



**ЕвроФинанс**

*300041, г. Тула, ул. Тургеневская, д. 42*

*тел. +7 (4872) 75-14-02*

*тел. 8-905-114-62-20*

*e-mail: [info@ocenka71.ru](mailto:info@ocenka71.ru)*

*[www.ocenka71.ru](http://www.ocenka71.ru)*

## **ОТЧЕТ №05/611/2154**

об оценке рыночной стоимости объекта недвижимости – Помещение, назначение: жилое, площадь 55 кв.м, кадастровый №77:01:0001058:201897833, адрес объекта: г. Москва, р-н Арбат, пер.Денежный, д.30, кв.10

**Заказчик:** Финансовый управляющий Новахова Г.Г. Зайцев Александр Николаевич

**Исполнитель:** Общество с ограниченной ответственностью «ЕвроФинанс»

**Дата оценки:** 19 июля 2019 года

**Дата составления Отчета:** 01 августа 2019 года

## ОСНОВНЫЕ ФАКТЫ И ВЫВОДЫ

На основании Договора №04/611/2153 от 19 июля 2019 г. Обществом с ограниченной ответственностью «ЕвроФинанс» оказаны услуги по оценке Объекта оценки:

- Помещение, назначение: жилое, площадь 55 кв.м, кадастровый №77:01:0001058:201897833, адрес объекта: г. Москва, р-н Арбат, пер.Денежный, д.30, кв.10,

и составлен в письменной форме настоящий Отчет об оценке Объекта недвижимости.

В ходе проведения оценки получены следующие результаты:

Подход	Рыночная стоимость
Затратный	не применялся
Сравнительный	27 729 000р.
Доходный	не применялся

Полученные в ходе проведения оценки результаты позволяют сделать вывод о том, что на дату определения стоимости Объекта оценки (дату проведения оценки) 19.09.2019 г.,

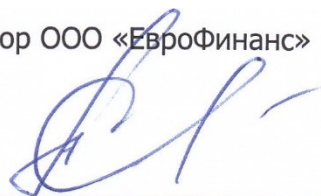
Рыночная стоимость Объекта оценки составляет:

**27 729 000 (Двадцать семь миллионов семьсот двадцать девять тысяч) рублей.**

### Ограничения и пределы применения полученной итоговой стоимости

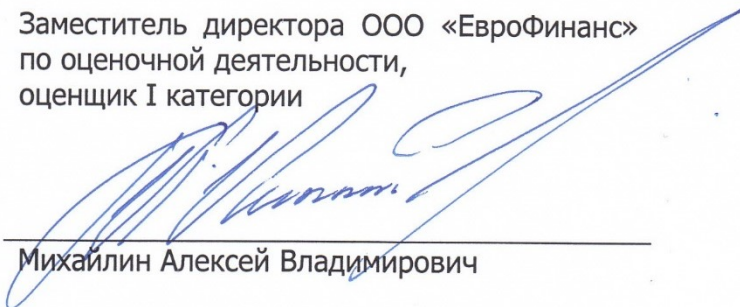
Итоговая величина стоимости может быть использована исключительно для указанного в Задании на оценку вида предполагаемого использования. Использование для других целей не допускается.

Директор ООО «ЕвроФинанс»



Фадеева Анжелика Валерьевна

Заместитель директора ООО «ЕвроФинанс»  
по оценочной деятельности,  
оценщик I категории



Михайлин Алексей Владимирович



«01» августа 2019 г.

## ЗАДАНИЕ НА ОЦЕНКУ

### ОБЩИЕ ПОЛОЖЕНИЯ

Состав Объекта оценки с указанием сведений, достаточных для идентификации каждой из его частей:

- Помещение, назначение: жилое, площадь 55 кв.м, кадастровый №77:01:0001058:201897833, адрес объекта: г. Москва, р-н Арбат, пер.Денежный, д.30, кв.10.

Характеристики Объекта оценки и его оцениваемых частей приведены в разделе 2.1. настоящего Отчета об оценке. Копии документов, содержащих такие характеристики, приведены в Приложении 3 к Отчету об оценке «Копии документов, предоставленных Заказчиком».

Права, учитываемые при оценке Объекта оценки: право собственности.

Ограничения (обременения) прав, учитываемые при оценке Объекта оценки: не зарегистрированы.

Собственник Объекта оценки по состоянию на дату оценки: Новахов Геннадий Гаврилович.

Цель оценки: Определение рыночной стоимости Объекта оценки.

Предполагаемое использование результатов оценки и связанные с этим ограничения: Для целей купли-продажи. Результаты проведения оценки не могут быть использованы для целей иных, чем указано выше.

Вид стоимости: рыночная.

Дата оценки: 19.07.2019 г.

Срок проведения оценки: с 19.07.2019 г. по 01.08.2019 г.

### ДОПУЩЕНИЯ И ОГРАНИЧЕНИЯ, НА КОТОРЫХ ОСНОВЫВАЕТСЯ ОЦЕНКА

1. Вся информация, полученная от Заказчика и его представителей в письменном или устном виде и не вступающая в противоречие с профессиональным опытом Оценщиков, рассматривается как достоверная.
2. Оценщики исходят из того, что на Объект оценки имеются все подлежащие оценке права в соответствии с действующим законодательством. Однако анализ правоустанавливающих документов и имущественных прав на объект оценки выходит за пределы профессиональной компетенции Оценщиков, и они не несут ответственности за связанные с этим вопросы. Право оцениваемой собственности считается достоверным и достаточным для рыночного оборота Объекта оценки. Оцениваемая собственность считается свободной от каких-либо претензий или ограничений, кроме оговоренных в настоящем Задании на оценку.
3. Оценщики не занимались измерениями физических параметров Объекта оценки (все размеры и объемы, содержащиеся в документах, представленных Заказчиком, рассматривались как истинные) и не несут ответственности за вопросы соответствующего характера.
4. Оценщики не проводили технических экспертиз и исходили из отсутствия каких-либо скрытых фактов, влияющих на величину стоимости Объекта оценки, которые не могли быть обнаружены при визуальном осмотре. На Оценщиках не лежит ответственность по обнаружению подобных фактов.
5. Оценщики исходили из предположения, что физическое состояние Объекта оценки на дату оценки соответствовало его состоянию в моменты осмотра.
6. Заказчик принимает на себя обязательство заранее освободить Исполнителя и Оценщиков от всякого рода расходов и материальной ответственности, происходящих из иска третьих лиц к Исполнителю или Оценщикам, вследствие легального использования результатов проведения оценки, кроме случаев, когда в установленном судебном порядке определено, что возникшие убытки явились следствием мошенничества, халатности или



умышленно неправомочных действий со стороны Оценщиков в процессе выполнения работ по определению стоимости объекта оценки.

7. От Оценщиков не требуется появляться в суде или свидетельствовать иным образом в связи с проведением данной оценки, иначе как по официальному вызову суда.
8. Определение границ интервала, к которому относится итоговая стоимость Объекта оценки, не осуществляется.



## СОДЕРЖАНИЕ

ОСНОВНЫЕ ФАКТЫ И ВЫВОДЫ .....	2
ЗАДАНИЕ НА ОЦЕНКУ .....	3
Общие положения.....	3
Допущения и ограничения, на которых основывается оценка.....	3
СОДЕРЖАНИЕ.....	5
ГЛАВА 1.    ОБЩАЯ ЧАСТЬ .....	6
1.1.    Последовательность определения стоимости Объекта .....	6
1.2.    Основные положения об оценке Объекта .....	6
1.3.    Сведения об Исполнителе .....	7
1.4.    Сведения об Оценщиках.....	7
1.5.    Вид определяемой стоимости.....	8
1.6.    Применяемые стандарты оценочной деятельности .....	8
1.7.    Перечень использованных при проведении оценки Объекта данных.....	9
1.8.    Заявление Оценщиков.....	10
1.9.    Принятые допущения, ограничения и пределы применения результата оценки Объекта .....	10
ГЛАВА 2.    ОПИСАНИЕ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ .....	12
2.1.    Характеристика Объекта оценки .....	12
ГЛАВА 3.    АНАЛИЗ РЫНКА .....	14
3.1.    Рынок недвижимости, его структура и объекты .....	14
3.2.    Анализ влияния общей политической и социально-экономической обстановки в стране и регионе расположения объекта оценки на рынок оцениваемых объектов, в том числе тенденций, наметившихся на рынке, в период, предшествующий дате оценки .....	15
3.2.1.    Политическая ситуация в РФ в 2018 г. ....	15
3.2.2.    Основные итоги политического и социально-экономического развития РФ в 2018 г. ....	16
3.2.3.    Анализ влияния общей политической и социально-экономической обстановки в стране и регионе расположения объекта на рынок, к которому относятся Объекты оценки... ..	19
3.3.    Анализ рынка жилой недвижимости города Москвы по итогам I полугодия 2019 г.....	20
3.4.    Анализ основных факторов, влияющих на спрос, предложение и цены сопоставимых объектов недвижимости.....	21
3.5.    Анализ наиболее эффективного использования .....	23
ГЛАВА 4.    РАСЧЕТ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА .....	25
4.1.    Выбор подходов для расчета стоимости Объекта оценки .....	25
4.2.    Расчет рыночной стоимости Объекта методами сравнительного подхода.....	25
4.3.    Согласование результатов определения рыночной стоимости Объекта оценки .....	33
СПИСОК ИСПОЛЬЗОВАННОЙ ЛИТЕРАТУРЫ .....	34
ГЛОСАРИЙ.....	35
ПРИЛОЖЕНИЕ	

## ГЛАВА 1. ОБЩАЯ ЧАСТЬ

### 1.1. ПОСЛЕДОВАТЕЛЬНОСТЬ ОПРЕДЕЛЕНИЯ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА

Последовательность определения стоимости Объекта заключается в выполнении следующих этапов проведения оценки Объекта:

- заключение Договора;
- установление количественных и качественных характеристик Объекта, в том числе сбор и обработка:
  - правоустанавливающих документов, сведений об обременении Объекта правами иных лиц;
  - данных бухгалтерского учета и отчетности, относящихся к Объекту;
  - информации о технических и операционных характеристиках Объекта;
  - иной информации, необходимой для установления количественных и качественных характеристик Объекта с целью определения его стоимости, а также другой информации (в том числе фотодокументов), связанной с Объектом.
- анализ рынка, к которому относится Объект;
- выбор метода (методов) оценки в рамках каждого из подходов к оценке и осуществление необходимых расчетов;
- обобщение результатов, полученных в рамках каждого из подходов к оценке, и определение итоговой величины стоимости Объекта;
- составление и передача Заказчику настоящего Отчета.

### 1.2. ОСНОВНЫЕ ПОЛОЖЕНИЯ ОБ ОЦЕНКЕ ОБЪЕКТА

В соответствии с Договором Исполнителем оказаны услуги по оценке Объекта, при этом Исполнитель придерживался положений, указанных в табл. «Основные положения об оценке Объекта».

**Таблица 1. Основные положения об оценке Объекта**

Положение	Значение
Основание для проведения Исполнителем оценки Объекта:	Договор №04/611/2153 от 19 июля 2019 г. между Обществом с ограниченной ответственностью «ЕвроФинанс» и Финансовым управляющим Новахова Геннадия Гавриловича Зайцевым Александром Николаевичем
Точное описание Объекта:	Помещение, назначение: жилое, площадь 55 кв.м, кадастровый №77:01:0001058:201897833, адрес объекта: г. Москва, р-н Арбат, пер.Денежный, д.30, кв.10
Собственник Объекта оценки:	Новахов Геннадий Гаврилович
Право на Объект оценки	Собственность
Реквизиты Заказчика оценки:	Финансовый управляющий Новахова Геннадия Гавриловича Зайцев Александр Николаевич ИНН 770900119891 СНИЛС 001-023-644-59
Документы-основания права на Объект оценки	Договор купли-продажи квартиры от 21.11.2007 г., № государственной регистрации 77-77-08/083/2007-533 от 27.11.2007 г.
Сведения об ограничениях (обременениях) права	Не зарегистрированы
Балансовая стоимость Объекта:	Отсутствует
Вид стоимости Объекта:	Рыночная стоимость
Период проведения оценки:	19.07.2019 г. – 01.08.2019 г.
Дата осмотра Объекта:	Осмотр Объектов не проводился в связи с отсутствием у Оценщика доступа в оцениваемые жилые помещения

Положение	Значение
Дата определения стоимости:	19.07.2019 г.
Дата составления отчета:	01.08.2019 г.
Цели проведения оценки Объекта:	установление рыночной стоимости Объекта оценки
Задачи проведения оценки Объекта:	Установление стоимости Объекта оценки для целей купли-продажи

### 1.3. СВЕДЕНИЯ ОБ ИСПОЛНИТЕЛЕ

Реквизиты Исполнителя представлены в табл. «Сведения об Исполнителе».

**Таблица 2. Сведения об Исполнителе**

Реквизит	Значение
Полное наименование:	Общество с ограниченной ответственностью «ЕвроФинанс»
Место нахождения:	300041, г. Тула, улица Пушкинская, дом 10/40-42, пом.1
Почтовый адрес:	300041, г. Тула, ул.Тургеневская, д.42, пом.1
Телефон/факс:	+7 (4872) 75-14-02, 8-905-114-62-20
Электронная почта:	info@ocenka71.ru
Адрес сайта в сети Internet:	<a href="http://www.ocenka71.ru">www.ocenka71.ru</a>
Государственный регистрационный номер записи о государственной регистрации и дата регистрации:	1057100599930 от 02 ноября 2005 г.
Идентификационный номер налогоплательщика (ИНН):	7105035853
Код первичной постановки на учет в налоговом органе (КПП):	710601001
Банковские реквизиты:	р/с 40702810502040000437 в АО «АЛЬФА-БАНК» г. Москва, к/с 30101810200000000593, БИК 044525593
Сведения о страховании ответственности:	Полис страхования ответственности юридического лица при осуществлении оценочной деятельности №7491R/776/00261/8 от 23 августа 2018 г., выдан АО «Альфастрахование». Страховая сумма 5 000 000 руб. Срок действия – с 24.08.2018 г. по 23.08.2019 г. (Копия Полиса приведена в Приложении к настоящему Отчету)

### 1.4. СВЕДЕНИЯ ОБ ОЦЕНЩИКАХ

В проведении оценки Объекта принимала участие группа специалистов, работающих на основании трудового договора с Исполнителем (далее - «Оценщики») в составе, указанном в табл. «Сведения об Оценщиках».

**Таблица 3. Сведения об Оценщиках**

Имя	Образование, информация о членстве в саморегулируемой организации, информация о страховании ответственности	Перечень глав Отчета, исполнителем которых является Оценщик
Михайлин Алексей Владимирович	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ диплом Тульского государственного университета №ВСА 0075007, квалификация менеджер по специальности «Государственное и муниципальное управление»;</li> <li>▪ диплом о профессиональной переподготовке Московского государственного университета экономики, статистики и информатики ПП №606308, специализация «Оценка стоимости предприятия (бизнеса)», выдан 31.05.2003 г.</li> <li>▪ свидетельство о повышении квалификации Московской финансово-промышленной академии от 15.04.2006 г., рег.№081</li> </ul>	Главы 1, 2, 3, 4

Имя	Образование, информация о членстве в саморегулируемой организации, информация о страховании ответственности	Перечень глав Отчета, исполнителем которых является Оценщик
	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ свидетельство о повышении квалификации Московской финансово-промышленной академии от 18.04.2009 г., рег.№0120</li> <li>▪ свидетельство о повышении квалификации НОУ ВПО «Московский финансово-промышленный университет» от 21.04.2012 г., рег.№0220</li> <li>▪ удостоверение о повышении квалификации ЧОО ВО - Ассоциация «Тулский университет (ТИЭИ)» от 12.12.2015 г., рег.№0300</li> <li>▪ член Ассоциации СРО «Национальная коллегия специалистов-оценщиков» (место нахождения: 119017, г. Москва, Малая Ордынка, дом 13, строение 3, включена в реестр саморегулируемых организаций оценщиков 19.12.2007 г. за №0006), включен в реестр оценщиков 25.12.2007 г. за регистрационным №01067</li> <li>▪ квалификационный аттестат в области оценочной деятельности по направлению оценочной деятельности «Оценка недвижимости» от 15.03.2018 г. №005173-1</li> <li>▪ гражданская ответственность застрахована АО «АльфаСтрахование» на страховую сумму в 300 000 рублей (Полис страхования ответственности оценщика при осуществлении оценочной деятельности №0991R/776/20590/18 от 19 декабря 2018 года). Срок действия договора страхования с 24.12.2018 г. по 23.12.2019 г.</li> <li>▪ оценщик I категории</li> <li>▪ стаж работы в оценочной деятельности – более 16 лет</li> </ul>	

### 1.5. ВИД ОПРЕДЕЛЯЕМОЙ СТОИМОСТИ

В настоящем Отчете, согласно условиям договора №04/611/2153 от 19 июля 2019 г., определяется рыночная стоимость оцениваемого объекта.

Виды стоимости определены в ст. 3 ФЗ «Об оценочной деятельности» и Федеральном стандарте оценки №2 «Цель оценки и виды стоимости».

Под рыночной стоимостью объекта оценки понимается наиболее вероятная цена, по которой данный 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.

### 1.6. ПРИМЕНЯЕМЫЕ СТАНДАРТЫ ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ

Стандартами оценки для определения соответствующего Договору вида стоимости Объекта являются Стандарты оценки, утвержденные Приказами Министерства экономического разви-

тия Российской Федерации №297, №298, №299 от 20 мая 2015 г., №611 от 25 сентября 2014 г.:

- Федеральный стандарт оценки «Общие понятия оценки, подходы и требования к проведению оценки (ФСО №1)»;
- Федеральный стандарт оценки «Цель оценки и виды стоимости (ФСО №2)»;
- Федеральный стандарт оценки «Требования к отчету об оценке (ФСО №3)».
- Федеральный стандарт оценки «Оценка недвижимости (ФСО №7)».

Использование названных выше стандартов обосновывается обязательностью их применения Оценщиком в рамках оценочной деятельности.

Также при проведении оценки были использованы стандарты Ассоциации «Саморегулируемая организация «Национальная коллегия специалистов-оценщиков»:

- основополагающий (базовый) стандарт СТО СДС СРО НКСО 1.1-2007 (утвержден Советом (Правлением) Некоммерческого партнерства «Саморегулируемая организация «Национальная коллегия специалистов-оценщиков». Протокол № 4 от «17» сентября 2007 года);
- СТО СДС СРО НКСО 3.1-2015 "Общие понятия оценки, подходы и требования к проведению оценки" (утвержден Правлением Ассоциации саморегулируемой организации «Национальная коллегия специалистов-оценщиков». Протокол № 26 от «24» сентября 2015 года);
- СТО СДС СРО НКСО 3.2-2015 "Цель оценки и виды стоимости" (утвержден Правлением Ассоциации саморегулируемой организации «Национальная коллегия специалистов-оценщиков». Протокол № 26 от «24» сентября 2015 года);
- СТО СДС СРО НКСО 3.3-2016 "Требования к отчету об оценке" (утвержден Правлением Ассоциации саморегулируемой организации «Национальная коллегия специалистов-оценщиков». Протокол № 98 от «28» декабря 2016 года);
- СТО СДС СРО НКСО 3.7-2015 "Оценка недвижимости" (утвержден Правлением Ассоциации саморегулируемой организации «Национальная коллегия специалистов-оценщиков». Протокол № 26 от «24» сентября 2015 года).

При проведении оценки Объекта в соответствии с Федеральным стандартом оценки «Общие понятия оценки, подходы к оценке и требования к проведению оценки (ФСО №1)» Оценщик обязан использовать или обосновать отказ от использования следующих подходов к оценке:

- затратный подход (совокупность методов оценки стоимости Объекта, основанных на определении затрат, необходимых для воспроизводства либо замещения Объекта оценки с учетом износа и устареваний. Затратами на воспроизводство Объекта оценки являются затраты, необходимые для создания точной копии объекта оценки с использованием применявшихся при создании Объекта оценки материалов и технологий. Затратами на замещение Объекта оценки являются затраты, необходимые для создания аналогичного объекта с использованием материалов и технологий, применяющихся на дату оценки);
- сравнительный подход (совокупность методов оценки стоимости Объекта оценки, основанных на сравнении Объекта оценки с объектами-аналогами Объекта оценки, в отношении которых имеется информация о ценах. Объектом-аналогом Объекта оценки для целей оценки признается объект, сходный объекту оценки по основным экономическим, материальным, техническим и другим характеристикам, определяющим его стоимость);
- доходный подход (совокупность методов оценки стоимости Объекта, основанных на определении ожидаемых доходов от использования Объекта оценки).

### **1.7. ПЕРЕЧЕНЬ ИСПОЛЬЗОВАННЫХ ПРИ ПРОВЕДЕНИИ ОЦЕНКИ ОБЪЕКТА ДАННЫХ**

При проведении оценки Объекта Оценщики использовали полученные от Заказчика документы, приведенные в табл. «Опись полученных от Заказчика документов».

**Таблица 4. Описание полученных от Заказчика документов<sup>1</sup>**

Наименование, вид документа		Реквизиты документа
1.	Выписка из Единого государственного реестра недвижимости о правах отдельного лица на имевшиеся (имеющиеся) у него объекты недвижимости	Копия документа №00-00-4001/5082/2018-8900 от 01.02.2018

### **1.8. ЗАЯВЛЕНИЕ ОЦЕНЩИКОВ**

Составившие настоящий Отчет оценщики гарантируют, что в соответствии с имеющимися у них данными:

1. Содержащиеся в настоящем Отчете расчеты, выводы, заключения и мнения принадлежат оценщикам и действительны с учетом оговоренных допущений, ограничений и пределов применения полученного результата проведения оценки Объекта.
2. Оценка Объекта проводилась оценщиками при соблюдении требований к независимости оценщика, предусмотренного законодательством Российской Федерации об оценочной деятельности.
3. Оценка проведена, а настоящий Отчет составлен в соответствии с Федеральным законом № 135-ФЗ от 29 июля 1998 года «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» (с изменениями и дополнениями), а также в соответствии со Федеральными стандартами оценки.
4. Приведенные в настоящем Отчете данные, на основе которых проводилась оценка Объекта, были собраны оценщиками и обработаны добросовестно и основательно, в связи с чем обеспечивают достоверность настоящего Отчета как документа, содержащего сведения доказательственного значения.
5. Исполнитель имеет в своем штате двух оценщиков, для которых данное место работы является основным, и которые имеют документы об образовании, подтверждающие получение профессиональных знаний в области оценочной деятельности в соответствии с согласованными с уполномоченным Правительством Российской Федерации органом по контролю за осуществлением оценочной деятельности профессиональными образовательными программами высшего профессионального образования, дополнительного профессионального образования или программами профессиональной переподготовки работников.

### **1.9. ПРИНЯТЫЕ ДОПУЩЕНИЯ, ОГРАНИЧЕНИЯ И ПРЕДЕЛЫ ПРИМЕНЕНИЯ РЕЗУЛЬТАТА ОЦЕНКИ ОБЪЕКТА**

При проведении оценки Объекта оценщики приняли следующие допущения, а также установили следующие ограничения и пределы применения полученного результата оценки Объекта:

1. Настоящий Отчет не может быть использован иначе, чем в соответствии с целями и задачами проведения оценки Объекта.
2. При проведении оценки Объекта предполагалось отсутствие каких-либо скрытых факторов, прямо или косвенно влияющих на итоговую величину стоимости Объекта. Оценщикам не вменялся в обязанность поиск таких факторов.
3. Оценщики, используя при проведении оценки Объекта документы и информацию, полученные от Заказчика, а также из иных источников, не удостоверяет фактов, изложенных в таких документах либо содержащихся в составе такой информации.
4. Используемые при проведении оценки Объекта данные принимаются за достоверные, при этом ответственность за соответствие действительности и формальную силу таких данных несет владелец источников их получения.

<sup>1</sup> Копии документов приведены в Приложении к настоящему Отчету об оценке



5. Оценщикам не вменяется в обязанность доказывание существующих в отношении Объекта прав.
6. Права на Объект предполагаются полностью соответствующими требованиям законодательству Российской Федерации и иным нормативным актам, за исключением случаев, если настоящим Отчетом установлено иное.
7. Объект предполагается свободным от прав третьих лиц, за исключением случаев, если настоящим Отчетом установлено иное.
8. Сведения, выводы и заключения, содержащиеся в настоящем Отчете, касающиеся методов и способов проведения оценки, а также итоговой величины стоимости объекта оценки, относятся к профессиональному мнению Оценщиков, основанному на их специальных знаниях в области оценочной деятельности и соответствующей подготовке.
9. В расчетных таблицах, представленных в настоящем Отчете приведены округленные значения показателей. Итоговые значения получены также при использовании округленных показателей.

## ГЛАВА 2. ОПИСАНИЕ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

### 2.1. ХАРАКТЕРИСТИКА ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

Характеристики Объекта оценки представлены в Таблице №5 «Описание характеристик оцениваемого объекта» и определены на основе данных Заказчика.

**Таблица 5. Описание характеристик оцениваемого объекта**

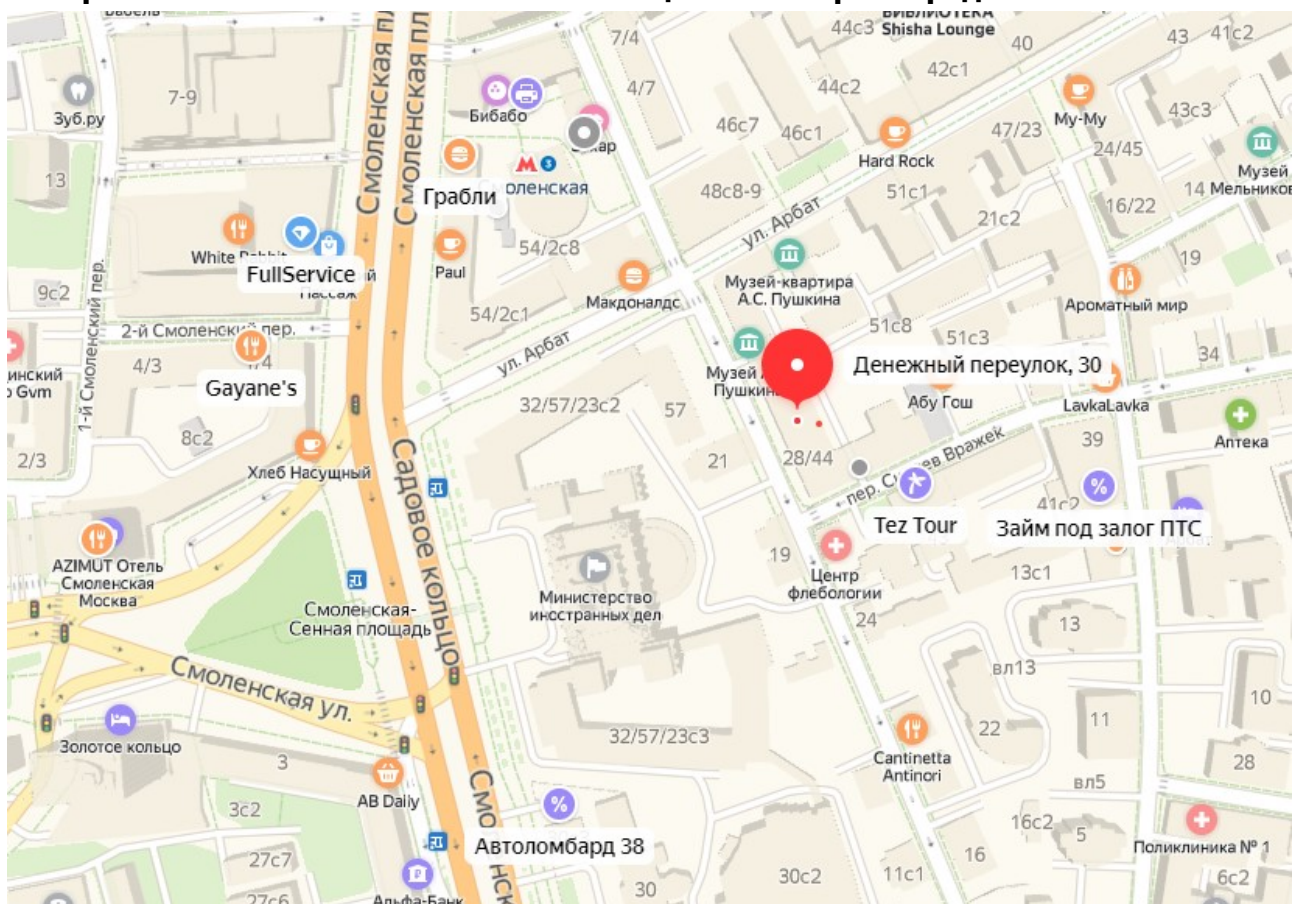
Адрес (идентификация объекта)	
Страна	Россия
Адрес	г. Москва, р-н Арбат, переулок Денежный, д.30, кв.10
Кадастровый №	77:01:0001058:1897
Характеристика расположения	
Окружающая застройка	жилые здания
Расстояние от центра города	3,4 км
Ближайшая транспортная магистраль	Смоленский бульвар (100 м)
Расстояние до станции метрополитена	м.Смоленская (100 м)
Экологическая обстановка в районе расположения жилого дома	удовлетворительная
Престижность района расположения жилого дома	высокая
Объекты инфраструктуры	в относительной близости расположены продовольственные и промтоварные магазины, школа, детский сад
Обеспеченность общественным транспортом (субъективная оценка)	хорошая
Объекты социальной инфраструктуры микрорайона в пределах пешей доступности	продовольственные и промтоварные магазины, школа, детский сад
Обеспеченность объектами социальной инфраструктуры (субъективная оценка)	хорошая
Объекты промышленной инфраструктуры микрорайона	в непосредственной близости отсутствуют
Состояние прилегающей территории (субъективная оценка)	хорошее
Окружающая застройка	жилые здания
Общая характеристика здания <sup>2</sup>	
Тип здания	Девятиэтажный многоквартирный жилой дом
Функциональное назначение здания	жилое
Количество этажей в здании	9
Год постройки здания	1971
Фундамент	железобетонный
Стены наружные	кирпичные
Перегородки	кирпичные
Перекрытия	железобетонные
Оконные проемы	пластиковые стеклопакеты
Входная дверь	металлическая
Межкомнатные двери	нет данных
Общее состояние мест общего пользования (подъездов)	хорошее
Общее состояние фасада жилого дома	хорошее
Состояние подъезда (субъективная оценка)	хорошее
Состояние прилегающей территории	хорошее

<sup>2</sup> Источник информации: интернет-портал «Реформа ЖКХ» (<https://www.reformagkh.ru/myhouse/profile/view/7882230>)



Преимущественный социальный (профессиональный) состав жильцов дома	выше среднего
<b>Характеристика оцениваемого помещения</b>	
Общая площадь, кв.м	55
Жилая площадь, кв.м	-
Площадь кухни, кв.м	-
Расположение помещения в здании	4 этаж
Вид из окон квартиры	во двор
Высота потолков, м	нет данных
Данные о перепланировке	нет данных
Сведения об ограничениях (обременениях)	не зарегистрированы
Кадастровая стоимость, руб.	21 699 451,95
<b>Инженерное оборудование</b>	
Холодное водоснабжение	центральное
Горячее водоснабжение	центральное
Электроснабжение	стандартное, 220В
Теплоснабжение	центральное
Вентиляция	приточно-вытяжная
Система пожарной сигнализации	присутствует
Охрана	присутствует
<b>Телекоммуникации</b>	
Телефон	отсутствует
Выводы:	поскольку осмотр Объекта не проводился, предполагается, что в оцениваемом помещении выполнен стандартный ремонт

**Изображение 1. Расположение Объекта оценки на карте города Москвы**



## ГЛАВА 3. АНАЛИЗ РЫНКА

### 3.1. РЫНОК НЕДВИЖИМОСТИ, ЕГО СТРУКТУРА И ОБЪЕКТЫ

Рынок недвижимости – сектор национальной рыночной экономики, представляющий собой совокупность объектов недвижимости, экономических субъектов, оперирующих на рынке, процессов функционирования рынка, т.е. процессов производства (создания), потребления (использования) и обмена объектов недвижимости и управления рынком, и механизмов, обеспечивающих функционирование рынка (инфраструктуры и правовой среды рынка).

В соответствии с приведенным определением, структура рынка включает:

- объекты недвижимости
- субъекты рынка
- процессы функционирования рынка
- механизмы (инфраструктуру) рынка.

Для целей анализа рынка и управления его созданием и развитием объекты недвижимости необходимо структурировать, т.е. выделять те или иные однородные группы. В законодательных, нормативных, методических актах и документах применяется классификация объектов по различным основаниям: по физическому статусу, назначению, качеству, местоположению, размерам, видам собственности (принадлежности на праве собственности), юридическому статусу (принадлежности на праве пользования).

**По физическому статусу выделяют:**

- земельные участки;
- жилье (жилые здания и помещения);
- нежилые здания и помещения, строения, сооружения;

Более детальная классификация фонда объектов недвижимости по назначению содержит следующий перечень видов и подвидов объектов:

#### 1. земельные участки

В соответствии с ЗК РФ земли в Российской Федерации по целевому назначению подразделяются на следующие категории:

1. земли сельскохозяйственного назначения;
2. земли населенных пунктов;
3. земли промышленности, энергетики, транспорта, связи, радиовещания, телевидения, информатики, земли для обеспечения космической деятельности, земли обороны, безопасности и земли иного специального назначения;
4. земли особо охраняемых территорий и объектов;
5. земли лесного фонда;
6. земли водного фонда;
7. земли запаса.

Земельные участки в городах, поселках, других населенных пунктах в пределах их черты (земли поселений) в соответствии с градостроительными регламентами делятся на следующие территориальные зоны:

- жилая;
- общественно-деловая;
- производственная;
- инженерных и транспортных инфраструктур;
- рекреационная;
- сельскохозяйственного использования;
- специального назначения;

- военных объектов;
  - иные территориальные зоны.
- 2. жилье (жилые здания и помещения):**
- многоквартирные жилые дома, квартиры в них и др. помещения для постоянного проживания (в домах отдыха, гостиницах, больницах, школах и т.п.);
  - индивидуальные и двух - четырех семейные малоэтажные жилые дома (старая застройка и дома традиционного типа - домовладения и нового типа – коттеджи, таунхаусы);
- 3. коммерческая недвижимость:**
- офисные здания и помещения административно-офисного назначения;
  - гостиницы, мотели, дома отдыха;
  - магазины, торговые центры;
  - рестораны, кафе и др. пункты общепита;
  - пункты бытового обслуживания, сервиса.
- 4. промышленная недвижимость:**
- заводские и фабричные помещения, здания и сооружения производственного назначения;
  - мосты, трубопроводы, дороги, дамбы и др. инженерные сооружения;
  - паркинги, гаражи;
  - склады, складские помещения.
- 5. недвижимость социально-культурного назначения:**
- здания правительственных и административных учреждений;
  - культурно-оздоровительные, образовательные, спортивные объекты;
  - религиозные объекты.

### **3.2. АНАЛИЗ ВЛИЯНИЯ ОБЩЕЙ ПОЛИТИЧЕСКОЙ И СОЦИАЛЬНО-ЭКОНОМИЧЕСКОЙ ОБСТАНОВКИ В СТРАНЕ И РЕГИОНЕ РАСПОЛОЖЕНИЯ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ НА РЫНОК ОЦЕНИВАЕМЫХ ОБЪЕКТОВ, В ТОМ ЧИСЛЕ ТЕНДЕНЦИЙ, НАМЕТИВШИХСЯ НА РЫНКЕ, В ПЕРИОД, ПРЕДШЕСТВУЮЩИЙ ДАТЕ ОЦЕНКИ**

#### **3.2.1. Политическая ситуация в РФ в 2018 г.<sup>3</sup>**

Эксперты считают, что кризис в России не закончится до того момента, как не будут решены все политические разногласия. Речь идёт не только о внешней, но и о внутренней политике, где российское правительство моментами совершает тоже достаточно неоднозначные поступки.

Среди существенных факторов, провоцирующих кризис, называют локальные конфликты, имеющие отношение к России, западные санкции и падение престижа на мировом уровне. Среди внутренних политических проблем кризис провоцируют громкие и радикальные заявления, например, о запрете доллара, и несогласованность действий политической и экономической элиты.

Кризис в российской экономике и общественной жизни, по мнению экспертов, лишь набирает обороты и не закончится в ближайшее время. Стремительного усиления кризиса, однако, пока что тоже не намечается. Скорее всего ситуация будет ухудшаться планомерно и постепенно. Это будет проявляться в падении курса рубля, подорожании продуктов, увеличении количества гражданских недовольств.

Политологи утверждают, что данную ситуацию невозможно будет исправить без влияния геополитических факторов. Вовлеченность России в процессы мировой политики делает её существенной силой, расположенной между США, ЕС и Китайской Народной Республикой. США и Китай на данный момент ведут между собой серьезную конкуренцию и несколько из-

<sup>3</sup> Источник: <http://www.1rre.ru/163711-eksperty-prognoziruuyut-cto-krizis-v-rossii-ne-zakonchitsya-k-koncu-2018-goda.html>

бегают тесных контактов с Россией, а ЕС занял радикально агрессивную позицию по отношению к России и продолжает давить на неё санкциями.

Эксперты считают, что санкции не несут в себе существенного значения для усиления кризиса в России, но свою лепту в его развитие вносят. Олигархи Российской Федерации начинают терять свой капитал, но получают компенсацию этих потерь от самого государства. Страдают от этого простые граждане, что ухудшает глобальные перспективы российской экономики, науки и даже политики. Без существенных политических трансформаций изменить эту ситуацию российской власти не удастся.

Эксперты считают, что российский кризис нельзя оценивать в качестве тотального «падения страны в бездну». Россия переживает падения, но вместе с ними и небольшие влёты. Зависит это от сезонных факторов, которые благоприятно или негативно сказываются на российской экономике.

В сентябре 2018 года наступит экономически благоприятный для России период. «Августовское проклятие», которое ежегодно приводит к падению российской валюты, потеряет свою силу и рубль вновь восстановит часть своих потерь. По мнению экономистов, рубль стабилизируется на отметке 66-67 рублей за один доллар.

Эксперты рекомендуют россиянам не питать сильных надежд на завершение 2018 года. В октябре, скорее всего, доллар вновь начнет дорожать, а его цена к 2019 году может достигнуть 70 рублей.

Прогнозировать политическую атмосферу в России на сентябрь 2018 года эксперты не решаются. В любой момент всё может изменить авантюрный закон про запрет доллара или введение дополнительных санкций со стороны западных государств. Однако, по их мнению, российское правительство не будет прибегать к радикальным политическим шагам, что позволит сделать ситуацию в стране более надежной и стабильной.

### **3.2.2. Основные итоги политического и социально-экономического развития РФ в 2018 г.<sup>4</sup>**

#### **Экономика**

32 млн россиян (22% от всего населения страны), согласно исследованиям РАНХиГС, живёт за чертой бедности, то есть имеет возможность покупать только самые элементарные продукты и самые необходимые лекарства, ещё почти 52 млн. проживают на грани бедности. В сентябре реальные доходы населения, по данным центра РОМИР, оказались самыми низкими с 2012 года. 37% финансовых директоров компаний, обследованных Deloitte, пессимистично смотрят на будущее развитие — это отрицательный рекорд с 2015 года. В производственном секторе пессимистично настроен и вовсе каждый второй. 84% предпринимателей готовы избавиться от своих российских активов. Вот с такими итогами подходит к концу 2018 год, так уходящий год видят люди и бизнес.

Однако с точки зрения правительства, картина жизни россиян совершенно иная. Проанализируем ряд заявлений госчиновников об успехах и всяческом росте. Пожалуй, одно из самых заметных событий 2018 года (во всяком случае – в публичном поле) – это заявление министра труда Максима Топилина: «По статистике за этот год заработные платы растут и в реальном, и в номинальном выражении беспрецедентными темпами — практически на 11 процентов увеличилась заработная плата». Очень впечатляющий показатель даже с учётом того, что в данном случае речь идёт именно о номинальных зарплатах, которые не учитывают инфляцию.

Министерство финансов в своих оценках скромнее: по их расчётам реальные зарплаты (с учётом инфляции) по итогам 2018 года должны вырасти на 4,1% по сравнению с аналогичным периодом прошлого года. Есть ещё более важный показатель: реальные располагаемые доходы, которые, по данным Росстата, за 10 месяцев выросли на 1,6% по сравнению с январём – октябрём 2017 года (без учёта единовременной выплаты пенсионерам в январе 2017). Вот они уже показывают, как изменились доходы с учётом инфляции и уплаты обязательных платежей вроде налогов. Рост есть по всем показателям!

<sup>4</sup> Источник: <http://novaya-rossia.ru/news/news/ekonomicheskie-politicheskie-i-sotsialnye-itogi-2018-goda-kak-rossiya-i-ee-naselenie-perezvivayut-kr.php>



А ещё, если верить статистике официальных ведомств, ускоряется развитие российской экономики: если в 2017 году экономика формально выросла на 1,5%, то по итогам 10 месяцев 2018 года Министерство экономического развития отчиталось о росте ВВП на 1,7%. Октябрь же показал и вовсе рост на 2,5% в годовом исчислении. Экономика растёт по всем фронтам. Но самое главное – в стране растёт промышленность! Период январь – декабрь индекс промпроизводства завершил с ростом на 3%, и есть шансы, что по итогам года рост окажется более существенным: октябрь 2018 показал результаты на 3,7% лучше октября 2017. И, если смотреть только на официальные цифры, то дело не только в нефти: добыча полезных ископаемых за 10 месяцев показала рост на 3,3%, а обрабатывающие производства – на 3,2%. Совсем небольшая разница.

В октябре в сельском хозяйстве и вовсе был замечен взрывной рост на 12% по отношению к прошлому году. Но это ещё не всё: по итогам 10 месяцев объём инвестиций вырос на 4,4% по сравнению с аналогичным периодом прошлого года. А с учётом того, что в первом полугодии рост был в районе 3%, то третий квартал показал динамику в 5,2% - 5,5%. Это рекорд со времен 2012 года!

С такими показателями действительно можно смело строить планы до 2036 года, обещать дальнейший рост экономики в 3% за год и обещать индексирование материнского капитала с 2020 года. Хороший год выдался!

Интересно, что по многим показателям выдался рекордным и совершенно не укладывается в общую картину плане экономической статистики октябрь 2018 года. В связи с этим, и к Росстату, и к Минэкономразвития возникает масса вопросов, которые подогреваются различными независимыми исследованиями и экспертными мнениями.

Теперь же обратим внимание на основные индикаторы и показатели, которые отражают реальное положение дел в части экономического развития страны: такие как доходы населения, уровень промышленного производства, состояние ключевых отраслей экономики.

### **Доходы населения**

Динамика начисленной заработной платы, которой гордится правительство (в сентябре 2018 года, по оценке Росстата, составила 42,2 тыс. руб. — по сравнению с прошлым сентябрем она выросла на 7,2% в реальном выражении) в России не представляет практической пользы. Потому что зарплата растёт по старому рецепту исполнения майских указов: либо увеличенный оклад компенсируется снижением мотивирующих выплат, надбавок и премий, либо сотрудник при сохранении прежнего дохода и обязанностей формально переводится на меньшую ставку. Раньше такой гибкий подход к формированию зарплаты был свойственен бюджетным учреждениям, однако в последнее время к подобному инструменту стали прибегать и коммерческие предприятия: им приходится готовиться к растущим издержкам из-за повышения НДС с 18% до 20%.

Реальную же ситуацию показывают реальные располагаемые доходы, которые 2 месяца подряд находились в отрицательной зоне: в августе -0,9% к соответствующему периоду прошлого года, в сентябре -1,5%. А III квартал закрылся с падением на 0,4%. Такая динамика может сигнализировать о снижении зарплат в теневом секторе экономики, которые намного ближе к реальности и не делятся на множество составляющих, на это указывали эксперты Института социального анализа и прогнозирования РАНХиГС в сентябрьском мониторинге.

Также на положительную динамику доходов в первой половине года положительно повлиял электоральный цикл: для поддержания доверия населения власти были вынуждены в спешном порядке повышать выплаты бюджетникам. Зачастую в ущерб будущим выплатам. К тому же стояла задача успеть выполнить майские указы 2012 года до назначения новых. Подобные прецеденты уже были в 2012 году, тогда динамика роста доходов граждан в околывыборный период также выбивалась из общего тренда в положительную сторону.

Реальная ситуация такова: по оценке центра РОМИР, доходы населения в сентябре 2018 в реальном выражении стали самыми низкими с 2012 года. Продолжает снижаться и объём свободных денег у населения: в октябре он снизился на 2% или на 500 рублей относительно сентября. А средний чек в магазине в октябре просел на 2,7% до 505 рублей по сравнению с

сентябрём. А по сравнению с октябрём 2017 года он стал меньше на 5,1%: люди вошли в режим экономии.

Официальные данные, которыми гордятся чиновники, вызывают множество вопросов. Так, например, реальные доходы в среднем по России за январь – август 2018 года выросли на 2,8%, по версии Росстата, по отношению к аналогичному периоду прошлого года. При этом ни в одном из федеральных округов подобного роста не наблюдалось. В Центральном федеральном округе доходы выросли на 0,3%, в СевероЗападном снизились на 0,7%, в Южном выросли на 2,4%, в Северо-Кавказском снизились на 1,1%, в Приволжском поднялись на 0,2%, в Уральском потеряли 1%, в Сибирском снизились на 0,4%, в Дальневосточном подросли на 0,1%. Как Росстат в итоге получил такие результаты – известно только ему.

## **Промышленность**

Формально в России и добывающая, и обрабатывающая промышленность показывали схожую динамику по итогам 10 месяцев: добывающая промышленность по итогам 10 месяцев прибавила 3,3% к аналогичному периоду прошлого года, а обрабатывающая промышленность – 3,2%.

### *Добывающая промышленность*

Успехи добывающей промышленности легко объясняются возросшими по сравнению с прошлым годом ценами на нефть. Так, средняя цена нефти марки Urals по итогам 10 месяцев составила 71,55 доллара – это на 39,9% больше средней цены за январь – октябрь 2017 года. Возросшая цена позволила даже компенсировать снижение объёмов добычи в рамках соглашения ОПЕК+.

Однако во второй половине года тенденции резко изменились: действие соглашения было приостановлено, и ведущие страны-экспортёры стали увеличивать объёмы добычи. В том числе и Россия. С начала лета среднесуточные объёмы выросли на 2,9%, и в октябре достигли рекордных 11,4 млн. баррелей в сутки. Последовавшее снижение цен на нефть до 60 долларов за баррель марки Brent (Urals в среднем на 1,5 доллара дешевле) могут негативно сказаться на показателях промышленности и снизить рост индекса промпроизводства по итогам года.

### *Обрабатывающая промышленность*

Обрабатывающая же промышленность показывает крайне неоднородные результаты. Металлургия завершает год спадом объёма производства в натуральном выражении. Производство чугуна по итогам января – октября по сравнению с аналогичным периодом прошлого года сократилось на 3,4%, производство готового проката на 1,5%, труб и фитингов - на 8,3%, конструкции и детали из чёрных металлов - на 1%, конструкции и детали из алюминия - на 4,1%. Зато производство алюминия, несмотря на запрет поставок в США и закрытие завода «РУСАЛА», в Карелии выросло на 22%.

Сельское хозяйство также не отличается едиными тенденциями. Урожай зерновых из-за неблагоприятной погоды сократился со 135 млн. тонн в прошлом году до 114 млн. тонн. Но индекс производства в сфере сельского хозяйства был поддержан более высокими ценами на продукцию. Слабый урожай зерна в Европе привёл к росту биржевых цен. В итоге наиболее популярная пшеница 3 класса осенью стоила на 60% дороже, чем осенью 2017 года. Гречневая крупа стала дороже на 40%. Именно это привело к тому, что в октябре 2018 года сельское хозяйство прибавило 12% к октябрю 2017 года. Благодарить стоит только погоду и мировые цены на продукты. Само по себе растениеводство развития практически не получило. К тому же аграрии в этом году были вынуждены компенсировать прошлогодние убытки от аномально низких цен на зерно, которые оцениваются Российским союзом зернопроизводителей в 50 млрд. рублей. И также сохраняются тенденции к усилению крупных агропредприятий. Во многом именно благодаря возросшим ценам на сельхозпродукцию обрабатывающая промышленность остановила спад показателей, который был зафиксирован в августе и сентябре (сентябрь и вовсе показал спад на 0,1%).

Но предприниматели не видят перспектив в краткосрочном росте цен: спрос всё равно оста-

ётся слабым, а налоговая нагрузка растёт. Индекс предпринимательской уверенности в обрабатывающих производствах снизился с 3% в сентябре до -5% в октябре. То есть среди предпринимателей царят сугубо пессимистичные настроения. А, согласно опросам АльфаБанка, индекс настроений малого бизнеса составляет -27 пунктов. Хуже показатели были только в ноябре переходного 2015 года: -38 пунктов. По результатам их опроса выяснилось, что 83% предпринимателей считают, что ситуация в стране тормозит развитие бизнеса, а более половины респондентов ждут ухудшения обстановки. Самая важная проблема с точки зрения предпринимателей – вовсе не санкции, а увеличение налоговой нагрузки, которое осуществляет наше же правительство. Такой вариант ответа выбрали 46% предпринимателей. Второй по популярности ответ – снижение спроса, на него жалуются 39% опрошенных, на третьем месте – недостаток средств для развития. Эта проблема заботит 37% опрошенных. Все проблемы носят исключительно внутрироссийский характер и не связаны с общей геополитической обстановкой.

### **3.2.3. Анализ влияния общей политической и социально-экономической обстановки в стране и регионе расположения объекта на рынок, к которому относятся Объекты оценки**

Важнейшими условиями развития и основными критериями состояния национальной экономики являются:

- прочность государства и политической системы страны,
- стабильность законодательства и направленность его на защиту безопасности граждан, социальную защиту и защиту экономических интересов, и права собственности,
- развитая экономическая инфраструктура (доступные финансовые, трудовые, энергетические и сырьевые ресурсы, стимулирующее налогообложение, свободная и справедливая конкуренция, обеспечивающие развитие деловых отношений и эффективного производства).

От этого зависит состояние и перспектива рынка.

Политическая и экономическая ситуация в стране и регионе оказывает значительное влияние на покупательскую активность на рынке. Состояние экономики и рынка - взаимосвязанные факторы, наиболее существенно влияющие на стоимость. Рост вложений оживляет рынок, что, в свою очередь, способствует развитию экономики страны в целом.

Под восстановлением рыночного равновесия и поддержанием порядка на рынке подразумевается поддержание взаимодействий внутренних элементов системы в пределах, позволяющих ей выполнять определенные функции в рамках более сложной системы, частью которой она является. Рыночные механизмы через спрос и предложение, внутреннюю конкурентную борьбу и переливы капитала образуют сеть обратных связей, которые делают систему способной адаптироваться к внешним воздействиям.

Оценщиком были собраны и проанализированы данные, характеризующие экономические, социальные и другие факторы, влияющие на рыночную стоимость объектов оценки в масштабах страны, региона, города его расположения.

В целом по большинству проанализированных экономических показателей отмечается отрицательная динамика до даты составления настоящего Отчёта. Вследствие этого, влияние общей политической и социально-экономической обстановки в городе Москве и в Российской Федерации в целом на рынок оцениваемых объектов также является отрицательным.

Исходя из проведенного анализа Оценщик сделал вывод, что общая политическая и социально-экономическая обстановка в стране и регионе расположения Объектов оценки, а также тенденции, наметившиеся на рынке, в период, предшествующий дате оценки, оказали отрицательное влияние на рынок Объектов оценки.

### 3.3.АНАЛИЗ РЫНКА ЖИЛОЙ НЕДВИЖИМОСТИ ГОРОДА МОСКВЫ ПО ИТОГАМ I ПОЛУГОДИЯ 2019 Г.<sup>5</sup>

Индекс стоимости жилья, Р/м<sup>2</sup> 175 247 0,0% +1,7%  
Индекс стоимости жилья, \$/м<sup>2</sup> 2 717 +0,5% +4,8%  
Индекс стоимости жилья, €/м<sup>2</sup> 2 414 -0,1% +5,9%

На вторичном рынке Москвы в I полугодии 2019 г. продолжался рост цен на жилье, однако его темпы упали почти в два раза по сравнению с предыдущим полугодием. А в июне рост цен полностью сошел на нет. Не исключено, что в последующие месяцы средняя стоимость метра начнет снижаться.

По данным аналитического центра [www.irn.ru](http://www.irn.ru), долларовой индекс стоимости жилья в Москве по итогам I полугодия 2019 г. увеличился на 4,8% на фоне укрепления курса рубля. При этом рублевые цены за январь-июнь прибавили только 1,7%, а в июне 2019 г. рост рублевого индекса оказался нулевым. Для сравнения: во II полугодии 2018 г. квадратный метр подорожал в среднем на 3,3%.

Как и в прошлом году, в I полугодии 2019 г. спросом в основном пользовались наиболее демократичные типы жилья. Больше всего подорожали самые дешевые лоты – квартиры в панельных пятиэтажках выросли в цене на 3,7%. Панель по итогам полугодия вообще оказалась лидером рынка: второе место по темпам роста цен заняли квартиры в советских панельных домах, а третье – в современных. Быстрее, чем в среднем по рынку, росли цены и в кирпичных хрущевках. А вот наиболее дорогой тип жилья – современный монолит-кирпич – за январь-июнь подешевел в среднем на 1,2%.

Аналогичная ценовая динамика наблюдается и в разрезе комнатности: в наибольшем плюсе – одно- и двухкомнатные квартиры, трешки выглядят хуже рынка, а многокомнатные и, соответственно, самые дорогие квартиры ушли в минус.

При этом надо отметить, что для высокобюджетных сегментов характерна разнонаправленная динамика: падает в цене бизнес-класс, а элитное жилье дорожает. Поэтому Центральный округ, в котором сосредоточены элитные объекты, за шесть месяцев подорожал на 2,1%, а западные округа, не обладающие уникальными особенностями центра, но застроенные дорогим бизнес-классом, оказались хуже рынка. Ну а в лидеры рейтинга по географии, как и рейтинга по типам жилья, вышли недорогие локации – Северо-Восточный округ, районы за МКАД и юго-восток.

#### Цены на квартиры по типам домов ([www.irn.ru](http://www.irn.ru)) РУБ USD EUR Июнь 19 Дек 18

Старая панель (5-этажки и иные квартиры с маленькой кухней) 150 092 +3,7%  
Типовая панель (9-14 этажей, типовые площади) 154 091 +2,9%  
Современная панель (от 16 эт. и иные кв. увеличенных пл-дей) 163 959 +2,5%  
Старый кирпич (5-этажки и иные квартиры с маленькой кухней) 162 992 +2,0%  
Сталинка и типовой кирпич (6-11 эт., и иные кв. небол. пл-дей) 185 760 +1,6%  
Современный монолит-кирпич (монолиты, кирпич увел. пл-дей) 196 661 -1,2%  
Все панельные и блочные дома 156 047 +3,0%  
Все монолитные и кирпичные дома 181 804 +0,7%

#### Цены на жильё по комнатности ([www.irn.ru](http://www.irn.ru)) РУБ USD EUR Июнь 19 Дек 18

Однокомнатные квартиры 175 182 +2,2%  
Двухкомнатные квартиры 172 602 +3,6%  
Трехкомнатные квартиры 165 830 +1,4%  
Многокомнатные квартиры 179 117 -0,7%

#### Цены на жильё по округам ([www.irn.ru](http://www.irn.ru)) РУБ USD EUR Июнь 19 Дек 18

Центральный округ 303 666 +2,1%

<sup>5</sup> Источник: <https://news.ners.ru/rost-cen-vydyhaetsya-obzor-rynka-nedvizhimosti-po-itogam-1-go-polugodiya-2019-goda.html>



Северный округ 170 474 -0,1%  
Северо-Восточный округ 157 380 +3,9%  
Восточный округ 161 637 -1,4%  
Юго-Восточный округ 143 771 +2,9%  
Южный округ 151 769 +2,4%  
Юго-Западный округ 201 821 +0,6%  
Западный округ 187 115 +0,5%  
Северо-Западный округ 177 698 +0,3%  
Все районы за МКАД 134 160 +3,4%

### **"Дорогое" и "дешёвое" жильё (www.irn.ru) РУБ USD EUR Июнь 19 Дек 18**

Индекс стоимости "дорогого" жилья  
20% самых дорогих квартир 294 443 +3,3%  
Индекс стоимости "дешевого" жилья  
20% самых дешевых квартир 129 065 +4,5%  
Индекс расслоения  
Отношение стоимости "дорогого" к "дешевому" 2,28 -1,2%

Индексы цен на квартиры в Москве вычисляются без учета элитного жилья и нетиповых квартир, которые могут исказить общую картину, как правило, в сторону повышения показателей. Также индексы содержат корректировку к ценам реальных продаж, что делает их немного ниже завышенных цен предложения.

Рост цен на жилье в последний год простимулировали два фактора. Во-первых, начавшееся осенью 2018 г. подорожание ипотеки, которая до этого дешевила несколько лет подряд, привело к всплеску ипотечного спроса. Люди поспешили с оформлением сделок, чтобы зафиксировать ипотечные ставки, пока они не выросли еще больше. Во-вторых, изменение законодательства о долевом строительстве с 1 июля 2019 г., а вернее, развернутая застройщиками масштабная информационная кампания, сформировало ажиотажный спрос в связи с ожиданиями роста цен. Эти ожидания затронули и вторичный рынок, хотя 214-ФЗ к нему никакого отношения не имеет.

И цены в бюджетных сегментах (дешевле 10-15 млн руб.) действительно выросли, примерно на 10%, потому что вырос спрос. При этом основная масса дорогого жилья, недоступного для подавляющего большинства нынешних покупателей, не только не прибавила в цене, но и наоборот, продолжала дешеветь. В итоге средний уровень цен на вторичном рынке Москвы за последний год увеличился примерно на 5%.

Теперь покупательская активность пошла на спад. Те, кто опасался роста цен после 1 июля, уже купили жилье. Те, кто стремился зафиксировать низкую ипотечную ставку, сделали это еще раньше. А остальные пока копят деньги – потому что всплеск спроса, не подкрепленный увеличением доходов граждан, всегда приводит к исчерпанию спроса будущих периодов.

### **3.4. АНАЛИЗ ОСНОВНЫХ ФАКТОРОВ, ВЛИЯЮЩИХ НА СПРОС, ПРЕДЛОЖЕНИЕ И ЦЕНЫ СОПОСТАВИМЫХ ОБЪЕКТОВ НЕДВИЖИМОСТИ**

При исследовании рынка сделок в качестве ценообразующих факторов (объектов сравнения) рассматриваются характеристики потребительских свойств собственно объекта и среды его функционирования. В сравнительном анализе сделок изучаются только те факторы, которыми объекты сравнения отличаются от объектов оценки и между собой. В процессе исследования выявляется исчерпывающий набор таких факторов и оценивается в денежных единицах изменение каждого фактора из этого набора. Поскольку общее число ценообразующих факторов для любого объекта недвижимости весьма велико, в процессе исследования посредством анализа чувствительности исключаются из рассмотрения факторы, изменение которых оказывает пренебрежимо малое влияние на изменение цены сделки. Тем не менее, число факторов, влияние которых должно учитываться, оказывается значительным. Для упрощения процедур анализа оставшиеся факторы группируются и в этом случае в качестве элементов сравнения можно рассматривать упомянутые группы. Далее приведен перечень

таких групп, а также элементы сравнения из этих групп, рекомендуемые к использованию в анализе.

Основными ценообразующими факторами при определении стоимости квартиры, согласно «Справочника оценщика недвижимости. Квартиры», под ред. Л.А. Лейфера, Нижний Новгород, ЗАО «Приволжский центр финансового консалтинга и оценки», 2018 г., являются:

- условия финансирования;
- условия сделки;
- передаваемые права;
- местоположение;
- расположение относительно остановок общественного транспорта;
- наличие огражденной придомовой территории;
- наличие парковки у дома;
- материал стен;
- этаж расположения;
- площадь;
- видовые характеристики;
- физическое состояние;
- потребность в ремонте;
- тип отделки.

**Местоположение.** Жилые дома, расположенные в непосредственной близости от остановки общественного транспорта, с огражденной придомовой территорией, с парковкой у дома, могут предлагаться по цене значительно выше, чем с отсутствием этих факторов:

- близость к остановкам общественного транспорта, наличие огражденной придомовой территории, наличие парковки у дома.

**Физические характеристики (площадь, этаж расположения/этажность, материал стен, видовые характеристики, потребность в ремонте, физическое состояние, тип отделки).** Физические характеристики – одни из самых очевидных факторов, оказывающих влияние на стоимость квартиры или жилого дома.

**Обоснованные значения или диапазоны значений ценообразующих факторов. Диапазоны значений ценообразующих факторов.**

Проведенное исследование рынка жилой недвижимости позволило выявить следующие ценообразующие факторы:

**Таблица 6. Ценообразующие факторы**

Фактор стоимости	Диапазоны корректировок, %, коэфф.	Источники информации
Условия финансирования состоявшейся или предполагаемой сделки (вид оплаты, условия кредитования, иные условия)		Российский рынок недвижимости непрозрачен. В большинстве случаев реальные цены сделок с объектами недвижимости неизвестны. В связи с этим при проведении оценки применяются цены предложений по выставленным на продажу объектам. Следовательно, корректировка на условия финансирования не применяется
Скидка на торг	5,3%-13,8%	Справочник оценщика недвижимости. Квартиры», под ред. Л.А. Лейфера, Нижний Новгород, ЗАО «Приволжский центр финансового консалтинга и оценки», 2018г.
Фактор времени	зависит от ситуации и тенденций рынка	сайт <a href="https://rosrealt.ru/cena">https://rosrealt.ru/cena</a>
Местоположение	коэффициент 0,53-1,89	Справочник оценщика недвижимости. Квартиры», под ред. Л.А. Лейфера, Нижний Новгород, ЗАО «Приволжский центр финансового консалтинга и оценки», 2018г.
Близость к остановкам		Справочник оценщика недвижимости. Квартиры»

Фактор стоимости	Диапазоны корректировок, %, коэфф.	Источники информации
общественного транспорта	коэффициент 0,97-1,10	ры», под ред. Л.А. Лейфера, Нижний Новгород, ЗАО «Приволжский центр финансового консалтинга и оценки», 2018г.
Наличие огражденной придомовой территории;	коэффициент 1,05-1,13	Справочник оценщика недвижимости. Квартиры», под ред. Л.А. Лейфера, Нижний Новгород, ЗАО «Приволжский центр финансового консалтинга и оценки», 2018г.
Наличие парковки у дома	коэффициент 1,03-1,12	Справочник оценщика недвижимости. Квартиры», под ред. Л.А. Лейфера, Нижний Новгород, ЗАО «Приволжский центр финансового консалтинга и оценки», 2018г.
Функциональное назначение	Данный ценообразующий фактор является основополагающим и не подвергается корректировкам, т.к. это может привести к существенному искажению итоговой стоимости	
Площадь	коэффициент 0,75-1,33	Справочник оценщика недвижимости. Квартиры», под ред. Л.А. Лейфера, Нижний Новгород, ЗАО «Приволжский центр финансового консалтинга и оценки», 2018г.
Материал стен	коэффициент 0,75-1,33	Справочник оценщика недвижимости. Квартиры», под ред. Л.А. Лейфера, Нижний Новгород, ЗАО «Приволжский центр финансового консалтинга и оценки», 2018г.
Этаж расположения/этажность	коэффициент 0,82-1,33	Справочник оценщика недвижимости. Квартиры», под ред. Л.А. Лейфера, Нижний Новгород, ЗАО «Приволжский центр финансового консалтинга и оценки», 2018г.
Видовые характеристики	коэффициент 0,77-0,89	Справочник оценщика недвижимости. Квартиры», под ред. Л.А. Лейфера, Нижний Новгород, ЗАО «Приволжский центр финансового консалтинга и оценки», 2018г.
Физическое состояние	коэффициент 0,81-1,23	Справочник оценщика недвижимости. Квартиры», под ред. Л.А. Лейфера, Нижний Новгород, ЗАО «Приволжский центр финансового консалтинга и оценки», 2018г.
Потребность в ремонте	2 771 – 15 507 руб./кв.м.	Справочник оценщика недвижимости. Квартиры», под ред. Л.А. Лейфера, Нижний Новгород, ЗАО «Приволжский центр финансового консалтинга и оценки», 2018г.
Прибыль предпринимателя	11,2%-24,5%	Справочник оценщика недвижимости. Квартиры», под ред. Л.А. Лейфера, Нижний Новгород, ЗАО «Приволжский центр финансового консалтинга и оценки», 2018г.

Полученные значения величин влияния факторов определялись путем сравнения (сопоставления) цен сделок/предложений, а также в процессе исследования рынка, исходя из собственной практики, интервьюирования специалистов рынка (риэлторские агентства, строительные фирмы, органы, специализирующиеся на земельных и имущественных отношениях). Данные элементы сравнения не противоречат п. 22 ФСО № 7.

### 3.5. АНАЛИЗ НАИБОЛЕЕ ЭФФЕКТИВНОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ

Заключение о наилучшем использовании отражает мнение Оценщиков в отношении наилучшего и наиболее эффективного использования Объекта оценки, исходя из анализа состояния рынка. Понятие «Наиболее эффективное использование», применяемое в данном Отчете,

подразумевает такое использование, которое из всех разумно возможных, физически осуществимых, финансово-приемлемых, должным образом обеспеченных и юридически допустимых видов использования Объекта обеспечивает максимально высокую текущую стоимость будущих денежных потоков от эксплуатации недвижимости.

Как видно из приведенного выше определения наилучшее и наиболее эффективное использование недвижимости определяется путем анализа соответствия потенциальных вариантов ее использования следующим критериям:

**ПОТЕНЦИАЛ МЕСТОПОЛОЖЕНИЯ** - доступность участка (подъезд к нему), неудобства расположения земельного участка, скрытые опасности расположения.

**РЫНОЧНЫЙ СПРОС** - насколько планируемый вариант использования земельного участка представляет интерес на данном рынке и в данной местности. Анализируется уровень спроса и предложения на все объекты недвижимости различного функционального назначения. Анализируются достоинства недвижимости, обеспечивающие её конкурентно способность и недостатки.

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

**ФИЗИЧЕСКАЯ ВОЗМОЖНОСТЬ** – возможность возведения зданий с целью наилучшего и наиболее эффективного использования их на рассматриваемом земельном участке.

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

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

Согласно ст. 17 Жилищного кодекса Российской Федерации от 29 декабря 2004 г. N 188-ФЗ жилое помещение предназначено для проживания граждан, и использование данного помещения в других целях противоречит законодательной допустимости. Поэтому другие варианты использования объекта в данном отчете не рассматриваются.

**Вывод.** Законодательно допустимо использовать Объекты оценки только в качестве жилых помещений.

## ГЛАВА 4. РАСЧЕТ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА

### 4.1. ВЫБОР ПОДХОДОВ ДЛЯ РАСЧЕТА СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

При проведении оценки Объекта Оценщики обязаны использовать, либо обосновать отказ от использования следующих подходов к оценке:

- затратный подход (совокупность методов оценки стоимости Объекта, основанных на определении затрат, необходимых для восстановления либо замещения Объекта, с учетом его износа);
- сравнительный подход (совокупность методов оценки стоимости Объекта оценки, основанных на сравнении Объекта с аналогичными объектами, в отношении которых имеется информация о ценах сделок с ними);
- доходный подход (совокупность методов оценки стоимости Объекта, основанных на определении ожидаемых доходов от Объекта).

В процессе оценки Оценщики приняли решение отказаться от использования затратного и доходного подходов при расчёте величины стоимости Объекта оценки и использовать только один – сравнительный.

Затратный подход основывается на принципе замещения, который гласит, что покупатель не заплатит за недвижимость больше той суммы, которую нужно будет потратить на приобретение земельного участка и строительства на нем объекта, аналогичного по своим потребительским характеристикам объекту оценки, например, квартиры в многоквартирном доме. Строительство отдельно взятой квартиры – невозможно. Сметой затрат на покупку участка и строительства на нём здания, частью которого является объект оценки, оценщик не располагает. В свою очередь, расчёт по «типовым» сметам и т.п. с учётом всех реальных дополнительных затрат, определением совокупного износа здания в целом и выделения стоимости единицы площади квартиры приведёт к большой погрешности в вычислениях. Оценщикам не известны случаи подобного приобретения жилья, когда покупатель-частное лицо приобретал квартиру в многоквартирном доме путём его строительства. Таким образом, в силу изложенных выше причин, Оценщики приняли решение отказаться от применения затратного подхода в рамках данного Отчёта.

В основе доходного подхода лежит принцип ожидания, который гласит, что все стоимости сегодня являются отражением будущих преимуществ. При использовании данного подхода анализируется возможность недвижимости генерировать доход, который выражается в форме дохода от эксплуатации и дохода от возможной продажи в конце периода владения. Применительно к Объекту оценки, например, можно сделать допущение, что он приобретается не как «квартира для проживания», а как объект для извлечения прибыли от сдачи его в аренду и последующей (возможной) продажи.

Оценщики располагали информацией, полученной от Заказчика, что данная квартира будет использоваться исключительно для целей проживания, т.е. будущий собственник не планирует сдавать её в аренду с целью извлечения дохода. Учитывая это обстоятельство, а также отсутствие общепринятой в РФ практики расчёта стоимости подобного жилья в зависимости от приносимого им дохода, Оценщики с целью исключения т.н. «шума», вызывающего погрешность, сочли целесообразным исключить доходный подход из своих расчётов.

По мнению Оценщиков, единственно возможным подходом к оценке квартиры в многоквартирном доме из трёх существующих можно считать сравнительный подход, который в силу хорошо развитой системы информационного обеспечения даёт наиболее объективные результаты.

### 4.2. РАСЧЕТ РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА МЕТОДАМИ СРАВНИТЕЛЬНОГО ПОДХОДА

Сравнительный подход представляет собой процедуру сопоставления имеющихся на рынке аналогичных объектов.

В практике оценки принято выделять основные элементы сравнения, которые должны ана-



лизироваться в обязательном порядке:

- права собственности на недвижимость;
- условия финансирования;
- условия продажи;
- состояние рынка;
- местоположение;
- физические характеристики;
- экономические характеристики;
- использование;
- компоненты стоимости, не связанные с недвижимостью и другие элементы (доступ к объекту, экологические условия, соответствие объекта требованиям инспектирующих органов и т.д.).

Подход к оценке с точки зрения сравнения продаж (предложений) основывается на сравнении оцениваемого объекта с другими объектами недвижимости, которые были проданы или включены в реестр на продажу. Рыночная стоимость недвижимости определяется ценой, которую заплатит типичный покупатель за аналогичный по качеству и полезности объект.

Метод сравнительного анализа продаж основывается на прямом сравнении оцениваемого объекта с другими объектами недвижимости, которые были проданы или предложены для продажи на открытом рынке.

Этот подход основан на принципе замещения, который гласит, что "когда несколько сходных, соизмеримых товаров, предметов потребления или услуг равнодоступны, то тот, который обладает самой низкой ценой, привлекает наивысший спрос и имеет наиболее широкое пространство". Рыночная стоимость недвижимости определяется ценой, которую заплатит типичный покупатель за аналогичный по качеству и полезности объект.

После сбора, анализа, проверки и согласования рыночные данные представляют собой наилучший индикатор рыночной стоимости недвижимости.

Применение подхода заключается в последовательном выполнении следующих действий:

- подробное исследование рынка с целью получения достоверной информации обо всех факторах, имеющих отношение к объектам сравнимой полезности;
- подбор сопоставимых объектов, использование которых соответствует наилучшему использованию объекта. При выборе объектов сравнения основным принципом является аналогичное наилучшее и наиболее эффективное использование объекта;
- определение подходящих единиц сравнения и проведение сравнительного анализа по каждой единице;
- сопоставление исследуемого объекта с выбранными объектами сравнения с целью корректировки их продажных цен или исключения из списка сравнимых;
- приведение ряда показателей стоимости сравнимых объектов к одному или к диапазону рыночной стоимости исследуемого объекта.

Сравнительный подход наиболее действенен для объектов недвижимости, по которым имеется достаточное количество информации о недавних сделках, то есть при наличии развитого сегменте рынка недвижимости. Любое отличие условий продажи сравниваемого объекта от типичных рыночных условий на дату оценки должно быть учтено при анализе. Поэтому при применении сравнительного подхода необходимы достоверность и полнота информации.

Стоимость зданий на рынке недвижимости определяется в основном исходя из стоимости 1 кв. м общей площади и зависит от ряда факторов.

Для определения рыночной стоимости объекта оценки анализировались следующие элементы сравнения.

### Передаваемые права

Корректировка по переданным правам относится к последовательным корректировкам и учитывает разницу в юридическом статусе (набор прав) оцениваемого объекта и сопоставимого. В данном анализе она не проводится ввиду отсутствия различий в переданных правах для всех объектов сравнения и оцениваемого объекта. Везде передается полное право собственности на объект недвижимости.

### Условия финансирования

Вторая из последовательных корректировок, которая конвертирует цену сделки сопоставимого объекта в ее денежный эквивалент или модифицирует ее для увязки с условиями финансирования оцениваемой недвижимости.

По всем сопоставимым объектам финансирование предполагает осуществление в денежных средствах, как и для объекта оценки, что характерно для нынешнего Российского рынка.

Следовательно, корректировка на финансирование в данном случае не требуется.

### Условия продажи

Информация о ценах сделок с объектами недвижимости в основном является закрытой и не разглашается третьим лицам. Как правило, информация об этих сделках недоступна, поэтому для проведения сравнительного анализа оценщик использует цены предложения на сравниваемые объекты.

С учетом сложившейся практики в оценке объектов недвижимости и тенденции развития рынков недвижимости в РФ применение цен предложения является неизбежным. Для использования таких цен требуется включать в расчеты дополнительную корректировку: «скидку на торг».

Размер корректировки определен на основании данных «Справочника оценщика недвижимости. Квартиры», под ред. Л.А. Лейфера, Нижний Новгород, ЗАО «Приволжский центр финансового консалтинга и оценки», 2018, стр.265, таб.197. Размер поправки на торг представлен в нижеследующей таблице:

**Таблица 7. Рекомендуемые значения скидки на торг на цены предложений**

Скидка на торг, %	Среднее значение	Доверительный интервал	
		Нижняя граница	Верхняя граница
Старый фонд	6,3%	5,8%	6,7%
Массовое жилье советской постройки	5,5%	5,0%	5,9%
Массовое современное жилье	4,5%	4,2%	4,9%
Жилье повышенной комфортности	5,7%	5,1%	6,3%

Корректировка применяется в размере среднего значения.

### Состояние рынка

Данная корректировка отражает изменение стоимости объекта недвижимости за определенный период времени под действием факторов рынка.

Причинами, обуславливающими необходимость проведения данной корректировки, являются:

- изменение цен на недвижимость из-за изменения активности рынка;
- изменения в законодательстве, влияющие на стоимость объекта недвижимости;
- инфляционные процессы, предположение о торге с продавцом, и др.

В данном случае необходимо учесть, что все объекты аналоги выставлялись на продажу в июле 2019 г., в связи с этим нет необходимости вводить данную корректировку.

Для измерения независимых корректировок применялся метод относительного сравнитель-

ного анализа (relative comparison analysis). Данный подход относится к качественным методам. На основе изучения данных рынка анализировались сравнимые продажи.

Суть метода заключается в разделении всех объектов сравнения на две группы. К первой группе относятся объекты, превосходящие по своим характеристикам объект оценки, а ко второй группе - объекты, имеющие более низкие качественные характеристики, чем объект оценки. Таким образом, выделяется ценовой диапазон вероятной стоимости объекта оценки. Оценка объекта с помощью данного метода проводится в несколько этапов.

- **1 этап:** кодировка ценообразующих характеристик им назначаются по степени предпочтения абсолютные значения. Качественные характеристики кодируются по принципу «чем лучше характеристика, тем выше код».
- **2 этап:** относительная кодировка ценообразующих факторов. Производится приведение кодов к относительным величинам. Для этого код объекта по каждому из факторов делят на максимальное значение (на общую сумму кодов ценообразующего фактора). После приведения максимальное значение кода для любого фактора равно единице.
- **3 этап:** расчет коэффициента качества. Чтобы отразить степень влияния ценообразующих факторов на стоимость, им присваиваются веса, согласно их значимости. По результатам кодирования и приведения рассчитывается суммарный коэффициент качества как сумма кодов для каждого объекта. В данной модели его можно рассматривать как самостоятельный показатель, отражающий суммарное качество объекта оценки и аналогов. После этого рассматриваемые аналоги разбиваются на две вышеуказанные группы.

После деления становится очевиден ценовой диапазон вероятной стоимости объекта оценки.

Получаемый при этом разброс значений определяется тем, что на стоимость недвижимости оказывают определенное влияние факторы, на которые реакция рынка не всегда может быть выявлена и оценена. Эти факторы могут быть связаны либо с особенностями самой недвижимости, либо являться следствием рыночной ситуации на момент продажи.

Если все объекты сравнения превосходят по своим характеристикам объект оценки, то определить возможный диапазон стоимости невозможно. Аналогичное положение и в случае, если объект оценки превосходит все объекты сравнения.

- **4 этап:** Для более точного расчета оценщику посчитали возможным воспользоваться следующими вычислениями. Если разделить цену 1 кв.м каждого аналога на суммарный коэффициент качества (сумму кодов) и результаты усреднить, то полученный коэффициент можно рассматривать как характеристику выбранного сектора (страты) недвижимости. Правомочность такого предположения объясняется, прежде всего, тем, что качество аналогов должно быть пропорционально цене (чем выше коэффициент качества, тем больше стоимость объекта).

Для того чтобы получить стоимость 1 кв. м объекта оценки, необходимо умножить усредненный коэффициент на сумму кодов объекта оценки.

При проведении расчетов в качестве объектов сравнения принималась рыночная стоимость помещений аналогичного назначения, выставленных на продажу, либо проданных на рынке недвижимости. Выбор объектов для сравнения обусловлен физическими характеристиками оцениваемого объекта, близкими к характеристикам объектов. Цены предложений достаточно доступны и широко представлены в прайс-листах и интернет-сайтах риэлтерских фирм.

Для выполнения расчетов стоимости объекта недвижимости методом прямого сравнения продаж были подобраны объекты-аналоги, приведенные в таблице 8.



**Таблица 8. Описание объектов-аналогов<sup>6</sup>**

Местоположение	Этаж/этажность	Материал стен здания	Площадь, кв.м			Стоимость предложения, руб.	Состояние	Источник информации
			Общ.	Жил.	Кух.			
г.Москва, район Арбат, переулок Денежный, д.30	6/9	Кирпичный	58,0	30,0	9,0	36 000 000	хорошее	<a href="https://www.cian.ru/sale/fl/at/212146195/">https://www.cian.ru/sale/fl/at/212146195/</a>
г.Москва, район Арбат, переулок Денежный, д.30	6/9	Кирпичный	60,0	36,0	9,0	38 000 000	хорошее	<a href="https://www.cian.ru/sale/fl/at/212439994/">https://www.cian.ru/sale/fl/at/212439994/</a>
г.Москва, район Арбат, переулок Денежный, д.30	9/9	Кирпичный	125,7	71,0	11,0	44 700 000	хорошее	<a href="https://www.cian.ru/sale/fl/at/209250891/">https://www.cian.ru/sale/fl/at/209250891/</a>
г.Москва, район Арбат, переулок Денежный, д.14/3	3/7	Кирпичный	127,0	84,8	24,0	68 800 000	отличное	<a href="https://www.cian.ru/sale/fl/at/207289544/">https://www.cian.ru/sale/fl/at/207289544/</a>
г.Москва, район Арбат, переулок Денежный, д.7, корп.2	3/5	Кирпичный	151,0	111,0	25,0	85 000 000	отличное	<a href="https://www.cian.ru/sale/fl/at/200085684/">https://www.cian.ru/sale/fl/at/200085684/</a>

На первом этапе качественной оценки происходит кодирование основных характеристик объектов. Система кодировки, которую использовали Оценщики, приведена в таблице 9.

**Таблица 9. Система кодировки основных характеристик объектов**

Фактор	Значение	Код
Район расположения здания	Центральная часть города	4
	Район, приближенный к центру	3
	Район, удаленный от центра	2
	Окраина города	1
Инфраструктура	Отлично развита	4
	Хорошо развита	3
	Удовлетворительно развита	2
	Не удовлетворительно развита	1
Транспортная доступность	Отличная	4
	Хорошая	3
	Удовлетворительная	2
	Неудовлетворительная	1
Материал стен здания	Кирпичные стены	4
	Железобетонные стены	3
	Шлакоблочные стены	2
	Деревянные стены	1
Физическое состояние здания	Отличное	4
	Хорошее	3
	Удовлетворительное	2
	Неудовлетворительное	1
Этаж	Средний	2

<sup>6</sup> Копии интернет-страниц с информацией об объектах-аналогах приведены в Приложении к настоящему Отчету об оценке

Фактор	Значение	Код
	Первый или последний	1
Планировка квартиры	Спецпроект	5
	Улучшенная	4
	"Сталинка"	3
	"Хрущевка"	2
	Коммуналка	1
Физическое состояние внутренней отделки квартиры	Отличное	4
	Хорошее	3
	Удовлетворительное	2
	Неудовлетворительное	1
Физическое состояние внутренних инженерных коммуникаций	Хорошее	3
	Удовлетворительное	2
	Неудовлетворительное	1

Результаты кодирования приведены в таблице 10.

**Таблица 10. Результаты кодирования**

Показатели	Объект оценки	Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3	Аналог 4	Аналог 5
Стоимость объекта, руб.		36 000 000	38 000 000	44 700 000	68 800 000	85 000 000
Корректировка на уторгование		0,945	0,945	0,945	0,945	0,945
Скорректированная стоимость объекта, руб.		34 020 000	35 910 000	42 241 500	65 016 000	80 325 000
Корректировка на дату проведения оценки		1	1	1	1	1
Скорректированная стоимость объекта, руб.		34 020 000	35 910 000	42 241 500	65 016 000	80 325 000
Площадь объекта, кв.м.	55,00	58,0	60,0	125,7	127,0	151,0
Скорректированная стоимость 1 кв.м объекта, руб.		586 552	598 500	336 050	511 937	531 954
Район расположения здания	4	4	4	4	4	4
Инфраструктура	4	4	4	4	4	4
Транспортная доступность	4	4	4	4	4	4
Материал стен здания	4	4	4	4	4	4
Физическое состояние здания	4	4	4	4	4	4
Этаж	2	2	2	1	2	2
Планировка квартиры	5	5	5	5	5	5
Физическое состояние внутренней отделки квартиры	3	3	3	3	4	4

Показатели	Объект оценки	Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3	Аналог 4	Аналог 5
Физическое состояние внутренних инженерных коммуникаций	3	3	3	3	3	3

Результаты относительной корректировки приведены в таблице 11.

**Таблица 11. Результаты относительной корректировки**

Показатели	Объект оценки	Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3	Аналог 4	Аналог 5
Район расположения здания	1	1	1	1	1	1
Вес (рейтинг) показателя	3	3	3	3	3	3
Взвешенное значение	3	3	3	3	3	3
Инфраструктура	1	1	1	1	1	1
Вес (рейтинг) показателя	4	4	4	4	4	4
Взвешенное значение	4	4	4	4	4	4
Транспортная доступность	1	1	1	1	1	1
Вес (рейтинг) показателя	1	1	1	1	1	1
Взвешенное значение	1	1	1	1	1	1
Материал стен здания	1	1	1	1	1	1
Вес (рейтинг) показателя	6	6	6	6	6	6
Взвешенное значение	6	6	6	6	6	6
Физическое состояние здания	1	1	1	1	1	1
Вес (рейтинг) показателя	5	5	5	5	5	5
Взвешенное значение	5	5	5	5	5	5
Этаж	1	1	1	0,5	1	1
Вес (рейтинг) показателя	2	2	2	2	2	2
Взвешенное значение	2	2	2	1	2	2
Планировка квартиры	1	1	1	1	1	1
Вес (рейтинг) показателя	7	7	7	7	7	7
Взвешенное значение	7	7	7	7	7	7
Физическое состояние внутренней отделки квартиры	0,75	0,75	0,75	0,75	1	1
Вес (рейтинг)	9	9	9	9	9	9

Показатели	Объект оценки	Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3	Аналог 4	Аналог 5
показателя						
Взвешенное значение	6,75	6,75	6,75	6,75	9	9
Физическое состояние внутренних инженерных коммуникаций	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00
Вес (рейтинг) показателя	8	8	8	8	8	8
Взвешенное значение	8,00	8,00	8,00	8,00	8,00	8,00
Сумма взвешенных значений кодов	42,75	42,75	42,75	41,75	45,00	45,00
Скорректированная стоимость 1 кв.м, руб.		586 552	598 500	336 050	511 937	531 954
Стоимость/сумма кодов	11793,44	13720,51	14000,00	8049,10	11376,38	11821,19
Стоимость 1 кв.м объекта оценки, руб.	504 169,41					
Площадь объекта оценки, кв.м	55					
Рыночная стоимость Объекта оценки, рассчитанная сравнительным подходом, руб.	27 729 318					
Рыночная стоимость Объекта оценки, рассчитанная сравнительным подходом (округленно до тысяч), руб.	27 729 000					

#### 4.3. СОГЛАСОВАНИЕ РЕЗУЛЬТАТОВ ОПРЕДЕЛЕНИЯ РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

В результате проведения оценки получены данные, приведенные в нижеследующей Таблице.

**Таблица 12. Данные по трем подходам оценки**

Подход	Рыночная стоимость
Затратный	не применялся
Сравнительный	27 729 000р.
Доходный	не применялся

Таким образом, рыночная стоимость Объекта оценки на дату проведения оценки составляет:

**27 729 000 (Двадцать семь миллионов семьсот двадцать девять тысяч) рублей.**

Заместитель директора ООО «ЕвроФинанс»  
по оценочной деятельности,  
оценщик I категории



Михайлин Алексей Владимирович



«01» августа 2019 г.

## СПИСОК ИСПОЛЬЗОВАННОЙ ЛИТЕРАТУРЫ

### СПРАВОЧНАЯ И МЕТОДИЧЕСКАЯ ЛИТЕРАТУРА

1. Оценка объектов недвижимости. Учебное пособие. М., ИНФРА-М., 1997 г.
2. Оценка рыночной стоимости недвижимости. Серия «Оценочная деятельность». Учебное и практическое пособие. – М.: Дело, 1998.- 384 с.
3. Оценка недвижимости, под редакцией А.Г. Грязновой, М.А. Федотовой. Москва «Финансы и статистика» 2002 г.
4. Черняк А.В. «Оценка городской недвижимости», М., 1996 г.
5. Д. Фридман и др. «Анализ и оценка приносящей доход недвижимости», М., ДЕЛО, 1997 г.
6. Оценка бизнеса. М., Финансы и статистика, 1998 г.
7. Прорвич В.А. Оценка земли в Москве. - М., 1996 г.
8. Прорвич В.С. Оценка экономической стоимости городской земли. - М., 1998 г.
9. Технология работы с недвижимостью. Земельные отношения. - М. Городская собственность, 1999 г.
10. Тарасевич Е. И. Оценка недвижимости. – Спб., 1997 г.
11. Ежемесячный информационно-аналитический бюллетень рынка недвижимости «RWAY».
12. Сборник «Индексы цен в строительстве», Ко-Инвест.
13. Интернет-сайты.

### НОРМАТИВНЫЕ И ПРАВОВЫЕ АКТЫ

1. Федеральный закон № 135-ФЗ от 29 июля 1998 года «Об оценочной деятельности в Российской Федерации».
2. Федеральный стандарт оценки «Общие понятия оценки, подходы и требования к проведению оценки (ФСО №1)», утвержден Приказом Министерства экономического развития Российской Федерации №294 от 20 мая 2015 г.
3. Федеральный стандарт оценки «Цель оценки и виды стоимости (ФСО №2)», утвержден Приказом Министерства экономического развития Российской Федерации №295 от 20 мая 2015 г.
4. Федеральный стандарт оценки «Требования к отчету об оценке (ФСО №3)», утвержден Приказом Министерства экономического развития Российской Федерации №296 от 20 мая 2015 г.
5. Федеральный стандарт оценки «Оценка недвижимости (ФСО №7)», утвержден Приказом Министерства экономического развития Российской Федерации №611 от 25 сентября 2014 г.
6. «Делопроизводство и архивное дело. Термины и определения» ГОСТ Р 51141-98» (утв. Постановлением Госстандарта РФ от 27.02.1998 N 28)
7. «Унифицированные системы документации. Унифицированная система организационно - распорядительной документации. Требования к оформлению документов» ГОСТ Р 6.30-97» (утв. Постановлением Госстандарта РФ от 31.07.1997 N 273)

## ГЛОСАРИЙ

### ОБЩИЕ ТЕРМИНЫ.

**Оценочная деятельность** – профессиональная деятельность субъектов оценочной деятельности, направленная на установление в отношении объектов оценки рыночной или иной стоимости.

**Субъекты оценочной деятельности** – физические лица, являющиеся членами одной из саморегулируемых организаций оценщиков и застраховавшие свою ответственность в соответствии с требованиями ФЗ «Об оценочной деятельности в РФ».

**Саморегулируемая организация оценщиков** – некоммерческая организация, созданная с целью регулирования и контроля оценочной деятельности, включенная в единый государственный реестр саморегулируемых организаций оценщиков и объединяющая на условиях членства оценщиков.

**Заказчик** – физическое или юридическое лицо, которому оказываются услуги по оценке в соответствии с законодательством Российской Федерации.

**Договор об оценке** – договор между оценщиком и заказчиком, заключенный в письменной форме в соответствии с законодательством Российской Федерации.

**Отчет об оценке** – документ, составленный в соответствии с законодательством Российской Федерации об оценочной деятельности, федеральными стандартами оценки, стандартами и правилами оценочной деятельности, установленными саморегулируемой организацией оценщиков, членом которой является оценщик, подготовивший отчет, предназначенный для заказчика оценки и иных заинтересованных лиц (пользователей отчета об оценке), содержащий подтвержденное на основе собранной информации и расчетов профессиональное суждение оценщика относительно стоимости объекта оценки.

**Дата проведения оценки** – дата, по состоянию на которую определяется стоимость объекта оценки.

**Итоговая величина стоимости объекта оценки** – величина стоимости объекта оценки, полученная как итог обоснованного оценщиком обобщения результатов расчетов стоимости объекта оценки при использовании различных подходов к оценке и методов оценки.

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

- одна из сторон сделки не обязана отчуждать объект оценки, а другая сторона не обязана принимать исполнение;
- стороны сделки хорошо осведомлены о предмете сделки и действуют в своих интересах;
- объект оценки представлен на открытый рынок 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.

### ПРОЦЕСС ОЦЕНКИ.

**Процесс оценки** – логически обоснованная и систематизированная процедура последовательного решения проблем с использованием известных подходов и методов оценки для вынесения окончательного суждения о стоимости.

В процессе оценки используются следующие подходы - затратный, сравнительный, доход-



ный.

**Объект оценки** – к объектам оценки относятся 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 и иные объекты гражданских прав, в отношении которых законодательством РФ установлена возможность их участия в гражданском обороте.

**Затратный подход** – совокупность методов оценки, основанных на определении затрат, необходимых для восстановления либо замещения объекта оценки, с учетом его износа.

Затратный подход реализует принцип замещения, выражающийся в том, что покупатель не заплатит за готовый объект больше, чем за создаваемый объект той же полезности.

При осуществлении затратного подхода используются следующие методы оценки:

- метод сравнительной стоимости единицы, метод разбивки по компонентам и сметный метод (метод количественного обследования) при оценке недвижимого имущества;

**Метод сравнительной стоимости** – способ оценки недвижимого имущества на основе использования единичных скорректированных укрупненных показателей затрат на создание аналогичного имущества.

**Сметный метод (метод количественного обследования)** – способ оценки недвижимого имущества на основе полной сметы затрат на его воспроизводство.

**Метод разбивки по компонентам** - способ оценки недвижимого имущества (или оборудования) на основе суммы стоимости создания (или затрат на приобретение) его основных элементов.

**Износ** - снижение стоимости объекта оценки под действием различных причин.

Износ определяется на основании фактического состояния имущества или по данным бухгалтерского и статистического учета.

Существуют три вида износа - физический, функциональный, внешний.

По характеру состояния износ разделяют на устранимый и неустранимый.

**Физический износ** – износ отражает изменение физических свойств объекта оценки со временем под воздействием эксплуатационных факторов или естественных и природных факторов.

**Функциональный износ** – износ, возникающий из-за несоответствия объекта оценки современным требованиям, предъявляемым к данному имуществу.

**Внешний износ** - износ, возникающий в результате изменения внешней среды, обусловленного либо экономическими, или политическими, или другими факторами.

**Устранимый износ** - износ, затраты на устранение которого меньше, чем добавляемая при этом стоимость.

**Неустранимый износ** - износ, затраты на устранение которого больше, чем добавляемая при этом стоимость.

**Сравнительный подход** – совокупность методов оценки имущества, основанных на сравнении объекта оценки со схожими объектами, в отношении которых имеется информация о ценах продажи.

В соответствии со сравнительным подходом величиной стоимости объекта оценки является наиболее вероятная цена продажи аналогичного объекта.

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

Доходный подход представляет собой процедуру оценки стоимости, исходя из того принципа, что потенциальный покупатель не заплатит за данный объект сумму большую, чем текущая стоимость доходов от этого объекта.



**Денежный поток** – это сальдо поступлений и платежей, возникающее в результате использования имущества.

**Дисконтирование** – функция сложного процента, позволяющая привести ожидаемые будущие денежные потоки, поступления и платежи к их текущей стоимости, то есть в сопоставимый вид на сегодняшний день, при заданных периоде и норме дисконтирования.

**Норма дисконтирования** (ставка дисконтирования) – процентная ставка, применяемая при пересчете стоимости денежных потоков на определенный момент времени.

**Капитализация дохода** – процесс пересчета доходов, полученных от объекта, позволяющий определить его стоимость.

**Коэффициент капитализации** - норма дохода, которая отражает взаимосвязь между доходом и стоимостью объекта оценки; должен учитывать как ставку дохода на вложенный в объект капитал, так и норму возврата капитала.

**Потенциальный валовой доход** - максимальный доход, который способен приносить объект оценки.

**Действительный валовой доход** - потенциальный валовой доход с учетом потерь от недоиспользования объекта оценки, неплатежей, а также дополнительных видов доходов.

**Чистый операционный доход** - действительный валовой доход, за исключением операционных расходов.

**Эксплуатационные расходы** - затраты, необходимые для поддержания воспроизводства доходов от объекта оценки.

**Согласование результата оценки** - получение итоговой оценки на основании взвешивания результатов, полученных с помощью различных методов оценки.



# ПРИЛОЖЕНИЕ 1

## ДОКУМЕНТЫ ИСПОЛНИТЕЛЯ И ОЦЕНЩИКОВ

АССОЦИАЦИЯ  
САМОРЕГУЛИРУЕМАЯ ОРГАНИЗАЦИЯ  
«НАЦИОНАЛЬНАЯ КОЛЛЕГИЯ СПЕЦИАЛИСТОВ-ОЦЕНЩИКОВ»

включена Федеральной регистрационной службой в единый государственный реестр  
саморегулируемых организаций оценщиков 19 декабря 2007 года за № 0006

119017, г. Москва, ул. Малая Ордынка, д. 13, стр. 3  
тел./факс (495) 748-20-12; эл. почта: nprko@nprko.ru; сайт: <http://www.nkso.ru>

**Выписка № 0697**  
**из реестра членов саморегулируемой организации оценщиков**

Настоящая выписка из реестра членов Ассоциации саморегулируемой организации «Национальная коллегия специалистов – оценщиков» выдана по заявлению

Общества с ограниченной ответственностью

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

"ЕВРОФИНАНС"

о том, что

Михайлин Алексей Владимирович

(Ф.И.О. оценщика)

является членом Ассоциации саморегулируемой организации

(сведения о наличии членства в саморегулируемой организации оценщиков)

«Национальная коллегия специалистов – оценщиков», включен  
в реестр членов "25" декабря 2007 года за регистрационным № 01067.

Право осуществления оценочной деятельности не приостановлено.

(сведения о приостановлении права осуществления оценочной деятельности)

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

Данные сведения предоставлены по состоянию на "9" августа 2018 года.

Дата составления выписки "9" августа 2018 года.

Заместитель исполнительного директора

О.А. Воронина





НЕКОММЕРЧЕСКОЕ ПАРТНЕРСТВО  
«САМОРЕГУЛИРУЕМАЯ ОРГАНИЗАЦИЯ  
«НАЦИОНАЛЬНАЯ КОЛЛЕГИЯ СПЕЦИАЛИСТОВ-ОЦЕНЩИКОВ»

# СВИДЕТЕЛЬСТВО

**МИХАЙЛИН**  
**Алексей Владимирович**  
ИНН 710400461509

**является членом**

Некоммерческого партнерства  
**«САМОРЕГУЛИРУЕМАЯ ОРГАНИЗАЦИЯ  
«НАЦИОНАЛЬНАЯ КОЛЛЕГИЯ  
СПЕЦИАЛИСТОВ-ОЦЕНЩИКОВ»**

включена Федеральной регистрационной службой  
в единый государственный реестр саморегулируемых организаций оценщиков  
19 декабря 2007 года за № 0006

Основание: Протокол заседания Правления НП "СРО "НКСО" от 19  
декабря 2007 года №19

Президент



 В.В. Крутликов

Регистрационный № 01067

Дата выдачи 25 декабря 2007 года



ПОЛИС (ДОГОВОР) №0991R/776/20590/18 СТРАХОВАНИЯ ОТВЕТСТВЕННОСТИ ОЦЕНЩИКА ПРИ ОСУЩЕСТВЛЕНИИ ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ		
г.Москва		19 декабря 2018 г.
Настоящий Полис заключается на основании письменного Заявления на страхование ответственности оценщика и является договором страхования ответственности оценщика при осуществлении оценочной деятельности (далее по тексту «Договор»), по которому Страховщик обязуется за обусловленную плату (страховую премию) при наступлении предусмотренного настоящим Договором события (страхового случая), выплатить страховое возмещение в пределах установленных настоящим Договором страховых сумм и лимитов ответственности. Настоящий Договор заключен и действует в соответствии с «Правилами страхования профессиональной ответственности оценщиков», утвержденными Страховщиком 02.11.2015г. (далее по тексту «Правила страхования»). Правила страхования прилагаются к настоящему Договору и являются его неотъемлемой частью. Взаимоотношения сторон по настоящему Договору (права и обязанности) и иные условия страхования, не оговоренные настоящим Договором, регулируются Правилами страхования. Подписывая настоящий Договор, Страхователь подтверждает, что получил Правила страхования, ознакомлен с ними и обязуется выполнять. В случае, если какой-либо из положений настоящего Договора противоречит Правилам страхования, преимущественную силу имеют положения настоящего Договора.		
СТРАХОВЩИК	АО «АльфаСтрахование» Российская Федерация, 115162, г. Москва, ул. Шаболовка, д. 31, стр. Б. ИНН 7713056834, КПП 772501001 р/с 40701810901300000355 в АО «Альфа-Банк», г. Москва, и/с 30101810200000000593. БИК 044525593.	
СТРАХОВАТЕЛЬ	Оценщик Михайлин Алексей Владимирович Адрес регистрации или ИНН: 710400461509	
СРОК ДЕЙСТВИЯ ДОГОВОРА	Настоящий Договор вступает в силу с 00 часов 00 минут 24 декабря 2018 г. и действует по 23 часа 59 минут 23 декабря 2019 г. включительно. Указанный в настоящем пункте срок является для целей настоящего Договора и Правил страхования периодом страхования. Порядок прекращения настоящего Договора определен Правилами страхования.	
СТРАХОВАЯ СУММА. ЛИМИТЫ ОТВЕТСТВЕННОСТИ.	Страховая сумма составляет: 300 000.00 руб. (Триста тысяч рублей 00 копеек) Лимит ответственности на один страховой случай не установлен (отсутствует) Лимит ответственности по возмещению судебных и иных расходов Страхователя по всем страховым случаям, произошедшим в течение срока действия настоящего Договора, составляет 10% от страховой суммы	
ФРАНШИЗА	Франшиза не установлена (отсутствует)	
СТРАХОВАЯ ПРЕМИЯ.	Страховая премия по настоящему Договору составляет 500.00 (Пятьсот рублей 00 копеек) и должна быть оплачена Страхователем путем единовременного безналичного перечисления на расчетный счет Страховщика в срок до 24 декабря 2018 г. в соответствии со счетом Страховщика. В случае неоплаты страховой премии в размере и в срок, предусмотренные настоящим Договором, последний автоматически досрочно прекращает свое действие со дня, следующего за последним днем срока оплаты премии, без направления Страхователю уведомления о досрочном расторжении настоящего Договора и без подписания двустороннего соглашения о расторжении договора. Страхователь при этом обязан оплатить Страховщику часть страховой премии за время, в течение которого действовало страхование, на основании счета Страховщика. В случае оплаты страховой премии в сумме меньшей, чем предусмотрено в настоящем Договоре, Страховщик возвращает полученную сумму Страхователю в течение 3 (трех) дней с даты ее получения. При этом Страховщик имеет право удержать часть премии за время, в течение которого действовало страхование Страховая сумма, лимиты ответственности и сумма страховой премии по настоящему Договору указаны в российских рублях.	
ОБЪЕКТ СТРАХОВАНИЯ	Объектом страхования являются имущественные интересы, связанные с: А) риском ответственности оценщика (Страхователя) по обязательствам, возникающим вследствие причинения ущерба заказчику, заключившему договор на проведение оценки, и (или) третьим лицам (Выгодоприобретателям); Б) риском возникновения непредвиденных судебных и иных расходов Страхователя, в связи с заявленными ему требованиями (исками, претензиями) о возмещении вреда, риск наступления ответственности за причинение которого застрахован по настоящему Договору.	
СТРАХОВОЙ РИСК	Страховым риском является предполагаемое событие, на случай наступления которого проводится страхование. Рисками, на случай наступления которых заключается настоящий Договор в соответствии с Правилами страхования являются: А) риск наступления ответственности за нарушение договора на проведение оценки; Б) риск наступления ответственности за причинение вреда имущественным интересам третьих лиц в результате нарушения требований федеральных стандартов оценки, стандартов и правил оценочной деятельности, установленных саморегулируемой организацией оценщиков, членом которой являлся оценщик на момент причинения ущерба; при условии, что: - действие / бездействие оценщика, повлекшие причинение вреда, произошли в период с 24 декабря 2018 г. по 23 декабря 2019 г.; - имеется наличие прямой причинно-следственной связи между действием / бездействием оценщика и вредом, о возмещении которого предъявлена претензия; - требование о возмещении вреда (иски, претензии), причиненного данным событием, впервые заявлены пострадавшей стороной в период с 24 декабря 2018 г. по 23 декабря 2019 г. (обе даты включительно) /или не позднее 3-х лет с даты окончания настоящего Договора.	

Исп.: Кушнир О.В. +74957880999 #5435

СТРАХОВОЙ СЛУЧАЙ	<p>Страховым случаем с учетом всех положений, определений и исключений, предусмотренных настоящим Договором и Правилами страхования, является установленный вступившим в законную силу решением арбитражного суда (признанный Страховщиком) факт причинения ущерба действиями (бездействием) оценщика в результате нарушения требований федеральных стандартов оценки, стандартов и правил оценочной деятельности, установленных саморегулируемой организацией оценщиков, членом которой являлся оценщик на момент причинения ущерба.</p> <p>Страховым случаем также является возникновение непредвиденных судебных и иных расходов Страхователя, связанных с заявленными ему требованиями (исками, претензиями) о возмещении вреда, риск наступления ответственности за причинение которого застрахован по настоящему Договору страхования, при условии что такие расходы предварительно письменно согласованы со Страховщиком и такие расходы произведены с целью отклонить требования (иски, претензии) о возмещении вреда или снизить размер возмещения.</p>
ОЦЕНОЧНАЯ ДЕЯТЕЛЬНОСТЬ	Профессиональная деятельность Страхователя, направленная на установление в отношении объектов оценки рыночной или иной, предусмотренной федеральными стандартами оценки, стоимости.
ИСКЛЮЧЕНИЯ ИЗ СТРАХОВАНИЯ	По настоящему Договору страхование не проводится (не распространяется) на требования, претензии, иски о возмещении вреда, указанные в п. 3.7 Правил страхования. Страховщик освобождается от выплаты страхового возмещения в случаях, предусмотренных в п. 10.16 Правил страхования.
СТРАХОВОЕ ПОКРЫТИЕ	<p>По настоящему Договору в сумму страхового возмещения включаются:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>реальный ущерб, причиненный третьим лицам (Выгодоприобретателям);</li> <li>целесообразные расходы Выгодоприобретателя по предварительному выяснению обстоятельств и степени виновности Страхователя, расходы по ведению в судебных органах дел по предполагаемым страховым случаям (если данное событие признано страховым случаем и возмещению подлежит сам вред);</li> <li>расходы по уменьшению причиненного страховым случаем убытка;</li> <li>судебные и иные расходы Страхователя, связанные с заявленными ему требованиями (исками, претензиями) о возмещении вреда, риск наступления ответственности за причинение которого застрахован по настоящему Договору, независимо от наступления ответственности Страхователя за причинение вреда. Лимит ответственности по возмещению судебных и иных расходов Страхователя по всем страховым случаям, произошедшим в течение срока действия настоящего Договора, составляет 10% от страховой суммы, указанной в разделе «Страховая сумма. Страховая премия. Франшиза» настоящего Договора.</li> </ul> <p>По настоящему Договору в сумму страхового возмещения не включаются (возмещению не подлежат) убытки, расходы, указанные в п. 10.8 Правил страхования.</p>
ПРАВА И ОБЯЗАННОСТИ СТОРОН	<p>Страхователь обязан при обнаружении обстоятельства, которые могут послужить основанием для предъявления претензии или иска третьими лиц, а также при предъявлении Страхователю претензии (иска) третьими лицами в трехдневный срок в письменном виде сообщить о событии Страховщику с указанием причин, обстоятельств и возможных последствий события по e-mail: sos@alfastrah.ru и/или по почте по адресу: Российская Федерация, 115162, г. Москва, ул. Шаболовка, д. 31, стр. Б.</p> <p>Страховщик обязан при наступлении страхового случая произвести выплату страхового возмещения в течение 5 (Пяти) рабочих дней с даты подписания Страхового акта. Днем выплаты страхового возмещения считается день списания средств с расчетного счета Страховщика. Страховой Акт составляется Страховщиком в течение 10 (Десяти) рабочих дней после получения от Страхователя всех документов, необходимых для решения вопроса о выплате, указанных в Правилах страхования.</p> <p>Иные права, обязанности и действия сторон указаны в Правилах страхования.</p>
ТЕРРИТОРИЯ СТРАХОВАНИЯ	Российская Федерация
ПОРЯДОК РАЗРЕШЕНИЯ СПОРОВ	<p>Все споры и разногласия, которые возникнут между Сторонами по настоящему Договору и в связи с ним, разрешаются в течение 15 (пятнадцати) дней с момента получения письменной претензии.</p> <p>В случае если Стороны не пришли к соглашению, все споры рассматриваются в порядке, установленном законодательством Российской Федерации по месту нахождения Страховщика.</p>
ЗАКЛЮЧИТЕЛЬНЫЕ ПОЛОЖЕНИЯ	<p>Настоящий Договор составлен в 2 (двух) экземплярах на русском языке, по одному для каждой из Сторон. Оба экземпляра имеют одинаковую юридическую силу.</p> <p>Любые изменения и дополнения к настоящему Договору оформляются в виде дополнительных соглашений в простой письменной форме и составляют его неотъемлемую часть.</p>
ПРИЛОЖЕНИЯ:	<ol style="list-style-type: none"> <li>Заявление Страхователя на страхование ответственности оценщика.</li> <li>Правила страхования профессиональной ответственности оценщиков АО «АльфаСтрахование» от 02.11.2015г.</li> </ol>
СТРАХОВАТЕЛЬ:	<p></p> <p>Михайлин Алексей Владимирович</p>
СТРАХОВЩИК:	<p></p> <p>АО «АльфаСтрахование»</p> <p>в лице Руководителя направления корпоративных продаж Кожемякина Александра Алексеевича, действующего на основании доверенности №2853/18 от "21" марта 2018 г.</p>

Договор (Первичный/Пролонгация) - Первичный  
 Исл. Кушнир О.В. +74957880999#5435

Исл.: Кушнир О.В. +74957880999 #5435





**ПОЛИС СТРАХОВАНИЯ ОТВЕТСТВЕННОСТИ  
ЮРИДИЧЕСКОГО ЛИЦА ПРИ ОСУЩЕСТВЛЕНИИ ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ  
№ 7491R/776/00261/8**

Настоящий Полис выдан Страховщиком - АО «АльфаСтрахование» на основании Заявления Страхователя в подтверждение условий Договора страхования ответственности оценщиков № 7491R/776/00261/8 (далее Договор страхования), неотъемлемой частью которого он является, действует в соответствии с Договором страхования и «Правилами страхования профессиональной ответственности оценщиков от 02.11.2015», которые прилагаются и являются его неотъемлемой частью. Подписывая настоящий Полис, Страхователь подтверждает, что получил эти Правила, ознакомлен с ними и обязуется выполнять.

**Страхователь:** Наименование: ООО «ЕвроФинанс»  
Местонахождение: 300041, г. Тула, ул. Пушкинская/ул. Тургеневская, д.10/40-42, пом.1  
ИНН 7105035853

**Объект страхования:** не противоречащие законодательству территории страхования имущественные интересы Страхователя, связанные с:  
а) риском наступления ответственности за причинение вреда имущественным интересам Выгодоприобретателей в результате нарушения Страхователем договора на проведение оценки при осуществлении Застрахованной деятельности;  
б) риском наступления ответственности за причинение вреда имущественным интересам Выгодоприобретателей в результате нарушения требования Федерального закона, федеральных стандартов оценки, иных нормативных правовых актов Российской Федерации в области оценочной деятельности, стандартов и правил оценочной деятельности;

**Страховой случай:** - события, названные в п. 3.1.2.2 Правил страхования, предусмотренные п. 2.2 Договора страхования, с наступлением которых возникает обязанность Страховщика произвести страховую выплату Выгодоприобретателям, вред имущественным интересам которых нанесен в результате Застрахованной деятельности Страхователя, и повлекшее обязанность Страховщика осуществить выплату страхового возмещения.

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

**Страховая сумма:** по всем страховым случаям: 5 000 000-00 (Пять миллионов) рублей

**Лимит ответственности:** по одному страховому случаю устанавливается в размере 5 000 000-00 (Пять миллионов) рублей

**Франшиза:** 0 (Ноль) рублей по каждому страховому случаю.  
По настоящему Полису франшиза вычитается из суммы страхового возмещения.

**Территория страхования:** Российская Федерация.

**Срок действия Договора страхования:**  
Договор страхования вступает в силу с «24» августа 2018г. и действует до «23» августа 2019г. включительно.  
По Договору страхования покрываются исключительно претензии или исковые требования, предъявленные Страхователю в течение срока действия

Полис № 7491R/776/00261/8

Страховщик 

Страхователь 

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

1

8 800 333 0 999, [www.alfastrah.ru](http://www.alfastrah.ru)





## КВАЛИФИКАЦИОННЫЙ АТТЕСТАТ В ОБЛАСТИ ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ

№ 005173-1

« 15 » марта 20 18 г.

Настоящий квалификационный аттестат в области оценочной деятельности по направлению оценочной деятельности

**«Оценка недвижимости»**

выдан Михайлину Алексею Владимировичу

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

от « 15 » марта 20 18 г. № 54

Директор  А.С. Бункин

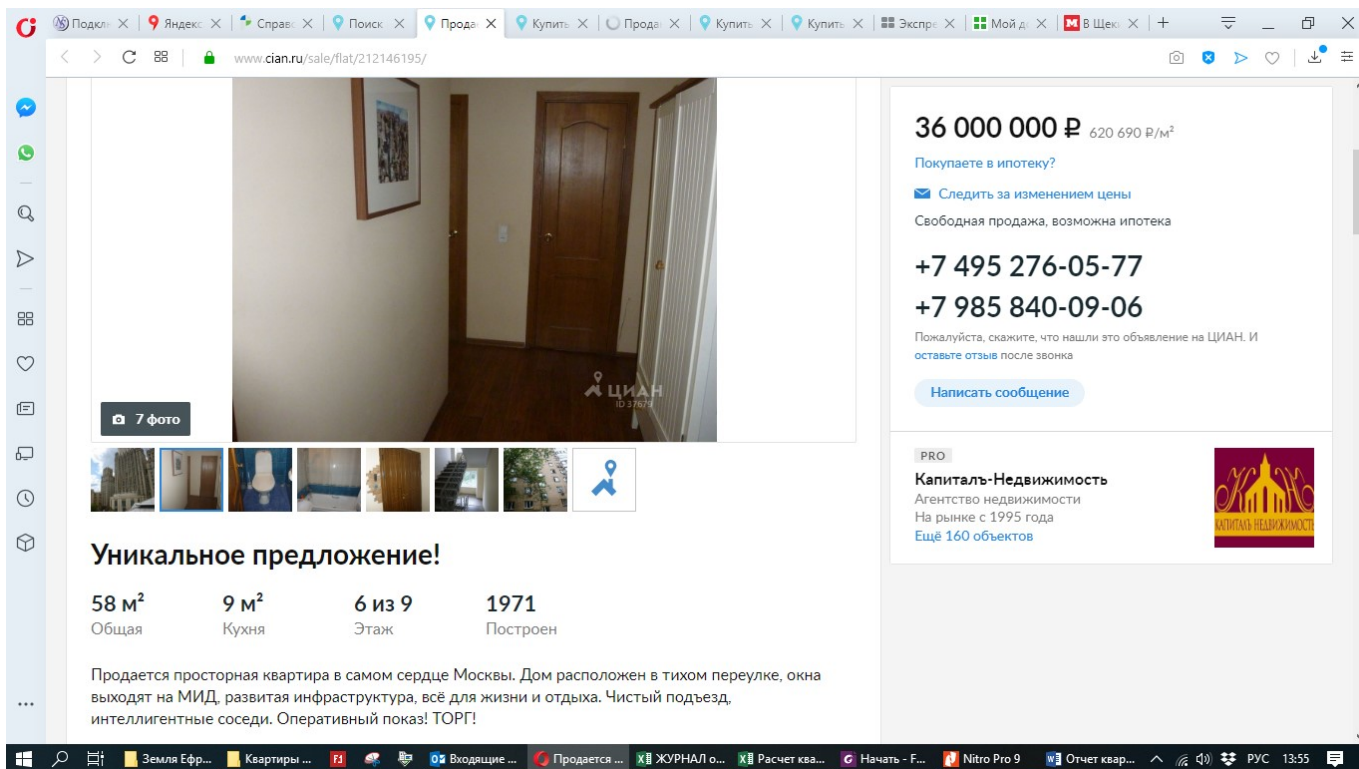
Квалификационный аттестат выдается на три года и действует  
до « 15 » марта 20 21 г.





## ПРИЛОЖЕНИЕ 2

# КОПИИ ИНТЕРНЕТ-СТРАНИЦ С ИНФОРМАЦИЕЙ О СОПОСТАВИМЫХ ОБЪЕКТАХ



www.cian.ru/sale/flat/212146195/

**36 000 000 Р** 620 690 Р/м<sup>2</sup>

Покупаете в ипотеку?  
 Следить за изменением цены  
 Свободная продажа, возможна ипотека

**+7 495 276-05-77**  
**+7 985 840-09-06**

Пожалуйста, скажите, что нашли это объявление на ЦИАН. И оставьте отзыв после звонка

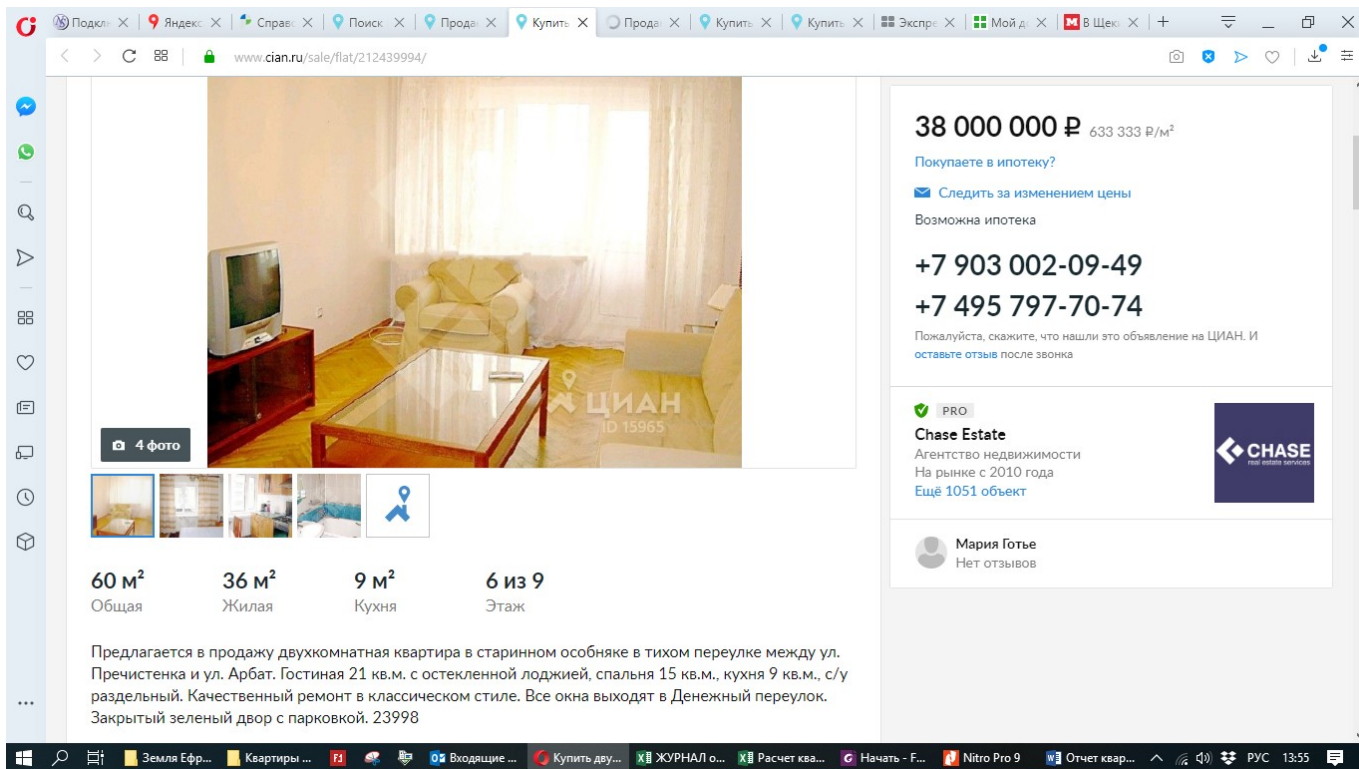
Написать сообщение

PRO  
**Капиталь-Недвижимость**  
 Агентство недвижимости  
 На рынке с 1995 года  
 Ещё 160 объектов

**Уникальное предложение!**

**58 м<sup>2</sup>** **9 м<sup>2</sup>** **6 из 9** **1971**  
 Общая Кухня Этаж Построен

Продается просторная квартира в самом сердце Москвы. Дом расположен в тихом переулке, окна выходят на МИД, развитая инфраструктура, всё для жизни и отдыха. Чистый подъезд, интеллигентные соседи. Оперативный показ! ТОРГ!



www.cian.ru/sale/flat/212439994/

**38 000 000 Р** 633 333 Р/м<sup>2</sup>

Покупаете в ипотеку?  
 Следить за изменением цены  
 Возможна ипотека

**+7 903 002-09-49**  
**+7 495 797-70-74**

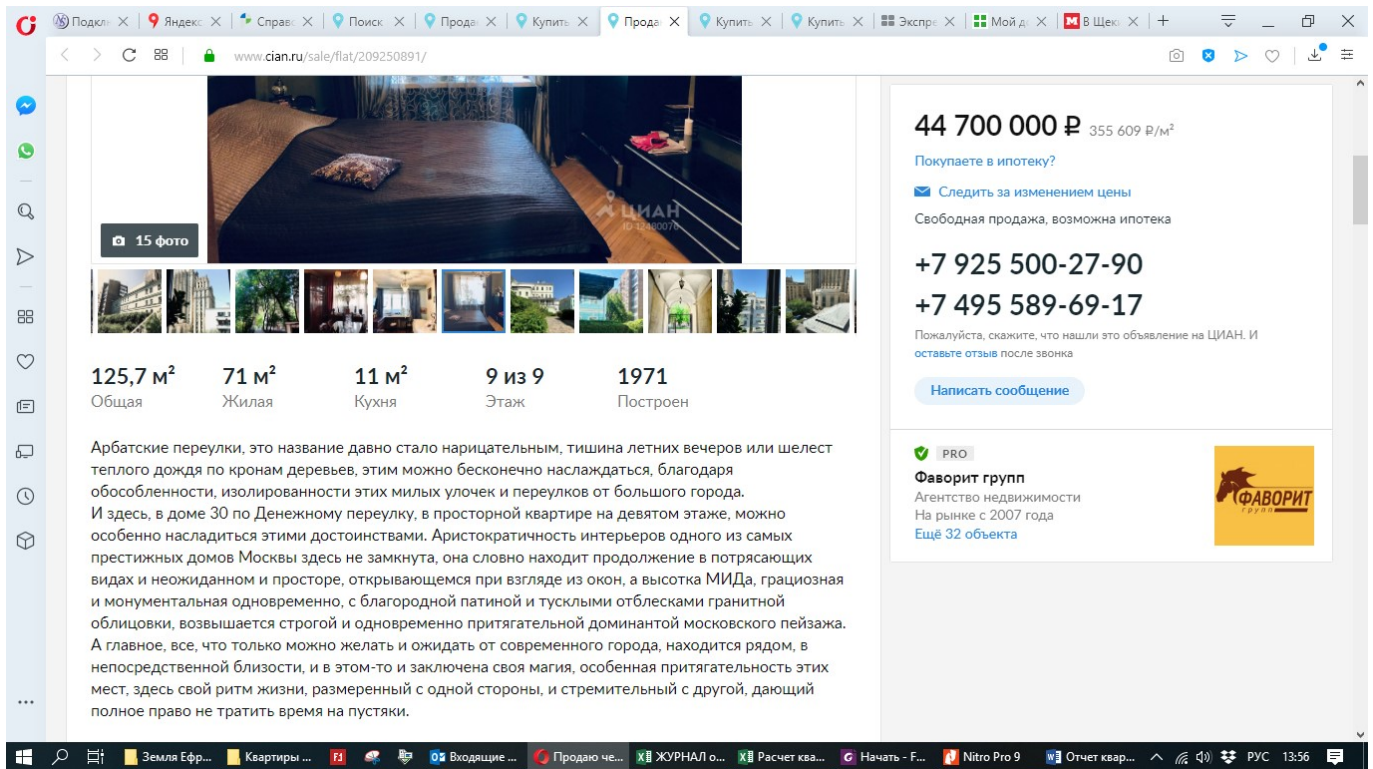
Пожалуйста, скажите, что нашли это объявление на ЦИАН. И оставьте отзыв после звонка

PRO  
**Chase Estate**  
 Агентство недвижимости  
 На рынке с 2010 года  
 Ещё 1051 объект

**60 м<sup>2</sup>** **36 м<sup>2</sup>** **9 м<sup>2</sup>** **6 из 9**  
 Общая Жилая Кухня Этаж

Предлагается в продажу двухкомнатная квартира в старинном особняке в тихом переулке между ул. Пречистенка и ул. Арбат. Гостиная 21 кв.м, с остекленной лоджией, спальня 15 кв.м., кухня 9 кв.м., с/у раздельный. Качественный ремонт в классическом стиле. Все окна выходят в Денежный переулоч. Закрытый зеленый двор с парковкой. 23998

Мария Готье  
 Нет отзывов



www.cian.ru/sale/flat/209250891/

**44 700 000 Р** 355 609 Р/м²

Покупаете в ипотеку?  
 Следить за изменением цены  
 Свободная продажа, возможна ипотека

**+7 925 500-27-90**  
**+7 495 589-69-17**

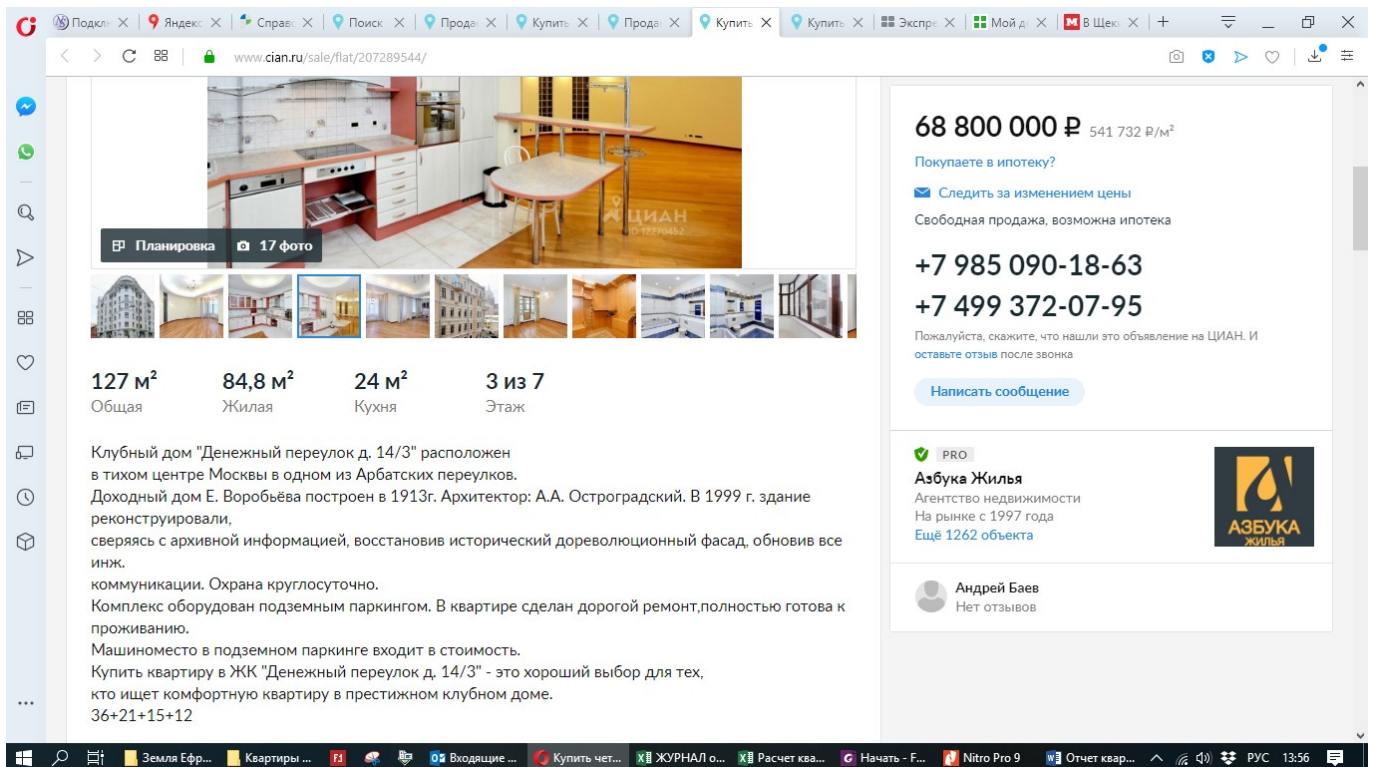
Пожалуйста, скажите, что нашли это объявление на ЦИАН. И оставьте отзыв после звонка

Написать сообщение

PRO  
**Фаворит групп**  
 Агентство недвижимости  
 На рынке с 2007 года  
 Ещё 32 объекта

125,7 м² Общая  
 71 м² Жилая  
 11 м² Кухня  
 9 из 9 Этаж  
 1971 Построен

Арбатские переулки, это название давно стало нарицательным, тишина летних вечеров или шелест теплого дождя по кронам деревьев, этим можно бесконечно наслаждаться, благодаря обособленности, изолированности этих милых улочек и переулков от большого города. И здесь, в доме 30 по Денежному переулку, в просторной квартире на девятом этаже, можно особенно насладиться этими достоинствами. Аристократичность интерьеров одного из самых престижных домов Москвы здесь не замкнута, она словно находит продолжение в потрясающих видах и неожиданном и просторе, открывающемся при взгляде из окон, а высотка МИДа, грациозная и монументальная одновременно, с благородной патиной и тусклыми отблесками гранитной облицовки, возвышается строгой и одновременно притягательной доминантой московского пейзажа. А главное, все, что только можно желать и ожидать от современного города, находится рядом, в непосредственной близости, и в этом-то и заключена своя магия, особенная притягательность этих мест, здесь свой ритм жизни, размеренный с одной стороны, и стремительный с другой, дающий полное право не тратить время на пустяки.



www.cian.ru/sale/flat/207289544/

**68 800 000 Р** 541 732 Р/м²

Покупаете в ипотеку?  
 Следить за изменением цены  
 Свободная продажа, возможна ипотека

**+7 985 090-18-63**  
**+7 499 372-07-95**

Пожалуйста, скажите, что нашли это объявление на ЦИАН. И оставьте отзыв после звонка

Написать сообщение

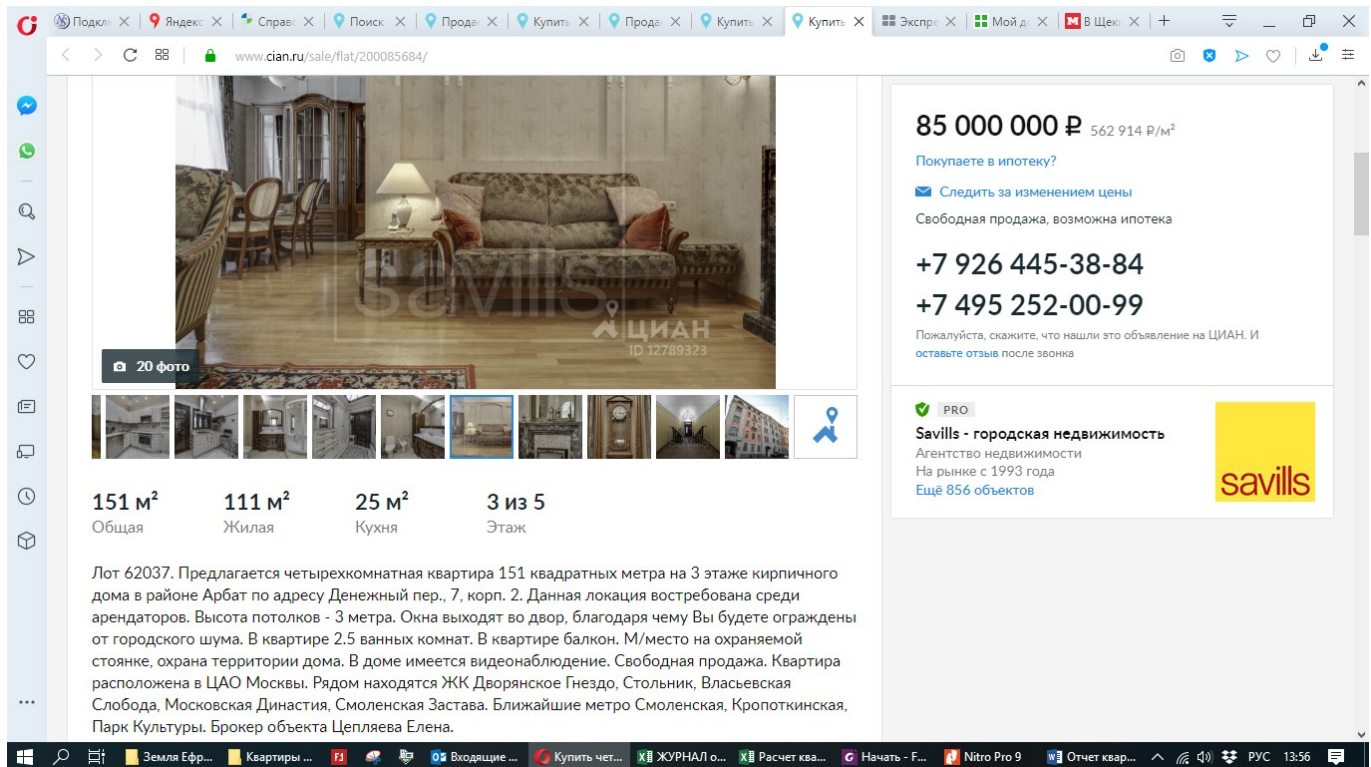
PRO  
**Азбука Жилья**  
 Агентство недвижимости  
 На рынке с 1997 года  
 Ещё 1262 объекта

127 м² Общая  
 84,8 м² Жилая  
 24 м² Кухня  
 3 из 7 Этаж

Клубный дом "Денежный переулок д. 14/3" расположен в тихом центре Москвы в одном из Арбатских переулков. Доходный дом Е. Воробьева построен в 1913г. Архитектор: А.А. Остроградский. В 1999 г. здание реконструировали, сверяясь с архивной информацией, восстановили исторический дореволюционный фасад, обновив все инж. коммуникации. Охрана круглосуточно. Комплекс оборудован подземным паркингом. В квартире сделан дорогой ремонт, полностью готова к проживанию. Машинное место в подземном паркинге входит в стоимость. Купить квартиру в ЖК "Денежный переулок д. 14/3" - это хороший выбор для тех, кто ищет комфортную квартиру в престижном клубном доме. 36+21+15+12

Андрей Баев  
 Нет отзывов





**85 000 000 ₪** 562 914 ₪/м²

Покупаете в ипотеку?  
 Следить за изменением цены  
 Свободная продажа, возможна ипотека

**+7 926 445-38-84**  
**+7 495 252-00-99**

Пожалуйста, скажите, что нашли это объявление на ЦИАН. И оставьте отзыв после звонка

**PRO**  
**Savills - городская недвижимость**  
 Агентство недвижимости  
 На рынке с 1993 года  
[Ещё 856 объектов](#)

**151 м²** **111 м²** **25 м²** **3 из 5**  
 Общая Жилая Кухня Этаж

Лот 62037. Предлагается четырехкомнатная квартира 151 квадратных метра на 3 этаже кирпичного дома в районе Арбат по адресу Денежный пер., 7, корп. 2. Данная локация востребована среди арендаторов. Высота потолков - 3 метра. Окна выходят во двор, благодаря чему Вы будете ограждены от городского шума. В квартире 2.5 ванных комнат. В квартире балкон. М/место на охраняемой стоянке, охрана территории дома. В доме имеется видеонаблюдение. Свободная продажа. Квартира расположена в ЦАО Москвы. Рядом находятся ЖК Дворянское Гнездо, Стольник, Власьевская Слобода, Московская Династия, Смоленская Застава. Ближайшие метро Смоленская, Кропоткинская, Парк Культуры. Брокер объекта Цепляева Елена.



## ПРИЛОЖЕНИЕ 3

# КОПИИ ДОКУМЕНТОВ, ПРЕДОСТАВЛЕННЫХ ЗАКАЗЧИКОМ

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

ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ

Дата 01.02.2018

№ 00-00-4001/5082/2018-8900

На основании запроса от 29.01.2018, поступившего на рассмотрение 29.01.2018, сообщаем, что правообладателю

Новахов Геннадий Гаврилович, дата рождения 22.07.1956, гражданство Российской Федерации, паспорт гражданина Российской Федерации: серия 4505 № 933176, выдан 18.09.2003 паспортным столом 60 отделения милиции отдела внутренних дел района Хамовники города Москвы; СНИЛС 022-353-100 88, , за период с 01.01.2014 по текущий момент принадлежали (принадлежат) следующие объекты недвижимости:

1.	1.1.	Вид объекта недвижимости:	<b>Помещение</b>
		Кадастровый номер:	77:01:0001058:1897
		Назначение объекта недвижимости:	Жилое
		Виды разрешенного использования объекта недвижимости:	данные отсутствуют
		Адрес:	Москва, р-н Арбат, пер Денежный, д 30, кв 10
		Площадь:	55 кв. м
	1.2.	Вид права, доля в праве:	Собственность
		дата государственной регистрации:	27.11.2007
		номер государственной регистрации:	77-77-08/083/2007-534
		основание государственной регистрации:	ДОГОВОР КУПЛИ-ПРОДАЖИ КВАРТИРЫ от 21.11.2007, № государственной регистрации 77-77-08/083/2007-533 от 27.11.2007
		дата государственной регистрации прекращения права:	02.12.2015
1.3.	Ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	не зарегистрировано	
2.	2.1.	Вид объекта недвижимости:	<b>Земельный участок</b>
		Кадастровый номер:	77:01:0006018:75
		Назначение объекта недвижимости:	эксплуатации здания и территории под учебные цели
		Виды разрешенного использования объекта недвижимости:	Земли населенных пунктов
		Адрес:	г Москва, наб. Шлюзовая, вл 8, стр 1, 2
	Площадь:	8089 кв. м	
	2.2.	Вид права, доля в праве:	Собственность
		дата государственной регистрации:	02.07.2012

		номер государственной регистрации:	77-77-14/033/2012-077	
		основание государственной регистрации:	Договор купли-продажи земельного участка и расположенных на нем нежилых помещений от 20.06.2012 №001/2012-77КП	
		дата государственной регистрации прекращения права:	02.12.2015	
		Ограничение прав и обременение объекта недвижимости:		
	2.3.	2.3.1. вид:	Ипотека	
		2.3.1. номер государственной регистрации:	77-77-11/179/2012-157	
		2.3.2. вид:	Ипотека	
		2.3.2. номер государственной регистрации:	77-77-11/145/2013-747	
	3.	Вид объекта недвижимости:	Здание	
		Кадастровый номер:	77:03:0002002:1026	
		Назначение объекта недвижимости:	<b>Нежилое здание</b>	
		3.1. Виды разрешенного использования объекта недвижимости:	данные отсутствуют	
		Адрес:	Москва, р-н Метрогородок, ул Лосиноостровская, д 30а, строен 3	
		Площадь:	348, 4 кв. м	
		3.2. Вид права, доля в праве:	Собственность	
			дата государственной регистрации:	27.03.2014
			номер государственной регистрации:	77-77-03/210/2014-137
			основание государственной регистрации:	Договор купли-продажи нежилых помещений от 23.01.2014
		дата государственной регистрации прекращения права:	02.12.2015	
	3.3.	Ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	не зарегистрировано	
	4.	4.1. Вид объекта недвижимости:	<b>Здание</b>	
		Кадастровый номер:	77:01:0006018:1059	
		Назначение объекта недвижимости:	Нежилое здание	
		4.1. Виды разрешенного использования объекта недвижимости:	данные отсутствуют	
		Адрес:	Москва, р-н Замоскворечье, наб Шлюзовая, д 8, строен 2	

	Площадь:	4652, 1 кв. м	
4.2.	Вид права, доля в праве:	Собственность	
	дата государственной регистрации:	02.07.2012	
	номер государственной регистрации:	77-77-14/033/2012-082	
	основание государственной регистрации:	Договор купли-продажи земельного участка и расположенных на нем нежилых помещений от 20.06.2012 №001/2012-77КП	
	дата государственной регистрации прекращения права:	02.12.2015	
4.3.	Ограничение прав и обременение объекта недвижимости:		
	4.3.1.	вид:	Аренда
		номер государственной регистрации:	77-77-11/163/2012-675
	4.3.2.	вид:	Ипотека
		номер государственной регистрации:	77-77-11/179/2012-157
	4.3.3.	вид:	Аренда, г.Москва, наб.Шлюзовая, д.8, стр.2, часть объекта: 1 этаж, комната А, Б, помещение V - комната с 1 по 16; 2 этаж, комната А, Б, помещение VI - комната с 1 по 20; 3 этаж, комната А, Б, помещение VII - комната с 1 по 21; 4 этаж, комната А, Б, помещение VIII - комната с 1 по 20; 5 этаж, комната А, Б, помещение IX - комната с 1 по 19; 6 этаж, комната А, Б, помещение X - комната с 1 по 16 общей площадью 3640, 0 кв.м
		номер государственной регистрации:	77-77-11/092/2013-482
	4.3.4.	вид:	Ипотека
номер государственной регистрации:		77-77-11/145/2013-747	
5.	Вид объекта недвижимости:	<b>Здание</b>	
	Кадастровый номер:	77:03:0002002:1027	
	Назначение объекта недвижимости:	Нежилое здание	
	5.1. Виды разрешенного использования объекта недвижимости:	данные отсутствуют	
	Адрес:	Москва, р-н Метрогородок, ул Лосиноостровская, д 30а, строен 4	
	Площадь:	380, 6 кв. м	
	5.2.	Вид права, доля в праве:	Собственность
дата государственной регистрации:		27.03.2014	



	регистрации:	
	номер государственной регистрации:	77-77-03/210/2014-138
	основание государственной регистрации:	Договор купли-продажи нежилых помещений от 23.01.2014
	дата государственной регистрации прекращения права:	02.12.2015
5.3.	Ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	не зарегистрировано
6.	Вид объекта недвижимости:	Здание
	Кадастровый номер:	77:01:0006018:1060
	Назначение объекта недвижимости:	<b>Нежилое здание</b>
	Виды разрешенного использования объекта недвижимости:	данные отсутствуют
	Адрес:	Москва, р-н Замоскворечье, наб Шлюзовая, д 8, строен <b>1</b>
	Площадь:	13769 кв. м
	Вид права, доля в праве:	Собственность
	дата государственной регистрации:	02.07.2012
	номер государственной регистрации:	77-77-14/033/2012-079
	основание государственной регистрации:	Договор купли-продажи земельного участка и расположенных на нем нежилых помещений от 20.06.2012 №001/2012-77КП
	дата государственной регистрации прекращения права:	02.12.2015
	6.3.	Ограничение прав и обременение объекта недвижимости:
6.3.1.	вид:	Аренда
	номер государственной регистрации:	77-77-11/163/2012-675
	вид:	Ипотека
	номер государственной регистрации:	77-77-11/179/2012-157
6.3.3.	вид:	Аренда, г.Москва, наб.Шлюзовая, д.8, стр.1, этаж 4 ком. 401, 402, 403, 404, 405, 406, часть объекта, площадь: 554, 4 кв. м.
	номер государственной регистрации:	77-77-11/165/2012-856
6.3.4.	вид:	Аренда, г.Москва, наб.Шлюзовая, д.8, стр.1, часть объекта: подвал, помещение III - комната 1, помещение



			IV - комнаты с 1 по 7; 1 этаже, комната А, Б, б, помещение X - комнаты с 12 по 60, с 64 по 72, помещение XII - комната 1; 2 этаж, комната А, Б, помещение XIV - комнаты с 1 по 3, помещение XV - комнаты с 16 по 59; этаж 3, комната А, Б, помещение XVI - комнаты с 42 по 94 общей площадью 4572, 2 кв.м
		номер государственной регистрации:	77-77-11/092/2013-484
	6.3.5.	вид:	Ипотека
		номер государственной регистрации:	77-77-11/145/2013-747
	6.3.6.	вид:	Аренда, г.Москва, наб.Шлюзовая, д.8, стр.1, кад.№ 77:01:0006018:1060, нежилое здание, назначение: нежилое, часть объекта: подвал, помещение II - ком. 1-4, 1 этаж, площадки перед лифтами, 4 этаж - помещение XVII, ком. с 14 по 41, 5 этаж, 6 этаж, 7 этаж
		номер государственной регистрации:	77-77-11/061/2013-004
	7.1.	Вид объекта недвижимости:	<b>Здание</b>
		Кадастровый номер:	77:03:0002002:1025
		Назначение объекта недвижимости:	Нежилое здание
		Виды разрешенного использования объекта недвижимости:	данные отсутствуют
		Адрес:	Москва, р-н Метрогородок, ул Лосиноостровская, д 30а, строен 1
		Площадь:	23, 8 кв. м
	7.2.	Вид права, доля в праве:	Собственность
		дата государственной регистрации:	27.03.2014
		номер государственной регистрации:	77-77-03/210/2014-136
		основание государственной регистрации:	Договор купли-продажи нежилых помещений от 23.01.2014
		дата государственной регистрации прекращения права:	10.12.2015
	7.3.	Ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	не зарегистрировано
	8.1.	Вид объекта недвижимости:	<b>Земельный участок</b>
		Кадастровый номер:	50:11:0040210:223
		Назначение объекта недвижимости:	для индивидуального жилищного строительства
		Виды разрешенного использования объекта недвижимости:	Земли населенных пунктов

	Адрес:	обл. Московская, р-н Красногорский, вблизи с. Николо-Урюпино, уч-к 103	
	Площадь:	2205 кв. м	
8.2.	Вид права, доля в праве:	Собственность	
	дата государственной регистрации:	04.09.2013	
	номер государственной регистрации:	50-50-11/091/2013-276	
	основание государственной регистрации:	Договор купли-продажи недвижимого имущества от 08.08.2013 №ДКП-01-08/13	
	дата государственной регистрации прекращения права:	02.12.2015	
	8.3.	Ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	не зарегистрировано
9.	Вид объекта недвижимости:	<b>Земельный участок</b>	
	Кадастровый номер:	50:11:0040210:1	
	Назначение объекта недвижимости:	ИЖС	
	9.1.	Виды разрешенного использования объекта недвижимости:	Земли населенных пунктов
		Адрес:	обл. Московская, р-н Красногорский, с/о Ильинский, с. Николо-Урюпино, ул. Аникеевская, уч-к 24
		Площадь:	1500 кв. м
	9.2.	Вид права, доля в праве:	Собственность
		дата государственной регистрации:	04.09.2013
		номер государственной регистрации:	50-50-11/091/2013-277
		основание государственной регистрации:	Договор купли-продажи недвижимого имущества от 08.08.2013 №ДКП-01-08/13
		дата государственной регистрации прекращения права:	02.12.2015
	9.3.	Ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	не зарегистрировано
10. 10.1.	Вид объекта недвижимости:	<b>Земельный участок</b>	
	Кадастровый номер:	50:20:0040622:52	
	Назначение объекта недвижимости:	Для индивидуального жилищного строительства	
	Виды разрешенного использования объекта недвижимости:	Земли населенных пунктов	
	Адрес:	Московская область, Одинцовского района, ООО "Компания Бевин" уч. 1, уч.2, уч.3, уч.4, уч.5, уч.6, уч.7, уч.8, в районе д.Большое Сареево	
	Площадь:	11978 кв. м	

10.2.	Вид права, доля в праве:	Собственность
	дата государственной регистрации:	06.05.2014
	номер государственной регистрации:	50-50-42/017/2014-409
	основание государственной регистрации:	Договор дарения недвижимого имущества от 17.04.2014
	дата государственной регистрации прекращения права:	07.12.2015
10.3.	Ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	не зарегистрировано
11.1.	Вид объекта недвижимости:	<b>Здание</b>
	Кадастровый номер:	50:20:0040401:616
	Назначение объекта недвижимости:	<b>Жилой дом</b>
	Виды разрешенного использования объекта недвижимости:	данные отсутствуют
	Адрес:	Московская область, Одинцовский район, д. Большое Сареево, ООО Компания Бевин д. 4
	Площадь:	3117, 7 кв. м
11.2.	Вид права, доля в праве:	Собственность
	дата государственной регистрации:	06.05.2014
	номер государственной регистрации:	50-50-42/017/2014-412
	основание государственной регистрации:	Договор дарения недвижимого имущества от 17.04.2014
	дата государственной регистрации прекращения права:	07.12.2015
11.3.	Ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	не зарегистрировано
12.	Получатель выписки:	Зайцев Александр Николаевич

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

инженер II категории

(полное наименование должности)

(подпись,  
М.П.)

Смирнова Екатерина Дмитриевна

(инициалы, фамилия)