

ОТЧЕТ ОБ ОЦЕНКЕ

№060-2019

ОБЪЕКТ ОЦЕНКИ:	Нежилое помещение, площадью 108,6 кв. м, кадастровый номер 77:01:0003041:5608, г. Москва, пер Докучаев, дом 2, строение 3, помещение 70
ОСНОВАНИЕ ДЛЯ ПРОВЕДЕНИЯ ОЦЕНКИ:	Договор на оказание услуг по оценке № 060 от 10.09.2019г.
ЗАКАЗЧИК:	Общество с ограниченной ответственностью «АланаГрупп» (ИНН 7707550234 ОГРН 1057747085990, адрес: 119048, г. Москва, ул. Усачева, 62, стр. 1, офис 25) в лице конкурсного управляющего Волохова Романа Николаевича, действующего на основании Решения Арбитражного суда города Москвы по делу № № А40-50964/18-70-67 «Б» от 17.01.2019г.
ДАТА ОЦЕНКИ:	10.09.2019
ДАТА СОСТАВЛЕНИЯ ОТЧЕТА:	16.09.2019
ДАТА ОБСЛЕДОВАНИЯ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ:	10.09.2019г.

ОГЛАВЛЕНИЕ

1. ОСНОВНЫЕ ФАКТЫ И ВЫВОДЫ.....	3
1.1. ОСНОВАНИЕ ДЛЯ ПРОВЕДЕНИЯ ОЦЕНЩИКОМ ОЦЕНКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ.....	3
1.2. ОБЩАЯ ИНФОРМАЦИЯ, ИДЕНТИФИЦИРУЮЩАЯ ОБЪЕКТЫ ОЦЕНКИ.....	3
1.3. РЕЗУЛЬТАТЫ ОЦЕНКИ, ПОЛУЧЕННЫЕ ПРИ ПРИМЕНЕНИИ РАЗЛИЧНЫХ ПОДХОДОВ К ОЦЕНКЕ.....	4
1.4. ИТОГОВАЯ ВЕЛИЧИНА СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ.....	4
2. ЗАДАНИЕ НА ОЦЕНКУ.....	5
3. СВЕДЕНИЯ О ЗАКАЗЧИКЕ ОЦЕНКИ, ОЦЕНЩИКЕ И ИСПОЛНИТЕЛЕ.....	7
4. ДОПУЩЕНИЯ, ИСПОЛЬЗОВАННЫЕ ОЦЕНЩИКОМ ПРИ ПРОВЕДЕНИИ ОЦЕНКИ ...	9
5. ПРИМЕНЯЕМЫЕ СТАНДАРТЫ И ЗАКОНЫ ОБ ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ.....	11
6. ОПИСАНИЕ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ С ПРИВЕДЕНИЕМ ССЫЛОК НА ДОКУМЕНТЫ, УСТАНОВЛИВАЮЩИЕ КОЛИЧЕСТВЕННЫЕ И КАЧЕСТВЕННЫЕ ХАРАКТЕРИСТИКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ	12
6.1. ПЕРЕЧЕНЬ ДОКУМЕНТОВ, ИСПОЛЬЗОВАННЫХ ПРИ ПРОВЕДЕНИИ ОЦЕНКИ И УСТАНОВЛИВАЮЩИХ КОЛИЧЕСТВЕННЫЕ И КАЧЕСТВЕННЫЕ ХАРАКТЕРИСТИКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ.....	12
6.2. ЮРИДИЧЕСКОЕ, ЭКОНОМИЧЕСКОЕ И СТРОИТЕЛЬНО-ТЕХНИЧЕСКОЕ ОПИСАНИЕ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ.....	12
6.3. РАСЧЕТ НАКОПЛЕННОГО ИЗНОСА И ВСЕХ ВИДОВ УСТАРЕВАНИЯ	17
6.4. ОПИСАНИЕ МЕСТОПОЛОЖЕНИЯ.....	19
7. АНАЛИЗ РЫНКА ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ, ЦЕНООБРАЗУЮЩИХ ФАКТОРОВ, А ТАКЖЕ ВНЕШНИХ ФАКТОРОВ, ВЛИЯЮЩИХ НА ЕГО СТОИМОСТЬ	23
7.1. МАКРОЭКОНОМИЧЕСКИЙ ОБЗОР	23
7.2. ОПРЕДЕЛЕНИЕ СЕГМЕНТА РЫНКА, К КОТОРОМУ ПРИНАДЛЕЖИТ ОЦЕНИВАЕМЫЙ ОБЪЕКТ.....	32
7.3. РЫНОК АПАРТАМЕНТОВ МОСКВЫ В 2019 ГОДУ	32
7.4. ОСНОВНЫЕ ЦЕНООБРАЗУЮЩИЕ ФАКТОРЫ	36
7.5. АНАЛИЗ ЛИКВИДНОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ	39
8. АНАЛИЗ НАИБОЛЕЕ ЭФФЕКТИВНОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ	40
9. ОПИСАНИЕ ПРОЦЕССА ОЦЕНКИ	41
9.1. ПОСЛЕДОВАТЕЛЬНОСТЬ ОПРЕДЕЛЕНИЯ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТОВ ОЦЕНКИ.....	41
9.2. ОБЩИЕ ПОЛОЖЕНИЯ К ВЫБОРУ ПОДХОДОВ К ОЦЕНКЕ.....	41
10. ОПРЕДЕЛЕНИЕ РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ.....	44
10.1. ОПРЕДЕЛЕНИЕ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ В РАМКАХ СРАВНИТЕЛЬНОГО ПОДХОДА.....	44
11. СОГЛАСОВАНИЕ РЕЗУЛЬТАТОВ ОЦЕНКИ РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТОВ ОЦЕНКИ	56
12. ИТОГОВОЕ ЗАКЛЮЧЕНИЕ О РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ	57
13. ЗАЯВЛЕНИЕ ОЦЕНЩИКА.....	58
14. ПРИЛОЖЕНИЯ.....	59

1. ОСНОВНЫЕ ФАКТЫ И ВЫВОДЫ

1.1. ОСНОВАНИЕ ДЛЯ ПРОВЕДЕНИЯ ОЦЕНЩИКОМ ОЦЕНКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

Услуги оказаны Оценщиком, данные о котором представлены в разделе «Сведения об Оценщике», заключившим трудовой договор с ООО «ПроФФинанс». Основанием для оказания услуг по оценке рыночной стоимости недвижимого имущества является Договор №060 от 10.09.2019г., заключенный между ООО «АланаГрупп» (ИНН 7707550234 ОГРН 1057747085990) и ООО «ПроФФинанс».

1.2. ОБЩАЯ ИНФОРМАЦИЯ, ИДЕНТИФИЦИРУЮЩАЯ ОБЪЕКТЫ ОЦЕНКИ

Таблица 1. Общая информация об объектах оценки

Наименование	Описание
Объект оценки	Нежилое помещение, площадью 108,6 кв. м, кадастровый номер 77:01:0003041:5608, г. Москва, пер Докучаев, дом 2, строение 3, помещение 70. Основные характеристики объекта оценки приведены в разделе Описание объекта оценки с приведением ссылок на документы, устанавливающие количественные и качественные характеристики объекта оценки на стр. 12
Собственник объекта оценки	ООО «АланаГрупп» (ИНН 7707550234 ОГРН 1057747085990, адрес: 119048, г. Москва, ул. Усачева, 62, стр. 1, офис 25)
Балансовая стоимость объекта оценки по состоянию на дату предоставления информации	30 000 000 руб.
Дата определения стоимости объекта оценки (далее по тексту - дата оценки)	10.09.2019
Цель оценки, предполагаемое использование результатов оценки	Определение рыночной стоимости объекта оценки для целей реализации имущества в рамках введения процедуры конкурсного производства (дело № А40-50964/18-70-67 «Б»). Согласно п.1 ст.139 Федерального закона от 26.10.2002 №127-ФЗ «О несостоятельности (банкротстве)», результаты оценки могут быть использованы для установления начальной цены продажи имущества должника на торгах (аукцион или конкурсе) в ходе проведения процедуры конкурсного производства
Ограничения и пределы применения полученной итоговой стоимости	Определяемая рыночная стоимость отображает стоимостную оценку заинтересованности Заказчика в сохранении своих прав на объект оценки и предполагает оценку объекта исходя из текущего варианта его использования
Используемые стандарты оценки	Федеральный стандарт оценки «Общие понятия оценки, подходы и требования к проведению оценки (ФСО № 1) (утв. приказом Минэкономразвития РФ от 20 мая 2015 г. № 297); Федеральный стандарт оценки «Цель оценки и виды стоимости» (ФСО № 2) (утв. приказом Минэкономразвития РФ от 20 мая 2015 г. № 298); Федеральный стандарт оценки «Требования к отчету об оценке» (ФСО № 3) (утв. приказом Минэкономразвития РФ от 20 мая 2015 г. № 299); Федеральный стандарт оценки «Оценка недвижимости» (ФСО №7) (утв. приказом Минэкономразвития РФ от 25 сентября 2014 года №611); Свод стандартов и правил РОО 2015 (ССО РОО 2015).

1.3. РЕЗУЛЬТАТЫ ОЦЕНКИ, ПОЛУЧЕННЫЕ ПРИ ПРИМЕНЕНИИ РАЗЛИЧНЫХ ПОДХОДОВ К ОЦЕНКЕ

Таблица 2. Результаты оценки, руб. без учета НДС

Наименование	Подходы, применяемые к оценке		
	Сравнительный подход, руб., без учета НДС	Затратный подход, руб., без учета НДС	Доходный подход, руб., без учета НДС
Нежилое помещение, площадью 108,6 кв. м, кадастровый номер 77:01:0003041:5608, г. Москва, пер. Докучаев, дом 2, строение 3, помещение 70.	22 957 364	-	-

Источник информации: расчет Оценщика

1.4. ИТОГОВАЯ ВЕЛИЧИНА СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

Таблица 3. Итоговая величина стоимости, руб. без учета НДС

Наименование	Наличие обременения	Общая площадь, кв.м.	Рыночная стоимость на дату оценки, руб., без учета НДС
Нежилое помещение, площадью 108,6 кв. м, кадастровый номер 77:01:0003041:5608, расположенное по адресу: г. Москва, пер. Докучаев, дом 2, строение 3, помещение 70.	Залог в силу закона (77:01:0003041:5608-77/001/2019-2 от 29.07.2019)	108,60	22 957 364

Источник информации: расчет Оценщика

В соответствии с п. 15 ст. 146 НК РФ, не облагаются НДС операции по реализации имущества и (или) имущественных прав должников, признанных в соответствии с законодательством Российской Федерации несостоятельными (банкротами).

2. ЗАДАНИЕ НА ОЦЕНКУ

Таблица 4. Задание на оценку

№ п/п	Наименование	Описание
1.	Объект оценки	Нежилое помещение, площадью 108,6 кв. м, кадастровый номер 77:01:0003041:5608; г. Москва, пер Докучаев, дом 2, строение 3, помещение 70.
2.	Имущественные права на объект оценки	Право собственности
3.	Цель оценки, предполагаемое использование результатов оценки	Определение рыночной стоимости объекта оценки для целей реализации имущества в рамках введения процедуры конкурсного производства (дело № А40-50964/18-70-67 «Б»). Согласно п.1, ст.139, Федерального закона от 26.10.2002 №127-ФЗ «О несостоятельности (банкротстве)», результаты оценки могут быть использованы для установления начальной цены продажи имущества должника на торгах (аукцион или конкурсе) в ходе проведения процедуры конкурсного производства
4.	Вид определяемой стоимости объекта оценки	Рыночная стоимость При определении рыночной стоимости объекта оценки определяется наиболее вероятная цена, по которой объекты оценки могут быть отчуждены 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: <ul style="list-style-type: none"> • 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
5.	Дата определения стоимости объекта оценки	10.09.2019
6.	Срок проведения оценки	10.09.2019-16.09.2019
7.	Характеристики объекта оценки и его оцениваемых частей и ссылки на доступные для Оценщика документы, содержащие такие характеристики	Характеристики объекта оценки были приняты на основании документов, предоставленных Заказчиком: <ul style="list-style-type: none"> • Выписка из ЕГРН от 29.07.2019 г.; • Инвентаризационная опись №3 от 16.08.2019г.; • Разрешение на ввод объекта в эксплуатацию от 12.10.2018г. №77-141000-008582-2018; • Акт приемки-передачи объекта долевого строительства от 25.06.2019г. Полное описание характеристик оцениваемого недвижимого имущества приведено в соответствующем разделе отчета об оценке.
8.	Суждение Оценщика о возможных границах интервала рыночной стоимости объекта оценки	Итоговый результат рыночной стоимости объекта оценки, определялся без указания возможных границ интервала
9.	Допущения, на которых должна основываться оценка	Оценка производится в предположении отсутствия каких-либо обременений оцениваемых прав, кроме указанных в правоудостоверяющих документах или справочной информации Заказчика (собственника), оценщики не несут ответственности ни за наличие скрытых фактов, ни за необходимость выявления таковых. Оценка производится в предположении предоставления Заказчиком достаточной и достоверной информации по объектам оценки; Отчет об оценке содержит профессиональное мнение оценщика относительно стоимости объекта оценки только в указанных целях и по состоянию на дату определения стоимости объекта оценки.

№ п/п	Наименование	Описание
		<p>Оценщик считает достоверными общедоступные источники отраслевой и статистической информации, однако не делает никакого заключения относительно точности или полноты такой информации и принимают данную информацию как есть.</p> <p>Оценщик не принимает на себя ответственность за последующие изменения социальных, экономических, юридических и природных условий, которые могут повлиять на стоимость объекта оценки.</p> <p>В рамках оказания услуг по оценке оценщик не проводит специальных экспертиз, в том числе юридическую экспертизу правового положения объекта оценки, строительно-техническую, технологическую и экологическую экспертизу объекта оценки, и инвентаризацию составных частей объекта оценки.</p> <p>В случае, когда дата осмотра объекта оценки более поздняя, чем дата определения стоимости объекта оценки, Оценщик исходит из предположения, что за период с даты определения стоимости объекта оценки до даты осмотра объекта оценки качественных и количественных изменений объекта оценки не произошло.</p> <p>Оценщик не гарантирует достижения результатов, прогнозируемых Заказчиком, так как различие между планируемыми и фактическими результатами может быть существенным. При этом достижение прогнозируемых результатов зависит не только от действий, планов и предположений менеджмента, но и от влияния макроэкономических факторов.</p> <p>Данный отчет и итоговая стоимость, указанная в нем, могут быть использованы Заказчиком только для определенных целей, указанных в отчете.</p> <p>Оценщик не несет ответственности за распространение Заказчиком данного отчета об оценке, выходящее за рамки целей предполагаемого использования результатов оценки</p> <p>Ни отчет целиком, ни одна из его частей (особенно заключение о стоимости, сведения об оценщике и Исполнителе, а также любая ссылка на их профессиональную деятельность) не могут распространяться посредством рекламы, PR, СМИ, почты, прямой пересылки и любых других средств коммуникации без предварительного письменного согласия и одобрения Исполнителя.</p> <p>Будущее сопровождение проведенной оценки, в том числе дача показаний и явка в суд, не требуется от оценщика и Исполнителя, если предварительные договоренности по данному вопросу не были достигнуты заранее в письменной форме.</p> <p>Результаты оценки стоимости объекта оценки основываются на информации, существующей на дату оценки, и могут быть признаны рекомендуемыми для целей совершения сделки с объектом оценки, если с даты составления отчета об оценке до даты совершения сделки с объектом оценки или даты представления публичной оферты прошло не более 6 месяцев.</p> <p>Все расчеты производятся оценщиками в программном продукте «Microsoft Excel». В расчетных таблицах, представленных в отчете, приводятся округленные значения показателей. Итоговые показатели определяются при использовании точных данных. Поэтому при пересчете итоговых значений по округленным данным результаты могут несколько не совпадать с указанными в отчете.</p> <p>Прочие допущения и ограничения, возникающие в процессе оценки, будут приведены в отчете об оценке.</p>

Источник информации: договор на проведение оценки

3. СВЕДЕНИЯ О ЗАКАЗЧИКЕ ОЦЕНКИ, ОЦЕНЩИКЕ И ИСПОЛНИТЕЛЕ

Таблица 5. Сведения о Заказчике, Оценщике и Исполнителе

Сведения о Заказчике	ООО «АланаГрупп» (ИНН 7707550234 ОГРН 1057747085990, адрес: 119048, г. Москва, ул. Усачева, 62, стр. 1, офис 25) в лице конкурсного управляющего Волохова Романа Николаевича, действующего на основании Решения Арбитражного суда города Москвы от 17.01.2019 по делу № А40-50964/18-70-67 «Б»
Сведения о юридическом лице, с которым Оценщик заключил трудовой договор	<p>Полное наименование: Общество с ограниченной ответственностью «ПроФФинанс»;</p> <p>Адрес местоположения: 119421, Москва, ул. Новаторов, д. 4, эт. 1, пом. V, комн. 1; ОГРН 1077746372813, дата присвоения 21 февраля 2007 года;</p> <p>Сведения о страховании гражданской ответственности Исполнителя: Имущественные интересы Исполнителя по договору, связанные с риском гражданской ответственности по обязательствам, возникающим вследствие причинение убытков третьим лицам, включая причинение вреда имуществу, при осуществлении оценочной деятельности, за нарушение договора на проведение оценки и (или) в результате нарушения требований к осуществлению оценочной деятельности, предусмотренных положением Федерального закона «Об оценочной деятельности в Российской Федерации», застрахованы в АО «АльфаСтрахование» по Договору обязательного страхования ответственности при осуществлении оценочной деятельности от 03.09.2018 № 0991R/776/20314/18 (срок действия договора: с 17.09.2018 по 16.09.2019). Страховая сумма - 10 000 000 рублей. тел.: (499) 390-94-67; (903) 748-00-78; e-mail: proffinans27@gmail.com</p>
Сведения об Оценщике	<p>Фамилия, имя, отчество: Трандина Виктория Александровна. Номер по реестру 009505 от 01.06.2015;</p> <p>Информация о членстве в саморегулируемой организации оценщиков: член Общероссийской общественной организации «Российское общество оценщиков» - саморегулируемая организация оценщиков, внесена Федеральной службой государственной регистрации, кадастра и картографии в Единый государственный реестр саморегулируемых организаций оценщиков 09 июля 2007 года за № 0003.</p> <p>Номер и дата выдачи документа, подтверждающего получение профессиональных знаний в области оценочной деятельности: Диплом о профессиональной переподготовке: серия ПП-I № 466775, выдан 31.05.2013 Федеральным Государственным Бюджетным Образовательным Учреждением Высшего Профессионального Образования «Алтайский государственный технический университет им. И.И.Ползунова». Сведения о страховании гражданской ответственности Оценщика: СПАО «Ингосстрах», номер договора о страховании: 433-121121/18/0325R/776/00002/18-009505, дата договора: 07.09.2018, ответственность застрахована на период с 01.01.2019 до 30.06.2020г., страховая сумма: 300 000 руб. Сведения о дополнительном страховании гражданской ответственности Оценщика: АО «АльфаСтрахование», номер договора о страховании: 0991R/776/90554/18, дата договора: 30.10.2018, ответственность застрахована на период с 01.11.2018 по 31.10.2019, страховая сумма: 3 000 000 руб. Стаж работы в оценочной деятельности: с 2015 г.</p> <p>Квалификационный аттестат в области оценочной деятельности №015079-1 от 05 октября 2018 г. Направление деятельности: «Оценка недвижимости». Действителен до 05 октября 2021 г.</p> <p>Место нахождения Оценщика: по месту нахождения юридического лица, с которым Оценщик заключил трудовой договор от 07.11.2018г.</p>
Сведения о независимости Оценщика	<p>Настоящим Оценщик Трандина В.А. подтверждает полное соблюдение принципов независимости, установленных ст. 16 Федерального закона от 29.07.1998 № 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации», при осуществлении оценочной деятельности и составлении настоящего отчета об оценке.</p> <p>Оценщик Трандина В.А. не является учредителем, собственником, акционером, должностным лицом или работником юридического лица - Заказчика, лицом, имеющим имущественный интерес в объекте оценки. Оценщик не состоит с указанными лицами в близком родстве или свойстве. Оценщик Трандина В.А. не имеет в отношении объекта оценки вещных или обязательственных прав вне договора и не является участником (членом) или</p>

	<p>кредитором юридического лица – заказчика, равно как и заказчик не является кредитором или страховщиком оценщика. Размер оплаты оценщику за проведение оценки объекта оценки не зависит от итоговой величины стоимости объекта оценки, указанной в настоящем отчете об оценке</p>
<p>Информация обо всех привлекаемых к проведению оценки и подготовке отчета об оценке организациях и специалистах</p>	<p>К проведению оценки и подготовке отчета об оценке сторонние организации и специалисты не привлекались</p>

Источник информации: информация Оценщика, информация Заказчика

4. ДОПУЩЕНИЯ, ИСПОЛЬЗОВАННЫЕ ОЦЕНЩИКОМ ПРИ ПРОВЕДЕНИИ ОЦЕНКИ

Оценка производится в предположении отсутствия каких-либо обременений оцениваемых прав, кроме указанных в правоудостоверяющих документах или справочной информации Заказчика (собственника), оценщик не несет ответственности ни за наличие скрытых фактов, ни за необходимость выявления таковых.

Оценка производится в предположении предоставления Заказчиком достаточной и достоверной информации по объектам оценки.

Отчет об оценке содержит профессиональное мнение оценщика относительно стоимости объекта оценки только в указанных целях и по состоянию на дату определения стоимости объекта оценки.

Оценщик считает достоверными общедоступные источники отраслевой и статистической информации, однако не делает никакого заключения относительно точности или полноты такой информации и принимают данную информацию как есть.

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

В рамках оказания услуг по оценке оценщик не проводит специальных экспертиз, в том числе юридическую экспертизу правового положения объекта оценки, строительно-техническую, технологическую и экологическую экспертизу объекта оценки, и инвентаризацию составных частей объекта оценки.

В случае, когда дата осмотра объекта оценки более поздняя, чем дата определения стоимости объекта оценки, Оценщик исходит из предположения, что за период с даты определения стоимости объекта оценки до даты осмотра объекта оценки качественных и количественных изменений объекта оценки не произошло.

Оценщик не гарантирует достижения результатов, прогнозируемых Заказчиком, так как различие между планируемыми и фактическими результатами может быть существенным. При этом достижение прогнозируемых результатов зависит не только от действий, планов и предположений менеджмента, но и от влияния макроэкономических факторов.

Данный отчет и итоговая стоимость, указанная в нем, могут быть использованы Заказчиком только для определенных целей, указанных в отчете.

Оценщик не несет ответственности за распространение Заказчиком данных отчета об оценке, выходящее за рамки целей предполагаемого использования результатов оценки.

Ни отчет целиком, ни одна из его частей (особенно заключение о стоимости, сведения об Оценщике, а также любая ссылка на их профессиональную деятельность) не могут распространяться посредством рекламы, PR, СМИ, почты, прямой пересылки и любых других средств коммуникации без предварительного письменного согласия и одобрения Оценщика.

Будущее сопровождение проведенной оценки, в том числе дача показаний и явка в суд, не требуется от Оценщика, если предварительные договоренности по данному вопросу не были достигнуты заранее в письменной форме.

Результаты оценки стоимости объекта оценки основываются на информации, существующей на дату оценки, и могут быть признаны рекомендуемыми для целей совершения

сделки с объектом оценки, если с даты составления отчета об оценке до даты совершения сделки с объектом оценки или даты представления публичной оферты прошло не более 6 месяцев.

Все расчеты производятся оценщиками в программном продукте «Microsoft Excel». В расчетных таблицах, представленных в отчете, приводятся округленные значения показателей. Итоговые показатели определяются при использовании точных данных. Поэтому при пересчете итоговых значений по округленным данным результаты могут несколько не совпадать с указанными в отчете.

В случае возникновения прочих дополнительных условий, допущений и ограничений, не указанных в данном разделе, они будут отмечены Оценщиком в соответствующей части отчета.

5. ПРИМЕНЯЕМЫЕ СТАНДАРТЫ И ЗАКОНЫ ОБ ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ

- Федеральный закон Российской Федерации «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» от 29 июля 1998 г., № 135-ФЗ в действующей редакции;
- Федеральный стандарт оценки «Общие понятия оценки, подходы и требования к проведению оценки (ФСО № 1) (утв. приказом Минэкономразвития РФ от 20 мая 2015 г. № 297);
- Федеральный стандарт оценки «Цель оценки и виды стоимости» (ФСО № 2) (утв. приказом Минэкономразвития РФ от 20 мая 2015 г. № 298);
- Федеральный стандарт оценки «Требования к отчету об оценке» (ФСО № 3) (утв. приказом Минэкономразвития РФ от 20 мая 2015 г. № 299);
- Федеральный стандарт оценки «Оценка недвижимости (ФСО № 7)», утвержденный Приказом Минэкономразвития России от 25.09.2014 № 611;
- Свод стандартов и правил РОО 2015 (ССО РОО 2015).

6. ОПИСАНИЕ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ С ПРИВЕДЕНИЕМ ССЫЛОК НА ДОКУМЕНТЫ, УСТАНОВЛИВАЮЩИЕ КОЛИЧЕСТВЕННЫЕ И КАЧЕСТВЕННЫЕ ХАРАКТЕРИСТИКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

6.1. ПЕРЕЧЕНЬ ДОКУМЕНТОВ, ИСПОЛЬЗОВАННЫХ ПРИ ПРОВЕДЕНИИ ОЦЕНКИ И УСТАНОВЛИВАЮЩИХ КОЛИЧЕСТВЕННЫЕ И КАЧЕСТВЕННЫЕ ХАРАКТЕРИСТИКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

Проведение анализа и расчетов, прежде всего, основывалось на информации об объектах оценки, полученной от Заказчика и в ходе независимых исследований, проведенных Оценщиком. Предполагается, что информация, представленная Заказчиком или сторонними специалистами, является надежной и достоверной. Недостаток информации восполнялся сведениями из других источников, имеющейся базы данных Оценщика и собственным опытом Оценщика.

С целью оценки степени пригодности объекта оценки для коммерческого использования были осмотрены прилегающие зоны (окружение).

В период проведения осмотра Оценщиком была проведена инспекция объекта – осмотр конструктивных элементов помещения.

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

- Выписка из ЕГРН от 29.07.2019 г.;
- Инвентаризационная опись №3 от 16.08.2019г.;
- Разрешение на ввод объекта в эксплуатацию от 12.10.2018г. №77-141000-008582-2018;
- Акт приемки-передачи объекта долевого строительства от 25.06.2019г.

6.2. ЮРИДИЧЕСКОЕ, ЭКОНОМИЧЕСКОЕ И СТРОИТЕЛЬНО-ТЕХНИЧЕСКОЕ ОПИСАНИЕ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

В состав объекта оценки входит нижеперечисленное в таблице нежилое помещение - апартаменты, расположенные в многоэтажной пристройке к гостиничному комплексу «Волга» по адресу: г. Москва, пер Докучаев, дом 2, строение 3.

Описание прав, подлежащих оценке в рамках настоящего отчета

Согласно данным Общества, оцениваемый объект принадлежит на праве собственности ООО «АланаГрупп» (ИНН 7707550234 ОГРН 1057747085990, адрес: 119048, г. Москва, ул. Усачева, 62, стр. 1, офис 25). Земельный участок под зданием, в котором располагается оцениваемый объект с кадастровым номером 77:01:0003041:11, категория земель - земли населённых пунктов, разрешенное использование - для размещения гостиниц и прочих мест временного проживания; площадь земельного участка составляет 8703 кв. м.

Таким образом, оценке подлежит право собственности на объект недвижимого имущества- нежилое помещение, расположенное на 6 этаже комплекса апартаментов по адресу: г. Москва, пер Докучаев, дом 2, строение 3.

Оцениваемое имущество находится в залоге: № 77:01:0003041:5608-77/001/2019-2 от 29.07.2019 (Залог в силу закона).

Таблица 6. Описание района расположения объекта оценки:

Наименование параметра	Характеристика
Административный округ	ЦАО
Район	Красносельский
Адрес расположения	г. Москва, Докучаев пер., д. 2 стр.3
Ближайшая станция метро	Сухаревская
Удаленность от метро	10 минут пешком
Типичное использование окружающей застройки	Преимущественно объекты жилого и коммерческого назначения
Транспортная доступность	Объект оценки расположен 400 м до Садового кольца. В 3 минутах езды проходят крупные транспортные магистрали: проспект Мира и проспект Академика Сахарова.
Экономическое местоположение	Объект недвижимого имущества расположен в жилой и коммерческой зоне на второй линии.
Социальная инфраструктура	Район обеспечен всеми объектами социальной инфраструктуры
Социальная репутация	Район с большим спросом на коммерческую и жилую недвижимость
Внешнее благоустройство	Территория благоустроена, перед объектом недвижимого имущества располагаются проезды и тротуары

Источник информации: анализ, проведенный Оценщиком

Ниже в таблице представлен перечень имущества, входящих в состав объекта оценки:

Таблица 7. Перечень имущества, входящего в состав объекта оценки:

№ п/п	Наименование	Месторасположение	Свидетельство о государственной регистрации права	Наличие обременения	Кадастровый номер	Общая площадь кв.м.
1	Нежилое помещение	г. Москва, пер Докучаев, дом 2, строение 3, помещение 70	№ 77:01:0003041:5608-77/001/2019-1 от 29.07.2019 (Собственность)	№ 77:01:0003041:5608-77/001/2019-2 от 29.07.2019 (Залог в силу закона)	77:01:0003041:5608	108,6

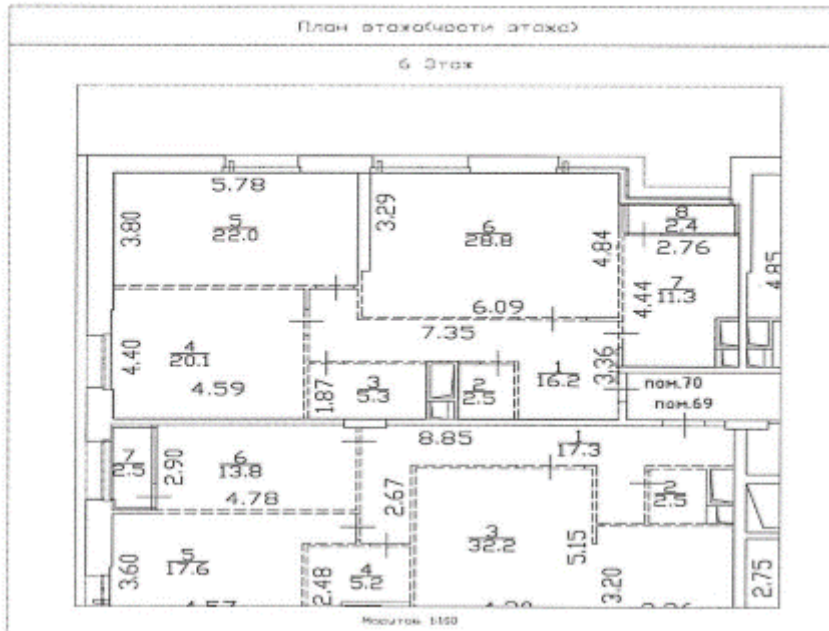
Нежилое помещение расположено на 6 этаже в комплексе апартаментов, который является многоэтажной пристройкой к гостиничному комплексу «Волга».

Комплекс апартаментов представляет собой 16-этажное здание, расположенное в историческом центре Москвы. Всего 400 м отделяют уютный зеленый микрорайон от Садового кольца. В 3 минутах езды проходят крупные транспортные магистрали: проспект Мира и проспект Академика Сахарова. Путь до ближайшей станции метро «Сухаревская» занимает не более 10 минут прогулочным шагом. В пешей доступности находятся еще три станции метрополитена: «Проспект Мира», «Красные ворота», «Комсомольская». От жилого комплекса можно быстро и удобно добраться в любую точку столицы, к железнодорожному вокзалу или в аэропорт. В непосредственной близости сосредоточены офисы крупнейших компаний, банки, посольства, самые престижные российские ВУЗы, лучшие медицинские учреждения.

За счет разноплановой развитой инфраструктуры района и отличной транспортной доступности апарт-комплекс является идеальным местом для комфортного проживания и одним из самых инвестиционно-привлекательных объектов недвижимости в ЦАО Москвы.

(Источник информации: <https://www.cian.ru/zhiloy-kompleks-dokuchaev-per-2-moskva-46265/>)

Рисунок 1. Схема расположения объекта оценки на 6 этаже.



Источник информации: Выписка из ЕГРН

Осмотр объекта проводился 10.09.2019г. Фотографии объекта оценки представлены в Приложении к настоящему Отчету. Право собственности на помещение принадлежит ООО «АланаГрупп» (ИНН 7707550234 ОГРН 1057747085990). Сведения о собственнике недвижимости приведены ниже в таблице.

Таблица 7. Сведения о Заказчике

Наименование	Описание
Полное наименование	Общество с ограниченной ответственностью «АланаГрупп»
Сокращенное наименование	ООО «АланаГрупп»
Дата государственной регистрации	25.05.2005
Основной государственный регистрационный номер	1057747085990
Юридический адрес	119048, г. Москва, ул. Усачева, 62, стр. 1, офис 25
Основной вид деятельности	69 Деятельность в области права и бухгалтерского учета
Балансовая стоимость объекта оценки по состоянию на дату предоставления информации	30 000 000 руб.

Источник информации: данные из договора на оценку из открытых источников

СВЕДЕНИЯ ОБ ОБРЕМЕНЕНИЯХ И ОГРАНИЧЕНИЯХ ОЦЕНИВАЕМОГО ПРАВА

Оцениваемым правом является право собственности. Оцениваемое имущество (имущественные права) обременено в силу закона.

В выписке из Единого государственного реестра недвижимости от 29.07.2019 г. указано на наличие ограничений или обременений прав собственника объекта недвижимости – ипотеки (№ 77:01:0003041:5608-77/001/2019-2 от 29.07.2019).

На основании Решения Арбитражного суда города Москвы по делу № А40-50964/18-70-67 «Б» от 17.01.2019г. Общество с ограниченной ответственностью «АланаГрупп» (ИНН 7707550234 ОГРН 1057747085990, адрес: 119048, г. Москва, ул. Усачева, 62, стр. 1, офис 25) признано несостоятельным должником (банкротом) и в отношении него открыто конкурсное производство.

Поскольку оценочные работы проводятся в рамках Федерального закона от 26.10.2002 №127-ФЗ «О несостоятельности (банкротстве)», оценка выполняется из предположения отсутствия каких-либо обременений оцениваемых прав.

Факторы и характеристики, относящиеся к объектам оценки, существенно влияющие на их стоимость, не выявлены.

Далее описание объекта оценки приведено в соответствии с данными технической документации, а также данными, предоставленными Заказчиком оценки (копии документов приведены в Приложении к настоящему отчету).

Описание здания, в котором расположено помещение

Оцениваемое нежилое помещение в многоэтажной пристройке к гостиничному комплексу «Волга», находящемуся в Красносельском районе Центрального административного округа города Москвы. Общее описание здания приведено ниже.

Таблица 8. Описание комплекса апартаментов, в котором расположен объект оценки

Наименование	Описание
Назначение	Многоэтажная пристройка к существующему гостиничному комплексу "Волга"
Адрес	г. Москва, Докучаев пер, дом 2 стр.3
Общая площадь, кв. м	30 187,0
Общая этажность здания	1) 19этажей; 2) 16этажей
Дата ввода в эксплуатацию	2018
Дата последнего капитального ремонта или реконструкции	Нет данных
Материал стен	Монолитные ж/б, кирпичные
Класс конструктивных систем	КС-3
Кадастровая стоимость, руб.	2 331 198 319,88
Права на ОКС	Данные отсутствуют
Ограничения (по данным Росреестра)	Данные отсутствуют
Внешнее состояние здания	Хорошее
Назначение здания, в котором находится объект оценки	Комплекс апартаментов с подземным паркингом
Класс здания	Бизнес-класс
Наличие подземного паркинга	Есть
Принадлежность к памятникам архитектуры	Нет
Коммуникации	Электричество - есть
	Центральное отопление - есть
	Канализация - есть
	Система вентиляции - есть
Техническое обустройство	Система оптоволоконной связи - есть; Телефон - есть; Телевидение - есть

Источник информации: данные, представленные Заказчиком

Подъезд к зданию заасфальтирован. Текущее использование – Комплекс апартаментов с подземным паркингом. Используется для проживания людей и административных целях. Ближайшее окружение: административные, торговые и жилые здания.

Описание объекта оценки

Таблица 9. Описание нежилого помещения общей площадью 108,6 кв.м.

Наименование	Описание
Объект права	Нежилое помещение
Адрес	г. Москва, Докучаев пер. д.2, стр. 3, помещение 70
Кадастровый номер	77:01:0003041:5608
Площадь, кв. м	108,60

Наименование	Описание
Этаж расположения	6 Этаж
Номер на поэтажном плане	6-ой этаж: помещение 70
Кадастровая стоимость, руб.	13 198 730,32
Дата определения стоимости	01.01.2019
Удельная кадастровая стоимость, руб./кв. м	121 535,27
Износ дома	1%
Элементы благоустройства	Электричество, отопление, водоснабжение, водоотведение
Право	№ 77:01:0003041:5608-77/001/2019-1 от 29.07.2019 (Собственность)
Ограничения	№ 77:01:0003041:5608-77/001/2019-2 от 29.07.2019 (Залог в силу закона)

Источник информации: данные, представленные Заказчиком.

Согласно Выписки из ЕГРН от 29.07.2019г., назначение объекта оценки - нежилое помещение общей площадью 108,6 кв.м.

Нежилое помещение относится к категории нежилое помещение свободного назначения.

Состояние объекта оценки- требуется отделка.

Описание конструктивных элементов комплекса апартментов

Описание подготовлено по результатам осмотра и данных технической документации.

Таблица 10. Описание конструктивных элементов здания и помещений

Наименование объекта недвижимости	Описание конструктивных элементов						Инженерные коммуникации	Техническое состояние (см. таблицу тех. сост.)	Текущее использование помещений
	Фундамент	Наружные и внутренние капитальные стены	Перегородки	Перекрытия	Кровля	Полы			
Многоэтажная пристройка к существующему гостиничному комплексу "Волга", кадастровый номер 77:01:0003041:543 6, общей площадью 30187,0 кв. м	Свайный или ленточный ж/б	Монолитные, ж/б, кирпичные	Монолитные, ж/б, кирпичные	Монолитные, ж/б	-	Плитка, бетон	Электричество, отопление, водоснабжение, водоотведение	Хорошее	Нежилое помещение

Источник информации: данные осмотра

6.3. РАСЧЕТ НАКОПЛЕННОГО ИЗНОСА И ВСЕХ ВИДОВ УСТАРЕВАНИЯ

Износ имущества – снижение стоимости имущества под действием различных причин, т.е. уменьшение полезности Объекта, а значит и его стоимости.

Физический износ. Физический износ имущества – износ имущества, связанный со снижением его работоспособности в результате как естественного физического старения, так и влияния внешних неблагоприятных факторов. Физический износ вызван физическим старением имущества, признаками которого являются потеря прочности, точности, снижение производительности. Здесь фактическое состояние имущества сравнивается с состоянием такого же нового объекта.

Определение физического износа зданий и помещений заключается в анализе отношения «эффективный возраст/ экономический срок жизни» согласно формуле:

$$И = ЭВ / ЭЖ,$$

где:

И – износ, %;

ЭВ – эффективный возраст, определяемый на основе технического состояния элементов/здания в целом;

ЭЖ – типичный срок экономической жизни.

Типичный срок экономической жизни определялся согласно методическим рекомендациям МРР-3.2.23-97.

Таблица 11. Типичные экономические сроки жизни для зданий и сооружений

КС	СПИ (Срок полезного использования)
КС-1	125
КС-2	80
КС-3	100
КС-4	100
КС-6	50
КС-7	50
КС-8	30,5
КС-9	44,5

КС	СПИ (Срок полезного использования)
КС-10	44,5
КС-11	37,5
КС-12	46
КС-13	25
КС-14	33,3
Здания	100
Сооружения	35

Источник: Методические рекомендации МРР-3.2.23-97

Эффективный возраст здания определяется в 1 год. Введен в эксплуатацию в 2018 г. Физический износ здания рассчитывался, в том числе, исходя из данных экспертной таблицы. Шкала технического состояния представлена ниже:

Таблица 12. Шкала оценок технического состояния объектов

Общая характеристика технического состояния	Оценка технического состояния	Физический износ, %
Повреждений и деформаций нет. Имеются отдельные, устраняемые при текущем ремонте, мелкие дефекты, не влияющие на эксплуатацию конструктивного элемента. Капитальный ремонт производится лишь на отдельных участках, имеющих относительно повышенный износ	Хорошее	0-20
Конструктивные элементы в целом пригодны для эксплуатации, но требуют некоторого капитального ремонта, который наиболее целесообразен именно на данной стадии	Удовлетворительное	21-40
Эксплуатация конструктивных элементов возможна лишь при условии значительного капитального ремонта	Неудовлетворительное	41-60
Состояние несущих конструктивных элементов аварийное, а ненесущих весьма ветхое. Ограниченное выполнение конструктивными элементами своих функций возможно лишь по проведению охранных мероприятий или полной смены конструктивного элемента	Ветхое	61-80
Конструктивные элементы - находятся в разрушенном состоянии. При износе 100% остатки конструктивного элемента полностью ликвидированы	Негодное	81-100

Источник: Методика определения аварийности строений разработана институтом МосжилНИИПроект в соответствии с постановлением Правительства Москвы от 23 августа 1997 г. N 643 по договору с Управлением городского заказа.

Техническое состояние определено, как «хорошее», а физический износ здания составляет 1%.

Функциональное устаревание. Функциональное устаревание (обесценивание) - есть потеря стоимости, вызванная появлением новых технологий. Оно может проявляться в излишке производственных мощностей, неадекватности, конструкционной избыточности, недостатке утилитарности или избытке переменных производственных затрат. Есть две категории функционального устаревания: избыток капитальных затрат и избыток производственных затрат.

По мнению Оценщика, данный вид устаревания не выявлен.

Экономическое устаревание. Экономическое устаревание (обесценивание) - есть потеря стоимости, обусловленная влиянием внешних факторов. Экономическое устаревание может быть вызвано целым рядом причин, таких как общеэкономические и внутриотраслевые изменения, в том числе сокращением спроса на определенный вид продукции и сокращением предложений или ухудшением качества сырья, рабочей силы, вспомогательных систем, сооружений и коммуникаций, а также правовые изменения, относящиеся к законодательству, муниципальным постановлениям, зонированию и административным распоряжениям.

По мнению Оценщика, данный вид устаревания не выявлен.

Определение накопленного износа

Накопленный износ – потеря стоимости, вызванная физическим разрушением, функциональным устареванием и экономическим устареванием. Накопленный (совокупный) износ (СИ) объектов определяется по формуле:

$$СИ = 1 - (1 - И_{физ}) * (1 - У_{фун}) * (1 - У_{эк}),$$

где:

Ифиз – физический износ;

Уфун – функциональное устаревание;

Уэк – внешнее (экономическое) устаревание или износ внешнего воздействия.

Ниже приведен расчет накопленного износа для здания.

Таблица 13. Расчет накопленного износа

Наименование	Ифиз, %	Уфун, %	Уэк, %	СИ, %
Многоэтажная пристройка к существующему гостиничному комплексу "Волга", кадастровый номер 77:01:0003041:5436, общей площадью 30 187 кв. м	1	0	0	1

Источник: расчет Оценщика

Физический износ объекта оценки соответствует физическому износу здания.

6.4. ОПИСАНИЕ МЕСТОПОЛОЖЕНИЯ

Объект оценки находится в Красносельском районе Центрального административного округа города Москвы. Центральный административный округ (ЦАО) расположен в центре Москвы и включает в себя 10 районов: Арбат, Басманный, Замоскворечье, Красносельский, Мещанский, Пресненский, Таганский, Тверской, Хамовники и Якиманка.

Центральный административный округ города Москвы располагается в центральной части столицы. Он является одним из 12 округов, на которые разделена Москва. Территория ЦАО составляет 66,18 кв. км, население – около 750 тыс. человек. Всего ЦАО состоит из 10 районов Москвы. Площадь округа занимает 6% на карте Москвы. Его границы практически идентичны черте города до 1912 года. Количество учреждений и организаций на территории ЦАО не имеет равных во всей столице. Тут расположено огромное количество театров, государственных учреждений (в том числе Кремль, большинство министерств РФ, Дом правительства РФ, Совет Федерации, Госдума), офисных зданий, торговых центров и др.

Шесть из девяти вокзалов Москвы находятся на территории Центрального административного округа. Все крупные промышленные предприятия и массивы стараются переносить с округа за черту города. На их месте организовываются культурные центры и офисы. Поэтому основное количество памятников культуры, как столицы, так и всей страны сосредоточены именно здесь. Особенно интересны такие культурные объекты, как Московский Кремль, Государственная Третьяковская галерея, Российская Государственная библиотека. Кроме того, на территории ЦАО располагаются крупные торговые залы (ГУМ, ЦУМ и др.), а также рестораны, кафе, бары и другие заведения.

(Источник информации: <https://www.moscowmap.ru/okruga/cao.html>)

Описание района. Красносельский район был образован 5 июля 1995 года, а муниципальное образование Красносельское 15 октября 2003 года и входит в состав Центрального административного округа (ЦАО). В Красносельском районе проживают 43,3 тыс. человек (на 1 января 2010 года), занимаемая площадь 4,96 км² и насчитывает 89 улиц. На территории Красносельского района располагаются шесть станций метро — Тургеневская, Комсомольская (Сокольнической линии), Комсомольская (Кольцевой линии), Сретенский бульвар и Красносельская и проходят четыре линии метро — Сокольническая линия, Кольцевая линия, Люблинско-Дмитровская линия и Калужско-Рижская линия. Район отличается наличием на его территории сразу трех железнодорожных вокзала Казанский вокзал, Ленинградский вокзал и Ярославский вокзал, что

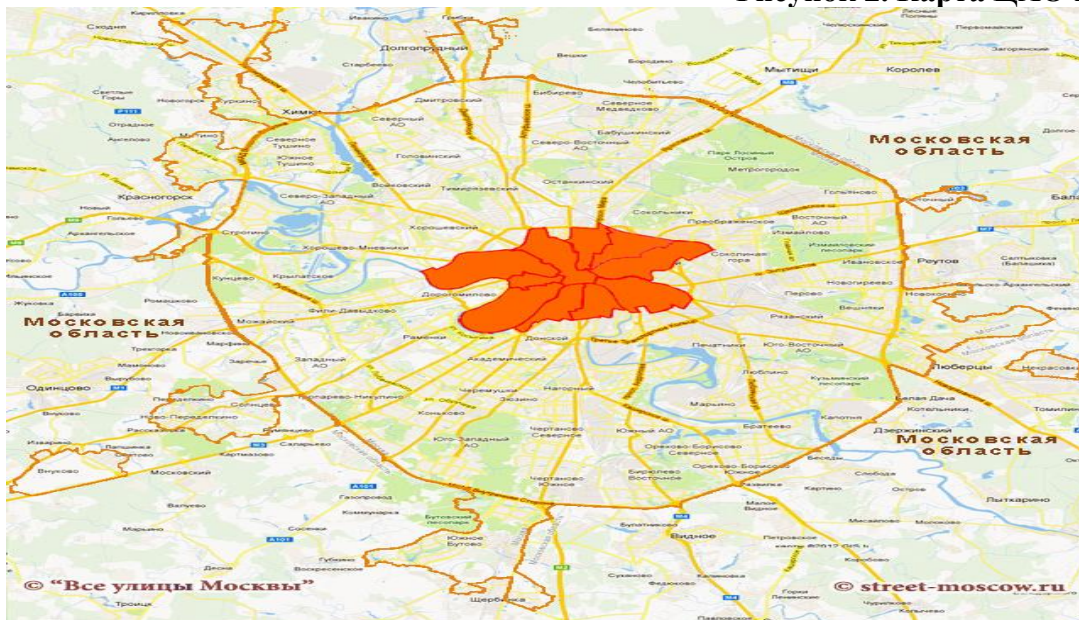
привело к развитию промышленных предприятий, так как пекарен, ткацких и кондитерских фабрик, молочного завода и т.д.

Граничит Красносельский район с Алексеевским районом (Северо-Восточный округ (СВАО)), районом Сокольники (Восточный округ (ВАО)), Басманным районом и Мещанским районом.

Самая главная достопримечательность Красносельского района – это Комсомольская площадь с тремя железнодорожными вокзалами и двумя линиями железной дороги — Октябрьской и Московской.

Красносельский район был назван в честь села Красное (от слова красивое) по завещанию великого князя Василия I его сыну Василию в 1423 году. Село Красное находилось под Москвой в начале дороги на Ярославль, в живописной местности с красивыми заливными лугами.

Рисунок 2. Карта ЦАО г. Москвы



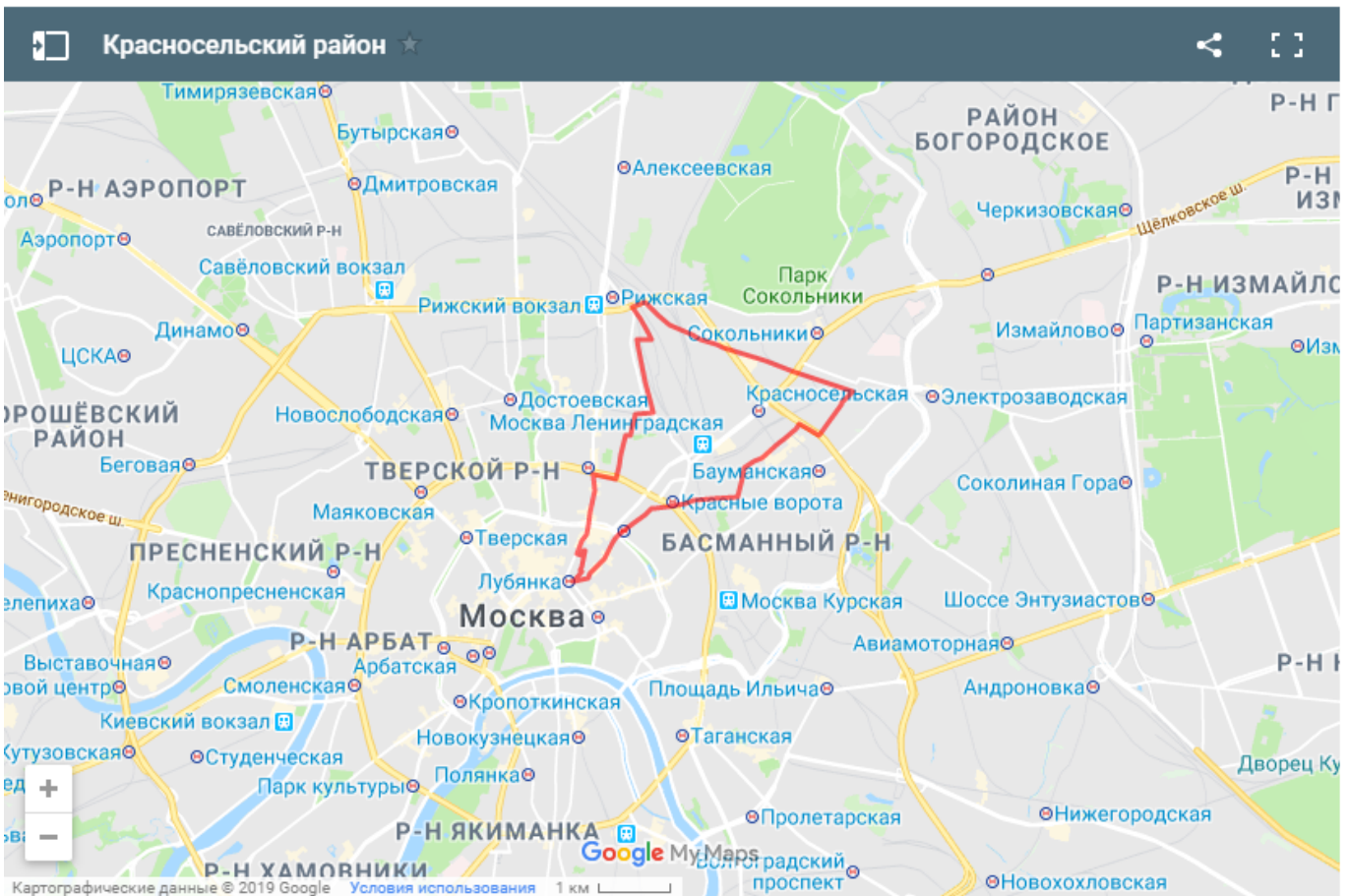
Источник информации: <http://street-moscow.ru/czentralnyj-okrug/czentralnyj-okrug-na-karte-moskvy.html>

Рисунок 3. Карта-схема ЦАО г. Москвы.

Карта-схема Центрального административного округа (ЦАО)



Рисунок 4. Схема расположения Красносельского района.



Источник информации: <http://street-moscow.ru/czentrallyj-okrug/kranoselskij-rajon.html>

Рисунок 5. Схематическое изображение объекта оценки на карте г. Москвы

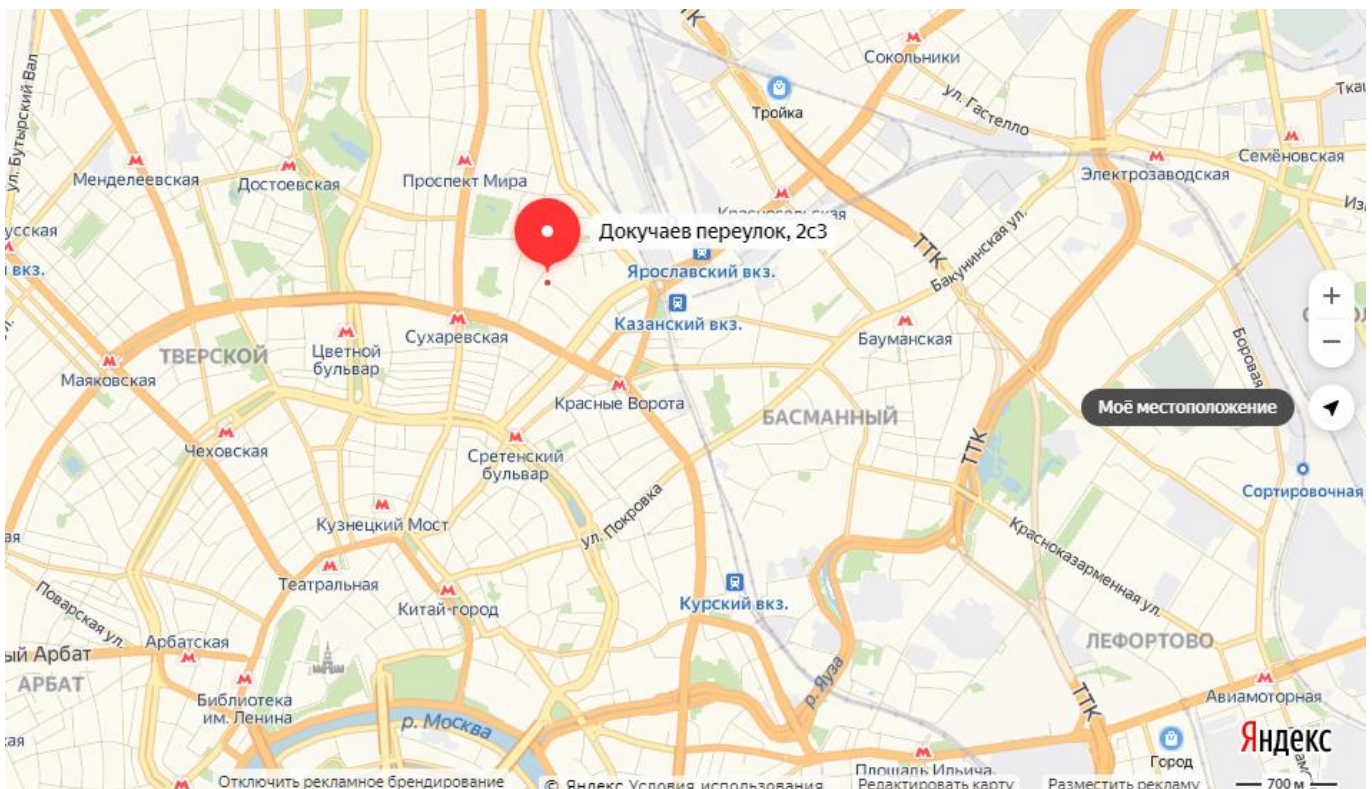
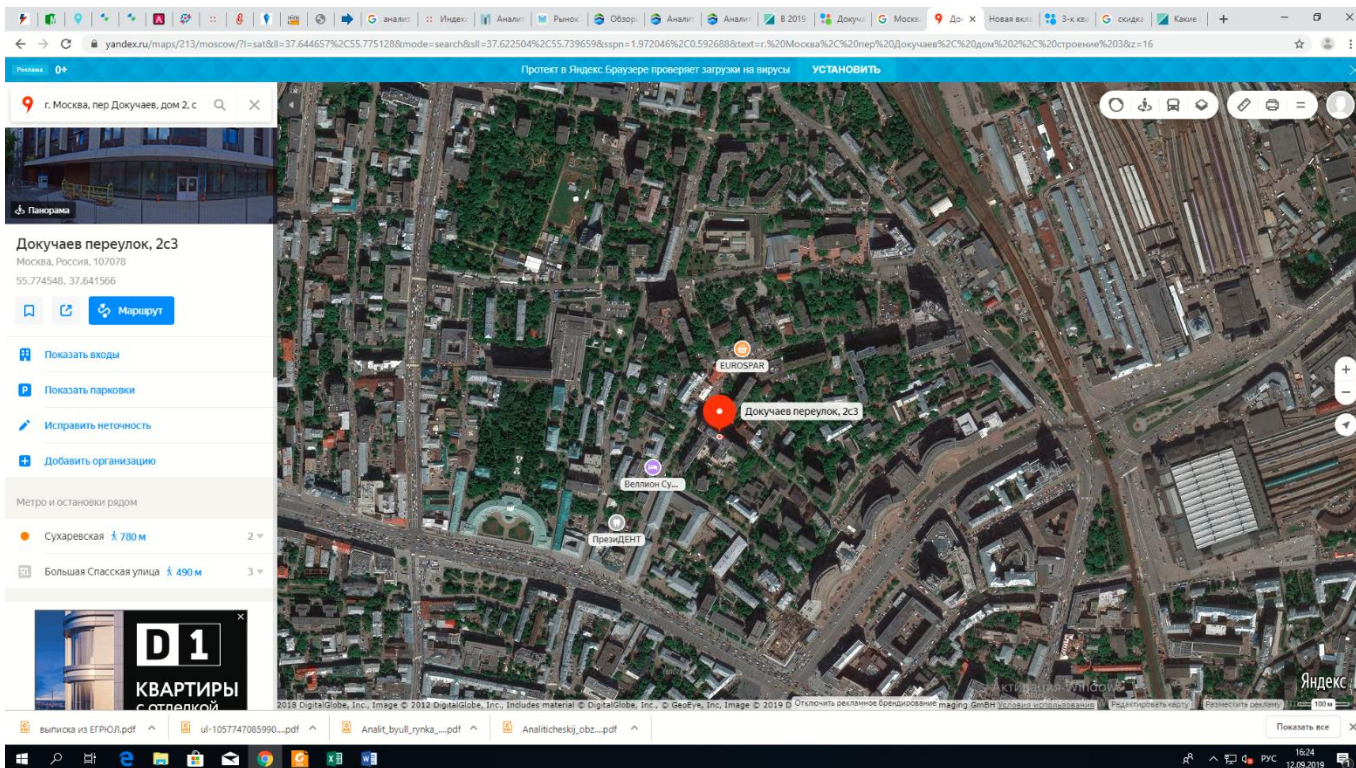


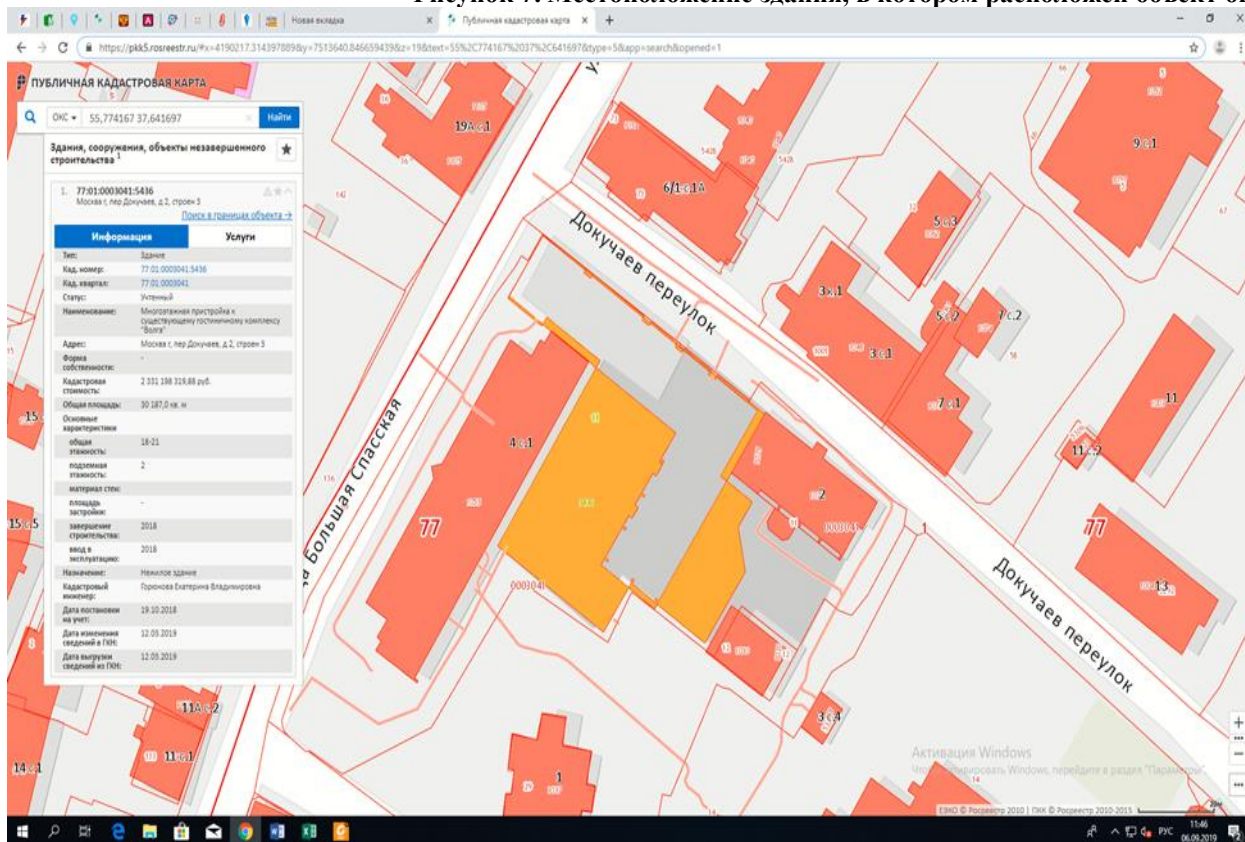
Рисунок 6. Местоположение оцениваемой недвижимости в пределах района



Источник информации: Яндекс карты

Близлежащая территория застроена жилыми и административными зданиями.

Рисунок 7. Местоположение здания, в котором расположен объект оценки



Источник информации: Публичная кадастровая карта, <http://pk5.rosreestr.ru>

7. АНАЛИЗ РЫНКА ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ, ЦЕНООБРАЗУЮЩИХ ФАКТОРОВ, А ТАКЖЕ ВНЕШНИХ ФАКТОРОВ, ВЛИЯЮЩИХ НА ЕГО СТОИМОСТЬ

7.1. МАКРОЭКОНОМИЧЕСКИЙ ОБЗОР¹

Рост ВВП, по оценке Минэкономразвития России, составил 0,8 % г/г во 2кв19 и 0,7 % г/г в целом за 1П19. В отраслевом разрезе во 2кв19, как и в 1кв19, основной вклад в экономический рост внесло промышленное производство. Динамика в других базовых отраслях – строительстве, торговле, транспортно-логистическом комплексе – оставалась слабой. Некоторое ускорение экономического роста во 2кв19 связано главным образом с сокращением отрицательного вклада оптовой торговли.

Во 2кв19 наблюдалось дальнейшее замедление потребительского спроса в условиях сохранения слабой динамики доходов населения. Рост оборота розничной торговли во 2кв19 продолжил замедление в годовом выражении, главным образом за счет непродовольственных товаров. Ухудшение годовой динамики наблюдалось также в сфере общественного питания и платных услуг населению.

Реальные располагаемые доходы во 2кв19 сократились на 0,2 % г/г (-2,5 % г/г кварталом ранее) на фоне опережающего роста процентных платежей по кредитам. По оценке Минэкономразвития России, негативный вклад опережающего роста процентных платежей составил -0,7 п.п. Рост реальных располагаемых доходов без учета процентов по кредитам в апреле–июне оценивается на уровне 0,5 % г/г. При этом динамика компонентов реальных доходов населения остается разнонаправленной. Оплата труда наемных работников и социальные трансферты с учётом инфляции демонстрируют положительную динамику. В то же время такие компоненты доходов, как доходы от предпринимательской деятельности, доходы от собственности и ненаблюдаемые доходы, в реальном выражении продолжают сокращаться.

Уровень безработицы сохраняется на историческом минимуме (4,6 % SA), что главным образом связано с ограничениями со стороны предложения трудовых ресурсов. Во 2кв19 продолжилось снижение численности рабочей силы как в годовом выражении, так и в терминах последовательных приростов. Отрицательную динамику демонстрировала численность и занятого, и безработного населения. О формировании негативной тенденции спроса на трудовые ресурсы свидетельствуют данные портала HeadHunter: в мае и июне количество вакансий, размещенных на портале, сокращалось в годовом выражении.

По оценке Минэкономразвития России, инвестиции в основной капитал во 2кв19 демонстрировали околонулевую динамику, что в том числе связано с сокращением инвестиционных расходов федерального бюджета по сравнению с соответствующим периодом предыдущего года (на -11,9 % г/г в январе–мае). Отрицательный вклад данного фактора в годовые темпы роста инвестиций в основной капитал за период с начала года оценивается на уровне -0,9 п.п.

Во 2кв19 индикаторы инвестиционного спроса демонстрировали слабую динамику: в апреле–июне выпуск отечественного оборудования и строительных материалов по-прежнему рос умеренными темпами, продолжилось падение инвестиционного импорта машин и оборудования, годовые темпы роста объема строительных работ с начала текущего года сохраняются вблизи нулевой отметки.

Внешний спрос также оказывал негативное воздействие на уровень экономической активности. Экспорт товаров и услуг во 2кв19 сократился в годовом выражении впервые с сентября 2016 года. В апреле–июне нефтегазовый экспорт снизился на 8,1 % г/г, ненефтегазовый – на 5,0 % г/г, что было связано как с динамикой цен, так и с сокращением физических объемов экспорта по большинству товарных групп.

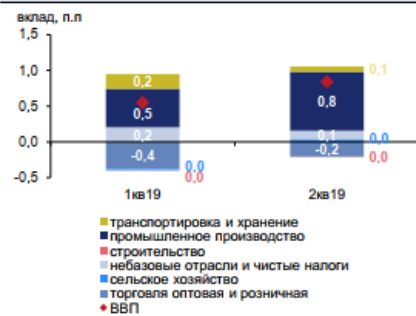
Производственная активность

Рост ВВП, по оценке Минэкономразвития России, составил 0,8 % г/г во 2кв19 и 0,7 % г/г в целом за 1П19. Как и в 1кв19, основной положительный вклад в динамику ВВП в апреле–июне внесла промышленность (0,8 п.п.). Отрицательный вклад оптовой и розничной торговли снизился вдвое по

¹ Источник информации: Министерство экономического развития РФ, <http://economy.gov.ru/>

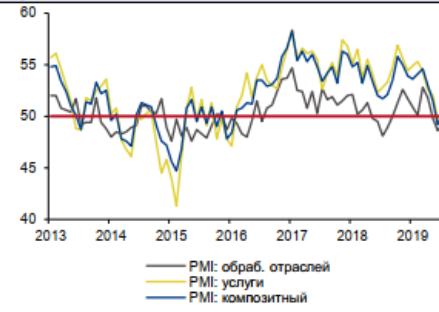
сравнению с предшествующим кварталом (до -0,2 п.п. во 2кв19). Вместе с тем транспортнологистический комплекс и строительство продолжили демонстрировать слабую динамику. Вклад небазовых видов деятельности, по оценке, во 2кв19 оставался околонулевым.

Рис. 1. Во 2кв19 динамика ВВП оставалась слабой



Источник: Росстат, расчеты Минэкономразвития России.

Рис. 2. Композитный индекс PMI в июне опустился ниже 50



Источник: Markit, расчеты Минэкономразвития России. Значение выше 50 означает расширение производства.

Ускорение роста промышленного производства во 2кв19 (до 3,0 % г/г после 2,1 % г/г в 1кв19) было обеспечено узким кругом отраслей.

Выпуск обрабатывающей промышленности во 2кв19 увеличился на 2,4 % г/г (по сравнению с 1,3 % г/г в 1кв19). Основной вклад в улучшение его динамики внесли машиностроение и металлургия. Ускорение роста по итогам 2кв19 также продемонстрировал химический комплекс.

Вместе с тем другие основополагающие несырьевые отрасли – пищевая промышленность, деревообработка, производство стройматериалов и прочей неметаллической минеральной продукции – в апреле–июне продемонстрировали замедление роста. Ухудшение годовой динамики наблюдалось также в нефтепереработке (-1,6 % г/г во 2кв19 после роста на 2,0 % г/г кварталом ранее).

Рост добычи полезных ископаемых продолжил замедляться (до 3,3 % г/г во 2кв19 после 4,7 % г/г в 1кв19). Снижение годовых темпов роста в нефтяной отрасли было обусловлено в первую очередь выполнением Россией договоренностей в рамках соглашения ОПЕК+1. Замедление во 2кв19 наблюдалось и в других отраслях добывающего комплекса – угольной, газовой, добыче металлических руд. Вместе с тем производство сжиженного природного газа продолжало демонстрировать высокие годовые темпы роста (66,3 % г/г во 2кв19 после 61,6 % г/г в 1кв19).

Низкий уровень экономической активности во 2кв19 нашел отражение в динамике ее оперативных индикаторов.

Композитный индекс PMI снизился до 51,4 в среднем за 2кв19 (по сравнению с 54,9 в 1кв19). В июне индекс опустился ниже отметки 50 за счет динамики обеих его компонент (индекс PMI обрабатывающих отраслей, индекс PMI сферы услуг). При этом в сфере услуг значение индекса PMI ниже 50 было зафиксировано впервые с января 2016 года. В июле композитный индекс PMI скорректировался до уровня 50,4.

Во 2кв19 резко снизилась погрузка грузов на железнодорожном транспорте (-3,7 % г/г после роста на 0,7 % г/г в 1кв19). Основной вклад в указанное снижение внесли товарные группы с наибольшим весом – уголь, нефть и нефтепродукты. Вместе с тем ухудшение годовой динамики погрузки наблюдалось и другим видам грузов – черным металлам, химическим удобрениям, лесным грузам.

В июле погрузка грузов на железнодорожном транспорте продемонстрировала нулевую динамику по отношению к соответствующему месяцу прошлого года.

Темп роста потребления электроэнергии, очищенный от сезонного, календарного и температурного факторов, во 2кв19 несколько снизился (до 1,8 % г/г после 2,0 % г/г в 1кв19). Вместе с тем в июле показатель продемонстрировал отрицательную годовую динамику (-0,1 % г/г) впервые с 1кв16.

Рис. 3. Погрузка грузов на железнодорожном транспорте в апреле–июне резко упала



Источник: РЖД, расчеты Минэкономразвития России.

Рис. 4. Темп роста потребления электроэнергии во 2кв19 несколько снизился



Источник: СО ЕЭС, расчеты Минэкономразвития России.

Таблица 1. Показатели деловой активности

в % к соотв. периоду предыдущего года	2кв19	июн.19	май.19	апр.19	1кв19	2018	2017
ВВП	0,8*	0,7*	0,1*	1,8*	0,5	2,3	1,6
Сельское хозяйство	1,2	1,1	1,0	1,4	1,1	-0,6	2,9
Строительство	0,1	0,1	0,2	0,0	0,2	5,3	-1,2
Розничная торговля	1,5	1,4	1,4	1,6	1,9	2,8	1,3
Грузооборот транспорта	1,3	0,3	0,9	2,6	2,2	2,9	5,6
Промышленное производство	3,0	3,3	0,9	4,6	2,1	2,9	2,1
Добыча полезных ископаемых	3,3	2,3	2,8	4,2	4,7	4,1	2,1
добыча угля	-0,1	-0,9	0,2	0,1	3,1	4,2	3,7
добыча сырой нефти и природного газа	3,1	2,3	2,8	4,0	4,5	2,8	0,4
добыча металлических руд	5,3	3,3	6,2	6,4	10,9	4,6	3,5
добыча прочих полезных ископаемых	1,4	1,8	-7,7	9,8	-3,5	4,0	15,6
Обрабатывающие производства	2,4	3,4	-1,0	4,7	1,3	2,6	2,5
пищевая промышленность	0,7	-1,9	-1,2	5,1	4,0	4,4	1,5
легкая промышленность	-4,6	-6,2	-6,8	-1,0	-2,6	2,3	5,4
деревобработка	3,1	0,9	1,2	7,3	7,3	11,7	3,9
производство кокса и нефтепродуктов	-1,6	-4,8	-4,3	4,3	2,0	1,8	1,1
химический комплекс	5,1	3,1	-0,9	12,9	3,3	3,3	5,8
производство прочей неметаллической минеральной продукции	5,8	1,7	5,4	10,5	8,4	4,4	11,2
металлургия	3,9	13,4	-0,8	-0,7	2,6	1,6	0,8
машиностроение	-4,6	-0,9	-9,5	-3,3	-7,7	1,2	5,6
прочие производства	6,7	2,9	5,3	11,7	6,9	1,4	-2,3
Обеспечение электроэнергией, газом и паром	1,5	2,5	1,8	1,0	-1,5	1,6	-0,4
Водоснабжение, водоотведение, утилизация отходов	2,1	-1,8	0,8	7,4	0,9	2,0	-2,1

Источник: Росстат, расчеты Минэкономразвития России.
* Оценка Минэкономразвития России.

Индекс производства продукции сельского хозяйства в июне незначительно ускорился в годовом выражении – до 1,1 % г/г после 1,0 % г/г в мае. В поквартальном выражении индекс вырос на 0,1 % м/м (с исключением сезонного и календарного факторов) после околонулевой динамики в апреле–мае.

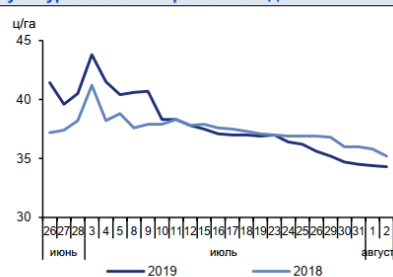
Основной вклад в увеличение годовых темпов роста внес сектор растениеводства при увеличении размеров посевных площадей большинства сельскохозяйственных культур, а также опережении традиционного календарного графика в период посевной кампании.

По предварительным данным Росстата (по сельскохозяйственным организациям, крестьянским (фермерским) хозяйствам и индивидуальным предпринимателям) посевные площади зерновых и зернобобовых культур в текущем году увеличились на 0,6 %, подсолнечника – на 5,0 %, сахарной свеклы – на 1,7 % (по данным культурам доля хозяйств населения незначительна – менее 1 % в 2018 году). По овощам размер посевных площадей на 5,7 % выше уровня прошлого года, по картофелю, напротив, наблюдается снижение на 1,7 %. Вместе с тем без учета хозяйств населения, данные являются недостаточно репрезентативными: доля хозяйств населения в общем объеме производства в 2018 г. по овощам и картофелю составляла соответственно 65,6 % и 76,5 процента.

По данным Минсельхоза России, темпы уборки значительно опережают прошлогодние на фоне более раннего начала уборочной кампании в южных регионах страны вследствие установившихся благоприятных погодных условий, способствовавших ускоренному развитию и созреванию культур.

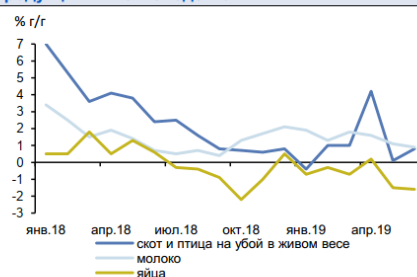
По состоянию на 2 августа размер обработанных площадей зерновых и зернобобовых культур на 21,6 % превышает прошлогодние показатели, намолот – на 19,7 %. Вместе с тем сохранявшаяся в июле на юге жаркая сухая погода и дефицит осадков способствовали снижению влагообеспеченности растений, что вызвало их повреждение и, как следствие, ухудшение показателей урожайности. Так, если в начале июля урожайность зерновых и зернобобовых в среднем на 5 % превышала уровень прошлого года, то по состоянию на 2 августа она была на 1,4 % ниже.

Рис. 5. Урожайность зерновых и зернобобовых культур отстает от прошлого года



Источник: Минсельхоз России, расчеты Минэкономразвития России.

Рис. 6. Сохраняется умеренный рост производства продукции животноводства



Источник: Росстат, расчеты Минэкономразвития России.

По картофелю и овощам, по данным Минсельхоза России (без учета хозяйств населения), ситуация со сбором к началу августа нормализовалась. Так, по состоянию на 2 августа, показатели сбора превышают прошлогодние – на 21,7 % по картофелю и на 3,5 % по овощам (в середине июля показатели были значительно хуже – отставание по сбору составляло в среднем 21 % и 32 % соответственно).

Также сохраняется положительный вклад сектора животноводства в динамику сводного индекса производства сельскохозяйственной продукции. Так, рост производства скота и птицы на убой (в живом весе) ускорился до 0,8 % г/г в июне после 0,1 % г/г в мае. Продолжается рост объемов производства молока (на 0,9 % г/г в июне против 1,1 % г/г месяцем ранее). Вместе с тем на фоне снижения поголовья птицы (на 1,6 % г/г за январь–июнь по отношению к соответствующему периоду прошлого года) второй месяц подряд снижается объем производства яиц.

Внутренний спрос

Во 2кв19 наблюдалось дальнейшее ослабление потребительского спроса.

Рост розничных продаж во 2кв19 замедлился до 1,5 % г/г по сравнению с 1,9 % г/г в 1кв19 и 2,8 % г/г в 2018 году. Замедление розничного товарооборота произошло за счет непродовольственных товаров, что также подтверждается данными по автомобильному рынку: продажи новых легковых автомобилей во 2кв19 снизились на 4,2 % г/г (после -0,3 % г/г в 1кв19).

Об охлаждении потребительского спроса свидетельствует и динамика его компонентов, не включаемых в розничный товарооборот. Рост оборота организаций общественного питания в апреле–июне замедлился до 4,3 % г/г после 6,2 % г/г в 1кв19. Объем платных услуг населению второй квартал подряд демонстрирует отрицательную динамику в годовом выражении. Покупки в зарубежных Интернет-магазинах в 1кв19 продолжили снижение (-15,4 % г/г в рублях, -27,2 % г/г в долларовом эквиваленте), несмотря на укрепление рубля в начале года.

Рис. 7. Рост розничного товарооборота во 2кв19 замедлился



Источник: Росстат, расчеты Минэкономразвития России.

Рис. 8. Продажи новых легковых автомобилей продолжают снижение



Источник: АЕБ, расчеты Минэкономразвития России.

Единственным сегментом потребительского рынка, где во 2кв19 наблюдалось ускорение роста, были услуги авиа- и железнодорожных перевозок. Темпы роста пассажирских авиаперевозок на зарубежных направлениях во 2кв19 увеличились до 19,5 % г/г с 15,5 % г/г в 1кв19. Рост перевозок пассажиров на сети ОАО «РЖД» ускорился во 2кв19 до 3,1 % г/г (+3,0 % г/г в 1кв19), преимущественно за счет отправлений в дальнем следовании. Вместе с тем данный эффект был связан в первую очередь с календарным фактором – более длинными, чем в 2018 году, майскими праздниками.

Рис. 9. Рост пассажирских авиаперевозок во 2кв19 ускорился во многом из-за календарного фактора



Источник: Росавиация, расчеты Минэкономразвития России.

Рис. 10. Индекс потребительских настроений сохраняется на низких уровнях



Источник: Банк России, расчеты Минэкономразвития России.

Индекс потребительских настроений, рассчитываемый инФОМ по заказу Банка России, в апреле–июне сохранялся на пониженных уровнях, наблюдаемых с середины прошлого года. В среднем за 2кв19 его значение снизилось до 90,8 пунктов (SA) по сравнению с 91,9 пунктов (SA) в 1кв19.

По оценке Минэкономразвития России, инвестиции в основной капитал во 2кв19 демонстрировали околонулевую динамику, что связано в том числе с сокращением инвестиционных расходов федерального бюджета по сравнению с соответствующим периодом предыдущего года (на -11,9 % г/г в январе–мае). Отрицательный вклад данного фактора в динамику инвестиций в основной капитал за период с начала года оценивается на уровне -0,9 п.п.

Динамика оперативных индикаторов инвестиционной активности во 2кв19 оставалась слабой.

Годовые темпы роста объема строительных работ с начала текущего года сохраняются вблизи

нулевой отметки. Инвестиционный импорт машин и оборудования из стран дальнего зарубежья в апреле–июне снизился на 3,6 % г/г (-6,3 % г/ в 1кв19). Рост выпуска отечественной машиностроительной продукции инвестиционного назначения во 2кв19 замедлился по сравнению с январем–мартом.

Рис. 11. В строительстве во 2кв19 продолжалась стагнация



Источник: Росстат, расчеты Минэкономразвития России.

Рис. 12. Инвестиционный импорт из стран дальнего зарубежья остается стабильным в абсолютном выражении



Источник: ФТС, расчеты Минэкономразвития России.

Таблица 2. Показатели потребительской активности

	6 мес	2кв19	июн.19	май.19	апр.19	1кв19	2018	2017	2016
Оборот розничной торговли									
в % к соотв. периоду предыдущего года	1,7	1,5	1,4	1,4	1,6	1,9	2,8	1,3	-4,8
в % к предыдущему периоду (SA)	-	0,3	0,1	0,1	0,1	0,3	-	-	-
Продовольственные товары									
в % к соотв. периоду предыдущего года	1,6	1,6	1,4	1,7	1,5	1,5	2,1	1,1	-5,2
в % к предыдущему периоду (SA)	-	0,6	0,2	0,2	0,2	0,5	-	-	-
Непродовольственные товары									
в % к соотв. периоду предыдущего года	1,8	1,4	1,5	1,0	1,7	2,2	3,5	1,5	-4,5
в % к предыдущему периоду (SA)	-	0,2	0,3	0,1	-0,1	0,0	-	-	-
Платные услуги									
в % к соотв. периоду предыдущего года	1,2	-1,5	-3,5	-1,0	-0,4	-0,8	1,4	1,4	0,7
в % к предыдущему периоду (SA)	-	-0,4	-0,7	0,0	-0,2	-0,3	-	-	-

Источник: Росстат, расчеты Минэкономразвития России.

Таблица 3. Показатели инвестиционной активности

	2кв19	июн.19	май.19	апр.19	1кв19	2018	2017
Инвестиции в основной капитал							
% к соответствующему периоду предыдущего года						0,5	4,3
% к предыдущему периоду (SA)						-0,1	4,8
Строительство							
% к соответствующему периоду предыдущего года	0,1	0,1	0,2	0,0	0,2	5,3	-1,2
% к предыдущему периоду (SA)	0,9	-0,2	0,2	-0,1	-0,6		
Производство инвестоваров							
% к соответствующему периоду предыдущего года	2,8	3,3	0,7	4,7	5,0	8,4	13,2
% к предыдущему периоду (SA)	0,5	3,2	-0,7	-0,6	1,3		
Импорт инвестоваров из дальнего зарубежья							
% к соответствующему периоду предыдущего года	-3,6	-4,9	-10,5	5,0	-6,3	-4,4	28,5
% к предыдущему периоду (SA)	-1,8	2,0	-6,8	3,2	3,0		
Импорт инвестиционных товаров							
% к соответствующему периоду предыдущего года			7,1	0,6	-12,4	-14,3	40,6
% к предыдущему периоду (SA)			5,1	6,4	5,9		
Грузоперевозки инвест. товаров							
% к соответствующему периоду предыдущего года	-1,9	2,0	-5,4	-2,2	-4,4	-6,7	-4,8
% к предыдущему периоду (SA)	-4,3	2,8	-1,3	-0,9	3,9		

Источник: ФТС, Росстат, расчеты Минэкономразвития России.

Рынок труда и доходы населения

Во 2кв19 наблюдалось ускорение роста заработных плат после слабой динамики в начале года.

По предварительным данным Росстата, рост реальной заработной платы во 2кв19 ускорился до 2,3 % г/г (+1,3 % г/г в 1кв19). Вклад в улучшение динамики показателя внесли как увеличение номинальных темпов роста заработных плат, так и замедление потребительской инфляции начиная с апреля текущего года.

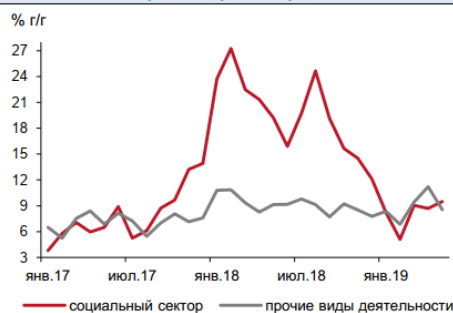
Темпы роста оплаты труда в социальном секторе с начала текущего года соответствуют их динамике в целом по экономике. За 5 месяцев текущего года темп роста номинальных заработных плат в социальном секторе составил 8,1 % г/г по сравнению с 8,9 % г/г в частном секторе.

Рис. 15. Рост заработных плат ускорился во 2кв19



Источник: Росстат, расчеты Минэкономразвития России. Июнь 2019 г. – оценка Росстата.

Рис. 16. Динамика заработных плат в социальном и частном секторе синхронизировалась

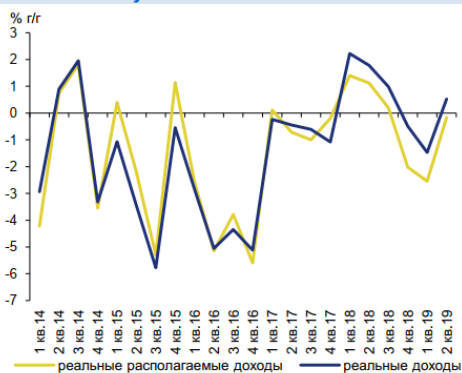


Источник: Росстат, расчеты Минэкономразвития России.

Во 2кв19 реальные доходы населения продемонстрировали рост на 0,5 % г/г после падения на 1,5 % г/г в 1кв19.

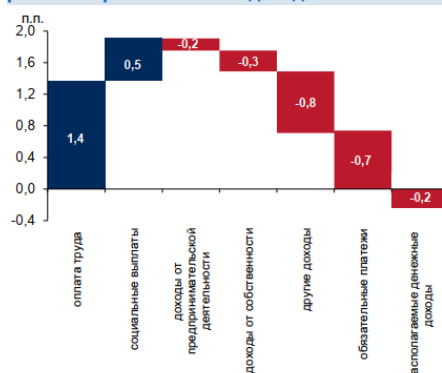
Различные доходные компоненты продемонстрировали разнонаправленную динамику. С одной стороны, достаточно высоким остается рост оплаты труда наемных работников в реальном выражении (2,0 % г/г – во 2кв19). Также отмечается положительная динамика социальных трансфертов с учётом инфляции (рост на 2,4 % г/г во 2кв19 после снижения на 1,6 % г/г в 1кв19). С другой стороны, такие компоненты доходов, как доходы от предпринимательской деятельности, доходы от собственности и ненаблюдаемые доходы, по оценке Минэкономразвития России, в реальном выражении продолжают сокращаться.

Рис. 17. Динамика реальных доходов во 2кв19 вышла в положительную область



Источник: Росстат, расчеты Минэкономразвития России.

Рис. 18. Вклады компонентов в динамику реальных располагаемых доходов за 2кв19



Источник: Росстат, расчеты Минэкономразвития России.

Реальные располагаемые доходы во 2кв19 сократились на 0,2 % г/г (-2,5 % г/г кварталом ранее) на фоне опережающего роста обязательных платежей (на 5,5 % г/г в реальном выражении во 2кв19 после 6,6 % г/г в 1кв19). По оценке Минэкономразвития России, негативный вклад обязательных платежей (-0,7 п.п.) был почти полностью связан с динамикой процентных платежей по кредитам населению. Рост реальных располагаемых доходов без учета процентов по кредитам в апреле–июне оценивается на уровне 0,5 % г/г.

Уровень безработицы во 2кв19 сохранился на минимальном уровне, достигнутом в марте (4,6 % SA от рабочей силы).

Во 2кв19 численность рабочей силы (с исключением сезонности) замедлила снижение по сравнению с предшествующим кварталом. Средняя численность занятого населения в апреле–июне снизилась на 150,6 тыс. чел. SA (-354,3 тыс. чел. SA в 1кв19), в то время как численность безработных сократилась на -37,9 тыс. чел. SA (-100,8 тыс. чел. SA в предшествующем квартале). Вместе с тем оба показателя продолжают снижение в годовом выражении (-1,1 % г/г и -5,3 % г/г).

В то же время данные портала HeadHunter сигнализируют о сокращении спроса на трудовые ресурсы.

Количество вакансий, размещенных на портале, в мае и июне сокращалось по отношению к соответствующим месяцам прошлого года (в июне – на 7 % г/г). В то же время количество резюме демонстрирует положительную, хотя и замедляющуюся, годовую динамику. В результате hh-индекс, показывающий соотношение активных резюме к вакансиям, во 2кв19 вырос до 6,2 по сравнению с 5,4 за аналогичный период прошлого года, тогда как на протяжении 2018 г. и в начале 2019 г. показатель демонстрировал снижение в годовом выражении.

Рис. 19. Безработица сохраняется на рекордно низких уровнях



Источник: Росстат, расчеты Минэкономразвития России.

Рис. 20. Данные портала HeadHunter фиксируют сокращение числа вакансий



Источник: HeadHunter, расчеты Минэкономразвития России.

Таблица 4. Показатели рынка труда

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

* Данные за 2016–2017 гг. представлены по возрастной группе «15–72 года», за 2018 год – по возрастной группе «15 лет и старше».
 ** Данные за 2016 год представлены по возрастной группе «15–72 года», за 2017–2018 год – по возрастной группе «15 лет и старше».

Источник: Росстат, расчеты Минэкономразвития России.

Платежный баланс

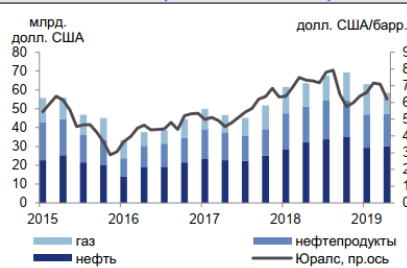
Во 2кв19 профицит счета текущих операций сократился до 12,1 млрд. долл. США по сравнению с 17,9 млрд. долл. США во 2кв18. Основной вклад в ухудшение динамики текущего счета в апреле–июне внесло падение экспорта товаров и услуг по сравнению с аналогичным периодом прошлого года (-5,9 % г/г после роста на 1,0 % г/г в 1кв19). Отрицательная динамика показателя была зафиксирована впервые с 3кв16. Импорт товаров и услуг в апреле–июне продолжил снижение в годовом выражении (-2,1 % г/г во 2кв19 после -3,0 % г/г кварталом ранее).

Рис. 21. Профицит текущего счета во 2кв19 снизился в годовом выражении



Источник: Банк России, расчеты Минэкономразвития России.

Рис. 22. Снижение во 2кв19 продемонстрировали все компоненты нефтегазового экспорта



Источник: Банк России, расчеты Минэкономразвития России.

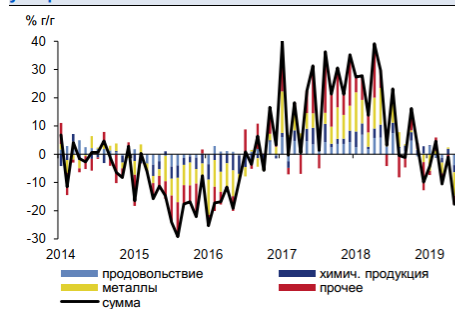
Нефтегазовый экспорт во 2кв19 сократился на 8,1 % г/г (после роста на 2,4 % г/г в 1кв19) в первую очередь за счет снижения физических объемов поставок. По данным ФТС России, в апреле–

мае 2019 г. физический объем экспорта нефти и нефтепродуктов сократился на 10,6 % г/г и 8,2 % г/г соответственно, естественного природного газа – на 12,1 % г/г. Вместе с тем объем экспорта СПГ в апреле–мае, как и в 1кв19, продолжал расти высокими темпами благодаря запуску в декабре 2018 г. третьей очереди завода «Ямал-СПГ».

Вклад в снижение нефтегазового экспорта во 2кв19 внес и ценовой фактор. При этом снижение среднеконтрактных экспортных цен на естественный природный газ на 8,7 % г/г в апреле–мае было отчасти компенсировано ростом цен на экспорт российской нефти на +1,3 % г/г за тот же период.

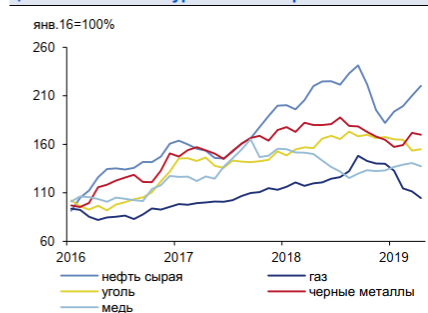
Сокращение ненефтегазового экспорта во 2кв19 ускорилось (до -5,0 % г/г в стоимостном выражении после -1,4 % г/г в 1кв19). Снижение ненефтегазового экспорта стало результатом ухудшения как динамики физических объемов поставок, так и ценовой конъюнктуры по большинству товаров, что стало следствием ослабления внешнего спроса.

Рис. 23. Падение ненефтегазового экспорта ускорилось...



Источник: ФТС, расчеты Минэкономразвития России.

Рис. 24. ... в том числе под влиянием ухудшения ценовой конъюнктуры внешних рынков



Источник: ФТС, расчеты Минэкономразвития России.

Экспорт угля в стоимостном выражении во 2кв19 продемонстрировал снижение по отношению к соответствующему периоду предыдущего года (-0,7 % г/г) после 10 кварталов роста двузначными темпами. Отрицательная годовая динамика также наблюдалась по основным товарным группам несырьевого неэнергетического экспорта. Так, экспорт пшеницы и меслина за апрель–май текущего года упал на 53,0% % г/г в стоимостном выражении вследствие снижения урожая зерновых в 2018 году. Экспорт черных металлов в стоимостном выражении в апреле–мае сократился на 24,6 % г/г, меди и никеля – на 9,3% г/г и 3,1% г/г соответственно. В то же время экспорт алюминия продолжил демонстрировать высокие темпы роста (39,1 % г/г во 2кв19).

Продолжающееся сокращение импорта товаров является сигналом о низком уровне совокупного спроса в российской экономике. Импорт товаров четвертый квартал подряд демонстрирует отрицательную годовую динамику (-2,7 % г/г во 2кв19 после -3,3 % г/г в 1кв19), несмотря на значительное реальное укрепление рубля (на 5,8 % в январе–июне). Наибольший вклад в снижение импорта товаров в годовом выражении продолжают вносить инвестиционные товары, при этом динамика потребительского и промежуточного импорта также остается слабой.

Баланс услуг во 2кв19 (-7,6 млрд. долл. США) внес нейтральный вклад в динамику счета текущих операций. Как экспорт, так и импорт услуг сохранились приблизительно на уровне соответствующего квартала прошлого года.

Сальдо финансового счета во 2кв19 вышло в плюс (1,9 млрд. долл. США) за счет операций государственного сектора и нефинансовых компаний.

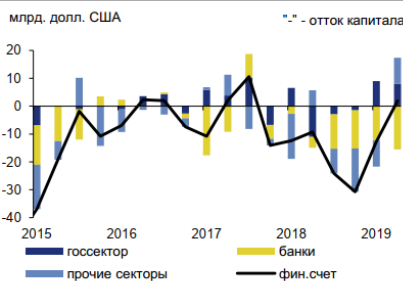
Положительное сальдо по государственному сектору во 2кв19 составило 8,0 млрд. долл. США (за аналогичный период прошлого года был зафиксирован отток в размере 11,1 млрд. долл. США) и стало результатом притока средств нерезидентов в российские ОФЗ и еврооблигации. Так, за апрель–июнь 2019 доля нерезидентов в ОФЗ увеличилась с 26,7 % до 30,8 %, а номинальный объем ОФЗ в портфеле нерезидентов вырос на 513 млрд. рублей до 2559 млрд. долл. США и достиг максимального значения в рублевом выражении за всю историю наблюдений. Кроме того, во 2кв19 Минфин России завершил расчеты в рамках доразмещения суверенных еврооблигаций с погашением в 2029 году в размере 1,5 млрд. долл. США и еврооблигаций с погашением в 2035 году в размере 1 млрд. долл. США.

Рис. 25. Инвестиционные товары продолжают вносить наибольший вклад в снижение импорта



Источник: ФТС, расчеты Минэкономразвития России

Рис. 26. Сальдо финансового счета во 2кв19 вышло в плюс



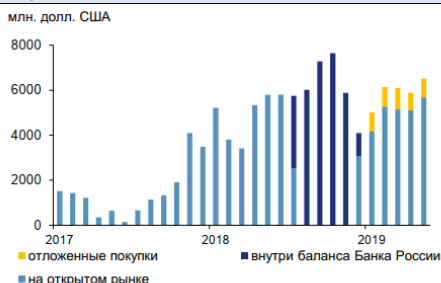
Источник: Банк России, расчеты Минэкономразвития России

По корпоративному сектору во 2кв19 также наблюдался приток капитала (+9,4 млрд. долл. США по сравнению с +5,7 млрд. долл. США во 2кв18), который стал результатом наращивания компаниями внешних обязательств. Вместе с тем отток по банковскому сектору в апреле–июне ускорился до -15,5 млрд. долл. США (-3,9 млрд. долл. США во 2кв18). В результате в целом по частному сектору был зафиксирован отток капитала в размере -6,1 млрд. долл. США (в аналогичном периоде прошлого года наблюдался приток +1,8 млрд. долл. США).

Объем резервных активов за 2кв19 увеличился на 16,6 млрд. долл. США (11,3 млрд. долл. США во 2кв18). Основным источником пополнения резервов в апреле–июне оставались операции Банка России по покупке иностранной валюты в рамках бюджетного правила (за 2кв19 — в размере 15,9 млрд. долл. США).

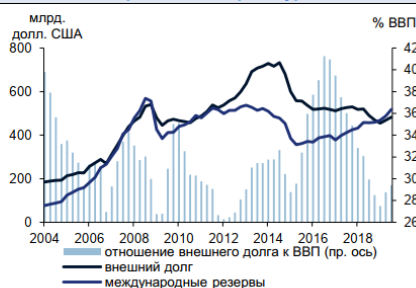
Внешний долг с начала 2019 г. демонстрирует восходящую динамику, однако остается на низких по историческим меркам уровнях. Совокупный внешний долг Российской Федерации в январе–июле увеличился на 27,6 млрд. долл. США (до 482,4 млрд. долл. США на 1 июля) после достижения минимальных с 2009 года значений в декабре прошлого года. Прирост показателя был обеспечен главным образом государственным сектором (+20,0 млрд. долл. США за первые 6 месяцев текущего года). Рост задолженности наблюдался и по корпоративному сектору (+11,8 млрд. долл. США), в то время как банковский сектор продолжил сокращать обязательства перед нерезидентами (-4,2 млрд. долл. США). Вместе с тем отношение внешнего долга к ВВП (по оценке, 29,4 % на 1 июля) сохраняется вблизи минимальных с начала 2000-х годов уровней.

Рис. 27. Операции на валютном рынке в рамках бюджетного правила вносят вклад в пополнение резервов



Источник: Банк России, расчеты Минэкономразвития России.

Рис. 28. Внешний долг демонстрирует восходящую динамику, однако остается на низких по историческим меркам уровнях



Источник: Банк России, расчеты Минэкономразвития России.

Таблица 5. Показатели платежного баланса

	1П19	2кв19	1кв19	2018	2кв18	1кв18	2017
Счет текущих операций	45,8	12,1	33,7	113,5	17,9	29,8	33,3
Торговый баланс	86,5	39,7	46,8	194,4	45,4	44,1	115,4
Экспорт товаров	203,8	101,4	102,4	443,1	108,8	101,5	353,5
Импорт товаров	117,3	61,7	55,6	248,7	63,4	57,4	238,1
Баланс услуг	-13,4	-7,6	-5,9	-29,9	-7,7	-6,6	-31,1
Экспорт услуг	30,8	16,6	14,2	64,6	16,7	13,9	57,7
Импорт услуг	44,2	24,2	20,1	94,6	24,3	20,5	88,8
Баланс оплаты труда	-1,0	-0,4	-0,5	-3,0	-0,5	-0,7	-2,3
Баланс инвестиционных доходов	-21,8	-18,1	-3,7	-38,6	-17,8	-4,4	-39,8
Баланс ренты и вторичных доходов	-4,5	-1,5	-3,0	-9,5	-1,6	-2,6	-8,9
Счет операций с капиталом	-0,1	-0,1	0,0	-1,1	-0,2	-0,2	-0,2
Сальдо счета текущих операций и счета операций с капиталом	45,7	12,0	33,7	112,3	17,7	29,6	33,1
Сальдо финансового счета, кроме резервных активов	10,8	-1,9	12,7	76,5	9,3	12,4	12,6
Сектор государственного управления и центральный банк	17,0	8,0	9,0	-9,0	-11,1	6,5	13,3
Частный сектор	-27,8	-6,1	-21,7	-67,6	1,8	-18,9	-25,9
Чистые ошибки и пропуски	0,3	2,7	-2,4	2,4	2,9	2,1	2,2
Изменение резервных активов*	35,2	16,6	18,6	38,2	11,3	19,3	22,6
Чистый ввоз/вывоз капитала частным сектором ('+' - вывоз, '-' - ввоз)	27,3	3,4	23,9	63,0	-4,8	15,9	25,2

Источник: Банк России, расчеты Минэкономразвития России.
* '+' - рост, '-' - снижение

7.2. ОПРЕДЕЛЕНИЕ СЕГМЕНТА РЫНКА, К КОТОРОМУ ПРИНАДЛЕЖИТ ОЦЕНИВАЕМЫЙ ОБЪЕКТ

Объектом оценки является нежилое помещение, расположенное в комплексе апартаментов по адресу: г. Москва, пер Докучаев, дом 2, строение 3, помещение 70. Таким образом, ниже приведен анализ рынка апартаментов в г. Москве.

7.3. РЫНОК АПАРТАМЕНТОВ МОСКВЫ В 2019 ГОДУ

В современный период в России появился новый вид недвижимого имущества - апартаменты. Данные объекты претендуют на получение статуса жилого помещения, однако этот вопрос противоречив и вызывает массу споров, ввиду чего возникает объективная потребность в правовом анализе статуса апартаментов.

Проблема апартаментного формата жилья обсуждается уже достаточно долгий период времени, но до настоящего времени не принято никакого правового акта, регламентирующего статус апартаментов. В 2015 году впервые концепция федерального закона о статусе апартаментов была представлена для обсуждения в рамках III Всероссийского совещания по развитию жилищного строительства, пока дальше обсуждения дело не дошло.

Основной причиной появления апартаментов в России стала проблема с наличием земельных участков под комплексную жилую застройку, сложная транспортная ситуация в городах, а также отсутствие спроса на нежилые помещения в условиях финансового кризиса. Запрет на точечное строительство вынудил застройщиков вместо возведения крупных офисных центров искать обходные пути для сохранения инвестиций, вложенных в начатое строительство, что привело к развитию рынка апартаментов. Таким образом, в рамках одного проекта застройщикам удастся сочетать офисные, торгово - развлекательные и жилые площади. Однако жилыми апартаменты могут называться только условно.

Вместе с тем вызывает вопросы неопределенность правового статуса апартаментов, и как следствие, отсутствие понимания того, возможно ли по отношению к ним применять нормы жилищного законодательства.

В современный период единственное понятие апартаментов дано в Приказе Минспорттуризма РФ от 25.01.2011 года № 35 «Об утверждении порядка классификации объектов туристской индустрии, включающих гостиницы и иные средства размещения, горнолыжные трассы, пляжи»,

согласно которому под апартаментом понимаются две и более жилые комнаты, в том числе гостиная / столовая и спальня (кабинет) общей площадью не менее 40 кв. м.

Получается, что понятие апартаментов используется применительно в сфере туризма и отдыха и предполагает временный характер пользования. Что же касается жилищного законодательства, то оно не содержит дефиниции апартаментов в качестве вида жилого помещения, и это кажется вполне логичным и оправданным, исходя из сравнительного анализа правового положения жилого помещения и апартаментов.

Главное отличие апартаментов от квартиры — разный юридический статус. В соответствии со статьей 16 Жилищного кодекса Российской Федерации (далее - ЖК РФ) к жилым помещениям относятся жилой дом (часть жилого дома), квартира (часть квартиры) и комната. При этом квартирой признается структурно обособленное помещение в многоквартирном доме, обеспечивающее возможность прямого доступа к помещениям общего пользования в таком доме и состоящее из одной или нескольких комнат, а также помещений вспомогательного использования, предназначенных для удовлетворения гражданами бытовых и иных нужд, связанных с их проживанием в таком обособленном помещении.

Следуя буквальному толкованию закона, в настоящее время апартаменты не рассматриваются как жилые помещения, предназначенные для постоянного проживания граждан и удовлетворения ими бытовых нужд, правовой статус которых определен п. 3 ст.16 ЖК РФ.

Безусловно, апартаменты имеют свои положительные стороны. Во - первых, владельцы апартаментов получают возможность жить в непосредственной близости от места работы, что позволяет экономить время на дорогу к месту работы, пользоваться услугами магазинов, ресторанов, кафе и детских клубов, которые часто находятся в таких многофункциональных комплексах. Кроме того, достоинством апартаментов является предоставление клиринговых услуг, т.е. так называемого гостиничного сервиса, а также полным комплексом коммунальных услуг, предоставляемых управляющей организацией.

Во - вторых, большим преимуществом является свобода распорядительных действия в отношении данного объекта недвижимости, поскольку правообладатель не связан целевым назначением - для постоянного проживания. Соответственно, он имеет возможность в более простом порядке провести переустройство и перепланировку, использовать помещение в качестве офиса, указав его в юридических документах в качестве места нахождения юридического лица.

Все эти положительные аспекты и предопределили законодательные инициативы по амнистии апартаментов с целью придания им статуса жилых помещений. В предложенной концепции указано, что апартаментами следует считать жилые помещения в домах смешанного использования как совокупность всех жилых и нежилых помещений, а также помещений общего пользования в многофункциональных зданиях или их структурно обособленных частях.

В отличие от квартир, апартаменты будут иметь отличительный правовой статус. Во - первых, для апартаментов не будет устанавливаться требование по обеспечению социальной инфраструктурой в пешей доступности. Плата за коммунальные услуги будет выше в среднем процентов на 20, поскольку в данном случае тарифы за предоставление коммунальных услуг не регламентируются социальными нормами для жилых помещений, а производятся исходя из тарифов коммерческих организаций. Владельцы указанных помещений не смогут воспользоваться мерами социальной поддержки, в частности, получить субсидии на оплату коммунальных услуг.

Кроме того, предусматривается иной режим налогообложения для апартаментов, ставки имущественного налога будут более высокими, по сравнению с квартирами, а также владельцам апартаментов придется платить налог и за общее имущество в многофункциональном здании как в коммерческой недвижимости.

Указанные требования должны предъявляться к вновь построенным и введенным в эксплуатацию апартаментам. Что же касается уже построенных объектов, то предлагается установить переходный период, в период которого будет возможно перевести апартаменты из нежилого в жилое помещение по особым, упрощенным правилам (так называемая «амнистия»). Безусловно, указанные действия будут возможны при условии соответствия помещения требованиям по безопасному проживанию граждан.

Таким образом, следует отметить, что в настоящее время на нормативном уровне не урегулирован вопрос о правовом статусе апартаментов. Признавая их в целом нежилыми

помещениями, законодатель, тем не менее, позволяет их размещать в деловых центрах и офисных зданиях.

(Источник информации: сайт arbir.ru)

Апартаменты Москвы в первом квартале 2019г. показали ту же динамику, что и все новостройки Москвы. Увеличились на 10- 20% цены, на 25% вырос спрос. Выросло на 28% и предложение.

В последнем месяце первого квартала на рынок новостроек апартаментов новых проектов не вышло, однако опять возобновились остановленные продажи в жилом комплексе Sky Parks. Завершились продажи апартаментов в клубном доме Tivoli (Sminex).

Ушел с рынка проект Vernikov - новостройку здание выставили на продажу целиком.

Начались продажи апартаментов в комплексах:

Квартал Art Residence (STONE HEDGE)

Резиденция "МОНЭ" ("ПАНАВТО")

МФК "Лайнер" ("Интеко")

Резиденция Loft17 (RED Development)

С учетом вышесказанного, число апартаментов, выставленных на продажу в Москве увеличилось за первый квартал на 28%. Сегодня в Москве продаются апартаменты в 57 жилых комплексах. Объем продаваемых апартаментов - 6 500.

В сравнении с концом прошлого года значительно изменилась структура предложения:

Значительно выросло количество апартаментов в ЮАО - с 19% до 24%

Уменьшилось количество апартаментов в ЦАО - с 23% до 18%

Апартаменты Москвы по классу:

Бизнес-класс- 54,2%

Эконом-класс- 21,6%

Элитный класс- 13,2%

Комфорт-класс- 11%

Средневзвешенные цены на апартаменты выросли за месяц на 4,3% и сейчас составляют 234 875 рублей за квадрат. Причем рост отмечен по всем округам от 1,2% до 8%, за исключением СВАО. Здесь, из-за возобновления продаж в Sky Parks (цена - 150 420 рублей за квадрат) цена упала на 12,2%.

Именно структурой апартаментов объясняют эксперты тот факт, что рос цен в этом сегменте был выше рыночного. В некоторых проектах он был до 20%.

Бюджетные апартаменты увеличились в цене на 0,6% до и составила 2 460 000 рублей (мкрн "Царицыно-2"- площадь апартаментов 22 квадрата).

Самые бюджетные апартаменты Москвы:

Just M (3 912 000 руб.- 23,9 квадрата),

Loft Park (4 255 000 руб.- 24,2 квадрата),

Loft River (4 399 000 руб.- 25,5 квадрата),

YE'S (4 500 000 руб.- 27,7 квадрата).

Самые дорогие апартаменты Москвы:

Mon Cher (677 040 000 руб.- 372 квадрата)

Smolensky Deluxe (391 000 000 руб.- 431 квадрата)

"У Патриарших" (361 075 000 руб.- 321,9 квадрата)

Turandot Residences (349 433 000 руб.- 274,3 квадрата)

"Резиденция Знаменка" (317 016 000 руб.- 273 квадрата).

Тенденции рынка апартаментов Москвы, как и рынка новостроек Москвы обусловлены внешнеполитическими событиями, связанными с Украиной и санкциями по отношению к России.

Высокий спрос на апартаменты был отмечен в январе- феврале- в месяц пика политических событий на Украине. Спрос в первом квартале вырос на 25%, повышение цены достигало 20%.

В настоящее время прорабатывается законодательная база по апартаментам и обеспечению этого формата социальной инфраструктурой. Чиновники Москвы заявляют, что апартаменты в Москве в том виде, в котором строятся сейчас больше строиться не будут.

Именно после таких заявлений и произошел большой рост предложения в течение последних лет. В эти последние годы продажи были открыты в 47 проектах апартаментов, их доля в структуре

новостроек Москвы выросла до 30%. Рынок апартментов сейчас находится в тревожном ожидании "санкций" правительства Москвы.

(Источник информации: http://www.msknov.ru/important/Analiz_rynka_nedvigimosti/Rynok_apartamentov_Moskvy-tsenu_i_spros/)

7.4. ОСНОВНЫЕ ЦЕНООБРАЗУЮЩИЕ ФАКТОРЫ

Для купли-продажи нежилых помещений

1. Вход в помещение

Таблица 14. Поправочные коэффициенты к стоимости продажи для различного входа в помещение

Занимаемые этажи	Функция использования		
	Торговая	Офисная	Производственно-складская
Отдельный с улицы	1,00	1,00	1,00
Общий с улицы	0,85	0,89	0,89
Отдельный со двора	0,75	0,86	0,9
Общий со двора	0,67	0,78	0,8
Через проходную	0,57	0,69	0,74

Источник информации: ГУИОН,
http://guion.spb.ru/system/inline_attachment/file/463/Model_stoimosti_1_kv_2017.pdf

2. Расположение в здании (этажность)

Таблица 15. Поправочные коэффициенты к стоимости продажи для различного расположение площадей

Занимаемые этажи	Функция использования		
	Торговая	Офисная	Производственно-складская
1-ый этаж	1,00	1,00	1,00
2-ой этаж (без лифта)	0,82	0,90	0,74
2-ой этаж (с лифтом)	0,84	0,95	0,94
Выше 2-го этажа (без лифта)	0,68	0,79	0,67
Выше 2-го этажа (с лифтом)	0,74	0,90	0,85
Подвал с заглублением до 1,50 м включительно	0,70	0,63	0,72
Цокольный этаж с заглублением до 0,5 м	0,89	0,87	0,92
Цокольный этаж с заглублением более 0,5 м	0,78	0,7	0,83

Источник информации: Санкт-Петербургское государственное унитарное предприятие «Городское управление инвентаризации и оценки недвижимости»,
http://guion.spb.ru/system/inline_attachment/file/463/Model_stoimosti_1_kv_2017.pdf

3. Техническое состояние

Таблица 16. Коэффициент состояния

Состояние	Функция использования		
	Торговая	Офисная	Производственно-складская
Отличное	1,08	1,09	1,07
Нормальное	1,0	1,0	1,0
Удовлетворительное	0,9	0,89	0,9
Неудовлетворительное	0,8	0,81	0,79

Источник информации: ГУИОН, модель определения стоимости права собственности, I кв. 2017,
http://guion.spb.ru/system/inline_attachment/file/463/Model_stoimosti_1_kv_2017.pdf

4. Масштаб

Величина поправки определяется на основании Справочника Оценщика под редакцией Лейфера Л.А. Корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода, стр. 134.

Расчет корректировок производится с применением формулы:

$$Y = 1,7906 \times x^{-0,124}$$

где:

y – коэффициент зависимости стоимости от площади;

x – площадь, кв. м

5. Удаленность от метро

Таблица 17. Матрица корректировок на удаленность от станции метро

ОО/ОА	до 5 минут пешком	5-10 минут пешком	10-15 минут пешком	5-10 минут транспортом	более 10 минут транспортом
до 5 минут пешком	1,00	1,06	1,14	1,22	1,31
5-10 минут пешком	0,94	1,00	1,07	1,15	1,24
10-15 минут пешком	0,88	0,94	1,00	1,07	1,16
5-10 минут транспортом	0,82	0,87	0,93	1,00	1,08
более 10 минут транспортом	0,76	0,81	0,86	0,93	1,00

Источник информации: <https://nokosnova.ru/wp-content/uploads/2016/07/korrektirovka-na-udalennost-ot-metro-moscow.pdf>

6. Благоустройства

Коэффициент благоустройства $K7$ определяется по следующей формуле:

$$K7 = K_{эл} \times K_{вд} \times K_{от} \times K_{кн} ,$$

где: $K_{эл}$ - коэффициент отсутствия электроснабжения;

$K_{вд}$ - коэффициент отсутствия водоснабжения;

$K_{от}$ - коэффициент отсутствия отопления;

$K_{кн}$ - коэффициент отсутствия канализации.

При наличии элемента благоустройства соответствующий коэффициент принимается равным

1.

Значения коэффициентов $K_{эл}$, $K_{вд}$, $K_{от}$, $K_{кн}$ приведены в следующей таблице:

Таблица 18. Коэффициент благоустройства

Элементы благоустройства	Функция использования		
	Торговая	Офисная	Производственно-складская
Отсутствие электроснабжения $K_{эл}$	0,84	0,83	0,82
Отсутствие водоснабжения $K_{вд}$	0,85	0,82	0,88
Отсутствие отопления $K_{от}$	0,83	0,80	0,89
Отсутствие канализации $K_{кн}$	0,85	0,82	0,88

Источник информации: ГУИОН, модель определения стоимости права собственности, 1 кв. 2017, http://guiion.spb.ru/system/inline_attachment/file/463/Model_stoimosti_1_kv_2017.pdf

Для аренды нежилых помещений

1. Техническое состояние

Таблица 19. Коэффициент состояния

Состояние	Функция использования		
	Торговая	Офисная	Производственно-складская
Отличное	1,05	1,07	1,04
Нормальное	1,0	1,0	1,0
Удовлетворительное	0,9	0,89	0,88
Неудовлетворительное	0,79	0,79	0,76

2. Вход в помещение

Таблица 20. Поправочные коэффициенты к арендным ставкам для различного входа в помещение

Занимаемые этажи	Функция использования		
	Торговая	Офисная	Производственно-складская
Отдельный с улицы	1,00	1,00	1,00
Общий с улицы	0,9	0,93	0,92
Отдельный со двора	0,75	0,87	0,9
Общий со двора	0,69	0,81	0,84
Через проходную	0,6	0,75	0,76

Источник информации: ГУИОН,
http://guion.spb.ru/system/inline_attachment/file/464/Model_arend_1_kv_2017.pdf

3. Масштаб

Величина поправки определяется на основании Справочника Оценщика под редакцией Лейфера Л.А. Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов. Корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода, стр. 186.

Расчет корректировок произведен с применением формулы:

$$Y = 1,7906 \times x^{-0,124}$$

где:

y – коэффициент зависимости стоимости от площади;

x – площадь, кв. м

4. Расположение в здании (этажность)

Таблица 21. Поправочные коэффициенты к арендным ставкам для различного расположения площадей

Занимаемые этажи	Функция использования		
	Торговая	Офисная	Производственно-складская
1-ый этаж	1,00	1,00	1,00
2-ой этаж (без лифта)	0,78	0,88	0,78
2-ой этаж (с лифтом)	0,83	0,92	0,9
Выше 2-го этажа (без лифта)	0,63	0,76	0,69
Выше 2-го этажа (с лифтом)	0,71	0,85	0,82
Подвал с заглублением до 1,5 м включительно	0,68	0,68	0,76
Цокольный этаж с заглублением до 0,5 м	0,87	0,87	0,92

Источник информации: Санкт-Петербургское государственное унитарное предприятие «Городское управление инвентаризации и оценки недвижимости»,
http://guion.spb.ru/system/inline_attachment/file/464/Model_arend_1_kv_2017.pdf

5. Корректировка на условия аренды

Согласно статистическим данным, изложенным в статье «Анализ состава арендной ставки на примере оценки офисных помещений с использованием доходного подхода», Вольнова В.А., «Имущественные отношения в РФ», №12/2012 (<http://cyberleninka.ru/article/n/analiz-sostava-arendnoy-stavki-na-primere-otsenki-ofisnyh-pomescheniy-s-ispolzovaniem-dohodnogo-podhoda>), доля коммунальных расходов в ставке аренды составляет 8%. Скидка применяется для аналогов, в ставке у которых учтены коммунальные платежи.

6. Удаленность от метро

Таблица 22. Матрица корректировок на удаленность от станции метро

ОО/ОА	до 5 минут пешком	5-10 минут пешком	10-15 минут пешком	5-10 минут транспортом	более 10 минут транспортом
до 5 минут пешком	1,00	1,06	1,14	1,22	1,31
5-10 минут пешком	0,94	1,00	1,07	1,15	1,24
10-15 минут пешком	0,88	0,94	1,00	1,07	1,16
5-10 минут транспортом	0,82	0,87	0,93	1,00	1,08
более 10 минут транспортом	0,76	0,81	0,86	0,93	1,00

Источник информации: <https://nokosnova.ru/wp-content/uploads/2016/07/korrektirovka-na-udalennost-ot-metro-moscow.pdf>

7.5. АНАЛИЗ ЛИКВИДНОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

Ликвидность имущества характеризуется тем, насколько быстро объект можно обменять на деньги, т.е. продать по цене, адекватной рыночной стоимости на открытом рынке в условиях конкуренции, когда стороны сделки действуют разумно, располагая всей необходимой информацией, а на сделке не отражаются какие-либо чрезвычайные обстоятельства.

Количественной характеристикой ликвидности может являться время рыночной экспозиции объекта, т.е. время, которое требуется для продажи объекта на открытом и конкурентном рынке по рыночной стоимости. Применительно к данным Рекомендациям предполагается, что в срок экспозиции не включается время, необходимое для формального закрепления (оформление, регистрация) сделки купли-продажи, т.е. срок экспозиции — это типичное время с момента размещения публичного предложения о продаже объекта до принятия продавцом и покупателем решения о совершении сделки.

Ликвидность определяется в зависимости от прогнозируемого срока реализации имущества на свободном рынке по рыночной стоимости. По срокам реализации ликвидность имеет следующие градации:

Таблица 23. Ликвидность имущества в зависимости от сроков реализации

Показатель ликвидности	Высокая	Средняя	Низкая
Примерный срок реализации, месяцев	1-2	3-6	7-18

Источник информации: Федотова М.А., Рослов В.Ю., Щербакова О.Н., Мышанов А.И. Методические рекомендации «Оценка имущественных активов для целей залога», Москва, 2011 год

По данным из открытых источников приведены средние сроки экспозиции для отдельных объектов недвижимого имущества.

Таблица 24. Время ликвидности объектов недвижимости на территории РФ

Наименование	Средние сроки экспозиции, мес.
3 и более-комнатные квартиры, Москва	6-9

Источник информации: НЦПО, под ред. канд. техн. наук Е.Е. Яскевича. СРК-2019, стр. 111

Ликвидность зависит, прежде всего, от наличия и величины спроса на объект оценки. На основании анализа всех вышеперечисленных факторов можно сделать вывод, что объект оценки имеет среднюю степень ликвидности, срок реализации объекта оценки составит от 4 до 8 месяцев.

Далее, в расчетах используются сроки экспозиции, приведенные выше.

8. АНАЛИЗ НАИБОЛЕЕ ЭФФЕКТИВНОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

Анализ наиболее эффективного использования лежит в основе оценок рыночной стоимости недвижимости (п. 12 ФСО № 7).

Наиболее эффективное использование представляет собой такое использование недвижимости, которое максимизирует ее продуктивность (соответствует ее наибольшей стоимости) и которое физически возможно, юридически разрешено (на дату определения стоимости объекта оценки) и финансово оправдано (п. 13 ФСО № 7).

Анализ наиболее эффективного использования позволяет выявить наиболее прибыльное использование объекта недвижимости, на который ориентируются участники рынка (покупатели и продавцы) при формировании цены сделки. При определении рыночной стоимости оценщик руководствуется результатами этого анализа для выбора подходов и методов оценки объекта оценки и выбора сопоставимых объектов недвижимости при применении каждого подхода (п. 15 ФСО № 7).

Анализ наиболее эффективного использования объекта оценки проводится, как правило, по объемно-планировочным и конструктивным решениям. При этом такой анализ выполняется путем проведения необходимых для этого вычислений либо без них, если представлены обоснования, не требующие расчетов. Анализ наиболее эффективного использования частей объекта недвижимости, например, встроенных жилых и нежилых помещений, проводится с учетом фактического использования других частей этого объекта (п. 16, 17 ФСО № 7).

Анализ наиболее эффективного использования объекта недвижимости для сдачи в аренду выполняется с учетом условий использования этого объекта, устанавливаемых договором аренды или проектом договора (п. 21 ФСО № 7).

Оцениваемый объект недвижимого имущества, расположенный в многоэтажной пристройке к существующему гостиничному комплексу «Волга» по адресу: г. Москва, пер Докучаев, дом 2, строение 3, помещение 70, представляет собой нежилое помещение свободного назначения. Фактическое назначение объекта подтверждено визуальным осмотром.

Учитывая изложенное, наиболее эффективным использованием объекта недвижимого имущества является его текущая эксплуатация (функциональное назначение):

- в качестве нежилого помещения свободного назначения.

9. ОПИСАНИЕ ПРОЦЕССА ОЦЕНКИ

9.1. ПОСЛЕДОВАТЕЛЬНОСТЬ ОПРЕДЕЛЕНИЯ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТОВ ОЦЕНКИ

В соответствии с п. 23 ФСО № 1 «Общие понятия оценки, подходы к оценке и требования к проведению оценки», утвержденного приказом Минэкономразвития РФ от 20 мая 2015 г. № 297, проведение оценки объекта включает в себя следующие этапы:

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

9.2. ОБЩИЕ ПОЛОЖЕНИЯ К ВЫБОРУ ПОДХОДОВ К ОЦЕНКЕ

Подход к оценке – способ расчета стоимости с использованием одного или нескольких конкретных методов оценки.

В зависимости от характера и назначения имущества могут применяться три подхода к оценке:

- затратный подход;
- сравнительный подход;
- доходный подход.

Каждый из этих подходов приводит к получению различных ценовых характеристик объекта. Дальнейший сравнительный анализ позволяет взвесить достоинства и недостатки каждого из использованных методов и установить окончательную оценку объекта собственности на основании данных того метода или методов, которые расценены как наиболее надежные

Затратный подход (cost approach) – совокупность методов оценки стоимости объекта оценки, 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.

Затратный подход основан на принципе замещения, согласно которому предполагается, что разумный покупатель не заплатит за объект недвижимости больше, чем стоимость строительства объекта, аналогичного по своей полезности оцениваемому объекту.

Применение затратного подхода к оценке недвижимости состоит из следующих этапов:

- оценка рыночной стоимости земельного участка как свободного и доступного для наиболее эффективного использования;
- оценка затрат на воспроизводство (затрат на замещение) объекта оценки на дату оценки;
- оценка косвенных издержек, имеющих место в период после окончания строительства и до достижения первоначально свободным зданием рыночного уровня занятости и обустройства;
- оценка подходящей для данного проекта величины прибыли предпринимателя (инвестора);

- оценка величины накопленного износа;
- оценка затрат на воспроизводство или замещения воспроизводства с учетом накопленного износа;
- оценка стоимости полного права собственности на объект оценки на основе затратного подхода;

Затратный подход применяется, когда существует возможность заменить объект оценки другим объектом, который либо является точной копией объекта оценки, либо имеет аналогичные полезные свойства.

Оценщик не использовал затратный подход, поскольку, согласно п.24а, ФСО №7 «затратный подход рекомендуется применять для оценки объектов недвижимости – земельных участков, застроенных объектами капитального строительства, или объектов капитального строительства, но не их частей, например, жилых и нежилых помещений». В данном случае он не может служить объективным инструментом оценки в силу того, что поведение, предполагающее строительство многоквартирного дома с целью приобретения лишь отдельного встроенного помещения, не может быть характерным не только для широкого круга участников рынка, но и вообще для какого-либо отдельно взятого участника, невозможно произвести расчет затрат на отдельно взятое помещение, так как оно должно быть построено в совокупности с другими факторами (строительство всего здания). Учитывая изложенное, отказ от применения затратного подхода обоснован.

Сравнительный подход (sales comparison approach) – 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.

Сравнительный подход основан на принципе замещения, то есть предполагается, что рациональный покупатель не заплатит за конкретную собственность больше, чем обойдется приобретение другой сходной собственности, обладающей такой же полезностью.

Применяя сравнительный подход к оценке, оценщик должен:

- выбрать единицы сравнения и провести сравнительный анализ объекта оценки и каждого объекта-аналога по всем элементам сравнения;
- скорректировать значения единицы сравнения для объектов-аналогов по каждому элементу сравнения в зависимости от соотношения характеристик объекта оценки и объекта-аналога по данному элементу сравнения;
- согласовать результаты корректирования значений единиц сравнения по выбранным объектам-аналогам.

Сравнительный подход применяется, когда существует достоверная и доступная для анализа информация о ценах и характеристиках объектов-аналогов.

Данный подход наиболее полно отвечает требованиям учета конъюнктуры рынка коммерческой недвижимости. Оценщик располагает достоверной и доступной для анализа информацией о ценах и характеристиках объектов-аналогов. Учитывая вышеизложенное, Оценщик счел возможным применить сравнительный подход к оценке рыночной стоимости объекта оценки.

Доходный подход (income approach) – совокупность методов оценки стоимости объекта оценки, основанных на определении ожидаемых доходов от использования объекта оценки.

Доходный подход основывается на принципе ожидания.

Принцип ожидания - принцип оценивания недвижимости, в соответствии с которым рыночная стоимость недвижимости равна текущей ценности будущего дохода или благ, производимых недвижимостью, с точки зрения типовых покупателей и продавцов

Этот принцип утверждает, что типичный инвестор или покупатель приобретает недвижимость, ожидая в будущем доходы или выгоды.

Применяя доходный подход к оценке, оценщик должен:

- установить период прогнозирования. Под периодом прогнозирования понимается период в будущем, на который от даты оценки производится прогнозирование количественных характеристик факторов, влияющих на величину будущих доходов;
- исследовать способность объекта оценки приносить поток доходов в течение периода прогнозирования, а также сделать заключение о способности объекта приносить поток доходов в период после периода прогнозирования;
- определить ставку дисконтирования, отражающую доходность вложений в сопоставимые с объектом оценки по уровню риска объекты инвестирования, используемую для приведения будущих потоков доходов к дате оценки;
- осуществить процедуру приведения потока ожидаемых доходов в период прогнозирования, а также доходов после периода прогнозирования в стоимость на дату оценки.

Доходный подход применяется, когда существует достоверная информация, позволяющая прогнозировать будущие доходы, которые объект оценки способен приносить, а также связанные с объектом оценки расходы. При применении доходного подхода оценщик определяет величину будущих доходов и расходов и моменты их получения.

Объект оценки – апартаменты в новостройке, без отделки. Оценщик проанализировал рынок аренды апартаментов г. Москвы. Исходя из полученных данных, можно сделать вывод, что квартиры аналогичной планировки (площадью более 100 кв. м.) относятся к апартаментам бизнес-класса. При этом, в предлагаемых в аренду квартирах бизнес-класса сделан дизайнерский ремонт. То есть сдача апартаментов в аренду в текущем состоянии невозможна. Вместе с тем, определить стоимость ремонта апартаментов также крайне сложно, поскольку стоимость дизайнерского ремонта значительно колеблется.

Учитывая вышеизложенное, Оценщик счел возможным отказаться от применения доходного подхода, поскольку любые расчеты в рамках доходного подхода будут носить излишне гипотетический характер и способны ввести в заблуждение потенциальных пользователей Отчета.

10. ОПРЕДЕЛЕНИЕ РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ

10.1. ОПРЕДЕЛЕНИЕ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ В РАМКАХ СРАВНИТЕЛЬНОГО ПОДХОДА

Сравнительный подход при оценке объекта недвижимости реализуется в следующих методах:

1. метод сравнения продаж;
2. метод соотнесения цены и дохода.

Исходя из цели и задачи оценки, характеристик объекта оценки, условий их использования и наличия информационной базы о ценах и параметрах аналогичных объектов, для расчета рыночной стоимости объекта оценки на основе сравнительного подхода, Оценщик счел целесообразным использовать метод сравнения продаж.

Метод сравнения продаж – метод оценки рыночной стоимости объекта оценки, основанный на анализе рыночных цен сделок или предложений по продаже или аренде объектов, сопоставимых с оцениваемым — аналогов, имевших место на рынке оцениваемого объекта до даты оценки.

Для определения стоимости объекта недвижимости методом сравнения продаж используется следующая последовательность действий:

1. Исследование рынка и сбор информации о сделках или предложениях на покупку или продажу объектов, аналогичных оцениваемому объекту.
2. Проверка точности и надежности собранной информации и соответствие ее рыночной конъюнктуре.
3. Выбор типичных для рынка оцениваемого объекта единиц сравнения и проведение сравнительного анализа по выбранной единице.
4. Сравнение сопоставимых объектов-аналогов с оцениваемой недвижимостью (объектом оценки) с использованием единицы сравнения и внесение поправок в цену каждого объекта-аналога относительно оцениваемого объекта.
5. Сведение откорректированных значений цен объектов-аналогов, полученных в ходе их анализа, в единое значение или диапазон значений стоимости.

Метод сравнения продаж базируется на принципе «спроса и предложения», в соответствии с которым цена на объект недвижимости определяется в результате взаимодействия спроса и предложения на объект в данном месте, в данное время и на данном рынке.

Математическая модель оценки объекта недвижимости с использованием метода сравнения продаж может быть представлена в следующем виде:

$$V_{PC} = \sum_i^K \alpha_i \times V_{PCi},$$

где:

V_{PC} - рыночная стоимость объекта оценки на основе метода сравнения продаж;

K - количество аналогов;

V_{PCi} - рыночная стоимость объекта оценки с использованием информации о цене i -го объекта-аналога;

α_i - вклад i -го объекта-аналога в стоимость объекта оценки.

Сумма вкладов равна единице: $\sum_i^K \alpha_i = 1.$

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

$$V_{PCi} = P_i + \sum_j^N D_{Pij},$$

где:

P_i - цена i -го объекта-аналога;

N - количество ценообразующих факторов;

D_{Pij} - значение корректировки цены i -го объекта-аналога по j -тому ценообразующему фактору в денежном выражении

Выбор единицы сравнения определяется, как правило, типом недвижимости.

Помещения, как правило, сравнивают на основе цены за квадратный метр полезной (арендной, общей площади).

При исследовании рынка сделок купли-продажи и аренды недвижимости в качестве ценообразующих факторов рассматриваются характеристики потребительских свойств собственно объекта и среды его функционирования.

Поскольку общее число ценообразующих факторов для любого объекта недвижимости весьма велико для упрощения процедур анализа ценообразующие факторы группируются в основные и базовые элементы сравнения. Базовые элементы сравнения разбивают на подклассы, которые уточняют анализируемый элемент сравнения.

В таблице приведен перечень таких элементов сравнения, рекомендуемых к использованию в анализе.

Таблица 25. Элементы сравнения, учитываемые при корректировке цен

Основные элементы сравнения	Базовые элементы сравнения
Качество передаваемых прав	Вид права
	Обременения и сервитуты
Условия финансирования	Льготное кредитование продавцом покупателя
	Платеж эквивалентом денежных средств
Особые условия	Наличие финансового давления на сделку
	Обещание субсидий или льгот на развитие
Условия рынка	Изменение цен во времени
	Отличие цены предложения от цены сделки
Местоположение	Близость к центрам деловой активности и жизнеобеспечения
	Локальное расположение (1 линия/внутри квартала)
	Доступность объекта (транспортная, пешая)
Физические характеристики	Площадь объекта
	Этаж расположения
	Состояние объекта
	Состояние окружающей застройки
Экономические характеристики	Тип объекта
	Текущее использование
Сервис и дополнительные элементы	Обеспеченность связью и коммунальными услугами
	Наличие отдельного входа

Источник информации: анализ рынка, проведенный Оценщиком

Описание объектов-аналогов

В результате исследования рынка апартаментов, расположенных в районе ЦАО г. Москвы, были найдены предложения с объектами недвижимости, находящимися в том же Комплексе апартаментов, что и оцениваемый объект, информация о которых представлена в открытых источниках, из которых Оценщик выбрал 4 аналога. Данные об аналогах представлены ниже. Информационные материалы об объектах-аналогах представлены Оценщиком в Приложении к настоящему Отчету.

Выбор объектов-аналогов осуществлялся, исходя из следующих принципов:

- все объекты-аналоги позиционируются как апартаменты;
- объекты-аналоги располагаются в комплексе апартаментов, что и объект оценки;
- предложения о продаже актуальны на дату оценки.

Таблица 26. Описание объекта оценки и объектов-аналогов

№ п/п	Тип помещения	Местоположение	Цена предложения, руб. с учетом НДС	Общая площадь, кв. м	Удельная стоимость, руб./кв. м	Дополнительная информация	Источник информации
-	Нежилое помещение, этаж 6, площадью 108,6 кв. м, адрес: г. Москва, пер Докучаев, дом 2, строение 3, помещение 70, кадастровый номер 77:01:0003041:5608	г.Москва, пер Докучаев, дом 2, строение 3, помещение 70	-	108,6	-	в Комплексе апартмантов «Докучаев переулок, 2» на 6 этаже. 400 м до Садового кольца. В 3 минутах езды проходят крупные транспортные магистрали: проспект Мира и проспект Академика Сахарова, метро «Сухаревская»-600м; не более 10 минут пешком. метро «Проспект Мира»-900м., «Красные ворота»-800м., состояние - без отделки, центральные коммуникации	Первичные документы, осмотр фото объекта
1	Нежилое помещение	г.Москва, пер Докучаев, дом 2, строение 3	23 500 000	84	279 762	3-к апартаменты, 84 м ² , 8/19 эт.; Апартаменты продаются со свободной планировкой, без отделки. Высота потолков 3,05 м., увеличенные окна. В доме шикарное просторное лобби, закрытый внутренний двор, подземный паркинг.	Интернет-сайт: https://www.avito.ru/moskva/kvartiry/3-k_kvartira_84_m_819_et_1760166410 Контакты: Агентство недвижимости Est-a-Tet; тел. 8(495) 137-05-18
2	Нежилое помещение	г.Москва, пер Докучаев, дом 2, строение 3	26 402 000	109,1	241 998	3-к апартаменты, 109.1 м ² , 2/16 эт. в ЖК бизнес-класса Апартамент-Комплекс "Волга". Общая площадь: 109.1 кв.м., жилые комнаты 28.70, 21.50 и 19.80 кв.м., площадь просторной кухни-столовой: 11.7 кв.м. В квартире одна лоджия, один совмещенный и один раздельный санузел. Высота потолков 3.05 м. Апартаменты подготовлены к ремонту и отделке. Заведены все коммуникации, установлены временные элементы отопления.	Интернет-сайт: https://www.avito.ru/moskva/kvartiry/3-k_kvartira_84_m_819_et_1760166410 Контакты: Агентство тел. 8(495) 181-38-53
3	Нежилое помещение	г.Москва, пер Докучаев, дом 2, строение 3	18 592 000	66,4	280 000	2-к апартаменты, 66,4 м ² , 5/19 эт. Апартаменты продаются со свободной планировкой, без отделки. Высота потолков 3,05 м., увеличенные окна. В доме шикарное просторное лобби, закрытый внутренний двор, подземный паркинг.	Интернет-сайт: https://www.avito.ru/moskva/kvartiry/3-k_kvartira_84_m_819_et_1760166410 Контакты: Агентство недвижимости Est-a-Tet; тел. 8(495) 137-05-20
4	Нежилое помещение	г.Москва, пер Докучаев, дом 2, строение 3	22 600 000	84	269 048	Предлагается к продаже 3-к апартаменты на 8 этаже Жилого комплекса Волга Панорамные окна, лучшая планировка в доме. Исторический центр Москвы. Здание переменной этажности (16-19 этажей), на закрытой благоустроенной территории. Шикарное лобби 350 кв. м., подземный 2-уровневый паркинг.	Интернет-сайт: https://www.cian.ru/sale/flat/203848342/ Контакты: тел. 8(915)336-39-26

Применение необходимых корректировок*Корректировка на величину НДС*

Стоимость объектов-аналогов приведена с учетом налога на добавленную стоимость 20%.
Корректировка требуется.

Корректировка на дату предложения

Вводится в том случае, если между датой предложения к продаже объектов-аналогов и датой оценки существует значительный промежуток времени, за который цены на недвижимость могли измениться в ту или иную сторону, причем эти изменения не связаны с характеристиками конкретного объекта, а отражают общую тенденцию на рынке недвижимости. Дата предложения-текущая.

Корректировка требуется.

Корректировка на торг

Величина корректировки принимается в размере 4,5% на основе статистической информации, опубликованной в справочнике оценщика недвижимости «Квартиры» (под ред. Лейфера Л.А., ООО «Приволжский центр методического и информационного обеспечения оценки», Нижний Новгород, 2018г., табл.197, стр.265.)

Таблица 27. Значение скидки на торг

**Значения скидки на торг, усредненные по городам
России, и границы доверительных интервалов¹⁶**

Таблица 197

Класс объектов	Активный рынок		
	Среднее	Доверительный интервал	
Цены предложений квартир			
1. Старый фонд	6,3%	5,8%	6,7%
2. Массовое жилье советской постройки	5,5%	5,0%	5,9%
3. Массовое современное жилье	4,5%	4,2%	4,9%
4. Жилье повышенной комфортности	5,7%	5,1%	6,3%

Источник информации: справочник оценщика недвижимости «Квартиры» (под ред. Лейфера Л.А., ООО «Приволжский центр методического и информационного обеспечения оценки», Нижний Новгород, 2018г., табл.197, стр.265.)

Корректировка вводится в размере 4,5%.

Корректировка на масштаб

Как правило, большие по площади объекты продаются дешевле при пересчете за единицу площади (1 кв. м), чем объект меньшего размера, схожие по остальным характеристикам. В данном случае за единицу сравнения принимается площадь объекта оценки. Величина поправки определяется на основании Справочника Оценщика, 2017 под редакцией Лейфера Л.А. Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов. Корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода, стр. 184.

Для расчета корректировки Оценщик счел возможным применить метод корреляционно-регрессионного анализа.

Регрессионный анализ – статистический метод исследования зависимости между зависимой переменной Y и одной или несколькими независимыми переменными X1, X2, ..., Xp.

Целью регрессионного анализа является определения наличия и характера (математического уравнения, описывающего зависимость) связи между переменными.

На практике линия регрессии чаще всего ищется в виде линейной функции $Y = b_0 + b_1X_1 + b_2X_2 + \dots + b_NX_N$ (линейная регрессия), наилучшим образом приближающей искомую кривую. Делается это с помощью метода наименьших квадратов, когда минимизируется сумма квадратов отклонений, реально наблюдаемых Y от их оценок:

$$\sum_{k=1}^M (Y_k - \hat{Y}_k)^2 \rightarrow \min$$

Применительно к данной конкретной задаче Оценщик предполагает наличие математической зависимости между стоимостью и площадью нежилого помещения.

Расчет корректировок произведен с применением формулы:

$$Y = 1,7906 \times x^{-0,124}$$

где:

y – коэффициент зависимости стоимости от площади;

x – площадь, кв. м

Далее в таблице приведены корректировки на масштаб для объекта оценки.

Таблица 28. Расчет корректировки на площадь для нежилого помещения

Параметр	Объект оценки	Объект-аналог №1	Объект-аналог №2	Объект-аналог №3	Объект-аналог №4
Общая площадь, кв. м	108,6	84	109,1	66,4	84
Расчетный коэффициент	1	0,9687	1,0006	0,9408	0,9687
Корректировка на общую площадь	-	-3,13%	0,06%	-5,92%	-3,13%

Источник информации: расчет Оценщика

Корректировка на расположение в здании

Учитывает расположение помещений на этаже. Коэффициент этажа K_3 определяется по формуле:

$$K_3 = K_э \times K_т,$$

где:

$K_т$ - коэффициент, учитывающий расположение объекта на техническом этаже, при этом для объектов, расположенных на техническом этаже;

$K_т = 0,8$, для иных объектов $K_т = 1$;

$K_э$ - коэффициент, учитывающий этаж расположения объекта, определяется по следующей таблице.

Таблица 29. Поправочные коэффициенты к стоимости продажи для различного расположения площадей

Занимаемые этажи	Функция использования		
	Торговая	Офисная	Производственно-складская
1-ый этаж	1,00	1,00	1,00
2-ой этаж (без лифта)	0,82	0,90	0,74
2-ой этаж (с лифтом)	0,84	0,95	0,94
Выше 2-го этажа (без лифта)	0,68	0,79	0,67
Выше 2-го этажа (с лифтом)	0,74	0,90	0,85
Подвал с заглублением до 1,50 м включительно	0,70	0,63	0,72
Цокольный этаж с заглублением до 0,5 м	0,89	0,87	0,92
Цокольный этаж с заглублением более 0,5 м	0,78	0,7	0,83

Источник информации: Санкт-Петербургское государственное унитарное предприятие «Городское управление инвентаризации и оценки недвижимости»,

http://guion.spb.ru/system/inline_attachment/file/463/Model_stoimosti_1_kv_2017.pdf

Корректировка на различие в этажности проводилась исходя из соотношения удельной стоимости аналогов к стоимости кв.м первого этажа. Для оцениваемого объекта и для аналогов рассчитаны средневзвешенные (по площади строений) коэффициенты, учитывающие распределение площадей объектов недвижимости по этажам.

Расчет корректировки на этаж приведен ниже.

Таблица 30. Расчет корректировки на этаж для объекта оценки

Параметр	К-т	Объект оценки	Объект-аналог №1	Объект-аналог №2	Объект-аналог №3	Объект-аналог №4
Коэффициент Этажности		0,85	0,85	0,85	0,85	
1-ый этаж	1					
2-ой этаж (без лифта)	0,88					
2-ой этаж (с лифтом)	0,92					
Выше 2-го этажа (без лифта)	0,76					
Выше 2-го этажа (с лифтом)	0,85	1	0,85	1	0,85	1
Подвал с заглублением до 1,50 м включительно	0,68					
Цокольный этаж с заглублением до 0,5 м	0,87					
				1	1	1
Корректировка на этаж, %				0%	0%	0%

Источник информации: расчет Оценщика

Корректировка не требуется.

Корректировка на вход

Влияние входа в помещение отражено в статистических данных, представленных ниже.

Таблица 31. Поправочные коэффициенты к стоимости продажи для различного входа в помещение

Занимаемые этажи	Функция использования		
	Торговая	Офисная	Производственно-складская
Отдельный с улицы	1,00	1,00	1,00
Общий с улицы	0,85	0,89	0,89
Отдельный со двора	0,75	0,86	0,9
Общий со двора	0,67	0,78	0,8
Через проходную	0,57	0,69	0,74

Источник информации: ГУИОН,

http://guion.spb.ru/system/inline_attachment/file/463/Model_stoimosti_1_kv_2017.pdf

Расчет корректировки производится с учетом коэффициентов, отражающих влияние входа в помещение.

Таблица 32. Расчет корректировки на вход

Параметр	Объект оценки	Объект-аналог №1	Объект-аналог №2	Объект-аналог №3	Объект-аналог №4
Вход в помещение	Общий с улицы	Общий с улицы	Общий с улицы	Общий с улицы	Общий с улицы
Коэффициент, учитывающий влияние входа в помещение	0,89	0,89	0,89	0,89	0,89
Корректировка на вход		0,0%	0,0%	0,0%	0,0%

Источник информации: расчет Оценщика

Корректировка не требуется.

Корректировка на техническое состояние

Влияние технического состояния на объекты коммерческого назначения приведены по статистическим данным, приведенным участниками рынка.

Таблица 33. Коэффициент состояния

Состояние	Функция использования		
	Торговая	Офисная	Производственно-складская
Отличное	1,08	1,09	1,07
Нормальное	1,0	1,0	1,0
Удовлетворительное	0,9	0,89	0,9
Неудовлетворительное	0,8	0,81	0,79

Источник информации: ГУИОН, модель определения стоимости права собственности, I кв. 2017, http://guion.spb.ru/system/inline_attachment/file/463/Model_stoimosti_1_kv_2017.pdf

Для объектов, которые в текущем состоянии могут использоваться по функциональному состоянию, применяется следующая классификация технического состояния объектов.

Отличное - объект нежилого фонда пригоден к использованию в соответствии с целью использования, не имеет дефектов. Может не иметь высококачественного инженерно-технического оборудования.

Нормальное - объект нежилого фонда пригоден к использованию в соответствии с целью использования без проведения ремонта, имеет незначительные дефекты отделки (волосные трещины и сколы штукатурки, единичные повреждения окрасочного слоя, царапины, отдельные мелкие повреждения покрытий стен и полов).

Удовлетворительное - объект нежилого фонда пригоден к использованию в соответствии с целью использования, имеет дефекты, устранимые с помощью косметического ремонта (мелкие трещины в конструкциях, местные нарушения штукатурного слоя цоколя и стен; трещины в местах сопряжения перегородок с плитами перекрытия и заполнениями дверных проемов; отслоение штукатурки; трещины в швах между плитами перекрытий; следы протечек и ржавые пятна на площади до 20% поверхности потолка и стен; окрасочный слой растрескался, потемнел и загрязнился, имеет отслоения и вздутия; трещины, загрязнения и обрывы покрытий стен в углах, местах установки электрических приборов и у дверных проемов; значительные повреждения покрытий полов).

Неудовлетворительное - помещение в текущем состоянии не пригодно к использованию по функциональному назначению, имеет дефекты, устранимые только с помощью значительного ремонта (не включающего восстановление элементов несущих конструкций): отдельные трещины в цоколе и капитальных стенах; поперечные трещины в плитах перекрытий; отпадение штукатурки; увлажнение поверхности стен, следы постоянных протечек на площади более 20% потолка и стен, промерзание и продувание через стыки панелей; материал пола истерт, пробит, порван, основание пола просело; требуется ремонт заполнений оконных и дверных проемов с их частичной заменой. Требуется восстановление отделки.

Корректировка на техническое состояние помещения не вводится, так как все объекты требуют отделки.

Корректировка на местоположение

Цена предложения недвижимости зависит от места расположения объекта оценки. Это обусловлено сложившимся общественным мнением, различной привлекательностью районов города, удобством положения для объектов недвижимости определенного функционального назначения.

К факторам местоположения внутри города относятся:

- 1) Престижность района расположения объекта, как социальный фактор, характеризуемый сосредоточением в микрорайоне знаменитых пользователей или объектов, в том числе исторических и архитектурных памятников, заповедных зон, других достопримечательностей.
- 2) Удаленность его от центра деловой активности и жизнеобеспечения (ситус), в том числе от административных, общественных, финансовых, торговых, складских комплексов, источников снабжения ресурсами.
- 3) Транспортная и пешеходная доступность объекта, в том числе близость его к основным и вспомогательным транспортным магистралям, к парковкам для автомобилей и к остановкам общественного транспорта.
- 4) Качество ближайшего окружения, в том числе тип застройки и архитектурные особенности строений, близость к рекреационной зоне — лесу, парку, озеру, реке, а также удаленность от источников экологического дискомфорта — свалок, химических и других вредных производств.

Корректировка на местоположение определяется по данным исследований научного руководителя ЗАО "Приволжский Центр финансового консалтинга и оценки", директора ООО «Приволжский центр методического и информационного обеспечения оценки», кандидата технических наук Лейфера Л. А.: «Корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода», 2017 г., стр.141

Таблица 34. Матрицы коэффициентов.

Цены	Аналог					
	Культурный и исторический центр (может включать зоны, находящиеся в разных районах города)	Центры административных районов города, зоны точечной застройки	Спальные микрорайоны современной высотной застройки, жилые кварталы	Спальные микрорайоны среднеэтажной застройки	Окраины городов, промзоны	Районы крупных автомагистралей города
Культурный и исторический центр (может включать зоны, находящиеся в разных районах города)	1,00	1,15	1,25	1,35	1,61	1,35
Центры административных районов города, зоны точечной застройки	0,87	1,00	1,09	1,18	1,40	1,18
Спальные микрорайоны современной высотной застройки, жилые кварталы	0,80	0,92	1,00	1,08	1,29	1,08
Спальные микрорайоны среднеэтажной застройки	0,74	0,85	0,93	1,00	1,19	1,00
Окраины городов, промзоны	0,62	0,71	0,78	0,84	1,00	0,84
Районы крупных автомагистралей города	0,74	0,85	0,93	1,00	1,19	1,00

Месторасположение объекта оценки и объектов аналогов одинаковое. Корректировка не проводилась.

Корректировка на удаленность от метро

Фактор «удаленность от ближайшей станции метрополитена» отражает уровень развитости транспортной инфраструктуры района города. Московский метрополитен является основным видом транспорта для большинства жителей Москвы, поэтому объекты, находящиеся в значительной удалённости от метро, падают в цене. Объект оценки и объекты-аналоги находятся на удалении до 4 минут пешком от метро. Корректировка не требуется.

Таблица 35. Зависимость стоимости коммерческой недвижимости от удаленности от метро

ОО/ОА	до 5 минут пешком	5-10 минут пешком	10-15 минут пешком	5-10 минут транспортом	более 10 минут транспортом
до 5 минут пешком	1,00	1,06	1,14	1,22	1,31
5-10 минут пешком	0,94	1,00	1,07	1,15	1,24
10-15 минут пешком	0,88	0,94	1,00	1,07	1,16
5-10 минут транспортом	0,82	0,87	0,93	1,00	1,08
более 10 минут транспортом	0,76	0,81	0,86	0,93	1,00

Источник информации: <https://nokosnova.ru/wp-content/uploads/2016/07/korrektirovka-na-udalennost-ot-metro-moscow.pdf>

Корректировка на износ здания

Объект оценки и объекты-аналоги расположены в жилом комплексе, введенном в эксплуатацию в 2018 г. Корректировка не применяется.

Корректировка на отсутствие благоустройств

Коэффициент благоустройства К7 определяется по следующей формуле:

$$K7 = K_{эл} \times K_{вд} \times K_{от} \times K_{кн} ,$$

где: Кэл - коэффициент отсутствия электроснабжения;

Квд - коэффициент отсутствия водоснабжения;

Кот - коэффициент отсутствия отопления;

Ккн - коэффициент отсутствия канализации.

При наличии элемента благоустройства соответствующий коэффициент принимается равным 1.

Значения коэффициентов Кэл , Квд , Кот , Ккн приведены в следующей таблице:

Таблица 36. Коэффициент благоустройства

Элементы благоустройства	Функция использования		
	Торговая	Офисная	Производственно-складская
Отсутствие электроснабжения Кэл	0,84	0,83	0,82
Отсутствие водоснабжения Квд	0,85	0,82	0,88
Отсутствие отопления Кот	0,83	0,80	0,89
Отсутствие канализации Ккн	0,85	0,82	0,88

Источник информации: ГУИОН, модель определения стоимости права собственности, 1 кв. 2017, http://guion.spb.ru/system/inline_attachment/file/463/Model_stoimosti_1_kv_2017.pdf

У объекта оценки и объектов аналогов присутствуют все элементы благоустройства. Корректировка не вводилась.

Таблица 37. Расчет рыночной стоимости нежилого помещения сравнительным подходом.

№п/п	Наименование показателя	Объект оценки	Аналог №1	Аналог №2	Аналог №3	Аналог №4
1	Цена предложения объекта, руб. с НДС	-	23 500 000	26 402 000	18 592 000	22 600 000
2	Удельная стоимость, руб./кв. м с НДС	-	279 762	241 998	280 000	269 048
3	Тип объекта	Нежилое помещение, этаж 6, площадью 108,6 кв. м, адрес: г. Москва, пер Докучаев, дом 2, строение 3, помещение 70, кадастровый номер 77:01:0003041:5608	Нежилое помещение - апартаменты	Нежилое помещение - апартаменты	Нежилое помещение - апартаменты	Нежилое помещение - апартаменты
4	Дата предложения	текущая	сен.19	сен.19	сен.19	сен.19
5	Местоположение	г.Москва, пер Докучаев, дом 2, строение 3, помещение 70	г.Москва, пер Докучаев, дом 2, строение 3	г.Москва, пер Докучаев, дом 2, строение 3	г.Москва, пер Докучаев, дом 2, строение 3	г.Москва, пер Докучаев, дом 2, строение 3
6	Станция метро	Сухаревская	Сухаревская	Сухаревская	Сухаревская	Сухаревская
7	Время до метро	10 мин. пешком	10 мин. пешком	10 мин. пешком	10 мин. пешком	10 мин. пешком
8	Площадь, кв. м	108,6	84	109,1	66,4	84
9	Описание	Нежилое помещение в Комплексе апартаментов «Докучаев переулок, 2» на 6 этаже. 400 м до Садового кольца. В 3 минутах езды проходят крупные транспортные магистрали: проспект Мира и проспект Академика Сахарова, метро «Сухаревская»-600м;не более 10 минут пешком. метро «Проспект Мира»-900м., «Красные ворота»-800м., состояние - без отделки, центральные коммуникации	3-к апартаменты, 84 м ² , 8/19 эт.; Апартаменты продаются со свободной планировкой, без отделки. Высота потолков 3,05 м., увеличенные окна. В доме шикарное просторное лобби, закрытый внутренний двор, подземный паркинг.	3-к апартаменты, 109.1 м ² , 2/16 эт. в ЖК бизнес-класса Апартамент-Комплекс "Волга". Общая площадь: 109.1 кв.м., жилые комнаты 28.70, 21.50 и 19.80 кв.м., площадь просторной кухни-столовой: 11.7 кв.м. В квартире одна лоджия, один совмещенный и один раздельный санузел. Высота потолков 3.05 м. Апартаменты подготовлены к ремонту и отделке. Заведены все коммуникации, установлены временные элементы отопления.	2-к апартаменты, 66,4 м ² , 5/19 эт. Апартаменты продаются со свободной планировкой, без отделки. Высота потолков 3,05 м., увеличенные окна. В доме шикарное просторное лобби, закрытый внутренний двор, подземный паркинг.	Предлагается к продаже 3-к апартаменты на 8 этаже Жилого комплекса Волга Панорамные окна, лучшая планировка в доме. Исторический центр Москвы. Здание переменной этажности (16-19 этажей), на закрытой благоустроенной территории. Шикарное лобби 350 кв. м., подземный 2-уровневый паркинг.
10	Расчет					
11	Корректировка на величину НДС	-	-20,00%	-20,00%	-20,00%	-20,00%
12	Скорректированная стоимость за 1 кв. м, руб. без НДС	-	233 135	201 665	233 333	224 206
13	Корректировка на дату предложения, %	-	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
14	Скорректированная стоимость за 1 кв. м, руб. без НДС	-	233 135	201 665	233 333	224 206
15	Корректировка на торг продавца и покупателя, %	-	-4,50%	-4,50%	-4,50%	-4,50%
16	Скорректированная стоимость за 1 кв. м, руб. без НДС	-	222 644	192 590	222 833	214 117
17	Корректировка на местоположение, %	-	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
18	Скорректированная стоимость за 1 кв. м, руб. без НДС	-	222 644	192 590	222 833	214 117
19	Корректировка на удаленность от станции метро, %	-	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%

№п/п	Наименование показателя	Объект оценки	Аналог №1	Аналог №2	Аналог №3	Аналог №4
20	Скорректированная стоимость за 1 кв. м, руб. без НДС		222 644	192 590	222 833	214 117
21	Корректировка на вход, %	-	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
22	Скорректированная стоимость за 1 кв. м, руб. без НДС	-	222 644	192 590	222 833	214 117
23	Корректировка на расположение в здании, %	-	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
24	Скорректированная стоимость за 1 кв. м, руб. без НДС	-	222 644	192 590	222 833	214 117
25	Корректировка на техническое состояние помещений, %	-	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
26	Скорректированная стоимость за 1 кв. м, руб. без НДС	-	222 644	192 590	222 833	214 117
27	Корректировка на износ здания, %	-	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
28	Скорректированная стоимость за 1 кв. м, руб. без НДС	-	222 644	192 590	222 833	214 117
29	Корректировка на благоустройства, %	-	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
30	Скорректированная стоимость за 1 кв. м, руб. без НДС	-	222 644	192 590	222 833	214 117
31	Корректировка на площадь, %	-	-3,13%	0,06%	-5,92%	-3,13%
32	Скорректированная стоимость за 1 кв. м, руб. без НДС	-	215 664	192 700	209 646	206 003
33	Коэффициент вариации	3,23%	-	-	-	-
34	Количество совпадений, не требующих корректировки:	-	8	8	8	8
35	Общее количество совпадений:	32	-	-	-	-
36	Удельный вес	-	25,00%	25,00%	25,00%	25,00%
37	Средневзвешенное значение	-	56 763	50 719	52 411	51 501
38	Удельная стоимость, руб./кв. м без НДС	211 394	-	-	-	-
39	Рыночная стоимость помещения, руб. без НДС	22 957 364	-	-	-	-

Источник информации: расчет Оценщика

Для каждого объекта-аналога был определен удельный вес, отражающий степень доверия Оценщика к объекту. Удельный вес объекта-аналога в итоговом значении определялся как отношение количества факторов, не требующих корректировок, к общему количеству факторов, не требующих корректировок, для всех объектов.

Расчет коэффициента вариации

Для оценки полноты внесенных корректировок проанализируем степень однородности полученных скорректированных цен объектов-аналогов. Для этого определим коэффициент вариации выборки скорректированных цен:

$$V_{ar} = \frac{\sigma}{\bar{x}}, \text{ где}$$

\bar{x} - среднее значение;

σ - среднеквадратичное отклонение по выборке.

Выборка считается однородной, если $V_{ar} \leq 30\%$.

Совокупность значений в выборке считается однородной при значении коэффициента вариации не более 0,3. Коэффициент вариации по всем приведенным расчетным таблицам составляет 3,23% - для аналогов нежилого помещения. Следовательно, выборка однородная. Степень доверия к аналогам – высокая.

11. СОГЛАСОВАНИЕ РЕЗУЛЬТАТОВ ОЦЕНКИ РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТОВ ОЦЕНКИ

При согласовании результатов, полученных при применении различных подходов к оценке, а также использовании разных методов в рамках применения каждого подхода Оценщик должен привести в Отчете об оценке описание процедуры соответствующего согласования. Если при согласовании используется взвешивание результатов, полученных при применении различных подходов к оценке, а также использовании разных методов в рамках применения каждого подхода, оценщик должен обосновать выбор использованных весов, присваиваемых результатам, полученным при применении различных подходов к оценке, а также использовании разных методов в рамках применения каждого подхода.

В рамках расчета рыночной стоимости объекта оценки были использован сравнительный подход, удельный вес подхода составляет 1. Согласование не требуется.

Сравнительный подход использует информацию по продажам объектов, сравнимых с оцениваемым объектом. Преимущество данного подхода состоит в его способности учитывать реакцию продавцов и покупателей на сложившуюся конъюнктуру рынка.

Сравнительный подход является точным инструментом оценки в тех случаях, когда имеется достаточное количество рыночных данных для проведения сопоставлений с оцениваемым объектом.

На взгляд оценщика, найденные объекты-аналоги, наиболее подходящие для сравнения.

Таблица 38. Согласование результатов оценки нежилого помещения

Подход	Результат, полученный при применении разных подходов, руб.	Весовой коэффициент	Стоимость с учетом веса, руб. без НДС
Сравнительный	22 957 364	100%	22 957 364
Доходный	Обоснован отказ	-	-
Затратный	Обоснован отказ	-	-
Итого:	-	100%	22 957 364

Источник информации: расчет Оценщика

Согласно Федеральному стандарту оценки «Оценка недвижимости (ФСО №7)» (утв. приказом Минэкономразвития России от 25 сентября 2014 г. № 611), после проведения процедуры согласования Оценщик, помимо указания в отчете об оценке итогового результата оценки стоимости недвижимости, приводит свое суждение о возможных границах интервала, в котором, по его мнению, может находиться эта стоимость, если в задании на оценку не указано иное.

В сложившейся ситуации Оценщик, учитывая характеристики оцениваемого объекта, состояние рынка, а также методологию и условия проведения расчетов, полагает, что неопределенность настоящей оценки не имеет каких-либо экстраординарных составляющих и может рассматриваться как «обычная». Таким образом, Оценщик считает, что рыночная стоимость оцениваемого объекта может находиться в пределах $\pm 15\%$ от итогового результата ее оценки.

12. ИТОГОВОЕ ЗАКЛЮЧЕНИЕ О РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ

Основываясь на приведенных выше показателях стоимости и на информации, представленной в настоящем Отчете, Оценщик пришел к мнению, что:

Таблица 39. Итоговое значение рыночной стоимости объекта оценки

Наименование	Наличие обременения	Общая площадь, кв.м.	Рыночная стоимость на дату оценки, руб., без учета НДС
Нежилое помещение, площадью 108,6 кв. м, кадастровый номер 77:01:0003041:5608, г. Москва, пер Докучаев, дом 2, строение 3	77:01:0003041:5608-77/001/2019-2 от 29.07.2019 (Залог в силу закона)	108,6	22 957 364

Источник информации: расчет Оценщика

Рыночная стоимость объекта оценки на дату оценки - 10.09.2019, округленно, без учета НДС, составила: **22 957 364** (Двадцать два миллиона девятьсот пятьдесят семь тысяч триста шестьдесят четыре) рубля.

13. ЗАЯВЛЕНИЕ ОЦЕНЩИКА

Подписавший отчет оценщик удостоверяет:

- При проведении оценки были использованы Федеральные стандарты оценки № 1, 2, 3, 7, являющиеся обязательными к применению, а также Стандарты и правила оценочной деятельности саморегулируемой организации оценщиков, в которой состоит оценщик, проводящий оценку по настоящему Отчету. Использование стандартов и правил оценочной деятельности регламентировано федеральным законом № 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации», а также с внутренними документами саморегулируемой организации;
- Оценщик подтверждает соответствие требованиям независимости, предъявляемым ст.16 Федерального закона №135-ФЗ от 29.07.1998 года «Об оценочной деятельности в Российской Федерации».

Оценщик:

Трандина Виктория Александровна

Генеральный директор ООО «ПрофФинанс»

Цой Евгения Владимировна

14. ПРИЛОЖЕНИЯ

ФОТОГРАФИИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

Вид фасада здания и этажа расположения объекта оценки
адрес: г. Москва, пер Докучаев, дом 2, строение 3





Внутренний вид помещения
НЕЖИЛОЕ ПОМЕЩЕНИЕ ПЛОЩАДЬЮ 108,6 КВ.М., ЭТАЖ 6,
КАДАСТРОВЫЙ НОМЕР 77:01:0003041:5608



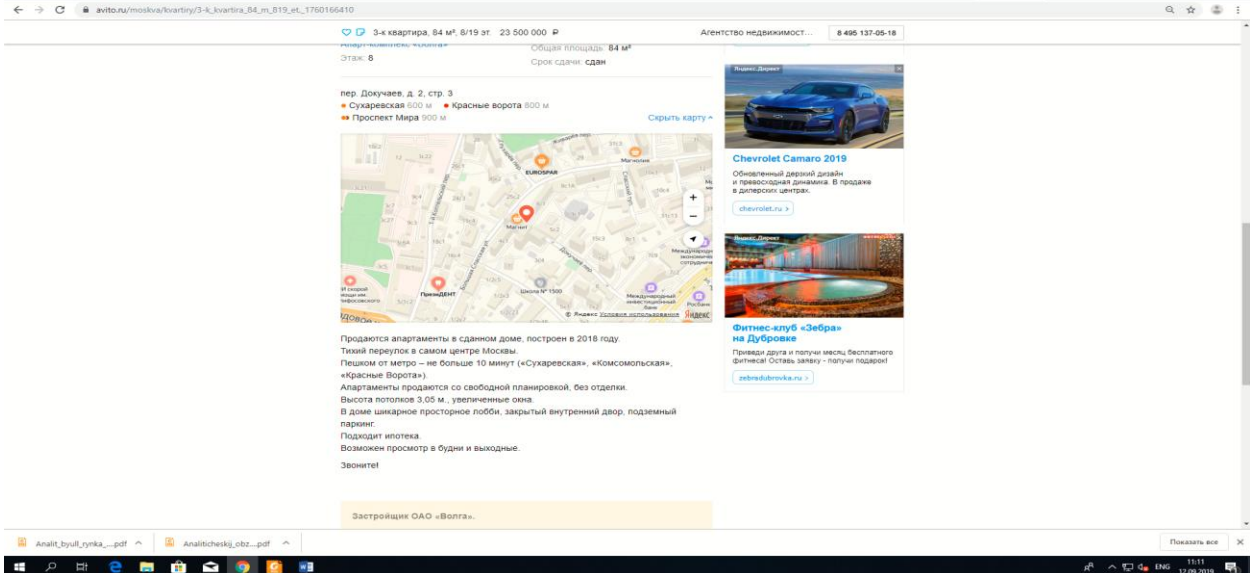
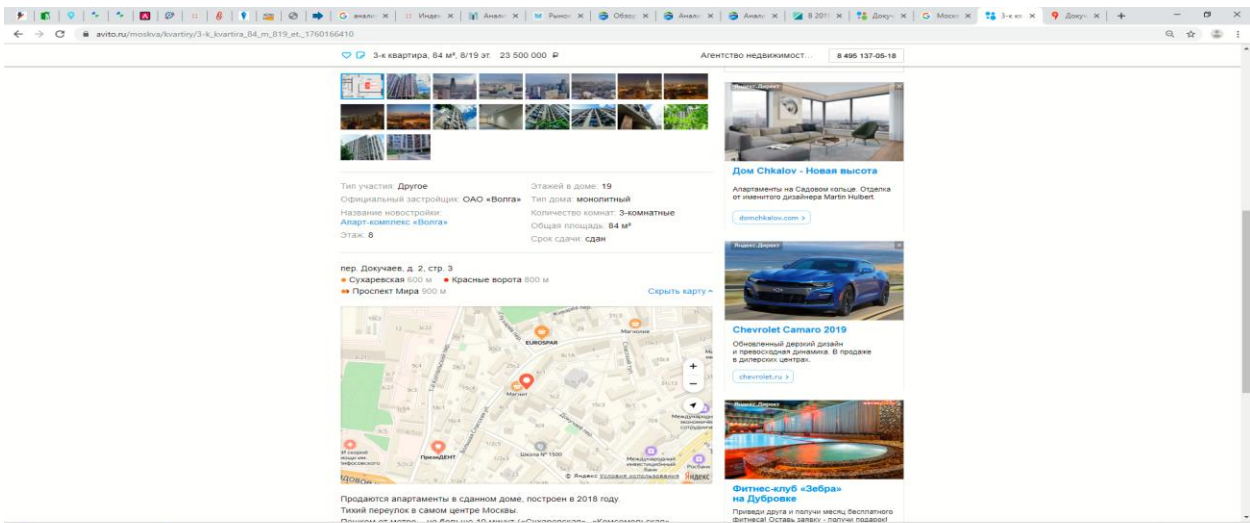
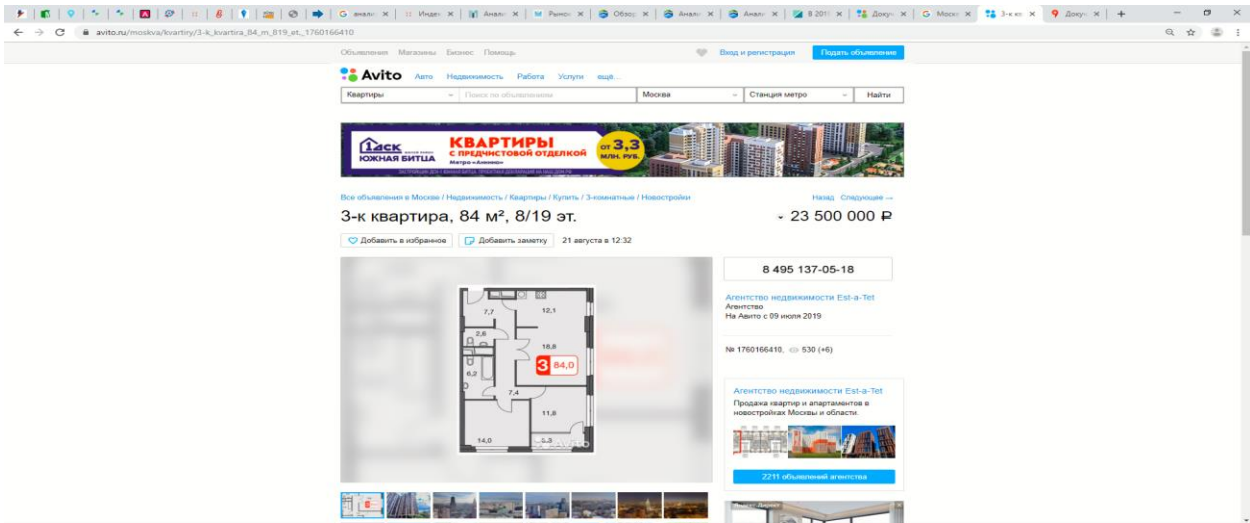




ДОКУМЕНТЫ, ПОДТВЕРЖДАЮЩИЕ ОБЪЕКТИВНОСТЬ ИНФОРМАЦИИ ПО АНАЛОГАМ

Аналоги для сравнительного подхода:

https://www.avito.ru/moskva/kvartiry/3-k_kvartira_84_m_819_et_1760166410



Avito

Москва

3-к квартира, 109.1 м², 2/16 эт. - 26 402 000 Р

8 495 181-38-53

Написать сообщение

Агентство

№ 1762849073, @ 157 (+5)

115 объявлений агентства

3-к квартира, 109.1 м², 2/16 эт. 26 402 000 Р

Агентство 8 495 181-38-53

115 объявлений агентства

Всегда в наличии

Мне нравится

ФЕЛИКС

Студии в Москве

2 Мин. пешком от м. Селгоровая. Сдана в 2019 году. Распродажа 0% до конца 2020 г.

Продаю 3-комн. квартиру в жилом комплексе бизнес-класса Апарт-Комплекс "Волга". Общая площадь: 109.1 кв.м., жилые комнаты 28.70, 21.50 и 19.80 кв.м., площадь просторной кухни-столовой: 11.7 кв.м. Квартира угловая, очень светлая. В квартире одна лоджия, один совмещенный и один раздельный санузел. Высота потолков 3.05 м. Аппартаменты подготовлены к ремонту и отделке. Выполнено остекление окон двухкамерными стеклопакетами в профиле ПВХ с поворотным механизмом открывания створок. Межкомнатные перегородки, включая санузлы, обозначены прозрачной в один ряд из кирпича или известняком немоментальных Окноек (помимо стен, граничащих с шахтами прохождение инженерных коммуникаций, которые выкладываются на полную высоту). Для Вашего комфорта выполнено зонирование входной группы: просторный холл с респективной встречает всех жильцов и гостей, справа и слева расположились зала для отдыха, а за ними лифтовые холлы. Отделка входной группы выполнена по проекту архитектурного бюро Атрия Match. Все ткани и текстуры призваны создать домашнюю, уютную атмосферу и показать при этом высокий уровень и респектабельность места. Основная отделка выполнена керамогранитом с фактурой натурального мрамора. Оценка стиль и комфорт входной группы на фотопанорамах. Внутренний двор комплекса – уютное многофункциональное пространство, защищенное от шума городскими стенами существующего и проектируемого зданий. Для обеспечения безопасности участок огорожен. Украшено двора составляют тщательно подобранные декоративные элементы: вымощенные плиткой тротуары с активной интерактивной зонировкой участка в виде газонов, цветочного оформления клумб, групп деревьев декоративно-лиственных пород и коллекций декоративного кустарника, искусственный «сад камней», декоративный летний бассейн, площадки для отдыха и детской игровой комплекс. Такое решение внутреннего двора гармонично увязывается с основной эстетической идеей комплекса – погрузить каждого находящегося в этом пространстве в волны удовольствия и комфорта. Строительство завершено, дом сдан. В шаговой доступности от жилого комплекса находятся станции метро «Сударьская», «Проект мира», «Красные Ворота», «Комсомольская», «Сретенский бульвар» (AQID01106890).

Другие объявления агентства Агентство

3-к квартира, 109.1 м², 2/16 эт. 26 402 000 Р

Агентство 8 495 181-38-53

115 объявлений агентства

Продаю 3-комн. квартиру в жилом комплексе бизнес-класса Апарт-Комплекс "Волга". Общая площадь: 109.1 кв.м., жилые комнаты 28.70, 21.50 и 19.80 кв.м., площадь просторной кухни-столовой: 11.7 кв.м. Квартира угловая, очень светлая. В квартире одна лоджия, один совмещенный и один раздельный санузел. Высота потолков 3.05 м. Аппартаменты подготовлены к ремонту и отделке. Выполнено остекление окон двухкамерными стеклопакетами в профиле ПВХ с поворотным механизмом открывания створок. Межкомнатные перегородки, включая санузлы, обозначены прозрачной в один ряд из кирпича или известняком немоментальных Окноек (помимо стен, граничащих с шахтами прохождение инженерных коммуникаций, которые выкладываются на полную высоту). Для Вашего комфорта выполнено зонирование входной группы: просторный холл с респективной встречает всех жильцов и гостей, справа и слева расположились зала для отдыха, а за ними лифтовые холлы. Отделка входной группы выполнена по проекту архитектурного бюро Атрия Match. Все ткани и текстуры призваны создать домашнюю, уютную атмосферу и показать при этом высокий уровень и респектабельность места. Основная отделка выполнена керамогранитом с фактурой натурального мрамора. Оценка стиль и комфорт входной группы на фотопанорамах. Внутренний двор комплекса – уютное многофункциональное пространство, защищенное от шума городскими стенами существующего и проектируемого зданий. Для обеспечения безопасности участок огорожен. Украшено двора составляют тщательно подобранные декоративные элементы: вымощенные плиткой тротуары с активной интерактивной зонировкой участка в виде газонов, цветочного оформления клумб, групп деревьев декоративно-лиственных пород и коллекций декоративного кустарника, искусственный «сад камней», декоративный летний бассейн, площадки для отдыха и детской игровой комплекс. Такое решение внутреннего двора гармонично увязывается с основной эстетической идеей комплекса – погрузить каждого находящегося в этом пространстве в волны удовольствия и комфорта. Строительство завершено, дом сдан. В шаговой доступности от жилого комплекса находятся станции метро «Сударьская», «Проект мира», «Красные Ворота», «Комсомольская», «Сретенский бульвар» (AQID01106890).

Другие объявления агентства Агентство

Avito

Квартиры

Легкий стелсый пуховик KIAVI

Квартиры с террасами от 2,7 млн ₽

Квартиры с отделкой от 6,1 млн ₽

Все объявления в Москве / Недвижимость / Квартиры / Купить / 2-комнатные / Новостройки

Найдено следующее —

2-к квартира, 66.4 м², 5/19 эт. 18 592 000 ₽

Добавить в избранное · Добавить заметку · 18 августа в 13:02

8 495 137-05-18

Агентство недвижимости Est-a-Tet
Агентство
На Avito с 09 июля 2019

№ 1760925489. ☎ 370 (+4)

Агентство недвижимости Est-a-Tet
Продажа квартир и апартаментов в новостройках Москвы и области

2211 объявлений агентства

СБЕРБАНК



2-к квартира, 66.4 м², 5/19 эт. 18 592 000 ₽

Агентство недвижимости... 8 495 137-05-18

2211 объявлений агентства

СБЕРБАНК

Мне не светят просрочкам по платежам

Тип участка: Другое

Этажей в доме: 19

Официальный застройщик: ОАО «Волга»

Тип дома: монолитный

Название новостройки: Аларт-комплекс «Волга»

Количество комнат: 2-комнатные

Этаж: 5

Общая площадь: 66.4 м²

Срок сдачи: сдан

пер. Докучаев, д. 2, стр. 3

Сухаревская 600 м · Красные ворота 800 м

Проспект Мира 900 м

Скрыть карту

Студии в Москве

2 мин пешком от м. Селитерская. Сдана в 2019 году. Рассрочка 0% до конца 2020 г.

seliger-city.ru



2-к квартира, 66.4 м², 5/19 эт. 18 592 000 ₽

Агентство недвижимости... 8 495 137-05-18

Студии в Москве

2 мин пешком от м. Селитерская. Сдана в 2019 году. Рассрочка 0% до конца 2020 г.

seliger-city.ru

ЛОФТ В ЦАО ОТ 10 МЛН РУБ.

КОНЦЕПТ-ЛОФТЫ В ЦЕНТРЕ МОСКВЫ!

Технологичный ЛОФТ с отделкой от застройщика. Многоуровневый паркинг: 5 мин от метро!

ibf.ru

Продается апартаменты в сданном доме, построен в 2018 году. Тихий переулочек в самом центре Москвы. Пешком от метро — не больше 10 минут («Сухаревская», «Комсомольская», «Красные Ворота»). Апартаменты продаются со свободной планировкой, без отделки. Высота потолков 3,05 м., увеличенные окна. В доме шикарное просторное лобби, закрытый внутренний двор, подземный паркинг. Подходит ипотека. Возможен просмотр в будни и выходные. Звоните!

Застройщик: ОАО «Волга»

Почаствовать

Другие объявления агентства Агентство недвижимости Est-a-Tet



Новая вкладка | Публичная кадастровая карта | Купить квартиру в Москве | Купить квартиру в ЖК Домино | Продажа трехкомнатных апартаментов

ссылка/flat/203848342/

Каталог недвижимости | Поиск по карте | Оценка квартир | Журнал | Вопросы-ответы

ЦИАН | Аренда | Продажа | Новостройки | Коммерческая | Ипотека | ПИК

Добавить объявление

Недвижимость в Москве | Продажа | Продажа 3-комнатных квартир в Москве | ЦАО | Красносельский | метро Красные ворота | переулок Докучаев

вчера, 14:42 | 328 просмотров, 3 за сегодня

3-комн. апартаменты, 84 м²

Москва, ЦАО, р-н Красносельский пер. Докучаев, 2 На карте

Красные ворота - 11 мин. пешком | Сухарецкая - 12 мин. пешком | Комсомольская - 14 мин. пешком

Новый проект "ВММ" | Онлайн ипотека | Узнать рейтинг за 10 минут

22 600 000 Р +269 048 Р/м²

Покупаете в ипотеку?

Следить за изменением цены

Свободная продажа, возможна ипотека

+7 915 336-39-26

Пожалуйста, сообщите, что вышло это объявление на ЦИАН. Иначе оставьте отзыв после звонка

Написать сообщение

ID 22486125

Ласку - новый проект от Вестер
Премьер-класс. Панорамные виды на Сити и Москву-реку. Квартиры с отделкой. Старт продаж! Жилой квартал на Пречистинском бульваре.
+7 (495) 032-03-76
Проектная декларация на сайте www.lasku.ru. Застройщик АО «НПБ-Синтез ЛС».

Клубный дом Soho+Moma
Апартаменты от 14 млн р. Прованс, отделка под ключ. Подземный паркинг.
+7 (495) 266-54-82

Продажа 3-х комнатной квартиры

22 600 000 Р +269 048 Р/м²

Покупаете в ипотеку?

Следить за изменением цены

Свободная продажа, возможна ипотека

+7 915 336-39-26

Пожалуйста, сообщите, что вышло это объявление на ЦИАН. Иначе оставьте отзыв после звонка

Написать сообщение

ID 22486125

Ласку - новый проект от Вестер
Премьер-класс. Панорамные виды на Сити и Москву-реку. Квартиры с отделкой. Старт продаж! Жилой квартал на Пречистинском бульваре.
+7 (495) 032-03-76
Проектная декларация на сайте www.lasku.ru. Застройщик АО «НПБ-Синтез ЛС».

Клубный дом Soho+Moma
Апартаменты от 14 млн р. Прованс, отделка под ключ. Подземный паркинг.
+7 (495) 266-54-82

Застройщик ООО «Ильинский». Девелопер - Wanhong. Подробные и пр. декларации на kolobota.ru

ЖК «Маяковский апартаменты» ГСК windows
Квартиры с отделкой от 10 млн руб. Район 2 школы, детский сад, поликлиника. Ипотека от 5%.
+7 (495) 134-81-37

Продажа 3-х комнатной квартиры

84 м² | 60 м² | 15 м² | 8 из 22

Общая Жилая Ниша Этаж

Предлагается к продаже 3-комнатная квартира на 8 этаже Жилого комплекса Волга в 4 км от Красной площади. Панорамный вид из окон в сторону Кремля. Панорамные окна! Лучшая планировка в доме. Исторический центр Москвы. Здание переменной этажности (16-19 этажей), на закрытой благоустроенной территории. Широкое лобби 350 кв. м., подземный 2-уровневый паркинг.
Комнаты 18,0-11,0-14 м², балкон с видом на центр. Район с домом, ресторанами, магазинами, салонами красоты. Множество скверов и парков. Свободная планировка. Собственность оформлена. Срочная продажа. Собственник.

Узнайте больше
Задайте интересующие вас вопросы владельцу объявления.
+7 915 336-39-26
Пожалуйста, сообщите, что вышло это объявление на ЦИАН

Проверьте жильё на скрытых собственников
Заказать проверку

Общая информация

Тип жилья	Вторичка Апартаменты
Санузел	1 раздельный
Балкон/лоджия	1 балкон
Ремонт	Без ремонта

22 600 000 Р +269 048 Р/м²

Покупаете в ипотеку?

Следить за изменением цены

Свободная продажа, возможна ипотека

+7 915 336-39-26

Пожалуйста, сообщите, что вышло это объявление на ЦИАН. Иначе оставьте отзыв после звонка

Написать сообщение

ID 22486125

Ласку - новый проект от Вестер
Премьер-класс. Панорамные виды на Сити и Москву-реку. Квартиры с отделкой. Старт продаж! Жилой квартал на Пречистинском бульваре.
+7 (495) 032-03-76
Проектная декларация на сайте www.lasku.ru. Застройщик АО «НПБ-Синтез ЛС».

Клубный дом Soho+Moma
Апартаменты от 14 млн р. Прованс, отделка под ключ. Подземный паркинг.
+7 (495) 266-54-82

Застройщик ООО «Ильинский». Девелопер - Wanhong. Подробные и пр. декларации на kolobota.ru

ЖК «Маяковский апартаменты» ГСК windows
Квартиры с отделкой от 10 млн руб. Район 2 школы, детский сад, поликлиника. Ипотека от 5%.
+7 (495) 134-81-37

Общая информация

Тип жилья	Вторичка Апартаменты
Санузел	1 раздельный
Балкон/лоджия	1 балкон
Ремонт	Без ремонта
Вид из окон	Во двор

На карте | Панорама | Поколение рядом | Показать ЖК от Группы ПИК

О доме | Следить за объявлениями в этом доме | По данным ЦИАН

Прочие иллюстрированные материалы

недвижимости со среднерыночными стоимостями ofert.

Таблица 64. Средние сроки экспозиции объектов недвижимости РФ по офортам

№ п/п	Наименование	Средние сроки экспозиции, мес.						
		2018 март	2017 март	2016 ноябрь	2016 май	2015	2014	2007
Квартиры								
1	1-комнатные квартиры							
	Москва	2...5	2...4	3...5	3...6	1,5...3,0	1...2,2	0,3...1,1
	Санкт-Петербург	2...6	3...6	4...6	4,5...6	1,8...3,5	1,3...2,8	0,5...1,2
	Екатеринбург	3...5	3...4	3...4	3...4,5			
2	2-комнатные квартиры							
	Москва	3...5	3...5	4...6	4,5...7	3...5	2,5...4,5	0,5...1,5
	Санкт-Петербург	3...6	3...6	4...7	5...7		1,8...5	
	Екатеринбург	3...5	4...6	4...6	4,5...7		3...6	
3	3 и более-комнатные квартиры							
	Москва	6...9	5...6	6...7	6...8	4...7,5	4...6,9	
	Санкт-Петербург	5...8	4...6	4...8	5...10	3...9	3...8	
	Екатеринбург	3...7	3...5	4...6	5...8			
Земельные участки								
1	Под дачное строительство							
	Московская область	4...6	3...5	4...6	4...9		3...7	1,5...4,5
	Тульская область	6...7			5...11		5...9	
2	Под офисные и торговые цели							
	Москва	2...5	2...4	2...4	2...5		1...3	
	Московская область (торговые цели)	4...5	5...6	6...8	6...9		4...8	
3	Под производственно-складские цели							
	Москва	4...6	4...7	4...6	4...8		2...5	
	Московская область	5...8	6...10	7...10	8...12		6...10	
Помещения (здания)								
1	Производственные							
	Иркутск	5...8	6...8		5...9			3...9,9
	Киров	6...9			4,5...5,5			6,1...10,8
	Москва	5...7	6...9	6...9	6...12	6...10	5...11	0,8...5,5
	Московская область (10-40 км. от МКАД)	7...10	6...9	8...10	8...12	5...10	6...12	0,9...4,4
	Санкт-Петербург	6...8	5...9	5...8	6...10			
2	Торговые							
	Иркутск	4...5	3...5	4...6	4...8	2...3		0,7...1,7
	Киров	3...6	4...5	4...5	4...7			2...4
	Москва	3...6	3...7	4...8	4,5...9	3,5...8	2...7	0,3...4,8
	Московская область (10-40 км. от МКАД)	5...8	4...7	5...8	5...9	2...8	1...6	0,9...2,8
3	Офисные							
	Москва	4...7	4...6	4...8	6...10	5...12	5...10	
	Московская область (10-40 км. от МКАД)	7...9	7...11	8...10	8...11		6...12	
	Иркутск	-	-	3...5	4...6			
	Санкт-Петербург	4...8	4...7	5...8	7...10			
4	Гостиницы							
	Москва	7...9	7...8	7...8	7...9		9...14	
	Московская область (10-40 км. от МКАД)	8...10	-	9...11	9...12		8...16	

использования по функциональному назначению, используется коэффициент состояния «Неудовлетворительное».

6. Определение коэффициента входа K_5

Коэффициент входа K_5 определяется по следующей таблице:


Тип входа	Функция использования		
	торговая	офисная	производственно-складская
Отдельный с улицы	1,00	1,00	1,00
Общий с улицы	0,85	0,89	0,89
Отдельный со двора	0,75	0,86	0,90
Общий со двора	0,67	0,78	0,80
Через проходную	0,57	0,69	0,74

Примечание.

Вход через проходную - вход в объект нежилого фонда, находящийся на замкнутой, охраняемой территории, доступ в который возможен только через проходную, расположенную отдельно от объекта нежилого фонда.

Новая вкладка | Публичная кадастровая карта | Справочная информация по объектам недвижимости

Federal Service Of State Registration Cadastre And Cartography [RU] | rosreestr.ru/wps/portal/js/cc_ib_portal_services/online_request/ut/p/21/pv/Nd4wEP01PWdK0r4cd2dLV-4Y1L2GcCwMm0_740LX9j8MLw27XvFXogGLJPouM6aKwLQ1jY0fB3Mc8TgXy...



РОСРЕЕСТР
Федеральная служба государственной регистрации, кадастра и картографии

ЕДИНЬЙ СПРАВОЧНЫЙ ТЕЛЕФОН:
8 (800) 100-34-34
Звонок из регионов России бесплатный

ТЕЛЕФОН ДОВЕРИЯ:
(495) 917-38-25

Будьте с нами: [f](#) [v](#) [t](#) [@](#)

ГОСУДАРСТВЕННЫЕ УСЛУГИ | СЕРВИСЫ | ПОМОЩЬ И ПОДДЕРЖКА | ЛИЧНЫЙ КАБИНЕТ

Сервисы > Справочная информация по объектам недвижимости в режиме online

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

Справочная информация по объектам недвижимости в режиме online

Объект капитального строительства

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

Кадастровый номер:	77.01.0003041.5608
Статус объекта:	Учтеный
Дата постановки на кадастровый учет:	19.10.2018
Этаж:	6
Площадь ОКС:	108,6
Единица измерения (код):	Квадратный метр
Кадастровая стоимость:	12198730,32
Дата внесения стоимости:	12.03.2019
Дата определения стоимости:	01.01.2019
Адрес (местоположение):	Москва, пер. Докучаев, д.2, строен 3
(ОКС) Тип:	Нежилое помещение
Дата обновления информации:	02.08.2019
Форма собственности:	Частная

Права и ограничения

Право:	Ограничение
№ 77.01.0003041.5608-77.001/2019-1 от 29.07.2019 (Собственность)	№ 77.01.0003041.5608-77.001/2019-1 от 29.07.2019 (Залог в силу закона)

[Найти объект на публичной кадастровой карте](#)
[Сформировать запрос](#)

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

Справочная информация по объектам недвижимости в режиме online

[Проверка состояния запроса online](#)

[Проверка электронного документа](#)

[Сервис формирования квитанции](#)

[Публичная кадастровая карта](#)

[Получение сведений из Фонда данных государственной кадастровой оценки](#)

Активация Windows
Открытые данные: активировать Windows, перейдите в раздел "Параметры"

Регистр

Новая вкладка | Публичная кадастровая карта

https://pk5.rosreestr.ru/#x=4190217.3143978995y=7513640.8466594395z=13&text=55%2C774167%2C641697&type=5&app=search&opened=1

ПУБЛИЧНАЯ КАДАСТРОВАЯ КАРТА

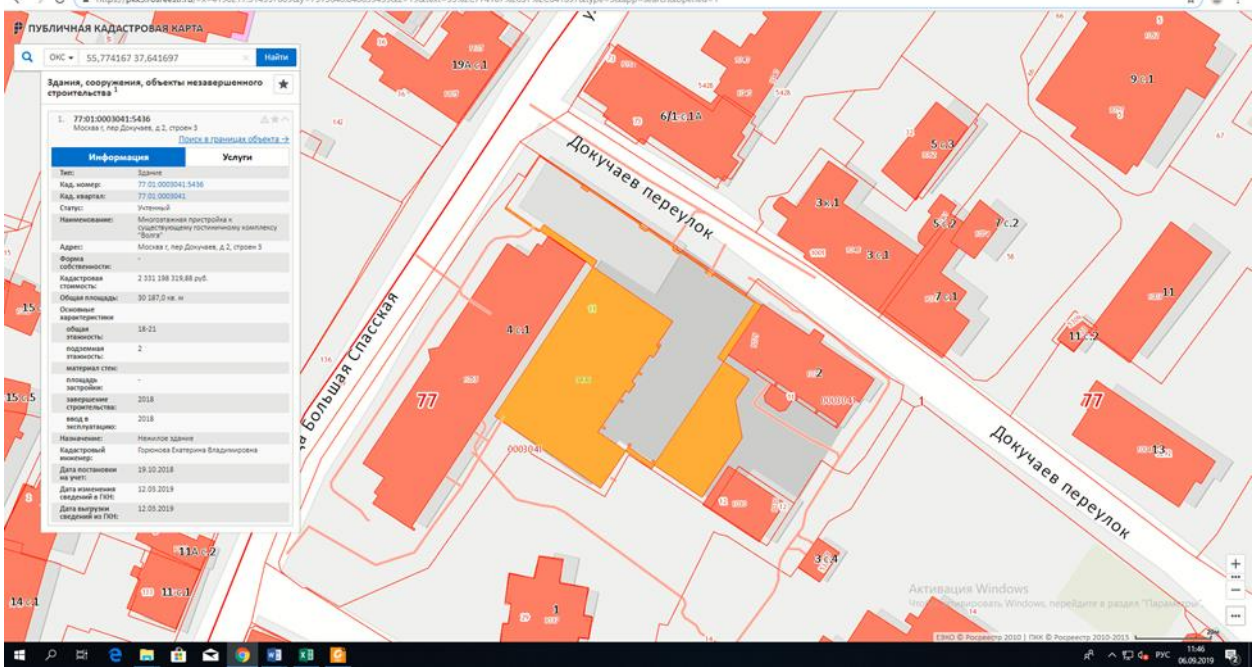
ОКС: 55.774167 37.641697

Здания, сооружения, объекты незавершенного строительства

1. 77.01.0003041.5436
Москва, пер. Докучаев, д.2, строен 3

[Поиск в границах объекта](#)

Информация	Услуги
Тип:	Здание
Кад. номер:	77.01.0003041.5436
Кад. номер:	77.01.0003041
Статус:	Учтеный
Наименование:	Многоэтапное строительство и строительство по индивидуальному заказу "Восток"
Адрес:	Москва, пер. Докучаев, д.2, строен 3
Форма собственности:	
Кадастровая стоимость:	2 332 198 328,88 руб.
Общая площадь:	90 387,0 кв. м
Особенности архитектуры:	
общая этажность:	18-21
этажность этажности:	2
материал стен:	
площадь застройки:	
завершено строительство:	2018
вид в эксплуатацию:	2018
Наличие:	Нежилое здание
Кадастровый номер:	Порохова Екатерина Владимировна
Дата постановки на учет:	19.10.2018
Дата внесения сведений в ЕИС:	12.03.2019
Дата выгрузки сведений из ЕИС:	12.03.2019



Активация Windows
Открытые данные: активировать Windows, перейдите в раздел "Параметры"

© Росреестр 2019 | ФМБ © Росреестр 2019-2019

Информация, представленная Заказчиком:

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

Общество с ограниченной ответственностью "АлатаГрупп" (ИНН 7707550234 ОГРН 1057747085990, 119048, Москва, Усачева, д. 62, стр. 1, офис 25)		Форма по ОКУД	Код
(организация)			0317001
(структурное подразделение)		по ОКПО	77494521
Основание для проведения инвентаризации:	Приказ (опущено значение)	Вид деятельности	69
		номер	2
		дата	05.08.2019
		Дата начала инвентаризации	05.08.2019
		Дата окончания инвентаризации	16.08.2019
		Вид операции	

ИНВЕНТАРИЗАЦИОННАЯ ОПИСЬ
основных средств
нежилое помещение

Номер документа	Дата составления
03	16.08.2019

Основные средства _____
находящиеся _____ в собственности Общества с ограниченной ответственностью "АлатаГрупп"
(в собственности организации, на ответственном хранении, в т.ч. арендованные)
Местонахождение _____ г. Москва, Докучаев пер., д. 2, стр. 3, пом. 70
Арендодатель * _____

РАСПИСКА

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

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

конкурсный управляющий (подпись)	 (подпись)	Р.Н. Волохов (расшифровка подписи)
_____	_____	_____
_____	_____	_____
_____	_____	_____

* Заполняется по основным средствам, полученным по договору аренды.

2-я страница формы № ИНВ-1

Номер по порядку	Наименование, назначение и краткая характеристика объекта	Документ, подтверждающий принятие объекта на ответственное хранение (аренду)			Год выпуска (постройки, приобретения)	Номер			Фактическое наличие			По данным бухгалтерского учета	
		наименование	дата	номер		инвентарный	заводской	паспорта (документа о регистрации)	количество, шт.	стоимость, руб. коп.	количество, шт.	стоимость, руб. коп.	
1	Нежилое помещение, площадью 108,6 кв. м, кадастровый номер 77:01:0093941:5608, расположенное по адресу: г. Москва, Докучаев пер., д. 2 стр. 3, пом. 70	-	-	-	2019	-	-	-	1	30 000 000,00	1	30 000 000,00	




Итого по странице:

а) количество порядковых номеров _____ (прописью)
б) общее количество единиц фактически _____ (прописью)
в) на сумму фактически _____ Тридцать миллионов (прописью) руб. 00 коп.

Итого по описи:


а) количество порядковых номеров _____ (прописью)
б) общее количество единиц фактически _____ (прописью)
в) на сумму фактически _____ Тридцать миллионов (прописью) руб. 00 коп.

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

Председатель комиссии	<u>Конкурсный управляющий</u>	<u></u>	<u>Р.Н. Волохов</u>
Члены комиссии:	(должность) член комиссии	(подпись) <u></u>	(расшифровка подписи) <u>И.А. Юрченко</u>
	(должность) член комиссии	(подпись) <u></u>	(расшифровка подписи) <u>К.А. Абрамова</u>
	(должность)	(подпись)	(расшифровка подписи)
	(должность)	(подпись)	(расшифровка подписи)


Все основные средства, поименованные в настоящей инвентаризационной описи с № 1 по № 1, комиссией проверены в натуре в моем (нашем) присутствии и внесены в опись, в связи с чем претензий к инвентаризационной комиссии не имею (не имеем).

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

<u>конкурсный управляющий</u>	<u></u>	<u>Р.Н. Волохов</u>
(должность)	(подпись)	
(должность)	(подпись)	
(должность)	(подпись)	

« 16 » августа 2019 г.

Указанные в настоящей описи данные и расчеты проверил

<u>конкурсный управляющий</u>	<u></u>	<u>Р.Н. Волохов</u>
(должность)	(подпись)	(расшифровка подписи)
« 16 »	августа	2019 г.

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

В Единый государственный реестр недвижимости внесены следующие сведения:

Помещение	
(вид объекта недвижимости)	
Лист № <u>1</u> Раздела <u>1</u>	Всего листов раздела <u>1</u> : _____
Всего разделов: _____	
Всего листов выписки: _____	
29.07.2019	
Кадастровый номер:	77:01:0003041:5608
Номер кадастрового квартала:	77:01:0003041
Дата присвоения кадастрового номера:	19.10.2018
Ранее присвоенный государственный учетный номер:	данные отсутствуют
Адрес:	Москва, тер Докучаев, д 2, строен 3, пом.73
Площадь, м²:	108.6
Наименование:	Нежилое помещение
Назначение:	Нежилое помещение
Номер этажа, на котором расположено помещение, машино-место:	Этаж № 6
Вид жилого помещения:	данные отсутствуют
Кадастровая стоимость (руб.):	13198730.32
Кадастровые номера иных объектов недвижимости, в пределах которых расположен объект недвижимости:	77:01:0003041:5436
Виды разрешенного использования:	данные отсутствуют
Сведения об отнесении жилого помещения к определенному виду жилых помещений специализированного жилищного фонда, к жилым помещениям наемного дома социального использования или наемного дома коммерческого использования:	данные отсутствуют
Статус записи об объекте недвижимости:	Сведения об объекте недвижимости имеют статус "актуальные"
Особые отметки:	данные отсутствуют
Получатель выписки:	Общество с ограниченной ответственностью "АланаГрупп"
ВЕДУЩИЙ СПЕЦИАЛИСТ-ЭКСПЕРТ (полное наименование должности)	Лежнева О. Ю. (подпись, фамилия)

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

Помещение	
(вид объекта недвижимости)	
Лист № <u>2</u> Раздела <u>2</u>	Всего листов раздела <u>2</u> : _____
Всего разделов: _____	
Всего листов выписки: _____	
29.07.2019	
Кадастровый номер:	77:01:0003041:5608
1. Правообладатель (правообладатели):	1.1. Общество с ограниченной ответственностью "АланаГрупп", ИНН: 7707550234, ОГРН: 1057747085990
2. Вид, номер и дата государственной регистрации права:	2.1. Собственность, № 77:01:0003041:5608-77/001/2019-1 от 29.07.2019
3. Документы-основания:	3.1. Акт приемки-передачи объекта долевого строительства от 25.06.2019; Разрешение на ввод объекта в эксплуатацию от 12.10.2018 №7-141000-008582-2018; Договор уступки права требования от 02.09.2014 №1-70, дата регистрации 12.11.2014, №77-77-11/018/2014-041; Договор №В-ЭС-1 участия в долевом строительстве от 09.06.2014, дата регистрации 18.06.2014, №77-77-05/020/2014-024
Ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	
4. вид:	Ипотека, г.Москва, ул.Большая Спасская, вл.4, строен.1, Докучаев переулок, вл. 2, стр. 1, кад.№ 77:01:0003041:11, Земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: объекты размещения гостиниц и прочих мест временного проживания (1.2.6), общая площадь 8 703 кв. м
дата государственной регистрации:	29.07.2019
номер государственной регистрации:	77:01:0003041:5608-77/001/2019-2
4.1.1. срок, на который установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	по 02.09.2016
лицо, в пользу которого установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	Закрытое акционерное общество Коммерческий Банк "Рублев", ИНН: 7744001151
основание государственной регистрации:	Договор уступки права требования от 02.09.2014 №1-70, дата регистрации 12.11.2014, №77-77-11/018/2014-041; Кредитный договор от 02.09.2014 №67-КД
5. Сведения о наличии решения об изъятии объекта недвижимости для государственных и муниципальных нужд:	данные отсутствуют
6. Сведения об осуществлении государственной регистрации прав без необходимого в силу закона согласия третьего лица, органа:	данные отсутствуют
ВЕДУЩИЙ СПЕЦИАЛИСТ-ЭКСПЕРТ (полное наименование должности)	Лежнева О. Ю. (подпись, фамилия)

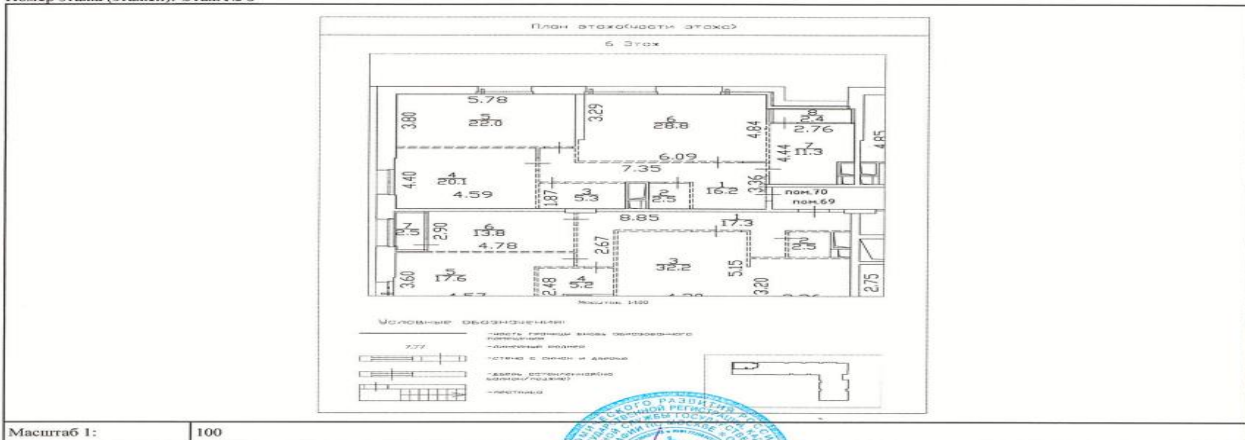


Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объект недвижимости

План расположения помещения, машино-места на этаже (плане этажа)

Помещение			
(вид объекта недвижимости)			
Лист №	Раздела 5	Всего листов раздела 5:	Всего разделов:
29.07.2019			
Кадастровый номер:		77:01:0003041:5608	

Номер этажа (этажей): Этаж № 6



Масштаб 1: 100


ВЕДУЩИЙ СПЕЦИАЛИСТ-ЭКСПЕРТ

(подпись и наименование должности)



Лежнева О. Ю.

(подпись, фамилия)



**ПРАВИТЕЛЬСТВО МОСКВЫ
КОМИТЕТ ГОСУДАРСТВЕННОГО СТРОИТЕЛЬНОГО НАДЗОРА
ГОРОДА МОСКВЫ
(МОСГОССТРОЙНАДЗОР)**

ул. Брасская, д. 9, Москва, 121059, телефон: (499) 240-03-12, факс: (499) 240-20-12; e-mail: stroinadzor@mos.ru,
http://www.mos.ru/stroinadzor, ОКПО 40150382, ОГРН 1067746784390, ИНН/КПП 7730544207/773001001

Дело № 30192

Кому Открытое акционерное общество «Волга»
(наименование застройщика (фамилия, имя, отчество – для граждан,
ИНН 7708661152, ОГРН 1087746128898,
полное наименование организации – для юридических лиц),
107078, г. Москва, ул. Большая Спасская, д. 4, стр. 1
'it@hotel-volga.ru'
его почтовый индекс и адрес, адрес электронной почты)

**РАЗРЕШЕНИЕ
НА ВВОД ОБЪЕКТА В ЭКСПЛУАТАЦИЮ**

« 12 » октября 2018 г. № 77-141000-008582-2018

I. Комитет государственного строительного надзора города Москвы
(наименование уполномоченного федерального органа исполнительной власти или органа исполнительной власти субъекта Российской Федерации, или органа местного самоуправления, осуществляющего выдачу разрешения на ввод объекта в эксплуатацию, Государственная корпорация по атомной энергии «Росатом»)

в соответствии со статьей 55 Градостроительного кодекса Российской Федерации разрешает ввод в эксплуатацию построенного, реконструированного объекта капитального строительства; линейного объекта; объекта капитального строительства, входящего в состав линейного объекта; завершено работами по сохранению объекта культурного наследия, при которых затрагивались конструктивные и другие характеристики надежности и безопасности объекта;

**многоэтажная пристройка к существующему гостиничному комплексу «Волга»,
2-й и 3-й этапы**
(наименование объекта (этапа) капитального строительства в соответствии с проектной документацией, кадастровый номер объекта)

расположенного по адресу: **Москва, Докучаев переулок, дом 2, строение 3.**
(адрес объекта капитального строительства в соответствии с государственным адресным реестром с указанием реквизитов документа о присоединении, об изменении адреса)

на земельном участке (земельных участках) с кадастровым номером: **77:01:0003041:11**

строительный адрес: **г. Москва, ЦАО, район Красносельский, ул. Большая Спасская, вл. 4 стр. 1, Докучаев пер. вл. 2 стр. 1**

В отношении объекта капитального строительства выдано разрешение на строительство, № **RU77141000-009458**, дата выдачи «**30**» мая **2014** г., орган, выдавший разрешение на строительство Комитет государственного строительного надзора города Москвы.

Продолжение разрешения на ввод объекта в эксплуатацию № 77-141000-008582-2018

электросчетчик Меркурий	Шт.	10	10
счетчик ХВС СГи-15	Шт.	2	2

Разрешение на ввод объекта в эксплуатацию недействительно без технического плана

04.10.2018г., Горюнова Екатерина Владимировна, № 30-14-220

17.05.2018г., Духанов Игнатий Викторович, № 48-15-475 (9шт.)

10.05.2018г., Духанов Игнатий Викторович, № 48-15-475

07.05.2018г., Духанов Игнатий Викторович, № 48-15-475 (2 шт.)

(дата подготовки технического плана; фамилия, имя, отчество (при наличии) кадастрового инженера, его подготовившего)

номер, дата выдачи квалификационного аттестата кадастрового инженера, орган исполнительной власти субъектов Российской Федерации, выдавший квалификационный аттестат,

дата внесения сведений о кадастровом инженере в государственный реестр кадастровых инженеров)

Заместитель председателя

(должность уполномоченного лица органа, осуществляющего выдачу разрешения на строительство)

(подпись)

Пирогов А.Б.

(расшифровка подписи)

« 12 » октября 2018 г.



Акт приемки-передачи объекта долевого строительства

г. Москва

«25» июня 2019 г.

Открытое акционерное общество «Волга» (ОГРН 1087746128898 от 29.01.2008 года, ИНН 7708661152, КПП 770801001), именуемое в дальнейшем «**Застройщик**», в лице Генерального директора Короля Э.В., действующего на основании Устава, с одной стороны, и

Общество с ограниченной ответственностью «АланаГрупп», (ОГРН 1057747085990 от 25.05.2005 г., ИНН 7707550234, КПП 770401001) именуемое в дальнейшем «**Участник**», в лице конкурсного управляющего Волохова Романа Николаевича (ИНН 110101401960, рег. номер 921), действующего на основании Решения Арбитражного суда города Москвы от 21.01.2019 г., с другой стороны, в дальнейшем совместно именуемые как «**Стороны**», подписали настоящий акт в том, что:

1. В соответствии с Договором № В-ЭС-1 участия в долевом строительстве от «09» июня 2014 г., зарегистрированным Управлением Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Москве «18» июня 2014 года за № 77-77-05/020/2014-24, с учетом Договора уступки прав требования № 1-70 от «02» сентября 2014 г. (далее по тексту – «Договор»), **Застройщик** передал, а **Участник** принял нежилое помещение для временного проживания без проведения каких-либо отделочных работ (далее по тексту – **Объект**) в Многоэтажной пристройке к существующему гостиничному комплексу «Волга» по адресу: г. Москва, Докучаев пер., д. 2, стр. 3 (что соответствует строительному адресу: г. Москва, ул. Большая Спасская, вл. 4 стр.1 и Докучаев пер., вл.2 стр.1) (далее по тексту – **Здание**), при этом **Объект** имеет следующие характеристики, в соответствии с данными результатов кадастровых работ проведенных в отношении Здания для целей получения **Застройщиком** разрешения на ввод Здания в эксплуатацию - техническим планом по состоянию на «29» мая 2018 г.:

Номер нежилого помещения для временного проживания	Назначение	Этаж	Общая фактическая площадь, м²	Фактическая площадь частей нежилого помещения, м²	
70	Нежилое помещение	6	108,60	Прихожая	16,20
				Санузел	2,50
				Ванная	5,30
				Спальня	20,10
				Спальня	22,00
				Гостиная	28,80
				Кухня	11,30
				Лоджия	2,40

2. **Участник** оплатил Цену договора в полном объеме. Обязательства, предусмотренные п. 4.4.1 Договора, у **Участника** не наступили.

3. **Участник** претензий к техническому состоянию **Объекта**, к состоянию выводных технических устройств (отопление и др.), а также к качеству произведенных в **Объекте** общестроительных работ и специальных работ не имеет.

4. Претензии, связанные со скрытыми дефектами, подлежат предъявлению **Участником** в соответствии с действующим законодательством.

5. С момента подписания Сторонами настоящего Акта, **Объект** находится в непосредственном владении и пользовании **Участника**. С момента подписания Сторонами настоящего Акта, риски случайной гибели (случайного повреждения) **Объекта**, причинения вреда третьим лицам в результате производства каких-либо работ в **Объекте**, ответственность за перепланировку, переоборудование и переустройство в **Объекте**, а также бремя расходов по содержанию, коммунальному, эксплуатационно-техническому обслуживанию **Объекта** и общего имущества в **Здании** несет **Участник**.

6. Инструкция по эксплуатации **Объекта** размещена в сети Интернет на официальном сайте **Застройщика**: <http://dom-volga.ru> в разделе «Документация».

7. Настоящий Акт является основанием для государственной регистрации права собственности **Участника** на **Объект** в органе, осуществляющем государственную регистрацию прав на недвижимое имущество и сделок с ним.

8. Настоящий Акт является документом, подтверждающим право **Участника** на получение ключей от **Объекта** у уполномоченного представителя **Застройщика**.

9. Настоящий Акт составлен в трех подлинных экземплярах, имеющих равную юридическую силу, по одному экземпляру для каждой из Сторон и один - для органа, осуществляющего государственную регистрацию прав на недвижимое имущество и сделок с ним.

АДРЕСА И РЕКВИЗИТЫ СТОРОН:

Застройщик:

Открытое акционерное общество «Волга»
107078, г.Москва, ул.Большая Спасская, д.4, стр.1
ОГРН 1087746128898 от 29.01.2008 года
ИНН 7708661152 КПП 770801001
р/с 4070281043800091691
в ПАО СБЕРБАНК
к/с 3010181040000000225, БИК 044525225

Генеральный директор


Э.В. Король

Участник:


Общество с ограниченной ответственностью «АланаГрупп»
119040, г. Москва, ул. Усачева, д. 62, стр. 1, оф. 25
ОГРН 1057747085990 от 25.05.2005 г.
ИНН 7707550234, КПП 770401001
Адрес для направления корреспонденции:
г. Москва, в/я 115

Конкурсный управляющий

Р.Н. Волохов

<p>ПОЛИС (ДОГОВОР) № 0991R/776/20314/18 СТРАХОВАНИЯ ОТВЕТСТВЕННОСТИ ЮРИДИЧЕСКОГО ЛИЦА ПРИ ОСУЩЕСТВЛЕНИИ ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ</p>		 <p>АЛЬФА СТРАХОВАНИЕ</p>
г. Москва		03 сентября 2018 г.
<p>Настоящий Полис заключается на основании письменного Заявления на страхование ответственности оценщиков и является договором страхования ответственности юридического лица 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.</p> <p>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.</p> <p>Подписывая настоящий договор, Страхователь подтверждает, что получил Правила страхования, ознакомлен с ними и обязуется выполнять. В случае, если какое-либо из положений настоящего Договора противоречит Правилам страхования, преимущественную силу имеют положения настоящего Договора.</p>		
СТРАХОВЩИК	<p>АО «АльфаСтрахование» Российская Федерация, 115162, г. Москва, ул. Шаболовка, д. 31, стр. Б. ИНН 7713056634, КПП 772501001 р/с 40701810901300000355 в АО «Альфа-Банк», г. Москва, к/с 30101810200000000593. БИК 044525593.</p>	
СТРАХОВАТЕЛЬ	<p>Общество с ограниченной ответственностью «ПроФФинанс» 119421, Москва, ул. Новаторов, дом. 4, пом. V, ком. 1 ИНН: 7728611833</p>	
СРОК ДЕЙСТВИЯ ДОГОВОРА	<p>Настоящий Договор вступает в силу с 00 часов 00 минут 17 сентября 2018 г. и действует по 23 часа 59 минут 16 сентября 2019 г. включительно. Указанный в настоящем разделе срок является для целей настоящего Договора и Правил страхования периодом страхования. Порядок прекращения настоящего Договора определен Правилами страхования.</p>	
СТРАХОВАЯ СУММА, ЛИМИТЫ ОТВЕТСТВЕННОСТИ.	<p>Страховая сумма составляет 10 000 000.00 руб. (Десять миллионов 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</p>	
ФРАНШИЗА	<p>Франшиза не установлена (отсутствует)</p>	
СТРАХОВАЯ ПРЕМИЯ.	<p>Страховая премия по настоящему Договору составляет 8100,00 руб. (Восемь тысяч сто рублей 00 копеек) и должна быть оплачена Страхователем путем единовременного безналичного перечисления на расчетный счет Страховщика в срок до 17 сентября 2018 г. в соответствии со счетом Страховщика.</p> <p>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 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.</p> <p>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.</p> <p>Страховая сумма, лимиты ответственности и сумма страховой премии по настоящему Договору указаны в российских рублях.</p>	
ОБЪЕКТ СТРАХОВАНИЯ	<p>Объектом страхования являются 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; В) риском возникновения непредвиденных судебных и иных расходов Страхователя, в связи с заявленными ему требованиями (исками, претензиями) о возмещении вреда, риск наступления ответственности, за причинение которого застрахован по договору страхования.</p>	
СТРАХОВОЙ РИСК	<p>Страховым риском является предполагаемое событие, на случай наступления которого проводится страхование.</p> <p>По настоящему Договору рисками, по которым осуществляется страхование, в соответствии с Правилами страхования являются предъявление Страхователю претензии (иска, требования) о возмещении вреда, причиненного третьим лицам (Выгодоприобретателям) в результате: А) нарушения Страхователем договора на проведение оценки при осуществлении Застрахованной деятельности (если страхование осуществляется в соответствии с п. 2.1.2 (а) Правил страхования); Б) причинения вреда имущественным интересам Выгодоприобретателей в результате осуществления Застрахованной деятельности, при условии, что:</p> <ul style="list-style-type: none"> - претензия (иск, требование) о возмещении вреда признана Страхователем добровольно с предварительного согласия Страховщика или вступившим в силу решением суда; - действие / бездействие Страхователя (Застрахованного лица), повлекшее причинение вреда, имело место в период с 17 сентября 2018 г. по 16 сентября 2019 г. (обе даты включительно); - имеется наличие прямой причинно-следственной связи между действием / бездействием Страхователя при осуществлении Застрахованной деятельности, и вредом, о возмещении которого предъявлена претензия; - требование о возмещении вреда (иски, претензии), причиненного данным событием, впервые заявлено пострадавшей стороной Страхователю в период с 17 сентября 2018 г. по 16 сентября 2019 г. (обе даты включительно) и/или не позднее 3-х (трех) лет с даты окончания настоящего Договора. 	
СТРАХОВОЙ СЛУЧАЙ	<p>Страховым случаем являются события, названные в п. 3.1.2.2 Правил страхования, предусмотренные разделом «СТРАХОВОЙ РИСК» настоящего Договора, с наступлением которых возникает обязанность Страховщика произвести страховую выплату Выгодоприобретателям, вред имущественным интересам которых нанесен в результате Застрахованной деятельности Страхователя, и повлекшее обязанность Страховщика осуществлять выплату страхового возмещения. Страховым случаем также является</p>	

	возникновение непредвиденных судебных и иных расходов Страхователя, связанных с заявленными ему требованиями (исками, претензиями) о возмещении вреда, риск наступления ответственности за причинение которого застрахован по договору страхования, при условии что такие расходы предварительно письменно согласованы со Страховщиком и такие расходы произведены с целью отклонить требования (иски, претензии) о возмещении вреда или снизить размер возмещения.								
ОЦЕНОЧНАЯ ДЕЯТЕЛЬНОСТЬ	Профессиональная деятельность сотрудников Страхователя, направленная на установление в отношении объектов оценки рыночной или иной, предусмотренной федеральными стандартами оценки, стоимости. Сотрудниками Страхователя признаются оценщики – физические лица, право осуществления оценочной деятельности которых не приостановлено, соответствующие требованиям статьи 24 Федерального закона от 29.07.1998 № 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» (с изменениями и дополнениями), выполняющие работу в пределах объема их профессиональной (оценочной) деятельности на основании трудового договора, заключенного со Страхователем.								
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	По настоящему Договору в сумму страхового возмещения включаются: <ul style="list-style-type: none"> реальный ущерб, причиненный третьим лицам (Выгодоприобретателям); целесообразные расходы 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); расходы по уменьшению причиненного страховым случаем убытка; судебные и иные расходы Страхователя, связанные с заявленными ему требованиями (исками, претензиями) о возмещении вреда, риск наступления ответственности за причинение которого застрахован по договору страхования, независимо от наступления ответственности Страхователя за причинение вреда <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	Страхователь обязан при обнаружении обстоятельств, которые могут послужить основанием для предъявления претензии или иска третьих 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. Страховщик обязан при наступлении страхового случая произвести выплату страхового возмещения в следующие сроки после подписания Страхового Акта: <table border="1" data-bbox="438 896 1364 1064"> <tr> <td>Сумма страхового возмещения, руб.</td> <td>Максимальный срок выплаты (рабочие дни)</td> </tr> <tr> <td>До 40 000 000</td> <td>5 (Пять)</td> </tr> <tr> <td>От 40 000 001 до 200 000 000</td> <td>10 (Десять)</td> </tr> <tr> <td>Свыше 200 000 000</td> <td>Срок и порядок выплаты согласовываются сторонами дополнительно и отражаются в Соглашении сторон о сроках выплаты страхового возмещения, которое подписывается между Страхователем и Страховщиком на основании Страхового Акта, но в любом случае не более 30 (тридцати) дней</td> </tr> </table> <p>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 документов, необходимых для решения вопроса о выплате, указанных в Правилах страхования. Иные права, обязанности и действия сторон указаны в Правилах страхования.</p>	Сумма страхового возмещения, руб.	Максимальный срок выплаты (рабочие дни)	До 40 000 000	5 (Пять)	От 40 000 001 до 200 000 000	10 (Десять)	Свыше 200 000 000	Срок и порядок выплаты согласовываются сторонами дополнительно и отражаются в Соглашении сторон о сроках выплаты страхового возмещения, которое подписывается между Страхователем и Страховщиком на основании Страхового Акта, но в любом случае не более 30 (тридцати) дней
Сумма страхового возмещения, руб.	Максимальный срок выплаты (рабочие дни)								
До 40 000 000	5 (Пять)								
От 40 000 001 до 200 000 000	10 (Десять)								
Свыше 200 000 000	Срок и порядок выплаты согласовываются сторонами дополнительно и отражаются в Соглашении сторон о сроках выплаты страхового возмещения, которое подписывается между Страхователем и Страховщиком на основании Страхового Акта, но в любом случае не более 30 (тридцати) дней								
ТЕРРИТОРИЯ СТРАХОВАНИЯ	Российская Федерация								
ПОРЯДОК РАЗРЕШЕНИЯ СПОРОВ	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. В случае если Стороны не пришли к соглашению, все споры рассматриваются в порядке, установленном законодательством Российской Федерации по месту нахождения Страховщика.								
ЗАКЛЮЧИТЕЛЬНЫЕ ПОЛОЖЕНИЯ	Настоящий договор составлен в 2 (двух) экземплярах на русском языке, по одному для каждой из Сторон. Оба экземпляра имеют одинаковую юридическую силу. Любые изменения и дополнения к настоящему договору оформляются в виде дополнительных соглашений в простой письменной форме и составляют его неотъемлемую часть.								
ПРИЛОЖЕНИЯ:	1. Заявление Страхователя на страхование ответственности оценщика; 2. Правила страхования профессиональной ответственности оценщиков АО «АльфаСтрахование» от 02.11.2015г.								
СТРАХОВАТЕЛЬ: ООО "ПроФФинанс"	СТРАХОВЩИК: АО "АльфаСтрахование" Московский филиал Для документа 0003/46								
в лице Генерального директора Цой Евгений Владимировны, действующего на основании Устава	в лице Руководителя направления корпоративных продаж Коляда Александр Алексеевича, действующего на основании доверенности №2853/18 от "21" марта 2018 г. Договор (Первичный/Пролонгация) - Первичный								

ПОЛИС (ДОГОВОР) №0991R/776/90554/18 СТРАХОВАНИЯ ОТВЕТСТВЕННОСТИ ОЦЕНЩИКА ПРИ ОСУЩЕСТВЛЕНИИ ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ		 АЛЬФА СТРАХОВАНИЕ
г. Москва		30 октября 2018 г.
<p>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.</p> <p>Подписывая настоящий Договор, Страхователь подтверждает, что получил Правила страхования, ознакомлен с ними и обязуется выполнять. В случае, если какое-либо из положений настоящего Договора противоречит Правилам страхования, преимущественную силу имеют положения настоящего Договора.</p>		
СТРАХОВЩИК	АО «АльфаСтрахование» Российская Федерация, 115162, г. Москва, ул. Шаболовка, д. 31, стр. Б. ИНН 7713056834, КПП 772501001 r/c 40701810901300000365 в АО «Альфа-Банк», г. Москва, к/с 30101810200000000593. БИК 044525593.	
СТРАХОВАТЕЛЬ	Оценщик Трандина Виктория Александровна Адрес регистрации или ИНН: 422304727839	
СРОК ДЕЙСТВИЯ ДОГОВОРА	Настоящий Договор вступает в силу с 00 часов 00 минут 1 ноября 2018 г. и действует по 23 часа 59 минут 31 октября 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: 3 000 000.00 руб. (Три миллиона 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 2 300.00 руб. (Две тысячи триста рублей 00 копеек) и должна быть оплачена Страхователем путем единовременного безналичного перечисления на расчетный счет Страховщика в срок до 23 ноября 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 Страхователем 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, повлекшее причинение вреда, произошло в период с 1 ноября 2018 г. по 31 октября 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 1 ноября 2018 г. по 31 октября 2019 г. (обе даты включительно) и/или не позднее 3-х лет с даты окончания настоящего Договора.	
СТРАХОВОЙ СЛУЧАЙ	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. 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.
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	По настоящему Договору в сумму страхового возмещения включаются: <ul style="list-style-type: none"> реальный ущерб, причиненный третьим лицам (Выгодоприобретателями); 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); расходы по уменьшению причиненного страховым случаем убытка; 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. По настоящему Договору в сумму страхового возмещения не включаются (возмещению не подлежат) убытки, расходы, указанные в п. 10.8 Правил страхования.
ПРАВА И ОБЯЗАННОСТИ СТОРОН	Страхователь обязан при обнаружении обстоятельства, которые могут послужить основанием для предъявления претензии или иска третьих 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. 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. Иные права, обязанности и действия сторон указаны в Правилах страхования.
ТЕРРИТОРИЯ СТРАХОВАНИЯ	Российская Федерация
ПОРЯДОК РАЗРЕШЕНИЯ СПОРОВ	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. В случае если Стороны не пришли к соглашению, все споры рассматриваются в порядке, установленном законодательством Российской Федерации по месту нахождения Страховщика.
ЗАКЛЮЧИТЕЛЬНЫЕ ПОЛОЖЕНИЯ	Настоящий Договор составлен в 2 (двух) экземплярах на русском языке, по одному для каждой из Сторон. Оба экземпляра имеют одинаковую юридическую силу. Любые изменения и дополнения к настоящему Договору оформляются в виде дополнительных соглашений в простой письменной форме и составляют его неотъемлемую часть.
ПРИЛОЖЕНИЯ:	1. Заявление Страхователя на страхование ответственности оценщика. 2. Правила страхования профессиональной ответственности оценщиков АО «АльфаСтрахование» от 02.11.2015г.
СТРАХОВАТЕЛЬ:  Трандина Виктория Александровна	СТРАХОВЩИК: АО «АльфаСтрахование»  в лице Руководителя направления корпоративных продаж Кожемякина Александра Алексеевича, действующего на основании доверенности №2853/18 от "21" марта 2018 г. <small>Договор (Перевыпуск/Пролонгация) - Первичный</small>

**КВАЛИФИКАЦИОННЫЙ АТТЕСТАТ
В ОБЛАСТИ ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ**

№ 015079-1

« 05 » октября 2018 г.

Настоящий квалификационный аттестат в области оценочной деятельности по направлению оценочной деятельности

«Оценка недвижимости»

выдан

Трандиной Виктории Александровне

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

от « 05 » октября 2018 г. № 91

Директор



А.С. Бункин

Квалификационный аттестат выдается на три года и действует
до « 05 » октября 2021 г.



ОБЩЕРОССИЙСКАЯ ОБЩЕСТВЕННАЯ ОРГАНИЗАЦИЯ
„РОССИЙСКОЕ ОБЩЕСТВО ОЦЕНЩИКОВ“

СВИДЕТЕЛЬСТВО

о членстве в саморегулируемой организации оценщиков

Общероссийская общественная организация «Российское общество оценщиков» зарегистрирована Федеральной регистрационной службой в едином государственном реестре саморегулируемых организаций оценщиков 9 июля 2007 г. регистрационный № 0003.

Оценщик:

Грандина Виктория Александровна

(фамилия, имя и отчество)

паспорт: серия 3200 № 460514, выдан 14.11.2000г.

Центральным РОВД тор. Прокопьевска Кемеровской обл.

(орган, выдвший документ)

включен в реестр членов РОО:

« 01 » июня 2015г., регистрационный № 009505

Оценщик имеет право осуществлять оценочную деятельность на всей территории Российской Федерации в соответствии с Федеральным законом «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» №135-ФЗ от 29.07.1998г.

Выдано « 14 » декабря 2018 года.

Президент



С.А. Табакова

0025774 *



ОБЩЕРОССИЙСКАЯ ОБЩЕСТВЕННАЯ ОРГАНИЗАЦИЯ
РОССИЙСКОЕ ОБЩЕСТВО ОЦЕНЩИКОВ

105066, Москва, 1-й Басманный пер., 2А; ☎ 107078, г. Москва, а/я 308;
Тел.: (495) 662-74-25, (499) 265-67-01; Факс: (499) 267-87-18; E-mail: info@sroroo.ru; http://www.sroroo.ru



Член Международной федерации
участников рынка недвижимости
(FIABCI)



Ассоциированный член Европейской
группы ассоциаций оценщиков
(TEGoVA)



Член
Торгово-промышленной палаты
Российской Федерации



Член Международного комитета
по стандартам оценки
(IVSC)

**Выписка
из реестра саморегулируемой организации оценщиков**

Настоящая выписка из реестра саморегулируемой организации оценщиков выдана по заявлению

Трандиной Викторией Александровны

(Ф.И.О. заявителя или иного заинтересованного лица)

о том, что Трандина Виктория Александровна

(Ф.И.О. оценщика)

является членом РОО и включен(а) в реестр «01» июня 2015 г. за регистрационным номером 009505

Добровольная приостановка права осуществления оценочной деятельности: нет

Приостановка права осуществления оценочной деятельности как мера дисциплинарного воздействия: нет

Данные сведения предоставлены по состоянию на 17 декабря 2018 г.

Дата составления выписки 17 декабря 2018 г.



Исполнительный директор



(подпись)

С.Д. Заякин

Диплом является государственным документом
о профессиональной переподготовке



Диплом дает право на ведение нового вида
профессиональной деятельности

Регистрационный номер 1450



РОССИЙСКАЯ ФЕДЕРАЦИЯ

ДИПЛОМ
О ПРОФЕССИОНАЛЬНОЙ ПЕРЕПОДГОТОВКЕ

ПП-1 № 466775

Настоящий диплом выдан Брандиной
Виктории Александровне

в том, что он(а) с 05 июня 2012 г. по 31 мая 2013 г.

прошел(а) профессиональную переподготовку в (на) ордерадном
государственном бюджетном образо-
вательном учреждении высшего профес-
сионального образования «Алтайский
государственный технический универ-
ситет им. И.И. Сталина»
по программе

«Оценка стоимости
предприятия (бизнеса)»

Государственная аттестационная комиссия решением от 31 мая 2013

удостоверяет право (соответствие квалификации) Брандиной
Виктории Александровны

на ведение профессии специальности в сфере оценки
стоимости предприятия (бизнеса)



Государственной аттестационной
комиссии
(директор) В.Р. Виткин

Город Барнаул 2013