п.25 ФСО №1 в случае использования нескольких подходов к оценке, а также использования в рамках какого-либо из подходов к оценке нескольких методов оценки выполняется предварительное согласование их результатов с целью получения промежуточного результата оценки объекта оценки данным подходом. При согласовании существенно отличающихся промежуточных результатов оценки, полученных различными подходами или методами, в отчете необходимо отразить проведенный анализ и установленную причину расхождений. Существенным признается такое отличие, при котором результат, полученный при применении одного подхода (метода), находится вне границ указанного оценщиком диапазона стоимости, полученной при применении другого подхода (методов) (при наличии).

**Анализ диапазонов стоимости для Нежилого помещения, общей площадью 257,9 м<sup>2</sup> с кадастровым номером 77:01:0004006:2161, расположенного по адресу: г. Москва, ул. Новослободская, д. 20, этаж 4 - комната Г; помещение I - комнаты 1,2; помещение I, комната 1 - машиноместа м/м1, м/м2, м/м 3, м/м4, м/м5, м/м6, м/м7, м/м8**

Таблица 12.1

Параметр	Подход к оценке		
	затратный	сравнительный	доходный
Результат расчета, руб.	не применялся	60 718 000	43 369 000
Диапазон стоимости по двум критериям, ± %		30	
Нижняя граница диапазона стоимости (C <sub>min</sub> ), руб.	не применялся	42 502 600	30 358 300
Верхняя граница диапазона стоимости (C <sub>max</sub> ), руб.	не применялся	78 933 400	56 379 700
Существенность отличий		Отличия несутельственны	

Недостатки сравнительного подхода: не выявлены.

Недостатки доходного подхода: используются среднерыночные показатели по коммерческим условиям рынка аренды, некоторая часть расчетов основана на допущении, что условия аренды объекта сопоставимы со средними по рынку.

Исходя из вышесказанного, сравнительному подходу присваивается балл 0,8 и доходному подходу присваивается балл 0,2 соответственно.

Согласование результатов, полученных в рамках различных подходов к оценке для Нежилого помещения, общей площадью 257,9 м<sup>2</sup> с кадастровым номером 77:01:0004006:2161, расположенного по адресу: г. Москва, ул. Новослободская, д. 20, этаж 4 - комната Г; помещение I - комнаты 1,2; помещение I, комната 1 - машиноместа м/м1, м/м2, м/м3, м/м4, м/м5, м/м6, м/м7, м/м8, приведено ниже:

Таблица 12.2

№ п/п	Критерий согласования	Сравнительный	Доходный	Затратный
1	Степень соответствия			
-	задаче оценки	80	20	0
-	цели оценки	80	20	0
-	функциональному назначению объекта оценки	80	20	0
-	оцениваемым правам	80	20	0
2	Степень достоверности и достаточности исходных данных, использованных в каждом из подходов	80	20	0
3	Степень предпочтительности каждого из подходов с точки зрения характеристик рынка и местоположения объекта оценки	80	20	0
4	Надежность расчетов и процедур анализа, использованных в каждом из подходов	80	20	0
5	Удельный вес экспертных оценок и суждений в каждом из приведенных подходов	80	20	0
Средний ранг, баллы		80	20	0
Коэффициент весомости каждого из подходов, отн.ед		0,8	0,2	-
Рыночная стоимость, полученная в рамках каждого из подходов, без НДС, руб.		60 718 000	43 369 000	-
<b>Согласованная рыночная стоимость объекта оценки, руб. без учета НДС</b>		<b>57 248 200</b>		

В соответствии с п. 30 ФСО №7 в разделе «Согласование результатов» необходимо приводить информацию о возможных границах интервала, в котором, по мнению оценщика, может находиться стоимость объекта оценки.

Примеры уровня существенности, % от итоговой стоимости объекта оценки, приведен в таблице ниже:

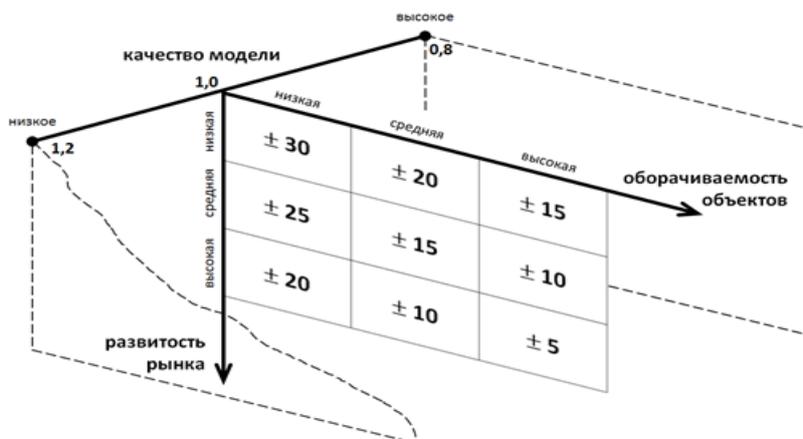


Рис. 1. Модифицированная 3D-матрица интервалов (диапазонов) стоимости, %

Характеристика развитости рынка:

- низкая – депрессивные регионы; объекты на значительном удалении от региональных центров;
- средняя – региональные центры;
- высокая – города-миллионники, крупные городские агломерации.

Характеристика оборачиваемости объектов:

- низкая – крупные объекты коммерческой недвижимости, объекты с уникальными характеристиками;
- средняя – коммерческая недвижимость среднего масштаба;
- высокая – стандартные квартиры и коммерческие объекты малого масштаба.

Источник: ПРАКТИЧЕСКИЕ РЕКОМЕНДАЦИИ по установлению диапазонов стоимости, полученной различными подходами или методами, Лебединский В.И. к.э.н., Первый вице-президент, Председатель Экспертного совета НП «СРОО «Экспертный совет»

По мнению Оценщика, возможные границы интервала нахождения стоимости оцениваемого нежилого помещения, общей площадью 257,9 м<sup>2</sup> составляют (+/-30%):

40 073 740 – 74 422 660 рублей с учетом НДС.



## 14. ПЕРЕЧЕНЬ ИСПОЛЬЗОВАННЫХ ПРИ ПРОВЕДЕНИИ ОЦЕНКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ ДАННЫХ

---

### ИСПОЛЬЗУЕМАЯ ЛИТЕРАТУРА

При подготовке данного отчета нами были использованы следующие материалы:

#### Нормативные акты:

Конституция РФ;

Гражданский кодекс Российской Федерации;

Закон РФ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» от 29 июля 1998 года № 135-ФЗ;

#### Стандарты оценки:

- Федеральный стандарт оценки «Общие понятия оценки, подходы и требования к проведению оценки (ФСО N 1)», утвержден приказом Минэкономразвития России от 20 мая 2015 г. № 297;
- Федеральный стандарт оценки «Цель оценки и виды стоимости (ФСО N 2)», утвержден приказом Минэкономразвития России от 20 мая 2015 г. № 298;
- Федеральный стандарт оценки «Требования к отчету об оценке (ФСО N 3)», утвержден приказом Минэкономразвития России от 20 мая 2015 г. № 299;
- Федеральный стандарт оценки «Оценка недвижимости (ФСО № 7)», утвержденный приказом Минэкономразвития России от 25.09.2014 г. №611

#### Научная литература:

Грязнова А.Г., Федотова М.А. «Оценка недвижимости», г. Москва, «Финансы и статистика», 2011 г.

#### Информационно-аналитические материалы:

Справочник оценщика недвижимости. Том 1. Корректирующие коэффициенты для сравнительного подхода – Лейфер Л.А.

Справочник оценщика недвижимости. Том 2. Текущие и прогнозные характеристики рынка для доходного подхода – Лейфер Л.А.

Прочие источники информации указаны по тексту отчета об оценке.

**ПРИЛОЖЕНИЯ**  
**ПРИЛОЖЕНИЕ №1**

**ДОКУМЕНТЫ, УСТАНОВЛИВАЮЩИЕ КОЛИЧЕСТВЕННЫЕ И КАЧЕСТВЕННЫЕ  
ХАРАКТЕРИСТИКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ**

Документы, предоставленные Заказчиком

**ФГИС ЕГРН**

полное наименование органа регистрации прав

Раздел 1

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости

**Сведения о характеристиках объекта недвижимости**

На основании запроса от 07.05.2020 г., поступившего на рассмотрение 07.05.2020 г., сообщаем, что согласно записям Единого государственного реестра недвижимости:

Помещение			
(вид объекта недвижимости)			
Лист № ____ Раздела <b>1</b>	Всего листов раздела <b>1</b> : ____	Всего разделов: ____	Всего листов выписки: ____
<b>07.05.2020 № 99/2020/327658926</b>			
Кадастровый номер:		<b>77:01:0004006:2161</b>	

Номер кадастрового квартала:	77:01:0004006
Дата присвоения кадастрового номера:	2013-12-26
Раннее присвоенный государственный учетный номер:	Условный номер: 77-77-11/085/2011-952
Адрес:	127055 Москва , р-н Тверской , ул Новослободская, д 20, этаж 4 - комната Г; помещение I - комнаты 1, 2; помещение I, комната 1 - машиноместа м/м1, м/м2, м/м3, м/м4, м/м5, м/м6, м/м7, м/м8
Площадь:	257.9
Назначение:	Нежилое помещение
Наименование:	данные отсутствуют
Номер, тип этажа, на котором расположено помещение, машино-место:	Этаж № 4
Вид жилого помещения:	данные отсутствуют
Кадастровая стоимость, руб.:	20808333.97

Государственный регистратор		ФГИС ЕГРН
полное наименование должности	подпись	инициалы, фамилия

М.П.

<b>Помещение</b>			
(вид объекта недвижимости)			
Лист №	Раздела <b>1</b>	Всего листов раздела <b>1</b> : _____	Всего разделов: _____
<b>07.05.2020 № 99/2020/327658926</b>			
Кадастровый номер:		<b>77:01:0004006:2161</b>	

Кадастровые номера иных объектов недвижимости, в пределах которых расположен объект недвижимости:	77:01:0004006:1043
Кадастровые номера объектов недвижимости, из которых образован объект недвижимости:	данные отсутствуют
Кадастровые номера образованных объектов недвижимости:	данные отсутствуют
Сведения о включении объекта недвижимости в состав предприятия как имущественного комплекса:	
Сведения о включении объекта недвижимости в состав единого недвижимого комплекса:	
Виды разрешенного использования:	данные отсутствуют

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

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

Государственный регистратор		ФГИС ЕГРН
полное наименование должности	подпись	инициалы, фамилия

М.П.

<b>Помещение</b>			
<small>(вид объекта недвижимости)</small>			
Лист №	Раздела <b>1</b>	Всего листов раздела <b>1</b> : ____	Всего разделов: ____
<b>07.05.2020 № 99/2020/327658926</b>			
Кадастровый номер:		<b>77:01:0004006:2161</b>	

Статус записи об объекте недвижимости:	Сведения об объекте недвижимости имеют статус "актуальные, ранее учтенные"
Особые отметки:	этаж 4 - комната Г; помещение I - комнаты 1, 2; помещения I, комната 1 - машиноместа м/м1, м/м2, м/м3, м/м4, м/м5, м/м6, м/м7, м/м8 Сведения необходимые для заполнения раздела 8 отсутствуют.

Государственный регистратор		ФГИС ЕГРН
полное наименование должности	подпись	инициалы, фамилия

М.П.

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

Помещение	
(вид объекта недвижимости)	
Лист № <u>    </u> Раздела <u>2</u>	Всего листов раздела <u>2</u> : <u>    </u>
Всего разделов: <u>    </u> Всего листов выписки: <u>    </u>	
<b>07.05.2020 № 99/2020/327658926</b>	
Кадастровый номер: <b>77:01:0004006:2161</b>	
1. Правообладатель (правообладатели):	1.1. Общество с ограниченной ответственностью "РЕШЕНИЕ", ИНН: 7707730910
2. Вид, номер и дата государственной регистрации права:	2.1. Собственность, № 77-77-11/085/2011-977 от 07.07.2011
Ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	
3.1.1. вид:	Ипотека, г.Москва, ул.Новослободская, д.20, весь объект: 1) этаж 4 - комната Г; назначен: КЛЕТКА ЛЕСТНИЧ, площадь 13, 5 кв.м 2) этаж 4, помещенис I - комната 1; назначен: ГАРАЖ, площадь 74, 3 кв.м 3) этаж 4, помещенис I - комната 2; назначен: СЛУЖЕБНОЕ, площадь 26, 1 кв.м 4) этаж 4, помещенис I, комната 1 - машиноместо м/м1; назначен: нежилос, 18 5) этаж 4, помещенис I, комната 1 - машиноместо м/м2; назначен: нежилос, 18 6) этаж 4, помещенис I, комната 1 - машиноместо м/м8; назначен: нежилос, 18 7) этаж 4, помещенис I, комната 1 - машиноместо м/м4; назначен: нежилос, 18 8) этаж 4, помещенис I, комната 1 - машиноместо м/м5; назначен: нежилос, 18 9) этаж 4, помещенис I, комната 1 - машиноместо м/м6; назначен: нежилос, 18 10) этаж 4, помещенис I, комната 1 - машиноместо м/м7; назначен: нежилос, 18 11) этаж 4, помещенис I, комната 1 - машиноместо м/м3; назначен: нежилос, 18
дата государственной регистрации:	20.06.2012
номер государственной регистрации:	77-77-11/149/2012-751
3. срок, на который установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	Срок исполнения обязательства по Договору об открытии невозобновляемой кредитной линии от 05.05.2011 №147/15-810 - 05.05.2021 Срок исполнения обязательства по Договору об открытии невозобновляемой кредитной линии от 30.03.2012 №87/15-810 - 30.03.2022
лицо, в пользу которого установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	Коммерческий банк "МИЛБАНК" (Общество с ограниченной ответственностью), ИНН: 7731202936
основание государственной регистрации:	Договор об открытии невозобновляемой кредитной линии от 05.05.2011 №147/15-810; Договор об открытии невозобновляемой кредитной линии от 30.03.2012 №87/15-810; ДОГОВОР ИПОТЕКИ от 28.04.2012 №87-1/15-810, дата регистрации 20.06.2012, №77-77-11/149/2012-751
вид:	Запрещение сделок с имуществом, Запрет на совершение регистрационных действий в отношении объекта недвижимости, расположенного по адресу: г.Москва, ул.Новослободская, д.20, кад.№ 77:01:0004006:2161, Помещение, назначен: нежилос, общая площадь 257, 9

3.1.2.	дата государственной регистрации:	кв. м 04.07.2018
	номер государственной регистрации:	77:01:0004006:2161-77/012/2018-1
	срок, на который установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	
	лицо, в пользу которого установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	
	основание государственной регистрации:	Выписка №3619057886 из постановления №190950039/7754 (ИП № 47927/18/77054-ИП от 09.06.2018, возбужденный на основании ИЛ: ФС024522083 от 13.04.2018, выдавший орган: Арбитражный суд города Москвы), выдавший орган: ОСП по Центральному АО №2 УФССП России по Москве; Судебный пристав-исполнитель Цыплаков Виктор Анатольевич

Государственный регистратор		ФГИС ЕГРН
полное наименование должности	подпись	инициалы, фамилия

М.П.

Помещение		
(вид объекта недвижимости)		
Лист №	Раздела <u>2</u>	
Всего листов раздела <u>2</u> :	Всего разделов: _____	
Всего листов выписки: _____		
<b>07.05.2020 № 99/2020/327658926</b>		
Кадастровый номер: <b>77:01:0004006:2161</b>		
3.1.3.	вид:	Запрещение сделок с имуществом, Запрет на совершение регистрационных действий в отношении объекта недвижимости, расположенного по адресу: г.Москва, ул.Новослободская, д.20, кад.№ 77:01:0004006:2161, Помещение, назначение: нежилое, общая площадь 257,9 кв.м
	дата государственной регистрации:	01.02.2019
	номер государственной регистрации:	77:01:0004006:2161-77/011/2019-2
	срок, на который установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	
	лицо, в пользу которого установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	
	основание государственной регистрации:	Выписка №3884323073 из постановления №1757365942/7743 (ИП № 2198322/18/77043-ИП от 04.07.2018, возбужденный на основании ИЛ: 2476 от 03.07.2018, выдавший орган: Инспекция Федеральной налоговой службы № 7 по г. Москве) от 21.01.2019, выдавший орган: МО по ИПНО; Судебный пристав-исполнитель Зуев Сергей Васильевич
3.1.4.	вид:	Запрещение сделок с имуществом, Запрет на совершение регистрационных действий в отношении объекта недвижимости, расположенного по адресу: г.Москва, ул.Новослободская, д.20, кад.№ 77:01:0004006:2161, Помещение, назначение: нежилое, общая площадь 257,9 кв.м
	дата государственной регистрации:	23.09.2019
	номер государственной регистрации:	77:01:0004006:2161-77/011/2019-3
	срок, на который установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	
	лицо, в пользу которого установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	
	основание государственной регистрации:	Выписка №4355160920 из постановления №1850804145/7743 (ИП № 3077367/19/77043-ИП от 26.06.2019, возбужденный на основании ИЛ: 5905 от 24.06.2019, выдавший орган: Инспекция Федеральной налоговой службы № 7 по г. Москве) от 18.09.2019, выдавший орган: МО по ИПНО; Судебный пристав-исполнитель Холoméва Юлия Викторовна
	вид:	Запрещение сделок с имуществом, Запрет на совершение регистрационных действий в отношении объекта недвижимости, расположенного по адресу: г.Москва, ул.Новослободская, д.20, кад.№ 77:01:0004006:2161, Помещение, назначение: нежилое, общая площадь 257,9 кв.м
	дата государственной регистрации:	10.12.2019
	номер	

3.1.5.	государственной регистрации:	77:01:0004006:2161-77/011/2019-4
	срок, на который установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	
	лицо, в пользу которого установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	
	основание государственной регистрации:	Выписка №4496446276 из постановления №129186660/7739 (ИП № 67839/19/77039-ИП от 19.02.2019, возбужденный на основании ИЛ: 9863 от 13.02.2019, выдавший орган: Инспекция Федеральной налоговой службы № 7 по г. Москве) от 11.11.2019, выдавший орган: МО по ОИПНХ УФССП России по Москве; Судебный пристав-исполнитель Макушев Нургали Рашидович

Государственный регистратор		ФГИС ЕГРН
полное наименование должности	подпись	инициалы, фамилия

М.П.

Помещение		
(вид объекта недвижимости)		
Лист №	Раздела <u>2</u>	Всего листов раздела <u>2</u> : _____
		Всего разделов: _____
		Всего листов выписки: _____
<b>07.05.2020 № 99/2020/327658926</b>		
Кадастровый номер:		<b>77:01:0004006:2161</b>
3.1.6.	вид:	Запрещение сделок с имуществом, Запретить совершать действия по регистрации в отношении недвижимого имущества: г. Москва, ул. Новослободская, д.20, кад. № 77:01:0004006:2161, Помещение, назначен: нежилое, общая площадь 257,9 кв. м
	дата государственной регистрации:	21.02.2020
	номер государственной регистрации:	77:01:0004006:2161-77/011/2020-5
	срок, на который установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	
	лицо, в пользу которого установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	
	основание государственной регистрации:	Выписка №4662123646 из постановления №1903933348/7743 (ИП № 3610795/20/77043-ИП от 04.02.2020, возбужденный на основании ИЛ: 1505 от 31.01.2020, выдавший орган: Инспекция Федеральной налоговой службы № 7 по г. Москве) от 18.02.2020, выдавший орган: МО по ИПНО; Судебный пристав-исполнитель Александров Александр Владимирович
5.	Заявленные в судебном порядке права требования:	данные отсутствуют
6.	Сведения о возражении в отношении зарегистрированного права:	данные отсутствуют
7.	Сведения о наличии решения об изъятии объекта недвижимости для государственных и муниципальных нужд:	данные отсутствуют
8.	Сведения о невозможности государственной регистрации без личного участия правообладателя или его законного представителя:	
9.	Правопритязания и сведения о наличии поступивших, но не рассмотренных заявлений о проведении государственной регистрации права (перехода, прекращения права), ограничения права или обременения объекта недвижимости, сделки в отношении объекта недвижимости:	данные отсутствуют
10.	Сведения об осуществлении государственной регистрации сделки, права, ограничения права без необходимого в силу закона согласия третьего лица, органа:	данные отсутствуют

Государственный регистратор		ФГИС ЕГРН
полное наименование должности	подпись	инициалы, фамилия

М.П.

Раздел 9

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости  
Сведения о части (частях) помещения

Помещение			
(вид объекта недвижимости)			
Лист №	Раздела <b>9</b>	Всего листов раздела <b>9</b> : _____	Всего разделов: _____
Всего листов выписки: _____			
<b>07.05.2020 № 99/2020/327658926</b>			
Кадастровый номер:		<b>77:01:0004006:2161</b>	
Учетный номер части	Площадь, м <sup>2</sup>	Описание местоположения части	Содержание ограничения в использовании или ограничения права на объект недвижимости или обременения объекта недвижимости
данные отсутствуют	весь	данные отсутствуют	Запрещение
данные отсутствуют	весь	данные отсутствуют	Запрещение
данные отсутствуют	весь	данные отсутствуют	Ипотека
данные отсутствуют	весь	данные отсутствуют	Запрещение
данные отсутствуют	весь	данные отсутствуют	Запрещение
данные отсутствуют	весь	данные отсутствуют	Запрещение

Государственный регистратор		ФГИС ЕГРН
полное наименование должности	подпись	инициалы, фамилия

М.П.



900109092\_25113178

**АРБИТРАЖНЫЙ СУД ГОРОДА МОСКВЫ**

115191, г. Москва, ул. Большая Тульская, д. 17

<http://www.msk.arbitr.ru>

Именем Российской Федерации

**Р Е Ш Е Н И Е**г. Москва  
20 марта 2020 г.

Дело № А40-238316/19-24-262 Б

Резолютивная часть решения объявлена 18 марта 2020 г.

Решение в полном объеме изготовлено 20 марта 2020 г.

Арбитражный суд города Москвы в составе:  
судьи Мироненко Э.В. (единолично);  
при ведении протокола секретарем судебного заседания Рожковой Ю.В.,  
рассмотрев в открытом судебном заседании обоснованность заявления ООО «Второй этаж» о признании несостоятельным (банкротом) ООО «Решение»,  
с участием: без явки лиц,

**УСТАНОВИЛ:**

В Арбитражный суд города Москвы 09.09.2019 г. поступило заявление ООО «Второй этаж» о признании несостоятельным (банкротом) ООО «Решение» (ОГРН: 1107746617901, ИНН: 7707730910), обоснованность которого подлежала рассмотрению в настоящем судебном заседании.

В настоящем судебном заседании подлежал рассмотрению вопрос по проверке обоснованности заявления кредитора о признании должника несостоятельным (банкротом).

Заявитель, должник, в судебное заседание не явились, дело рассматривалось в порядке ст. 156 АПК РФ, в отсутствие лиц надлежащим образом извещенных о времени и месте судебного заседания.

Выслушав мнение лиц, участвующих в деле, исследовав и оценив в совокупности материалы дела, суд пришел к следующим выводам.

Как следует из материалов дела, решением единственного участника ООО «Решение» от 15.08.2019 г. было принято решение о ликвидации ООО «Решение» в добровольном порядке и назначении ликвидатора.

При этом, как следует из материалов дела, налоговым органом отказано в государственной регистрации в ЕГРЮЛ факта принятия должником решения о ликвидации в связи с запретом на совершение регистрирующим органом определенных регистрирующих действий в отношении должника на основании постановления СПИ МО ПО ИПНО УФССП по Москве о запрете на совершение регистрирующим органом определенных регистрационных действий.

Также должник пояснил, что в публикации соответствующих сведений в газете «Коммерсант» не успело осуществиться в установленный законом срок.

Требования кредитора-заявителя следует признать обоснованными, поскольку они подтверждены вступившим в законную силу решением Арбитражного суда города Москвы от 31.07.2017 г. по делу №А40-94758/17.

В соответствии с ч.2 ст. 69 АПК РФ обстоятельства, установленные вступившим в законную силу судебным актом арбитражного суда по ранее рассмотренному делу, не доказываются вновь при рассмотрении арбитражным судом другого дела, в котором участвуют те же лица.

Пункт 1 статьи 224 Закона о банкротстве установлено, что в случае, если стоимость имущества должника - юридического лица, в отношении которого принято решение о ликвидации, недостаточна для удовлетворения требований кредиторов, такое юридическое лицо ликвидируется в порядке, предусмотренном настоящим Федеральным законом.

Таким образом, для признания ликвидируемого должника несостоятельным (банкротом) необходимо наличие предусмотренных законом двух оснований - недостаточность стоимости имущества юридического лица для удовлетворения требований кредиторов и наличие решения о ликвидации юридического лица.

Порядок удовлетворения требований кредиторов к должнику, находящемуся в стадии ликвидации регулируется положениями статей 63-64.1 Гражданского кодекса Российской Федерации. При этом кредиторы должника в случае его ликвидации не лишены возможности обратиться в арбитражный суд с заявлением о признании должника несостоятельным (банкротом) при наличии признаков банкротства должника.

Оценка наличия достаточности или недостаточности имущества для удовлетворения требований кредиторов должника в таком случае не должна проверяться судом, так как заявление о признании должника банкротом подается кредитором должника, а не ликвидатором, в силу чего, нормы статьи 224 Закона о банкротстве не должны применяться судом.

В силу пункта 1 статьи 225 Закона о банкротстве арбитражный суд принимает решение о признании ликвидируемого должника банкротом и об открытии конкурсного производства и утверждает конкурсного управляющего; наблюдение, финансовое оздоровление и внешнее управление при банкротстве ликвидируемого должника не применяются.

В материалы дела представлены, как указывалось выше, решение о ликвидации ООО «Решение» в добровольном порядке и назначении ликвидатора, уведомление кредитора о ликвидации ООО «Решение», бухгалтерский баланс должника за 2018 г. с расшифровкой дебиторской и кредиторской задолженности на последнюю отчетную дату.

Кроме того, суд учитывает, что запрет на внесение МИФНС № 46 по Москве изменений в ЕГРЮЛ в отношении должника не влечет за собой невозможность принятия должником решения о ликвидации и проведении в отношении него процедуры банкротства по упрощенной процедуре ликвидируемого должника.

Следовательно, учитывая, что факт нахождения ООО «Решение» в стадии ликвидации установлен, у должника имеется кредиторская задолженность, имущество для удовлетворения требований кредиторов отсутствует, ООО «Решение» надлежит признать банкротом и открыть в отношении него конкурсное производство по упрощенной процедуре ликвидируемого должника и открыть в отношении него конкурсное производство.

Для утверждения конкурсным управляющим должника от ПАУ ЦФО в суд поступило представление на кандидата Ведилина Евгения Игоревича.

Рассмотрев предложенную кандидатуру, суд установил, что она соответствует требованиям норм статей 20, 20.2 Федерального закона «О несостоятельности (банкротстве)», в связи с чем, Ведин Евгений Игоревич подлежит утверждению конкурсным управляющим должника.

Суд также отмечает, что особенности банкротства ликвидируемого должника предусмотрены специальными нормами Закона о банкротстве (статьи 224 - 226), которые не устанавливают обязанности кредитора представлять суду доказательства выполнения должником требований статей 62, 63 Гражданского кодекса Российской Федерации.

## 3

Федерации, поскольку указанными нормами регулируется порядок добровольной ликвидации юридического лица.

На основании изложенного и руководствуясь ст.ст. 2, 3, 4, 6, 20, 20.2, 20.6, 28, 32, 45, 52, 53, 124, 126, 127, 128, 224, 225 ФЗ «О несостоятельности (банкротстве)», ст.ст. 6, 71, 123, 156, 167, 168, 169, 170, 176, 223 АПК РФ, суд

## РЕШИЛ:

Признать Общество с ограниченной ответственностью «Решение» (ОГРН: 1107746617901, ИНН: 7707730910) несостоятельным (банкротом) по упрощенной процедуре ликвидируемого должника.

Открыть в отношении Общества с ограниченной ответственностью «Решение» (ОГРН: 1107746617901, ИНН: 7707730910) конкурсное производство сроком на шесть месяцев.

Включить требование ООО «Второй этаж» в размере 1 100 000 руб. основного долга, 220 084 руб. процентов, 26 201 руб. государственной пошлины, в третью очередь реестра требований кредиторов должника с учетом положений ст.137 ФЗ «О несостоятельности (банкротстве)».

Утвердить конкурсным управляющим ООО «Решение» (ОГРН: 1107746617901, ИНН: 7707730910) Ведилина Евгения Игоревича (ИНН: 482618422972, регистрационный номер в реестре арбитражных управляющих – 501), члена ПАУ ЦФО.

Обязать ликвидатора ООО «Решение» в течение трех дней с даты утверждения конкурсного управляющего передать бухгалтерскую и иную документацию должника, печати и штампы, материальные и иные ценности должника конкурсному управляющему должнику. Акт приема-передачи представить в суд.

Обязать конкурсного управляющего в десятидневный срок с даты его утверждения направить для опубликования сообщение о признании должника банкротом и об открытии конкурсного производства в отношении должника в порядке, установленном ст.ст. 28, 128 Федерального закона «О несостоятельности (банкротстве)». Доказательства проведения публикации представить в суд.

С даты принятия арбитражным судом решения о признании должника банкротом и об открытии конкурсного производства наступают последствия, предусмотренные ст. 126 ФЗ «О несостоятельности (банкротстве)».

Назначить судебное заседание по рассмотрению отчета конкурсного управляющего и по вопросу о возможности завершения конкурсного производства в отношении должника на 02.09.2020 г. на 15 час. 30 мин. в зале 9014, в помещении Арбитражного суда города Москвы по адресу: 115225, г. Москва, ул. Большая Тульская, д. 17.

Конкурсному управляющему заблаговременно до судебного разбирательства представить в суд: либо - отчет о результатах проведения конкурсного производства в соответствии со ст. 147 Закона о банкротстве; либо - документально обоснованное ходатайство о продлении срока конкурсного производства.

Решение может быть обжаловано в Девятый арбитражный апелляционный суд в месячный срок со дня его вынесения.

Судья

Мироненко Э.В.

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

**ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ**

Дата 18.04.2020№ 00-00-4001/5086/2020-71655

На основании запроса от 16.04.2020, поступившего на рассмотрение 16.04.2020, сообщаем, что правообладателю

Общество с ограниченной ответственностью "Решение", ИНН: 7707730910, ОГРН: 1107746617901, за период с 01.01.2016 по 16.04.2020 принадлежали (принадлежат) следующие объекты недвижимости:

1.	1.1.	Вид объекта недвижимости:	Помещение	
		Кадастровый номер:	77:01:0004008:5186	
		Назначение объекта недвижимости:	Нежилое	
		Виды разрешенного использования объекта недвижимости:	данные отсутствуют	
		Адрес:	Москва, р-н Тверской, ул Новослободская, д 20	
		Площадь:	369 кв. м	
	1.2.	Вид права, доля в праве:	Собственность	
		дата государственной регистрации:	29.11.2010	
		номер государственной регистрации:	77-77-11/165/2010-568	
		основание государственной регистрации:	Договор купли-продажи недвижимого имущества от 27.10.2010 с Обществом с ограниченной ответственностью "Компания "Финансовые системы"	
		дата государственной регистрации прекращения права:		
	1.3.	Ограничение прав и обременение объекта недвижимости:		
		1.3.1.	вид:	Ипотека
			номер государственной регистрации:	77:01:0004008:5186-77/011/2017-1
1.3.2.		вид:	Запрещение сделок с имуществом, Запрет на совершение регистрационных действий в отношении объекта недвижимости, расположенного по адресу: г.Москва, ул.Новослободская, д.20, кад.№ 77:01:0004008:5186, помещение, назначение: нежилое, общая площадь 369 кв. м, этаж 4	
			77:01:0004008:5186-77/012/2018-2	

		номер государственной регистрации:	
1.3.3.	вид:		Запрещение сделок с имуществом, Запрет на совершение регистрационных действий в отношении объекта недвижимости, расположенного по адресу: г.Москва, ул.Новослободская, д.20, кад.№ 77:01:0004008:5186, помещение, назначение: нежилое, общая площадь 369 кв. м, этаж 4
	номер государственной регистрации:		77:01:0004008:5186-77/011/2019-3
1.3.4.	вид:		Запрещение сделок с имуществом, Запрет на совершение регистрационных действий в отношении объекта недвижимости, расположенного по адресу: г.Москва, ул.Новослободская, д.20, кад.№ 77:01:0004008:5186, помещение, назначение: нежилое, общая площадь 369 кв. м, этаж 4
	номер государственной регистрации:		77:01:0004008:5186-77/011/2019-4
1.3.5.	вид:		Запрещение сделок с имуществом, Запрет на совершение регистрационных действий в отношении объекта недвижимости, расположенного по адресу: г.Москва, ул.Новослободская, д.20, кад.№ 77:01:0004008:5186, помещение, назначение: нежилое, общая площадь 369 кв. м, этаж 4
	номер государственной регистрации:		77:01:0004008:5186-77/011/2019-5
1.3.6.	вид:		Запрещение сделок с имуществом, Запретить совершать действия по регистрации в отношении недвижимого имущества: г.Москва, ул.Новослободская, д.20, кад.№ 77:01:0004008:5186, помещение, назначение: нежилое, общая площадь 369 кв. м, этаж 4
	номер государственной регистрации:		77:01:0004008:5186-77/011/2020-6
2.	2.1.	Вид объекта недвижимости:	Помещение
		Кадастровый номер:	77:01:0004006:2161
		Назначение объекта недвижимости:	Нежилое
		Виды разрешенного использования объекта недвижимости:	данные отсутствуют
		Адрес:	г.Москва, ул.Новослободская, д.20
		Площадь:	257, 9 кв. м
	2.2.	Вид права, доля в праве:	Собственность
		дата государственной регистрации:	07.07.2011
		номер государственной регистрации:	77-77-11/085/2011-977

	основание государственной регистрации:	Договор купли-продажи недвижимого имущества с ООО "Трансавтолиз" от 08.06.2011 №ТЛ/11-53
	дата государственной регистрации прекращения права:	
2.3.	Ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	
2.3.1.	вид:	Запрещение сделок с имуществом, Запрет на совершение регистрационных действий в отношении объекта недвижимости, расположенного по адресу: г.Москва, ул.Новослободская, д.20, кад.№ 77:01:0004006:2161, Помещение, назначение: нежилое, общая площадь 257, 9 кв. м
	номер государственной регистрации:	77:01:0004006:2161-77/012/2018-1
2.3.2.	вид:	Запрещение сделок с имуществом, Запрет на совершение регистрационных действий в отношении объекта недвижимости, расположенного по адресу: г.Москва, ул.Новослободская, д.20, кад.№ 77:01:0004006:2161, Помещение, назначение: нежилое, общая площадь 257, 9 кв. м
	номер государственной регистрации:	77:01:0004006:2161-77/011/2019-2
2.3.3.	вид:	Запрещение сделок с имуществом, Запрет на совершение регистрационных действий в отношении объекта недвижимости, расположенного по адресу: г.Москва, ул.Новослободская, д.20, кад.№ 77:01:0004006:2161, Помещение, назначение: нежилое, общая площадь 257, 9 кв. м
	номер государственной регистрации:	77:01:0004006:2161-77/011/2019-3
2.3.4.	вид:	Запрещение сделок с имуществом, Запрет на совершение регистрационных действий в отношении объекта недвижимости, расположенного по адресу: г.Москва, ул.Новослободская, д.20, кад.№ 77:01:0004006:2161, Помещение, назначение: нежилое, общая площадь 257, 9 кв. м
	номер государственной регистрации:	77:01:0004006:2161-77/011/2019-4
2.3.5.	вид:	Запрещение сделок с имуществом, Запретить совершать действия по регистрации в отношении недвижимого имущества: г.Москва, ул.Новослободская, д.20, кад.№ 77:01:0004006:2161, Помещение, назначение: нежилое, общая площадь 257, 9 кв. м
	номер государственной регистрации:	77:01:0004006:2161-77/011/2020-5
2.3.6.	вид:	

		Ипотека, г.Москва, ул.Новослободская, д.20, весь объект этаж 4 - комната Г; помещение I - комнаты 1, 2; помещение I, комната 1 - машиноместа м/м1, м/м2, м/м3, м/м4, м/м5, м/м6, м/м7, м/м8
		номер государственной регистрации: 77-77-11/149/2012-751
3.	Получатель выписки:	Ведилин Евгений Игоревич

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

Инженер 1 категории  
(полное наименование должности)

(подпись, М.П.)

Топчий Анна Сергеевна  
(инициалы, фамилия)

Подготовлено с использованием системы КонсультантПлюс

Унифицированная форма № ИНВ-22  
 Утверждена постановлением Госкомстата  
 России от 18.08.98 № 88

Общество с ограниченной ответственностью "Решение" <small>(организация)</small>	Форма по ОКУД по ОКПО	Код
		0317018
		67942869

(структурное подразделение)

Номер документа	Дата составления
1/И	16.06.2020

**П Р И К А З**  
 ( постановление, распоряжение )  
 о проведении инвентаризации

Для проведения инвентаризации имущества ООО "Решение"

назначается рабочая инвентаризационная комиссия в составе:

Председатель комиссии	Конкурсный управляющий <small>(должность)</small>	<u>Ведилин Евгений Игоревич</u> <small>(фамилия, имя, отчество)</small>
Члены комиссии:	Конкурсный управляющий <small>(должность)</small>	<u>Ведилин Евгений Игоревич</u> <small>(фамилия, имя, отчество)</small>
	<small>(должность)</small>	<small>(фамилия, имя, отчество)</small>
	<small>(должность)</small>	<small>(фамилия, имя, отчество)</small>

Инвентаризации подлежат основные средства, товарно-материальные ценности, нематериальные активы  
(наименование имущества, обязательств)  
 расчет с дебиторами, наличные денежные средства, финансовые вложения (доли в уставных капиталах юр.л., ценные бумаги).

К инвентаризации приступить « 16 » июня 2020 г.  
 и окончить « 16 » июня 2020 г.

Причина инвентаризации Решение Арбитражного суда г. Москвы от 20 марта 2020 года  
(контрольная проверка, смены материально ответственных лиц, переизбрания и т.д.)  
 по Делу № А40-238316/19-24-262 Б

Материалы по инвентаризации сдать в бухгалтерию  
 ООО "Решение"

не позднее « 16 » июня 2020 г.

Руководитель  
Конкурсный управляющий  
(должность)



Ведилин Евгений Игоревич  
(расшифровка подписи)

Подготовлено с использованием системы КонсультантПлюс

Унифицированная форма № ИНВ-3  
 Утверждена постановлением Госкомстата  
 России от 18.08.98 № 88

Код	
0317004	
67942869	
68.32	
1/И	
16.06.2020	
16.06.2020	
16.06.2020	

Форма по ОКУД  
 по ОКПО

Общество с ограниченной ответственностью "Решение"

(организация)

(структурное подразделение)

Основание для проведения инвентаризации:

приказ, постановление, распоряжение  
 (неужное зачеркнуть)

Вид деятельности

номер  
 дата

16.06.2020  
 16.06.2020  
 16.06.2020

Дата начала инвентаризации  
 Дата окончания инвентаризации  
 Вид операции

Номер документа	Дата составления
2/ИКП	16.06.2020

**ИНВЕНТАРИЗАЦИОННАЯ ОПИСЬ  
 товарно-материальных ценностей**

Товарно-материальные ценности

(вид товарно-материальных ценностей)

находящиеся в собственности организации

(в собственности организации, полученные для переработки)

**РАСПИСКА**

К началу проведения инвентаризации все расходные и приходные документы на товарно-материальные ценности сданы в бухгалтерию и все товарно-материальные ценности, поступившие на мою (нашу) ответственность, оприходованы, а выбывшие списаны в расход.

Материально ответственное (ые) лицо (а):  
 Конкурсный управляющий  
 (должность)

Ведилин Е.И.  
 (расшифровка подписи)

(должность)

(расшифровка подписи)

Произведено снятие фактических остатков ценностей по состоянию на « 16 » июня 2020 г.



Подготовлено с использованием системы КонсультантПлюс

4-я страница формы № ИНВ-3

Итого по описи :

а) количество порядковых номеров \_\_\_\_\_ НОЛЬ \_\_\_\_\_  
 (подпись)

б) общее количество единиц фактически \_\_\_\_\_ НОЛЬ \_\_\_\_\_  
 (подпись)

в) на сумму фактически \_\_\_\_\_ НОЛЬ \_\_\_\_\_ руб. 00 коп.  
 (подпись)

Все цены, подсчеты итогов по строкам, страницам и в целом по инвентаризационной описи товарно-материальных ценностей проверены.

Председатель комиссии \_\_\_\_\_ Ведилин Е.И.  
 (должность) (подпись) (расшифровка подписи)

Члены комиссии: \_\_\_\_\_ Ведилин Е.И.  
 Конкурсный управляющий (должность) (подпись) (расшифровка подписи)

\_\_\_\_\_ (подпись) (расшифровка подписи)

\_\_\_\_\_ (должность) (подпись) (расшифровка подписи)

\_\_\_\_\_ (должность) (подпись) (расшифровка подписи)

Все товарно-материальные ценности, поименованные в настоящей инвентаризационной описи с № \_\_\_\_\_ по № \_\_\_\_\_, комиссией проверены в натуре в моем (нашем) присутствии и внесены в опись, в связи с чем претензий к инвентаризационной комиссии не имею (не имеем). Товарно-материальные ценности, перечисленные в описи, находятся на моем (нашем) ответственном хранении.

Лицо (а), ответственное (ые) за сохранность товарно-материальных ценностей: \_\_\_\_\_ Ведилин Е.И.  
 Конкурсный управляющий (должность) (подпись) (расшифровка подписи)

\_\_\_\_\_ (должность) (подпись) (расшифровка подписи)

\_\_\_\_\_ (должность) (подпись) (расшифровка подписи)

Указанные в настоящей описи \_\_\_\_\_ 16 " \_\_\_\_\_ 2020 \_\_\_\_\_ июня \_\_\_\_\_  
 данные и расчеты проверил \_\_\_\_\_ Конкурсный управляющий \_\_\_\_\_ Ведилин Е.И.  
 (должность) (подпись) (расшифровка подписи)

\_\_\_\_\_ 16 " \_\_\_\_\_ июня \_\_\_\_\_  
 (должность) (подпись) (расшифровка подписи)



Подготовлено с использованием системы КонсультантПлюс

Унифицированная форма № ИНВ-1а  
 Утверждена постановлением Госкомстата  
 России от 18.08.98 № 88

Форма по ОКУД	Код
0317002	
по ОКПО	
67942869	

Общество с ограниченной ответственностью "Решение"

(организация)

(структурное подразделение)

Основание для проведения инвентаризации:

приказ, восстановление, распоряжение

(необязательно вписывать)

Вид деятельности

номер

дата

Дата начала инвентаризации

Дата окончания инвентаризации

Вид операции

Номер документа	Дата составления
3/ИКП	16.06.2020

**ИНВЕНТАРИЗАЦИОННАЯ ОПИСЬ**

нематериальных активов

Нематериальные активы ООО "Решение"

Местонахождение 127055, г. Москва, ул. Новослободская, д. 20, эт.4, комн. 9

**РАСПИСКА**

К началу проведения инвентаризации все расходные и приходные документы на нематериальные активы сданы в бухгалтерию, и все нематериальные активы, оприходованы, а выбывшие списаны в расход.

Лицо(а), ответственное(ые) за сохранность документов, удостоверяющих право организации на нематериальные активы:

Конкурсный  
 управляющий

(должность)

(должность)

Ведилин Е.И.

(подпись)

(расшифровка подписи)

(подпись)

(расшифровка подписи)



Подготовлено с использованием системы КонсультантПлюс

3-я страница формы № ИНВ-1а

Итого по описи:

а) количество порядковых номеров \_\_\_\_\_ (прописью) \_\_\_\_\_ руб. \_\_\_\_\_ коп.

б) на сумму фактически \_\_\_\_\_ (прописью) \_\_\_\_\_ руб. \_\_\_\_\_ коп.

Все подсчеты итогов по строкам, страницам и в целом по инвентаризационной описи нематериальных активов проверены.

Председатель комиссии  
 Конкурсный управляющий \_\_\_\_\_ (подпись) \_\_\_\_\_ Ведилин Е.И. (расшифровка подписи)

Члены комиссии:  
 Конкурсный управляющий \_\_\_\_\_ (подпись) \_\_\_\_\_ Ведилин Е.И. (расшифровка подписи)

\_\_\_\_\_ (подпись) \_\_\_\_\_ (расшифровка подписи)

\_\_\_\_\_ (подпись) \_\_\_\_\_ (расшифровка подписи)

Все нематериальные активы, поименованные в настоящей инвентаризационной описи с № \_\_\_\_\_ по № \_\_\_\_\_, комиссией проверены в моем (нашем) присутствии и внесены в опись, в связи с чем претензий к инвентаризационной комиссии не имею (не имеем). Документы, удостоверяющие права организации на нематериальные активы, перечисленные в описи, находятся на моем (нашем) ответственном хранении

Лицо(а), ответственное(ые) за сохранность документов, удостоверяющих право организации на нематериальные активы:

Конкурсный управляющий \_\_\_\_\_ (подпись) \_\_\_\_\_ Ведилин Е.И. (расшифровка подписи)

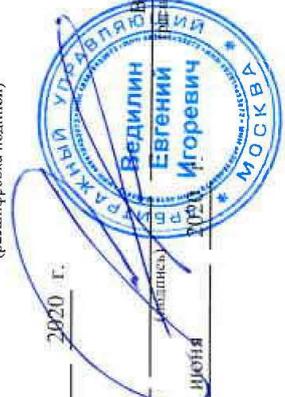
\_\_\_\_\_ (подпись) \_\_\_\_\_ (расшифровка подписи)

" 16 " июня 2020 г.

Указанные в настоящей описи данные и расчеты проверил

Конкурсный управляющий \_\_\_\_\_ (подпись) \_\_\_\_\_ Ведилин Е.И. (расшифровка подписи)

" 16 " июня 2020 г.



Подготовлено с использованием системы КонсультантПлюс

Унифицированная форма № ИНВ-16  
Утверждена постановлением Госкомстата  
России от 18.08.98 № 88

Код
0317014
67942869
68.32
1/И
16.06.2020
16.06.2020
16.06.2020

Форма по ОКУД  
по ОКПО

Общество с ограниченной ответственностью "Решение"

(организация)

(структурное подразделение)

Основание для проведения инвентаризации:

приказ, постановление, распоряжение  
(необязательно)

Вид деятельности

номер  
дата

Дата начала инвентаризации

Дата окончания инвентаризации

Вид операции

Номер документа	Дата составления
6/ИКП	16.06.2020

**ИНВЕНТАРИЗАЦИОННАЯ ОПИСЬ**

ценных бумаг и бланков документов строгой отчетности  
РАСПИСКА

К началу проведения инвентаризации все расходные и приходные документы на ценные бумаги и бланки документов строгой отчетности сданы в бухгалтерию и все ценные бумаги и бланки документов строгой отчетности, поступившие на-мю (нашу) ответственность, оприходованы, а выбывшие списаны в расход.

Материально ответственное(ые) лицо(а): Конкурсный управляющий

(должность)

Ведилин Е.И.

(расшифровка подписи)

(должность)

(расшифровка подписи)

В результате проведения инвентаризации произведен подсчет фактического наличия ценных бумаг и бланков документов строгой отчетности по состоянию на « 16 » июня 2020 г.

При инвентаризации установлено следующее:





Подготовлено с использованием системы КонсультантПлюс

4-я страница формы № ИНВ-16

Итого по описи: \_\_\_\_\_ руб. коп.

а) количество порядковых номеров \_\_\_\_\_ (подпись)

б) общее количество единиц фактически \_\_\_\_\_ (подпись)

в) на сумму фактически \_\_\_\_\_ (подпись)

Все подчеты итогов по строкам, страницам и в целом по инвентаризационной описи произведены.

Председатель комиссии \_\_\_\_\_ (подпись) Ведилин Е.И. (расшифровка подписи)

Члены комиссии: \_\_\_\_\_ (подпись) Ведилин Е.И. (расшифровка подписи)

\_\_\_\_\_ (подпись) \_\_\_\_\_ (расшифровка подписи)

\_\_\_\_\_ (подпись) \_\_\_\_\_ (расшифровка подписи)

Все ценные бумаги и бланки документов строгой отчетности, поименованные в настоящей инвентаризационной описи с № \_\_\_\_\_ по № \_\_\_\_\_ комиссией проверены в натуре в моем (нашем) присутствии внесены в опись, в связи с чем претензий к инвентаризационной комиссии не имею (не имеем). Ценные бумаги и бланки документов строгой отчетности, перечисленные в описи, находятся на моем (нашем) ответственном хранении.

Материально ответственное(ые) лицо(а): \_\_\_\_\_ (подпись) Ведилин Е.И. (расшифровка подписи)

\_\_\_\_\_ (подпись) \_\_\_\_\_ (расшифровка подписи)

« 16 » \_\_\_\_\_ 2020 г.

Конкурсный управляющий \_\_\_\_\_ (подпись) Ведилин Е.И. (расшифровка подписи)

« 16 » \_\_\_\_\_ 2020 г.

Объяснение причин излишков или недостач \_\_\_\_\_

Материально ответственное(ые) лицо(а): \_\_\_\_\_ (подпись)

\_\_\_\_\_ (подпись)

Решение руководителя организации: \_\_\_\_\_ (подпись) Ведилин Е.И. (расшифровка подписи)

\_\_\_\_\_ (подпись) \_\_\_\_\_ (расшифровка подписи)

« 16 » \_\_\_\_\_ 2020 г.



Подготовлено с использованием системы КонсультантПлюс

Унифицированная форма № ИНВ-15  
Утвержденная Постановлением Госкомстата России  
от 18.08.1998 № 88

Форма по ОКУД	Код
Общество с ограниченной ответственностью "Решение" (организация)	0317013
по ОКПО	67942869
(структурное подразделение)	
Вид деятельности	68.32
Основание для проведения инвентаризации: <u>приказ, постановление, распоряжение</u> (ненужное зачеркнуть)	номер 1/И
	дата 16.06.2020
Вид операции	

АКТ	Номер документа	Дата составления
	5/ИКП	16.06.2020

**инвентаризации наличных денежных средств,**  
находящихся по состоянию на " 16 " июня 2020 г.

**РАСПИСКА**

К началу проведения инвентаризации все расходные и приходные документы на денежные средства сданы в бухгалтерию и все денежные средства, разные ценности и документы, поступившие на мою ответственность, оприходованы, а выбывшие списаны в расход.

Материально ответственное лицо: Конкурсный управляющий Ведилин Е.И.  
(должность) (подпись) (расшифровка подписи)

Акт составлен комиссией, которая установила следующее:

- 1) наличных денег \_\_\_\_\_ руб. \_\_\_\_\_ коп.
- 2) марок \_\_\_\_\_ руб. \_\_\_\_\_ коп.
- 3) ценных бумаг \_\_\_\_\_ руб. \_\_\_\_\_ коп.
- 4) \_\_\_\_\_ руб. \_\_\_\_\_ коп.
- 5) \_\_\_\_\_ руб. \_\_\_\_\_ коп.

Итого фактическое наличие на сумму \_\_\_\_\_ руб. \_\_\_\_\_ коп.  
(цифрами)

\_\_\_\_\_ руб. \_\_\_\_\_ коп.  
(прописью)

По учетным данным на сумму \_\_\_\_\_ руб. \_\_\_\_\_ коп.  
(цифрами)

\_\_\_\_\_ руб. \_\_\_\_\_ коп.  
(прописью)

**Результаты инвентаризации:** излишек \_\_\_\_\_ руб. \_\_\_\_\_ коп.  
недостача \_\_\_\_\_ руб. \_\_\_\_\_ коп.

Последние номера кассовых ордеров: приходного № \_\_\_\_\_  
расходного № \_\_\_\_\_

Председатель комиссии: Конкурсный управляющий Ведилин Е.И.  
(должность) (подпись) (расшифровка подписи)

Члены комиссии: Конкурсный управляющий Ведилин Е.И.  
(должность) (подпись) (расшифровка подписи)

\_\_\_\_\_ (должность) \_\_\_\_\_ (подпись) \_\_\_\_\_ (расшифровка подписи)

\_\_\_\_\_ (должность) \_\_\_\_\_ (подпись) \_\_\_\_\_ (расшифровка подписи)

Подтверждаю, что денежные средства, перечисленные в акте, находятся на моем ответственном хранении.

Материально ответственное лицо: Конкурсный управляющий Ведилин Е.И.  
(должность) (подпись) (расшифровка подписи)

" 16 " июня 2020 г.







Подготовлено с использованием системы КонсультантПлюс

Унифицированная форма № ИНВ-1  
Утверждена постановлением Госкомстата  
России от 18.08.98 № 88

Исд	
Форма по ОКУД	0317001
по ОКПО	67942869

Общество с ограниченной ответственностью "Решение"

(организация)

(структурное подразделение)

Вид деятельности	68.32
номер	1/И
дата	16.06.2020
Дата начала инвентаризации	16.06.2020
Дата окончания инвентаризации	16.06.2020
Вид операции	

Основание для проведения инвентаризации:  
приказ, постановление, распоряжение  
(выпускается записью)

Номер документа	Дата составления
1/ИКП	16.06.2020

**ИНВЕНТАРИЗАЦИОННАЯ ОПИСЬ**  
основных средств

Основные средства ООО "Решение"

находящиеся в собственности организации

(в собственности организации, на отчужденном земельном, в т.ч. арестованном)

Местонахождение 127055, г. Москва, ул. Новослободская, д. 20, эт. 4, комн. 9

Арендодатель \*

**РАСПИСКА**

К началу проведения инвентаризации все расходные и приходные документы на основные средства сланы в бухгалтерию, и все основные средства, поступившие на мою (нашу) ответственность, оприходованы, а выывывшие списаны в расход.

Лицо(а), ответственное(ые) за сохранность основных средств:

Конкурсный  
управляющий

(подпись)

Веделин Е.И.

(расшифровка подписи)

(должность)

(подпись)

(расшифровка подписи)

(должность)

(подпись)

(расшифровка подписи)

\* Заполняется по основным средствам, полученным по договору аренды.



3-я страница формы № ИНВ-1

Итого по описи:

- а) количество порядковых номеров \_\_\_\_\_ (прописью)
- б) общее количество единиц фактически два \_\_\_\_\_ (прописью)
- в) на сумму фактически \_\_\_\_\_ руб. \_\_\_\_\_ коп.

Все подсчеты итогов по строкам, страницам и в целом по инвентаризационной описи основных средств проверены.

Председатель комиссии  
 Конкурсный управляющий (должность) \_\_\_\_\_ Ветилин Е.И. (расшифровка подписи)

Члены комиссии:  
 Конкурсный управляющий (должность) \_\_\_\_\_ Ветилин Е.И. (расшифровка подписи)  
 \_\_\_\_\_ (должность) \_\_\_\_\_ (подпись) \_\_\_\_\_ (расшифровка подписи)  
 \_\_\_\_\_ (должность) \_\_\_\_\_ (подпись) \_\_\_\_\_ (расшифровка подписи)

Все основные средства, поименованные в настоящей инвентаризационной описи с № \_\_\_\_\_ по № \_\_\_\_\_, комиссией проверены в натуре в моем (нашем) присутствии и внесены в опись, в связи с чем претензий к инвентаризационной комиссии не имею (не имеем). Основные средства, перечисленные в описи, находятся на моем (нашем) ответственном хранении.

Лично(а), ответственное(ые) за сохранность основных средств: \_\_\_\_\_  
 Конкурсный управляющий (должность) \_\_\_\_\_ Ветилин Е.И. (расшифровка подписи)  
 \_\_\_\_\_ (должность) \_\_\_\_\_ (подпись) \_\_\_\_\_ (расшифровка подписи)  
 \_\_\_\_\_ (должность) \_\_\_\_\_ (подпись) \_\_\_\_\_ (расшифровка подписи)

« 16 » \_\_\_\_\_ ИЮНЯ  
 Конкурсный управляющий \_\_\_\_\_ Ветилин Е.И. (расшифровка подписи)  
 « 16 » \_\_\_\_\_ ИЮНЯ  


Указанные в настоящей описи данные и расчеты проверил



ЕДИНЫЙ ГОСУДАРСТВЕННЫЙ РЕЕСТР ПРАВ НА НЕДВИЖИМОЕ ИМУЩЕСТВО И СДЕЛОК С НИМ

# СВИДЕТЕЛЬСТВО

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

Дата выдачи: "07" июля 2011 года

Документы-основания: • Договор купли-продажи недвижимого имущества с ООО "Трансавтолиз" от 08.06.2011 №ТЛ/11-53

Субъект (субъекты) права: Общество с ограниченной ответственностью "РЕШЕНИЕ", ИНН: 7707730910, ОГРН: 1107746617901, наименование регистрирующего органа: Межрайонной инспекцией Федеральной налоговой службы №46 по г.Москве, КПП: 770701001; адрес (место нахождения) постоянно действующего исполнительного органа: Россия, МОСКВА, ул.НОВОСЛОБОДСКАЯ, д.20, эт.4 комн.9

Вид права: Собственность

Объект права: Помещение, назначение: нежилое, общая площадь 257,9 кв. м, номера на поэтажном плане: этаж 4 - комната Г; помещение I - комнаты 1, 2; помещение I, комната 1 - машиноместа м/м1, м/м2, м/м3, м/м4, м/м5, м/м6, м/м7, м/м8, адрес объекта: г.Москва, ул.Новослободская, д.20

Кадастровый (или условный) номер: 77-77-11/085/2011-952

Существующие ограничения (обременения) права: не зарегистрировано  
о чем в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним "07" июля 2011 года сделана запись регистрации № 77-77-11/085/2011-977

МОСКВА



Регистратор

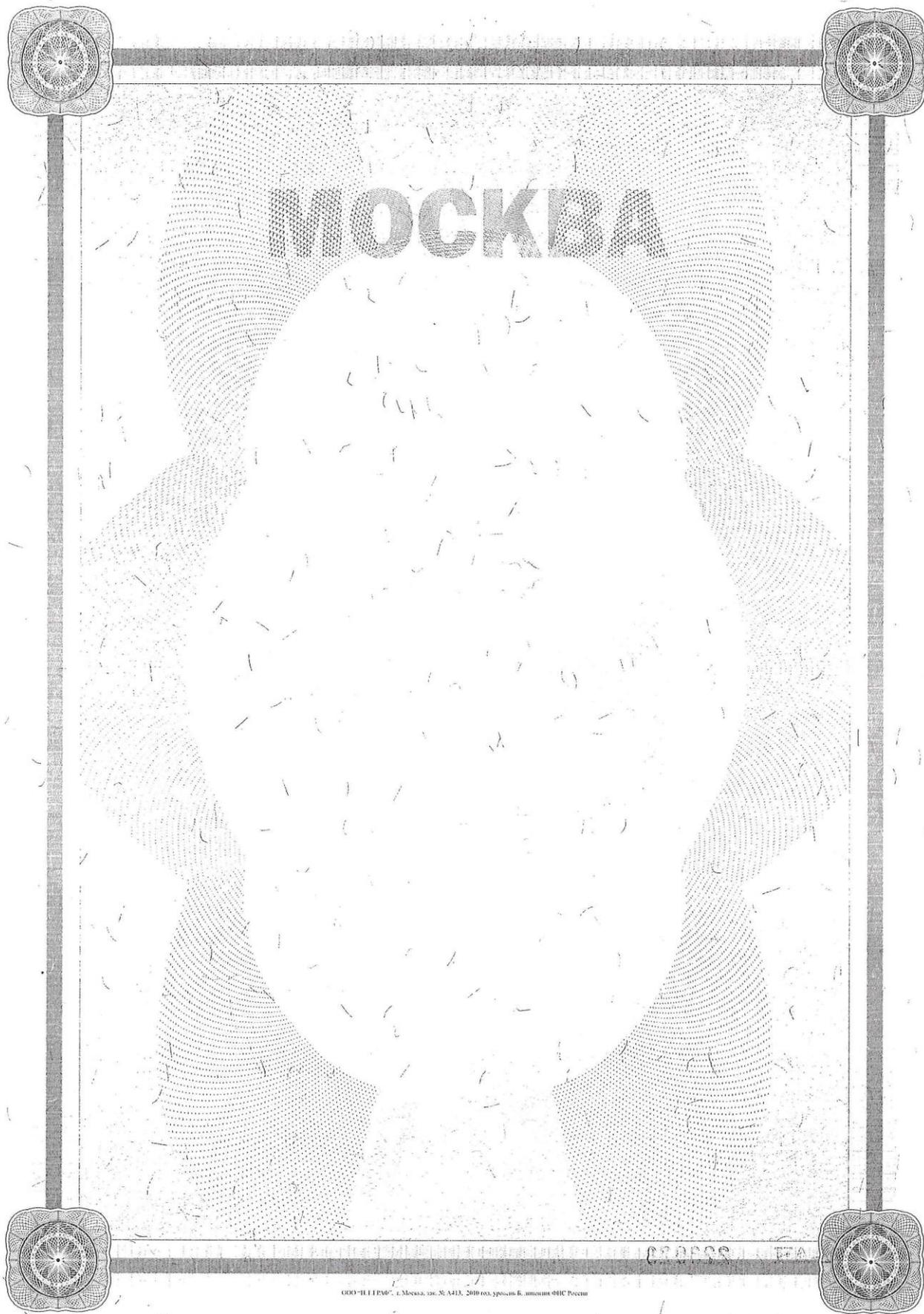
Васильченко С. Г.

М.П.

(подпись)

77-АН 223029





ООО "Н.И.РМФ", г. Москва, ул. № А413, 2010 год, уровень В, лицензия ФИС России

**ДОГОВОР № ТЛ/11-53**  
**КУПЛИ-ПРОДАЖИ НЕДВИЖИМОГО ИМУЩЕСТВА**

Город Москва

«08» июня 2011 года

**Общество с ограниченной ответственностью «Трансавтолиз»**, зарегистрировано 24.02.1998 года за №567.903 Московской регистрационной палатой (свидетельство серия ЛК № 000399), запись в Единый государственный реестр юридических лиц внесена 05.08.2002 г. Межрайонной инспекцией МНС России №39 по г.Москве (свидетельство серия 77 № 007867451), ИНН / КПП 7720220965 / 772001001, ОГРН 1027739043991, ОКПО 18367273, имеющее р/с 40702810238210101157 в Московском банке ОАО «Сбербанк России», к/с 30101810400000000225, БИК 044525225, находящееся по адресу: 111024, г.Москва, ул.1-я Энтузиастов, д.12а, в лице Генерального директора Агальцовой Веры Олеговны, действующей на основании Устава, именуемое в дальнейшем «**Продавец**», с одной стороны и

**Общество с ограниченной ответственностью «РЕШЕНИЕ»**, зарегистрировано 04 августа 2010 года Межрайонной инспекцией ФНС России №46 по г.Москве (свидетельство серия 77 № 013018792), ИНН/КПП 7707730910/770701001, ОГРН 1107746617901, ОКПО 67942869, имеющее р/с 40702810800000001246 в ООО КБ «МИЛБАНК», к/с 30101810900000000304, БИК 044579304, находящееся по адресу: 127055, г. Москва, ул. Новослободская, д.20, этаж 4, комн. №9, в лице Генерального директора Долгова Владимира Алексеевича, действующего на основании Устава, именуемое в дальнейшем «**Покупатель**», с другой стороны, вместе именуемые «**Стороны**», заключили настоящий Договор о нижеследующем:

**1. Предмет Договора**

1.1. Продавец обязуется передать в собственность Покупателя следующее недвижимое имущество (далее – «Недвижимое имущество»):

- Помещения в здании, расположенном по адресу: 127055, г.Москва, ул.Новослободская, д.20, общей площадью 257,9 кв. м., в том числе:

Этаж 4 ком. Г, пом.1 ком.1 (м/м 1-8), 1, 2

Покупатель обязуется принять его и оплатить за него сумму, указанную в настоящем Договоре.

Состав помещений определен в кадастровом паспорте помещения 02 10 10 0138079 (учетный номер 715/10 (04301236:0010, 0032) выданном 04.02.2011 г. ГУП МосгорБТИ (Центральное ТБТИ № 3), и экспликации 02 10 11 0004469, выданной 11.04.2011 г. Центральным ТБТИ г. Москвы.

1.2. Продаваемое Недвижимое имущество, указанное в п.1.1. настоящего Договора, принадлежит Продавцу на праве собственности, что подтверждается Свидетельством о государственной регистрации права 77 АМ №339010, выданным управлением Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Москве 18 августа 2010 года, о чем в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним 18 августа 2010 года сделана запись регистрации № 77-77-11/146/2010 - 554.

1.3. Переход права собственности на Недвижимое имущество подлежит государственной регистрации в порядке, установленном Гражданским кодексом РФ и Федеральным законом от 21.07.1997 г. № 122-ФЗ «О государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним».

**2. Оплата и порядок расчетов**

2.1. Цена Недвижимого имущества, указанного в п.1.1. настоящего Договора, составляет 6 976 000 (Шесть миллионов девятьсот семьдесят шесть тысяч) рублей 00 копеек, включая НДС 18% - 1 064 135,59 (Один миллион шестьдесят четыре тысячи сто тридцать пять) рублей 59 копеек.

2.2. Покупатель обязуется уплатить сумму, указанную в п.2.1. настоящего Договора, в течение 45 (Сорока пяти) календарных дней с даты подписания настоящего Договора путем перечисления денежных средств на расчетный счет Продавца.

2.3. Все расходы по регистрации перехода права собственности на Недвижимое имущество по настоящему Договору несет Покупатель.

**3. Обременения и ограничения недвижимого имущества**

3.1. Продавец гарантирует, что Недвижимое имущество, находящееся в собственности Продавца и приобретаемое по настоящему Договору в собственность Покупателем, в споре и под арестом не состоит.

**4. Обязательства сторон**

- 4.1. Продавец обязан передать по настоящему Договору Недвижимое имущество.
- 4.2. Передача Продавцом Недвижимого имущества и принятие его Покупателем осуществляется по Акту приема-передачи Недвижимого имущества (Приложение № 1) в течение пяти календарных дней с момента подписания настоящего Договора. Подписанный Сторонами Акт приема-передачи свидетельствует о фактической передаче Недвижимого имущества.
- 4.3. В момент подписания Сторонами Акта приема-передачи Недвижимого имущества Продавец передает Покупателю все относящиеся к нему документы, в том числе документы, необходимые для регистрации перехода права собственности в территориальных органах Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Москве.
- 4.4. Обязанность Продавца по передаче Недвижимого имущества Покупателю считается исполненной с момента подписания Сторонами Акта приема-передачи Недвижимого имущества.
- 4.5. Покупатель обязан оплатить цену Недвижимого имущества в порядке и сроки, установленные настоящим Договором, и принять переданное по настоящему Договору Недвижимое имущество. Обязанность Покупателя принять Недвижимое имущество считается исполненной в момент подписания Сторонами Акта приема-передачи Недвижимого имущества.
- 4.6. Покупатель обязан подать документы в территориальный орган Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Москве для государственной регистрации перехода права собственности на Недвижимое имущество после подписания Сторонами Акта приема-передачи Недвижимого имущества, при условии передачи ему Продавцом всех необходимых для регистрации документов.
- 4.7. Покупатель несет риск случайной гибели или порчи Недвижимого имущества с момента фактической передачи ему Недвижимого имущества Продавцом по Акту приема-передачи.
- 4.8. Продавец несет бремя расходов по Недвижимому имуществу и имеет право на получение дохода по нему до момента государственной регистрации перехода права собственности.
- 4.9. Покупатель обязан переоформить договор аренды на земельный участок, на котором расположено Недвижимое имущество, в течение трех месяцев после государственной регистрации права собственности Покупателя на Недвижимое имущество. Продавец обязуется оказать содействие Покупателю в переоформлении договора аренды земельного участка.
- 4.10. Покупатель не вправе распоряжаться (продажа, дарение, уступка, аренда) приобретаемым в соответствии с условиями настоящего Договора Недвижимым имуществом до момента государственной регистрации перехода к нему права собственности в соответствии с нормами гражданского законодательства.
- 4.11. В случае нарушения срока оплаты, установленного п.2.2. настоящего Договора, Покупатель обязан уплатить Продавцу пеню в размере 0,1% от неоплаченной суммы за каждый день просрочки платежа.
- 4.12. В случае нарушения срока передачи Недвижимого имущества, установленного п.4.2. настоящего Договора, Продавец обязан уплатить Покупателю штраф в размере 0,1% от цены Недвижимого имущества за каждый день просрочки.
- 4.13. С момента передачи Недвижимого имущества Покупателю до момента полного расчета по настоящему Договору Недвижимое имущество не находится в залоге у Продавца.

#### **5. Заключительные положения**

- 5.1. Настоящий Договор составлен в трех подлинных экземплярах, имеющих одинаковую юридическую силу, по одному для каждой из сторон и один для территориального органа Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Москве.
- 5.2. Не урегулированные настоящим Договором вопросы разрешаются в соответствии с законодательством Российской Федерации.
- 5.3. Споры, возникающие в процессе исполнения настоящего Договора, Стороны будут разрешать путем переговоров. Не урегулированные Сторонами споры подлежат рассмотрению в Арбитражном суде г. Москвы.

5.4. После подписания обеими Сторонами настоящего Договора все предварительные переговоры по нему, переписка, соглашения и протоколы о намерениях по вопросам, так или иначе касающимся настоящего Договора, теряют юридическую силу.

5.5. Все изменения, дополнения и исправления по тексту настоящего Договора имеют юридическую силу только при взаимном их удостоверении представителями Сторон в каждом отдельном случае. Одностороннее внесение изменений и дополнений в настоящий Договор не допускается.

5.6. Настоящий Договор вступает в силу с момента его подписания обеими Сторонами и действует до полного выполнения ими своих обязательств по настоящему Договору либо до его расторжения.

6. Реквизиты и подписи сторон

Продавец

Покупатель

ООО «Трансавтолиз»

Место нахождения: 111024, г.Москва, ул.1-я Энтузиастов, д. 12а  
ИНН/КПП 7720220965/772001001,  
ОГРН 1027739043991,  
ОКПО 18367273,  
р/с 40702810238210101157  
в Московском банке ОАО «Сбербанк России»,  
к/с 3010181040000000225,  
БИК 044525225

ООО «РЕШЕНИЕ»

Место нахождения: 127055, г.Москва, ул.Новослободская, д.20, этаж №4, комн. №9  
ИНН/КПП 7707730910/770701001,  
ОГРН 1107746617901,  
ОКПО 67942869,  
р/с 40702810800000001246  
в ООО КБ «МИЛБАНК»,  
к/с 30101810900000000304,  
БИК 044579304

Генеральный директор  
ООО «Трансавтолиз»

Генеральный директор  
ООО «РЕШЕНИЕ»

 / В.О. Агальцова /

 / В. А. Долгов /

*Восьмое июня 2011 года*  
*Смирнов Алексей*  
дата подписания (прописью)  


*Восьмое июня 2011 года*  
*Долгов Алексей*  
дата подписания (прописью)  


  
Управление Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Москве  
44  
Ирина Васильченко  
44-44-11/085/2011-014  
Васильченко С.Г.  


Приложение №1  
к Договору купли-продажи  
№ ТЛ/11-53 от «08» июня 2011 г.

**АКТ**  
**приема-передачи недвижимого имущества**

город Москва

«08» июня 2011 года

**Общество с ограниченной ответственностью «Трансавтолиз»**, зарегистрировано 24.02.1998 года за №567.903 Московской регистрационной палатой (свидетельство серия ЛК № 000399), запись в Единый государственный реестр юридических лиц внесена 05.08.2002 г. Межрайонной инспекцией МНС России №39 по г.Москве (свидетельство серия 77 № 007867451), ИНН /КПП 7720220965 / 772001001, ОГРН 1027739043991, ОКПО 18367273, имеющее р/с 40702810238210101157 в Московском банке ОАО «Сбербанк России», к/с 30101810400000000225, БИК 044525225, находящееся по адресу: 111024, г. Москва, ул. 1-я Энтузиастов, д. 12а, в лице Генерального директора Агальцовой Веры Олеговны, действующей на основании Устава, именуемое в дальнейшем «**Продавец**», с одной стороны и

**Общество с ограниченной ответственностью «РЕШЕНИЕ»**, зарегистрировано 04 августа 2010 года Межрайонной инспекцией ФНС России №46 по г.Москве (свидетельство серия 77 № 013018792), ИНН/КПП 7707730910/770701001, ОГРН 1107746617901, ОКПО 67942869, имеющее р/с 40702810800000001246 в ООО КБ «МИЛБАНК», к/с 30101810900000000304, БИК 044579304, находящееся по адресу: 127055, г. Москва, ул. Новослободская, д.20, этаж 4, комн. №9, в лице Генерального директора Долгова Владимира Алексеевича, действующего на основании Устава, именуемое в дальнейшем «**Покупатель**», с другой стороны, вместе именуемые «Стороны», составили настоящий акт о нижеследующем:

1. В соответствии с договором купли-продажи № ТЛ/11-53 от «08» июня 2011 года Продавец передал Покупателю:

- Помещения в здании, расположенном по адресу: 127055, г. Москва, ул. Новослободская, д.20, общей площадью 257,9 кв. м., в том числе:

Этаж 4 – ком. Г, пом. I ком. I (м/м 1-8), 1, 2

6.1. 2. Цена Недвижимого имущества, указанного в п.1. настоящего Акта, составляет 6 976 000 (Шесть миллионов девятьсот семьдесят шесть тысяч) рублей 00 копеек, включая НДС 18% - 1 064 135,59 (Один миллион шестьдесят четыре тысячи сто тридцать пять) рублей 59 копеек.

3. В соответствии с настоящим Актом Продавец передал в собственность Покупателя указанное в п. 1 настоящего Акта Недвижимое имущество в удовлетворительном состоянии.

4. Покупатель принял от Продавца указанное в п. 1 настоящего Акта Недвижимое имущество в удовлетворительном состоянии.

5. На момент передачи несущие и ограждающие конструкции Недвижимого имущества видимых дефектов не имеют. Недвижимое имущество оборудовано инженерными системами отопления, электроснабжения, горячего и холодного водоснабжения, лифтами, системами пожарной сигнализации. Недвижимое имущество соответствует требованиям, предъявляемым к эксплуатируемым помещениям, аналогичного типа.

6. Покупатель к принятому по настоящему Акту Недвижимому имуществу претензий не имеет.

7. Настоящий Акт является неотъемлемой частью Договора купли-продажи № ТЛ/11-53 от «08» июня 2011 года, составлен в трех подлинных экземплярах, имеющих одинаковую юридическую силу, по одному у Продавца и Покупателя и один для территориального органа Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Москве.

**ПЕРЕДАЛ**

От Продавца

Генеральный директор  
ООО «Трансавтолиз»

 / В.О. Агальцова /  


**ПРИНЯЛ**

От Покупателя

Генеральный директор  
ООО «РЕШЕНИЕ»

 / В. А. Долгов /  


КАДАСТРОВЫЙ ПАСПОРТ  
помещения

Лист N 1 , всего листов 2

Дата 04.02.2011

Кадастровый номер \_\_\_\_\_  
Инвентарный номер (ранее присвоенный учетный номер) 715/10 (04301236:0010,0032)

1. Описание объекта недвижимого имущества
- 1.1. Кадастровый номер здания (сооружения), в котором расположено помещение \_\_\_\_\_
- 1.2. Этаж (этажи), на котором расположено помещение 4
- 1.3. Общая площадь помещения 257,9 кв.м.
- 1.4. Адрес (местоположение): \_\_\_\_\_

Субъект Российской Федерации	Москва	
Район (Административный округ)	Центральный	
Муниципальное образование	тип	район
	наименование	Тверской
Населенный пункт	тип	город
	наименование	Москва
Улица (проспект, переулок и т.д.)	тип	улица
	наименование	Новослободская
Номер дома	20	
Номер корпуса	-	
Номер строения	-	
Литера	-	
Номер помещения (квартиры)	-	
Иное описание местоположения	-	

- 1.5. Назначение помещения нежилое  
(жилое, нежилое)
- 1.6. Вид жилого помещения в многоквартирном доме \_\_\_\_\_  
(комната, квартира)
- 1.7. Кадастровый номер квартиры, в которой расположена комната \_\_\_\_\_
- 1.8. Номер помещения на поэтажном плане этаж 4: пом. I ком. 1 (м/м N 1-8), 1, 2, пом. б/н ком. Г.
- 1.9. Предыдущие кадастровые (условные) номера объекта недвижимого имущества: \_\_\_\_\_
- 1.10. Примечание: этаж 4: пом. I - дата обследования 09.08.2006, этаж 4: пом. б/н - дата обследования 21.03.2001.
- Сведения об обременении: ипотека.
- 1.11. ГУП МосгорБТИ (Центральное ТБТИ)  
(наименование органа или организации)  
свидетельство об аккредитации N МА-15-06/1 от 14 июля 2005 г.

Начальник Центрального ТБТИ



Н.И. Кирочкина  
(инициалы, фамилия)  
Елена Алексеевна  
Зам. начальника  
Центрального ТБТИ г. Москвы



02 10 10 0138079

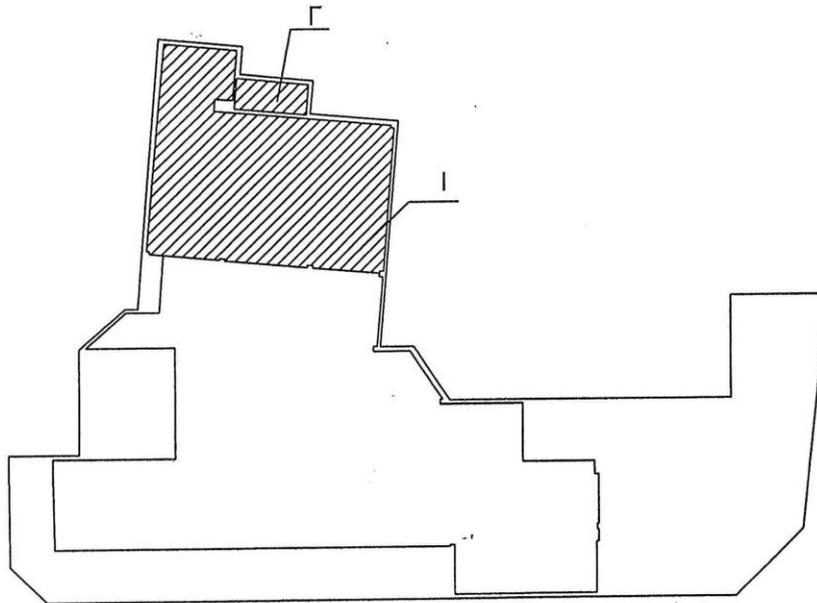
КАДАСТРОВЫЙ ПАСПОРТ  
ПОМЕЩЕНИЯ

Лист № 2 , всего листов 2

Кадастровый номер \_\_\_\_\_  
Инвентарный номер (ранее  
исвоенный учётный номер) 715/10 (04301236 : 0010,0032)

План расположения помещения на этаже

4 ЭТАЖ



 - помещение

Масштаб 1 : 500

Начальник Центрального



Субботина  
Елена Алексеевна  
Зам. начальника  
Центрального ТБТИ г. Москвы

Н.И. Курочкина  
(инициалы, фамилия)

Чертежник  
Хохлова В.В.



Руководитель группы  
инвентаризации строений  
и сооружений  
Запорожан И. Н.



Пронумеровано, пронумеровано и  
скреплено печатью 2 листов  
Елена Алексеевна  
Зам. начальника  
Центрального ТБТИ г. Москвы



## Центральное ТВИ

## ЭКСПЛИКАЦИЯ

По адресу: Новослободская ул., 20

стр. 1

Помещение N I Тип: Гаражи

ф.25

Последнее обследование 9.08.2006

Сведения об обременении: ипотека

Этаж	NN комн.	Характеристики комнат и помещений	Общая площадь			Площадь помещений вспомогат. использ. (с коэф.)			Вы- со- та
			в т.ч.			в т.ч.			
			всего	основ.	вспом.	лодж.	балк.	проч.	
4	1	машиноместо	м/м1	18,0	18,0				242
	1	машиноместо	м/м2	18,0	18,0				
	1	машиноместо	м/м3	18,0	18,0				
	1	машиноместо	м/м4	18,0	18,0				
	1	машиноместо	м/м5	18,0	18,0				
	1	машиноместо	м/м6	18,0	18,0				
	1	машиноместо	м/м7	18,0	18,0				
	1	машиноместо	м/м8	18,0	18,0				
	1	гараж		74,3		74,3			
	2	служебное		26,1	26,1				
Итого				244,4	170,1	74,3			
---Нежилые помещения всего				244,4	170,1	74,3			
в т.ч. Гаражи				218,3	144,0	74,3			
Прочие				26,1	26,1				

Тип: Гаражи

ф.25

Последнее обследование 21.03.2001

Этаж	NN комн.	Характеристики комнат и помещений	Общая площадь			Площадь помещений вспомогат. использ. (с коэф.)			Вы- со- та
			в т.ч.			в т.ч.			
			всего	основ.	вспом.	лодж.	балк.	проч.	
4	Г	клетка лестнич		13,5		13,5			242
Итого				13,5		13,5			
---Нежилые помещения всего				13,5		13,5			
в т.ч. Гаражи				13,5		13,5			
Итого				257,9	170,1	87,8			
---Нежилые помещения всего				257,9	170,1	87,8			
в т.ч. Гаражи				231,8	144,0	87,8			
Прочие				26,1	26,1				



02 10 11 0004469

По адресу: Новослободская ул., 20

стр. 2

Адрес зарегистрирован в Адресном реестре зданий и сооружений г.Москвы  
23.11.2001г. N 1000526.

Экспликация на 2 страницах

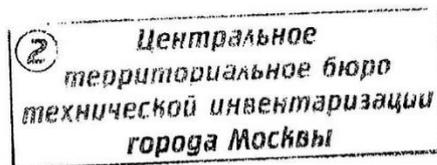
11.04.2011 г.

Исполнитель

Снисаренко В.Ф.

13 10 301408

С. А.

  
2 Центральное  
территориальное бюро  
технической инвентаризации  
города Москвы

Прошито, пронумеровано и скреплено печатью 8 (Восемь) листов

Генеральный директор  
ООО «Трансавтолиз»

  
В.О. Агальцова



Генеральный директор  
ООО «Рещение»

  
В.А. Долгов



## ПРИЛОЖЕНИЕ №2 ОБЪЕКТЫ-АНАЛОГИ (ПРОДАЖА)

### Аналог №1

https://www.cian.ru/sale/commercial/228833021/

70%
Поиск

#### Свободное назначение, 176 м<sup>2</sup>

Москва, ЦАО, р-н Тверской, Тихвинская ул., 7 На карте  
 ▲ Новослободская - 9 мин. пешком ▲ Менделеевская - 6 мин. пешком

В избранное
Поделиться
Пожаловаться



14 фото

176 м<sup>2</sup>  
Площадь

1 из 7  
Этаж

Свободно  
Помещение

**Лот: 385321. БЕЗ КОМИССИИ!** Продажа помещения с отдельным входом метро Новослободская. Находится на 1-м этаже жилого дома на первой линии домов и с ветринными окнами. Салон красоты, возможно использовать под стоматологию, медцентр. Аптеку, офис, банк, кафе. Прямая продажа.

**Узнайте больше**  
 Наиболее свежая информация находится у владельца объявления.

Показать телефон

Условия сделки			
Цена	54 000 000 Р	Налог	НДС включен:
Ставка	306 819 Р за м <sup>2</sup>	Тип сделки	9 000 000 Р Свободная продажа

SimpleFinance  
 КУПИ ЭТОТ ОБЪЕКТ  
 В КРЕДИТ  
 Бизнес-ипотека  
 до 10 лет  
 до 150 млн Р

54 000 000 Р

306 819 Р за м<sup>2</sup>

PRO  
**Континент-Недвижимость**  
 Агентство недвижимости  
 На рынке с 2000 года  
 Ещё 1964 объекта

+7 901 129-88-38

СМС и сообщения в мессенджерах  
 доставлены не будут. Звоните  
 В объявлении показан временный номер

Пожалуйста, скажите, что вышли это объявление на  
 ЦИАН, и оставьте отзыв после звонка

Написать сообщение

ID 9653321  
 Нет отзывов

**Продана офисов в технопарке Ретелга**  
 15 мин. от м. «Марьино». Развитая инфраструктура. Собственный паркинг. От 95 000 руб/кв.м.  
 +7 (495) 125-21-90

**Продана коммерческой недвижимости**  
 от 7 175 082 р.  
 Ипотека 0.01%. Помещения от 42,7 м<sup>2</sup>.  
 Помещения на первом этаже. 1а линия. Улиценный паркинг. Высокие потолки.  
 +7 (495) 126-55-69

ООО «А101», АО «А101 ДЕВЕЛОПМЕНТ». Ипотека от ПАО «Совкомбанк», лиц. №963 от 05.12.14. Ставка 0.01% первые 6 мес., далее 10.99%. ПЕ от 30%, макс. сумма до 200 млн руб., срок до 30 лет. Предложения на [www.mysdom.ru](http://www.mysdom.ru)

**ЖК «Сиреневый парк» - скоро сдастся!**  
 Помещения от 220 000 руб./кв. в ЖК комфорт-класс. Площадь от 39 м<sup>2</sup>.  
 Высокие потолки, внутреннее остекление, отдельный вход. Ипотека, рассрочка, м. Бульвар Раковского  
 +7 (495) 023-36-55

Ипотека от ПАО «Московский кредитный банк». Лицензия №1978 от 06.05.2016. Рассрочку предоставляет застройщик АО «МЕТРОМАШ». Проектная декларация на сайте [nashdom.ru](http://nashdom.ru)

### https://www.cian.ru/sale/commercial/228833021/ Аналог №2

https://www.cian.ru/sale/commercial/234516638/

70%
Поиск

#### Свободное назначение, 368,8 м<sup>2</sup>

Москва, ЦАО, р-н Тверской, Новослободская ул., 14/19С8 На карте

В избранное
Поделиться
Пожаловаться



23 фото

368,8 м<sup>2</sup>  
Площадь

-1 из 4  
Этаж

Занято  
Помещение

**Лот 37810. Наталья Черных.** Центральный район Москвы. Предлагается к продаже нежилое помещение с арендаторами. Действующий, стабильный и прибыльный арендный бизнес. Площадь помещения 368,8 кв. метров, выполнен ремонт. Мощность электроэнергии 20 кВт. Большой пешеходный и автомобильный трафик. В непосредственной близости расположены станции метро Менделеевская, Новослободская. Район с прекрасно развитой транспортной инфраструктурой. Помещение идеально подходит как для развития собственного бизнеса, так и надежный, эффективный арендный бизнес.

SimpleFinance  
 Бизнес-ипотека  
 до 10 лет  
 до 150 млн Р

90 000 000 Р

244 035 Р за м<sup>2</sup>

PRO  
**Apple Real Estate**  
 Агентство недвижимости  
 На рынке с 2008 года  
 Ещё 1206 объектов

+7 994 222-17-04  
 +7 994 222-14-56

СМС и сообщения в мессенджерах  
 доставлены не будут. Звоните  
 В объявлении показан временный номер

Пожалуйста, скажите, что вышли это объявление на  
 ЦИАН, и оставьте отзыв после звонка

Написать сообщение

Наталья Черных  
 Нет отзывов

**Деловой центр JAZZ**  
 Продажа офисов от 53 до 495 м<sup>2</sup>.  
 Полетный видовой этаж, большие окна.  
 200 м от метро.  
 +7 (495) 135-04-01

**Деловой центр JAZZ**  
 Продажа офисов от 53 до 495 м<sup>2</sup>.  
 Полетный видовой этаж, большие окна.  
 200 м от метро.  
 +7 (495) 135-04-01

Технопарк Ретелга

### https://www.cian.ru/sale/commercial/234516638/

Аналог №3

<https://www.cian.ru/sale/commercial/236453094/>

**Свободное назначение, 88 м<sup>2</sup>**  
 Москва, ЦАО, р-н Тверской, Новослободская ул. 36/1С1 На карте  
 М. Менделеевская - 4 мин. пешком М. Новослободская - 8 мин. пешком  
 М. Достоевская - 17 мин. пешком

19 950 000 Р  
 226 705 Р за м<sup>2</sup>

PRO ID 165800  
 Ещё 29 объектов  
**+7 981 666-10-59**

СМС и сообщения в мессенджерах доставлены не будут. Звоните  
 В объявлении показан временный номер

Пожалуйста, оцените, что нашли это объявление на Циан. И оставьте отзыв после звонка

Написать сообщение

7 фото

88 м<sup>2</sup> Площадь 2 из 3 Этаж Свободно Помещение

Москва, ул. Новослободская 36/1. 3 мин. пешком от м.Новослободская или м.Менделеевская, 2-й этаж первая линия домов (Вход с фасада со стороны улицы Палика) Проходное место. Интенсивное движение авто. Свободный вход (со стороны ул.Палика). Помещение свободного назначения. Площадью 88 кв.м. 19950000 руб/мес. Адрес обслуживается 7 Налоговой инспекцией (ГНИ ИФНС 7)

Город-Парк «Первый Московский»  
 Продажа торговых помещений в ЖК от 30м<sup>2</sup>. Отдельный вход. Высокий трафик. м. Филатов Луг. Выгодные условия продажи!  
 +7 (499) 106-43-73

Технопарк Ретеча  
 Продажа производственных помещений и зданий. Малый парк некапитализации, доступ 24/7, охрана. Сигнала в августе до 15%  
 +7 (499) 125-21-90  
 Сигнала до 31.08.20. Подробнее на ретеча.ру

Продажа офисов в технопарке Ретеча  
 15 мин. от м. «Мякинино». Развитая инфраструктура. Собственный паркинг.  
 От 95 000 руб/м<sup>2</sup>  
 +7 (499) 125-21-90

<https://www.cian.ru/sale/commercial/236453094/>

**ОБЪЕКТЫ-АНАЛОГИ (АРЕНДА)**

Аналог №1

<https://www.cian.ru/rent/commercial/238262468/>

**Свободное назначение, 10 м<sup>2</sup>**  
 Москва, ЦАО, р-н Тверской, Новослободская ул. 14/19С1 На карте  
 М. Новослободская - <1 мин. пешком М. Белорусская - 5 мин. пешком  
 М. Достоевская - 5 мин. пешком

24 900 Р/мес  
 29 880 Р за м<sup>2</sup> в год

PRO Fobos  
 Агентство недвижимости  
 Ещё 61 объект  
**+7 901 221-06-36**  
**+7 901 221-22-01**

СМС и сообщения в мессенджерах доставлены не будут. Звоните  
 В объявлении показан временный номер

Пожалуйста, оцените, что нашли это объявление на Циан. И оставьте отзыв после звонка

Татьяна Обухова  
 1.0 1 отзыв

6 фото

10 м<sup>2</sup> Площадь 7 из 10 Этаж Свободно Помещение

Звоните 24/7! БЕЗ комиссии! ПЕРВАЯ ЛИНИЯ ДОМОВ на Новослободской! Вход в метро находится в этом же доме на 1м этаже! Сдается компактный офис на 7м этаже жилого дома! 10м2 за 24.900! Цена НЕ изменится! Имеется мокрая точка. Презентабельная входная группа. Рассмотрим различные Ваши предложения!

Возможное назначение

- Офис
- Склад
- Торговая площадь
- Производство

Ещё: пекарня, выпечка, банк, парикмахерская, салон красоты, втелье одежды, бытовые услуги, выставка, фитнес, цветы, фрукты, спортзал, зал медицинского центра, другое, ломбард, аптека, продукты, школа, сервис, магазин, шоурум, стоматология, фотостудия, коммерция, мастерская, сра салон, авиа кассы, автово...

Показать всё

Деловой центр JAZZ  
 Продажа офисов от 53 до 495 м<sup>2</sup>. Последний вышовой этаж. Большие окна. 200 м от метро.  
 +7 (499) 135-04-01

Город-Парк «Передельново Ближнее»  
 Продажа торговых помещений в ЖК от 65м<sup>2</sup>. Отдельный вход. Высокий трафик. м. Рязановское. Выгодные условия продажи!  
 +7 (499) 106-43-73

Особняк в центре Москвы  
 Арендная офисы в Большом Левшинском переулке. 5 мин пешком от метро. Собственный паркинг.  
 +7 (499) 324-43-99

<https://www.cian.ru/rent/commercial/238262468/>

Аналог №2

https://www.cian.ru/rent/commercial/210492805/

**Офис (В+), 75 м²**  
 в бизнес-центре «Сафа (3)»  
 Москва, ЦАО, р-н Тверской, Новослободская ул., 3 На карте  
 Новослободская - 1 мин. пешком

156 250 Р/мес.  
 25 000 Р за м² в год.

ИД МИТРА «БИЗНЕС-ИПОТЕКА» 7,9% ПЕРВЫЙ ВЗНОС ОТ 0%

Александр Иванов  
 4,8 ★★★★★ 27 отзывов  
 Опыт работы с 2009 года  
 Ездил 298 объектов

+7 901 221-85-21

СМС и сообщения в мессенджерах доставлены не будут. Звоните  
 В объявлении показан временный номер  
 Пожалуйста, обратите внимание, что вышло это объявление на ЦИАН. И оставьте отзыв после звонка  
 Написать сообщение

Город: Парк «Первый Московский»  
 Продажа торговых помещений в ЖК от 30м². Отличный вид. Высокий трафик, м. Филатов Луг. Благоприятные условия продажи!  
 +7 (495) 306-43-73

Аптечные кабинеты 3 месяца!  
 Помещение от 36,2 м². Помещение на первом этаже, 1а линия. Интенсивный трафик. Высокие продажи.  
 +7 (495) 326-55-79

Текст оформлен до 31.03.2020. Подробнее на www.i01.ru. ООО «А101» АО «А101 DEVELOPMENT». ГД на www.yevy.com.ru

Бизнес-центр «Омега-2» — продажа  
 Продажа помещений от 20 м². Потопай арендный бизнес. Паркинг на 2000 м/м, м. Автозаводская. Офисы от 2,8 млн руб!  
 +7 (495) 326-43-73

75 м² Площадь  
 4 из 4 Этаж  
 Свободно Помещение  
 В+ Класс

ЛОТ 2121. БЕЗ КОМИССИИ! ПРЕДЛОЖЕНИЕ ОТ СОБСТВЕННИКА! Сдается в аренду офисное помещение общей площадью 75 кв.м с офисной отделкой, на междом этаже здания. Офис разделен на три кабинета - 65 кв.м, 5 кв.м, 5 кв.м. НДС. Коммунальные платежи включены в стоимость аренды. Юр.адрес. Парковка платная, подземный и наземный паркинг. Доступность до метро Новослободская. Просмотр по договоренности, оперативно.

https://www.cian.ru/rent/commercial/210492805/

Аналог №3

https://www.cian.ru/rent/commercial/233975177/

**Офис, от 7,6 до 268 м²**  
 в бизнес-центре «на ул. Долгоруковская, 33С2»  
 Москва, ЦАО, р-н Тверской, Долгоруковская ул., 33С2 На карте  
 Новослободская - 3 мин. пешком  
 Белорусская - 5 мин. на транспорте

от 17 100 до 603 000 Р/мес.  
 от 27 000 Р за м² в год.

ИД МИТРА «БИЗНЕС-ИПОТЕКА» 7,9% ПЕРВЫЙ ВЗНОС ОТ 0%

Русан Исакоев  
 Рус Капитал Недвижимость  
 3,3 ★★★★★ 7 отзывов  
 Опыт работы с 2000 года  
 Ездил 8 объектов

+7 994 222-35-00  
 +7 994 222-34-42

СМС и сообщения в мессенджерах доставлены не будут. Звоните  
 В объявлении показан временный номер  
 Пожалуйста, обратите внимание, что вышло это объявление на ЦИАН. И оставьте отзыв после звонка  
 Написать сообщение

Особняк в центре Москвы  
 Аренда офиса в Восточной Лешинском районе. 2-й этаж от метро. Собственный паркинг.  
 +7 (495) 324-43-99

от 7,6 до 268 м² Площадь  
 2 из 2 Этаж  
 Свободно Помещение

https://www.cian.ru/rent/commercial/233975177/

**ПРИЛОЖЕНИЕ №3  
ДОКУМЕНТЫ ОЦЕНЩИКА**

**КВАЛИФИКАЦИОННЫЙ АТТЕСТАТ  
В ОБЛАСТИ ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ**

№ 014343-1

« 10 » августа 20 18 г.

Настоящий квалификационный аттестат в области оценочной  
деятельности по направлению оценочной деятельности

**«Оценка недвижимости»**

выдан

Дорогину Владимиру Евгеньевичу

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

от « 10 » августа 20 18 г. № 83

Директор

  
А.С. Бункин

Квалификационный аттестат выдается на три года и действует  
до « 10 » августа 20 21 г.





АССОЦИАЦИЯ САМОРЕГУЛИРУЕМАЯ ОРГАНИЗАЦИЯ ОЦЕНЩИКОВ  
«СВОБОДНЫЙ ОЦЕНОЧНЫЙ ДЕПАРТАМЕНТ»

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

# СВИДЕТЕЛЬСТВО

«12» июля 2018 г.  
Дата включения в реестр членов

№995  
Регистрационный номер в реестре

Настоящим подтверждается, что

**ДОРОГИНИН ВЛАДИМИР ЕВГЕНЬЕВИЧ**

г. Москва  
Паспорт 45 13 №214050 выдан Отделением УФМС России по гор. Москве  
по району Даниловский 15.07.2013 г.

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

Президент  
Ассоциации СРОО «СВОД»

Дата выдачи свидетельства 07.03.2019 г.



А.В. Лебедев

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



Дорогину В.Е.

Ассоциация саморегулируемая  
организация оценщиков  
«Свободный Оценочный Департамент»  
(Ассоциация СРОО «СВОД»)

ИНН 6685993767 КПП 668501001  
ОГРН 1126600002429  
620100, г. Екатеринбург, ул. Ткачей, д. 23  
(БЦ «Clever Park»), офис 13  
тел./факс +7 (343) 380-80-82, 8-800-333-8738  
[www.srosvod.ru](http://www.srosvod.ru) mail: [info@srosvod.ru](mailto:info@srosvod.ru)

13.03.2019 г. № 5302-В/2019

На № \_\_\_\_\_ от \_\_\_\_\_

## ВЫПИСКА

из реестра

**Ассоциации саморегулируемая организация оценщиков  
«Свободный Оценочный Департамент»  
(Ассоциация СРОО «СВОД»)**

Настоящая выписка из реестра Ассоциации саморегулируемая организация оценщиков «Свободный Оценочный Департамент» (Регистрационный номер 0014 в Едином государственном реестре саморегулируемых организаций оценщиков от 20.05.2013г.) выдана по запросу Дорогинина Владимира Евгеньевича о том, что **Дорогинин Владимир Евгеньевич** является действительным членом Ассоциации СРОО «СВОД», включен(а) в реестр членов Ассоциации СРОО «СВОД» «12» июля 2018 года за регистрационным номером 995.

*Руководитель  
Отдела ведения реестра членов  
Ассоциации СРОО «СВОД»*



*А.С. Толчина*

РОССИЙСКАЯ ФЕДЕРАЦИЯ

# ДИПЛОМ

О ПРОФЕССИОНАЛЬНОЙ ПЕРЕПОДГОТОВКЕ

642405182914

*Документ о квалификации*

Диплом

дает право на выполнение нового вида профессиональной деятельности

Регистрационный номер

2018

Города

Саратов

Дата выдачи

03 ноября 2017 года

Настоящий диплом свидетельствует о том, что

**Дорогин Владимир Евгеньевич**  
за время обучения в период  
с 02 мая 2017 года по 31 октября 2017 года

прошел(а) профессиональную переподготовку в (на)  
Федеральное государственное бюджетное  
образовательное учреждение высшего образования  
"Саратовский государственный технический университет  
имени Гагарина Ю.А." по программе переподготовки  
"Оценка стоимости предприятия (бизнеса)"  
по профилю направления 38.03.01 "Экономика"  
Решением от

31 октября 2017 года

диплом предоставляет право  
на ведение профессиональной деятельности в сфере  
оценки имущества

диплом подтверждает присвоение квалификации  
оценщик (эксперт по оценке имущества)



СТРАХОВОЕ ОБЩЕСТВО  
РЕСО-ГАРАНТИЯ

Нагорный пр-д, 6 Москва, 117105  
т. (495) 730-3000 ф. (495) 956-2585  
mail@reso.ru www.reso.ru

**РЕСО**  **РЕСО**  
ГАРАНТИЯ ГАРАНТИЯ

РЕСО-GARANTIA  
INSURANCE COMPANY

6, Nagorny proezd, Moscow, 117105  
t. (495) 730-3000 f. (495) 956-2585  
mail@reso.ru www.reso.ru

**ПОЛИС**  
**к договору страхования ответственности оценщика**  
**№ 922/1752590736**

Настоящий полис подтверждает факт вступления в силу договора страхования, заключенного между СПАО «РЕСО-Гарантия» (125047, г.Москва, ул.Гашека, д.12, стр.1; ОГРН 1027700042413; ИНН 7710045520) и указанным ниже Страхователем, в соответствии с «Правилами страхования ответственности оценщиков», утвержденными Страховщиком 07 мая 2019 года (далее по тексту – «Правила страхования»)

Дата выдачи полиса «06» июля 2020 г.

Валюта страхования: Российские рубли

<b>Страхователь:</b>	<b>Дорогинин Владимир Евгеньевич</b> Адрес по месту регистрации: 115419, г. Москва, ул. Шаболовка, д. 65 корп. 2, кв. 55 Паспорт: 4513 №214050, 20.06.1993 отделением УФМС России по г. Москве по району Даниловский E – mail 89153774564@bk.ru тел. 8 (915) 377-45-64
----------------------	---

<b>1. Срок действия полиса:</b>	С 00 часов 00 минут <b>07.07.2020</b> г. по 24 часа 00 минут <b>06.07.2021</b> г.
<b>2. Объект страхования:</b>	2.1. Не противоречащие законодательству Российской Федерации имущественные интересы Страхователя, связанные с риском его ответственности по обязательствам, возникающим вследствие причинения ущерба заказчику, заключившему со Страхователем договор на проведение оценки (исключая кадастровую оценку), и (или) третьим лицам 2.2. Действие Договора страхования (Полиса) распространяется на работы, которые были выполнены Страхователем согласно договорам, заключенным с заказчиками, в соответствии с квалификацией, подтвержденной дипломами (сертификатами) об образовании, и были приняты заказчиками в период, начиная с <b>07.07.2020</b> года.
<b>3. Страховой случай:</b>	3.1. Страховым случаем является установленный вступившим в законную силу решением арбитражного суда или признанный Страховщиком факт причинения ущерба действиями (бездействием) Страхователя (оценщика) в результате нарушения требований федеральных стандартов оценки, стандартов и правил оценочной деятельности, установленных саморегулируемой организацией оценщиков, членом которой являлся Страхователь (оценщик) на момент причинения ущерба. 3.2. Урегулирование нескольких претензий (исков), явившихся следствием одного действия Страхователя, производится в рамках одного страхового случая.
<b>4. Страховая сумма:</b>	<b>1 000 000 (Один миллион) рублей</b>
<b>5. Франшиза:</b>	Страхование осуществляется без франшизы
<b>6. Страховая премия:</b>	<b>2 600 (Две тысячи шестьсот) рублей</b>
<b>7. Порядок оплаты страховой премии:</b>	Согласно Договору страхования
<b>8. Прилагаемые документы:</b>	- Приложение 1: Заявление на страхование ответственности оценщика - Договор страхования ответственности оценщика №922/1752590736 от 06.07.2020 - Правила страхования.
<b>Представитель страховщика:</b>	<b>Бобылев Дмитрий Абамович</b> Код 8236956

Экземпляр Правил страхования получил, с упомянутыми Правилами страхования ознакомлен и согласен.

Страхователь

М.П. (подпись)



СТРАХОВОЕ ОБЩЕСТВО  
РЕСО-ГАРАНТИЯ

Нагорный пр-д, 6 Москва, 117105  
т. (495) 730-3000 ф. (495) 956-2585  
mail@reso.ru www.reso.ru

**РЕСО**  **РЕСО**  
ГАРАНТИЯ ГАРАНТИЯ

РЕСО-ГАРАНТИЯ  
INSURANCE COMPANY

6, Nagorny proezd, Moscow, 117105  
т. (495) 730-3000 ф. (495) 956-2585  
mail@reso.ru www.reso.ru

## ПОЛИС

### к договору страхования гражданской ответственности организации, заключающей договоры на проведение оценки № 922/1752591107

Настоящий полис подтверждает факт вступления в силу договора страхования, заключенного между СПАО «РЕСО-Гарантия» (125047, г. Москва, ул. Гашека, д. 12, стр. 1; ОГРН 1027700042413; ИНН 7710045520) с указанным ниже Страхователем, в соответствии с «Правилами страхования ответственности оценщиков», утвержденными Страховщиком 07 мая 2019 года (далее по тексту – «Правила страхования»)

Дата оформления полиса «06» июля 2020 г.

Валюта страхования: Российские рубли

<b>Страхователь:</b>	<b>ООО «Митра Групп»</b> 115280, г. Москва, Ленинская Слобода, д. 19, 6 эт., оф. 9 ОГРН. 1147746547673 ИНН: 7716775139 Е – mail info@mitragrup.ru тел. 8 (495) 151-86-76 р/с 40702810738000069116 в ПАО «Сбербанк» г. Москва БИК 044525225
<b>1. Срок действия полиса:</b>	С 00 часов 00 минут <b>07.07.2020</b> г. по 24 часа 00 минут <b>06.07.2021</b> г.
<b>2. Объект страхования:</b>	2.1. Не противоречащие законодательству Российской Федерации имущественные интересы Страхователя, связанные с риском ответственности по обязательствам, возникающим вследствие нарушения договора на проведение оценки, и связанные с риском ответственности за причинение вреда имуществу третьих лиц в результате нарушения требований Федерального закона, регулирующего оценочную деятельность в Российской Федерации, федеральных стандартов оценки, иных нормативных правовых актов Российской Федерации в области оценочной деятельности, стандартов и правил оценочной деятельности. 2.2. Действие Договора страхования (Полиса) распространяется на работы (исключая кадастровую оценку), которые были выполнены Страхователем и были приняты Заказчиком Страхователя в период, начиная с <b>07.07.2020</b> года.
<b>3. Страховой случай:</b>	3.1. Страховым случаем является установленный вступившим в законную силу решением арбитражного суда, или признанный Страховщиком, факт возникновения обязанности Страхователя возместить убытки, возникшие вследствие нарушения им договора на проведение оценки, и вред (ущерб), причиненный имуществу третьих лиц в результате нарушения требований Федерального закона, регулирующего оценочную деятельность в Российской Федерации, федеральных стандартов оценки, иных нормативных правовых актов Российской Федерации в области оценочной деятельности. 3.2. Предъявление нескольких претензий (исков), явившихся следствием одного обстоятельства, стороны рассматривают в рамках одного страхового случая.
<b>4. Страховая сумма:</b>	<b>50 000 000 (Пятьдесят миллионов) рублей,</b> лимиты ответственности согласно Договору страхования
<b>5. Франшиза:</b>	Страхование осуществляется без франшизы
<b>6. Страховая премия:</b>	<b>20 100 (Двадцать тысяч сто) рублей</b>
<b>7. Порядок оплаты страховой премии:</b>	Согласно Договору страхования
<b>8. Прилагаемые документы:</b>	- Приложение 1: Заявление на страхование - Договор страхования гражданской ответственности №922/1752591107 от 06.07.2020 г. - Правила страхования.
<b>Представитель страховщика:</b>	<b>Бобылев Дмитрий Абпамович</b> Код 8236956

Экземпляр Правил страхования получил. С упомянутыми Правилами страхования ознакомлен и согласен.

Страхователь

(подпись)



Страховщик

М.П. (должность, подпись)

По Доверенности № ПД-5703/20 от 06.07.2020

