

ООО «Премьер-Оценка»,
ИНН 3528157260 КПП 352801001
ОГРН 1093528007077 от 10.08.2009
Юр. адрес: 162600, г. Череповец, Красный переулок, д. 18, офис 10Б
тел.: 8 (8202) 57-70-24

ПРЕМЬЕР-ОЦЕНКА

Отчет

№ 32-1/12/2019

об оценке рыночной стоимости
имущества

Заказчик оценки:
Финансовый управляющий
Воробьев М.Ю.

Исполнитель:
ООО «Премьер-Оценка»

г. Череповец
2019 год

ООО «Премьер-Оценка»

ИНН/КПП 3528157260/352801001

162602 Вологодская область г. Череповец ул. Розы Люксембург д.7 офис 1 кабинет 31
р/с 40702810811010106027 Филиал «Бизнес» ПАО «Совкомбанк» к/сч 30101810045250000058 БИК 044525058
тел. (8202) 57-70-24 e-mail p.ocenka@yandex.ru

Финансовому управляющему
г-ну Воробьеву М.Ю.

Информационное письмо

Уважаемый Максим Юрьевич!

На основании договора №32/12/2019 от 02.12.2019 г., заключенного между Вами и ООО «Премьер-Оценка», мы произвели оценку рыночной стоимости имущества:

- Машиноместо №70, назначение: нежилое, общая площадь 13,7 кв. м, номера на поэтажном плане: подвал – машиноместо 70, адрес (местоположение объекта): г. Москва, наб. Дербеневская, д. 11; доля в праве – 100%.

Обращаем Ваше внимание на то, что это письмо не является отчетом по оценке, а только предваряет отчет, приведенный далее.

Отчет составлен по состоянию на 02 декабря 2019 г. Целью является определение рыночной стоимости имущества.

Отдельные части настоящего отчета не могут трактоваться отдельно, а только в связи с полным текстом прилагаемого отчета, принимая во внимание все содержащиеся в нем допущения и ограничения.

Полученные результаты позволяют сделать вывод о том, что наиболее вероятная рыночная стоимость имущества, по состоянию на **02 декабря 2019 года составляет:**

Наименование объекта	Рыночная стоимость, руб. РФ без учета НДС округленно
Машиноместо №70, назначение: нежилое, общая площадь 13,7 кв. м, номера на поэтажном плане: подвал – машиноместо 70, адрес (местоположение объекта): г. Москва, наб. Дербеневская, д. 11; доля в праве – 100%	1 557 000,00 (Один миллион пятьсот пятьдесят семь тысяч) рублей 00 копеек

Источники информации и методика расчетов приведены в соответствующих разделах отчета.

Оценка проведена в соответствии с требованиями «Стандартов оценки, обязательных к применению субъектами оценочной деятельности», а также Федерального закона № 135-ФЗ от 29 июля 1998 года «Об оценочной деятельности в Российской Федерации».

Если у Вас возникнут, какие-либо вопросы по оценке или по рассуждениям, пожалуйста, обращайтесь непосредственно к Оценщику, тел. в Череповце (8202) 57-70-24.

С уважением,

Директор ООО «Премьер-Оценка»

И.А. Смирнова

ОГЛАВЛЕНИЕ

Информационное письмо	2
1. Основные факты и выводы	5
1.1. Основание для проведения оценки оценщиком оценки объекта оценки	5
1.2. Общая информация, идентифицирующая объект оценки	5
1.3. Результаты оценки, полученные при применении различных подходов к оценке	6
1.4. Итоговая величина стоимости объекта оценки	6
1.5. Ограничения и пределы применения полученной итоговой стоимости	6
2. Задание на оценку в соответствии с требованиями федеральных стандартов оценки	6
2.1. Сведения о Заказчике	7
2.2. Сведения об Оценщике, участвовавшем при проведении оценки	7
2.3. Сведения о юридическом лице, с которым оценщик заключил трудовой договор	8
2.4. Информация обо всех привлеченных к проведению оценки и подготовке отчета об оценке организациях и специалистах	9
2.5. Принятые при проведении оценки объекта оценки допущения и ограничивающие условия ..	9
3. Применяемые стандарты оценки	10
4. Описание объекта оценки с приведением ссылок на документы, устанавливающие количественные и качественные характеристики объекта оценки	11
4.1. Сведения о Собственнике объекта оценки	11
4.2. Сведения о Заказчике оценки	11
4.3. Перечень документов, устанавливающих количественные и качественные характеристики объекта оценки	11
4.4. Количественные и качественные характеристики объекта оценки	12
5. Анализ рынка объекта оценки	14
5.1. Анализ влияния общей политической и социально-экономической обстановки в стране и регионе расположения объекта оценки	14
5.1.1. Описание политических и социально-экономических факторов, потенциально влияющих (или в состоянии повлиять) на рынок объекта оценки (недвижимости)	14
Экономическая ситуация в России по состоянию на ноябрь 2019 г.	16
Характеристика региона расположения объекта оценки (г. Москва)	17
Социально-экономическая ситуация в Московской области по состоянию на ноябрь 2019 г.	19
5.1.2. Связь рынка объекта оценки (недвижимости) с социально-экономическими факторами	21
5.2. Определение сегмента рынка, к которому принадлежит объект оценки	22
5.3. Анализ фактических данных о ценах сделок и предложений	23
5.4. Обзор ситуации на рынке машиномест Московского региона	28
5.5. Анализ основных факторов, влияющих на спрос, предложение и цены сопоставимых объектов недвижимости	33
5.6. Анализ наиболее эффективного использования объекта оценки (ФСО №7ч. IV)	34

6. Обоснование методов определения стоимости объекта оценки.....	35
6.1. Методология процесса оценки.....	35
6.2. Этапы проведения оценки	36
6.3. Использование (или обоснование отказа от использования) затратного, сравнительного и доходного подходов.....	37
7. Расчет рыночной стоимости 100% доли объекта оценки с применением сравнительного подхода	38
8. Сведение результатов и заключение о величине стоимости оцениваемого объекта	42
СПИСОК ЛИТЕРАТУРЫ.....	43
ПРИЛОЖЕНИЯ	44
Информация для анализа рынка и расчета стоимости.....	45
Документы на объект оценки	48
Копии документов, подтверждающие полномочия Оценщика.	57

1. Основные факты и выводы

1.1. Основание для проведения оценки оценщиком объекта оценки

Оценка проведена на основании Договора на оказание услуг по оценке №32/12/2019 от 02.12.2019 г., заключенного между ООО «Премьер - Оценка» и финансовым управляющим должника Ильина Дмитрия Вячеславовича Воробьева Максима Юрьевича.

1.2. Общая информация, идентифицирующая объект оценки

Таблица №1

Объект оценки	Машиноместо №70, назначение: нежилое, общая площадь 13,7 кв. м, номера на поэтажном плане: подвал – машиноместо 70, адрес (местоположение объекта): г. Москва, наб. Дербеневская, д. 11; доля в праве – 100%
Кадастровый (или условный) номер	77:05:0001001:5029
Права, учитываемые при оценке объекта оценки, ограничения (обременения) этих прав, в том числе в отношении каждой из частей объекта оценки ФСО 7 п. 8	Собственность
Правообладатель	Ильин Дмитрий Вячеславович – доля в праве 100% Дата рождения 20.06.1972 г., место рождения: город Москва, паспорт гражданина Российской Федерации Паспорт серия 45 18 №264245, выдан Отделом УФМС России по гор. Москве по району Раменки 30.08.2017 г. Адрес места жительства: город Москва, ул. Винницкая, д. 13, кв. 102
Балансовая стоимость, руб.	Согласно ст. 11 ФЗ №135 «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» балансовая стоимость Объекта оценки должна быть указана в том случае, если он принадлежит юридическому лицу. В данном случае объект принадлежит физическому лицу, поэтому справка о балансовой стоимости в отчете отсутствует.
Основание для проведения оценки	Договор №32/12/2019 от 02.12.2019 г.
Порядковый номер Отчета	№32/12/2019
Дата оценки	02 декабря 2019 г.
Срок проведения оценки	05 (пять) рабочих дней с момента подписания задания на оценку, предоставления правоустанавливающих документов и документов, устанавливающих количественные и качественные характеристики объекта оценки.
Дата составления Отчета	06 декабря 2019г.

Возможные границы интервала, в котором может находиться стоимость	Определение границ интервалов не предусмотрено
---	--

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

Таблица №2

Согласование результатов оценки.			
Подход	Подходы		
	Затратный	Сравнительный	Доходный
Машиноместо №70, назначение: нежилое, общая площадь 13,7 кв. м, номера на поэтажном плане: подвал – машиноместо 70, адрес (местоположение объекта): г. Москва, наб. Дербеневская, д. 11; доля в праве – 100%	0,00	1 557 000,00	0,00

1.4. Итоговая величина стоимости объекта оценки

Проведенный анализ рынка, а также произведенные расчеты позволяют сделать вывод о том, что по состоянию на дату оценки **02.12.2019** г. итоговая величина рыночной стоимости объекта оценки округленно (НДС не облагается) составляет:

1 557 000,00 (Один миллион пятьсот пятьдесят семь тысяч) рублей 00 копеек.

1.5. Ограничения и пределы применения полученной итоговой стоимости

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

2. Задание на оценку в соответствии с требованиями федеральных стандартов оценки

Таблица №3

Объект оценки	Машиноместо №70, назначение: нежилое, общая площадь 13,7 кв. м, номера на поэтажном плане: подвал – машиноместо 70, адрес (местоположение объекта): г. Москва, наб. Дербеневская, д. 11; доля в праве – 100%
Кадастровый (или условный) номер	77:05:0001001:5029
Состав объекта оценки с указанием сведений, достаточных для идентификации каждой из его частей (при наличии) ФСО №7 п. 8	Объект оценки рассматривается как единое целое, то есть не имеет составных частей.
Характеристики объекта оценки и	Копия определения арбитражного суда города Москвы от

его оцениваемых частей или ссылки на доступные для оценщика документы, содержащие такие характеристики ФСО №7 п. 8	28 июня 2019 г. по делу №А40-238623/18-185-314 «Ф». Копия выписки из ЕГРН о правах отдельного лица на имевшиеся (имеющиеся) у него объекты недвижимости №00-00-4001/5025/2019-23828 от 07.02.2019 г.
Права, учитываемые при оценке объекта оценки, ограничения (обременения) этих прав, в том числе в отношении каждой из частей объекта оценки ФСО 7 п. 8	Собственность
Правообладатель	Ильин Дмитрий Вячеславович – доля в праве 100% Дата рождения 20.06.1972 г., место рождения: город Москва, паспорт гражданина Российской Федерации Паспорт серия 45 18 №264245, выдан Отделом УФМС России по гор. Москве по району Раменки 30.08.2017 г. Адрес места жительства: город Москва, ул. Винницкая, д. 13, кв. 102
Цель оценки	Определение рыночной стоимости объекта оценки
Предполагаемое использование результатов оценки и связанные с этим ограничения	Для принятия хозяйственного решения.
Вид определяемой стоимости	«Рыночная стоимость»
Дата оценки	02 декабря 2019 г.
Дата составления Отчета	06 декабря 2019 г.
Допущения и ограничения, на которых должна основываться оценка	Перечень допущений и ограничений см. в п. 2.4 данного отчета
Порядковый номер Отчета	№32-1/12/2019

2.1. Сведения о Заказчике

Таблица №4

Заказчик оценки	Финансовый управляющий Воробьев Максим Юрьевич
Реквизиты финансового управляющего	Член Ассоциации «Сибирская Гильдия Антикризисных управляющих», регистрационный номер 12725, ИНН 352515788210
Адрес для корреспонденции	160000, г. Вологда, а/я 173

2.2. Сведения об Оценщике, участвовавшем при проведении оценки

Таблица №5

ФИО Оценщика	Смирнова Ирина Анатольевна
Информация о членстве в Саморегулируемой организации оценщиков	Свидетельство Некоммерческого партнерства «Саморегулируемая организация «Национальная коллегия специалистов – оценщиков» регистрационный номер №02399 дата внесения в реестр 16.12.2016г.

Номер, дата документа, подтверждающего получение профессиональных знаний в области оценочной деятельности	Диплом о профессиональной переподготовке ПП №941408; дата выдачи – 23.11.2008 г. Вологодский государственный технический университет. Регистрационный номер 636. Свидетельство о повышении квалификации Санкт-Петербургский государственный инженерно-технический университет; программа – «Оценочная деятельность»; 104 часа; регистрационный номер – 5571; дата выдачи – 10.06.2011 г. Удостоверение о повышении квалификации Вологодская государственная молочнохозяйственная академия имени Н.В. Верещагина; программа – «Оценка стоимости предприятия (бизнеса)»; 108 часов; регистрационный номер – 325; дата выдачи – 14.10.2014 г.
Сведения о страховании гражданской ответственности Оценщика	Полис страхования ответственности Оценщика: №8304R/776/0034/18 от 14.12.2018 года на сумму 300 000 рублей в АО «АльфаСтрахование». Срок действия полиса с 15.12.2018г. по 14.12.2019г.
Стаж работы в оценочной деятельности	с 2009 г.
Почтовый адрес Оценщика	162602, РФ, Вологодская обл., г. Череповец, ул. Р. Люксембург, д. 7, офис 1, кабинет 31
Контактный телефон	+7 (921)149 81 13
E-mail	Смирнова Ирина <p.ocenka@yandex.ru>
Независимость оценщика и юридического лица, с которым оценщик заключил трудовой договор (ст. 16 Федерального закона от 29.07.1998 № 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации»)	Оценщик не является учредителем, собственником, акционером, должностным лицом или работником юридического лица - заказчика, лицом, имеющим имущественный интерес в объекте оценки, не состоит с указанными лицами в близком родстве или свойстве. Оценщик не имеет вещных или обязательственных прав в отношении объекта оценки вне договора. Оценщик не является участником (членом) или кредитором юридического лица – заказчика. Заказчик не является ни кредитором, ни страховщиком оценщика. Юридическое лицо – исполнитель не имеет имущественный интерес в объекте оценки и не является аффилированным лицом заказчика. Размер денежного вознаграждения за проведение оценки объекта оценки не зависит от итоговой величины стоимости объекта оценки.

2.3. Сведения о юридическом лице, с которым оценщик заключил трудовой договор

Таблица №6

Юридическое лицо, с которым	Общество с ограниченной ответственностью
-----------------------------	---

Оценщик заключил трудовой договор	«Премьер-Оценка»
Организационно правовая форма	Общество с ограниченной ответственностью
Полное наименование	Общество с ограниченной ответственностью «Премьер-Оценка»
Местонахождение	162602, РФ, Вологодская обл., г. Череповец, Красный переулок, д. 18, офис 10Б.
Почтовый адрес Юридического лица	162602, РФ, Вологодская обл., г. Череповец, ул. Р. Люксембург, д. 7, офис 1, кабинет 31
ОГРН	1093528007077
Дата присвоения ОГРН	10.08.2009 г.
Сведения о страховании гражданской ответственности Юридического лица	Полис № 8304R/776/00010/18 от 20.04.2018 года на сумму 5 000 000 рублей в АО «АльфаСтрахование». Срок действия с 20.04.2018 г. по 19.04.2019 г.
Реквизиты Юридического лица	ИНН 3528157260 КПП 352801001 Юр. адрес: г. Череповец, Красный переулок, д. 18, офис 10Б; тел.: 8 (8202) 57-70-24 e-mail: p.ocenka@yandex.ru Сайт: www/p-ocenka.ru р/с 40702810811010106027 Филиал «Бизнес» ПАО «Совкомбанк» к/сч 30101810045250000058 БИК 044525058

2.4. Информация обо всех привлеченных к проведению оценки и подготовке отчета об оценке организациях и специалистах

Специалисты сторонних организация для проведения оценки не привлекались.

2.5. Принятые при проведении оценки объекта оценки допущения и ограничивающие условия

1. Отчет об оценке представляет собой документ, составленный в соответствии с законодательством РФ об оценочной деятельности, федеральными стандартами оценки, стандартами и правилами оценочной деятельности, установленными саморегулируемой организацией оценщиков, членом которой является Оценщик, подготовивший отчет об оценке, предназначенный для Заказчика оценки и иных заинтересованных лиц (пользователей отчета об оценке), содержащий подтвержденное на основе собранной информации и расчетов профессиональное суждение Оценщика относительно стоимости объекта оценки.

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

3. Отчет об оценке основан на профессиональном суждении Оценщика относительно стоимости объекта оценки, которое не является гарантией перехода прав, по стоимости, рассчитанной в отчете об оценке.

4. В процессе определения стоимости Оценщик применяют подходы к оценке и методы оценки, и использует свой профессиональный опыт. Профессиональное суждение Оценщика – основанное на требованиях законодательства РФ, федеральных стандартов оценки, стандартов и правил оценочной деятельности саморегулируемой организации оценщиков, членом которой является Оценщик, аргументированное, подтвержденное соответствующими исследованиями и верифицированное заключение о рыночной или иной стоимости объекта

оценки, выраженное в письменной форме в отчете об оценке, как документе, содержащем сведения доказательственного значения.

5. Суждение Оценщика относительно величины стоимости действительно только на дату оценки. Оценщик не принимает на себя ответственность за последующие изменения социальных, экономических, юридических и природных условий, которые в дальнейшем могут повлиять на стоимость объекта оценки.

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

7. В обязанности Оценщика не входит проведение экспертизы документов на объект оценки на предмет их подлинности и соответствия действующему законодательству. Информация, предоставленная Заказчиком, считается достоверной в том случае, если она подписана уполномоченным на то лицом и заверена в установленном порядке, при условии, что у Оценщика нет оснований считать иначе.

8. В отчете об оценке имеются ссылки на все источники информации, используемой в отчете об оценке, позволяющие делать выводы об авторстве соответствующей информации и дате ее подготовки, либо прилагаются копии материалов и распечаток. В случае если информация при опубликовании на сайте в сети Интернет не обеспечена свободным и необременительным доступом на дату проведения оценки и после даты проведения оценки или в будущем возможно изменение адреса страницы, на которой опубликована используемая в отчете об оценке информация, или используется информация, опубликованная не в периодическом печатном издании, распространяемом на территории Российской Федерации, к отчету об оценке прилагаются копии соответствующих материалов.

9. Оценщик не может разглашать содержание отчета об оценке в целом или по частям без предварительного письменного согласования с Заказчиком, за исключением случаев, предусмотренных законодательством РФ.

10. Расчетные процедуры объекта оценки проводились с помощью программного продукта Microsoft Office Excel 2007. Округление осуществлялось на завершающем этапе расчета, как того требует п. 14 ФСО № 3: «14. Итоговая величина стоимости может быть представлена в виде конкретного числа с округлением по математическим правилам округления либо в виде интервала значений, если такое представление предусмотрено законодательством Российской Федерации или заданием на оценку». В данной связи промежуточные расчетные показатели, приведенные в тексте отчета, не следует рассматривать как точные значения, так как они показаны без учета полных дробных составляющих.

Прочие допущения и ограничения, связанные с различными этапами расчетов, представлены далее по тексту настоящего отчета об оценке с пометкой «допущение».

3. Применяемые стандарты оценки

Настоящая оценка была выполнена с применением следующих стандартов оценки:

- Федеральный стандарт оценки «Общие понятия оценки, подходы и требования к проведению оценки (ФСО №1)», утвержденный Приказом МЭРТ РФ от 20.05.2015 г. №297;
- Федеральный стандарт оценки «Цель оценки и виды стоимости (ФСО №2)», утвержденный Приказом МЭРТ РФ от 20.05.2015 г. №298;

- Федеральный стандарт оценки «Требования к отчету об оценке (ФСО №3)» утвержденным Приказом МЭРТ РФ от 20.05.2015 г. №299;
- Федеральный стандарт оценки «Оценка недвижимости (ФСО №7)» утвержденным Приказом МЭРТ РФ от 25.09.2014 г. №611.

Также оценщик использовал стандарты и правила оценочной деятельности, утвержденные НП «СРО «НКСО». Данные стандарты и правила являются обязательными к использованию (в соответствии с положениями ст.15 Федерального закона «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» от 29 июля 1998 года № 135-ФЗ), так как Оценщик является членом НП «СРО «НКСО».

4. Описание объекта оценки с приведением ссылок на документы, устанавливающие количественные и качественные характеристики объекта оценки

Объектом оценки в данном случае является:

- Машиноместо №70, назначение: нежилое, общая площадь 13,7 кв. м, номера на поэтажном плане: подвал – машиноместо 70, адрес (местоположение объекта): г. Москва, наб. Дербеневская, д. 11; доля в праве – 100%.

4.1. Сведения о Собственнике объекта оценки

Таблица №7

Собственник объекта оценки	Ильин Дмитрий Вячеславович – доля в праве 100%
Реквизиты Заказчика	Дата рождения 20.06.1972 г., место рождения: город Москва, паспорт гражданина Российской Федерации Паспорт серия 45 18 №264245, выдан Отделом УФМС России по гор. Москве по району Раменки 30.08.2017 г.
Адрес (место нахождения)	город Москва, ул. Винницкая, д. 13, кв. 102

4.2. Сведения о Заказчике оценки

Таблица №8

Заказчик оценки	Финансовый управляющий Воробьев Максим Юрьевич
Реквизиты Заказчика	Член Ассоциации «Сибирская Гильдия Антикризисных управляющих», регистрационный номер 12725, ИНН 352515788210
Адрес для корреспонденции	160000, г. Вологда, а/я 173

4.3. Перечень документов, устанавливающих количественные и качественные характеристики объекта оценки

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 являлись:

- Копия определения арбитражного суда города Москвы от 28 июня 2019 г. по делу №А40-238623/18-185-314 «Ф»;
- Копия выписки из ЕГРН о правах отдельного лица на имевшиеся (имеющиеся) у него объекты недвижимости №00-00-4001/5025/2019-23828 от 07.02.2019 г.

4.4. Количественные и качественные характеристики объекта оценки

Таблица №9

Параметр	Значение параметра	Источник информации
Имущественные права на объект оценки и обременения с объектом оценки		
Имущественные права на объект оценки	Ильин Дмитрий Вячеславович – доля в праве 100% Дата рождения 20.06.1972 г., место рождения: город Москва, паспорт гражданина Российской Федерации Паспорт серия 45 18 №264245, выдан Отделом УФМС России по гор. Москве по району Раменки 30.08.2017 г. Адрес места жительства: город Москва, ул. Винницкая, д. 13, кв. 102	Копия выписки из ЕГРН о правах отдельного лица на имевшиеся (имеющиеся) у него объекты недвижимости №00-00-4001/5025/2019-23828 от 07.02.2019 г.
Существующие ограничения (обременения) права	Ипотека	Копия выписки из ЕГРН о правах отдельного лица на имевшиеся (имеющиеся) у него объекты недвижимости №00-00-4001/5025/2019-23828 от 07.02.2019 г.
Физические свойства объекта оценки		
Наименование объекта оценки	Машиноместо №70, назначение: нежилое, общая площадь 13,7 кв. м, номера на поэтажном плане: подвал – машиноместо 70, адрес (местоположение объекта): г. Москва, наб. Дербеневская, д. 11; доля в праве – 100%	
Общая площадь, м ²	13,7	Копия выписки из ЕГРН о правах отдельного лица на имевшиеся (имеющиеся) у него объекты недвижимости №00-00-4001/5025/2019-23828 от 07.02.2019 г.
Назначение	Нежилое	Копия выписки из ЕГРН о правах отдельного лица на

		имевшиеся (имеющиеся) у него объекты недвижимости №00-00-4001/5025/2019-23828 от 07.02.2019 г.
Характеристики местоположения и окружения		
Адрес (местоположение) объекта оценки	г. Москва, наб. Дербеневская, д. 11	Копия выписки из ЕГРН о правах отдельного лица на имевшиеся (имеющиеся) у него объекты недвижимости №00-00-4001/5025/2019-23828 от 07.02.2019 г.
Прочие характеристики объекта оценки		
Кадастровый номер	77:05:0001001:5029	Копия выписки из ЕГРН о правах отдельного лица на имевшиеся (имеющиеся) у него объекты недвижимости №00-00-4001/5025/2019-23828 от 07.02.2019 г.
Текущее использование	Нет данных	
Балансовая стоимость, руб.	Согласно ст. 11 ФЗ №135 «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» балансовая стоимость Объекта оценки должна быть указана в том случае, если он принадлежит юридическому лицу. В данном случае объект принадлежит физическому лицу, поэтому справка о балансовой стоимости в отчете отсутствует.	
Информация об износе объекта оценки		
Копия технического паспорта квартиры не представлена, данные по износу отсутствуют		
Информация об устареваниях объекта оценки		
В данном случае объектом оценки является 100% доля в двухкомнатной квартире. Устаревания отсутствуют.		
Количественные и качественные характеристики элементов, входящих в состав объекта оценки, которые имеют специфику, влияющую на результаты оценки объекта оценки		
Объект оценки не имеет элементов		
Другие факторы и характеристики, относящиеся к объекту оценки, существенно влияющие на его стоимость		
Не установлены		

5. Анализ рынка объекта оценки

5.1. Анализ влияния общей политической и социально-экономической обстановки в стране и регионе расположения объекта оценки

5.1.1. Описание политических и социально-экономических факторов, потенциально влияющих (или в состоянии повлиять) на рынок объекта оценки (недвижимости)

Российская Федерация или Россия - государство в Восточной Европе и Северной Азии.

Территория — 17 125 407 км².

Население — 146 267 288 чел.

Занимает первое место в мире по территории и девятое место по численности населения.

Столица — Москва.

Государственный язык — русский.

Географическое положение

Россия расположена в Северном полушарии, на севере материка Евразия. Она омывается водами Тихого и Северного Ледовитого океанов, а также Балтийским, Чёрным, Азовским морями Атлантического океана и Каспийским морем, при этом обладая самой протяжённой береговой линией (37 653 км) в мире. Уральские горы и Кумо-Манычская впадина делят Россию на европейскую и азиатскую части.

Крайней северной точкой России является мыс Флигели на острове Рудольфа архипелага Земля Франца-Иосифа (81°51' с. ш.), крайняя северная материковая точка — мыс Челюскина на полуострове Таймыр (77°43' с. ш.). Крайняя восточная точка — остров Ратманова в Беринговом проливе (169°0' з. д.) крайняя восточная материковая точка — мыс Дежнёва на Чукотке (169°39' з. д.). Крайняя южная точка России находится на границе Дагестана с Азербайджаном к юго-западу от горы Базардюзю (41°11' с. ш.). Крайняя западная точка лежит в Калининградской области на Балтийской косе Гданьского залива Балтийского моря (19°38' в. д.).

Протяжённость территории России с запада на восток - приближается к 10 000 км, с севера на юг - превышает 4 000 км.

Политическое устройство

Россия — государство с федеративным устройством. В составе Российской Федерации 85 равноправных субъектов федерации, в том числе 22 республики, 9 краёв, 46 областей, 3 города федерального значения, 1 автономная область, 4 автономных округа.

Система органов государственной власти субъектов федерации определяется общими принципами, устанавливаемыми федерацией. В каждом регионе имеется законодательный (представительный) орган (парламент, законодательное собрание) и исполнительный орган (правительство). Во многих существует также должность высшего должностного лица (президент, губернатор), которые наделяются полномочиями законодательными органами власти субъекта федерации по представлению Президента России и могут занимать свой пост неограниченное число раз.

Россия также подразделяется на 8 федеральных округов (по состоянию на 2012 год), в каждом из которых работает полномочный представитель президента России.

Субъекты федерации имеют своё административно-территориальное деление. Как правило, основными административно-территориальными единицами в составе субъекта

федерации являются районы и города областного (республиканского, краевого, окружного) значения.

Глава государства

Главой государства является Президент России, избираемый всенародным голосованием сроком на 6 лет (до 31 декабря 2008 года - на 4 года).

Согласно действующей Конституции, он обладает рядом важнейших полномочий: руководит внешней политикой, является Верховным главнокомандующим Вооружёнными силами, назначает с согласия Государственной думы Председателя правительства, принимает решение об отставке Правительства. По предложению Председателя правительства назначает на должности заместителей Председателя правительства и федеральных министров, а также освобождает их от должности. Президент возглавляет Совет безопасности, назначает и освобождает от должности командование Вооружёнными силами. Обладает правом предлагать на рассмотрение Государственной думы кандидатуры на должность председателя Центрального банка (не входящего в состав Правительства). В случае агрессии или непосредственной угрозы агрессии Президент имеет право объявить военное положение на всей территории страны или на отдельных территориях, но при этом обязан незамедлительно известить о своём решении Федеральное собрание. Обладает правом издания указов, обязательных для исполнения на всей территории России (указы не должны противоречить федеральным законам). Обладает также целым рядом других полномочий.

Президент может быть отрешён от должности Советом Федерации при условии выдвижения Государственной думой обвинения в государственной измене или совершения иного тяжкого преступления и наличия положительных заключений Верховного и Конституционного судов.

Законодательная власть

Согласно Конституции, законодательную власть осуществляет Федеральное собрание — парламент, состоящий из двух палат Совета Федерации и Государственной думы, в научной литературе данные палаты называются верхней и нижней соответственно.

В Совет Федерации входят по два представителя от каждого субъекта федерации. В 1993 году члены Совета федерации были избраны населением, в 1995 году их место заняли непосредственно губернаторы (президенты) и спикеры региональных законодательных собраний, а с 2000 года — назначаемые и избираемые представители соответственно исполнительного и законодательного органов власти субъектов федерации. Государственная дума состоит из 450 депутатов, избираемых всенародным голосованием по партийным спискам сроком на 5 лет (до 31 декабря 2008 года - на 4 года).

Исполнительная власть

Исполнительную власть осуществляет Правительство. Система федеральных органов исполнительной власти включает федеральные министерства, федеральные службы и федеральные агентства.

Судебная власть

Судебную власть осуществляют суды: Конституционный суд, суды общей юрисдикции во главе с Верховным судом и арбитражные суды, также возглавляемые Верховным судом. В субъектах Российской Федерации действуют конституционные (уставные) суды. В судебную

систему субъектов федерации входят также мировые судьи. Контроль за соблюдением прав и свобод человека в деятельности государственных органов и должностных лиц призван осуществлять уполномоченный по правам человека в Российской Федерации (омбудсмен). Данный институт впервые в российской практике введён Конституцией Российской Федерации 1993 года (пунктом «е» ч. 1 ст. 103), которая устанавливает, что Уполномоченный по правам человека назначается Государственной Думой и действует в соответствии с федеральным конституционным законом. Уполномоченный при осуществлении своих полномочий независим и неподотчётен каким-либо государственным органам и должностным лицам.

Экономическая ситуация в России по состоянию на ноябрь 2019 г.

Рост валового внутреннего продукта (ВВП) в России ускорился до 1,1 процента в годовом исчислении в первые восемь месяцев 2019 года с 0,9-процентного роста в январе-июле, сообщило Министерство экономического развития России. В августе ВВП России вырос на 1,6 процента, а экономический рост продолжал восстанавливаться после слабой динамики в первой половине года, говорится в ежемесячном отчете о деловой активности в министерстве.

Тем не менее, по данным министерства, августовский показатель был ниже июльского показателя в 1,8 процента, объясняя рост цен в июле главным образом устойчивым ростом промышленности. Согласно оценке министерства, значительный положительный вклад в темпы роста ВВП в 0,6 процентного пункта в августе внесли промышленное производство и еще 0,1 процентного пункта в сельском хозяйстве.

Темпы роста ВВП России,



Ранее российский центральный банк заявил, что снизил прогноз роста ВВП на 2019 год до 0,8-1,3 процента с предыдущих 1,0-1,5 процента из-за слабой экономической активности, наблюдаемой с начала года.

Рост промышленного производства в России увеличился до 2,9 процента в годовом исчислении в августе 2019 года с 2,8 процента в предыдущем месяце, опередив рыночные ожидания на 2,2 процента. Производство росло более быстрыми темпами: добыча сырья (3,1% против 3,0%); производство и распределение электроэнергии, газа (2,1 процента против 1,7 процента); и распределение воды, канализации (4,1 процента против 1,6 процента). Между тем,

производство в обрабатывающей промышленности выросло на 2,7 процента по сравнению с 2,8 процента в июле. Промышленное производство в России выросло на 2,5 процента в августе 2019 года по сравнению с предыдущим месяцем.

Сальдо торгового баланса России сократилось до 11,22 млрд долларов США в июле 2019 года с 13,12 млрд долларов США в соответствующем месяце прошлого года. Это самый низкий профицит торгового баланса с октября 2017 года, поскольку экспорт упал четвертый месяц подряд на 2,6 процента в годовом исчислении до 33,44 миллиарда долларов США. Отгрузки сократились в страны дальнего зарубежья (-5,1 процента), в то время как поставки в страны СНГ выросли на 13,2 процента. Между тем, импорт вырос на 4,7 процента до 22,22 миллиарда долларов США, чему способствовали закупки как из стран дальнего зарубежья (+ 4,1 процента), так и из стран СНГ (+ 9,9 процента).

Годовой уровень инфляции в России снизился до 4 процентов в сентябре 2019 года с 4,3 процента в предыдущем месяце и ниже рыночных ожиданий в 4,1 процента. Это был самый низкий уровень инфляции с ноября 2018 года. По сравнению с аналогичным периодом прошлого года цены снизились как на продукты питания (4,6 процента против 5,0 процента в августе), так и на непродовольственные товары (3,4 процента против 3,5 процента), в то время как цены на услуги также снизились (4,0 процента против 4,4 процента). Годовой уровень базовой инфляции снизился до 9-месячного минимума в 4,0 процента в сентябре с 4,3 процента в предыдущем месяце.

В месячном исчислении потребительские цены снизились на 0,2 процента, как и в предыдущем месяце, и по сравнению с рыночными ожиданиями снижения на 0,1 процента. Стоимость продуктов питания продолжала снижаться (-0,4 процента против -0,9 процента), а цены на услуги упали (-0,2 процента против 0,2 процента). Между тем, инфляция была незначительной для непродовольственных товаров (на 0,2 процента).

Уровень безработицы в России снизился до рекордно низкого уровня в 4,3 процента в августе 2019 года с 4,5 процента в предыдущем месяце и ниже ожиданий рынка в 4,4 процента. Число безработных сократилось на 106 тыс. до 3,258 млн. человек. в августе с 3,344 млн. человек в предыдущем месяце. По сравнению с предыдущим годом число безработных снизилось на 248 тысяч с 3,506 млн. человек. Между тем, зарегистрированная безработица составила 0,712 млн., что ниже июльских 0,727 млн., но выше прошлогодних 0,679 млн.

Реальная заработная плата в России выросла на 3 процента по сравнению с предыдущим годом в августе 2019 года, как и в предыдущем месяце, и соответствует ожиданиям рынка. Средняя номинальная заработная плата выросла на 7,4 процента до 45 100 рублей, а годовая инфляция составила 4,3 процента, что является самым низким с декабря 2018 года.

<http://www.ereport.ru/reviews/rev201909.htm>

Характеристика региона расположения объекта оценки (г. Москва)

Москва́ (произношение (инф.)) — столица России, город федерального значения, административный центр Центрального федерального округа и центр Московской области, в состав которой не входит. Крупнейший по численности населения город России и её субъект — 12 615 279 чел. (2019), самый населённый из городов, полностью расположенных в Европе, входит в десятку городов мира по численности населения, крупнейший русскоязычный город в мире. Центр Московской городской агломерации. Центр Русской православной церкви.

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

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

Москва — самый популярный туристический центр России. Кремль, Красная площадь, Новодевичий монастырь и Церковь Вознесения в Коломенском входят в список объектов всемирного наследия ЮНЕСКО. Она является важнейшим транспортным узлом: город обслуживают 6 аэропортов, 9 железнодорожных вокзалов, 3 речных порта (имеется речное сообщение с морями бассейнов Атлантического и Северного Ледовитого океанов). С 1935 года в Москве работает метрополитен. Москва — спортивный центр страны. В 1980 году в Москве прошли XXII летние Олимпийские игры, а в 2018 город стал одним из хозяев чемпионата мира по футболу.



Экономика Москвы — крупнейшая экономика среди субъектов **Российской Федерации** по объёму валового регионального продукта. Вклад **валового регионального продукта Москвы** в общероссийскую экономику постепенно снижается и к 2016 году опустился до 16,2 % в связи с тем что региональные экономики часто демонстрируют большой потенциал экономического развития, ориентируясь на внутренний/местный спрос, который часто игнорирует глобальные кризисы. В структуре ВРП Москвы весомую часть занимает сектор услуг, который более чувствителен к мировой экономической конъюнктуре. Немаловажную роль играют также торговля и туризм ➤. В абсолютных цифрах ВРП Москвы в 2016 году составил 13,9194 трлн рублей.

https://ru.wikipedia.org/wiki/%D0%AD%D0%BA%D0%BE%D0%BD%D0%BE%D0%BC%D0%B8%D0%BA%D0%B0_%D0%9C%D0%BE%D1%81%D0%BA%D0%B2%D1%8B

Социально-экономическая ситуация в Московской области по состоянию на ноябрь 2019 г.

Оценка численности постоянного населения на 1 августа 2019 года составила 12643,4 тыс. человек и увеличилась за январь-июль 2019 на 28,1 тыс. человек.

Численность родившихся в январе-июле 2019 года составила 80 088 человек. (Справочно: январь - июль 2018 года – 75 515 человек)

Миграционный прирост в январе-июле 2019 года – 18 987 человек. (Справочно: январь-июль 2018 года миграционный прирост – 50 354 человек)

Численность рабочей силы в июне-августе 2019 года по итогам обследования рабочей силы составила 7264,4 тыс. человек, в их числе 7170,7 тыс. человек, или 98,7% экономически активного населения были заняты в экономике и 93,8 тыс. чел. (1,3%) не имели занятия, но активно его искали (в соответствии с методологией Международной Организации Труда они классифицируются как безработные).

В течение августа 2019 года признано безработными 4,9 тыс. человек (их численность увеличилась по сравнению с аналогичным периодом прошлого года не изменилась). Численность трудоустроенных безработных в июле 2019 года увеличилась по сравнению с аналогичным периодом прошлого года на 0,9 тыс. и составила 3,2 тыс. человек.

К концу августа 2019 года в органах государственной службы занятости состояло на учете 38,2 тыс. не занятых трудовой деятельностью граждан, из них 27,4 тыс. человек имели статус безработного.

На конец августа 2019 года уровень регистрируемой безработицы составил 0,4% от численности рабочей силы.

Индекс производства по видам деятельности «добыча полезных ископаемых», «обрабатывающие производства», «производство и распределение электроэнергии, газа и воды» в августе 2019 года составил 108,0 % к августу 2018 года.

Индекс промышленного производства в августе 2019 г. к июлю 2019 г. составил 112,2%.

Индекс потребительских цен в августе 2019 года составил – 99,8%. На продукты питания индекс составил – 99,2%, на непродовольственные товары – 100,1%, на услуги – 100,1%. Индекс потребительских цен: август 2019 г. к декабрю 2018 г. – 102,7% (Справочно: август 2018г. к декабрю 2017 г. – 102,7%).

В июле 2019 г. прожиточный минимум, рассчитанный в соответствии с Решением Московской трехсторонней комиссии по регулированию социально-трудовых отношений от 18.02.99 г., на основе одобренной сторонами потребительской корзины, составил у трудоспособного населения – 23230 руб. 90коп. Величина прожиточного минимума в расчёте на душу населения за 1-й квартал 2019 года, установленная постановлением Правительства Москвы от 11 июня 2019 г. № 672-ПП, составила – 16 957 рублей, для трудоспособного населения – 19 351 рублей.

В соответствии с Разделом 3 Московского трёхстороннего соглашения на 2019-2021 годы между Правительством Москвы, московскими объединениями профсоюзов и московскими объединениями работодателей размер минимальной заработной платы в городе Москве с 1 июля 2019 г. – 19 351 рублей.

Среднемесячная начисленная заработная плата, начисленная за июль 2019 года в крупных, средних и малых организациях (с учетом досчета до полного круга организаций) составила 91607 рублей и увеличилась по сравнению с июлем 2018 года на 9,3%. *Реальная заработная плата*, рассчитанная с учетом индекса потребительских цен, в июле 2019 года составила 104,6% к уровню июля 2018 года.

За январь-июнь 2019 года количество убыточных организаций составило 1 630 или 28,9% к общему числу организаций. Сумма убытка составила 352540,9 млн. рублей.

Кредиторская задолженность на 1 июля 2019 года составила 19081,2 млрд. рублей, из неё на просроченную задолженность приходилось 1454,3 млрд. рублей или 7,6% (на 1 июля 2018 года – 7,7%, на 1 июня 2019 года – 8,9%).

Задолженность организаций по полученным кредитам и займам на конец июня 2019 года составила 25870,7 млрд. рублей, в том числе просроченная задолженность – 18,2 млрд. рублей или 0,1% от объема задолженности по полученным кредитам и займам (на 1 июля 2018 года – 0,1%. на 1 июня 2019 года – 0,1%).

Дебиторская задолженность на 1 июля 2019 года составила 18150,2 млрд. рублей, из неё просроченная – 950,5 млрд. рублей или 5,2% от общего объема дебиторской задолженности (на 1 июля 2018 года – 5,5%. на 1 июня 2019 года – 5,4%).

На 1 сентября 2019 года число учтенных в Статистическом регистре предприятий, организаций, их филиалов и других обособленных подразделений, индивидуальных предпринимателей (хозяйствующих субъектов) (Статрегистр Росстата) в городе Москве составило 1107095 единиц. В нём учтены как действующие, так и не действующие хозяйствующие субъекты.

Наибольшее число юридических лиц, учтенных в Статрегистре Росстата на 1 сентября 2019 года по г. Москве, сосредоточено в оптовой и розничной торговле, ремонте автотранспортных средств, мотоциклов, бытовых изделий и предметов личного пользования; операциях с недвижимым имуществом, аренде и предоставлении услуг; обрабатывающих производствах; строительстве; предоставлении прочих коммунальных, социальных и персональных услуг.

По данным организаций, сообщивших сведения о задолженности по заработной плате по кругу наблюдаемых видов экономической деятельности на 1 сентября 2019 года, суммарная задолженность составила 252,6 млн. рублей и увеличилась по сравнению с 1 сентября 2018 года на 11 %, по сравнению с 1 августа 2019 года задолженность уменьшилась на 16 %.

Источник информации: сайт:

https://mtuf.ru/files/documents/dep_econom_def/socsituation/soc_situation_01set2019.pdf

5.1.2. Связь рынка объекта оценки (недвижимости) с социально-экономическими факторами

Рынок жилой недвижимости на протяжении первого полугодия 2019 года демонстрирует стабильность, а именно: объемы продаж компенсируются новыми поступлениями, в целом

практически не влияя на общий объем предложения как в натуральном, так и в стоимостном выражении.

По мнению оценщика, не прослеживается связи рынка недвижимости с изменением как общей политической, так и социально-экономической обстановки в стране и регионе расположения объекта оценки.

Вывод: Изучение динамики изменения, объемов предложения как в натуральном так и в стоимостном выражении, включая динамику поступления новых объектов на рынок и выбытия с рынка (потенциальных покупок), позволяет сделать вывод о том, что не смотря на выявленные проблемы общей политической и социально-экономической обстановки в стране и регионе расположения объекта оценки, достаточно плотной связи указанных тенденций изменения обстановки в стране и регионе, на рынок недвижимости исследуемого объекта оценки не выявлено.

5.2. Определение сегмента рынка, к которому принадлежит объект оценки

Рынок коммерческой недвижимости Москвы и Московской области является самым ёмким рынком на территории России, как по суммарной площади участвующих в обороте объектов недвижимости, так и по общим финансовым показателям.

Необходимо отметить, что рынок коммерческой недвижимости представлен не только объектами недвижимости, которые в нашей стране традиционно относят к объектам нежилого фонда, но и частью объектов жилого фонда, которые предлагаются на рынке в аренду.

Традиционно недвижимость делится на три основные группы:

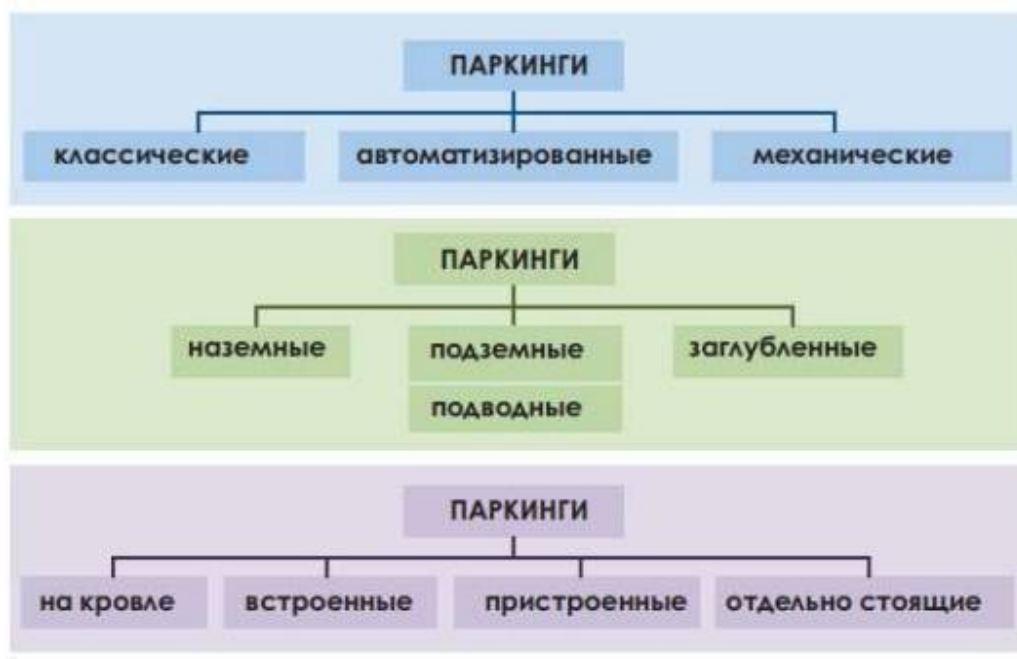
- ✓ земельные участки;
- ✓ жилищный фонд;
- ✓ нежилой фонд (различного функционального назначения).

Нежилые помещения подразделяются на такие виды:

1. коммерческая недвижимость (офисные здания, магазины, финансовые институты, рестораны, другие виды розничной торговли);
2. промышленная недвижимость (производственные цеха, склады, гаражи и т.д.);
3. гостиничные комплексы (мотели, гостиницы различных уровней комфорта);
4. виды недвижимости целевого назначения (больницы, детские сады, помещения социально-бытовой сферы и др.).

Каждая из этих групп развивается самостоятельно, имея собственную законодательно нормативную базу. Первостепенную роль в определении рыночной стоимости нежилой недвижимости играет местоположение объекта.

В последние годы проблемы транспортных потоков, парковки машин и пробок стали проблемами общемирового значения. Их важность подтверждается многочисленными статистическими данными. Многие страны пытаются решить проблему парковок различными способами: вывод парковочных терминалов за черту центра города (перехватывающие парковки), приобретение парковочного места в частную собственность как условие, дающее право на покупку автомобиля.



Наземные паркинги являются самым простым видом парковок. Они широко распространены во всех городах, но имеют существенные недостатки. Неправильно припаркованная машина мешает остальным, занимает много места и уменьшает территории, отведенные для газонов.

Подземные паркинги являются многоуровневыми, что помогает не только защитить автомобиль от воздействия отрицательных факторов, погодных условий и мошенников, но и вместить большее количество автомобилей.

Механизированные паркинги включают механизированное парковочное оборудование, осуществляющее парковку автомобиля при условии обязательного вовлечения в процесс парковки человека – оператора парковочной системы или водителя. В механизированных паркингах отпадает необходимость в подъездных путях и пандусах, поэтому они достаточно компактны. Автоматизированные системы парковки – сложный комплекс программно - аппаратных средств, полностью исключаяющий участие человека в процессе парковки.

Автоматизированные парковки являются эффективным способом решения проблем парковки автомобилей, позволяющим размещать большее количество автомобилей на меньшей площади.

Источник информации: http://kbvips.ru/sites/default/files/buklet_parking_new-3.pdf

Вывод: рассматриваемое помещение, согласно представленной классификации, необходимо отнести к подземному паркингу.

5.3. Анализ фактических данных о ценах сделок и предложений

Рынок недвижимости московского региона страдает от затоваривания, однако грядущие изменения правил игры в строительной отрасли, скорее всего, пока не позволят застройщикам снизить обороты. Сколько бы ни стоило проектное финансирование после отмены «долевки», очевидно, что оно будет дороже бесплатных денег дольщиков. Поэтому девелоперы постараются

вывести на рынок максимум проектов до часа X. А значит, предложение в ближайшие годы останется избыточным, а цены будут по-прежнему ползти вниз.

Предложение

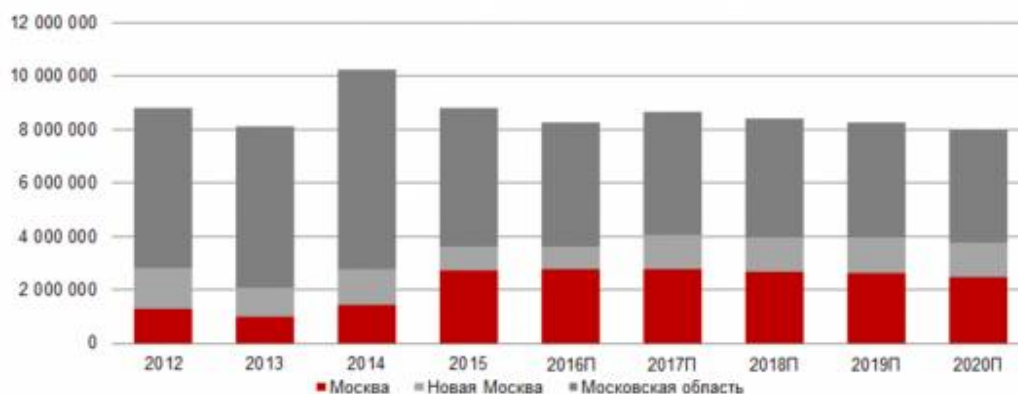
На фоне стагнации экономики главным фактором, определяющим ситуацию на рынке недвижимости столичного региона, остаются огромные объемы предложения первичного жилья. По данным «ИРН-Консалтинг», количество метров, выставленных на продажу в Москве и Подмосковье, за последние три года увеличились примерно в полтора раза:

- 2011-2013 гг.: 4 – 5 млн кв. м;
- 2015 г.: 5,9 млн кв. м;
- 2016 г.: 7,1 млн кв. м;
- 2017 г.: 7,5 млн кв. м.



Предпосылок для снижения объемов предложения пока не наблюдается. В конце прошлого года компания «ИРН-Консалтинг» собрала информацию по всем объектам, которые должны выйти на рынок до 2020 г. включительно. Если все анонсированное появится в продаже в запланированные сроки, то предложение нового жилья в московском регионе вырастет, даже несмотря на сокращение объемов строительства в Подмосковье.

Динамика объемов новых проектов в Москве и Подмосковье



Источник: «ИРН-Консалтинг», IRN.RU

И пока эти прогнозы полностью оправдываются. За последний год (с ноября 2016 г. по ноябрь 2017 г.) предложение новостроек между Третьим транспортным кольцом и МКАД выросло на 36% по числу корпусов и на 31% - по количеству квартир и метров. (см. «Новостройки Москвы в ноябре 2017 года: новогодние скидки активизировали спрос».)

Строительный бум последних лет – результат оттепели в отрасли в 2012-2013 гг., когда после окончания ревизии инвестконтрактов девелоперы почти одновременно занялись освоением множества площадок, в том числе очень крупных, на территории промзон. В кризис многие и рады были бы снизить темпы выхода новых объектов, но специфика работы на столичном рынке не позволила - до 20-30% от стоимости проекта в Москве инвестируется еще до получения разрешения на строительство. Поэтому практически всегда выгоднее продолжить реализацию проекта и попытаться хотя бы отбить вложенное, чем ждать лучших времен, которые неизвестно когда наступят.

Конечно, к настоящему времени значительная часть запасов 2012-2013 гг. уже исчерпана. И если бы не законодательные новации, в ближайшие годы число новых проектов, скорее всего, сократилось бы весьма существенно, так как соотношение спроса и предложения жилья в столичном регионе не может внушать девелоперам оптимизма. Однако поэтапное ужесточение правил игры в отрасли заставляет застройщиков торопиться с освоением все новых площадок – компании стремятся запустить максимум проектов по «старым» правилам.

В конце 2016 г. очередной всплеск активности был связан с вступлением в силу в 2017 г. целого ряда серьезных поправок к 214-ФЗ - см. «Реформа 214-ФЗ: строить жилье станет дороже». В этом году ситуация повторяется – в 2018 г. начнет действовать 218-ФЗ, который еще более осложнит жизнь строительным компаниям (см. «Новый закон № 218-ФЗ глобально изменит рынок долевого строительства»).

Ясно, что анонсированное властями в конце октября «замещение в течение трёх лет средств граждан, привлекаемых для создания многоквартирных домов и иных объектов недвижимости, банковским кредитованием и иными формами финансирования» спровоцирует такую же реакцию со стороны участников рынка, как и предыдущие корректировки законодательства. Сколько будет стоить проектное финансирование через три года, неизвестно, но, очевидно, что дороже, чем бесплатные деньги дольщиков. («Путин велел ценам на жилье падать еще три года».)

Конечно, в перспективе 218-ФЗ, а также рост стоимости финансирования стройки после отказа от «долевки» приведут к снижению объемов нового строительства. Однако еще по крайней мере три года, пока действует долевое строительство, этого не произойдет. И даже после отмены «долевки», когда, вполне возможно, коммерческие застройщики на какое-то время снизят активность до минимума, на ликвидацию избыточного предложения потребуется года два. Или

даже больше, учитывая, что к этому времени на рынок начнут выходить квартиры, построенные городом в рамках программы реновации.

Спрос

Покупательская активность на вторичном рынке по-прежнему оставляет желать много лучшего: в Москве, по данным Росреестра, количество переходов прав за 10 месяцев 2017 г. сократилось на 3,1%, в Подмосковье – на 3,9%.

На новостройки спрос формально растет: в столице количество договоров долевого участия в строительстве жилья за январь-октябрь 2017 г. увеличилось на 55,7% в годовом выражении, в Подмосковье число ДДУ по жилью и нежилую прибавило 0,8%.

Но это в среднем по рынку – в разрезе отдельных проектов продажи могут падать, так как спрос распределяется далеко не равномерно. В Москве примерно 30% от общего количества сделок приходится лишь на 12 из 305 проектов. Причем половина из них расположена за МКАД – это значит, что цена остается ключевым фактором при выборе недвижимости. Если рассчитывать концентрацию спроса не в проектах, а в девелоперах, ситуация выглядит еще более тревожной: пять-восемь строительных компаний аккумулируют в своих проектах 80% покупателей. (См. «Москва резиновая! При ценах на новостройки от 90 000 руб. за квадратный метр».)

О том, что спрос не успевает за предложением, свидетельствует рост числа введенных в эксплуатацию новостроек с нераспроданными квартирами. По данным «ИРН-Консалтинг», в августе 2017 г. на рынке «старой» Москвы без учета элитного ЦАО продавалось более 5 100 квартир общей площадью 395 000 кв. м в 136 готовых корпусах. С конца 2014 г. количество готовых новостроек увеличилось на 160%.

По оценке «ИРН-Консалтинг», в целом предложение в Москве превышает спрос примерно в 1,5-2 раза, а в Подмосковье, по данным регионального правительства, - в 2,6 раза.

Цены достигнут дна к 2020 г.

Так как предложение жилья растет быстрее спроса, цены на недвижимость в московском регионе уже третий год подряд ползут вниз - темпами примерно 10% в год. И так будет продолжаться, пока либо спрос существенно не вырастет, либо предложение не сократится.

Предпосылок для значительного роста платежеспособности населения в обозримом будущем не просматривается. По данным Мосгорстата, реальные доходы москвичей сокращаются: по итогам девяти месяцев 2017 г. этот показатель упал на 3,8% по сравнению с аналогичным периодом прошлого года. При этом стоимость жизни растет – инфляция с начала года составила 3,4%. Поэтому резкое увеличение спроса на жилье в обозримом будущем маловероятно. А вот стабилизации объемов предложения, как уже было сказано выше, стоит ждать примерно через три года, то есть в 2020 – 2021 г.

К аналогичным выводам относительно движения цен приводит и глобальный прогноз, недавно сделанный руководителем аналитического центра «Индикаторы рынка недвижимости IRN.RU» Олегом Репченко на основании теории циклов – см. «Когда цены на недвижимость начнут расти, или О чем могут рассказать глобальные рыночные циклы?».

Согласно теории циклов, базирующейся на принципе подобия – ключевом для теханализа финансовых рынков, в декабре 2014 г. столичный рынок недвижимости вступил в фазу кризиса в суперцикле. Продолжительность «суперкризиса» - 10 лет, поэтому в данном случае правильнее говорить уже не о кризисе, а о новой реальности.



Однако это не значит, что цены будут падать все 10 лет. На примере обычных циклов видно, что с наступлением кризиса основное падение цен происходило примерно за половину последующего периода падения-стагнации. Таким образом, ценовой пузырь, надувавшийся на московском рынке недвижимости в течение предыдущих 23 лет - с 1991 по 2014 гг., - скорее всего, будет сдуваться примерно пять лет, с конца 2014 до 2020 г. (плюс-минус год). К этому времени цены успеют потерять еще около 20-30% (по 5-15% в год).

Примечательно, что в ноябре Центробанк опубликовал проект изменения риск-параметров по ипотечным кредитам, фактически запрещающий ипотеку с первоначальным взносом менее 20%. Так как основная функция первоначального взноса - защита банковской системы от конъюнктуры рынка (величина начального взноса должна покрывать возможную просадку цен), новые директивы означают, что ЦБ вполне серьезно рассматривает возможность снижения стоимости жилья на 20%. (См. «Центробанк ожидает падения стоимости жилья на 20%».)

В настоящее время цены на вторичную недвижимость в «старой» Москве составляют в среднем около 170 000 руб. за метр по индексу IRN.RU. Таким образом, к 2020-2021 г. столичный метр подешевеет примерно до 120 000 руб. за метр, или \$ 2 000 при курсе плюс-минус 60 руб. за доллар (см. «При нефти по \$50 за баррель жилье в Москве – по \$2 000 за метр»).

Распределение цен по классам жилья при средней в 120 000 за метр (внутри МКАД), скорее всего, будет следующим:

- экономкласс: порядка 100 000 руб. за метр, отдельные проекты даже ниже (\$1 500 – 2 000);
- комфорткласс: 120 000 – 150 000 руб. (\$2 000 – 2 500);
- бизнес: 150 000 – 250 000 руб. (\$2 500 – 4 000);
- элита (не отдельные уникальные объекты, которые могут стоить любых денег, а «элита» в широком смысле): 300 000 – 600 000 руб. (\$5 000 – 10 000).

За МКАД цены, скорее всего, просядут больше, чем в «старой» Москве. В среднем и дальнем Подмосковье, а также в удаленных районах Новой Москвы с плохой транспортной доступностью строительство многоэтажного жилья может вообще остановиться. Падение цен внутри МКАД ниже 100 000 руб. за кв. м потребует корректировки стоимости метра в ближнем Подмосковье до 60 000 – 70 000 руб., в среднем – примерно до 50 000 руб., а в дальнем – до 30 000 – 40 000 руб., что делает строительство на этих территориях нерентабельным.

Примечательно, что в немалом количестве проектов на первичном рынке цены уже близки к названным уровням. Застройщики вообще достаточно оперативно отреагировали на кризис, снизив не только цену метра (в том числе за счет скидок), но площадь квартир в новостройках. В результате стоимость входного билета на рынок за 2015-2016 гг. упала примерно в два раза.

А на вторичном рынке ситуация иная: частники считают свои квартиры единственными и неповторимыми и предпочитают снимать их с продажи, но не снижать цены. (См. «Квартиры в Москве и Подмоскowie в июле-августе 2017 года: продавцы снимают жилье с продажи».) Так что в последующие годы в основном будет дешеветь именно «вторичка».

Что касается нового этапа роста цен, то он должен начаться ближе к 2024 г. Или, может быть, несколько раньше, если конъюнктура поспособствует. Но и тогда взрывного роста стоимости жилья, по всей видимости, не будет. Скорее можно ожидать медленного повышения цен темпами инфляции.

<https://www.irm.ru/articles/40033.html>.

5.4. Обзор ситуации на рынке машиномест Московского региона

Практически все новые офисы классов А и Б обеспечены собственными парковками. Уже при закладке такого объекта застройщики обязаны по установленным московским правительством нормативам рассчитать площади и для автопаркинга, иначе строить бизнес-центр просто не позволят. Но в столице существуют сотни, а то и тысячи старых зданий, которые были реконструированы под офисы. Обеспеченность машино-местами в Москве составляет не более 8–9% от необходимого количества, если старое офисное здание подверглось реконструкции, то в нем предусматривается подземный паркинг. Но так как площадь для его строительства сильно ограничена, то новых машино-мест часто не хватает даже для руководящего состава компаний.

Если участок позволяет, то строится отдельно стоящий структурированный паркинг, как это было сделано в бизнес-центре «Кругозор» на улице Обручева, который может одновременно принять около 700 автомобилей». Однако, не все девелоперы при реконструкции могут решиться на строительство паркинга. Мешают технические сложности, конструктивные особенности зданий.

«Даже при возведении совершенно нового объекта метр подземной части обходится в полтора раза дороже наземной, а при капитальном ремонте старого здания счет идет уже в разы. К тому же в зданиях, представляющих архитектурную ценность, вряд ли власти дадут согласие на строительство машино-мест. Хотя есть и положительные примеры, но они по большей части связаны с восстановлением территорий бывших заводов — например, парковка при бизнес-центре на Дербеневской набережной. Девятиэтажная наземная парковка общей площадью свыше 20 тыс. кв. м получилась из одного из зданий при реконструкции Голутвинской слободы. Еще один показательный пример — реконструкция «Военторга» (класс А), где также был спланирован четырехуровневый подземный паркинг на 540 машино-мест.

Выявлен острый дефицит свободных машино-мест в подавляющем большинстве объектов недвижимости с организованными автостоянками — от гаражно-строительных кооперативов и автотранспортных предприятий до современных деловых и торговых центров.

Профессиональные инвесторы давно поняли, что высокая обеспеченность офисных помещений парковочными местами зачастую является решающим фактором для ликвидности объекта в текущих условиях рынка, когда арендаторы стали более требовательны, а предложение превышает спрос.

Например, девелопер бизнес-центра «Фабрика Станиславского» «Хорус Кэпитал» даже отказался от части арендуемых площадей в пользу дополнительных паркингов, был организован как наземный, так и крытый паркинг, который проектировщики расположили на первом этаже одного из строений комплекса. Позднее, при освоении соседнего участка земли, где планировалось строительство жилого комплекса бизнес-класса, компания также предусмотрела

возможность строительства подземного гаража, который с готовностью стали арендовать сотрудники бизнес-центра «Фабрика Станиславского». Правительство Москвы продолжает активно расширять зону охвата платными парковками, увеличивая стоимость часа парковки.

Стоимость парковочного места на улицах вблизи Москва-Сити превышает ставку аренды в подземной парковке бизнес-центров на 20%.

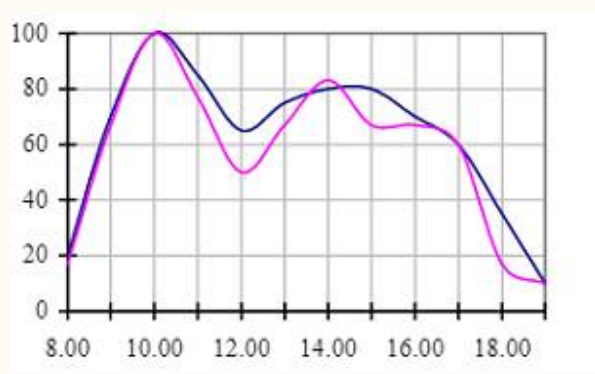
Сотрудники Москва-Сити, необеспеченные парковочными местами на парковке бизнес-центров, скорее всего, откажутся от использования личного транспорта. Расходы на платную муниципальную парковку в среднем составят \$670 за машиноместо в месяц. Введение платной парковки на улицах внутри Садового Кольца не отразилось на ставке аренды машиноместа в офисных зданиях.

Рост стоимости парковочных мест в бизнес-центрах можно ожидать в долгосрочной перспективе по мере увеличения спроса на офисную недвижимость в центре города и Москва-Сити.

Парковка не является одним из ключевых факторов при выборе офисного помещения арендатором, однако рассматривается в совокупности всех факторов. Ожидается, что арендаторы, для которых центральное местоположение не является составляющей имиджа с точки зрения ведения бизнеса, будут активнее задумываться о переезде за пределы Третьего Транспортного Кольца.

Более того, ряд собственников бизнес-центров класса «А» с высокой вакансией, расположенных в центральной части города, готовы предоставлять крупным и надежным арендаторам индивидуальные коммерческие условия: например, предоставление помещений с базовой отделкой, увеличение срока арендных каникул и т.п. Плюс ко всему, на протяжении последних трех лет мы наблюдаем активное развитие тенденции децентрализации, ежегодно более 50% от общего объема сделок приходится на офисные помещения, расположенные за ТТК, что связано со стремлением арендаторов к сокращению бюджета на аренду офисного помещения.

Таким образом, несмотря на рост стоимости муниципальной парковки, мы не ожидаем изменения стоимости парковочных мест в офисных зданиях в ЦДР и Москва-Сити в краткосрочной перспективе. Основными арендаторами офисных помещений в данных районах являются банки, компании финансового сектора, консалтинговые компании, компании нефтегазового сектора, а также IT и телеком компании, компании ТНП. То есть, большая часть тех компаний, для которых центральное местоположение влияет на имидж компании и диктуется спецификой бизнеса.



Строительство современных подземных и многоуровневых автостоянок в центре столицы представляется социально-экономически оправданным, однако технически затруднительным из-за дефицита свободных земель и преобладания зданий старой постройки в центре города. В качестве альтернативного решения данной проблемы предлагается строительство «перехватывающих» стоянок недалеко от центра Москвы, с организацией регулярного автобусного сообщения с прилегающими офисными и торговыми зданиями.

Парковочный коэффициент

В 2005 году в Москве был утвержден МГСН 1.01—99 "Нормы и правила проектирования планировки и застройки Москвы", устанавливающий требования к обеспеченности объектов машино-местами. Так, для офисных центров, расположенных внутри Садового кольца, необходимо одно машино-место на 70-80 кв. м общей площади объектов, а для бизнес-центров, расположенных за пределами Садового кольца, - одно машино-место на 50-60 кв. м общей площади.

Таблица №10

Источник информации	Стандарты парковки 1 м/м на 1 кв. м площади (от ТТК до МКАД)
МГСН 1.01—99 "Нормы и правила проектирования планировки и застройки Москвы" http://mosopen.ru/document/769_pp_2005-10-04	50-60
Классификация офисных зданий, разработанная Московским исследовательским форумом в 2007 г. https://cbre.rentnow.ru/news/moscow_research_forum/	60

Данные открытых источников

В сегменте класса А в пределах СК средний парковочный коэффициент составляет 1 м/м на 100 кв. м арендуемой площади, в сегменте класса В – 1 м/м на 150 кв. м, в Москва- Сити – 1 м/м на 90 кв. м . Необходимо отметить, что при расчете парковочного коэффициента в Москва-Сити учитывались данные только по функционирующим объектам. Данный подход, в первую очередь, обусловлен тем, что вновь вводимые здания будут обладать более эффективным парковочным коэффициентом, таким образом, через два-три года средний коэффициент в Москва-Сити составит около 1 м/м на 60 кв. м. Если на территории Москва-Сити в перспективе ближайших трех лет ожидается улучшение парковочного коэффициента, то для ЦДР коэффициенты 1/150 и 1/180 скорее всего не изменятся. Это связано с ограничением нового офисного строительства в центре города.

Источник информации: <https://naukovedenie.ru/PDF/133EVN515.pdf>

При возведении социальных объектов, в том числе и бизнес-центров, нормы по строительству парковочных мест не выполняются. В течение последних нескольких лет девелоперы закладывают более эффективные парковочные коэффициенты при проектировании новых офисных зданий.

В настоящий момент собственниками бизнес-центров предлагаются следующие условия предоставления парковочных мест арендаторам. На практике, в рассмотренных в настоящем исследовании **бизнес центрах класса А**, парковочный коэффициент составляет 1/75 - 1/115 – внутри СК, 1/70 - 1/150 – в зоне от СК до ТТК, 1/55 - 1/150 – от ТТК до МКАД и 1/20 - 1/60 – в районе МКАД и далее в область.

Цены продаж парковочных мест Москвы

По различным оценкам, спрос на парковочные места в центре Москвы в несколько раз превышает предложение. Рыночная цена машинного места в центре Москвы сегодня сопоставима с ценой новой иномарки: 30-60 тыс. \$ за место в современном многоуровневом или подземном гараже.

Наиболее высокая стоимость машино-мест характерна для комплексов в ЦАО г. Москвы, где стоимость машино-места может достигать 300 тыс. долл. США.

Ставки на парковочные места

Максимальный уровень ставок аренды в ЦДР и Москва-Сити коррелирует со стоимостью парковочных мест в БЦ данных районов, \$350 – \$700 в ЦДР, \$550 – в Москва- Сити. В большей части БЦ в ЦДР стоимость м/м составляет \$400 – \$450:

- \$400 – зона Белорусского вокзала;
- \$450 – зона Павелецкого вокзала и зона станций метро Курская, Таганская 6 .

Отдельно стоит отметить зону вокруг Кремля, где исторически наблюдалась самая высокая стоимость парковки, \$750. По мере удаления от границ СК стоимость парковочного места в офисных зданиях уменьшается, например, в Ленинградском субрынке - \$350-\$400, в районе Нагатино – \$300.

Таблица №11

Адрес	Общая площадь квартиры, кв.м.	Дата предложения /продажи	Источник информации	Координаты продавца	Цена предложения /продажи	Стоимость 1 кв. м., руб.
г. Москва, Павелецкая наб, 6кА, ЖК Резиденция композиторов	13	08.11.2019	https://www.avito.ru/moskv/a/garazhi_i_mashinomesta/mashinomesto_13_m_1824153308	Агентство, Степанова Екатерина, тел 8 977 519 53 26	2 200 000,00	169 230,77
г. Москва, 3-й Павелецкий пр., 3	14	02.11.2019	https://www.avito.ru/moskv/a/garazhi_i_mashinomesta/mashinomesto_14_m_1839753178	Алексей, тел. 8 926 236 75 64	1 600 000,00	114 285,71
г. Москва, 3-й Павелецкий пр., 3	13	02.11.2019	https://www.avito.ru/moskv/a/garazhi_i_mashinomesta/mashinomesto_13_m_1839096461	Алексей, тел. 8 926 236 75 64	1 650 000,00	126 923,08
г. Москва, Павелецкая наб, д.8	15	01.11.2019	https://www.avito.ru/moskv/a/garazhi_i_mashinomesta/mashinomesto_15_m_1520025185	Алексей, тел. 8 926 236 75 64	1 850 000,00	123 333,33
г. Москва, Павелецкая наб., 8с24	13	03.11.2019	https://www.avito.ru/moskv/a/garazhi_i_mashinomesta/mashinomesto_13_m_1149388782	Алексей, тел. 8 926 236 75 64	1 550 000,00	119 230,77
г. Москва, 3-й Павелецкий пр., 3	15	02.12.2019	https://www.avito.ru/moskv/a/garazhi_i_mashinomesta/mashinomesto_15_m_1839913556	Алексей, тел. 8 926 236 75 64	1 800 000,00	120 000,00
Min	13			Min	1 550 000,00	114 285,71
Max	15			Max	2 200 000,00	169 230,77
Ср.знач.	13,83			Ср.знач.	1 775 000,00	128 833,94

5.5. Анализ основных факторов, влияющих на спрос, предложение и цены сопоставимых объектов недвижимости

1. КАЧЕСТВО ПРАВ

Качество прав:

Разница между оцениваемым объектом и сопоставимыми объектами, влияющая на его стоимость, достаточно часто определяется разницей их юридического статуса (набора прав). Право пользования на условиях аренды и право собственности имеют различную стоимость.

2. УСЛОВИЯ РЫНКА

Отличие цены предложения от цены сделки:

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

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

Наиболее оптимальным методом расчета такой скидки является изучение истории продаж ряда объектов и сопоставление цен сделок с ценами предложения. К сожалению, применение данного метода крайне ограничено: профессиональные участники рынка неохотно предоставляют необходимую информацию.

В данном случае «скидка на торг» определена на основе работы «Справочник оценщика недвижимости Том 1 Корректирующие коэффициенты для сравнительного подхода», автор: [Лейфер Л. А.](#), Нижний Новгород -2014 г. стр. 62.

Таблица №12

Скидка на торг, %	Активный рынок		
	Среднее	Доверительный интервал	
Цены аналогов			
2.1 Бизнес – центры класса А, В	7%	7%	8%
2.2 ТЦ, ТК, ТРК	8%	7%	8%

С учетом изложенного, к объектам-аналогам №№1,2,3, введены корректировки - 7%; -7%; -7%.

3. МЕСТОПОЛОЖЕНИЕ

Анализ рынка продаж машиномест показал, что на стоимость подобных объектов влияют следующие факторы местоположения:

- доступность объекта (транспортная и пешеходная);
- качество окружения.

Таким образом, можно отметить, что местоположение объекта относительно административных округов и районов не оказывает существенного влияния на цену машиноместа. Цена на машиноместа является величиной, зависимой от типа объекта, его

класса и года постройки. Как правило, в новых жилых комплексах со встроенно-пристроенными нежилыми помещениями, а также в бизнес-центрах и многих функциональных центрах, являющихся объектами нового строительства и относящихся к классу «бизнес», стоимость машиноместа является сопоставимой и не зависит от района расположения объекта.

Данный факт связан с тем, что потребность в парковочных машиноместах в различных районах г. Москвы является сопоставимой ввиду напряженной транспортной ситуации и нехватки достаточного количества парковочных мест.

4. ФИЗИЧЕСКИЕ ХАРАКТЕРИСТИКИ

Площадь объекта

Объекты-аналоги и машино-места в составе объекта экспертизы имеют сопоставимые площади, что соответствует стандартному размеру места для хранения автомобиля. Так как существенных отличий по данному параметру не выявлено, корректировка не вводилась.

5.6. Анализ наиболее эффективного использования объекта оценки (ФСО №7ч. IV)

Наиболее эффективное использование – это разумное, вероятное и разрешенное использование объекта, которое является физически возможным, юридически допустимым, целесообразным с финансовой точки зрения, и обеспечивает наибольший экономический эффект. Наиболее эффективное использование не является истиной в последней инстанции. Оно отражает мнение оценщика о наиболее эффективном использовании собственности, исходя из анализа основных рыночных условий.

На практике анализ оптимального использования объекта недвижимости выявляется путем проверки соответствия рассматриваемых вариантов использования следующим четырем критериям:

- ✓ быть физически возможным;
- ✓ быть законодательно допустимым, т.е. срок и форма предполагаемого использования не должна подпадать под действие правовых ограничений;
- ✓ быть финансово состоятельным, т.е. использование должно обеспечить доход, равный или больший по сравнению с суммой операционных расходов, финансовых обязательств и капитальных затрат;
- ✓ быть максимально эффективным, т.е. иметь наибольшую продуктивность среди вариантов использования, вероятность реализации которых подтверждается рынком.

Анализ представлен в следующей таблице:

Таблица №13

Вариант использования объекта	Физическая возможность	Юридическая законность	Финансовая осуществимость	Максимальная эффективность
Офис	-	-	-	-
Торговое	-	-	-	-
Производственно-складское (подсобное)	+	+	+	+
Гостиничное	-	-	-	-
Жилое	-	-	-	-

Из таблицы видно, что наиболее эффективным использованием оцениваемых объектов является текущее.

Исходя из вышеизложенного Оценщик пришел к следующему заключению:

Объект оценки является машиноместо, что при дальнейшем анализе позволяет рассматривать НЭИ в качестве нежилого помещения без рассмотрения других вариантов.

6. Обоснование методов определения стоимости объекта оценки

6.1. Методология процесса оценки

При оценке объектов недвижимости оценщики обычно используют три основных подхода:

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

Доходный подход

Доходный подход основывается на принципе ожидания. Данный принцип утверждает, что типичный инвестор или покупатель, приобретает недвижимость в ожидании получения будущих доходов или выгод. Иными словами, стоимость объекта может быть определена, как его способность приносить доход в будущем.

Основные этапы процедуры оценки при данном подходе:

- ✓ оценка валового потенциального дохода на основе анализа текущих ставок и тарифов на рынке для сравнимых объектов. Такой показатель обычно называется оптимальной или рыночной ставкой.
- ✓ оценка потерь производится на основе анализа рынка, характера его динамики (трендов) применительно к оцениваемой недвижимости. Рассчитанная таким образом величина вычитается из валового дохода, а итоговый показатель является действительным валовым доходом.
- ✓ расчет издержек по эксплуатации оцениваемой недвижимости основывается на анализе фактических издержек по ее содержанию и/или типичных издержках на данном рынке. Расчетная величина вычитается из валового дохода, а итоговый показатель является чистым операционным доходом.
- ✓ полученный таким образом чистый доход затем пересчитывается в текущую стоимость объекта рядом способов. Выбор способа пересчета зависит от качества исходной информации о рынке.

Затратный подход

Затратный подход к оценке недвижимости основан на предположении, что затраты, необходимые для создания оцениваемого объекта в его существующем состоянии или воспроизведения его потребительских свойств, в совокупности с рыночной стоимостью земельного участка, на котором этот объект находится, являются приемлемым ориентиром для определения рыночной стоимости объекта оценки.

Особенностью применения затратного подхода является понимание оценщиком различия между стоимостью воспроизводства объекта и стоимостью замещения.

Стоимость воспроизводства определяется издержками в текущих ценах на строительство точной копии оцениваемого объекта с использованием таких же архитектурно-планировочных решений, строительных конструкций и материалов и с тем же качеством строительно-монтажных работ. При определении стоимости

воспроизводства учитывается тот же функциональный износ объекта и те же недостатки в архитектурных решениях, которые имеются у оцениваемого объекта.

Стоимость замещения определяется расходами в текущих ценах на строительство объекта, имеющего с оцениваемым эквивалентную полезность, но построенного в новом архитектурном стиле с использованием современных стандартов, материалов, дизайна и планировки.

Таким образом, стоимость воспроизводства выражается издержками на воспроизводство точной копии объекта, а стоимость замещения – издержками на создание современного объекта-аналога.

Сравнительный подход

Сравнительный подход моделирует поведение рынка путем сравнения оцениваемого объекта с аналогичными объектами, которые были недавно проданы или по которым поступили заявки на покупку. Аналогии выбираются таким образом, чтобы они были подобны оцениваемому объекту, прежде всего по функциональному использованию. Затем в цены продаж объектов-аналогов вносятся поправки на различие между объектом оценки и объектами сравнения, и на основе откорректированных значений рассчитывается рыночная стоимость оцениваемого объекта.

Основные этапы процедуры оценки:

- ✓ исследование рынка с целью сбора информации о совершенных сделках, котировках, предложениях, по продаже объектов недвижимости, аналогичных объекту оценки;
- ✓ отбор информации с целью повышения ее достоверности и получения подтверждения того, что совершенные сделки произошли в свободных рыночных условиях;
- ✓ подбор подходящих единиц сравнения и проведение сравнительного анализа для каждой выбранной единицы измерения. Обычно выделяют следующие моменты при сравнении аналогов: дата продажи, местонахождение, физические характеристики, условия продажи, условия финансирования;
- ✓ корректировка известных цен продаж объектов-аналогов, с целью определения той денежной суммы, за которую предполагается переход оцениваемого имущества к другому собственнику в результате коммерческой сделки на дату оценки.

Согласование результатов

Итоговая величина стоимости оцениваемого объекта недвижимости получается в результате согласования скорректированных результатов, полученных разными подходами оценки. Согласование результатов тестирует адекватность и точность применения каждого из подходов.

Простой расчет среднего арифметического между скорректированными ценами аналогов, как правило, в данном случае неприменим. В практике оценки итоговая величина оцениваемого объекта чаще всего рассчитывается как средневзвешенная величина скорректированных результатов.

Весовые коэффициенты по тому или иному подходу определяются в зависимости от достоверности информации используемой в том или ином подходе, как по самому объекту оценки, так и исходной рыночной информации и определяются самими оценщиками исходя из своего опыта практической работы.

Определение итогового значения рыночной стоимости объекта.

6.2. Этапы проведения оценки

Согласно п. 23. ФСО №1 проведение оценки включает следующие этапы:

- а) заключение договора на проведение оценки, включающего задание на оценку;
- б) сбор и анализ информации, необходимой для проведения оценки;

- в) применение подходов к оценке, включая выбор методов оценки и осуществление необходимых расчетов;
- г) согласование (в случае необходимости) результатов и определение итоговой величины стоимости объекта оценки;
- д) составление отчета об оценке.

6.3. Использование (или обоснование отказа от использования) затратного, сравнительного и доходного подходов

В рамках настоящего отчета Оценщиком применяется **один подход к оценке нежилого объекта недвижимости:**

➤ Сравнительный подход.

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

Затратный подход основывается на принципе замещения, который гласит, что покупатель не заплатит за недвижимость больше той суммы, которую нужно будет потратить на приобретение земельного участка и строительства на нем объекта, аналогичного по своим потребительским характеристикам объекту оценки. Официальной сметой затрат на покупку участка и строительства на нём здания, частью которого является объект оценки, Оценщик не располагает.

В свою очередь, расчёт по «типовым» сметам, СНИПам и т.п. с учётом всех реальных дополнительных затрат, определением совокупного износа здания в целом и «вычленения» стоимости единицы площади объекта оценки приведёт к большой погрешности при вычислениях.

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

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

Против использования доходного подхода, как некорректного в данной ситуации, у Оценщика также имелось несколько аргументов. Прежде всего – это информация, полученная от Заказчика, что предположительное использование объекта оценки - исключительно для собственных нужд, т.е. будущий собственник не планировал сдавать объект оценки в аренду с целью извлечения дохода.

Во-вторых, несмотря на существующий в нашем регионе развитый рынок аренды жилья, он продолжает в основном оставаться «чёрным». Договора аренды в подавляющем количестве случаев нигде не регистрируются, а оплата производится в виде не облагаемой налогом наличной суммы. Это обстоятельство не позволяет Оценщику собрать достаточное количество достоверной информации о размере арендной платы и ставок аренды по объектам-аналогам. Использовать же информацию, не имеющую

документального подтверждения и обоснования. Оценщики посчитали невозможным. Поэтому доходный подход был исключен из расчётов.

По мнению Оценщика, единственно возможным подходом в данном случае, из трёх существующих можно считать сравнительный подход, который в силу довольно развитой системы информационного обеспечения даёт наиболее объективные результаты.

7. Расчет рыночной стоимости 100% доли объекта оценки с применением сравнительного подхода

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

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

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

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

где **k** – количество аналогов,

C_o – оценка рыночной стоимости объекта оценки,

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

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

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

$$C_{oi} = \Pi_i + \sum_{j=1}^n \Delta \Pi_{ij}$$

где **Π_i** – цена i-го аналога,

n – количество ценообразующих факторов,

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

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

При использовании сравнительного подхода Оценщиком были предприняты следующие шаги:

1. сбор данных, изучение рынка недвижимости, отбор аналогов из числа сделок купли-продажи и предложений на продажу (публичных оферт);
2. проверка информации по каждому отобранному аналогу о запрашиваемой цене, цене продажи, оплате сделки, иных условиях сделки, физических характеристиках аналогов, их местоположении и;
3. анализ и сравнение каждого аналога с объектом оценки по времени продажи (выставлению оферты) и условиям продажи, местоположению, физическим характеристикам и т.д.;

4. корректировка цен продаж или запрашиваемых цен по каждому аналогу в соответствии с имеющимися различиями между ним и объектом оценки;
5. согласование скорректированных цен аналогов и вывод показателя стоимости объекта оценки.

На этапе сбора информации Оценщику не удалось собрать достаточное количество документально подтверждённых данных о состоявшихся сделках купли-продажи аналогичных объектов.

Причиной послужила распространённая в российском деловом обороте практика сохранения подобной информации в режиме конфиденциальности, т.е. отсутствие свободного доступа к базам данных (листингам), где хранится документально подтверждённая информация об условиях сделок по продаже объектов жилой недвижимости.

При сравнительном анализе стоимости объекта оценки с ценами аналогов Оценщик использовал данные по ценам предложений (публичных ofert) аналогичных объектов, взятых из открытых источников (печатных изданий, официальных интернет-сайтов и т.п.). Такой подход, по мнению Оценщика, оправдан с той точки зрения, что потенциальный покупатель прежде, чем принять решение о покупке объекта недвижимости проанализирует текущее рыночное предложение и придет к заключению о возможной цене предлагаемой квартиры, учитывая все его достоинства и недостатки относительно объектов сравнения.

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

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

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

В ходе анализа к ценам аналогов были внесены корректировки на различия, существующие между аналогами и объектом оценки. Отрицательная корректировка вносится в случае, если по данному показателю аналог превосходит объект оценки, а положительная - если по данному показателю аналог ему уступает.

Определение корректировок

Поскольку объекты-аналоги отличаются по ряду признаков друг от друга и от объекта оценки, необходимо использовать их общие знаменатели – факторы (элементы) сравнения, как физические, так и экономические, с помощью которых возможно привести (откорректировать) цены продаж к условиям объекта оценки. В оценочной практике принято выделять девять основных элементов сравнения, которые должны анализироваться в обязательном порядке:

- 1. Корректировка на торг.** Оценщик в рамках сравнительного подхода в подавляющем большинстве случаев не имеет возможности использовать данные по реальным сделкам, а вынужден ограничиться информацией по предложениям, которые обычно достаточно полно представлены в соответствующих источниках. В этом случае,

чтобы устранить систематическую составляющую погрешности, обычно используется понижающая процентная поправка. Следует отметить, что нельзя считать такой подход единственно верным. Не менее обоснованной является методика, суть которой состоит в использовании наименьших значений из выборки по ценам предложений в качестве наиболее вероятной цены сделки. Такой подход в большей степени отвечает одному из фундаментальных принципов, который предполагает, что в процессе торгов на рынке стороны сделки действуют разумно, исходя из своих экономических интересов. При этом разумность действий сторон сделки означает, что цена сделки является «наибольшей из достижимых по разумным соображениям цен для продавца и наименьшей из достижимых по разумным соображениям цен для покупателя». По существу, при таком подходе значение скидки определяется разностью между средним значением цен предложений сопоставимых объектов (после соответствующих корректировок) и наименьшей ценой предложения.

Тем не менее, подход, основанный на использовании процентных поправок к ценам предложений можно использовать. Более того, он получил наибольшее практическое применение, и поэтому проблема определения корректных поправок остается актуальной.

В рассматриваемом случае корректировка на торг определена на основе анализа, изложенного в работе «Справочник оценщика недвижимости Том 1 Корректирующие коэффициенты для сравнительного подхода», автор: [Лейфер Л. А.](#), Нижний Новгород - 2014 г. стр. 81.

Таблица №14

Скидка на торг, %	Активный рынок		
	Среднее	Доверительный интервал	
Цены аналогов			
2.1 Бизнес – центры класса А, В	7%	7%	8%
2.2 ТЦ, ТК, ТРК	8%	7%	8%

С учетом изложенного, к объектам-аналогам №№1,2,3, введены корректировки - 7%; -7%; -7%.

2. Набор прав на недвижимость. Если оцениваемый объект недвижимости имеет полное право собственности, а сравнимый объект – ограниченное право, то необходимо провести положительную корректировку цены продажи сравнимого объекта на величину, соответствующую рыночной стоимости дополнительных прав собственности. Введение тех или иных ограничений на право собственности (отсутствие права на распоряжение земельным участком, наличие сервитута и т.п.) объективно снижает стоимость объекта недвижимости, а, следовательно, и цену продажи.

В рассматриваемом случае, как объект оценки, так и объекты аналоги обладают полным объемом прав на недвижимость, корректировка не производилась.

3. Время совершения сделки. Этот элемент сравнения позволяет выявить влияние фактора времени в широком контексте на динамику сделок на рынке недвижимости и соответственно на уровень цен продаж. Составляющими фактора времени являются инфляция или дефляция, изменения в законодательстве (прав собственности, налогообложения и т.д.), изменение спроса и предложения на объекты недвижимости и др. **При сравнительном анализе стоимости объекта оценки с ценами аналогов Оценщик использовал данные по ценам предложений (публичных оферт) аналогичных объектов, взятых из открытых источников и предлагаемых в период с ноября 2019 г. по 02.12.2019 г., корректировка не требуется.**

Таблица №15

Наименование	Оцениваемый объект	Аналог № 1	Аналог № 2	Аналог № 3
--------------	--------------------	------------	------------	------------

Описание объектов-аналогов				
Назначение	Нежилое помещение	Нежилое помещение	Нежилое помещение	Нежилое помещение
Стоимость продажи (предложения), руб.		1 850 000,0	1 650 000,0	1 600 000,0
Площадь, кв. м.	13,7	15,0	13,0	14,0
Месторасположение	г. Москва, Дербеневская набережная, д. 11	г. Москва, Павелецкая набережная, д. 8	г. Москва, 3-й Павелецкий пр., д. 3	г. Москва, 3-й Павелецкий пр., д. 3
Юридическое право на объект недвижимости	собственность	собственность	собственность	собственность
Дата получения информации		01.12.2019	02.12.2019	02.12.2019
Координаты продавца		Агентство, Алексей, тел. 8 926 236 75 64	Агентство, Алексей, тел. 8 926 236 75 64	Агентство, Алексей, тел. 8 926 236 75 64
Источник информации		https://www.avito.ru/moskva/garazhi_i_mashinomesta/mashinomesto_15_m_1520025185	https://www.avito.ru/moskva/garazhi_i_mashinomesta/mashinomesto_13_m_1839096461	https://www.avito.ru/moskva/garazhi_i_mashinomesto_14_m_1839753178
Вводимые корректировки				
Стоимость продажи за кв. м	руб.	123 333,33	126 923,08	114 285,71
Корректировка на уторговывание		-7,0%	-7,0%	-7,0%
Скорректированная стоимость	руб.	114 700,00	118 038,46	106 285,71
Корректировка на дату получения информации		0,0%	0,0%	0,0%
Скорректированная стоимость	руб.	114 700,00	118 038,46	106 285,71
Корректировка на дополнительные затраты на ремонт, руб.		0,0%	0,0%	0,0%
Скорректированная стоимость	руб.	114 700,00	118 038,46	106 285,71
Корректировка на исполнение		0,0%	0,0%	0,0%
Скорректированная стоимость	руб.	114 700,00	118 038,46	106 285,71
Корректировка на наличие коммуникаций		0,0%	0,0%	0,0%
Скорректированная стоимость	руб.	114 700,00	118 038,46	106 285,71
Корректировка на расположение относительно красной линии		0,0%	0,0%	0,0%
Скорректированная стоимость	руб.	114 700,00	118 038,46	106 285,71
Абсолютная валовая коррекция, %*		0,0%	0,0%	0,0%
Относительная валовая коррекция, % **		1,5%	4,5%	5,9%
Удельный вес аналога, % *	100,0%	43,7%	31,1%	25,2%
Удельный вес аналога, руб.		50 123,90	36 709,96	26 784,00
Стоимость 1 кв.м./руб.	руб.	113 617,86		
Площадь оцениваемого	кв.м.	13,7		

объекта		
Рыночная стоимость оцениваемого объекта	руб.	1 556 565
Рыночная стоимость оцениваемого объекта без учета стоимости земельного участка, округленно, руб.	руб.	1 557 000,00

8. Сведение результатов и заключение о величине стоимости оцениваемого объекта

В настоящем разделе отчета об оценке сводятся воедино все данные, полученные в ходе оценки, и делается окончательный вывод относительно рыночной стоимости оцениваемого имущества. Целью сведения результатов всех используемых подходов является определение преимуществ и недостатков каждого из них, и, тем самым, выработка единой стоимостной оценки.

Поскольку в отчете об оценке использован один подход – сравнительный, ему присваивается максимальный вес.

Исходя из анализа рынка, можно сделать вывод о том, что стоимость объектов, представленных на рынке, округляется до десятков тысяч, стоимость объекта оценки так же будет округлена.

Таблица №16

Наименование	Итоговая величина рыночной стоимости без учета НДС, руб.
Машиноместо №70, назначение: нежилое, общая площадь 13,7 кв. м, номера на поэтажном плане: подвал – машиноместо 70, адрес (местоположение объекта): г. Москва, наб. Дербеневская, д. 11; доля в праве – 100%	1 557 000,00 (Один миллион пятьсот пятьдесят семь тысяч) рублей 00 копеек

Оценщик ООО «Премьер-Оценка»

_____ И.А. Смирнова

Директор ООО «Премьер-Оценка»

_____ И.А. Смирнова

м. п. « **05** » **декабря** 2019 г.

СПИСОК ЛИТЕРАТУРЫ.

1. Гражданский кодекс Российской Федерации.
2. Федеральный закон от 29.07.1998 г. № 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации».
3. Федеральный стандарт оценки «Общие понятия оценки, подходы и требования к проведению оценки (ФСО № 1)», утвержденным Приказом МЭРТ РФ от 20 мая 2015 г. № 297.
4. Федеральный стандарт оценки «Цель оценки и виды стоимости (ФСО № 2)» утвержденным Приказом МЭРТ РФ от 20 мая 2015 г. № 298.
5. Федеральным стандартом оценки «Требования к отчету об оценке (ФСО № 3)» утвержденным Приказом МЭРТ РФ от 20 мая 2015 г. № 299.
6. Федеральный стандарт оценки «Оценка недвижимости (ФСО №7)» утвержденным Приказом МЭРТ РФ от 25.09.2014 г. №611.
7. “Международные стандарты оценки” Международного комитета по стандартам оценки, русское издание, под. ред. Г.И. Микерина, Москва, 2000 г.
8. Статья "Безрисковая ставка доходности", Ткачук А.Ю., "Вопросы оценки", 2000 г., № 3, стр. 71.
9. Статья «Опыт расчет примерного коэффициента капитализации, валового рентного множителя и коэффициентов подобия для жилой недвижимости» руководителя экспертного отдела Российского общества оценщиков В.А. Шакина (ж. «Российский оценщик» № 1-2, 2000г.).
10. «Оценка для целей залога: теория, практика, рекомендации»/ М.А. Федотова, В.Ю. Рослов, О.Н. Щербакова, А.И. Мышанов.- М.: Финансы и статистика. 2008.-384 с.
11. «Математические методы оценки стоимости недвижимого имущества: учебное пособие»/ С.В. Грибовский, С.А. Сивец; под ред. С.В. Грибовского, М.А. Федотовой. - М.: Финансы и статистика, 2008.-368 с.
12. «Оценка недвижимости: теория и практика»: учеб. пособие/Н.А. Щербакова. – М.: Издательство «Омега-Л», 2011.-269 с. Прорвич В.А. Оценка земли в Москве. М., Экономика 1996.
13. «Кадастровая оценка недвижимости»: Учебное пособие./С.П. Коростелев – М.: Маросейка, 2010.-356 с.
14. База данных Интернет: <http://www.appraiser.ru>, www.irr.ru.

ПРИЛОЖЕНИЯ

Информация для анализа рынка и расчета стоимости

avito.ru/moskva/garazhi_i_mashinomesta/mashinomesto_14_m_1839753178

Машиноместо, 14 м² 1 600 000 ₽

Добавить в избранное Добавить заметку 2 декабря в 14:04 Взять кредит в Тинькофф

8 926 236-75-64

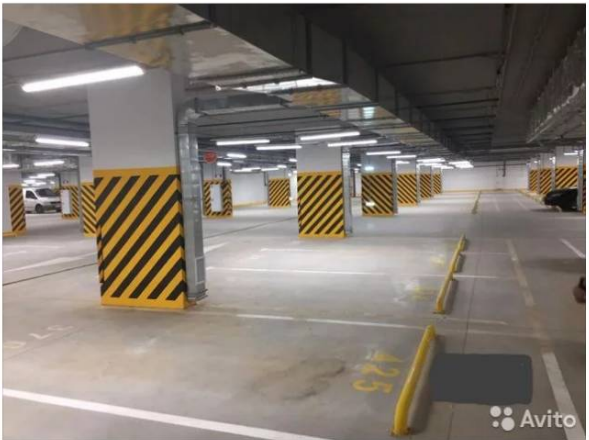
Написать сообщение
Отвечает в течение дня

ГАРАЖИЯ
Агентство

Подписаться на продавца

Контактное лицо
Алексей

№ 1839753178, 208 (+4)



Площадь: 14 м²; Тип машиноместа: подземный паркинг; Охрана: да

avito.ru/moskva/garazhi_i_mashinomesta/mashinomesto_14_m_1839753178

Машиноместо, 14 м² 1 600 000 ₽ Алексей 8 926 236-75-64 Написать сообщение

Контактное лицо
Алексей

№ 1839753178, 181 (+14)



Площадь: 14 м²; Тип машиноместа: подземный паркинг; Охрана: да

Москва, 3-й Павелецкий пр., 3
● Тульская, 1,3 км ● Автозаводская, 1 км ● ЗИЛ, 1,4 км [Показать карту](#)

Продаю машиноместо на подземной парковке в ЖК Резиденция Композиторов. Площадь 14 кв.м. Минус 1й уровень. КОРПУС 1.6 Первая очередь. Круглосуточная охрана, видеонаблюдение, въезд по пропускам. Въезжает большой внедорожник. Оформление в собственность. Свидетельство на руках.

[В](#) [x](#) [f](#) [t](#) [@](#) [v](#) [Пожаловаться](#)



https://www.avito.ru/moskva/garazhi_i_mashinomesta/mashinomesto_14_m_1839753178

2: Входящие — Яндекс.Почта x Машиноместо, 13 м² - купить, r x +

avito.ru/moskva/garazhi_i_mashinomesta/mashinomesto_13_m_1839096461

Машиноместо, 13 м²

1 650 000 Р

Добавить в избранное Добавить заметку 2 декабря в 14:04

Взять кредит в Тинькофф

8 926 236-75-64

Написать сообщение
Отвечает в течение дня

ГАРАЖИЯ
Агентство

Подписаться на продавца

Контактное лицо
Алексей

№ 1839096461, 235 (+5)

AI-Советник: сформирую инвест/портфель под ваши запросы!

image-18-11-19...jpeg Удалено Attachments_vmu3...zip Удалено Attachments_vmu3...zip Удалено Attachments_vmu3...zip Удалено Attachments_sale...zip Удалено Показать все

Нов: x 3: В: x (3) В: x Пав: x Ма: x Ма: x Ма: x Ма: x Ма: x Ма: x Ма: x Я: мос: x Я: Я: Дер: x

avito.ru/moskva/garazhi_i_mashinomesta/mashinomesto_13_m_1839096461

Приложения Почта0 Авиабилеты Яндекс 6 Стена Тренировочные в... Онлайн справочн... 1С. Информацион... Новости Другие закладки

Машиноместо, 13 м² 1 650 000 Р Алексей 8 926 236-75-64 Написать сообщение

Площадь: 13 м²; Тип машиноместа: подземный паркинг; Охрана: да

Москва, 3-й Павелецкий пр., 3
 • Тульская, 1,3 км • Автозаводская, 1 км • ЗИЛ, 1,4 км [Показать карту](#)

Продаю машиноместо на подземной парковке в ЖК Резиденция Композиторов. Площадь 13,3 кв. м. Минус 1й уровень. КОРПУС 2.1. Круглосуточная охрана, видеонаблюдение, въезд по пропускам. Въезжает большой внедорожник. Оформление в собственность. Свидетельство на руках.

Вконтакте Одноклассники Facebook Twitter Instagram VKontakte

Пожаловаться

Яндекс.Директ

Франшиза от молодого миллионера!
 Уникальный бизнес с доходом от 300 000 рублей и окупаемостью 3 месяца!
[franchising5.ru](#)

Яндекс.Директ

Квартиры с отделкой. 5 мин до метро
 Квартиры от 4,1 млн Р. 5 минут до м. Ленинский проспект. Видеонаблюдение, охрана, парковка.

https://www.avito.ru/moskva/garazhi_i_mashinomesta/mashinomesto_13_m_1839096461

[Home](#) x [З.Б.](#) x [В.Б.](#) x [Павл.](#) x [Маша](#) x [Мау](#) x [Мау](#) x [Мау](#) x [Мау](#) x [Я моск](#) x [Янд](#) x [Дер](#) x

avito.ru/moskva/garazhi_i_mashinomesta/mashinomesto_15_m_1520025185

Приложения Почта0 Авиабилеты Я Яндекс 6 Стена Тренировочные в... Онлайн справочн... IC Информацион... Новости Другие закладки

Машиноместо, 15 м² 1 850 000 ₽
Алексей
8 926 236-75-64
Написать сообщение

Площадь: 15 м²; Тип машиноместа: подземный паркинг; Охрана: да

Павелецкая наб д 8
 • Тульская, 1,5 км • Автозаводская, 700 м • ЗИЛ, 1,2 км [Показать карту v](#)

Продаю машиноместо на подземной парковке в АФИ Композиторов. Площадь 15 кв.м., минус 1й уровень Под самым высоким корпусом.Круглосуточная охрана, видеонаблюдение,въезд по пропускам.Влезает большой внедорожник.Оформление в собственность. Свидетельство на руках..

Пожаловаться

О продаже до 30.09.2020 в мобильном приложении Спортмастер*

-50% Гостиные в итальянском стиле!
Мебель из массива! Спальни, гостиные, кабинеты на складе. Покупайте сегодня! Доставим!

47



900001644_22619024



АРБИТРАЖНЫЙ СУД ГОРОДА МОСКВЫ

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

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

Именем Российской Федерации

РЕШЕНИЕ

город Москва
28 июня 2019 года

Дело № А40-238623/18-185-314 «Ф»

Резолютивная часть решения объявлена 27 июня 2019 года.
В полном объеме решение изготовлено 28 июня 2019 года.

Арбитражный суд города Москвы в составе судьи Васильевой А.Н.,
при ведении протокола судебного заседания секретарем Смирновой Е.С.,
рассмотрев в открытом судебном заседании отчет финансового управляющего
должника по результатам проведения процедуры реструктуризации долгов гражданина
в рамках дела о признании несостоятельным (банкротом) Ильина Дмитрия
Вячеславовича (ИНН 772904015600, ОГРНИП 309774611800226, 20.06.1972 г.р., место
рождения: город Москва, адрес места регистрации: 119192, г.Москва, ул. Винницкая,
д.13, кв. 102),

при участии в судебном заседании:
кредиторы – не явились, извещены;
финансовый управляющий Воробьев М.Ю. – лично (паспорт);
должник – не явился, извещен.

УСТАНОВИЛ:

Определением Арбитражного суда города Москвы от 12.12.2018 в отношении
Ильин Д.В. введена процедура реструктуризации долгов гражданина, финансовым
управляющим утвержден Воробьев М.Ю.

Сообщение о введении в отношении должника процедуры реструктуризации
долгов гражданина опубликовано в газете «Коммерсантъ» №237 от 22.12.2018.

В настоящем судебном заседании подлежал рассмотрению отчет финансового
управляющего должника по результатам проведения процедуры реструктуризации
долгов гражданина.

Должник, кредиторы в судебное заседание не явились, надлежащим образом
извещены о времени и месте проведения судебного заседания. Дело рассматривалось в
порядке ст. 156 Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации (далее
по тексту также – АПК РФ) в их отсутствие.

В материалы дела от финансового управляющего поступило ходатайство о
признании должника несостоятельным (банкротом) и введении процедуры реализации
имущества должника.

Финансовый управляющий ходатайство поддержал, пояснил, что у должника
имеется залоговое имущество.

Изучив материалы дела, заслушав финансового управляющего, оценив
представленные документы в их совокупности, суд пришел к следующим выводам.

Финансовым управляющим в ходе процедуры реструктуризации долгов
гражданина проведены необходимые мероприятия.

Согласно отчету финансового управляющего, реестру требований кредиторов, протоколу собрания кредиторов от 29.04.2019, в реестр требований кредиторов должника третьей очереди включены требования кредиторов в общем размере 352.229.423 рублей.

Ильин Д.В. не располагает активами, которые допустимо использовать для расчетов по долгам. На имеющиеся в собственности Ильина Д.В. объекты недвижимого имущества распространяется ограничение прав и обременение в виде ипотеки, запрета на совершение регистрационных действий, ареста.

Ильин Д.В. имеет правовой статус индивидуального предпринимателя, на момент проведения анализа финансового состояния не имеется информации о деятельности Ильина Д.В., его трудоустройстве и источниках доходов, Ильиным Д.В. не представлена информация о семейном положении и наличии несовершеннолетних детей на иждивении. Суммарные расходы должника на момент проведения анализа финансового состояния составляют 38 996,50 руб. в месяц.

Активов должника не достаточно для расчета с кредиторами, план реструктуризации задолженности Ильиным Д.В. не представлен, восстановление платежеспособности должника невозможно.

Финансовым управляющим выявлены признаки преднамеренного банкротства.

Собранием кредиторов должника от 29.04.2019 было принято решение об обращении в суд с ходатайством о признании должника банкротом и введении в отношении него процедуры реализации имущества гражданина.

Финансовым управляющим получены сведения о наличии у должника недвижимого имущества, находящегося в залоге у кредитора, за счет реализации которого возможно также финансирование процедуры банкротства. Кроме того, управляющим выявлены сделки, подлежащие оспариванию.

В соответствии с п. 1 ст. 213.24 Закона о банкротстве арбитражный суд принимает решение о признании гражданина банкротом в случае, если, в том числе, гражданином, конкурсными кредиторами и (или) уполномоченным органом не представлен план реструктуризации долгов гражданина в течение срока, установленного настоящим Федеральным законом. План реструктуризации долгов гражданина-должника Ильина Дмитрия Вячеславовича участвующими в деле лицами не представлен.

Пунктом 1 статьи 213.12 Закона о банкротстве закреплено, что в ходе реструктуризации долгов гражданина он, кредитор или уполномоченный орган не позднее чем в течение десяти дней с даты истечения срока, предусмотренного пунктом 2 статьи 213.8 настоящего Федерального закона, вправе направить финансовому управляющему, конкурсным кредиторам, в уполномоченный орган проект плана реструктуризации долгов гражданина.

В случае, если в установленный настоящей статьей срок финансовым управляющим не получено ни одного проекта плана реструктуризации долгов гражданина, финансовый управляющий представляет на рассмотрение собрания кредиторов предложение о признании гражданина банкротом и введении реализации имущества гражданина (пункт 4 статьи 213.12 Закона о банкротстве).

В установленный срок план реструктуризации долгов кредитором-заявителем и должником не представлен. Доказательства соответствия установленным ст. 213.13 Закона о банкротстве требованиям к гражданину, в отношении задолженности которого может быть представлен план реструктуризации его долгов, гражданином-должником суду не представлены.

Судом установлено, что поскольку план реструктуризации долгов должника представлен не был, доказательства наличия имущества или постоянного источника дохода отсутствуют, то оснований полагать о наличии у него достаточных денежных средств для погашения задолженности у суда не имеется, в связи с чем суд пришел к выводу о признании должника несостоятельным и введении в отношении него процедуры реализации имущества гражданина.

Должником также не представлено документальных доказательств полного погашения требований кредиторов, признанных обоснованными, в связи с чем Ильин Д.В. обладает признаками несостоятельности (пункт 2 статьи 213.3 Закона о банкротстве), достаточными для признания его банкротом.

Согласно п. 2 ст. 213.24 Закона о банкротстве при принятии решения о признании гражданина банкротом арбитражный суд утверждает в качестве финансового управляющего для участия в процедуре реализации имущества гражданина лицо, исполнявшее обязанности финансового управляющего и участвовавшее в процедуре реструктуризации долгов гражданина, если иная кандидатура к моменту признания гражданина банкротом не будет предложена собранием кредиторов.

Собранием кредиторов должника от 29.04.2019 решение об избрании иной кандидатуры финансового управляющего должника для утверждения в следующей процедуре банкротства не принято.

При таких обстоятельствах финансовым управляющим в процедуре реализации имущества должника утвержден Воробьев М.Ю. с выплатой ему вознаграждения, определяемого в порядке ст.ст. 20.6, 213.9 Закона о банкротстве.

Из материалов дела следует, что у гражданина-должника имеются признаки банкротства, установленные ст. 213.3, 214 Закона о банкротстве.

Доказательства погашения задолженности гражданином-должником в материалы дела не представлены.

При таких обстоятельствах, в соответствии со ст.ст. 213.24, 214 Закона о банкротстве, должника надлежит признать банкротом и ввести в отношении него процедуру реализации имущества гражданина.

В соответствии с п. 9 ст. 213.9 Закона о банкротстве гражданин обязан предоставлять финансовому управляющему по его требованию любые сведения о составе своего имущества, месте нахождения этого имущества, составе своих обязательств, кредиторах и иные имеющие отношение к делу о банкротстве гражданина сведения в течение пятнадцати дней с даты получения требования об этом.

В соответствии с ч. 1 ст. 110 АПК РФ, п. 1 ст. 59 Закона о банкротстве, учитывая результат рассмотрения дела, уплаченная при подаче заявления о признании гражданина-должника банкротом государственная пошлина подлежит взысканию с должника в пользу кредитора-заявителя в полном размере уплаченной суммы.

Учитывая изложенное и руководствуясь ст.ст. 3, 4, 6, 20, 20.2, 45, 124, 126, 213.5, 213.6, 213.9, 213.24, 214 Федерального закона от 26.10.2002 № 127-ФЗ «О несостоятельности (банкротстве)», ст.ст. 167-170, 176, 223 Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации, арбитражный суд

РЕШИЛ:

Признать Ильина Дмитрия Вячеславовича (ИНН 772904015600, ОГРНИП 309774611800226, 20.06.1972 г.р., место рождения: город Москва, адрес места регистрации: 119192, г.Москва, ул. Винницкая, д.13, кв. 102) несостоятельным (банкротом).

Ввести в отношении должника Ильина Дмитрия Вячеславовича процедуру реализации имущества должника сроком на шесть месяцев.

Утвердить финансовым управляющим должника Воробьева Максима Юрьевича (ИНН 352515788210, регистрационный номер в сводном государственном реестре арбитражных управляющих - 12725, почтовый адрес: 160009, г.Вологда, ул. Зосимовская, д.68, кв. 32), являющегося членом Ассоциации «СГАУ».

Установить вознаграждение финансовому управляющему должника в размере 25.000 рублей единовременно.

Взыскать с Ильина Дмитрия Вячеславовича в пользу Буклеева Алексея Викторовича государственную пошлину в размере 300 рублей 00 копеек.

Обязать должника не позднее одного рабочего дня, следующего за днем принятия решения о признании его банкротом, передать финансовому управляющему все

имеющиеся банковские карты, любые сведения о составе своего имущества, месте нахождения этого имущества, составе своих обязательств, кредиторах и иные имеющие отношение к делу о банкротстве гражданина сведения. Акт приема-передачи представить в суд.

Финансовому управляющему направить для опубликования сведения о признании гражданина должника несостоятельным (банкротом) и введении реализации имущества должника в порядке ст.ст. 28, 213.7 Федерального закона от 26.10.2002 № 127-ФЗ «О несостоятельности (банкротстве)». Доказательства осуществления публикации представить в суд. Заблаговременно до даты окончания срока процедуры реализации имущества должника представить в арбитражный суд документально обоснованный отчет о реализации имущества должника с приложением копий документов, подтверждающих продажу имущества гражданина и погашение требований кредиторов, а также реестр требований кредиторов с указанием размера погашенных требований кредиторов.

С даты принятия арбитражным судом решения о признании должника банкротом и введении реализации имущества должника наступают последствия, предусмотренные п.п. 5, 6, 7 ст. 213.25, ст. 213.30 Федерального закона от 26.10.2002 № 127-ФЗ «О несостоятельности (банкротстве)».

Назначить судебное заседание по рассмотрению отчета финансового управляющего об итогах проведения процедуры реализации имущества гражданина **на 12.12.2019 на 11 час. 15 мин.** в зале 8067 по адресу: 115191, г. Москва, ул. Б.Тулъская, д.17.

Решение может быть обжаловано в Девятый арбитражный апелляционный суд в течение месяца со дня его изготовления в полном объеме.

Судья

А.Н. Васильева

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

ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ

Дата 07.02.2019№ 00-00-4001/5025/2019-23828

На основании запроса от 31.01.2019, поступившего на рассмотрение 31.01.2019, сообщаем, что правообладателю

Ильин Дмитрий Вячеславович, дата рождения 20.06.1972, гражданство Российской Федерации, паспорт гражданина Российской Федерации: серия 4518 № 264245, выдан 30.08.2017 Отделом УФМС России по гор. Москве по району Раменки, за период с 01.06.2015 по 31.01.2019 принадлежали (принадлежат) следующие объекты недвижимости:

1.	1.1.	Вид объекта недвижимости:	Помещение
		Кадастровый номер:	77:05:0001001:4855
		Назначение объекта недвижимости:	Нежилое
		Виды разрешенного использования объекта недвижимости:	данные отсутствуют
		Адрес:	г.Москва, наб.Дербеневская, д.11
		Площадь:	370, 6 кв. м
	1.2.	Вид права, доля в праве:	Собственность
		дата государственной регистрации:	22.09.2009
		номер государственной регистрации:	77-77-05/087/2009-486
		основание государственной регистрации:	Договор купли-продажи недвижимого имущества от 30.07.2009 с Обществом с ограниченной ответственностью «Комес Финанс»
		дата государственной регистрации прекращения права:	
	1.3.	Ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	
		1.3.1. вид:	Ипотека, г.Москва, наб.Дербеневская, д.11, кад. № 77:05:0001001:4855, весь объект
			номер государственной регистрации: 77-77/005-77/004/235/2015-476/1
		1.3.2. вид:	Запрещение сделок с имуществом, Запрет на совершение регистрационных действий в отношении объекта недвижимости, расположенного по адресу: г.Москва, наб.Дербеневская, д.11, кад. № 77:05:0001001:4855, помещение, назначение: нежилое, общая площадь 370, 6 кв.м
			номер государственной регистрации: 77:05:0001001:4855-77/012/2018-2
		1.3.3. вид:	Запрещение сделок с имуществом, Запрет на совершение регистрационных действий в отношении объекта недвижимости, расположенного по адресу: г.Москва, наб.Дербеневская, д.11, кад. № 77:05:0001001:4855, помещение, назначение: нежилое, общая площадь 370, 6 кв.м

file:///C:/Users/15-B05~1/AppData/Local/Temp/Rar\$EXa0.630/out_docs_92b9cd1c-8350-42ad-b413-ebce847723a8.html

1/5

		номер государственной регистрации:	77:05:0001001:4855-77/012/2018-4
	1.3.4.	вид:	Арест, Наложить арест в виде запрета на распоряжение имуществом, в том числе посредством совершения любых сделок, направленных на его отчуждение либо обременение права на имущество по адресу: г.Москва, наб.Дербеневская, д.11, кад. № 77:05:0001001:4855, помещение, назначение: нежилое, общая площадь 370, 6 кв.м
		номер государственной регистрации:	77:05:0001001:4855-77/005/2018-5
2.	2.1.	Вид объекта недвижимости:	Помещение
		Кадастровый номер:	77:01:0005001:4600
		Назначение объекта недвижимости:	Нежилое
		Виды разрешенного использования объекта недвижимости:	данные отсутствуют
		Адрес:	Москва, р-н Арбат, ул Новый Арбат, д 27, пом II м/м N 129
		Площадь:	15, 8 кв. м
	2.2.	Вид права, доля в праве:	Собственность
		дата государственной регистрации:	26.12.2011
		номер государственной регистрации:	77-77-15/026/2011-033
		основание государственной регистрации:	Решение Пресненского районного суда города Москвы по делу №2-4875/2011 от 01.12.2011
		дата государственной регистрации прекращения права:	21.10.2015
	2.3.	Ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	не зарегистрировано
3.	3.1.	Вид объекта недвижимости:	Помещение
		Кадастровый номер:	77:01:0005001:4452
		Назначение объекта недвижимости:	Жилое
		Виды разрешенного использования объекта недвижимости:	данные отсутствуют
		Адрес:	Москва, р-н Арбат, ул Новый Арбат, д 27, кв 96
		Площадь:	173, 5 кв. м
	3.2.	Вид права, доля в праве:	Собственность
		дата государственной регистрации:	22.11.2011
		номер государственной регистрации:	77-77-11/034/2011-495
		основание государственной регистрации:	Решение суда от 10.10.2011, выдавший орган: Пресненский районный суд г. Москвы, дата вступления в законную силу: 20.10.2011
		дата государственной регистрации прекращения права:	21.10.2015
	3.3.	Ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	не зарегистрировано
4.	4.1.	Вид объекта недвижимости:	Помещение
		Кадастровый номер:	77:05:0001001:5029

		Назначение объекта недвижимости:	Нежилое
		Виды разрешенного использования объекта недвижимости:	данные отсутствуют
		Адрес:	г.Москва, наб.Дербеневская, д.11
		Площадь:	13, 7 кв. м
4.2.		Вид права, доля в праве:	Собственность
		дата государственной регистрации:	13.12.2013
		номер государственной регистрации:	77-77-05/094/2013-514
		основание государственной регистрации:	Договор купли-продажи недвижимого имущества с Власовым Германом Анатольевичем от 28.11.2013 №2
		дата государственной регистрации прекращения права:	
		Ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	
	4.3.1.	вид:	Ипотека, г.Москва, наб.Дербеневская, д.11, кад. № 77:05:0001001:5029, весь объект
		номер государственной регистрации:	77-77/005-77/004/235/2015-477/1
	4.3.2.	вид:	Запрещение сделок с имуществом, Запрет на совершение регистрационных действий в отношении объекта недвижимости, расположенного по адресу: г.Москва, наб.Дербеневская, д.11, кад. № 77:05:0001001:5029, машино-место № 70, назначение: нежилое, общая площадь 13, 7 кв.м
		номер государственной регистрации:	77:05:0001001:5029-77/012/2018-2
	4.3.3.	вид:	Запрещение сделок с имуществом, Запрет на совершение регистрационных действий в отношении объекта недвижимости, расположенного по адресу: г.Москва, наб.Дербеневская, д.11, кад. № 77:05:0001001:5029, машино-место № 70, назначение: нежилое, общая площадь 13, 7 кв.м
		номер государственной регистрации:	77:05:0001001:5029-77/012/2018-4
	4.3.4.	вид:	Арест, Наложить арест в виде запрета на распоряжение имуществом, в том числе посредством совершения любых сделок, направленных на его отчуждение либо обременение права на имущество по адресу: г.Москва, наб.Дербеневская, д.11, кад. № 77:05:0001001:5029, машино-место № 70, назначение: нежилое, общая площадь 13, 7 кв.м
		номер государственной регистрации:	77:05:0001001:5029-77/005/2018-5
5.	5.1.	Вид объекта недвижимости:	Помещение
		Кадастровый номер:	77:01:0005001:4601
		Назначение объекта недвижимости:	Нежилое
		Виды разрешенного использования объекта недвижимости:	данные отсутствуют
		Адрес:	Москва, р-н Арбат, ул Новый Арбат, д 27, пом II м/м N 130

	Площадь:	16, 4 кв. м
5.2.	Вид права, доля в праве:	Собственность
	дата государственной регистрации:	26.12.2011
	номер государственной регистрации:	77-77-15/026/2011-030
	основание государственной регистрации:	Решение Пресненского районного суда города Москвы по делу №2-6122/2011 от 01.12.2011
	дата государственной регистрации прекращения права:	17.06.2016
5.3.	Ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	не зарегистрировано
6. 6.1.	Вид объекта недвижимости:	Помещение
	Кадастровый номер:	77:05:0001001:4858
	Назначение объекта недвижимости:	Нежилое
	Виды разрешенного использования объекта недвижимости:	данные отсутствуют
	Адрес:	г.Москва, наб.Дербеневская, д.11
	Площадь:	177, 2 кв. м
6.2.	Вид права, доля в праве:	Собственность
	дата государственной регистрации:	19.12.2013
	номер государственной регистрации:	77-77-05/094/2013-506
	основание государственной регистрации:	Договор купли-продажи недвижимого имущества с Власовым Германом Анатольевичем от 28.11.2013 №1
	дата государственной регистрации прекращения права:	
6.3.	Ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	
6.3.1.	вид:	Ипотека, г.Москва, наб.Дербеневская, д.11, кад. № 77:05:0001001:4858, весь объект
	номер государственной регистрации:	77-77/005-77/004/235/2015-475/1
6.3.2.	вид:	Запрещение сделок с имуществом, Запрет на совершение регистрационных действий в отношении объекта недвижимости, расположенного по адресу: г.Москва, наб.Дербеневская, д.11, кад. № 77:05:0001001:4858, Помещение, назначение: нежилое, общая площадь 177, 2 кв.м
	номер государственной регистрации:	77:05:0001001:4858-77/012/2018-2
6.3.3.	вид:	Запрещение сделок с имуществом, Запрет на совершение регистрационных действий в отношении объекта недвижимости, расположенного по адресу: г.Москва, наб.Дербеневская, д.11, кад. № 77:05:0001001:4858, Помещение, назначение: нежилое, общая площадь 177, 2 кв.м
	номер государственной регистрации:	77:05:0001001:4858-77/012/2018-4
6.3.4.	вид:	Арест, Наложить арест в виде запрета на распоряжение

08.02.2019

Выписка из ЕГРП о правах лица на объекты (версия 07)

			имуществом, в том числе посредством совершения любых сделок, направленных на его отчуждение либо обременение права на имущество по адресу: г.Москва, наб.Дербеневская, д.11, кад. № 77:05:0001001:4858, Помещение, назначение: нежилое, общая площадь 177, 2 кв.м
		номер государственной регистрации:	77:05:0001001:4858-77/005/2018-5
7.	Получатель выписки:		Воробьев Максим Юрьевич

Выписка содержит сведения Единого государственного реестра недвижимости о правах на объекты недвижимости, расположенные на территории Российской Федерации.

Использование сведений, содержащихся в настоящей выписке, способами или в форме, которые наносят ущерб правам и законным интересам правообладателей, влечет ответственность, предусмотренную законодательством Российской Федерации.

Ведущий инженер

(полное наименование должности)

(подпись, М.П.)

Кузина Ольга Ивановна

(инициалы, фамилия)

Диплом является государственным документом
о профессиональной переподготовке

Диплом дает право на ведение нового вида
профессиональной деятельности

Регистрационный номер 636

РОССИЙСКАЯ ФЕДЕРАЦИЯ

ДИПЛОМ.

О ПРОФЕССИОНАЛЬНОЙ ПЕРЕПОДГОТОВКЕ

ПП № 941408

Настоящий диплом выдан Свиридовей
(фамилия, имя, отчество)
Наталье Владимировне

в том, что он(а) с 08 ноября 2008 по 23 ноября 2008
прошел(а) профессиональную переподготовку в (на) Финансовый университет
государственного высшего профессионального образования
«Финансы»
инженерное
образование
по специальности «Финансы»
инженерное
образование
по специальности «Финансы»
инженерное
образование

Государственная аттестационная комиссия решением от 23 ноября 2008
удостоверяет право (соответствие квалификации) Свиридовей
Наталье Владимировне
инженерное образование

на ведение профессиональной деятельности в сфере финансов
инженерное образование
по специальности «Финансы»
инженерное образование

Город Москва (директор) Свиридов

Директор государственной
аттестационной комиссии

Директор ГИО, 1906

O T O B R A T I T E K I N A M E R I K A N S K I M

Carphobou

Ихуре Ахановиче

И том, что он(а) с "04" апреля 2011 г. по "10" июня 2011 г.

полнота (свою квалификацию) и (на) своем предприятии работает

Итого:

Целостная герметичность

В объеме

104 Jacob

За время обучения студентам зачеты и экзамены по основным дисциплинам программы:

Наименование	Количество назов	Оценка
Диаметры ступицы	42	
Диаметры в бобы	32	
Углубл. поверхности шпильки		отлично

Прометей (а) *Степанов М. И. (а)* *Нен*

(математическое программирование)

HEM
BILICABLE (A) MONOMER POLYMERIZATION

EM

Project: Chemical Equilibrium and Acids

РОССИЙСКАЯ ФЕДЕРАЦИЯ

УДОСТОВЕРЕНИЕ О ПОВЫШЕНИИ КВАЛИФИКАЦИИ

352400627045

Документ о квалификации

Регистрационный номер

325

Горня

Вологда - Моложное

Дата выдачи

14 октября 2014 года

Настоящее удостоверение свидетельствует о том, что
Смирнова Ирина Анатольевна

с 25 сентября 2014 года по 14 октября 2014 года

прошла(а) повышение квалификации и (на)
федеральной государственной образовательной организации высшего профессионального образования
"Вологодская государственная молочнохозяйственная академия

имени Н.В.Верещагина"
по программе: "Оценка стоимости предприятия (бизнеса)"
за время обучения сдав(а) экзамены и зачеты
по основным дисциплинам программы

Наименование	Объем	Оценка
Привлечение ресурсов оценочной деятельности	12	зачет
Стандарты оценки и методики их применения	12	зачет
Сопоставление моделей и методик в оценочной деятельности	24	зачет
Изменения в бухгалтерии и налогообложении	14	зачет
Информационное обеспечение оценочной деятельности	10	зачет
Оценка стоимости недвижимости	30	зачет

в объеме 108 часов

Итого часов: работа на тему: —



Подпись
М.П. Смирнова

[Signature]

Н.Г.Матков
Д.Н.Левочкин

КВАЛИФИКАЦИОННЫЙ АТТЕСТАТ В ОБЛАСТИ ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ

№ 006612-1

« 26 » марта 20 18 г.

Настоящий квалификационный аттестат в области оценочной деятельности по направлению оценочной деятельности

«Оценка недвижимости»

выдан

Смирновой Ирине Анатольевне

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

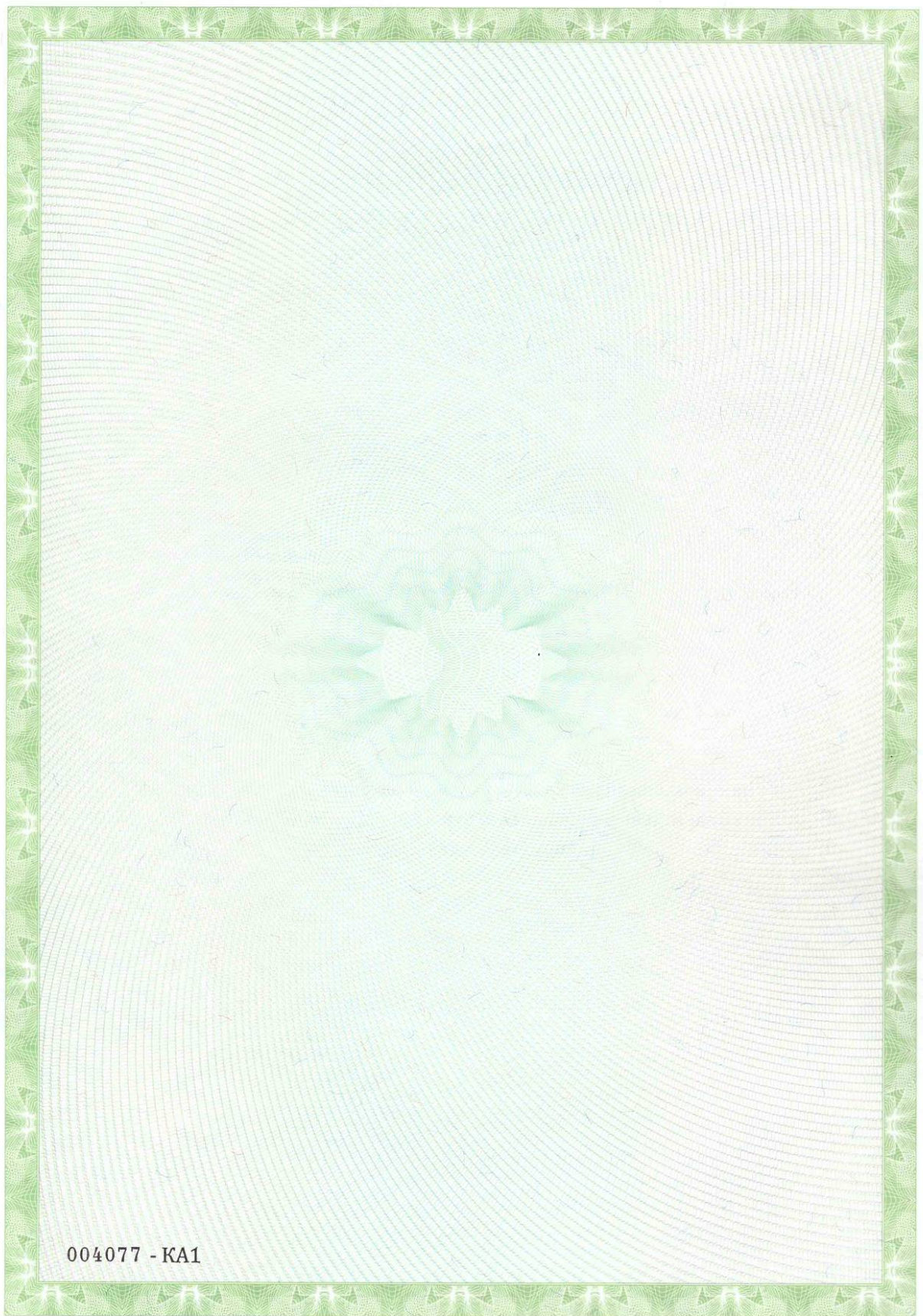
от « 26 » марта 20 18 г. № 56

Директор

 А.С. Бункин

Квалификационный аттестат выдается на три года и действует
до « 26 » марта 20 21 г.

АО «Опцион», Москва, 2018 г., «Б». Лицензия № 05-05-09/003 ФНС РФ. Т3 № 180. Тел.: (495) 726-47-42, www.opcion.ru



004077 - KA1

АССОЦИАЦИЯ
САМОРЕГУЛИРУЕМАЯ ОРГАНИЗАЦИЯ
«НАЦИОНАЛЬНАЯ КОЛЛЕГИЯ СПЕЦИАЛИСТОВ-ОЦЕНЩИКОВ»

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

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

Выписка № 020/78
из реестра членов саморегулируемой организации оценщиков

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

Смирновой Ирины Анатольевны

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

—

о том, что Смирнова Ирина Анатольевна

(Ф.И.О. оценщика)

является членом Ассоциации саморегулируемой организации

(сведения о наличии членства в саморегулируемой организации оценщиков)

«Национальная коллегия специалистов – оценщиков», включен

в реестр членов 16 декабря 2016 года за регистрационным № 02399.

Право осуществления оценочной деятельности не приостановлено.

(сведения о приостановлении права осуществления оценочной деятельности)

—

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

Данные сведения предоставлены по состоянию на 27 февраля 2017 года.

Дата составления выписки 27 февраля 2017 года.

Представитель Ассоциации
СРО «НКСО» в Северо-
Западном федеральном округе,
действующий от имени
Ассоциации СРО «НКСО»
по доверенности №001/7-РП
от 16.12.2016г.



С.А. Лебедева

АССОЦИАЦИЯ
САМОРЕГУЛИРУЕМАЯ ОРГАНИЗАЦИЯ
«НАЦИОНАЛЬНАЯ КОЛЛЕГИЯ СПЕЦИАЛИСТОВ-ОЦЕНЩИКОВ»

СВИДЕТЕЛЬСТВО

СМИРНОВА
Ирина Анатольева

ИНН 352825723477

является членом

Ассоциации
саморегулируемой организации
«НАЦИОНАЛЬНАЯ КОЛЛЕГИЯ
СПЕЦИАЛИСТОВ-ОЦЕНЩИКОВ»

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

Основание: Протокол заседания Правления Ассоциации СРО «НКСО»
от «16» декабря 2016 года № 96

Президент



Ю.В. Школьников

Регистрационный № 02399 Дата внесения в реестр «16» декабря 2016 года

**ПОЛИС ОБЯЗАТЕЛЬНОГО СТРАХОВАНИЯ ОТВЕТСТВЕННОСТИ ОЦЕНЩИКА
ПРИ ОСУЩЕСТВЛЕНИИ ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ
№ 8304R/776/00034/18**

Настоящий Полис выдан Страховщиком - АО «АльфаСтрахование» на основании Заявления Страхователя в подтверждение условий Договора обязательного страхования ответственности оценщика при осуществлении оценочной деятельности № 8304R/776/00034/18 (далее Договор страхования), неотъемлемой частью которого он является, действует в соответствии с Договором страхования и «Правилами страхования профессиональной ответственности оценщиков» от 02.11.2015г., которые прилагаются и являются его неотъемлемой частью. Подписывая настоящий Полис, Страхователь подтверждает, что получил эти Правила, ознакомлен с ними и обязуется выполнять.

Страхователь: Наименование: Смирнова Ирина Анатольевна
Местонахождение: 161601, Вологодская область, г. Череповец, ул. Белинского, д. 45, кв. 60
ИНН 352825723477

Объект страхования: А) имущественные интересы, связанные с риском ответственности оценщика (Страхователя) по обязательствам, возникающим вследствие причинения ущерба заказчику, заключившему договор на проведение оценки, и (или) третьим лицам (Выгодоприобретателям).
Б) имущественные интересы Страхователя, связанные с 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.

Страховой случай: с учетом всех положений, определений и исключений, предусмотренных настоящим Договором и Правилами страхования – 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 договору страхования, при условии что:
- такие расходы предварительно письменно согласованы со Страховщиком;
- такие расходы произведены с целью отклонить требования (иски, претензии) о возмещении вреда или снизить размер возмещения.

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

Страховая сумма: 300 000, 00 (Триста тысяч) рублей - по всем страховым случаям, наступившим в течение срока действия Договора страхования.

Лимит ответственности на один страховой случай: 300 000,00 (Триста тысяч) рублей.

Франшиза: по настоящему договору не установлена.

Полис № 8304R/776/00034/18

Страховщик

Страхователь

115162, г. Москва, ул. Щаболова, д. 31, стр. 6

1

8 800 322 0 999, www.alphastrah.ru

По настоящему Полису франшиза вычитается из суммы страхового возмещения.

Территория страхового покрытия: Российская Федерация.

Срок действия Договора страхования:

Договор страхования вступает в силу с 15» декабря 2018г. и действует до «14» декабря 2019г. включительно.

Страхование распространяется на страховые случаи, произошедшие в течение срока действия Договора страхования.

Случай признается страховым при условии, что:

- действие / бездействие оценщика, повлекшие причинение вреда, произошли в течение периода страхования указанного в договоре страхования;
- 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 **течение сроков исковой давности**, установленной законодательством Российской.

Страховщик:
АО «АльфаСтрахование»



/Некрасов А.В./

Страхователь:
Смирнова Ирина Анатольевна

/Смирнова И.А./

Место и дата выдачи полиса:
г.Ярославль
«14» декабря 2018 г.

Полис № 8304R/776/00034/18

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

2

8 800 333 0 999, www.alfastrah.ru

НЕКОММЕРЧЕСКОЕ ПАРТНЕРСТВО
"РОССИЙСКАЯ КОЛЛЕГИЯ ОЦЕНЩИКОВ"

СВИДЕТЕЛЬСТВО

Общество с ограниченной ответственностью

"Премьер-Оценка"

(г. Череповец, Вологодской области)

ИНН 3528157260

ЯВЛЯЕТСЯ ЧЛЕНОМ

НЕКОММЕРЧЕСКОГО ПАРТНЕРСТВА

"РОССИЙСКАЯ КОЛЛЕГИЯ ОЦЕНЩИКОВ"

Москва, ноябрь, 2010 года

Регистрационный № 351128



ПРЕЗИДЕНТ РКО

А.А. КУВАДИН

Действительно при наличии подписки

**ПОЛИС СТРАХОВАНИЯ ОТВЕТСТВЕННОСТИ
ЮРИДИЧЕСКОГО ЛИЦА ПРИ ОСУЩЕСТВЛЕНИИ ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ
№ 8304R/776/00011/19**

Настоящий Полис выдан Страховщиком - АО «АльфаСтрахование» на основании Заявления Страхователя в подтверждение условий Договора страхования ответственности оценщиков № 8304R/776/00011/19 (далее Договор страхования), неотъемлемой частью которого он является, действует в соответствии с Договором страхования и «Правилами страхования профессиональной ответственности оценщиков от 02.11.2015», которые прилагаются и являются его неотъемлемой частью. Подписывая настоящий Полис, Страхователь подтверждает, что получил эти Правила, ознакомлен с ними и обязуется выполнять.

Страхователь: Наименование: **Общество с ограниченной ответственностью «Премьер-Оценка»**

Местонахождение: г. Череповец, Красный переулок, д. 18, офис 10Б
ИНН 3528157260

Объект страхования: не противоречащие законодательству территории страхования имущественные интересы Страхователя, связанные с:

- а) риском наступления ответственности за причинение вреда имущественным интересам Выгодоприобретателей в результате нарушения Страхователем договора на проведение оценки при осуществлении Застрахованной деятельности;
- б) риском наступления ответственности за причинение вреда имущественным интересам Выгодоприобретателей в результате нарушения требования Федерального закона, федеральных стандартов оценки, иных нормативных правовых актов Российской Федерации в области оценочной деятельности, стандартов и правил оценочной деятельности;

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

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

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

Лимит ответственности: по одному страховому случаю не установлен.

Франшиза: не установлена.

Территория страхования: Российская Федерация.

Срок действия Договора страхования:

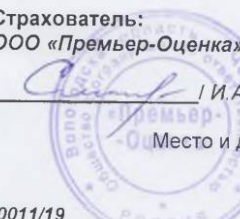
Договор страхования вступает в силу с **00 часов 00 минут «20» апреля 2019 года и действует по 23 часа 59 минут «19» апреля 2020 г.** включительно. По Договору страхования покрываются исключительно претензии или иски, требования, предъявленные Страхователю в течение срока действия Договора страхования за ошибки, допущенные сотрудниками Страхователя в период срока страхования.

Страховщик:
АО «АльфаСтрахование»



(А.В. Некрасов/
АльфаСтрахование)
Ярославский филиал
Для документов
0105/04
г. ВОЛОГДА

Страхователь:
ООО «Премьер-Оценка»



И.А. Смирнова /

Место и дата выдачи полиса:
г. Вологда
«11» апреля 2019г.

Полис № 8304R/776/00011/19

Страховщик

Страхователь