



ОТЧЕТ № 1943/1

**об оценке рыночной стоимости жилой квартиры,
расположенной по адресу: г. Москва, ул. Большая
Молчановка, дом 15/12, кв. 19, площадью 93,8
кв.м., кадастровый номер: 77:01:0001061:1885**

Дата оценки: 06 апреля 2020 г.

Дата составления отчета: 18 мая 2020 г.

**Заказчик: Финансовый управляющий Исаев Р. И.
ИП Прокопенко А.А.**

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

Москва, 2020

СОДЕРЖАНИЕ

1. ОБЩИЕ СВЕДЕНИЯ.	5
1.1.ЗАДАНИЕ НА ОЦЕНКУ В СООТВЕТСТВИИ С ТРЕБОВАНИЯМИ ФЕДЕРАЛЬНЫХ СТАНДАРТОВ ОЦЕНКИ.....	5
1.2.ОСНОВНЫЕ ФАКТЫ И ВЫВОДЫ.	7
1.3.СВЕДЕНИЯ О ЗАКАЗЧИКЕ ОЦЕНКИ И ОБ ОЦЕНЩИКЕ	10
1.4.СВЕДЕНИЯ О НЕЗАВИСИМОСТИ ЮРИДИЧЕСКОГО ЛИЦА, С КОТОРЫМ ОЦЕНЩИК ЗАКЛЮЧИЛ ТРУДОВОЙ ДОГОВОР, И ОЦЕНЩИКА.....	11
1.5.ПРИМЕНЯЕМЫЕ СТАНДАРТЫ ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ, ОБОСНОВАНИЕ ИХ ИСПОЛЬЗОВАНИЯ.....	12
1.6.ПРИНЯТЫЕ ПРИ ПРОВЕДЕНИИ ОЦЕНКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ ДОПУЩЕНИЯ.	13
1.7.ОГРАНИЧЕНИЯ И ПРЕДЕЛЫ ПРИМЕНЕНИЯ ПОЛУЧЕННОГО РЕЗУЛЬТАТА.....	13
2. ИСПОЛЬЗУЕМАЯ ТЕРМИНОЛОГИЯ И ПРОЦЕСС ОЦЕНКИ.....	15
2.1.ОЦЕНИВАЕМЫЕ ПРАВА. ОПРЕДЕЛЕНИЕ РЫНОЧНОЙСТОИМОСТИ.	15
2.2.ИСПОЛЬЗУЕМЫЕ ПРИ ОЦЕНКЕ ПОДХОДЫ.....	23
2.3.ЭТАПЫ ОЦЕНКИ.....	23
3. СВЕДЕНИЯ ОБ ОБЪЕКТЕ ОЦЕНКИ (ТОЧНОЕ ОПИСАНИЕ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ, ИНФОРМАЦИЯ, ИДЕНТИФИЦИРУЮЩАЯ ОБЪЕКТ ОЦЕНКИ).....	24
3.1 ПЕРЕЧЕНЬ ДОКУМЕНТОВ, ИСПОЛЬЗУЕМЫЙ ОЦЕНЩИКОМ И УСТАНОВЛИВАЮЩИЙ КОЛИЧЕСТВЕННЫЕ И КАЧЕСТВЕННЫЕ ХАРАКТЕРИСТИКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ.	24
3.2.ОПИСАНИЕ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ, ОЦЕНИВАЕМЫХ ПРАВ.....	24
3.3.ОПИСАНИЕ МЕСТОПОЛОЖЕНИЯ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ.....	27
3.4.АНАЛИЗ НАИБОЛЕЕ ЭФФЕКТИВНОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ.	28
4. АНАЛИЗ РЫНКА ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ, А ТАКЖЕ АНАЛИЗ ДРУГИХ ВНЕШНИХ ФАКТОРОВ, НЕ ОТНОСЯЩИХСЯ НЕПОСРЕДСТВЕННО К ОБЪЕКТУ ОЦЕНКИ, НО ВЛИЯЮЩИХ НА ЕГО СТОИМОСТЬ.	30
4.1.ОБЗОР РЫНКА	30
4.2.ОБЗОР РЫНКА ЖИЛОЙ НЕДВИЖИМОСТИИ Г. МОСКВА	33
4.3. ОБЩИЕ ДАННЫЕ О СОСТОЯНИИ ЭКОНОМИКИ РФ	36
5. ОПИСАНИЕ ПРОЦЕССА ОЦЕНКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ В ЧАСТИ ПРИМЕНЕНИЯ ПОДХОДА (ПОДХОДОВ) К ОЦЕНКЕ.....	46
5.1.ВЫБОР МЕТОДОВ ДЛЯ ЦЕЛЕЙ НАСТОЯЩЕЙ ОЦЕНКИ.	46
5.2.СРАВНИТЕЛЬНЫЙ ПОДХОД	47
6. ОПИСАНИЕ ПРОЦЕДУРЫ СОГЛАСОВАНИЯ РЕЗУЛЬТАТОВ ОЦЕНКИ И ВЫВОДЫ, ПОЛУЧЕННЫЕ НА ОСНОВАНИИ ПРОВЕДЕННЫХ РАСЧЕТОВ ПО РАЗЛИЧНЫМ ПОДХОДАМ	57
7. ВЫВОД ИТОГОВОЙ ВЕЛИЧИНЫ РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ	57
8. ПЕРЕЧЕНЬ ПРИЛОЖЕНИЙ	58

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

18 мая 2020 г.

Финансовому управляющему Исаеву Р.И.
ИП Прокопенко А.А.
125167, г. Москва, а/я 5

Резолютивная часть отчета об оценке рыночной стоимости жилой квартиры, расположенной по адресу: г. Москва, ул. Большая Молчановка, дом 15/12, кв. 19, площадью 93,8 кв.м., кадастровый номер: 77:01:0001061:1885.

УВАЖАЕМЫЙ РУСЛАН ИГОРЕВИЧ!

В соответствии с Договором об оценке №027-2020 от 06 апреля 2020г.(далее «Договор») специалистами ООО«БизнесВектор» произведена оценка рыночной стоимости жилой квартиры, расположенной по адресу: г. Москва, ул. Большая Молчановка, дом 15/12, кв. 19, площадью 93,8 кв.м., кадастровый номер: 77:01:0001061:1885.(далее «Объект оценки»).

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

Оценка проведена по состоянию на – 06 апреля 2020г. (далее – «Дата оценки»)

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

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

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

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

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

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

В рамках данной оценки мы применили следующие общепринятые подходы, учитывая характеристики Объекта оценки, которые в значительной степени определяют выбор наиболее подходящих методов:

– Метод сравнительного анализа продаж в рамках Сравнительного подхода;

По результатам проведенного анализа, содержащегося в прилагаемом Отчете, по состоянию на – 06 апреля 2020 года рыночная стоимость объекта оценки составляет:

Объект оценки	Рыночная стоимость, руб.
Право собственности на жилую квартиру, расположенную по адресу: г. Москва, ул. Большая Молчановка, дом 15/12, кв. 19, площадью 93,8 кв.м., кадастровый номер: 77:01:0001061:1885	45 000 000

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

Заключение о стоимости, приведенное в настоящем Отчете основано на наиболее достоверной рыночной информации, полученной нами в процессе работы над Отчетом.

С уважением,

Павел Швец,
Генеральный директор
ООО«Бизнес Вектор»



1. ОБЩИЕ СВЕДЕНИЯ.

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

Объект оценки Состав объекта оценки с указанием сведений, достаточных для идентификации каждой из его частей (при наличии).	Право собственности на жилую квартиру, расположенную по адресу: г. Москва, ул. Большая Молчановка, дом 15/12, кв. 19, площадью 93,8 кв.м., кадастровый номер: 77:01:0001061:1885 Детальное описание Объекта оценки представлено в разделе 3 настоящего Отчета.
Ссылки на доступные для оценщика документы, содержащие характеристики объекта оценки и его оцениваемых частей	Выписка из ЕГРН №77-00-4001/5002/2020-3543 от 25.02.2020 г.
Права, учитываемые при оценке объекта оценки, ограничения (обременения) этих прав, в том числе в отношении каждой из частей объекта оценки.	Учитываемые права – собственность. Ограничения и обременения на право собственности на объект оценки – залог, запрещение сделок с имуществом
Цель оценки	Определение рыночной стоимости права собственности на объект оценки.
Предполагаемое использование результатов оценки и связанные с этим ограничения	Для процедуры реализации имущества должника. Ограничения, при применении отчета в соответствии с предполагаемым использованием результатов оценки, отсутствуют.
Вид определяемой стоимости	Рыночная стоимость
Дата оценки	06 апреля 2020 г.
Условия продажи и предполагаемая организация проведения торгов	Нет информации
Срок экспозиции объекта оценки (при вынужденной продаже)	Утверждение порядка, сроков и условий продажи предприятия должника или его имущества в соответствии со ст. 110 п. 7.1 ст. 139 п. 1.1 Федерального закона от 26.10.2002 N 127-ФЗ "О несостоятельности (банкротстве)" осуществляется после

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

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

1.2. ОСНОВНЫЕ ФАКТЫ И ВЫВОДЫ.

<p>Общая информация, идентифицирующая объект оценки</p>	<p>Право собственности на жилую квартиру, расположенную по адресу: г. Москва, ул. Большая Молчановка, дом 15/12, кв. 19, площадью 93,8 кв.м., кадастровый номер: 77:01:0001061:1885</p> <p>Детальное описание Объекта оценки представлено в разделе 3 настоящего Отчета.</p>
<p>Основание для проведения оценщиком оценки объекта оценки</p>	<p>Договор об оценке №027-2020 от 06 апреля 2020 г.</p>

Номер отчета	1943/1	
Дата составления отчета	18 мая 2020 г.	
Дата инспектирования объекта оценки	06 апреля 2020 г.	
Срок проведения оценки	06 апреля 2020 г.– 18 мая 2020 г.	
Информация о текущем использовании объекта оценки	Объект недвижимости используется в качестве офиса	
Другие факторы и характеристики, относящиеся к объекту оценки, существенно влияющие на его стоимость	Не выявлено.	
Результаты оценки, полученные при применении подходов к оценке, рублей	Затратный	Обоснованный отказ от применения
	Сравнительный	45 000 000
	Доходный	Обоснованный отказ от применения
Итоговая величина стоимости объекта оценки, рублей	45 000 000	
Ограничения и пределы применения полученной итоговой стоимости	<p>Результаты оценки стоимости объекта оценки основываются на информации, существовавшей на дату оценки и могут быть признаны рекомендуемыми к использованию, в соответствии с назначением настоящей оценки, в течение 6 месяцев с даты составления Отчета об оценке стоимости (срок экспозиции).</p> <p>Отчет может не отражать всех необходимых процедур и действий, которые были бы необходимы в случае его использования с прочим назначением, не заявленным в Договоре.</p> <p>В соответствии с пунктом 6 ст. 110 Федерального закона «О несостоятельности (банкротстве)», N 127-ФЗ от 26.10.2002г. «Начальная цена продажи предприятия определяется решением собрания кредиторов или комитета кредиторов с учетом рыночной стоимости имущества должника, определенной в соответствии с отчетом оценщика, в случае, если такая оценка</p>	

проводилась по требованию конкурсного кредитора или уполномоченного органа в соответствии с настоящим Федеральным законом».

Для имущества должника в соответствии со ст. 111 порядок продажи осуществляется в том же порядке, что для предприятия т.е. с учетом **рыночной стоимости**.

Требования Федеральных стандартов оценки «Определение ликвидационной стоимости (ФСО N 12)» предусматривают определять ликвидационную стоимость в ходе проведения процедур, применяемых в деле о банкротстве.

Под ликвидационной стоимостью понимается расчетная величина, отражающая наиболее вероятную цену, по которой данный объект оценки может быть отчужден за срок экспозиции объекта оценки, меньший типичного срока экспозиции объекта оценки для рыночных условий, в условиях, когда продавец вынужден совершить сделку по отчуждению имущества.

Таким образом, вынужденный характер сделки не является достаточным критерием для применения ликвидационной скидки в случае, когда срок экспозиции объекта оценки, не меньше типичного срока экспозиции объекта оценки для рыночных условий.

Если говорить о конкурсном производстве, то учитывать поправку на сокращенный срок экспозиции при определении стоимости объекта в общем случае не требуется, поскольку сроки конкурсного производства, как правило, для большей части оцениваемых объектов превышают срок действия отчета об оценке (6 месяцев).

Реализация объекта по ликвидационной стоимости, определяемой как доля от рыночной, в общем случае противоречит законодательству «О несостоятельности (банкротстве)» и целям конкурсного производства. Основной целью конкурсного управления является максимизация поступления денежных средств от реализации имущества должника при соблюдении баланса интересов заинтересованных лиц (в первую очередь кредиторов, а также должника и др.).

В этом случае, соблюдение требований ст. 130 Федерального закона «О несостоятельности (банкротстве)», N 127-ФЗ от 26.10.2002г. и Федеральных стандартов оценки «Определение ликвидационной стоимости (ФСО N 12)» выполняется, когда ликвидационная стоимость равна рыночной.

В рамках данной оценки, ввиду отсутствия



	<p>установленного факта об отчуждении объекта оценки за срок экспозиции, меньший типичного срока экспозиции объекта оценки для рыночных условий, значение рыночной и ликвидационной стоимости будут идентичны.</p> <p>Все расчеты, представленные далее в данном отчете по определению рыночной стоимости, справедливы для ликвидационной стоимости и отдельно для данного вида стоимости не приводятся.</p> <p>Более частные ограничения и пределы применения полученной итоговой стоимости, представлены в разделе 1.7. настоящего отчета.</p>
--	--

1.3. СВЕДЕНИЯ О ЗАКАЗЧИКЕ ОЦЕНКИ И ОБ ОЦЕНЩИКЕ

Заказчик	<p>Финансовый управляющий Исаев Р.И. ИП Прокопенко А.А., действующий на основании Решения Арбитражного суда города Москвы от 21.01.2020 г. по делу № А40-32984/19-178-37 «Ф»</p> <p>Адрес для корреспонденции: 125167, г. Москва, а/я5</p>
Оценщик	<p>Швец Павел Владиславович, член СРО Ассоциация «Межрегиональный союз оценщиков», реестровый номер 1376, дата включения в реестр СРО: 20 сентября 2016 г., (344022, г. Ростов-на-Дону, ул. Максима Горького, д.245/26 этаж 6 офис 606, реестровый номер в едином государственном реестре 0005).</p> <p>Профессиональный Оценщик (Диплом о профессиональной переподготовке Московского института повышения квалификации кадров при Московском государственном техническом университете им. Н.Э. Баумана ПП № 562784 от 16.02.2006 г.).</p> <p>Квалификационный аттестат в области оценочной деятельности №004033-1 от 28.02.2018 г. (выдан Федеральным бюджетным учреждением «Федеральный ресурсный центр по организации подготовки управленческих кадров») по направлению «Оценка движимого имущества».</p> <p>Гражданская ответственность при осуществлении профессиональной деятельности застрахована в ООО «Абсолют Страхование», страховой полис № 022-073-003276/19, лимит ответственности 5 000 000 (пять миллионов) рублей, сроком по 31.05.2020г.</p> <p>Стаж работы с 2006 г. Степень участия в работе: подготовка отчета в полном объеме.</p> <p>Организация, с которой оценщик заключил трудовой договор (исполнитель оценки): Общество с</p>



	ограниченной ответственностью «Бизнес Вектор». ОГРН 1067746327660, дата внесения записи о государственной регистрации 28.02.2006 г. Месторасположение постоянно действующего исполнительного органа: 127247 г. Москва, Дмитровское ш., д. 100, строение 2
Местонахождение оценщика	Почтовый адрес: 127247 г. Москва, Дмитровское ш., д. 100, стр. 2 Номер контактного телефона: (495)6460448 Адрес электронной почты оценщика: info@bvector.ru
Информация обо всех привлеченных к проведению оценки и подготовке отчета об оценке организациях и специалистах, с указанием их квалификации и степени их участия в проведении оценки объекта оценки	Не привлекались
Сведения о наличии/отсутствии дополнительного страхования Оценщика	Отсутствуют
Сведения о страховании профессиональной ответственности Исполнителя	Ответственность Исполнителя застрахована по всем видам оценочных услуг в ООО «Абсолют Страхование», страховой полис № 022-073-003885/19 лимит ответственности 10 000 000 (Десять миллионов) рублей сроком по 06.07.2020г.

1.4. СВЕДЕНИЯ О НЕЗАВИСИМОСТИ ЮРИДИЧЕСКОГО ЛИЦА, С КОТОРЫМ ОЦЕНЩИК ЗАКЛЮЧИЛ ТРУДОВОЙ ДОГОВОР, И ОЦЕНЩИКА.

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

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

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

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

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

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

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

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

1.5. ПРИМЕНЯЕМЫЕ СТАНДАРТЫ ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ, ОБОСНОВАНИЕ ИХ ИСПОЛЬЗОВАНИЯ

Процедура оценки и содержание отчета соответствуют:

- Федеральному Закону «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» №135-ФЗ от 29 июля 1998 г. (в действующей редакции),
- Стандартам, обязательным к применению субъектами оценочной деятельности, утвержденными:
- Приказу Минэкономразвития РФ от 20.05.2015 N 297 «Об утверждении Федерального стандарта оценки «Общие понятия оценки, подходы и требования к проведению оценки (ФСО N 1)»;
- Приказу Минэкономразвития РФ от 20.05.2015 N 298 «Об утверждении Федерального стандарта оценки «Цель оценки и виды стоимости (ФСО N 2)»;
- Приказу Минэкономразвития РФ от 20.05.2015 N 299 «Об утверждении Федерального стандарта оценки «Требования к отчету об оценке (ФСО N 3)»;
- Приказу Минэкономразвития РФ от 25 сентября 2014 года N 611 «Об утверждении Федерального стандарта оценки "Оценка недвижимости (ФСО № 7)»;
- Приказу Минэкономразвития России от 17 ноября 2016 года № 721. «Об утверждении Федерального стандарта оценки "Определение ликвидационной стоимости (ФСО № 12)".
- Стандартам и правилам оценочной деятельности Ассоциации «Межрегиональный союз оценщиков» (Утверждены Наблюдательным советом Ассоциации «МСО» Протокол № 19 от 11.07.2016 г.).

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



1.6. ПРИНЯТЫЕ ПРИ ПРОВЕДЕНИИ ОЦЕНКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ ДОПУЩЕНИЯ.

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

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

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

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

Более частные предположения и допущения приведены в тексте Отчета.

1.7. ОГРАНИЧЕНИЯ И ПРЕДЕЛЫ ПРИМЕНЕНИЯ ПОЛУЧЕННОГО РЕЗУЛЬТАТА.

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

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

Отчет подготовлен для использования следующими лицами: Заказчиком оценки, собственником объекта оценки. Отчет может не отражать всех необходимых процедур и действий, которые были бы необходимы в случае его использования с прочим назначением, не заявленным в Договоре.

В случае, если любое иное лицо (Третья сторона), кроме Заказчика оценки, собственника объекта оценки получит доступ и прочитает данный Отчет, то ознакомление с Отчетом будет означать согласие такой Третьей стороны с нижеуказанными условиями:

- Третья сторона признает, что Отчет адресован клиенту ООО «Бизнес Вектор», далее «Заказчик», был подготовлен в ответ на запрос, полученный от Заказчика в соответствии с договором о предоставлении услуг, заключенным между ООО «Бизнес Вектор» и Заказчиком, и что соответствующие работы были выполнены исключительно для целей Заказчика;
- Направленный Заказчику Отчет не ставил перед собой задачу рассмотрения или отражения интересов или обстоятельств какой-либо третьей стороны и может не отражать всех необходимых процедур и действий, которые были бы необходимы с учетом обстоятельств и/или интересов Третьей стороны;
- Третья сторона признает, что ООО «Бизнес Вектор», его партнеры, сотрудники и доверенные лица не несут какой-либо ответственности перед Третьей стороной,

договорной или внедоговорной (включая ответственность вследствие небрежности или возникающую каким бы то ни было иным образом), в том числе ответственности за какие-либо убытки, ущерб или расходы какого бы то ни было характера, которые были понесены Третьей стороной в результате того, что Третья сторона полагалась на содержание Отчета, или которые каким бы то ни было образом явились результатом того, что Третья сторона получила доступ к Отчету;

➤ Третья сторона признает, что данный Отчет не может упоминаться ей или приводиться как целиком, так и в какой-либо части в любых проспектах эмиссии, документах, подготавливаемых для каких-либо регистрационных действий, меморандумах (предложениях) о продаже, в кредитных или любых других соглашениях и документах, и не может распространяться без предварительного согласия ООО «Бизнес Вектор».

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

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

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

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

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

Отчет об оценке содержит профессиональное мнение Оценщика относительно стоимости объекта оценки и не является гарантией того, что в целях, указанных в Отчете, будет использоваться стоимость, определенная Оценщиком. Реальная цена сделки может отличаться от оцененной стоимости в результате действия таких факторов, как мотивация сторон, умение сторон вести переговоры, или других факторов, уникальных для данной сделки.

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

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

2. ИСПОЛЬЗУЕМАЯ ТЕРМИНОЛОГИЯ И ПРОЦЕСС ОЦЕНКИ.

2.1. ОЦЕНИВАЕМЫЕ ПРАВА. ОПРЕДЕЛЕНИЕ РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Бизнес – любой разрешенный законом вид деятельности, приносящий доход.

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



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

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

Дисконтирование – расчет текущей стоимости будущих денежных потоков.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Износфункциональный(моральный)– есть потеря стоимости, вызванная несоответствием проекта, материалов, строительных стандартов, качества дизайна современным требованиям.

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

Классы (типы) отделки жилых помещений – виды внутренней отделки жилых помещений в зависимости от применяемых материалов и технологий. Подразделяются на:

Без отделки – объект недвижимости не имеет внутренней отделки, а представлен исключительно конструктивными элементами – стенами, возможно перегородками, перекрытиями, оконными и дверными проемами.

Бюджетный (эконом)- недорогой в исполнении и в то же время самый быстрый вариант отделки. Он предполагает собой поверхностное оформление помещения без основательной, глубокой подготовки стен, потолка. К такому типу ремонта можно отнести шпаклевку, оклейку бюджетных обоев, установку натяжного потолка или его окраску. Пол дополнительно не выравнивается, как правило, настилается линолеум и устанавливается плинтусы. Также устанавливается счетчик электроэнергии с автоматикой, розетки, выключатели, сантехника. Подвешиваются люстры и другие осветительные приборы. К данному типу отделки можно отнести муниципальную(чистовую) отделку, которую предоставляют застройщики во вновь с данных современных домах эконом—класса.

Современный (средний) - Основу такой отделки составляют работы, которые типичны для большинства квартир. Они, как правило, не связаны с перепланировкой квартиры. В перечень выполняемых работ, как правило, входят: устройство перегородок (пеноблок, ГКЛ, пазогребневые блоки и т. д.); разводка труб для сантехники; выравнивание пола (устройство стяжки или/и финишная подготовка наливными растворами); оштукатуривание потолка или устройство подвесных конструкций (ГКЛ); выравнивание поверхности стен и перегородок растворами гипсовой штукатурки; шпатлевание стен и потолка; укладка напольного покрытия (плитка, ламинат, паркетная доска); оклеивание стен обоями или их окрашивание (в последнем случае количество слоев шпатлевки увеличивается; возможно армирование малярной сеткой); окрашивание поверхности потолка; установка и подключение сантехнических приборов (ванна, душевая кабина, унитаз, раковина); крепление плинтусов. В данном типе отделки используются современные и качественные материалы.

Комфортный (выше среднего) - тип отделки, представляющий собой ремонт квартиры с использованием современных технологий, строительных и отделочных материалов высокого качества. Как правило, комфортный ремонт служит для повышения комфортабельности вторичного жилья, поэтому чаще всего выполняются: перепланировка помещений с новым зонированием жилых он и мест общего пользования, звуко - теплоизоляция в квартире и на балконе/лоджии, устройство теплых полов, использование современных

дизайнерских решений в оформлении и организации пространства с учетом особенностей конкретного помещения.

Элитный («Евро») – данный ремонт квартир подразумевает неповторимый дизайн интерьера. Элитный ремонт начинается с разработки дизайн-проекта. На объектах элитного класса, применяются лучшие и дорогостоящие материалы и оборудование. Технологически это самый сложный уровень с применением инновационных технологий и оборудования при выполнении работ. Элитный ремонт применяется при желании перестроить квартиру, ввести какие-то сложные дизайнерские элементы, перестроить все с нуля.

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

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

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

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

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

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

Ликвидация – прекращение предпринимательской деятельности.

Ликвидность – способность актива быть конвертированным в денежные средства.

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

Недвижимость – Недвижимость – земельные участки, участки недр и все, что прочно связано с землей, то есть объекты, перемещение которых без несоразмерного ущерба их назначению невозможно, в том числе здания, сооружения, объекты незавершенного строительства, жилые и нежилые помещения, а также предназначенные для размещения транспортных средств части зданий или сооружений (машино-места), если границы таких помещений, частей зданий или сооружений описаны в установленном законодательством о государственном кадастровом учете порядке, в том числе леса, многолетние насаждения, здания, сооружения, а также подлежащие государственной регистрации воздушные и морские суда, суда внутреннего плавания, космические объекты.

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

Общая площадь жилого помещения состоит из суммы площади всех частей такого помещения, включая площадь помещений вспомогательного использования, предназначенных для удовлетворения гражданами бытовых и иных нужд, связанных с их проживанием в жилом помещении, за исключением балконов, лоджий, веранд и террас.¹

Общая приведенная площадь определяется как сумма общей площади жилого помещения и площади балкона, лоджии, веранды, террасы с понижающим коэффициентом.²

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

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

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

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

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

Оценщик – Субъектами оценочной деятельности (оценщиками) признаются физические лица, являющиеся членами одной из саморегулируемых организаций оценщиков и застраховавшие свою ответственность в соответствии с требованиями Закона №135-ФЗ.

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

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

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

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

¹"Жилищный кодекс Российской Федерации" от 29.12.2004 N 188-ФЗ статья 15 п.5.

² Федеральный закон "Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации" от 30.12.2004 N 214-ФЗСтатья 5.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Стоимость – денежное выражение затрат факторов производства, овеществленных в конкретном объекте. Оценка стоимости объекта недвижимости это определение



конкретного вида стоимости (рыночной, инвестиционной, залоговой и др.) на дату оценки в соответствии с целью и методами оценки.

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

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

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

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

Стоимость остаточная – балансовая стоимость имущества за вычетом накопленной амортизации.

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

Стоимость рыночная – наиболее вероятная цена, по которой объект оценки может быть отчужден на открытом рынке в условиях конкуренции, когда стороны сделки действуют разумно, располагая всей необходимой информацией, а на величине цены сделки не отражаются какие-либо чрезвычайные обстоятельства.

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

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

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

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

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

2.2. ИСПОЛЬЗУЕМЫЕ ПРИ ОЦЕНКЕ ПОДХОДЫ.

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

При выборе используемых при проведении оценки подходов следует учитывать не только возможность применения каждого из подходов, но и цели и задачи оценки, предполагаемое использование результатов оценки, допущения, полноту и достоверность исходной информации.

В соответствии с ФСО-1:

- **Доходный подход** - совокупность методов оценки, основанных на определении ожидаемых доходов от использования объекта оценки.
- **Сравнительный подход** - совокупность методов оценки, основанных на получении стоимости объекта оценки путем сравнения оцениваемого объекта с объектами-аналогами.
- **Затратный подход** - совокупность методов оценки стоимости объекта оценки, основанных на определении затрат, необходимых для приобретения, воспроизводства либо замещения объекта оценки с учетом износа и устареваний.

2.3. ЭТАПЫ ОЦЕНКИ

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

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



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

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

- Выписка из ЕГРН №77-00-4001/5002/2020-3543 от 25.02.2020 г.

Анализ имеющейся информации и документации.

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

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

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

3.2. ОПИСАНИЕ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ, ОЦЕНИВАЕМЫХ ПРАВ.

Реквизиты лица, которому принадлежит объект оценки:

Гражданин РФ Прокопенко Андрей Анатольевич

Паспортные данные: серия 46 10 № 948691 выдан Отделением УФМС России по Московской области в Чеховском районе.

Объектом оценки является жилая квартира, расположенная по адресу: г. Москва, ул. Большая Молчановка, дом 15/12 квартира 19, площадью 93,8 кв.м., кадастровый номер: 77:01:0001061:1885.

Текущее использование объекта оценки – используется в качестве офисного помещения.

Оцениваемые права

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

Государственной регистрации подлежат право собственности и другие вещные права на недвижимое имущество и сделки с ним в соответствии со статьями 130, 131, 132, 133 и 164 Гражданского кодекса Российской Федерации. В случаях, установленных федеральным законом, государственной регистрации подлежат возникающие, в том числе на основании договора, либо акта органа государственной власти, либо акта органа местного самоуправления, ограничения прав и обременения недвижимого имущества, в частности сервитут, ипотека, доверительное управление, аренда, наем жилого помещения.

Права на объекты недвижимости, удостоверяются документами в соответствии с Федеральным законом от 13 июля 2015 г. N 218-ФЗ "О государственной регистрации

недвижимости", а именно включением в единый государственный реестр прав на недвижимое имущество.

Право собственности на жилую квартиру установлено Оценщиком на основании копии Выписки из ЕГРН №77-00-4001/5002/2020-3543 от 25.02.2020 г.

Ограничения и обременения на право собственности на объект оценки – залог, запрещение сделок с имуществом.

При оценке Оценщик, исходил из предположения, что в случае совершения сделок с объектом оценки обременение в виде залога, запрещения сделок с имуществом, может быть снято в разумные сроки. Сопутствующие расходы при этом могут быть признаны незначительными, не влияющими на стоимость объекта оценки

Далее представлены основные характеристики оцениваемой квартиры.

Таблица 3-1 Характеристика квартиры

Показатель	Описание или характеристика показателя
Адрес	г. Москва, улица Большая Молчановка, дом 15/12 квартира 19
Удаленность от метро	м. Арбатская - 680 м; м. Александровский сад – 1,1 км.
Кадастровый номер	77:01:0001061:1885
Этаж расположения	4
Количество этажей в доме	4
Планировка	Квартира имеет планировку однокомнатной квартиры
Площадь, кв. м: общая	93,8
Кол-во комнат	1, согласно данным Выписки из ЕГРН №77-00-4001/5002/2020-3543 от 25.02.2020 г.
Санузел	1
Слаботочное обеспечение	ТВ-антенна
Отделка квартиры, класс отделки	Стандартная, средний класс
Состояние объекта	Хорошее (субъективная оценка)
Особенности планировки, данные о перепланировке	Данные о незарегистрированной перепланировке у оценщика отсутствуют.
Устаревания	Не выявлены
Физический износ (по данным БТИ)	Нет данных
Обременения и ограничения	залог, запрещение сделок с имуществом
Правоустанавливающие документы	Выписка из ЕГРН №77-00-4001/5002/2020-3543 от 25.02.2020 г.

Источник: данные Заказчика.

Оценщик делал выводы о соответствии планировки квартиры поэтажному плану квартиры, выданному органами БТИ или иными лицами/организациями, имеющими право на выполнение соответствующих работ, согласно следующему алгоритму:

Оценщик сравнивает поэтажный план с зарегистрированной планировкой квартиры и текущую планировку квартиры. Если планировка квартиры соответствует плану, то в данной квартире нет перепланировки.



Если планировка не соответствует плану, делается вывод о наличии незарегистрированной перепланировки.

Если на плане не стоит штамп «Разрешение на произведенное переоборудование в ТБТИ не предъявлено» и не нанесены «красные линии», которыми отмечаются самовольные перепланировки и переустройства, то в случае соответствия текущей планировки квартиры плану следует делать вывод об отсутствии незарегистрированной перепланировки.

Если на плане стоит штамп «Разрешение на произведенное переоборудование в ТБТИ не предъявлено» или нанесены «красные линии», которыми отмечаются самовольные перепланировки и переустройства, то следует делать вывод о наличии незарегистрированной перепланировки.

Сведения об износах и устареваниях.

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

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

Под устареваниями в оценочной практике подразумеваются функциональное устаревание (functionalobsolescence) и - экономическое устаревание (economicobsolescence)

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

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

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

3.3. ОПИСАНИЕ МЕСТОПОЛОЖЕНИЯ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ.

Объект оценки расположен в Центральном административном округе, районе Арбат.

ЦАО - один из 12 административных округов города Москвы, расположен в центре города и включает в себя 10 районов. В округе расположено много театров, почти все московские вокзалы, большинство министерств Российской Федерации, а также Кремль, Дом правительства РФ, Государственная дума, Совет Федерации. Значительную часть территории округа занимают различные офисные здания, на западной окраине округа в том числе расположен ММДЦ «Москва-Сити».

Границы округа почти совпадают с городской чертой города до 1912 года (за исключением районов: «Сокольники», входящего в состав Восточного административного округа, и «Дорогомилово», входящего в состав Западного административного округа).

Центральный округ состоит из 10 районов: Арбат, Замоскворечье, Хамовники, Якиманка, Басманный, Красносельский, Мещанский, Пресненский, Таганский и Тверской.

Арбат — исторический и административный район в Москве, а также внутригородское муниципальное образование. Находится на территории Центрального административного округа к западу от Кремля.

Площадь территории района — 211 га. Численность населения — 26,9 тыс. человек (на 1 января 2010 год).

Арбат — это один из старейших районов столицы с более чем 500-летней историей, и множеством памятников архитектуры, истории и культуры. Назван по имени, расположенной здесь, улицы Арбат.

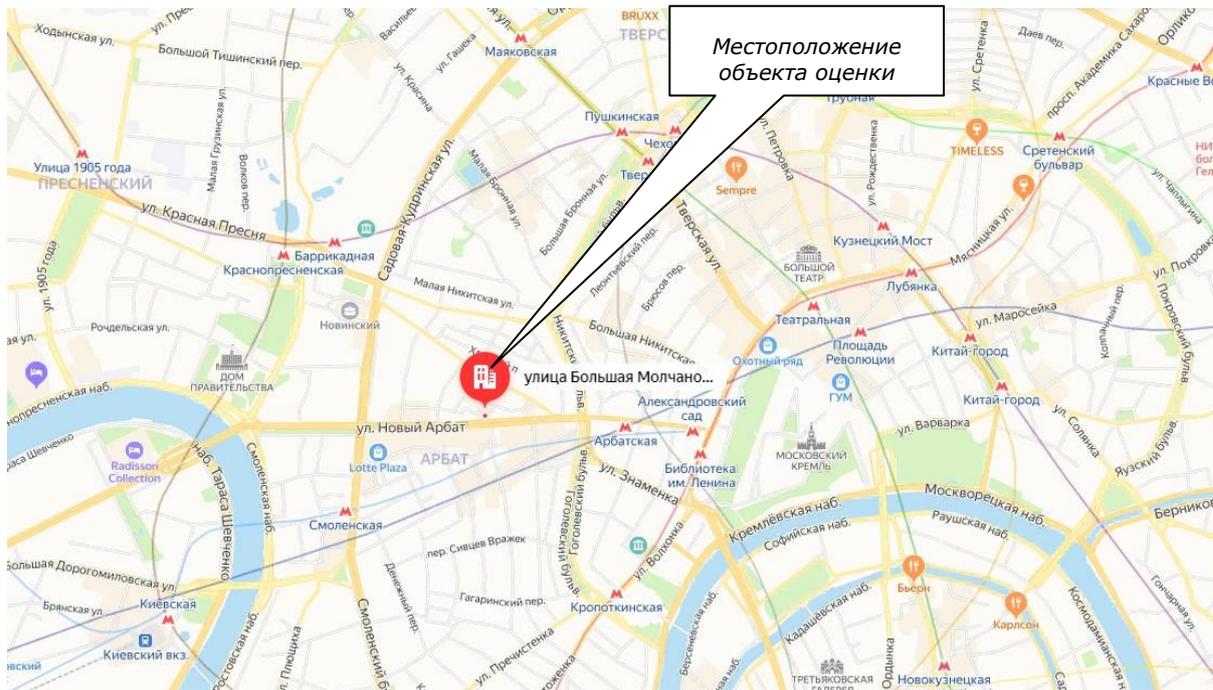
Особенность современного Арбата заключается в том, что на его территории не ведётся массовое жилищное строительство и невелика концентрация промышленных предприятий, а из строительных работ проводятся только реконструкционные.

Арбат является районом с неоднородной застройкой. В основном это особняки и другие постройки, возведённые ещё до революции в XVIII—XIX вв. Часть таких домов реконструирована. Как правило, их обустраивают под бизнес центры или под жильё элитного класса.

Особенным шармом района являются его тихие переулки. На улицах Арбата располагаются посольства иностранных государств, небольшие офисные центры, рестораны и кафе. На главных улицах всё иначе — здесь расположено большое количество дорогих ресторанов, пестрят своими вывесками бутики известных марок.

Граница района Арбат проходит: по оси Бородинского моста, далее по оси русла реки Москвы, оси Новоарбатского моста, осям: Конюшковской улицы, Большого Девятинского переулка, Новинского бульвара, Поварской улицы, Скатертного переулка, Хлебного переулка, далее, пересекая Мерзляковский переулок, по южным границам владения № 8 по Мерзляковскому переулку и владения № 7б по Никитскому бульвару, далее, пересекая Никитский бульвар, по северным границам владения № 6 по Никитскому бульвару и владения № 1 по Калашному переулку.

Рис. 1 Местоположение объекта оценки на карте



3.4. АНАЛИЗ НАИБОЛЕЕ ЭФФЕКТИВНОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ.

Недвижимость – это имущество, которое может использоваться не одним, а несколькими способами. Поскольку каждому способу использования объекта недвижимости соответствует определенная величина его стоимости, то перед проведением оценки выбирается один способ использования, называемый наилучшим и наиболее эффективным.

Понятие наилучшего и наиболее эффективного использования определяется как вероятное разумное использование свободной земли или улучшенной собственности, которое законодательно разрешено, физически возможно, финансово целесообразно и максимально продуктивно.

Анализ наилучшего и наиболее эффективного использования выполняется путем проверки соответствия рассматриваемых вариантов использования следующим критериям.

Законодательная разрешенность: рассмотрение тех способов использования, которые разрешены распоряжениями по зонообразованию, ограничениями на частную инициативу, положениями об исторических зонных и экологическим законодательством.

Физическая осуществимость: рассмотрение физически реальных в данной местности способов использования.

Финансовая осуществимость: рассмотрение того, какое физически осуществимое и разрешенное законом использование будет давать приемлемый доход владельцу.

Максимальная эффективность: рассмотрение того, какое из финансово осуществимых использований будет приносить максимально чистый доход или максимальную текущую стоимость.

Анализ наиболее эффективного использования объекта оценки проводится, как правило, по объемно-планировочным и конструктивным решениям. Для объектов оценки, включающих в себя земельный участок и объекты капитального строительства, наиболее эффективное использование определяется с учетом имеющихся объектов капитального строительства. При этом такой анализ выполняется путем проведения необходимых для этого вычислений либо без них, если представлены обоснования, не требующие расчетов (п. 16 ФСО №7).

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

Поскольку в данном случае объектом оценки является право собственности на квартиру в жилом многоквартирном доме, то наилучшим использованием принимаем использование в качестве жилья без рассмотрения других вариантов.

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

4.1. ОБЗОР РЫНКА

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

По мнению экспертов, в связи с нестабильной экономической ситуацией, рубль к началу апреля немного ослабнет, и его курс будет в коридоре 64-65 рублей за доллар. Негативное влияние на курс, в первую очередь, может оказать нефть. Уже очевидно, что на фоне кризиса, связанного с коронавирусом и общим снижением торгового оборота развитых стран с Китаем, Россия, как сырьевая страна, может серьезно пострадать, потому что будет наблюдаться снижение потребления наших основных товаров. Это негативно скажется на нашей валютной выручке. Сюда же можно добавить и снижение ЦБ процентной ставки, что уменьшает привлекательность российских федеральных облигаций со стороны иностранных инвесторов.

Если паника вокруг коронавируса продлится, то будет продолжаться снижение спроса на нефть. Так же важное значение играет возможность сохранения соглашения ОПЕК+.

Инфляция в периоде апрель-май может немного подрасти, поэтому прогнозы роста — 0,2-0,3 процента. Связано это с возможным небольшим ростом цен на продовольственные товары, потому что весна традиционно оказывает на них негативное влияние. Второй момент: возможное ограничение из-за коронавируса поставок товаров из Китая, не только продовольственных, но и ряда других, что может привести к их временному дефициту.

Как отмечают эксперты, в апреле-мае не будет роста доходов, социального выравнивания, как и роста экономики. Все будет так же, как было прежде. Инфляция вырастет на незначительный процент. Однако, нынешняя методика расчета инфляции не отражает реальный рост цен. Для нормального человека важно питание, стоимость ЖКХ, транспортные издержки и траты на лекарства. А это значит, что реальная инфляция будет раза в четыре выше.

Сейчас экономическая ситуация в США лучше, чем в Еврозоне, поэтому доллар будет немного укрепляться. Курс, по предположению экономистов, будет в коридоре 1,07-1,1. Также для ЕС еще не до конца ясны последствия окончательного выхода Великобритании из ЕС. Учитывая что экономическая ситуация в Еврозоне сейчас значительно менее стабильна, чем в США, а также учитывая тягу капитала к наиболее стабильным экономикам, можно говорить, что курс евро к доллару будет меняться, но не кардинально.

Специалисты отмечают, что наступивший кризис назрел еще и в силу циклического развития рыночной экономики: именно двенадцать лет считаются тем классическим средним сроком, что отделяет одну рецессию от другой. Россия в условиях кризиса столкнется с необходимостью обрушить рубль — ради наполнения бюджета. Усилится фискальное давление на бизнес и граждан. Армия бедных получит внушительное пополнение. В 2009-м падение российского ВВП составило 7,8%, напоминает Центр конъюнктурных исследований ВШЭ, не исключая, что в ближайшие год-полтора страна вновь окажется в яме — прежде всего из-за снижения спроса и цен на нефть и газ. К тому же выводу приходит рейтинговое агентство АКРА, отмечая: более 20%

отечественных поставок за рубеж приходится на прямых участников торговых войн и страны с риском введения протекционистских мер в обозримом будущем.

Среднегодовой курс доллара для 2020 года аналитики из АКРА определили в 73,8 рубля.

Определение сегмента рынка, к которому принадлежит оцениваемый объект.

Объектом оценки является жилая квартира. Принимая во внимание, принадлежность объекта оценки к жилой недвижимости, сегмент рынка, к которому относится оцениваемый объект, следует определить, как рынок жилой недвижимости.

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

В ходе анализа фактических данных о ценах предложений объектов недвижимости из сегмента рынка, к которому относится объект оценки при фактическом использовании, Оценщик выявил следующие предложения, наиболее близкие к объекту оценки по своим характеристикам и местоположению:

Таблица 4-1 Анализ фактических данных о ценах предложений жилых квартир

Местоположение	Москва, ЦАО, р-н Арбат, ул. Большая Молчановка, 30/7С1	Москва, ЦАО, р-н Арбат, ул. Большая Молчановка, 30/7С1	Москва, ЦАО, р-н Хамовники, 1-й Обыденский пер., 9/12
Источник информации	https://www.cian.ru/sale/flat/209684896/	https://www.cian.ru/sale/flat/227647867/	https://www.cian.ru/sale/flat/230561189/
Цена, руб.	62 500 000	55 000 000	49 000 000
Общая площадь, м кв.	121,1	129,0	101,0
Дата предложения	Апрель 2020	Апрель 2020	Апрель 2020
Условия прод./предл.	предложение	предложение	предложение
Привлекательность местоположения	привлекательное	привлекательное	привлекательное
Удаленность от метро	До 15 минут пешком	До 15 минут пешком	До 15 минут пешком
Удаленность от иных остановок общ.транспорта	До 500 метров	До 500 метров	До 500 метров
Передаваемые права	Собственность	Собственность	Собственность
Этаж/этажность	4/5	5/5	6/7
Количество комнат	4	5	4
Материал стен дома	Старый кирпич	Старый кирпич	Старый кирпич
Состояние квартиры	С отделкой	С отделкой	С отделкой
Класс отделки	Средний	Средний	Средний
Коммуникации	Все	Все	Все
Цена предложения, рублей за кв.м.	516 102	426 357	485 149

Значения цен предложений для жилых квартир, без учета специфических особенностей выявленных объектов, исходя из представленных выше данных, составили: от 426,3 до 516,1 тыс. руб. за кв.м.

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

4.2. ОБЗОР РЫНКА ЖИЛОЙ НЕДВИЖИМОСТИ Г. МОСКВА³

Общие тенденции рынка жилья

В начале марта случилось резкое ослабление рубля, что по традиции активизировало спрос на столичную недвижимость. В основном со стороны инвесторов и ипотечников - первые спешили вложить в квадратные метры стремительно обесценивающуюся валюту, вторых стимулировали опасения роста ипотечных ставок. Однако на этот раз ситуация на рынке очень далека от того, что творилось в конце 2014 г. – никаких очередей за квартирами, а цены за месяц прибавили только полпроцента.

По данным аналитического центра www.irm.ru, в марте стоимость квадратного метра на вторичном рынке Москвы увеличилась в рублях на 0,5% до 181 800 руб. в среднем. Даже в феврале темпы роста цен были выше – тогда метр подорожал на 0,7% в месячном выражении. А в ноябре 2014 г. на фоне девальвации национальной валюты цены на квартиры в Москве выросли сразу на 4,2%. То есть об ажиотаже в стиле предыдущего кризиса пока речи не идет.

Что касается долларовых цен на жилье, то из-за ослабления рубля за месяц они упали почти на 12% до \$2 500 за «квадрат». Но в целом можно констатировать, что цены на московскую недвижимость окончательно «отвязались» от доллара. Даже в высокобюджетных сегментах. Если в периоды ослабления рубля и в 2014-м, и в 2008 гг., не говоря уже о 1998-м, дорогая недвижимость по темпам роста рублевых цен значительно опережала типовую в связи с тем, что владельцы высокобюджетного жилья пытались индексировать стоимость метра по доллару, то сейчас ничего подобного не наблюдается. Если индекс дешевого жилья, рассчитываемый IRN.RU, в марте увеличился на 0,9%, то дорогого – только на 0,1%.

Цены на жильё по комнатности (www.irm.ru)	РУБ	USD	EUR	Мар 20	Фев 20
Однокомнатные квартиры				178 892	+0,6%
Двухкомнатные квартиры				180 767	+0,7%
Трехкомнатные квартиры				173 800	+0,5%
Многокомнатные квартиры				185 592	-0,3%

Современный монолит-кирпич подорожал на 0,7%, что чуть выше рынка, но почти такую же динамику продемонстрировала современная панель (+0,6%). При этом в лидерах рынка по типам жилья оказались квартиры в типовых кирпичных домах и сталинках, прибавившие в цене 0,9%.

Дорогие многокомнатные квартиры подешевели на 0,3%, тогда как наиболее популярные форматы – однушки и двушки – за месяц подорожали на 0,6% и 0,7%

³<https://www.irm.ru/index/>

соответственно. В топе рейтинга по географии – демократичный Северо-Восточный округ. Жилье в престижных Западном и Центральном округах подорожало сильнее, чем рынок в среднем, но Северо-Западный и Юго-Западный округа, застроенные дорогим бизнес-классом, по итогам месяца ушли в минус.

Рынок недвижимости пока достаточно сдержанно отреагировал на существенное ослабление рубля. Во всяком случае, если сравнивать нынешнюю ситуацию с предыдущими кризисами. Одна из причин относительного спокойствия – снижение доходов населения. Напомним, реальные располагаемые доходы населения по итогам 2019 г. составили лишь 92,5% от уровня 2013 г.

Анализ основных факторов, влияющих на спрос, предложение и цены сопоставимых объектов недвижимости, с приведением интервалов значений этих факторов.⁴

Факторы влияния на стоимость городской коммерческой недвижимости (земельные участки с улучшениями) указаны в таблице 4-2

Таблица 4-2 Факторы влияния на стоимость городской коммерческой недвижимости (земельные участки с улучшениями)

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

⁴Требование п. 11г ФСО №7

7	Права третьих лиц				
7.1	Залог в банке	-В	-В	-В	-В
7.2	Длительные договора аренды по рыночным ставкам	-В	-В	-В	-В
8	Форма земельного участка				
8.1	Прямоугольная (квадратная)	О	О	О	О
8.2	Вытянутая	О	О	О	О
8.3	Неправильная	О	О	О	О
9	Выход на «красную» линию	В	В	В	В
10	Окружение по улучшениям				
10.1	Улучшения повышенного класса (А,В)	В	В	В	В
10.2	Улучшения среднего класса (В,С)	О	О	О	О
10.3	Улучшения пониженного класса (С,Д)	-В	-В	-В	-В
11	Архитектурно — планировочное решение	В	О	О	О
12	Износы улучшений	-В	-В	-В	-В
13	Отделка помещений				
13.1	Отделка повышенного класса (А,В)	О	О	В	В
13.2	Отделка среднего класса (В,С)	-В	-В	О	В
13.3	Отделка пониженного класса (С,Д)	-С	-С	О	О
14	Благоустройство территории	В	В	О	О
15	Эксплуатационные расходы				
15.1	Выше среднего	О	О	-В	О
15.2	Ниже среднего	О	О	О	О
16	Наличие и состояние систем безопасности	В	В	В	О
17	Капитальность улучшений	О	О	О	В
18	Функциональные ограничения улучшений	-	-	-В	-В

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

О - не оказывает влияния (слабое влияние), диапазон [-2%;+2%]
 -/+В – существенное влияние на стоимость, диапазон [-10%;+10%]
 -/+С - сильное влияние на стоимость, диапазон [-20%;+20%]

4.3. ОБЩИЕ ДАННЫЕ О СОСТОЯНИИ ЭКОНОМИКИ РФ

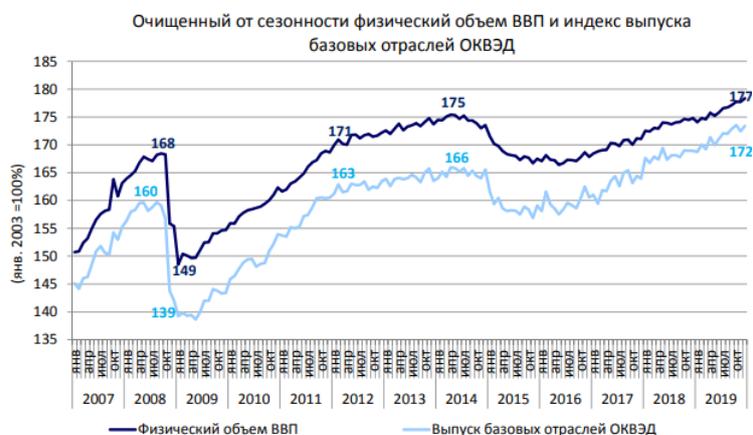
Приведенные ниже данные об общем состоянии экономики, источниками которых являются Экономическая экспертная группа (<http://www.eeg.ru/>) и другие открытые источники, были признаны существенными при проведении оценки.

ВВП

В структуре ВВП по производству в 2019 г. наблюдалось существенное сокращение вклада не базовых отраслей в общий прирост добавленной стоимости. При этом промышленное производство внесло примерно тот же вклад в прирост ВВП, что и в 2018 г. Также минимальный положительный вклад в прирост ВВП внесло сельское хозяйство главным образом благодаря высокому урожаю. Оптово-розничная торговля внесла несколько меньший вклад в прирост ВВП в 2019 г. по сравнению с 2018 г., причем рост товарооборота замедлился как в розничной, так и в оптовой торговле.

В структуре ВВП по элементам использования наблюдалось существенное замедление роста потребления домохозяйств (с 3,3% в 2018 г. до 2,3% в 2019 г.), которое было скомпенсировано ускорением роста потребления органов государственного управления (с 1,3% до 2,8%), что может объясняться дополнительными расходами на национальные проекты и «цифровизацию» экономики. Существенно выросло и потребление НКО: +2,4% в 2019 г. по сравнению с сокращением на 1,1% в 2018 г. В результате темп роста общего конечного потребления снизился незначительно (с 2,8% до 2,4%). Прирост валового накопления основного капитала ускорился с 0,1% в 2018 г. до 1,4% в 2019 г., что не согласуется с динамикой объема инвестиций в основной капитал (замедление с 4,3% в 2018 г. до 0,7% в I-III кв. 2019 г.) и строительства (замедление с 5,3% в 2018 г. до 0,6% в 2019 г.). Это может объясняться возможным ускорением роста инвестиций в IV кв. 2019 г., данные за который пока не опубликованы. Однако это маловероятная причина, поскольку прирост в строительстве в IV кв. составил 0,9% в годовом выражении, что лишь немного выше результата III кв. (0,5%). Более вероятная причина рассогласованности – корректировка методологии и/или пересмотр данных по валовому накоплению основного капитала, за которым, возможно последует пересмотр данных по инвестициям.

Рис. 1 Очищенный от сезонности физический объем ВВП и индекс выпуска базовых отраслей ОКВЭД



Структура ВВП по источникам доходов изменилась в пользу оплаты труда: ее доля увеличилась на 0,8 п.п., в то время как доля прибыли и смешанных доходов

сократилась 10 на 0,6 п.п., прервав двухлетний положительный тренд по этому показателю. Доля налогов на производство и импорт сократилась на 0,2 п.п.

Прирост выпуска товаров и услуг по базовым видам экономической деятельности в 2019 г. составил 2,0%. При этом промышленное производство выросло на 2,4%, что несколько ниже прироста в 2018 г. (2,9%). Добыча полезных ископаемых в 2019 г. увеличилась на 3,1%, что объясняется главным образом эффектом относительно низкой базы 2018 г. В обрабатывающих отраслях в 2019 г. прирост выпуска снизился до 2,3% по сравнению с 2,6% в 2018 г. Замедление в обрабатывающем секторе объясняется в основном существенным падением выпуска в машиностроении. Обеспечение электроэнергией, газом и паром, кондиционирование воздуха в 2019 г. продемонстрировало прирост на 0,4%, а водоснабжение, водоотведение, сбор и утилизация отходов сократились на 0,3%.

Рис.2 Темпы роста выпуска по видам деятельности (№к предыдущему году)

	2019	2018	2017
ВВП	1,3	2,3	1,6
Базовые отрасли ОКВЭД	2,0	2,9	2,4
Сельское хозяйство	4,0	-0,6	2,4
Промышленность, всего	2,4	2,9	1,0
Добыча полезных ископаемых	3,1	4,1	2,0
Обрабатывающие производства	2,3	2,6	0,2
производство пищевых продуктов	4,9	4,9	5,6
производство текстильных изделий	-1,1	3,6	7,1
производство одежды	0,6	4,1	3,8
производство кожи и изделий из кожи	-1,4	-3,7	4,3
обработка древесины и производство изделий из дерева	5,3	10,6	2,2
производство бумаги и бумажных изделий	3,6	12,6	4,7
производство кокса и нефтепродуктов	1,4	1,8	0,6
производство химических веществ и продуктов	3,4	2,7	4,3
производство резиновых и пластмассовых изделий	1,9	2,4	3,9
	2019	2018	2017
производство прочей неметаллической минеральной продукции	4,6	4,4	2,5
производство металлургическое	0,6	1,7	-3,6
производство машин и оборудования	-2,4	-0,6	2,5
производство автотранспортных средств	-1,9	13,3	12,9
производство прочих транспортных средств и оборудования	-12,1	-2,2	0,6
Обеспечение электрической энергией, газом и паром; кондиционирование воздуха	0,4	1,6	0,1
Водоснабжение; водоотведение, организация сбора и утилизации отходов, деятельность по ликвидации загрязнений	-0,3	2,0	-2,1
Строительство	0,6	5,3	-1,2
Грузооборот транспорта	0,6	2,9	5,4
Розничная торговля	1,6	2,6	1,3
Платные услуги населению	-0,9	2,5	0,2
Инвестиции в основной капитал	0,7*	4,3	4,4

Инфляция

В январе 2020 года потребительские цены в среднем по России выросли на 0,4% по сравнению с прошлым месяцем (в январе 2019 года – на 1,0%), а в годовом выражении прирост потребительских цен оценивается на уровне 2,4% против 3,0% месяцем ранее. Таким образом, годовая инфляция снизилась до минимального уровня с середины 2018 года.

Замедление инфляции в отчетном месяце было ожидаемым и объяснялось преимущественно усилением эффекта высокой базы прошлого года. Напомним, что годом ранее особенно активно дорожали продукты питания (+1,3% прирост цен в сегменте продовольственных товаров и +0,7% прирост цен на продовольственные товары без учета плодоовощной продукции). В январе 2020 года прирост цен на указанные группы товаров составил 0,7% и 0,1% соответственно. Как результат, по итогам отчетного месяца продовольственная инфляция снизилась в годовом выражении до 2,0% и 2,5% соответственно (против 2,6% и 3,1% в декабре прошлого года). Непродовольственные товары подорожали за месяц на 0,2% м./м. и 2,5% за последние 12 месяцев (3,0% в декабре 2019 года). Прирост цен на платные услуги также составил 0,2% м./м., а в годовом выражении инфляция в секторе услуг равнялась 2,8% против 3,8% месяцем ранее.

Рис. 3 Динамика индекса потребительских цен



Анализ показателей инфляции, очищенных от влияния сезонных факторов, свидетельствует о продолжающемся снижении инфляционного давления. Слабый потребительский спрос оказывает сдерживающее влияние на инфляцию, как и на протяжении большей части прошлого года.

По итогам текущего года инфляция ожидается на уровне 3,5-3,7%, что соответствует нижней границе прогнозного интервала Банка России (3,5-4,0%).

Государственные финансы

По данным Федерального казначейства доходы бюджетной системы (расширенного бюджета) в 2019 году составили 35,8% ВВП (по сравнению с 35,5% ВВП в прошлом году) при расходах в 33,9% ВВП по сравнению с 32,6% ВВП в 2018 году.

Таким образом, кассовый профицит расширенного бюджета составил в январе–декабре 2019 года 2115 млрд рублей или 1,9% ВВП по сравнению с профицитом 2,9% ВВП в предыдущем году.

Рис.4 Структура расширенного бюджета РФ

	2018		2019		Номинальное изменение, %
	млрд руб.	% от ВВП	млрд руб.	% от ВВП	
Консолидированный бюджет и бюджеты государственных внебюджетных фондов					
Доходы	36917	35,5	39110	35,8	5,9
Расходы	33881	32,6	36995	33,9	9,2
Профицит (+)/Дефицит (-)	3 036	2,92	2 115	1,9	
Федеральный бюджет					
Доходы	19455	18,7	20187	18,5	3,8
Расходы	16713	16,1	18213	16,7	9,0
Профицит (+)/Дефицит (-)	2742	2,6	1974	1,8	
— первичный	3548	3,4	2705	2,5	
Консолидированные бюджеты субъектов РФ					
Доходы	12392	11,9	13572	12,4	9,5
Расходы	11882	11,4	13568	12,4	14,2
Профицит (+)/Дефицит (-)	510	0,5	5	0,0	
Государственные внебюджетные фонды					
Доходы	12565	12,1	13583	12,4	8,1
Расходы	12781	12,3	13447	12,3	5,2
Профицит(+)/Дефицит(-)	-216	-0,2	136	0,1	

Доходы расширенного бюджета в 2019 года по сравнению с уровнем 2018 года снизились на 0,3 п.п. ВВП (в номинальном выражении доходы увеличились на 5,9%). Наибольшее увеличение доходов расширенного бюджета наблюдается по статьям НДС (на 0,7 п.п.ВВП).Снижение доходов расширенного бюджета в большей степени произошло по следующим статьям: «акцизы» (на 0,3 п.п. ВВП), «налоги на природные ресурсы» (на 0,2 п.п. ВВП) и «пошлины на экспорт» (на 0,8 п.п. ВВП).

Расходы расширенного бюджета увеличились на 1,3 п.п. ВВП по сравнению с 2018 годом до 33,9% ВВП в текущем году (в номинальном выражении расходы увеличились на 9,2%). Наибольшее увеличение расходов бюджета произошло по разделам «ЖКХ» (на 0,2 п.п. ВВП или 18,9% в номинальном выражении), «здравоохранение» (на 0,3 п.п. ВВП или 14,3% в номинальном выражении) и «национальная экономика» (на 0,5 п.п. ВВП или 16,4% в номинальном выражении). Рост расходов по последним двум статьям объясняется, прежде всего, увеличением бюджетных ассигнований на реализацию приоритетных национальных проектов «Здравоохранение», «Комплексный план модернизации и расширения магистральной инфраструктуры» и «Безопасные и качественные автомобильные дороги». В частности, на реализацию национального проекта «Здравоохранение» только из федерального бюджета было дополнительно заложено 139 млрд рублей на 2019 год.

Исполнение федерального бюджета

Доходы федерального бюджета в 2019 году составили 18,5% ВВП, что несколько ниже показателей 2018 года. Снижение поступлений произошло за счет нефтегазовых доходов, которые падали вслед за динамикой цен на нефть. Нефтегазовые доходы, напротив, демонстрировали уверенный рост, связанный, прежде всего, с увеличением ставки НДС.

Непроцентные расходы (16% ВВП) федерального бюджета в 2019 году (по отношению к ВВП) увеличились на 0,7 п.п. ВВП по сравнению со значением в 2018 году. В

номинальном выражении непроцентные расходы федерального бюджета увеличились на 9,9 % в сравнении с предыдущим годом. Процентные расходы федерального бюджета (0,7% ВВП) в 2019 году снизились по сравнению с 0,8% ВВП в прошлом году. Федеральный бюджет в 2019 году был исполнен с профицитом 1,8% ВВП, по сравнению с профицитом в 2,6% ВВП в 2018 году. Нефтегазовый дефицит бюджета составил 5,5% ВВП по сравнению с дефицитом в 6% ВВП в 2018 году.

Рис. 5 Исполнение федерального бюджета в 2019 году

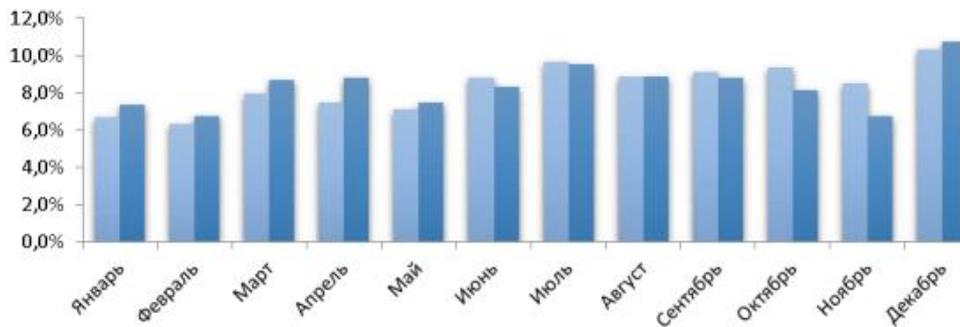
	2018	2019	Дек. 2018	Дек. 2019
Данные по кассовому исполнению, % ВВП				
Доходы, всего	18,7	18,5	20,1	20,0
Нефтегазовые доходы	8,7	7,2	8,4	6,1
Ненефтегазовые доходы	10,0	11,2	12,1	13,9
Расходы	16,0	16,7	27,1	30,5
Обслуживание долга	0,8	0,7	0,7	0,7
Непроцентные расходы	15,2	16,0	26,4	29,8
Профицит (+)/Дефицит (-)	2,7	1,8	-7,0	-10,5
внутреннее финансирование	-2,5	-2,1	5,7	10,1
внешнее финансирование	-0,1	0,3	0,1	0,2
Первичный профицит(+)/дефицит(-)	3,5	2,5	-6,3	-9,8
Нефтегазовый дефицит (+)/дефицит(-)	-6,0	-5,4	-15,4	-16,6
Использование нефтегазовых доходов				
Поступления в ФНБ	906,7	4122,2	0,0	0,0
Использование средств ФНБ	1113,3	4,7	648,2	0,0
ФНБ на конец периода	4036,0	7773,1		

Доходы

Доходы федерального бюджета по итогам 2019 года оказались на 0,2 п.п. ВВП ниже поступлений 2018 года и составили 18,5% ВВП. Негативная тенденция по доходам наблюдалась с мая 2019 года – эффект снижения нефтегазовых поступлений все сильнее перевешивал эффект роста нефтегазовых доходов. В результате, начиная с сентября, совокупная величина доходов федерального бюджета в процентах ВВП была ниже показателей 2018 года.

Исполнение федерального бюджета по доходам в целом в 2019 году составило +0,1% от суммы, предусмотренной в Законе о федеральном бюджете на 2019 год (с учетом поправок, принятых в июле 2019 года). При этом, нефтегазовые доходы оказались «недоисполненными» на 3,8%, а нефтегазовые, наоборот, «переисполненными» - на 2,7%. Внутригодовое исполнение федерального бюджета в 2019 году шло достаточно равномерно, в среднем последние годы в казну поступает в месяц порядка 8,3% годовой суммы.

Рис. 6 Исполнение федерального бюджета по доходам по месяцам в долях от годовой фактической суммы



Нефтегазовые доходы в 2019 году составили 7924 млрд руб., что на 12% ниже поступлений 2018 года. Отметим, что в начале года сильное ослабление рубля компенсировало снижение цен на нефть, и поступлений нефтегазовых доходов в рублевом выражении превышало показатели 2018 года. Затем этот компенсаторный эффект сошел на нет, и с августа 2019 года началось снижение нефтегазовых поступлений даже в номинальном выражении. В долях ВВП разрыв в поступлениях между 2019 и 2018 годами по итогам года вырос до 1,4 п.п. ВВП в пользу 2018 года. В 2019 году нефтегазовые поступления составили 7,2% ВВП.

Вклад нефтегазовых поступлений в доходы федерального бюджета 2019 году составил 39,3%. В 2018 году данный показатель находился на уровне 46,4%.

Рис. 7 Поступления нефтегазовых доходов в федеральный бюджет ежемесячно, % ВВП

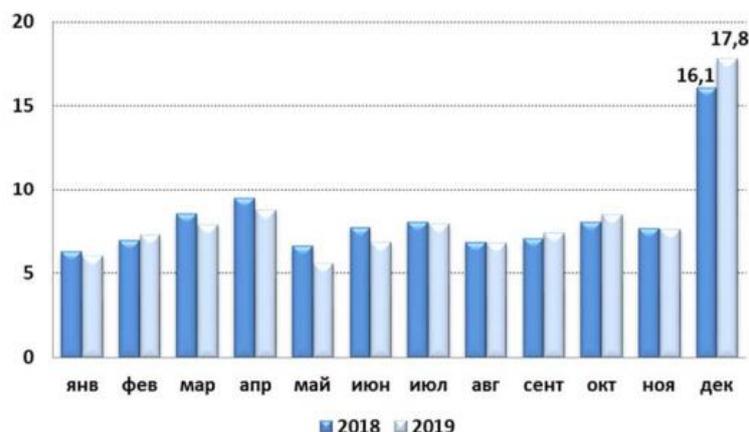


В целом, исполнение бюджета по нефтегазовым доходам в 2019 шло в соответствии с традиционной сезонностью – с «пиками» в январе, марте, июле и декабре и с «провалами» в феврале, мае и ноябре.

Расходы

По итогам 2019 года кассовые расходы федерального бюджета составили 18213 млрд рублей или 16,7% ВВП по сравнению с 16,1% ВВП в предыдущем году. Уровень исполнения федерального бюджета в 2019 году составил 99%, что примерно соответствует уровню 2018 года. Существенная часть исполнения расходов бюджета в 2019 году традиционно пришлось на последний квартал, несколько превысив уровень исполнения в аналогичном периоде 2018 года (34% по сравнению с 32% от объемов, утвержденных в Законе о бюджете).

Рис. 8 Расходы федерального бюджета в % от годового плана, ежемесячно



Наибольший удельный вес в структуре расходов федерального бюджета по-прежнему занимает статья «социальная политика» (около 27 % от общих расходов). Доля данной статьи в общей сумме расходов почти не изменилась по сравнению с 2018 годом. Так, расходы на социальную политику в 2019 году составили 4883 млрд рублей (или 4,5 % ВВП).

Финансирование сектора обороны также составило значительную долю от расходов федерального бюджета (около 17% от общих расходов). В 2019 году расходы на оборону составили 2997 млрд рублей (или 2,7 % ВВП), что примерно соответствует уровню 2018 года.

Уровень исполнения федерального бюджета в 2019 году оказался низким по следующим разделам функциональной классификации расходов: «ЖКХ», «охрана окружающей среды» и «обслуживание государственного и муниципального долга».

«Переисполненными» расходами оказались бюджетные расходы на здравоохранение (106% от запланированного уровня), СМИ (112% от запланированного уровня) и спорт (124% от запланированного уровня).

В разрезе национальных проектов наименее «исполненными» оказались проекты «Экология» (66%), «Цифровая экономика» (73%), «Производительность труда и поддержка занятости» (87%) и Комплексный плану модернизации и расширения магистральной инфраструктуры (88%)

Финансовые рынки

На 1 февраля 2020 г. объем государственного внутреннего долга РФ, выраженного в государственных ценных бумагах (ОФЗ, ГСО), составил 9 9276,6 млрд руб. и за январь сократился на 54,8 млрд руб. или на 0,6%.

Объем привлечения заимствований в ОФЗ на январских аукционах составил 203,1 млрд руб. Также в январе Минфин привлек средства по ОФЗ-н, в объеме 21,3 млрд руб. Долг по ОФЗ-ИН возрос в отчетном месяце из-за индексирования номинала на 0,4 млрд руб.

Внутренний долг в госбумагах с учетом госгарантий составил на 1 января 2020 г. (последние данные) 10171,9 млрд руб., в том числе в госгарантиях в национальной валюте – 840,5 млрд руб. В декабре объем действующих рублевых госгарантий существенно снизился – на 545,6 млрд руб. или на 39%.

Государственный внешний долг на 1 января (последние данные) сложился на уровне 54,8 млрд долл., в том числе в еврооблигациях 40,7 млрд долл., в госгарантиях в иностранной валюте – 13,3 млрд долл. За декабрь внешний госдолг возрос на 0,68

млрд долл. за счет увеличения объема действующих валютных госгарантий. В целом, за 2019 г. объем внешнего госдолга вырос на 11,6% в долларах США, но сократился на 0,6% в рублевом эквиваленте (на 1 января соответствуя 3395,4 млрд руб.).

Всего, по последним данным, государственный долг РФ, внутренний и внешний с учетом гарантий, на конец 2019 г. составил 13567,4 млрд руб. или 12,4% ВВП. По прогнозам, заложенным в бюджет на 2020-22 гг., госдолг РФ к концу 2022 г. не должен превысить 17% ВВП.

На 1 февраля объем рынка региональных и муниципальных облигаций составил 733,0 млрд руб. и за месяц не изменился. Облигационных заимствований в первом месяце года в этом сегменте отмечено не было. Средневзвешенная доходность субфедеральных облигаций по индексу Cbonds-Muni (эффективная) в январе составила 6,27% и снизилась на 39 б.п. по сравнению с декабрем.

Объем рынка корпоративных облигаций к концу января составил 13767,7 млрд руб. и за месяц вырос на 150,8 млрд руб. (+1,1%). Из крупных рыночных размещений января можно отметить, в частности, следующие. Сбербанк разместил часть выпуска (35 млрд руб. из 50 млрд руб.) на 4 года с купоном 6,3% и доходностью первичного размещения 6,4%. ГТЛК разместил (цена первичного размещения соответствовала номиналу) 10-летний выпуск объемом 35,6 млрд руб. с амортизацией долга, с купоном, привязанным к ключевой ставке ЦБ РФ (+1,3 п.п.).

Средневзвешенная доходность рынка корпоративных облигаций по индексу IFXCbonds (эффективная) в январе сложилась на уровне 6,57%, что ниже на 28 б.п. показателя предыдущего месяца.

В январе динамика мировых фондовых рынков была в основном негативной. Это было связано, в частности, с коррекцией после новогоднего ралли, напряженностью между США и Ираном, обеспокоенностью инвесторов по поводу эпидемии в Китае (экономические последствия уже были выражены в отмене рядом авиакомпаний прямых перелетов в Китай (British Airways); приостановке производства в этой стране некоторыми компаниями (Toyota)). Другими влияющими событиями стали выход Великобритании из ЕС (31 января), смена правительства в России. ФРС на заседании 29 января не изменила ставку по федеральным фондам, остающуюся в диапазоне 1,5%-1,75%.

Внешняя торговля в 2019 г.

Экспорт товаров по итогам 2019 г. сократился на 5,5% в долларовом выражении на фоне падения среднегодовых цен на энергоносители и уменьшения физобъемов нефтегазового экспорта. Увеличение стоимостных объемов импорта на 2,2% было обусловлено преимущественно ростом его физобъемов ввиду повышения внутреннего спроса и реального укрепления рубля по отношению к корзине валют торговых партнеров. Вследствие снижения экспорта и расширения импорта сальдо торгового баланса в 2019 г. сократилось на 15,3% по сравнению с 2018 г.; при этом нефтегазовое сальдо торгового баланса ухудшилось с -67,4 млрд долл. в 2018 г. до -73,1 млрд долл. в 2019 г. Условный коэффициент несбалансированности внешней торговли (отношение сальдо к внешнеторговому обороту) составил по итогам 2019 г. 24,4% против 28,5% в 2018 г.

Рис. 9 Основные показатели внешней торговли РФ за 2019 г.

	2019 г., млрд долл.	2018 г., млрд долл.	Рост/сокращение
Экспорт	418,8	443,1	-5,5%
Импорт	254,1	248,7	+2,2%
Внешнеторговый оборот	672,8	691,8	-2,7%
Сальдо торгового баланса	164,7	194,4	-15,3%

Источник: Банк России

По информации агентства Argus, в декабре 2019 г. мировая цена на нефть Urals сложилась на уровне 64,5 долл. за баррель. В итоге, за 2019 г. средняя цена этого сорта составила 63,6 долл. за баррель, что на 9,2% ниже, чем в предшествующем году. В январе 2020 г. цена на нефть Urals сократилась на 4,3% по сравнению с декабрьским уровнем и составила 61,7 долл. за баррель вследствие ожиданий резкого сокращения спроса на нефть в Китае ввиду вспышки коронавируса (некоторую поддержку нефтяным котировкам оказало падение экспорта нефти из Ливии и геополитическая напряженность на Ближнем Востоке).

В соответствии со статистикой Всемирного Банка, цена на природный газ в Европе в 2019 г. была на 37,5% ниже, чем в 2018 г.; в январе 2020 г. цены сократились на 21,4% по сравнению с предыдущим месяцем. На основе данных Росстата (с оценкой за декабрь по данным ФТС) можно заключить, что в 2019 г. средняя контрактная цена на российский газ составила 189,3 долл. за тыс. куб. м., что на 15,0% ниже уровня 2018 г.

По сравнению с 2018 г., в 2019 г. мировые цены на медь и алюминий снизились на 8,0% и 14,9% соответственно на фоне торможения динамики мирового промышленного производства; цены на никель увеличились на 6,1% ввиду анонсированного Индонезией запрета на экспорт непереработанных руд с января 2020 г. В январе 2020 г. медь подешевела на 0,8%, никель – на 2,3%; алюминий незначительно подорожал (на 0,1%).

Экспорт металлов в физическом выражении продемонстрировал в 2019 г. преимущественно отрицательную динамику. По данным ФТС, поставки никеля сократились на 0,7%, алюминия – на 10,5%, черных металлов – на 12,4%; увеличились лишь поставки меди (на 7,7%).

Статистика ФТС за январь-декабрь 2019 г. показывает, что падение стоимостных объемов поставок за рубеж имело место для всех ключевых товарных категорий внешней торговли (с долей в экспорте в 5% и более).

По данным ФТС, на долю ЕС в 2019 г. приходилось 44,7% российского экспорта (в 2018 г. – 45,6%); на страны СНГ – 12,6% (12,2%), в т.ч. на страны ЕАЭС – 8,9% (8,5%); на страны АТЭС – 26,3% (25,9%).

Рис.10 Динамика экспорта и импорта



В товарной структуре российского импорта в 2019 можно отметить снижение доли поставок по категории «машины и оборудование» – основной компоненте инвестиционного импорта – с 47,3% до 46,2%. Вероятно, это было связано с тем, что темпы роста потребления в 2019 г. опережали темпы роста инвестиций в основной капитал.

По данным ФТС, на долю ЕС в 2019 г. приходилось 36,4% российского импорта (в 2018 г. – 37,4%); на страны СНГ – 11,1% (11,1%), в т.ч. на страны ЕАЭС – 8,0% (7,8%); на страны АТЭС – 41,4% (40,7%).

В среднем за 2019 г., по данным Банка России, реальное укрепление рубля к корзине валют торговых партнеров составило 2,5%, к евро –4,7%; ослабление к доллару сложилось в размере 0,9%. В соответствии с информацией Национального банка Беларуси, реальное ослабление российского рубля к белорусскому за 2019 г. (год к году) составило 1,9%.

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

5.1. ВЫБОР МЕТОДОВ ДЛЯ ЦЕЛЕЙ НАСТОЯЩЕЙ ОЦЕНКИ.

В процессе работы над определением стоимости объекта оценки Оценщик пришел к выводу, что использование двух из трёх существующих подходов (затратного и доходного) является некорректным. Поэтому Оценщик принял решение отказаться от использования этих подходов при расчёте величины стоимости Объекта оценки и использовать только один – сравнительный. Ниже приводится краткое обоснование данного решения.

Рыночная стоимость объекта оценки - наиболее вероятная цена, по которой объект оценки может быть отчужден на открытом рынке в условиях конкуренции, когда стороны сделки действуют разумно, располагая всей необходимой информацией, а на величине цены сделки не отражаются какие-либо чрезвычайные обстоятельства (Стандарты оценки, обязательные к применению субъектами оценочной деятельности).

Три подхода к оценке недвижимости раскрывают различные аспекты ее полезности.

С точки зрения затратного подхода за продаваемый объект недвижимости нецелесообразно платить больше, чем будет стоить строительство нового объекта аналогичной полезности в приемлемые сроки.

С позиций доходного подхода стоимость объекта недвижимости определяется возможностями инвестирования в другие объекты аналогичной полезности, т.е. в объекты, приносящие примерно одинаковый поток доходов.

С точки зрения сравнительного подхода рациональный покупатель не заплатит за объект недвижимости выше цены сопоставимого объекта, обладающего той же полезностью.

При определении рыночной стоимости объекта недвижимости позиции каждого из подходов к оценке должны оказывать постоянное, устойчивое и значительное влияние на мотивацию потенциального покупателя объекта недвижимости, т.е. на величину стоимости объекта. Данная мотивация должна быть типичной для потенциального покупателя.

Если рассматривать рынок жилья, то очевидно, что в условиях недостаточных темпов строительства многоквартирных жилых домов стоимость строительства объекта аналогичной полезности не является типичным ориентиром для типичного покупателя жилья. Таким образом, стоимость, рассчитанная затратным подходом, ориентира рыночной стоимости квартиры в многоквартирном жилом доме не дает. Наоборот, практический опыт оценщиков по оценке квартир показывает, что ориентир стоимости, рассчитанный затратным подходом, дает очень большую погрешность в вычислениях, т.к. при расчетах невозможно точно учесть долю стоимости участка земли на котором расположен многоквартирный дом в стоимости одной квартиры в этом доме, невозможно точно учесть стоимость площадей общего пользования (площадей лестниц и лестничных пролетов) в стоимости одной квартиры.

Кроме того, Оценщику не известны случаи приобретения жилья, когда покупатель-частное лицо приобретал в собственность одну квартиру в многоквартирном доме посредством строительства дома.

Затратный подход рекомендуется использовать при низкой активности рынка, когда недостаточно данных, необходимых для применения сравнительного и доходного

подходов к оценке, а также для оценки недвижимости специального назначения и использования (например, линейных объектов, гидротехнических сооружений, водонапорных башен, насосных станций, котельных, инженерных сетей и другой недвижимости, в отношении которой рыночные данные о сделках и предложениях отсутствуют) (п. 24в ФСО №7).

Затратный подход рекомендуется применять для оценки объектов недвижимости - земельных участков, застроенных объектами капитального строительства, или объектов капитального строительства, но не их частей, например жилых и нежилых помещений (п. 24а ФСО №7).

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

Принимая во внимание приведенные выше аргументы против использования затратного подхода, Оценщик принял решение отказаться от его применения в рамках данного Отчёта.

В основе доходного подхода лежит принцип ожидания, который гласит, что все стоимости сегодня являются отражением будущих преимуществ. При применении данного подхода анализируется возможность недвижимости генерировать определенный доход, который обычно выражается в форме дохода от эксплуатации и дохода от возможной продажи в конце периода владения. Применительно к Объекту оценки – жилой квартире - можно гипотетически предположить, что он приобретается не как «квартира для проживания», а как объект для извлечения прибыли от сдачи его в аренду и последующей (возможной) продажи. Т.е. на рынке жилья одним из устойчивых мотивов для участников должен быть мотив инвестиционный.

Основными мотивами покупки являются приобретение собственной квартиры или улучшение жилищных условий. Приобретение квартир в многоквартирных жилых домах для получения дохода от сдачи в аренду встречается редко.

По мнению Оценщика, единственно верным подходом к оценке квартиры в многоквартирном доме из трёх существующих подходов можно считать сравнительный подход, который при развитом вторичном рынке жилья и системе хорошего информационного обеспечения даёт наиболее точные и объективные результаты при оценке рыночной стоимости типовых квартир в многоквартирных жилых домах.

5.2. СРАВНИТЕЛЬНЫЙ ПОДХОД

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

Метод сравнительного анализа продаж.

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

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

$$C_o = \sum_{i=1}^k W_i \times C_{oi}, \text{ где}$$

k – количество аналогов;

C_o – оценка рыночной стоимости объекта оценки;

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

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

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

$$C_{oi} = C_i + \sum_{j=1}^n W_i \Delta C_{ij}, \text{ где}$$

C_i – цена i -го аналога;

n – количество ценообразующих факторов;

ΔC_{ij} – корректировка цены i -го аналога по j -му ценообразующему фактору.

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

При использовании сравнительного подхода Оценщиком были предприняты следующие шаги:

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

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

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

На этапе сбора информации Оценщику не удалось собрать достаточное количество документально подтверждённых данных о состоявшихся сделках купли-продажи аналогичных объектов. Причиной послужила распространённая в российском деловом обороте практика сохранения подобной информации в режиме конфиденциальности, т.е. отсутствие свободного доступа к базам данных (листингам), где хранится документально подтверждённая информация об условиях сделок по продаже объектов жилой недвижимости. При сравнительном анализе стоимости Объекта оценки с ценами аналогов Оценщик использовал данные по ценам предложений (публичных оферт) аналогичных объектов, взятых из открытых источников (печатных изданий, официальных интернет-сайтов и т.п.). Такой подход, по мнению Оценщика, оправдан с той точки зрения, что потенциальный покупатель прежде, чем принять решение о покупке объекта недвижимости проанализирует текущее рыночное предложение и придет к заключению о возможной цене предлагаемой квартиры, учитывая все его достоинства и недостатки относительно объектов сравнения.

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

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

На момент проведения оценки на рынке предлагалось несколько аналогов с соответствующим местоположением и сопоставимых по своим основным экономическим, материальным, техническим и другим характеристикам с объектом оценки. Данные об аналогах проанализированы Оценщиком и сведены в таблицу.

Поскольку в предложениях о продаже аналогов - жилых квартир указывалась общая площадь без учета площади лоджии/балкона, то при расчете рыночной стоимости для объекта оценки и аналогов учитывалась общая площадь без учета лоджии/балкона.

Таблица 5-1 Данные об аналогах для объекта оценки

	Объект оценки	Аналог №1	Аналог №2	Аналог №3
Местоположение	г. Москва, улица Большая Молчановка, дом 15/12 кв. 19	Москва, ЦАО, р-н Арбат, ул. Большая Молчановка, 30/7С1	Москва, ЦАО, р-н Арбат, ул. Большая Молчановка, 30/7С1	Москва, ЦАО, р-н Хамовники, 1-й Обыденский пер., 9/12
Источник информации		https://www.cian.ru/sale/flat/209684896/	https://www.cian.ru/sale/flat/227647867/	https://www.cian.ru/sale/flat/230561189/
Цена, руб.		62 500 000	55 000 000	49 000 000
Общая площадь, м кв.	93,8	121,1	129,0	101,0
Дата предложения		Апрель 2020	Апрель 2020	Апрель 2020
Условия прод./предл.		предложение	предложение	предложение
Привлекательность местоположения	привлекательное	привлекательное	привлекательное	привлекательное
Удаленность от метро	До 15 минут пешком	До 15 минут пешком	До 15 минут пешком	До 15 минут пешком
Удаленность от иных остановок общ.транспорта	До 500 метров	До 500 метров	До 500 метров	До 500 метров
Передаваемые права	Собственность	Собственность	Собственность	Собственность
Этаж/этажность	4/4	4/5	5/5	6/7
Количество комнат	1	4	5	4
Материал стен дома	Старый кирпич	Старый кирпич	Старый кирпич	Старый кирпич
Состояние квартиры	С отделкой	С отделкой	С отделкой	С отделкой
Класс отделки	Средний	Средний	Средний	Средний
Коммуникации	Все	Все	Все	Все
Цена предложения, рублей за кв.м.		516 102	426 357	485 149

Для обеспечения наибольшей сопоставимости объектов сравнения и Объекта оценки применялись корректировки. Объяснения проведенных корректировок представлены ниже.

Оценщик учёл следующие виды корректировок:

1. *Корректировка на перевод цены предложения в цену сделки*
2. *Корректировка на объем передаваемых прав на недвижимость*
3. *Корректировка на условия финансирования*
4. *Корректировка на этаж*
5. *Корректировка на состояние отделки/потребность в ремонте*
6. *Корректировка на количество комнат*
7. *Корректировка на масштаб объекта*
8. *Корректировка на материал стен дома*
9. *Корректировка на местоположение.*

Перевод цены предложения в цену сделки.

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

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

Размер скидки исследуется рядом авторов в своих публикациях, в частности отражен в Справочнике оценщика недвижимости 2018 «Квартиры» Изд. «Приволжский центр финансового консалтинга и оценки», Н-Новгород, под редакцией Лейфера Л.А. и составляет для объектов старого фонда 6,3% (таблица 197 Справочника)

Условия рынка (дата предложения/дата публичной оферты).

Данная корректировка учитывает изменение рыночных условий с течением времени, т.е. с даты публичной оферты (или продажи) объектов-аналогов по дату оценки и основывается на подтвержденных аналитических данных об изменении рыночных цен на рынке недвижимости за определенный период времени.

Исходя из среднего срока экспозиции подобного рода объектов недвижимости (не менее 3-х месяцев) и того факта, что данные предложения являются актуальными на дату оценки, корректировка на дату предложения не применялась.

Объем передаваемых прав.

Корректировка по данному факту не проводилась, так как Объект оценки и все аналоги имеют одинаковый объем передаваемых прав – право собственности.

Местоположение.

Значительным фактором привлекательности жилой недвижимости, влияющим на рыночную стоимость, является месторасположение Объекта оценки относительно центральной части города. Учитываются наличие поблизости остановок общественного транспорта, транспортных развязок, социально-бытовая инфраструктура района и другие особенности, определяемые местоположением.

Традиционно, на рынке жилой недвижимости местоположение характеризуется удаленностью от станций метро, а при отсутствии в шаговой доступности станций метро, анализируется удаленность от остановок общественного наземного транспорта.

Объект оценки и все объекты-аналоги расположены на сопоставимом удалении от станции метро – до 15 минут пешком, в сопоставимых районах Центрального административного округа г. Москвы, корректировка не применялась.

Корректировка на материал стен дома

Материал стен жилого дома является одним из наиболее значимых ценообразующих факторов для потенциальных покупателей квартир. Этот фактор влияет на долговечность службы объекта, экологичность, на его тепло и шумоизоляционные характеристики.

Объект оценки и все объекты-аналоги расположены в домах старого фонда с материалом стен - кирпич, соответственно корректировка на материал стен не применялась.

Количество комнат.

В различные периоды на рынке недвижимости спросом пользуются те или иные квартиры с разным количеством комнат. На текущий момент, как правило, стоимость 1 кв. м. однокомнатных квартир выше стоимости квартир с иным количеством комнат, что обусловлено различной величиной спроса.

Объект оценки (1 – комн. квартира) и все объекты – аналоги (4 комн.) представляют собой квартиры с различным количеством комнат.

Оценщиком применена корректировка на количество комнат, отраженная в Справочнике оценщика недвижимости 2018 «Квартиры» Изд. «Приволжский центр финансового консалтинга и оценки», Н-Новгород, под редакцией Лейфера Л.А. (таблица 96 Справочника).

Отношение удельной цены однокомнатной квартиры к удельной цене такой же многокомнатной квартиры составляет значение 1,15.

Величина общей площади.

Стоимость жилой недвижимости, как и стоимость большинства объектов, может быть подвержена так называемой «скидке на опт» что, может влиять на формирование цены за единицу площади (кв. м).

Объект оценки и все объекты-аналоги представляют собой квартиры, расположенные в домах старого фонда с площадью из одного сегмента, таким образом, корректировка на величину площади не применялась.

Размер корректировки исследуется рядом авторов в своих публикациях, в частности отражен в Справочнике оценщика недвижимости «Квартиры» Изд. «Приволжский центр финансового консалтинга и оценки», Н-Новгород, под редакцией Лейфера Л.А. (таблица 115 Справочника).

Таблица 5-2 Корректировка на площадь (старый фонд, массовое жилье советской постройки)

Объект оценки	Аналог					
	<30	30-40	40-50	50-65	65-80	≥80
S, кв.м.	<30	30-40	40-50	50-65	65-80	≥80
<30	1,00	1,03	1,08	1,13	1,18	1,20
30-40	0,97	1,00	1,05	1,10	1,15	1,17
40-50	0,93	0,95	1,00	1,05	1,09	1,12
50-65	0,88	0,91	0,95	1,00	1,05	1,06
65-80	0,85	0,87	0,91	0,96	1,00	1,02
≥80	0,83	0,85	0,90	0,94	0,98	1,00

Этаж расположения.

Анализ ценовой ситуации на рынке жилой недвижимости показывает, что этаж расположения является одним из значимых факторов для потенциальных покупателей жилья. Наименьшим спросом пользуются квартиры на первых этажах если эти помещения не могут быть использованы в качестве коммерческих помещений.

Объект оценки и объект-аналог №2 расположены на последних этажах, объекты – аналоги 1 и 3 расположены на средних этажах, ввиду этого применена корректировка на этаж расположения.

Размер корректировки отражен в Справочнике оценщика недвижимости «Квартиры» Изд. «Приволжский центр финансового консалтинга и оценки», Н-Новгород, под редакцией Лейфера Л.А. (таблица 126 Справочника).

Таблица 5-3 Корректировка на этаж расположения

ОБЪЕКТ ОЦЕНКИ	АНАЛОГ		
	1 этаж	Средние этажи	Последний этаж
1 этаж	1,00	0,88	0,97
Средние этажи	1,14	1,00	1,10
Последний этаж	1,03	0,91	1,00

Внутренняя отделка/потребность в ремонте

Одним из факторов, оказывающих влияние на рыночную стоимость жилых помещений, является качество и техническое состояние внутренней отделки. Неудовлетворительное состояние, как внутренней отделки, так и систем инженерных коммуникаций, влечет за собой необходимость дополнительных капитальных вложений будущим владельцем. В силу этого, помимо анализа качества отделочных материалов внутренней отделки, необходимо учитывать в расчетах и эксплуатационные дефекты в рамках определения технического состояния.

Объект оценки и объекты – аналоги представляют собой квартиры со средним уровнем отделки, без потребности в ремонте. Корректировка по данному признаку не применялась.

Веса аналогов

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

Расчет весовых коэффициентов проводился по формуле:

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

где

D – весовой коэффициент аналога;

Q – общее количество корректировок по всем аналогам;

q – количество корректировок по данному аналогу;

n – количество аналогов, использованных при расчетах.

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

Таблица 5-4 Расчет рыночной стоимости объекта оценки

Местоположение	г. Москва, улица Большая Молчановка, дом 15/12 кв. 19	Москва, ЦАО, р-н Арбат, ул. Большая Молчановка, 30/7С1	Москва, ЦАО, р-н Арбат, ул. Большая Молчановка, 30/7С1	Москва, ЦАО, р-н Хамовники, 1-й Обыденский пер., 9/12
Источник информации		https://www.cian.ru/sale/flat/209684896/	https://www.cian.ru/sale/flat/227647867/	https://www.cian.ru/sale/flat/230561189/
Цена, руб.		62 500 000	55 000 000	49 000 000
Общая площадь, м кв.	93,8	121,1	129,0	101,0
Дата предложения		Апрель 2020	Апрель 2020	Апрель 2020
Условия прод./предл.		предложение	предложение	предложение
Привлекательность местоположения	привлекательное	привлекательное	привлекательное	привлекательное
Передаваемые права	Право собственности	Право собственности	Право собственности	Право собственности
Этаж/этажность	4/4	4/5	5/5	6/7
Количество комнат	1	4	5	4
Материал стен дома	Старый кирпич	Старый кирпич	Старый кирпич	Старый кирпич
Состояние квартиры	С отделкой	С отделкой	С отделкой	С отделкой
Класс отделки	Средний	Средний	Средний	Средний
Коммуникации	Все	Все	Все	Все
Цена предложения, рублей за кв.м.	-	516 102	426 357	485 149
Корректировка на уторговывание		0,937	0,937	0,937
Корректировка на условия рынка		1,00	1,00	1,00

Корректировка на объем передаваемых прав		1,00	1,00	1,00
Корректировка на местоположение		1,00	1,00	1,00
Корректировка на материал стен		1,00	1,00	1,00
Корректировка на количество комнат		1,15	1,15	1,15
Корректировка на площадь		1,00	1,00	1,00
Корректировка на этаж		0,91	1,00	0,91
Корректировка на состояние отделки/потребность в ремонте		1,00	1,00	1,00
Скорректированная цена, руб. за кв.м.		505 635	459 021	475 309
Вес аналога		0,31	0,38	0,31
Средневзвешенная стоимость, руб., за кв.м.		478 678		
Рыночная стоимость квартиры, общей площадью 93,8 кв.м. руб.		44 899 968		
Рыночная стоимость квартиры с учетом разумного округления, общей площадью 93,8 кв.м. руб.		45 000 000		



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

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

Поскольку в своих расчётах Оценщик исключил два из трёх существующих подходов к оценке (затратный и доходный), то итоговая величина стоимости будет равна результату, полученному методом сравнимых продаж. Учитывая то, что при расчетах использовался один подход, его весовая доля принята за единицу.

7. ВЫВОД ИТОГОВОЙ ВЕЛИЧИНЫ РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ

В результате проведённого анализа и расчётов с использованием существующих методик оценки, Оценщик определил итоговое значение рыночной стоимости Объекта оценки, которая составила на дату оценки:

Таблица 7-1

Объект оценки	Рыночная стоимость, руб.
Право собственности на жилую квартиру, расположенную по адресу: г. Москва, ул. Большая Молчановка, дом 15/12, кв. 19, площадью 93,8 кв.м., кадастровый номер: 77:01:0001061:1885	45 000 000

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

Оценщик:

_____/Швец П.В./

8. ПЕРЕЧЕНЬ ПРИЛОЖЕНИЙ

ПРИЛОЖЕНИЕ 1 Перечень использованной литературы и информации.

ПРИЛОЖЕНИЕ 2 Фотографии объекта оценки.

ПРИЛОЖЕНИЕ 3 Копия страхового полиса Оценщика, сведения о членстве в СРО. Документы на Объект оценки. Данные об аналогах объекта оценки.

ПРИЛОЖЕНИЕ 1 Перечень использованной литературы и информации

Нормативные акты.

1. Гражданский кодекс Российской Федерации.
2. Налоговый кодекс Российской Федерации.
3. Закон РФ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» от 29 июля 1998 года №135-ФЗ.
4. Федеральный стандарт оценки «Об утверждении Федерального стандарта оценки «Общие понятия оценки, подходы и требования к проведению оценки (ФСО N 1)», утвержденный приказом Министерства экономического развития и торговли Российской Федерации (Минэкономразвития России) от 20.05.2015 г. № 297 г. Москва.
5. Федеральный стандарт оценки «Цель оценки и виды стоимости (ФСО N 2)», утвержденный приказом Министерства экономического развития и торговли Российской Федерации (Минэкономразвития России) от 20.05.2015 г. № 298 г. Москва.
6. Федеральный стандарт оценки «Требования к отчету об оценке (ФСО N 3)», утвержденный приказом Министерства экономического развития и торговли Российской Федерации (Минэкономразвития России) от 20.05.2015 г. № 299 г. Москва.
7. Федеральный стандарт оценки «Оценка недвижимости (ФСО № 7)», утвержденный приказом Министерства экономического развития и торговли Российской Федерации (Минэкономразвития России) от 25 сентября 2014 г. №611 г. Москва.
8. Федеральный стандарт оценки "Определение ликвидационной стоимости (ФСО № 12)" утвержденный приказом Министерства экономического развития и торговли Российской Федерации (Минэкономразвития России) от 17 ноября 2016 года № 721 г. Москва.

Книги и периодические издания.

1. Shannon P. Pratt, Robert F. Reilly and Robert P. Schweihs, Valuing Small Businesses and Professional Practices, 3rd edition. McGraw-Hill, 1998
2. Shannon P. Pratt, Robert F. Reilly and Robert P. Schweihs, Valuing a Business: The Analysis and Appraisal of Closely Held Companies, 4th edition. McGraw-Hill, 2000
3. James R. Hitchner, Financial Valuation: Applications and Models. John Wiley & Sons, 2003
4. Aswath Damodaran, Investment Valuation, 3rd edition. Alpina Business Book, 2006
5. Jonathan Mun, Real Options Analysis: Tools and Techniques for Valuing Strategic Investment and Decisions. John Wiley & Sons, 2002
6. Ковалев А.П. Оценка стоимости активной части основных фондов. Учебно-методическое пособие. М., 1997 Оценка бизнеса. Под ред. Грязновой А.Г., Федотовой М.А. М., 1998.
7. Григорьев В.Б., Островкин И.М. Оценка предприятий. Имущественный подход. Учебно-практическое пособие. М., 1997.
8. Федотова А.Г., Грязнова М.А. «Оценка стоимости предприятия (бизнеса)» 2-е издание. Изд. Финансы и статистика, М.:2004 г

Информационно-аналитические материалы.

www.cbr.ru.

www.economagic.ru.

www.arn.ru.

www.expert.ru.

www.rosinvest.com.

ПРИЛОЖЕНИЕ 3 Фотографии объекта оценки





ПРИЛОЖЕНИЕ 4 Копия страхового полиса Оценщика, сведения о членстве в СРО. Документы на Объект оценки. Данные об аналогах объекта оценки.

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

СВИДЕТЕЛЬСТВО

«20» сентября 2016 г. № 1376
Дата регистрации в реестре Регистрационный номер в реестре

Оценщик:
Швец
Павел Владиславович

ИНН 771804157857
является членом
Ассоциации «Межрегиональный союз оценщиков».
Имеет право на осуществление оценочной деятельности
на территории Российской Федерации в соответствии с Федеральным законом
«Об оценочной деятельности в Российской Федерации» №135-ФЗ от 29.07.1998г.

Срок действия свидетельства по «31» декабря 2020 года.

Президент Ассоциации «МСО» Т.В. Годенко



Оценочная компания
Бизнес Вектор



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

115280, г. Москва, ул. Ленинская Слобода, д.26 +7 (495) 987-18-38 ИИН 7728178835
info@absolutins.ru КПП 772501001
www.absolutins.ru

ПОЛИС № 022-073-003276/19
страхования ответственности оценщика

Настоящий Полис выдан в подтверждение того, что заключен Договор страхования гражданской ответственности оценщика № 022-073-003276/19 от 24.04.2019г. (далее - Договор) в соответствии с Правилами страхования ответственности оценщиков ООО "Абсолют Страхование" в редакции, действующей на дату заключения Договора, и на основании Заявления на страхование.

СТРАХОВАТЕЛЬ:	Швец Павел Владиславович
АДРЕС РЕГИСТРАЦИИ:	г. Москва, ул. Халтуринская, д.4, корп. 2, кв.94
ОБЩАЯ СТРАХОВАЯ СУММА:	5 000 000 (Пять миллионов) рублей
ЛИМИТ ВОЗМЕЩЕНИЯ НА ОДИН СТРАХОВОЙ СЛУЧАЙ:	5 000 000 (Пять миллионов) рублей
ФРАНШИЗА:	Не установлена
СТРАХОВАЯ ПРЕМИЯ:	4 900 (Четыре тысячи девятьсот) рублей
ПОРЯДОК УПЛАТЫ СТРАХОВОЙ ПРЕМИИ:	Единовременно, безналичным платежом
СРОК ДЕЙСТВИЯ ДОГОВОРА (СРОК СТРАХОВАНИЯ):	с «01» июня 2019 г. по «31» мая 2020 г.
ОБЪЕКТ СТРАХОВАНИЯ:	<p>Объектом страхования по договору страхования ответственности оценщика при осуществлении оценочной деятельности являются имущественные интересы, связанные с риском ответственности оценщика (Страхователя) по обязательствам, возникающим вследствие причинения ущерба заказчику, заключившему договор на проведение оценки, и (или) третьим лицам в результате оценочной деятельности.</p> <p>Объекты оценки, в отношении которых Страхователь (Застрахованное лицо) осуществляет оценочную деятельность:</p> <ul style="list-style-type: none"> - имущественные интересы, связанные с риском наступления ответственности Страхователя по обязательствам, возникающим вследствие причинения ущерба заказчику, заключившему договор на проведение оценки, и (или) третьим лицам; - имущественные интересы, связанные с риском наступления ответственности Страхователя за нарушение договора на проведение оценки; - имущественные интересы, связанные с риском наступления ответственности Страхователя за причинение вреда имуществу третьих лиц в результате нарушения требований Федерального закона, федеральных стандартов оценки, иных нормативных правовых актов РФ в области оценочной деятельности, стандартов и правил оценочной деятельности. <p>Договор считается заключенным в пользу лиц, которым может быть причинен вред (Выгодоприобретатели), даже если Договор заключен в пользу Страхователя или иного лица, ответственных за причинение вреда, либо в договоре не сказано, в чью пользу он заключен.</p>
СТРАХОВОЙ СЛУЧАЙ:	<p>Страховым случаем по Договору является установленный вступившим в законную силу решением арбитражного суда или признанный Страховщиком факт причинения ущерба заказчику, заключившему договор на проведение оценки, и (или) третьим лицам действиями (бездействием) оценщика в результате нарушения требований федеральных стандартов оценки, стандартов и правил оценочной деятельности, установленных саморегулируемой организацией оценщиков, членом которой являлся оценщик на момент причинения ущерба.</p> <p>Случай признается страховым в соответствии с п.3.2. Договора.</p>

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



(Потапова Е.Ю.)

«24» апреля 2019г.

Страхователь:
Швец Павел Владиславович

(Швец П.В.)

«24» апреля 2019г.



Общество с ограниченной ответственностью
«Абсолют Страхование» (ООО «Абсолют Страхование»)
115280, г. Москва, ул. Ленинская +7 (495) 987-18-38 ИНН 7728178835
Слобода, д.26, стр.4 info@absolutins.ru КПП 772501001
www.absolutins.ru

ПОЛИС № 022-073-003885/19

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

Настоящий Полис выдан в подтверждение того, что заключен Договор страхования гражданской ответственности юридического лица, с которым оценщик заключил трудовой договор, за нарушение договора на проведение оценки и причинение вреда имуществу третьих лиц № 022-073-003885/19 от 17.06.2019 г. (далее - Договор) в соответствии с Правилами страхования ответственности оценщиков ООО "Абсолют Страхование" в редакции, действующей на дату заключения Договора, и на основании Заявления на страхование. Правила страхования также размещены на сайте Страховщика в информационно-телекоммуникационной сети Интернет по адресу: <https://www.absolutins.ru/klientam/strahovye-pravila-i-tarif/>.

СТРАХОВАТЕЛЬ:	ООО «Бизнес Вектор»
ЮРИДИЧЕСКИЙ АДРЕС:	127247, г. Москва, Дмитровское шоссе, д.100, стр.2
ОБЩАЯ СТРАХОВАЯ СУММА:	10 000 000 (Десять миллионов) рублей
ЛИМИТ ВОЗМЕЩЕНИЯ НА ОДИН СТРАХОВОЙ СЛУЧАЙ:	10 000 000 (Десять миллионов) рублей
ФРАНШИЗА:	Не установлена
СТРАХОВАЯ ПРЕМИЯ:	5 280 (Пять тысяч двести восемьдесят) рублей
ПОРЯДОК УПЛАТЫ СТРАХОВОЙ ПРЕМИИ:	Единовременно, безналичным платежом Последствия неоплаты Страхователем страховой премии (первого или очередного платежа страховой премии) в установленный настоящим Полисом срок, указаны в разделе 7 Правил страхования. В том числе при неуплате Страхователем страховой премии (при единовременной оплате) или первого страхового взноса (при оплате в рассрочку) в указанные сроки, Страховщик имеет право расторгнуть настоящий Полис в одностороннем порядке или отказать в оплате суммы страхового возмещения по заявленному Страхователем убытку.
СРОК ДЕЙСТВИЯ ДОГОВОРА (СРОК СТРАХОВАНИЯ):	с «07» июля 2019 г. по «06» июля 2020 г.
ОБЪЕКТ СТРАХОВАНИЯ:	Объектом страхования являются не противоречащие законодательству Российской Федерации имущественные интересы Страхователя связанные с риском наступления ответственности Страхователя за нарушение договора на проведение оценки и (или) за причинение вреда имуществу третьих лиц в результате нарушения Страхователем требований Федерального закона «Об оценочной деятельности в Российской Федерации», федеральных стандартов оценки, иных нормативных правовых актов Российской Федерации в области оценочной деятельности, стандартов и правил оценочной деятельности. Объекты оценки, в отношении которых Страхователь (Застрахованные лица) осуществляет оценочную деятельность: - имущественные интересы, связанные с риском наступления ответственности Страхователя по обязательствам, возникающим вследствие причинения ущерба заказчику, заключившему договор на проведение оценки, и (или) третьим лицам; - имущественные интересы, связанные с риском наступления ответственности Страхователя за нарушение договора на проведение оценки; - имущественные интересы, связанные с риском наступления ответственности Страхователя за причинение вреда имуществу третьих лиц в результате нарушения требований Федерального закона, федеральных стандартов оценки, иных нормативных правовых актов РФ в области оценочной деятельности, стандартов и правил оценочной деятельности.
СТРАХОВОЙ СЛУЧАЙ:	Страховым случаем является установленный вступившим в законную силу решением арбитражного суда или признанным Страховщиком факт: - нарушения договора на проведение оценки действиями (бездействием) Страхователя в результате нарушения требований Федерального закона, федеральных стандартов оценки, иных нормативно-правовых актов РФ в области оценочной деятельности, стандартов и правил оценочной деятельности, установленных саморегулируемой организацией оценщиков, членом которой являлся оценщик на момент причинения ущерба; - причинения вреда имуществу третьих лиц действиями (бездействием) Страхователя в результате нарушения требований Федерального закона, федеральных стандартов оценки, иных нормативно-правовых актов РФ в области оценочной деятельности, стандартов и правил оценочной деятельности, установленных саморегулируемой организацией оценщиков, членом которой являлся оценщик на момент причинения ущерба. Случай признается страховым в соответствии с п.3.2. Договора. Форма выплаты страхового возмещения указана в разделе 11 Правил страхования.

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



(Поталова Е.Ю.)

«17» июня 2019г.

Страхователь:
ООО «Бизнес Вектор»
Генеральный директор на основании Устава



(Швец П.В.)

«17» июня 2019г.



КВАЛИФИКАЦИОННЫЙ АТТЕСТАТ В ОБЛАСТИ ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ

№ 004033-2

« 28 » февраля 20 18 г.

Настоящий квалификационный аттестат в области оценочной деятельности по направлению оценочной деятельности

«Оценка движимого имущества»

выдан

Швец Павлу Владиславовичу

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

от « 28 » февраля 20 18 г. № 51

Директор



А.С. Бункин

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



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

ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ

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

Дата 25.02.2020

№ 77-00-4001/5002/2020-3543

На основании запроса от 20.02.2020, поступившего на рассмотрение 20.02.2020, сообщаем, что правообладателю

Прокопенко Андрей Анатольевич, дата рождения 27.01.1965, гражданство Российской Федерации, паспорт гражданина Российской Федерации: серия 46 10 № 948691, выдан 04.02.2010 Отделом УФМС России по Московской области в Чеховском районе; адрес места жительства или места пребывания: г.Москва, ул. Молчановка Б., д 15/12, кв 18, за период с 01.01.2016 по 20.02.2020 принадлежали (принадлежат) следующие объекты недвижимости:

1.	1.1.	Вид объекта недвижимости:	Помещение
		Кадастровый номер:	50:45:0040320:292
		Назначение объекта недвижимости:	Нежилое
		Виды разрешенного использования объекта недвижимости:	данные отсутствуют
		Адрес:	Московская область, г. Королев, бульвар Октябрьский, д. 14, пом. XIII
		Площадь:	264 кв. м
	1.2.	Вид права, доля в праве:	Собственность
		дата государственной регистрации:	12.09.2014
		номер государственной регистрации:	50-50-45/050/2014-295
		основание государственной регистрации:	Договор купли-продажи нежилого помещения от 27.08.2014 №ЭФ-02
		дата государственной регистрации прекращения права:	
	1.3.	Ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	
		1.3.1.	вид:
номер государственной регистрации:			50:45:0040320:292-50/012/2017-1
2.	2.1.	Вид объекта недвижимости:	Помещение
		Кадастровый номер:	77:01:0001061:1884
		Назначение объекта недвижимости:	Жилое
		Виды разрешенного использования объекта недвижимости:	данные отсутствуют
		Адрес:	г Москва, ул Большая Молчановка, д 15/12, кв 18
		Площадь:	171, 7 кв. м
	2.2.	Вид права, доля в праве:	Собственность
		дата государственной регистрации:	24.06.2002
		номер государственной регистрации:	77-01/14-183/2002-474
		основание государственной регистрации:	ДОГОВОР КУПИ-ПРОДАЖИ КВАРТИРЫ от 10.06.2002
		дата государственной регистрации прекращения права:	
	2.3.	Ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	



3.	2.3.1.	вид:	Арест, Разрешить продление срока наложения ареста до 09 октября 2016 года с ранее установленными запретами и ограничениями на следующее имущество: г.Москва, ул.Большая Молчановка, д.15/12, кв.18, кад.№ 77:01:0001061:1884, квартира, назначение: жилое, общая площадь 171, 7 кв.м, этаж 3	
		номер государственной регистрации:	77-77/015-77/015/017/2015-602/1	
	2.3.2.	вид:	Запрещение сделок с имуществом, Объявить запрет на совершение регистрационных действий, действий по исключению из госреестра в отношении объекта недвижимого имущества, расположенного по адресу: г.Москва, ул.Большая Молчановка, д.15/12, кв.18, кад.№ 77:01:0001061:1884, квартира, назначение: жилое, общая площадь 171, 7 кв.м, этаж 3	
		номер государственной регистрации:	77:01:0001061:1884-77/015/2017-1	
	2.3.3.	вид:	Запрещение сделок с имуществом, Запрет на совершение регистрационных действий в отношении объекта недвижимости, расположенного по адресу: г.Москва, ул.Большая Молчановка, д.15/12, кв.18, кад.№ 77:01:0001061:1884, квартира, назначение: жилое, общая площадь 171, 7 кв.м, этаж 3	
		номер государственной регистрации:	77:01:0001061:1884-77/011/2019-4	
3.	3.1.	Вид объекта недвижимости:	Помещение	
		Кадастровый номер:	77:01:0004042:3458	
		Назначение объекта недвижимости:	Нежилое	
		Виды разрешенного использования объекта недвижимости:	данные отсутствуют	
		Адрес:	Москва, р-н Пресненский, наб Пресненская, д 8, строен 1, пом I м/м N 2042	
		Площадь:	16, 1 кв. м	
	3.2.	Вид права, доля в праве:	Собственность	
		дата государственной регистрации:	09.06.2014	
		номер государственной регистрации:	77-77-05/200/2014-197	
		основание государственной регистрации:	Договор № 1-72-1/СГ-6 купли-продажи парковочного места с Закрытым акционерным обществом "Капитал Груп Инвестиции" от 21.04.2014	
	3.3.	3.3.1.	Ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	
			вид:	Запрещение сделок с имуществом, Запрет на совершение регистрационных действий на объект недвижимого имущества, расположенный по адресу: г.Москва, наб.Пресненская, д.8, строен.1, кад.№ 77:01:0004042:3458, машиноместо №2042, назначение: нежилое, общая площадь 16, 1 кв.м
3.3.2.		номер государственной регистрации:	77:01:0004042:3458-77/015/2017-1	
		вид:	Запрещение сделок с имуществом, Запрет на совершение регистрационных действий в отношении объекта недвижимости, расположенного по адресу: г.Москва, наб.Пресненская, д.8, строен.1, кад.№ 77:01:0004042:3458, машиноместо №2042, назначение: нежилое, общая площадь 16, 1 кв.м	
		номер государственной регистрации:	77:01:0004042:3458-77/011/2019-4	
4.	4.1.	Вид объекта недвижимости:	Помещение	
		Кадастровый номер:	77:01:0001061:1891	



	Назначение объекта недвижимости:	Нежилое	
	Виды разрешенного использования объекта недвижимости:	данные отсутствуют	
	Адрес:	г Москва, ул Большая Молчановка, д 15/12, пом I	
	Площадь:	112, 8 кв. м	
4.2.	Вид права, доля в праве:	Собственность	
	дата государственной регистрации:	20.06.2014	
	номер государственной регистрации:	77-77-05/200/2014-164	
	основание государственной регистрации:	Договор купли-продажи от 28.04.2014 №БМ-1	
	дата государственной регистрации прекращения права:		
4.3.	Ограничение прав и обременение объекта недвижимости:		
4.3.1.	вид:	Арест, Разрешить продление срока наложения ареста до 09.10.2016 года с ранее установленными запретами и ограничениями на следующее имущество: г.Москва, ул.Молчановка Большая, д.15/12, кад.№ 77:01:0001061:1891, Помещение, назначение: нежилое, общая площадь 112, 8 кв.м	
	номер государственной регистрации:	77-77/015-77/015/017/2015-637/1	
4.3.2.	вид:	Арест, Наложить арест на объект недвижимого имущества. Запретить должнику распоряжаться, а Управлению Росреестра по Москве производить регистрацию любых сделок, направленных на отчуждение или иных действий, связанных с обременением объекта недвижимого имущества по адресу: г.Москва, ул.Молчановка Большая, д. 15/12, кад.№ 77:01:0001061:1891, Помещение, назначение: нежилое, общая площадь 112, 8 кв.м	
	номер государственной регистрации:	77-77/015-77/015/005/2016-846/1	
4.3.3.	вид:	Запрещение сделок с имуществом, Запрет на совершение регистрационных действий на объект недвижимого имущества, расположенный по адресу: г.Москва, ул.Молчановка Большая, д.15/12, кад.№ 77:01:0001061:1891, Помещение, назначение: нежилое, общая площадь 112, 8 кв.м	
	номер государственной регистрации:	77:01:0001061:1891-77/015/2017-1	
4.3.4.	вид:	Запрещение сделок с имуществом, Запрет на совершение регистрационных действий в отношении объекта недвижимости, расположенного по адресу: г.Москва, ул.Молчановка Большая, д.15/12, кад.№ 77:01:0001061:1891, Помещение, назначение: нежилое, общая площадь 112, 8 кв.м	
	номер государственной регистрации:	77:01:0001061:1891-77/011/2019-4	
4.3.5.	вид:	Ипотека, цокольный, помещение I - комнаты с I по 10	
	номер государственной регистрации:	77-77-11/099/2013-803	
5.	5.1.	Вид объекта недвижимости:	Помещение
		Кадастровый номер:	77:07:0005001:8874
		Назначение объекта недвижимости:	Нежилое
		Виды разрешенного использования объекта недвижимости:	данные отсутствуют
		Адрес:	г.МОСКВА, ЗВЕНИГОРОДСКАЯ УЛ., дом 5
		Площадь:	20, 4 кв. м
	5.2.	Вид права, доля в праве:	Собственность
		дата государственной регистрации:	08.05.2014



	номер государственной регистрации:	77-77-07/248/2014-158
	основание государственной регистрации:	Договор купли-продажи парковочного места от 28.04.2014 №ММ-4
	дата государственной регистрации прекращения права:	
5.3.	Ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	
5.3.1.	вид:	Арест, Разрешить продление срока наложения ареста до 09.10.2016 года с ранее установленными запретами и ограничениями на следующее имущество г.Москва, ул.Звенигородская, д.5, кад.№ 77:07:0005001:8874, машино-место № I-16, назначение: нежилое, общая площадь 20, 4 кв.м, этаж подвал
	номер государственной регистрации:	77-77/015-77/015/017/2015-646/1
5.3.2.	вид:	Запрещение сделок с имуществом, Запрет на совершение регистрационных действий на объект недвижимого имущества, расположенный по адресу:г.Москва, ул.Звенигородская, д.5, кад.№ 77:07:0005001:8874, машино-место № I-16, назначение: нежилое, общая площадь 20, 4 кв.м, этаж подвал
	номер государственной регистрации:	77:07:0005001:8874-77/015/2017-1
5.3.3.	вид:	Запрещение сделок с имуществом, Запрет на совершение регистрационных действий в отношении объекта недвижимости, расположенного по адресу: г.Москва, ул.Звенигородская, д.5, кад. № 77:07:0005001:8874, машино-место № I-16, назначение: нежилое, общая площадь 20, 4 кв.м, этаж подвал
	номер государственной регистрации:	77:07:0005001:8874-77/011/2019-4
6.	6.1. Вид объекта недвижимости:	Помещение
	Кадастровый номер:	77:01:0001061:1885
	Назначение объекта недвижимости:	Жилое
	Виды разрешенного использования объекта недвижимости:	данные отсутствуют
	Адрес:	г Москва, ул Большая Молчановка, д 15/12, кв 19
	Площадь:	93, 8 кв. м
	6.2. Вид права, доля в праве:	Собственность
	дата государственной регистрации:	06.06.2014
	номер государственной регистрации:	77-77-05/279/2014-326
	основание государственной регистрации:	Договор купли-продажи квартиры от 23.04.2014
	дата государственной регистрации прекращения права:	
6.3.	Ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	
6.3.1.	вид:	Запрещение сделок с имуществом, Объявить запрет на совершение регистрационных действий, действий по исключению из госреестра в отношении объекта недвижимого имущества, расположенного по адресу: г.Москва, ул.Большая Молчановка, д.15/12, кв.19, кад.№ 77:01:0001061:1885, 1-комнатная квартира, назначение: жилое, общая площадь 93, 8 кв. м, этаж 4
	номер государственной регистрации:	77:01:0001061:1885-77/015/2017-1
6.3.2.	вид:	Запрещение сделок с имуществом, Запрет на совершение регистрационных действий в отношении объекта недвижимости, расположенного по адресу: г.Москва, ул.Большая Молчановка, д.15/12, кв.19, кад.№ 77:01:0001061:1885, 1-комнатная квартира, назначение: жилое, общая площадь 93, 8 кв. м, этаж 4



		номер государственной регистрации:	77:01:0001061:1885-77/011/2019-5
	6.3.3.	вид:	Ипотека
		номер государственной регистрации:	77-77-18/034/2010-884
7.	7.1.	Вид объекта недвижимости:	Помещение
		Кадастровый номер:	77:01:0004042:3461
		Назначение объекта недвижимости:	Нежилое
		Виды разрешенного использования объекта недвижимости:	данные отсутствуют
		Адрес:	Москва, р-н Пресненский, наб Пресненская, д 8, строен 1, пом I м/м N 2045
		Площадь:	15, 8 кв. м
	7.2.	Вид права, доля в праве:	Собственность
		дата государственной регистрации:	09.06.2014
		номер государственной регистрации:	77-77-05/200/2014-200
		основание государственной регистрации:	Договор № 1-72-1/СГ-7 купли-продажи парковочного места с Закрытым акционерным обществом "Капитал Груп Инвестиции" от 21.04.2014
		дата государственной регистрации прекращения права:	
	7.3.	Ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	
	7.3.1.	вид:	Запрещение сделок с имуществом, Запрет на совершение регистрационных действий на объект недвижимого имущества, расположенный по адресу: г.Москва, наб.Пресненская, д.8, строен.1, кад.№ 77:01:0004042:3461, машиноместо, назначение: нежилое, общая площадь 15, 8 кв.м.
		номер государственной регистрации:	77:01:0004042:3461-77/015/2017-1
	7.3.2.	вид:	Запрещение сделок с имуществом, Запрет на совершение регистрационных действий в отношении объекта недвижимости, расположенного по адресу: г.Москва, наб.Пресненская, д.8, строен.1, кад.№ 77:01:0004042:3461, машиноместо, назначение: нежилое, общая площадь 15, 8 кв.м.
		номер государственной регистрации:	77:01:0004042:3461-77/011/2019-4
8.	8.1.	Вид объекта недвижимости:	Помещение
		Кадастровый номер:	77:01:0001050:2837
		Назначение объекта недвижимости:	Нежилое
		Виды разрешенного использования объекта недвижимости:	данные отсутствуют
		Адрес:	г.Москва, ул.Остоженка, д.47
		Площадь:	296 кв. м
	8.2.	Вид права, доля в праве:	Собственность
		дата государственной регистрации:	09.06.2014
		номер государственной регистрации:	77-77-05/200/2014-193
		основание государственной регистрации:	Договор купли-продажи нежилого помещения от 29.04.2014 №О-1
		дата государственной регистрации прекращения права:	
	8.3.	Ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	



	8.3.1.	вид:	Арест, Разрешить продление срока наложения ареста до 09.10.2016 с ранее установленными запретами и ограничениями на следующее имущество: г.Москва, ул.Остоженка, д.47, кад.№ 77:01:0001050:2837, Помещения, назначение: нежилое, общая площадь 296 кв.м	
		номер государственной регистрации:	77-77/015-77/015/017/2015-634/1	
	8.3.2.	вид:	Запрещение сделок с имуществом, Запрет на совершение регистрационных действий в отношении объекта недвижимости, расположенного по адресу: г.Москва, ул.Остоженка, д.47, кад.№ 77:01:0001050:2837, Помещения, назначение: нежилое, общая площадь 296 кв.м	
		номер государственной регистрации:	77:01:0001050:2837-77/011/2019-3	
	8.3.3.	вид:	Ипотека	
		номер государственной регистрации:	77-77-11/145/2013-792	
9.	9.1.	Вид объекта недвижимости:	Помещение	
		Кадастровый номер:	77:01:0001061:1879	
		Назначение объекта недвижимости:	Нежилое	
		Виды разрешенного использования объекта недвижимости:	данные отсутствуют	
		Адрес:	г Москва, ул Большая Молчановка, д 15/12, пом I	
		Площадь:	87, 4 кв. м	
	9.2.	Вид права, доля в праве:	Собственность	
		дата государственной регистрации:	09.06.2014	
		номер государственной регистрации:	77-77-05/200/2014-195	
		основание государственной регистрации:	Договор купли-продажи нежилого помещения от 29.04.2014 №БМ-2	
		дата государственной регистрации прекращения права:		
	9.3.	9.3.1.	Ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	
			вид:	Запрещение сделок с имуществом, Запрет на совершение регистрационных действий на объект недвижимого имущества, расположенный по адресу: г.Москва, ул.Молчановка Большая, д.15/12, кад.№ 77:01:0001061:1879, помещения, назначение: нежилое, общая площадь 87, 4 кв. м
		9.3.2.	номер государственной регистрации:	77:01:0001061:1879-77/015/2017-1
			вид:	Запрещение сделок с имуществом, Запрет на совершение регистрационных действий в отношении объекта недвижимости, расположенного по адресу: г.Москва, ул.Молчановка Большая, д.15/12, кад.№ 77:01:0001061:1879, помещения, назначение: нежилое, общая площадь 87, 4 кв. м
9.3.3.		номер государственной регистрации:	77:01:0001061:1879-77/011/2019-5	
		вид:	Ипотека, г.Москва, ул.Молчановка Большая, д.15/12 весь объект этаж 1, помещение I - комнаты 1, 1а, 1б, с 2 по 5	
10.	10.1.	Ограничение прав и обременение объекта недвижимости:		
		номер государственной регистрации:	77-77-11/145/2013-786	
		вид:		
	10.1.	Вид объекта недвижимости:	Помещение	
		Кадастровый номер:	77:01:0004042:3459	
		Назначение объекта недвижимости:	Нежилое	



	Виды разрешенного использования объекта недвижимости:	данные отсутствуют
	Адрес:	Москва, р-н Пресненский, наб Пресненская, д 8, строен 1, пом I м/м N 2043
	Площадь:	17, 8 кв. м
10.2.	Вид права, доля в праве:	Собственность
	дата государственной регистрации:	09.06.2014
	номер государственной регистрации:	77-77-05/200/2014-198
	основание государственной регистрации:	Договор № 1-72-1/СГ-6 купли-продажи парковочного места с Закрытым акционерным обществом "Капитал Груп Инвестиции" от 21.04.2014
	дата государственной регистрации прекращения права:	
10.3.	Ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	
10.3.1.	вид:	Запрещение сделок с имуществом, Запрет на совершение регистрационных действий в отношении объекта недвижимости, расположенного по адресу: г.Москва, наб.Пресненская, д.8, строен.1, кад.№ 77:01:0004042:3459, машиноместо №2043, назначение: нежилое, общая площадь 17, 8 кв.м
	номер государственной регистрации:	77:01:0004042:3459-77/011/2019-3
11.	11.1. Вид объекта недвижимости:	Помещение
	Кадастровый номер:	77:01:0001061:1880
	Назначение объекта недвижимости:	Нежилое
	Виды разрешенного использования объекта недвижимости:	данные отсутствуют
	Адрес:	Москва, р-н Арбат, ул Молчановка Б., д 15/12
	Площадь:	150, 9 кв. м
11.2.	Вид права, доля в праве:	Собственность
	дата государственной регистрации:	08.07.2014
	номер государственной регистрации:	77-77-05/200/2014-194
	основание государственной регистрации:	Договор купли-продажи нежилого помещения от 29.04.2014 №БМ-3
	дата государственной регистрации прекращения права:	11.06.2019
11.3.	Ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	не зарегистрировано
12.	12.1. Вид объекта недвижимости:	Помещение
	Кадастровый номер:	77:09:0005004:7214
	Назначение объекта недвижимости:	Жилое
	Виды разрешенного использования объекта недвижимости:	данные отсутствуют
	Адрес:	Москва, р-н Хорошевский, пер Чапаевский, д 3, кв 822
	Площадь:	119, 4 кв. м
12.2.	Вид права, доля в праве:	Собственность
	дата государственной регистрации:	23.11.2012
	номер государственной регистрации:	77-77-05/093/2012-381
	основание государственной регистрации:	ДОГОВОР КУПЛИ-ПРОДАЖИ КВАРТИРЫ от 01.11.2012, дата регистрации 23.11.2012, №77-77-05/093/2012-380
	дата государственной регистрации прекращения права:	
12.3.	Ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	



12.3.1.	вид:	Арест, Разрешить продление срока наложения ареста до 09 октября 2016 года с ранее установленными запретами и ограничениями на следующее имущество г.Москва, пер. Чапаевский, д.3, кв.822, кад.№ 77:09:0005004:7214, квартира, назначение: жилое, общая площадь 119, 4 кв.м, этаж 27	
	номер государственной регистрации:	77-77/015-77/015/017/2015-607/1	
	12.3.2.	вид:	Запрещение сделок с имуществом, Объявить запрет на совершение регистрационных действий, действий по исключению из госреестра в отношении объекта недвижимого имущества, расположенного по адресу: г.Москва, пер. Чапаевский, д.3, кв.822, кад.№ 77:09:0005004:7214, квартира, назначение: жилое, общая площадь 119, 4 кв.м, этаж 27
		номер государственной регистрации:	77:09:0005004:7214-77/015/2017-1
	12.3.3.	вид:	Запрещение сделок с имуществом, Запрет на совершение регистрационных действий в отношении объекта недвижимости, расположенного по адресу: г.Москва, пер. Чапаевский, д.3, кв.822, кад.№ 77:09:0005004:7214, квартира, назначение: жилое, общая площадь 119, 4 кв.м, этаж 27
		номер государственной регистрации:	77:09:0005004:7214-77/011/2019-4
13.	13.1.	Вид объекта недвижимости:	Помещение
		Кадастровый номер:	77:01:0001062:3090
		Назначение объекта недвижимости:	Жилое
		Виды разрешенного использования объекта недвижимости:	данные отсутствуют
		Адрес:	Москва, р-н Арбат, б-р Новинский, д 18Б, кв 42
		Площадь:	76, 9 кв. м
	13.2.	Вид права, доля в праве:	Собственность
		дата государственной регистрации:	16.05.2014
		номер государственной регистрации:	77-77-05/279/2014-040
		основание государственной регистрации:	Договор №НБ-1 купли-продажи квартиры от 30.04.2014
13.3.	13.3.1.	Ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	
		вид:	Арест, Разрешить продление срока наложения ареста до 09 октября 2016 года с ранее установленными запретами и ограничениями на следующее имущество г.Москва, бульв.Новинский, д.18Б, кв.42, кад.№ 77:01:0001062:3090, квартира, назначение: жилое, общая площадь 76, 9 кв.м, этаж 3
	номер государственной регистрации:	77-77/015-77/015/017/2015-606/1	
	13.3.2.	вид:	Запрещение сделок с имуществом, Запрет на совершение регистрационных действий в отношении объекта недвижимости, расположенного по адресу: г.Москва, бульв.Новинский, д.18Б, кв.42, кад.№ 77:01:0001062:3090, квартира, назначение: жилое, общая площадь 76, 9 кв.м, этаж 3
		номер государственной регистрации:	77:01:0001062:3090-77/011/2019-6
	13.3.3.	вид:	Ипотека
		номер государственной регистрации:	77-77-20/087/2012-883
14.	14.1.	Вид объекта недвижимости:	Помещение
		Кадастровый номер:	77:01:0006027:2697



	Назначение объекта недвижимости:	Нежилое
	Виды разрешенного использования объекта недвижимости:	данные отсутствуют
	Адрес:	Москва, р-н Таганский, ул Александра Солженицына, д 46
	Площадь:	718, 6 кв. м
14.2.	Вид права, доля в праве:	Собственность
	дата государственной регистрации:	10.06.2014
	номер государственной регистрации:	77-77-05/200/2014-155
	основание государственной регистрации:	Договор купли-продажи нежилого помещения от 23.04.2014 №С-46
	дата государственной регистрации прекращения права:	20.04.2018
14.3.	Ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	
14.3.1.	вид:	Запрещение сделок с имуществом, Запрет на совершение регистрационных действий на объект недвижимого имущества, расположенный по адресу: г.Москва, ул.Александра Солженицына, д.46, кад.№ 77:01:0006027:2697, помещение, назначение: нежилое, общая площадь 718, 6 кв.м
	номер государственной регистрации:	77:01:0006027:2697-77/015/2017-1
14.3.2.	вид:	Аренда, г.Москва, ул.Александра Солженицына, д.46 подвал, помещение I - комнаты с 1 по 3, 3а, 5, 6, 6а, 6б, 6в, с 7 по 16; этаж I, помещение I - комнаты 1, 1а, с 2 по 7; помещение Ia - комнаты с 1 по 3; помещение б/н - комната Б
	номер государственной регистрации:	77-77-11/082/2011-694
15. 15.1.	Вид объекта недвижимости:	Помещение
	Кадастровый номер:	77:01:0004042:3460
	Назначение объекта недвижимости:	Нежилое
	Виды разрешенного использования объекта недвижимости:	данные отсутствуют
	Адрес:	Москва, р-н Пресненский, наб Пресненская, д 8, строен I, пом I м/м N 2044
	Площадь:	14, 2 кв. м
15.2.	Вид права, доля в праве:	Собственность
	дата государственной регистрации:	09.06.2014
	номер государственной регистрации:	77-77-05/200/2014-199
	основание государственной регистрации:	Договор № 1-72-1/СГ-7 купли-продажи парковочного места с Закрытым акционерным обществом "Капитал Груп Инвестиции" от 21.04.2014
	дата государственной регистрации прекращения права:	
15.3.	Ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	
15.3.1.	вид:	Запрещение сделок с имуществом, Запрет на совершение регистрационных действий на объект недвижимого имущества, расположенный по адресу: г.Москва, наб.Пресненская, д.8, строен.1, кад.№ 77:01:0004042:3460, машиноместо №2044, назначение: нежилое, общая площадь 14, 2 кв.м
	номер государственной регистрации:	77:01:0004042:3460-77/015/2017-1



15.3.2.	вид:	Запрещение сделок с имуществом, Запрет на совершение регистрационных действий в отношении объекта недвижимости, расположенного по адресу: г.Москва, наб.Пресненская, д.8, строен.1, кад.№ 77:01:0004042:3460, машиноместо №2044, назначение: нежилое; общая площадь 14, 2 кв.м
	номер государственной регистрации:	77:01:0004042:3460-77/011/2019-4
16.	Получатель выписки:	Исаев Руслан 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.

Ведущий инженер
(подпись и наименование должности)



Т. В. Рябова
(подпись, фамилия)



10 500 000 руб. Прода...
 Продажа дома 154м² | Дом 280 м² на участке | Панка елиагет...
 Продажа многокомн...
 Продажа квартиры: 4-комн. квартира, 121,1 м²

Москва, ЦАО, р-н Арбат, ул. Большая Молчановка, 30/7С1. На карте
 Арбатская - 10 мин. пешком | Баррикадная - 10 мин. пешком
 Смоленская - 10 мин. пешком

25 янв. 21:24 | 736 просмотров, 1 за сегодня

4-комн. квартира, 121,1 м²

Ваша ипотека
 Ваши реальные
 источники
 ставки
 Узнать онлайн

62 500 000 руб. 516 102 руб/м²
 Подписать в ипотеку?
 Следить за изменением цены
 Свободная продажа
 Показать телефон

Ирина Мещерякова
 Нет отзывов

Ирина Мещерякова
 Агентство недвижимости
 Продажи в ЦАО
 Е-mail: 1396@bvdv.ru
 Тел: (495) 241-54-98

Матрица в ЦАО
 Квартиры с мебелью под ключ в отличном состоянии
 Уникальная квартира от 54,2 до 94,2 м.кв. р.б.
 Тел: (495) 241-54-98

Проектная документация на строительство в соответствии с требованиями АО "Космос Групп" / Девелопер: ВД Девелопмент

Купите дом ЗОЛОТОНОС
 Проектная документация
 полный пакет от 1800 кв.м. в г. Москва
 7 (495) 246-54-92

Расхождение 0% на территории от застройщика ООО "Вива-Медиа" на 1 год с предельным взносом от 15%. Предельная сумма ввозов: 99 500 001 руб.

121,1 м²
 81 м² Жилая
 10 м² Кухня
 4 м² 5 Этаж

Остальные фото

Введите здесь текст для поиска

16:00
 27.04.2020

