



Аудит, оценка, консультации

**ООО АУДИТОРСКО - ОЦЕНОЧНАЯ КОМПАНИЯ
«ЛТ КОНСАЛТ»**

ОТЧЕТ №21ДП-ЛТ/Т-16/О

**об оценке справедливой (рыночной) стоимости квартиры, назначение:
жилое, общая площадь 38,7, этаж 20, адрес(местонахождение):
г. Москва, Самаркандский бульв., квартал 137а, корп. 1, кв.75**

Дата проведения оценки: 12 апреля 2022 г.

Дата составления отчета: 12 апреля 2022 г.

Заказчик: ООО «УК «Альва-Финанс» Д.У. ЗПИФ недвижимости «Тополь»

Исполнитель: ООО Аудиторско - оценочная компания «ЛТ консалт»

Москва 2022 год



Аудит, оценка, консультации

ООО АУДИТОРСКО - ОЦЕНОЧНАЯ КОМПАНИЯ
«ЛТ КОНСАЛТ»

Генеральному директору
ООО «УК «Альва-Финанс»
Д.У. ЗПИФ недвижимости «Тополь»
г-ну Хардину А.Е.

В соответствии с Дополнительным соглашением № 21 от 5 апреля 2022 г., к Договору № ЛТ/Т-16/О на оказание услуг по оценке от 29 декабря 2016 г., ООО Аудиторско – оценочная компания «ЛТ консалт», произвело оценку справедливой (рыночной) стоимости объекта недвижимости, расположенного по адресу: РФ, г. Москва, Самаркандский бульв., квартал 137а, корп. 1, кв.75.

ОТЧЕТ №21ДП-ЛТ/Т-16/О

Дата проведения оценки: 12 апреля 2022 г.

Дата составления отчета: 12 апреля 2022 г.

Оценщик: Токарев Павел Викторович, являющийся членом «СМАО» (ИНН 7706598106), согласно Свидетельству № 588, дата включения в реестр 07.08.2007 г. Исполнительная дирекция СМАО расположено по адресу: 119311, г. Москва, проспект Вернадского, д.8А, 7 этаж.

Объект	Площадь кв.м.	Кадастровый номер	Справедливая (рыночная) стоимость, руб., без НДС
Квартира, назначение: жилое, общая площадь 38,7, этаж 20, адрес(местонахождение): г. Москва, Самаркандский бульв. квартал 137а, корп. 1, кв.75	38,7	77:04:0002011:6926	10 108 000,00

Оценка выполнена в соответствии с Федеральным законом «Об оценочной деятельности в РФ» № 135-ФЗ от 29.07.1998 г. и Федеральными стандартами оценки (ФСО №1, №2, №3 и №7). Понятие «справедливой стоимости» в соответствии с (IFRS) 13 «Оценка справедливой стоимости».

Настоящий Отчет представляет собой единое целое. Исследования и анализ, приведенные в Отчете, были проведены на основании информации Заказчика оценки о наличии и состоянии объекта на дату оценки. Развернутая характеристика объекта оценки представлена в отчете. Отдельные части отчета не могут трактоваться самостоятельно, а только в связи с полным текстом Отчета, принимая во внимание все содержащиеся там допущения и ограничения.

Генеральный директор
ООО Аудиторско – оценочная компания «ЛТ консалт»



12 апреля 2022 г

СОДЕРЖАНИЕ

1. Введение	4
1.1 Основные факты и выводы.....	4
1.2 Задание на оценку	4
1.3 Сведения о Заказчике оценки, об Оценщике, подписавшем отчет об оценке, и о юридическом лице, с которым Оценщик заключил трудовой договор.....	6
1.4 Дополнительные ограничения и специальные допущения результата оценки	8
1.5 Заявление Оценщика.....	9
2. ПРИМЕНЯЕМЫЕ СТАНДАРТЫ ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ	9
3. ОСНОВНЫЕ МЕТОДОЛОГИЧЕСКИЕ ПОЛОЖЕНИЯ ОЦЕНКИ.....	10
3.1. Объем и этапы исследования	10
3.2. Понятие рыночной стоимости согласно положений Федерального закона и Федеральных стандартов оценки.....	11
3.3. Понятие справедливой стоимости согласно положениям Международного стандарта финансовой отчетности (IFRS) 13 "Оценка справедливой стоимости".	11
3.4. Соотнесение положений Федеральных стандартов оценки с положениями Международного стандарта финансовой отчетности (IFRS) 13.....	12
3.5. Используемая терминология.....	12
4. ОПИСАНИЕ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ	15
4.1. Перечень документов, используемых Оценщиком и устанавливающих количественные и качественные характеристики объекта оценки	15
4.2. Количественные и качественные характеристики объекта оценки	15
4.3. Оцениваемые права.....	16
4.4. Анализ местоположения.....	16
5. АНАЛИЗ РЫНКА НЕДВИЖИМОСТИ	17
5.1. Анализ влияния общей политической и социально-экономической обстановки.....	17
5.2. Определение сегмента рынка, к которому принадлежит объект оценки.....	21
5.3. Рынок вторичной жилой недвижимости г. Москвы.....	23
5.4. Анализ фактических данных о ценах предложений жилой недвижимости района Выхино-Жулебино 26	26
5.5. Анализ основных факторов, влияющих на спрос, предложение и цены сопоставимых объектов недвижимости.....	28
5.6. Основные выводы относительно рынка недвижимости в сегментах, необходимых для оценки объекта	29
6. АНАЛИЗ НАИБОЛЕЕ ЭФФЕКТИВНОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ	30
7. ВЫБОР ПОДХОДОВ И МЕТОДОВ ОЦЕНКИ	30
7.1. Подходы к оценке объекта недвижимости	30
7.2. Выбор подходов и методов оценки объекта оценки	33
8. СРАВНИТЕЛЬНЫЙ ПОДХОД	34
8.1. Выбор единиц сравнения.....	34
8.2. Подбор аналогов для расчета рыночной стоимости объекта оценки	34
8.3. Определение корректировок и порядок их внесения	36
8.4. Расчёт рыночной стоимости объекта оценки в рамках сравнительного подхода	46
9. СОГЛАСОВАНИЕ РЕЗУЛЬТАТОВ И ОПРЕДЕЛЕНИЕ ИТОГОВОЙ ВЕЛИЧИНЫ СПРАВЕДЛИВОЙ (РЫНОЧНОЙ) СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ. ПОДПИСЬ ОЦЕНЩИКА.....	50
10. СПИСОК ИСПОЛЬЗОВАННОЙ ЛИТЕРАТУРЫ И ИСТОЧНИКОВ ИНФОРМАЦИИ	51
ПРИЛОЖЕНИЕ 1.....	52
ПРИЛОЖЕНИЕ 2.....	58
ПРИЛОЖЕНИЕ 3.....	65

1. Введение

1.1 Основные факты и выводы

Основание для проведения оценщиком оценки объекта оценки:	Дополнительное соглашение № 21 от 5 апреля 2022 г., к Договору № ЛТ/Т-16/О на оказание услуг по оценке от 29 декабря 2016 г.
Общая информация, идентифицирующая объект оценки:	Квартира, назначение: жилое, общая площадь 38,7 кв.м., этаж 20, адрес (местонахождение) объекта: г. Москва, Самаркандский бульв. квартал 137а, корп. 1, кв.75
Результаты последней переоценки (округлённо, без НДС, руб.)	8 466 000,00
Результаты, полученные при применении (округлённо, без НДС, руб.):	
Затратного подхода	не применялся
Доходного подхода	не применялся
Сравнительного подхода	10 108 000,00
Итоговая величина справедливой (рыночной) стоимости (округлённо, без НДС), руб.	10 108 000,00
Ограничения и пределы применения полученной итоговой стоимости	Учет имущества на балансе ЗПИФ недвижимости «Тополь»

1.2 Задание на оценку

Основание для проведения оценки:	Дополнительное соглашение № 21 от 5 апреля 2022 г., к Договору № ЛТ/Т-16/О на оказание услуг по оценке от 29 декабря 2016 г.
Объект оценки	Квартира, назначение: жилое, общая площадь 38,7 кв.м., этаж 20, адрес (местонахождение) объекта: г. Москва, Самаркандский бульв. квартал 137а, корп. 1, кв.75
Права, учитываемые при оценке объекта оценки, ограничения (обременения) этих прав, в том числе в отношении каждой из частей объекта оценки:	Общая долевая собственность. Субъект права: Владельцы инвестиционных паев ЗПИФ недвижимости «Тополь», данные о которых устанавливаются на основании данных лицевых счетов владельцев инвестиционных паев в реестре владельцев инвестиционных паев и счетов депо владельцев инвестиционных паев. Доверительное управление
Цель оценки:	Определение справедливой (рыночной) стоимости
Назначение оценки (Предполагаемое использование):	Учет имущества на балансе ЗПИФ недвижимости «Тополь»
Вид определяемой стоимости:	Справедливая (рыночная) стоимость
Дата осмотра	не проводился
Дата проведения оценки:	12 апреля 2022 года
Период проведения оценки:	5-12 апреля 2022 года
Дата составления отчета:	12 апреля 2022 года
Вид отчета	Полный письменный отчет
Дополнительные требования к заданию на оценку:	

<p>Допущения, на которых должна основываться оценка:</p>	<ul style="list-style-type: none"> • Состав, количество и качество объекта (ов) оценки принимаются на основании информации (письма) Заказчика оценки. • Предполагалось, что состояние объекта оценки на дату оценки соответствует состоянию на дату осмотра. Объект оценки не был осмотрен Оценщиком по причине отсутствия доступа. Расчёт стоимости производился из предположения о том, что квартира в хорошем состоянии с современным ремонтом. • Итоговые значения приведены (очищены) от учета НДС. • Суждение о возможных границах интервала, в котором находится стоимость объектов оценки, не приводится. • Мнение Оценщика относительно рекомендованной справедливой (рыночной) стоимости объекта (ов) оценки действительно только на дату оценки. Оценщик не принимает на себя ответственности за изменение экономических, юридических и иных факторов, которые могут возникнуть после даты оценки и повлиять на рыночную ситуацию, а, следовательно, и на рыночную стоимость объекта (ов) оценки. • Обременение в виде доверительного управления не оказывает существенного влияния на величину рыночной стоимости объекта (ов) оценки. • Оценка объекта (ов) проводится исходя из предположения об отсутствии прочих имущественных прав третьих лиц в отношении оцениваемого объекта недвижимости, ограничений (обременений), а также экологического загрязнения. • Стоимость объектов оценки должна быть приведена с учетом приходящейся на него доли стоимости всех неотделимых улучшений, таких как внутренняя отделка помещений, инженерные коммуникации и оборудование, необходимое для эксплуатации объекта и т.п. • Кроме оговоренных выше общих допущений в тексте настоящего отчета оговорены специальные допущения, которые использовались «Исполнителем» при проведении расчетов стоимости. • Специалист Оценщик и «Исполнитель» по настоящему Дополнительному соглашению независимы в соответствии с требованиями ст. 16 Федерального закона от 29.07.1998 N 135-ФЗ. «Об оценочной деятельности в Российской Федерации».
<p>Ограничения, связанные с предполагаемым использованием результатов оценки</p>	<p>Ограничение – отчет не может быть использован для иных целей.</p>
<p>Характеристики объекта оценки и его оцениваемых частей или ссылки на доступные для оценщика документы, содержащие такие характеристики</p>	<p>Квартира, назначение: жилое, общая площадь 38,7 кв.м., этаж 20, адрес (местонахождение) объекта: г. Москва, Самаркандский бульв., квартал 137а, корп. 1, кв.75</p> <ul style="list-style-type: none"> • Выписка из ЕГРН. • Кадастровый паспорт.

1.3 Сведения о Заказчике оценки, об Оценщике, подписавшем отчет об оценке, и о юридическом лице, с которым Оценщик заключил трудовой договор

Табл. 1. Сведения о Заказчике оценки

Заказчик	ООО «УК «Альва-Финанс» Д.У. ЗПИФ недвижимости «Тополь»
Место нахождения: Юридический адрес Контакты.	Место нахождения: 115088, г. Москва, вн. тер. г. Муниципальный округ Южнопортовый, ул. 1-я Дубровская, д. 13А, стр. 2, офис 508 тел. (495) 269-00-50
Реквизиты	ОГРН 1137746502706 ИНН 7725794226 /КПП 785250001 р/с 40701810600740001210 в ПАО "БАНК УРАЛСИБ" к/с 30101810100000000787 БИК 044525787

Табл. 2. Сведения об Оценщике

Оценщик	Токарев Павел Викторович
Квалификация	<ul style="list-style-type: none"> • Диплом о профессиональной переподготовке по программе «Оценка стоимости предприятия (бизнеса)» Института профессиональной оценки от 28.04.2004 г., серия ПП № 718451, рег. № 146/2004. • Член «Саморегулируемой межрегиональной ассоциации специалистов-оценщиков» («СМАО») – рег. № 588, согласно Свидетельству № 588 от 07.08.2007 г. • Квалификационный аттестат в области оценочной деятельности по направлению «Оценка недвижимости» Серия №032014-1 от 03 декабря 2021 года. Номер бланка 020120-КА1. • Стаж работы оценщика – с 2002 г. Трудовой договор с ООО Аудиторско – оценочная компания «ЛТ консалт». • Гражданская (профессиональная) ответственность специалиста-оценщика застрахована компании в СПАО «Ингосстрах» на сумму 10 млн. рублей. Договор (страховой полис) обязательного страхования ответственности оценщика (электронное страхование) № 433-002854/22 от 12 января 2022 г. Срок страхования с 13 января 2022 г – 12 января 2023 г.
Сведения саморегулируемой организации	0 Саморегулируемая межрегиональная ассоциация оценщиков («СМАО») расположено по адресу: 119311, г. Москва, проспект Вернадского, д. 8А, помещение XXIII (7 этаж). телефоны/факс: +7 (495) 604-41-69, 604-41-70
Сведения о местонахождении, контактная информация	Почтовый адрес и место нахождения Оценщика: 117342, г. Москва, ул. Профсоюзная, д. 73, кв. 37 Номер контактного телефона: +7 (903) 549 97 95 Адрес электронной почты: ocenka@ltconsult.ru

<p>Независимость оценщика и юридического лица, с которым оценщик заключил трудовой договор (ст. 16 №135-ФЗ «Об оценочной деятельности»)</p>	<ul style="list-style-type: none"> • Оценщик действует непредвзято по отношению к сторонам настоящего Договора. • Оценщик не является кредитором Заказчика оценки. • Заказчик оценки не является кредитором Оценщика. • Между Оценщиком и Заказчиком оценки не существует финансовой и имущественной зависимости (совместное участие в инвестициях в других организациях, и др.) • Оценщик не имеет и не предполагает в будущем имущественного интереса в объектах оценки. • Между Оценщиком и Заказчиком оценки не ведутся судебные (арбитражные) дела • Оценщик не имеет вещных и обязательственных прав вне настоящего договора в отношении объектов оценки. • Оценщик не является аффилированным лицом для Заказчика оценки. • Оценщик не находится в близком родстве или свойстве с Заказчиком оценки. • Размер оплаты Оценщику не зависит от какого-либо аспекта Отчета об оценке, в том числе от итоговой величины стоимости объектов оценки, а также от тех событий, которые могут наступить в результате использования Заказчиком оценки или третьими сторонами выводов и заключения, содержащихся в Отчете об оценке.
<p>Информация обо всех привлеченных к проведению оценки и подготовке отчета организациях и специалистах</p>	<p>Для подготовки настоящего Отчета об оценке кроме лиц, подписавших данный Отчет, иные штатные сотрудники организации, а также сторонние специалисты не привлекались</p>

Табл. 3. Сведения о юридическом лице, с которым оценщик заключил трудовой договор

<p>Наименование</p>	<p>Общество с ограниченной ответственностью Аудиторско – оценочная компания «ЛТ консалт»</p>
<p>Местонахождение</p>	<p>115516, г. Москва, ул. Севанская, д.23, оф. 31 т. 8 (903) 549 97 95 Официальный сайт: http://ltconsult.ru Адрес электронной почты: ocenka@ltconsult.ru</p>
<p>Сведения о государственной регистрации</p>	<p>ОГРН 1097746776137 от 04 декабря 2009 г.</p>
<p>Банковские реквизиты</p>	<p>р/с № 40702810438110013226 ПАО Сбербанк России, г. Москва к/с № 3010181040000000225, БИК 044525225 ИНН 7724728848 / КПП 772401001</p>
<p>Дополнительная гражданская ответственность юридического лица</p>	<p>Дополнительная гражданская ответственность Исполнителя (юридического лица) застрахована в страховой компании АО «АльфаСтрахование» на сумму 5 млн. рублей. Договор страхования № 03995/776/500003/22 от 14.01.2022 г. Срок страхования с 23 января 2022 г - 22 января 2023 г.</p>
<p>Сведения о независимости оценщика и юридического лица, с которым оценщик заключил трудовой договор (ст. 16 №135-ФЗ «Об оценочной деятельности»)</p>	<p>Настоящим, Общество с ограниченной ответственностью Аудиторско – оценочная компания «ЛТ консалт», подтверждает полное соблюдение принципов независимости, установленных ст. 16 Федерального закона от 29.07.1998 г. № 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации». Общество с ограниченной ответственностью Аудиторско – оценочная компания «ЛТ консалт» подтверждает, что не имеет имущественного интереса в объекте оценки и (или) не является аффилированным лицом заказчика. Размер денежного вознаграждения за проведение оценки объекта оценки не зависит от итоговой величины стоимости объекта оценки, указанной в настоящем отчете об оценке.</p>

1.4 Дополнительные ограничения и специальные допущения результата оценки

Следующие дополнительные ограничения и специальные допущения результата оценки являются неотъемлемой частью настоящего отчета:

- В процессе проведения работ по определению стоимости объекта оценки Оценщик исходил из условия достоверности предоставленной Заказчиком информации, в разделе «Перечень использованных при проведении оценки объекта оценки документов», характеризующей количественные и качественные характеристики объекта оценки и элементов, входящих в состав объекта оценки, которые имеют специфику, влияющую на результаты оценки объекта оценки.
- При использовании «Оценщиком» информации, полученной из сторонних источников, Оценщик исходил из принципов достаточности и достоверности используемой информации. Тем не менее, Оценщик не может гарантировать их абсолютную точность, поэтому приводит ссылки на источники информации.
- При проведении оценки предполагалось отсутствие дефектов или скрытых фактов по объекту оценки, элементов, входящих в состав объекта оценки, которые имеют специфику, влияющую на результаты оценки объекта оценки, и которые Оценщик не мог знать в период проведения оценки.
- Специалисты «Исполнителя» не проводили никаких измерительных работ на местности с применением специального оборудования и инструмента и не принимает на себя ответственность за таковые.
- Первичные документы, предоставленные «Заказчиком» в электронном виде и на бумажном носителе и устанавливающие качественные и количественные характеристики объекта оценки, элементов, входящих в состав объекта оценки, хранятся в архиве «Исполнителя» и могут быть предоставлены заинтересованным лицам только с разрешения «Заказчика».
- Все расчеты стоимости объекта оценки произведены с использованием расчётных таблиц «Excel» с учётом значительного количества знаков после запятой. Для округления результатов была использована встроенная функция «ОКРУГЛ». При пересчете указанных в тексте Отчёта данных, результаты расчёта могут отличаться от приведённых результатов в тексте Отчёта. Точность полученного в результате вычисления результата определяется погрешностью вычислений. Данная погрешность не оказывает существенного влияния на итоговые результаты оценки.
- С учётом сложившейся ситуации на рынке и опыта «Исполнителем», максимально используется информация, приведённая в объявлениях о продаже объекта с учётом следующих допущений:
 - характеристики, являющиеся преимуществом/недостатком объекта, представленных на рынке, как правило, всегда приводятся в тексте объявления. Поэтому в рамках настоящего исследования считалось, что если информация не представлена в объявлении, то объект-аналог обладает типичными (стандартными) для соответствующего сегмента рынка характеристиками (если не указаны причины, почему специалист «Исполнителя» считает иначе).
- Совершение сделки с объектом оценки не является необходимым условием для установления его стоимости.
- Отчет об оценке содержит профессиональное мнение Оценщика относительно справедливой (рыночной) стоимости объекта оценки и не является гарантией того, что объект будет продан на свободном рынке по цене равной стоимости объекта, указанной в данном отчете.
- Настоящий отчет достоверен лишь в полном объеме и лишь в указанных в нем целях

и задачах, с учетом оговоренных как в этом разделе, так и по тексту отчета ограничений и допущений, использованных при расчете стоимости. Публикация отчета в целом или отдельных его частей, а также любые ссылки на него, или содержащиеся в нем показатели, или на имена и профессиональную принадлежность Оценщика возможна только с письменного разрешения Заказчика и Оценщика относительно формы и контекста публикации.

- В настоящем отчете понятие «рыночная стоимость» следует понимать идентично «справедливой стоимости».

1.5 Заявление Оценщика

Оценщик удостоверяет, что на основании имевшейся в его распоряжении информации:

- Выполненный анализ, высказанные мнения и полученные выводы действительно исключительно в пределах, оговоренных в настоящем отчете допущений и ограничительных условий, и являются персональными, непредвзятыми, профессиональными анализом, мнением и выводами Оценщика.
- Вознаграждение Оценщика ни в коей мере не связано с объявлением заранее predetermined стоимости или тенденцией в определении стоимости в пользу Заказчика или его клиента, с достижением заранее оговоренного результата или событиями, произошедшими в результате анализа, мнений или выводов, содержащихся в отчете.
- «Ни исполнитель (ООО Аудиторско – оценочная компания «ЛТ консалт»), ни Оценщик (Токарев Павел Викторович) не являются учредителем, собственником, акционером, участником (членом), кредитором, должностным лицом или работником юридического лица – Заказчика оценки.
- В отношении объектов оценки ни исполнитель (ООО Аудиторско – оценочная компания «ЛТ консалт»), ни оценщик (Токарев Павел Викторович), не имеют вещные или обязательственные права вне договора.
- Заказчик оценки не является ни кредитором, ни страховщиком исполнителя (ООО Аудиторско – оценочная компания «ЛТ консалт») и оценщика (Токарев Павел Викторович).
- Исполнитель (ООО Аудиторско – оценочная компания «ЛТ консалт») не имеет имущественный интерес в объектах оценки и не является аффилированным лицом Заказчика оценки.

2. ПРИМЕНЯЕМЫЕ СТАНДАРТЫ ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ

Оценщик является Субъектом, действующим на территории Российской Федерации. В силу этого обстоятельства Оценщик обязан использовать стандарты в области оценочной деятельности, обязательные к применению на территории РФ.

Настоящий Отчет составлен в полном соответствии со следующими стандартами и законодательными актами:

1) Стандарты оценки и законодательные акты, обязательные к применению в РФ:

- Федеральный закон от 29.07.1998 №135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» (№135-ФЗ);
- Федеральный стандарт оценки «Общие понятия оценки, подходы и требования к проведению оценки (ФСО №1)», утвержденный Приказом Минэкономразвития Российской Федерации №297 от 20.05.2015г. (ФСО №1);
- Федеральный стандарт оценки «Цель оценки и виды стоимости (ФСО №2)», утвержденный Приказом Минэкономразвития Российской Федерации №298 от 20.05.2015г. (ФСО №2);

- Федеральный стандарт оценки «Требования к отчету об оценке (ФСО №3)», утвержденный Приказом Минэкономразвития Российской Федерации №299 от 20.05.2015г. (ФСО №3);
- Федеральный стандарт оценки «Оценка недвижимости (ФСО №7), утвержденный приказом Минэкономразвития России от 25.09.2014 №611 (ФСО №7).

2) Международные стандарты:

Международные стандарты финансовой отчетности

- МСФО (IFRS 13) "Оценка справедливой стоимости".
Анализ Оценщика по соотношению положений Федеральных стандартов оценки с положениями Международного стандарта финансовой отчетности (IFRS) 13

3. ОСНОВНЫЕ МЕТОДОЛОГИЧЕСКИЕ ПОЛОЖЕНИЯ ОЦЕНКИ.

3.1. Объем и этапы исследования

В соответствии с ФСО №1, утвержденного приказом Минэкономразвития РФ от 20 мая 2015 г. №297, проведение оценки объекта включает в себя следующие этапы:

Заключение договора на проведение оценки, включающего задание на оценку.

Сбор и анализ информации, необходимой для проведения оценки. На этом этапе были проанализированы данные, характеризующие природные, экономические, социальные и другие факторы, влияющие на стоимость объекта в масштабах района его расположения.

Сбор данных осуществлялся путем изучения соответствующей документации, консультаций с представителями Заказчика, сотрудниками агентств по недвижимости. Производился сбор информации по следующим направлениям:

- физические характеристики и техническое состояние объекта оценки;
- продажи подобных объектов недвижимости;

Анализ наиболее эффективного использования. Вывод сделан на основе собранной информации с учетом существующих ограничений и типичности использования для подобного типа объектов.

Применение подходов к оценке, включая выбор методов оценки и осуществление необходимых расчётов. В соответствии с общепринятой международной и российской практикой существуют следующие стандартные подходы к оценке:

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

Окончательная оценка проводится на основании того подхода или подходов, которые выбраны как наиболее надежные в применении к данному объекту недвижимости.

Согласование результатов и определение итоговой величины стоимости объекта оценки. Каждый из трёх подходов приводит к получению различных значений стоимости оцениваемого объекта. Дальнейший сравнительный анализ позволяет определить достоинства и недостатки каждого из использованных подходов и установить окончательную стоимость объекта недвижимости.

Составление отчета об оценке. На данном этапе все результаты, полученные на

предыдущих этапах, сведены воедино и изложены в виде Отчета.

3.2. Понятие рыночной стоимости согласно положений Федерального закона и Федеральных стандартов оценки.

При использовании понятия "стоимости" при осуществлении оценочной деятельности указывается конкретный вид стоимости, который определяется предполагаемым использованием результата оценки.

Определение рыночной стоимости приводится в указанных ниже нормативных документах.

- Федеральный закон от 29 июля 1998 г. №135-ФЗ "Об оценочной деятельности в Российской Федерации" (с изм. и доп.).
- Федеральный Стандарт Оценки "Цель оценки и виды стоимости (ФСО №2)", обязательный к применению при осуществлении оценочной деятельности. Утвержден Приказом Минэкономразвития России от 20.05.2015 г. №298.

Как субъект гражданских правоотношений Оценщик придерживается требований Федерального закона и Федеральных стандартов оценки, обязательных к применению при осуществлении оценочной деятельности.

В соответствии с п.5 ФСО №2 при осуществлении оценочной деятельности используются следующие виды стоимости объекта оценки:

- рыночная стоимость;
- инвестиционная стоимость;
- ликвидационная стоимость;
- кадастровая стоимость.

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

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

3.3. Понятие справедливой стоимости согласно положениям Международного стандарта финансовой отчетности (IFRS) 13 "Оценка справедливой стоимости".

Стандарт введен в действие для применения на территории Российской Федерации приказом Минфина России от 28.12.2015 г. №217н.

Данный стандарт дает определение справедливой стоимости как цены, которая была бы получена при продаже актива или уплачена при передаче обязательства в ходе обычной сделки между участниками рынка на дату оценки.

В соответствии с п. 24 Стандарта, справедливая стоимость – это цена, которая была бы получена при продаже актива или уплачена при передаче обязательства в ходе

обычной сделки на основном (или наиболее выгодном) рынке на дату оценки в текущих рыночных условиях (то есть цена выхода), независимо от того, является ли такая цена непосредственно наблюдаемой или рассчитывается с использованием другого метода оценки.

3.4. Соотнесение положений Федеральных стандартов оценки с положениями Международного стандарта финансовой отчетности (IFRS) 13.

Табл. 4 Анализ Оценщика по соотнесению положений Федеральных стандартов оценки с положениями Международного стандарта финансовой отчетности (IFRS) 13

№ п/п	Федеральный закон от 29 июля 1998 г. №135-ФЗ и Федеральные стандарты оценки (ФСО №1, ФСО №2, ФСО №3)	Международный стандарт финансовой отчетности (МСФО) (IFRS) 13 "Оценка справедливой стоимости"
1	Рыночная стоимость – наиболее вероятная цена, по которой Объект оценки может быть отчужден на открытом рынке в условиях конкуренции, когда стороны сделки действуют разумно, располагая всей необходимой информацией, а на величине цены сделки не отражаются какие-либо чрезвычайные обстоятельства.	Справедливая стоимость – это цена, которая была бы получена при продаже актива или уплачена при передаче обязательства в ходе обычной сделки на основном (или наиболее выгодном) рынке на дату оценки в текущих рыночных условиях (то есть цена выхода), независимо от того, является ли такая цена непосредственно наблюдаемой или рассчитывается с использованием другого метода оценки.
2	В соответствии с п.11 ФСО №1 основными подходами , используемыми при проведении оценки, являются: <ul style="list-style-type: none"> • сравнительный подход; • доходный подход; • затратный подход; При выборе используемых при проведении оценки подходов следует учитывать не только возможность применения каждого из подходов, но и цели и задачи оценки, предполагаемое использование результатов оценки, допущения, полноту и достоверность исходной информации. На основе анализа указанных факторов обосновывается выбор подходов, используемых оценщиком.	В соответствии с п. 62 Стандарта, тремя наиболее широко используемыми методами оценки являются: <ul style="list-style-type: none"> • рыночной подход; • доходный подход; • затратный подход; Для оценки справедливой стоимости организация должна использовать методы оценки, соответствующие одному или нескольким из данных подходов.

Выводы из проведенного анализа по соотнесению положений Федеральных стандартов оценки с положениями Международного стандарта финансовой отчетности (IFRS) 13:

1. Для Объекта оценки, понятию **рыночная стоимость** из положений Федерального закона от 29 июля 1998 г. №135-ФЗ соответствует понятие из Стандарта (IFRS) 13 "Оценка справедливой стоимости" **справедливая стоимость**, т.е. данные определения в отношении Объекта оценки являются рыночными синонимами.

2. Положения стандартов содержат общие методы и подходы при проведении оценки:

- сравнительный (рыночный) подход;
- доходный подход;
- затратный подход.

3. Таким образом, в рамках данного Отчёта значение **рыночной стоимости** и **справедливой стоимости** в отношении Объекта оценки являются одинаковыми.

3.5. Используемая терминология

В целях настоящего Отчета Оценщиками вводятся следующие термины и общие понятия оценки, используемых при проведении настоящей Оценки:

Арендная ставка (ставка арендной платы) – арендный платеж, отнесенный к количеству единиц измерения объекта аренды (например, за квадратный метр).

Арендная плата – это плата за пользование объектом аренды. Порядок, условия и сроки внесения арендной платы определяются договором аренды (ст. 614 ГК РФ). В контексте «определения арендной платы» под арендной платой подразумевается арендный платеж за первый платежный период.

Арендный платеж – сумма арендной платы, уплачиваемая по договору аренды за один платежный период.

Дата проведения оценки – календарная дата, по состоянию на которую определена стоимость объекта оценки.

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

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

Затратный подход - совокупность методов оценки стоимости объекта оценки, основанных на определении затрат, необходимых для восстановления либо замещения объекта оценки, с учетом его износа и устареваний.

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

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

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

Объект аренды – объект недвижимости (помещение), арендная плата за который определяется в соответствии с настоящим заданием.

Объект оценки – объект гражданских прав, в отношении которого законодательством Российской Федерации установлена возможность его участия в гражданском обороте.

Объекты сравнения – проданные или предложенные к продаже на том же рынке объекты недвижимости, обладающие таким же оптимальным использованием, как и оцениваемый объект и максимально близкие к нему по другим характеристикам.

Операционные расходы – это расходы на эксплуатацию недвижимости, иные, чем обслуживание долга и подоходные налоги.

Остаточная стоимость замещения – исчисленные в текущих ценах затраты на замещение объекта основными средствами аналогичным (равноценным) новым объектом за вычетом суммы износа замещаемого объекта.

Платежный период – интервал времени между установленными условиями договора аренды датами арендных платежей.

Подход к оценке - это совокупность методов оценки, объединенных общей методологией.

Сравнительный подход - совокупность методов оценки стоимости объекта оценки, основанных на сравнении объекта оценки с аналогичными объектами, в отношении которых имеется информация о ценах

Срок аренды – период времени, на который заключается договор аренды.

Стоимость объекта оценки – расчётная величина цены объекта оценки, определённая на дату оценки в соответствии с выбранным видом стоимости.

Период экспозиции - период времени между моментом начала публичного предложения объекта к реализации и моментом его завершения.

Подход к оценке – совокупность методов оценки, объединённых общей методологией.

Полная восстановительная стоимость (ПВС) – восстановительная стоимость основных фондов с учетом сопутствующих затрат, необходимых для начала эксплуатации активов, и отражаемая в бухгалтерском учете.

Она может рассчитываться на базе стоимости воспроизводства или стоимости замещения.

Стоимость воспроизводства – это расчетная стоимость строительства в текущих ценах на дату оценки точной копии оцениваемого объекта из таких же материалов, с соблюдением тех же способов производства строительных работ и квалификацией рабочей силы, по такому же проекту, которые применялись при строительстве оцениваемого объекта.

Стоимость замещения – это оцениваемая стоимость строительства в текущих ценах на дату оценки объекта с полезностью, равной полезности оцениваемого объекта, с применением современных материалов, современных способов производства работ и проектных решений.

Восстановительная стоимость (ВС) – стоимость оцениваемого объекта с учетом износа в текущих ценах и соотнесенная к дате проведения оценки.

Элементы сравнения (ценообразующие факторы) – характеристики объекта недвижимости и сделок, которые вызывают изменения цен или арендных ставок на недвижимость.

В соответствии со статьей 3 Федерального закона «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» дается следующее понятие рыночной стоимости:

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

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

Стоимость объекта оценки – это наиболее вероятная расчетная величина, определенная на дату оценки в соответствии с выбранным видом стоимости согласно требованиям Федерального стандарта оценки "Цель оценки и виды стоимости (ФСО N 2)".

Справедливая стоимость - это цена, которая может быть получена при продаже актива или уплачена при передаче обязательства при проведении операции на добровольной основе на основном (или наиболее выгодном) рынке на дату оценки в текущих рыночных условиях (то есть выходная цена) независимо от того, является ли такая цена непосредственно наблюдаемой или рассчитывается с использованием другого метода оценки.¹

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

¹ Международный стандарт финансовой отчетности (IFRS) 13 «Оценка справедливой стоимости».

4. ОПИСАНИЕ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

4.1. Перечень документов, используемых Оценщиком и устанавливающих количественные и качественные характеристики объекта оценки

Оценщиком не проводилась техническая экспертиза объекта оценки и юридическая экспертиза прав на объект оценки и соответствующих правовых документов. Описание основных характеристик оцениваемого объекта составлено по информации Заказчика оценки, данных на Интернет портале <https://flatinfo.ru/> о жилом доме (визуальный осмотр объекта оценки провести невозможно, фотографии внешнего вида здания, в котором расположен объект оценки, представлены в Приложении 1 настоящего Отчета «Фотографии объекта оценки»), и документов, предоставленных Заказчиком оценки (приведены в Приложении 2 настоящего Отчета), в соответствии с перечнем, представленным далее:

1. Выписка из ЕГРН (копия).
2. Кадастровый паспорт помещения (копия).

Все вышеперечисленные документы приведены в Приложении 2 Отчёта.

4.2. Количественные и качественные характеристики объекта оценки

Описание основных характеристик объекта недвижимости составлено на основании информации Заказчика оценки, данных Интернет портала <https://flatinfo.ru/> и анализа документов, предоставленных Заказчиком (см. Приложение № 2).

Информация о количественных и качественных характеристиках объекта оценки предоставлена в таблице далее.

Табл. 5. Количественные и качественные характеристики объекта оценки и здания, в котором он расположен

Наименование	Описание
Адрес объекта оценки	г. Москва, Самаркандский б-р, квартал 137А, корп. 1, кв.75
Кадастровый номер	77:04:0002011:6926
Кадастровая стоимость ² , руб.	5 478 310,47
Обременения	Доверительное управление
Функциональное назначение	Жилое
Состояние объекта оценки	Хорошее
Общая площадь объекта оценки, кв.м.	38,7
Жилая площадь, кв. м	20
Площадь кухни, кв. м	10,2
Расположение в здании (этаж/этажность)	20/22
Наличие балкона/лоджии	Балкон
Высота потолков	2,66 ³
Вид из окна	Во двор
Санузел	Раздельный
Благоустройство дома	Лифт, мусоропровод
Состояние дома	Хорошее
Инженерные системы	Электроснабжение, канализация, отопление, ХВС и ГВС
Описание здания, в котором расположен объект оценки ⁴	

² По данным <https://lk.rosreestr.ru/eservices/real-estate-objects-online> по состоянию на 01.01.2021 года

³ Источник информации: https://flatinfo.ru/h_info1.asp?hid=177293

Наименование	Описание
Год постройки здания	1997
Этажность здания	22
Количество квартир	168
Подъездов	2
Материал стен	панель
Принадлежность к памятникам архитектуры	Нет
Группа капитальности	1
Количество лифтов в подъезде:	два
Тип дверей:	металлическая входная дверь
Электропроводка:	алюминиевая
Трубы:	металлические
Пожарная безопасность:	пожарная сигнализация
Благоустройство придомовой территории	прогулочная зона, цветники, детская площадка

4.3. Оцениваемые права

Вид права на объект оценки – общая долевая собственность, субъект (субъекты) права – владельцы инвестиционных паёв Закрытый паевой инвестиционный фонд недвижимости «Тополь» под управлением ООО «УК «Альва-Финанс». Ограничение прав и обременение объекта недвижимости – доверительное управление на основании данных Выписки из ЕГРН.

Согласно Письму, предоставленному Заказчиком в Приложении 2 Отчёта, объект оценки на дату оценки является активом Закрытого паевого инвестиционного фонда недвижимости «Тополь».

Объект оценки находится в Юго-Восточном административном округе г. Москвы. Оценщиком не проводилась юридическая экспертиза прав собственности на оцениваемый объект.

4.4. Анализ местоположения

Объект оценки расположен в районе «Выхино-Жулебино» Юго-Восточного административного округа г. Москвы, в квартале, характеризующимся в основном жилой застройкой.

Объект расположен в жилом 22-этажном доме.

Ближайшее окружение объекта оценки составляют объекты транспортной инфраструктуры и жилищная недвижимость.

В пешей доступности находится ж/д платформа «Выхино» и станция метрополитена «Выхино».

Транспортная инфраструктура района объекта оценки развита очень хорошо.

Удаленность объекта от ТТК составляет 11 км, от исторического центра города (Манежная пл., д.1) - 14 км, от МКАД – 0,5 км.

⁴ https://flatinfo.ru/h_info1.asp?hid=177293

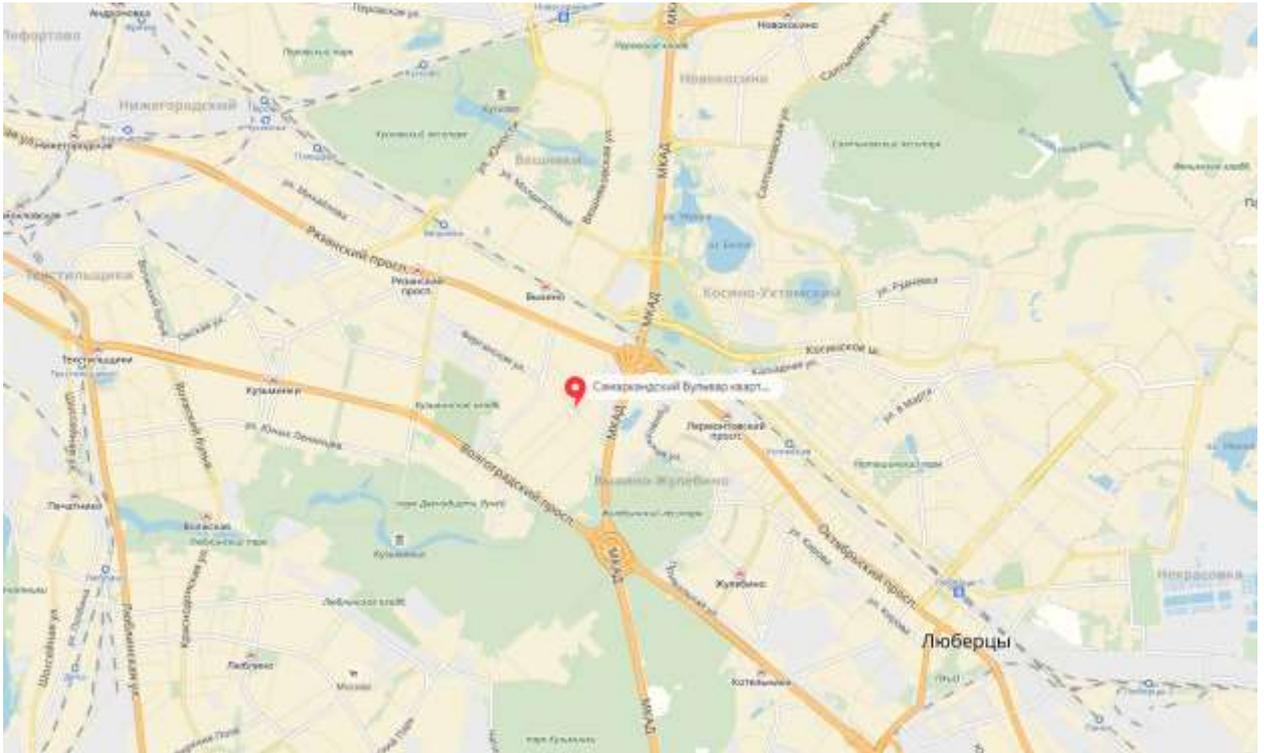


Рис. 1 Расположение объекта оценки.

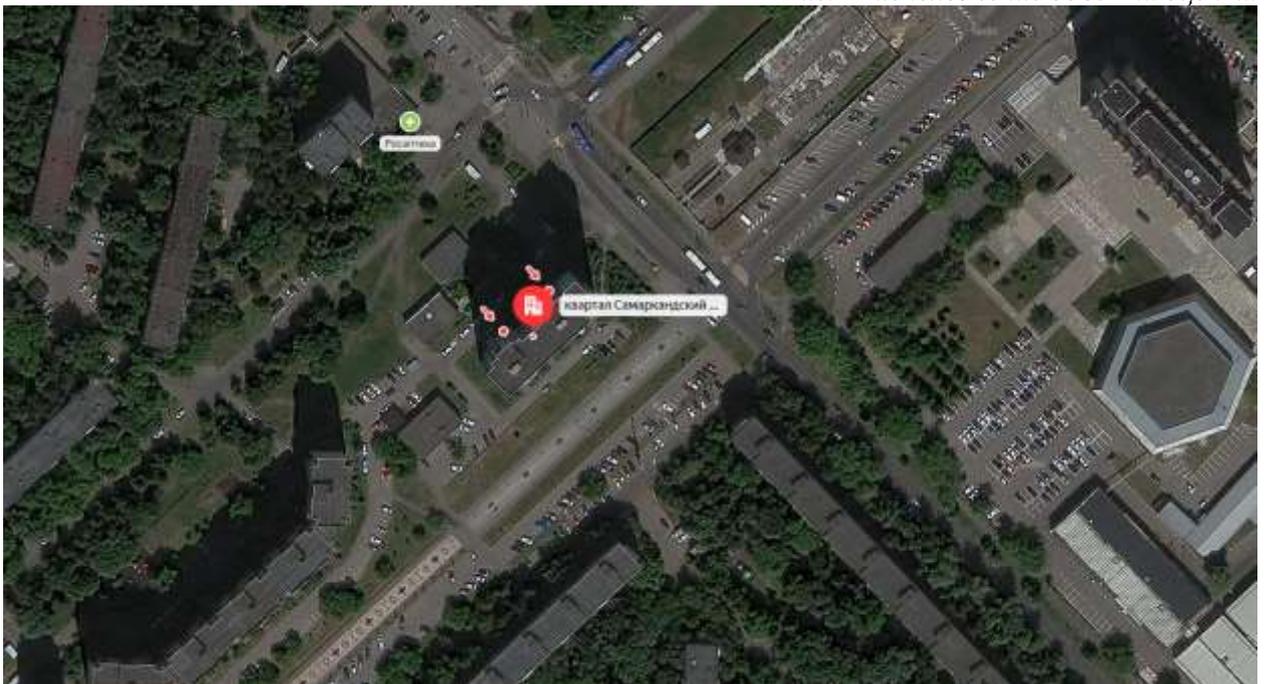


Рис. 2 Расположение здания, в котором расположен объект оценки на спутниковой карте.

В целом транспортную доступность можно охарактеризовать как хорошую, пешеходную доступность можно охарактеризовать как хорошую.

5. АНАЛИЗ РЫНКА НЕДВИЖИМОСТИ

5.1. Анализ влияния общей политической и социально-экономической обстановки

Поскольку объектом оценки является недвижимое имущество, согласно п. 11 Раздела V

Федерального стандарта оценки №7 «Оценка недвижимости (ФСО № 7)» оценщиком принято решение для целей настоящей оценки проанализировать:

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

б) определение сегмента рынка, к которому принадлежит оцениваемый объект.

в) анализ рынка жилой недвижимости г. Москвы.

Объем исследований определялся оценщиком исходя из принципа достаточности.

Анализ макроэкономических условий развития рынка недвижимости, в том числе тенденций, наметившихся на рынке в период, предшествующий дате оценки⁵

По оценке Минэкономразвития России, в 2021 г. ВВП вырос на 4,6%, полностью компенсировав снижение на -2,7% в 2020 году. В декабре годовой рост ВВП сохранялся на высоких уровнях: 4,3% г/г (после 5,3% г/г в ноябре, 4,9% г/г в октябре и 4,3% г/г в 3 кв. 2021 г.), несмотря на высокую базу декабря 2020 года. В результате по отношению к соответствующему месяцу 2019 г. экономический рост в декабре ускорился до 4,6% после 3,1% в ноябре.

Промышленное производство по итогам 2021 г. выросло на 5,3% (после падения на -2,1% годом ранее).

Вклад в рост внесли как добывающая, так и обрабатывающая промышленность (+4,8% и +5,0% соответственно). При этом добыча полезных ископаемых в целом по итогам года до конца не отыграла снижение 2020 г. (-6,5%), что связано с действующими ограничениями в рамках сделки ОПЕК+. Выпуск обрабатывающей промышленности в течение всего 2021 года уверенно превышал уровни двухлетней давности, а к концу года его рост к аналогичным месяцам 2019 г. превысил 10% (декабрь: 14,2%).

Объем строительных работ по итогам года вырос на 6,0% (после роста в 2020 году на 0,7%). В годовом выражении темпы роста в ноябре–декабре существенно ускорились (до 8,7% г/г и 8,4% г/г соответственно).

Грузооборот транспорта по итогам 2021 года увеличился на 5,3% (2020 г.: -4,7%). Восстановление было обеспечено как показателями трубопроводного транспорта (в условиях планового увеличения добычи нефти и роста внутреннего и внешнего спроса на газ), так и прочими видами транспорта.

В условиях активного восстановления экономики в 2021 г. опережающими темпами также росли электроэнергетика и водоснабжение: сектор обеспечения электроэнергией, газом и паром по итогам января–декабря 2021 г. показал рост на 6,8% г/г (в декабре –на 1,9% г/г), сектор водоснабжения, водоотведения и утилизации отходов –на 15,8% г/г (9,6% г/г).

Единственной крупной отраслью, которая в 2021 г. продемонстрировала спад, стало сельское хозяйство (-0,9% после +1,3% в 2020 году). Снижение выпуска сельхозпродукции связано, в первую очередь, с сокращением урожая ряда культур (зерновые, картофель и овощи), а также замедлением роста производства животноводческой продукции (по мясу, молоку и яйцам в целом за 2021 год зафиксирована околонулевая динамика). Вместе с тем в конце года отставание от уровней 2020 г. сократилось (4 кв. 2021 г.: +6,7% г/г), что было обусловлено сдвигом уборочной кампании на более поздние сроки из-за погодных условий в прошедшем году.

⁵ Источник информации: <https://www.economy.gov.ru/material/file/6211dc39795bea0da2120d1d8df9d646/20220209.pdf>;
<https://www.economy.gov.ru/material/file/da7baaa9e0965b6efc6cdbe20ead1cd/20220202.pdf>;
<https://www.economy.gov.ru/material/file/b031b62c7fa726bc769fe02b0f258ce4/12012022.pdf>

В декабре уровень безработицы (по методологии МОТ) оставался на историческом минимуме 4,3% от рабочей силы. Численность занятых превысила уровень 2019 года, увеличившись до 72,5 млн человек в декабре 2021 г. (70,8 млн человек в декабре 2020 г., 72,4 млн человек в декабре 2019 года). Реальные заработные платы в ноябре 2021 г. выросли на 3,4% г/г (к ноябрю 2019 г. рост на 3,6%), за 11 месяцев – на 2,8% г/г (+5,0% к аналогичному периоду 2019 года). Улучшение ситуации на рынке труда оказало поддержку реальным денежным доходам населения, которые, по оценке Росстата, выросли в 2021 г. на 3,4% (в 2020 г., по уточненным данным, падение составило -1,4%).

Значимый вклад в рост реальных доходов (порядка 1 п.п.) также внесли разовые социальные выплаты на школьников в августе и пенсионерам и военнослужащим – в сентябре.

Росстат подтвердил предварительную оценку потребительской инфляции по итогам 2021 г. на уровне 8,39% г/г. В ежемесячном выражении в декабре рост цен замедлился до 0,82% м/м (после 0,96% м/м в ноябре), в основном за счет ценовой динамики в сфере услуг (а именно – услуг зарубежного туризма).

Потребительская инфляция, по данным Росстата, в декабре 2021 г. замедлилась до 0,82% м/м (ноябрь: 0,96% м/м), с исключением сезонного фактора – до 0,50% м/м SA1 (0,84% м/м SA1 месяцем ранее). В годовом выражении инфляция сохранилась на уровне ноября (8,39% г/г после 8,40% г/г месяцем ранее).

При этом монетарная инфляция (включает непродовольственные товары без подакцизной продукции и рыночные услуги), по оценке Минэкономразвития России, в декабре по отношению к предыдущему месяцу снизилась до 0,31% м/м с 1,01% м/м в ноябре, с исключением сезонного фактора – до 0,33% м/м SA после 0,95% м/м SA1 месяцем ранее. Годовая динамика монетарной инфляции в декабре сохранилась на уровне прошлого месяца (7,1%).

ТАБЛИЦА 1. ПОКАЗАТЕЛИ ДЕЛОВОЙ АКТИВНОСТИ

в % к соотв. периоду предыдущего года	2021	2021 / 2019	Июл21	Июл21 / Июл19	дек.21	дек.21 / дек.19	нояб.21	нояб.21	Июл21	Июл21	Июл21	2020	2019
Экономическая деятельность													
ВВП ¹	4,6	1,6	4,8	3,1	4,3	4,6	6,3	4,3	4,3	10,6	-0,7	-3,7	2,2
Сельское хозяйство	-0,8	0,4	0,7	3,3	1,3	1,6	12,0	4,9	-6,0	-0,3	0,0	1,3	4,3
Строительство	6,0	0,7	6,4	0,6	8,4	12,6	8,7	1,7	3,7	19,6	2,9	0,7	3,1
Розничная торговля	7,3	3,0	4,3	2,5	6,4	3,1	3,1	4,3	6,5	23,6	-1,4	-3,2	1,0
Платные услуги населения	17,6	0,2	14,0	2,1	11,8	1,6	16,6	16,1	18,0	62,4	-3,2	-14,8	0,6
Общественное питание	23,5	-4,4	13,7	-6,7	17,4	-6,3	16,6	12,6	20,8	102,4	-6,0	-22,8	4,9
Грузооборот транспорта	6,3	0,3	4,1	2,3	3,6	1,5	3,7	6,7	6,9	10,1	0,9	-4,7	0,7
Инвестиции в основной капитал	7,6 ²	4,3 ²	-	-	-	-	-	-	7,6	11,0	2,0	-0,6	2,1
Промышленное производство	6,3	3,1	7,1	6,2	6,1	10,0	7,6	7,6	6,0	9,6	-1,4	-2,1	3,4
Добыча полезных ископаемых	4,8	-2,0	10,5	3,4	10,0	3,4	10,7	10,0	9,0	7,6	-7,0	-6,6	3,4
Обрабатывающие производства	6,0	6,4	6,2	8,7	4,3	14,2	6,1	6,3	3,6	10,8	0,7	1,3	3,6
Рынок труда и доходы населения													
Реальная заработная плата в % к соотв. периоду предыдущего года	2,6 ³	6,0 ³	-	-	-	-	3,4	0,6	2,0	6,6	1,6	3,6	4,8
Номинальная заработная плата в % к соотв. периоду предыдущего года	0,6 ⁴	10,6 ⁴	-	-	-	-	12,1	6,8	9,0	11,8	7,2	7,3	6,6
Реальные денежные доходы в % к соотв. периоду предыдущего года	3,4	2,0	0,8	1,3	-	-	-	-	0,1	7,8	-3,7	-1,4	1,7
Реальные располагаемые денежные доходы в % к соотв. периоду предыдущего года	3,1	1,0	0,6	0,4	-	-	-	-	8,8	6,8	-3,9	-2,0	1,0
Численность рабочей силы в % к соотв. периоду предыдущего года	0,6	-0,1	0,8	-0,4	0,6	-0,3	0,1	0,7	0,5	0,9	0,4	-0,6	-1,0
млн чел.	76,3	-	76,6	-	76,7	-	76,4	76,6	76,6	76,3	76,0	74,9	76,4
млн чел. (SA)	-	-	76,1	-	76,1	-	76,0	76,3	76,3	76,6	76,6	-	-
Уровень занятости													
Численность занятых в % к соотв. периоду предыдущего года	1,8	-0,3	2,4	-0,1	2,4	0,1	2,1	2,6	2,6	2,0	-0,6	-1,9	-0,8
млн чел.	71,7	-	72,3	-	72,6	-	72,2	72,3	72,2	71,6	70,8	70,8	71,9
млн чел. (SA)	-	-	71,9	-	72,0	-	71,8	72,0	71,8	71,7	71,4	-	-
Численность безработных в % к соотв. периоду предыдущего года	-16,0	4,8	-26,3	-7,0	-27,4	-7,3	-20,9	-30,3	-29,7	-16,7	21,4	24,7	-5,3
млн чел.	3,8	-	3,2	-	3,2	-	3,2	3,3	3,4	3,7	4,2	4,3	3,6
млн чел. (SA)	-	-	3,2	-	3,2	-	3,2	3,3	3,4	3,8	4,1	-	-
Уровень занятости в % к населению в возрасте 15 лет и старше (SA)	-	-	69,7	-	69,8	-	69,6	69,8	69,8	69,3	69,9	-	-
Уровень безработных в % к рабочей силе SA	4,8	-	4,3	-	4,3	-	4,3	4,3	4,4	4,9	5,6	5,6	4,6
SA	-	-	4,3	-	4,3	-	4,3	4,3	4,5	5,0	5,6	-	-

Источник: Росстат, данные Минэкономразвития России
¹ Оценка Минэкономразвития России.
² 9 месяцев 2021 г.
³ 11 месяцев 2021 г.

Рис.3 Показатели деловой активности

Ключевые показатели долгосрочного прогноза (до 2028 года) экономического развития РФ⁶

С 14 по 21 февраля 2022 года Институт «Центр развития» провел очередной квартальный Опрос профессиональных прогнозистов относительно их видения перспектив российской экономики в 2022 г. и далее до 2028 г.

Консенсус-прогноз на 2022–2028 гг. (опрос 14–21 февраля 2022 г.)

Показатель	2022	2023	2024	2025	2026	2027	2028
Реальный ВВП, % прироста	2,4	2,0	2,2	2,0	2,0	2,0	2,0
Уровень безработицы, % рабочей силы	4,4	4,3	4,3	4,3	4,3	4,5	4,5
Индекс потребительских цен, % прироста	5,6	4,3	4,3	4,1	4,1	4,0	3,9
Ключевая ставка Банка России, % годовых	9,08	6,91	5,66	5,45	5,27	5,23	5,09
Курс доллара, руб./долл. (на конец года)	74,6	76,5	77,0	76,6	79,4	80,2	81,7
Цена на нефть Urals, долл./барр. (в среднем за год)	77,1	71,4	66,7	63,2	63,0	64,1	65,6

Квартальный консенсус-прогноз на 2022–2023 гг. (опрос 14–21 февраля 2022 г.)

Показатель	22Q1	22Q2	22Q3	22Q4	23Q1	23Q2	23Q3	23Q4
Реальный ВВП (год к году), % прироста	3,2	2,2	2,5	1,9	1,9	2,1	2,1	2,0
Уровень безработицы, % рабочей силы	4,4	4,4	4,3	4,3	4,3	4,3	4,2	4,3
Индекс потребительских цен (год к году), % прироста	8,6	8,0	7,2	5,7	5,0	4,6	4,4	4,3
Ключевая ставка Банка России, % годовых	10,13	10,20	9,86	9,30	8,63	8,07	7,38	6,91
Курс доллара, руб./долл. (на конец периода)	75,0	74,1	74,7	74,7	74,6	75,9	76,6	77,0
Цена на нефть Urals, долл./барр. (в среднем за период)	86,3	80,9	75,7	72,4	70,1	67,1	65,8	65,1

Текущая ситуация⁷.

Российская экономика входит в фазу масштабной структурной перестройки, которая будет сопровождаться временным, но неизбежным периодом повышенной инфляции, в основном связанным с подстройкой относительных цен по широкому кругу товаров и услуг. Проводимая Банком России денежно-кредитная политика создаст условия для постепенной адаптации экономики к новым обстоятельствам и предотвратит неконтролируемый рост цен. В марте прогнозы инфляции профессиональных аналитиков были существенно повышены с учетом изменившихся макроэкономических условий. По данным макроэкономического опроса Банка России, прогноз аналитиков по инфляции на конец 2022 года повышен до 20%. Однако, Совет директоров Банка России принял решение снизить ключевую ставку с 11 апреля 2022 года на 300 б.п., до 17,00% годовых.⁸ Такое решение отражает изменение баланса рисков ускорения роста потребительских цен, спада экономической активности и рисков для финансовой стабильности. Банк России будет принимать дальнейшие решения по ключевой ставке исходя из оценки рисков со стороны внешних и внутренних условий, реакции на них финансовых рынков и с учетом фактической и ожидаемой динамики инфляции относительно цели, развития экономики на прогнозном горизонте и допускает возможность продолжения снижения ключевой ставки на ближайших заседаниях.

В 2023 году аналитики ожидают замедления инфляции до 8%, прогноз на конец 2024 года —4,0%- 4,8%.⁹ Опрошенные ЦБ в начале марта 2022 года аналитики ожидают, что

⁶ Источник информации: по данным Центра Развития, ссылка <https://dcenter.hse.ru>

⁷ Источник информации: <https://www.interfax.ru/business/830036>

⁸ Источник информации: https://cbr.ru/press/pr/?file=08042022_114000key.htm

⁹ Источник информации: https://cbr.ru/analyt/dkp/inflationary_expectations/Infl_exp_22-03/

ВВП может упасть на 8% (опрос проводился с 1 по 9 марта, данные были опубликованы 10 марта).

Ускорение инфляции в конце февраля - начале марта 2022 года была вызвано ажиотажным спросом, прежде всего, во внепродовольственном сегменте. Люди активно покупали бытовую технику, автомобили, электронику, мебель, опасаясь, что ассортимент и доступность сильно сократятся из-за введенных санкций, ухода некоторых иностранных компаний с рынка и ослабления рубля. На второй неделе марта потребительский ажиотаж несколько снизился. Еще один сегмент, где наблюдается высокая потребительская активность, это продукты длительного хранения: крупа, мука, макароны, сахар. Большая часть таких товаров производится в России и из отечественного сырья. Запасов этих продуктов достаточно, их производство продолжается. По мере охлаждения ажиотажного спроса их ценовая динамика нормализуется, цены на отдельные товары могут даже снизиться.

Сегодня рынок девелопмента жилой и коммерческой недвижимости столкнулся с новыми вызовами — ростом инфляции и ключевой ставки ЦБ, падением рубля, дефицитом импорта, жесткими санкциями, неопределенностью, снижением бизнес-активности, покупательского спроса, что произойдет в ближайшее время. Сейчас вариантов развития рынка достаточно много.

Компания RRG, пообщавшись с участниками рынка (инвесторами, девелоперами, застройщиками), вывела наиболее вероятный — оптимистический сценарий. Такой сценарий может развиваться при определенных условиях и, вполне реалистичен. Хотя, безусловно, сейчас сильная неопределенность на рынке.

Рынок недвижимости прошел много кризисных явлений, но сегодняшний сильно отличается от предыдущих. Можно проводить множество параллелей, но точной копии происходящего нет, поэтому уже можно сказать, что рынок ждет сильный передел в различных отраслях¹⁰.

5.2. Определение сегмента рынка, к которому принадлежит объект оценки

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

В соответствии с приведенным определением, структура рынка включает:

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

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

По физическому статусу выделяют:

- земельные участки;

¹⁰ Источник информации: <https://realty.rbc.ru/news/623436689a7947b584799793>

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

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

- многоквартирные жилые дома, квартиры в них и др. помещения для постоянного проживания (в домах отдыха, гостиницах, больницах, школах и т.п.);
- индивидуальные и двух-четырёх семейные малоэтажные жилые дома (старая застройка и дома традиционного типа - домовладения и нового типа - коттеджи, таунхаусы).

В Российской практике рынок жилой недвижимости часто классифицируется по уровню жилых объектов: стандартное или массовое жильё, жильё повышенной комфортности, и так называемое «элитное» жильё. Эта классификация достаточно условна и основные факторы, которые принимаются во внимание – это комфортность и эксклюзивность объекта, наличие дополнительных удобств и услуг, расположение и, как следствие, цена.

Критерии	Класс			
	эконом	комфорт	бизнес	элита ⁷
Материал стен и несущих конструкций	конструкции и стены: панель	конструкции: монолит, панель, кирпич стены: монолит, панель, кирпич	конструкции: монолит, кирпич; стены: монолит, кирпич	конструкции: монолит, кирпич; стены: монолит, кирпич
Высота потолков	до 3 м	до 3 м	3 м и более	3 м и более
Отделка общественных зон	стандартная	стандартная	высококачественная (дизайнерская) отделка	эксклюзивная отделка
Отделка квартир	без отделки, стандартная	без отделки, стандартная	без отделки, высококачественная (дизайнерская) дополнительно: меблировка	без отделки, эксклюзивная отделка (дизайнерская) дополнительно: меблировка
Инфраструктура	нормативные социальные площади	нормативные социальные площади дополнительно: служба эксплуатации	широкий набор объектов социальной и коммерческой инфраструктуры с возможностью контроля доступа посторонних лиц, собственная служба эксплуатации	собственная, полностью замкнутая широкая инфраструктура, недоступная для посторонних, собственная служба эксплуатации, дополнительно: персональное сервисное обслуживание
Безопасность	ограничение доступа в подъезд – домофон или кодовый замок дополнительно: консьерж	домофон или видеодомофон дополнительно: ограничение доступа на территорию (огороженная территория, контроль доступа, охрана, видеонаблюдение), консьерж	ограничение доступа на территорию (огороженная территория, КПП, круглосуточная охрана, видеонаблюдение), консьерж	ограничение доступа на территорию (огороженная территория, КПП, круглосуточная охрана, видеонаблюдение), консьерж
Парковка	Нормативные парковочные места (не менее 1 м/м на квартиру) на открытой придомовой территории, крытой стоянке или отдельно стоящем паркинге	не менее 1,5 м/м на квартиру на открытых/крытых придомовых стоянках, отдельно стоящих паркингах; дополнительно: подземный паркинг	не менее 2 м/м на квартиру на охраняемых подземных и наземных стоянках	не менее 2 м/м на квартиру на охраняемых подземных и наземных стоянках дополнительно: персонализированный доступ из гаража в квартиру
Придомовая территория	нормативное благоустройство	нормативное благоустройство дополнительно: огороженная территория	Улучшенное благоустройство, озеленение; огороженная или конструктивно выделенная территория дополнительно: ландшафтный дизайн, малые архитектурные формы	Улучшенное благоустройство, озеленение; огороженная или конструктивно выделенная внутренняя территория, ландшафтный дизайн, малые архитектурные формы

Рис. 4 Классификация квартир¹¹

Таким образом, объект оценки относится к сегменту жилой недвижимости эконом-класса.

5.3. Рынок вторичной жилой недвижимости г. Москвы

Текущая ситуация на рынке вторичной жилой недвижимости

Военная операция на Украине и ее экономические последствия спровоцировали резкий рост цен на жилье в Москве на фоне всплеска спроса и сокращения объема предложения. С одной стороны, инвесторы пытаются спасти в недвижимости свои капиталы, а заёмщики по ипотечным кредитам, получившие одобрение на выдачу кредита по старым ставкам, - поскорее выйти на сделку. С другой – продавцы снимают квартиры с продажи, не понимая, что будет с рублем. Однако, как и в конце 2014 г, ценовой скачок носит кратковременный характер - «панический» спрос скоро закончится, а новый при высоких ипотечных ставках появится еще очень не скоро.

По данным аналитического центра www.ipn.ru, в марте стоимость квадратного метра в среднем по Москве подскочила сразу на 5,6% до 267 500 руб. При этом в твердой валюте квартиры потеряли почти четверть цены – долларový индекс стоимости жилья снизился на 24,3% до \$2 530 за кв. м из-за девальвации рубля.¹²

Президент Владимир Путин поддержал предложение правительства с 1 апреля увеличить кредитный лимит по льготной ипотеке на первичном рынке для всех категорий заемщиков с 3 млн до 6 млн руб. в регионах и до 12 млн руб. в московской и петербургской агломерациях. Ставка при этом вырастет с 7% до 12%. Новые правила будут действовать до 1 июля 2022 г.

Повышение кредитного лимита по льготной ипотеке, конечно, необходимо в текущей ситуации, потому что займа в 3 млн руб. достаточно для покупки квартиры только в небольшом городе, а если в большом – то расположенном в депрессивном регионе. Увеличение ставки до 12% тоже выглядит адекватным. При ставке выше 12% ипотека становится неподъемной для подавляющего большинства заемщиков, ниже – на бюджет ложится слишком большая нагрузка.

В целом, господдержка нужна сейчас строительной отрасли гораздо больше, чем в 2020 г., когда власти запустили льготную ипотеку под 6,5% при рыночных ставках на уровне 8-9%. Коммерческая, несубсидируемая ипотека не может существовать при ключевой ставке в 20% годовых. Ситуация на рынке в настоящее время очень напоминает 2015 г. – тогда была запущена первая версия льготной ипотеки под 12% после того, как Центробанк увеличил ключевую ставку до 17% для стабилизации курса рубля, пострадавшего из-за обвала цен на нефть и введения Западом санкций против РФ.

Однако льготная ипотека под 12% сама по себе не предотвратит резкое снижение спроса. С весны 2020 г. по июль 2021 г. льготную ипотеку на покупку квартиры в столичной новостройке, в том числе бизнес-класса, можно было взять под 6,5% годовых (на самом деле ставки были еще ниже). Потом кредитный лимит по ипотеке с господдержкой сократили до 3 млн руб., а ставку подняли до 7%, но большинство застройщиков запустили собственные программы субсидирования ставок, поэтому по факту ипотечные ставки на первичном рынке вплоть до конца прошлого года не превышали 8% годовых. Но даже при таких ставках ипотечный спрос подходил к концу, так как сверхдоступная ипотека раздула цены на жилье в полтора раза¹³.

Рыночные ставки по 17% и по 20% годовых не так сильно отличаются друг от друга. И то и другое — близко к заградительным уровням.

По состоянию на начало апреля 2022 г. часть банков предлагают кредиты на вторичное

¹¹ Источник информации: <https://www.irm.ru/articles/5947.html>, <https://www.cian.ru/blogs-klassifikatsija-obektov-zhiloj-vedvizhimosti-287581/>

¹² Источник информации: <https://www.irm.ru/index/>

¹³ Источник информации: <https://www.irm.ru/articles/41775.html>

жилье по ставкам от 16,4%, на особых условиях есть ставки и от 13,4%. Тем не менее такой уровень ставок все равно остается заградительным. По мнению экспертов, для нормального функционирования ипотечного рынка ставки на вторичное жилье должны снизиться минимум до 14–15%, после этого порога активность на рынке может увеличиться¹⁴.

Спрос

В настоящее время активность на рынке создают две категории покупателей: люди с живыми деньгами, которые стремятся избавиться от рублей, боясь их обесценения, и те, кто хочет монетизировать ипотечные кредиты, одобренные по старым ставкам. Панический всплеск спроса и привел к скачку цен. Нельзя сказать, что этот рост носит виртуальный характер – ценники актуальны для тех, кому купить жилье нужно срочно. Вопрос в том, удержатся ли они на нынешнем уровне. Как показывает опыт 2014-2017 гг. – не удержатся.

Как и в 2014 г., ажиотаж, скорее всего, продлится недолго. Инвесторов с живыми деньгами и покупателей с одобренной ипотекой в лучшем случае хватит для поддержания спроса в апреле, но даже это не гарантировано – Сбербанк уже объявил, что отзывает одобрения по кредитам для заемщиков, не завершившим сделки до 31 марта. А новому спросу взяться неоткуда, учитывая, что отечественную экономику ждет рецессия, а россиян – падение доходов. Рост цен на товары первой необходимости уже сейчас бьет рекорды.

Но главной проблемой для вторичного рынка станет отсутствие доступной ипотеки. И если на первичном рынке власти вновь запустили льготную ипотеку со ставкой 12% и лимитом 6-12 млн руб., то на вторичном ничего подобного нет.

Предложение¹⁵

По итогам марта 2022 г. максимальный объем предложения — 29,7% — сосредоточен в ценовом диапазоне от 10,1 млн до 15 млн руб. 17,6% предложения составляют квартиры от 5,1 млн до 10 млн руб.; 15,8% — от 15,1 млн до 20 млн руб.; 7,6% — от 20,1 до 25 млн руб. 12,4% в экспозиции — у жилья стоимостью от 25,1 млн до 45 млн руб. 14,8% — доля объектов дороже 45 млн руб., 2,1% — дешевле 5 млн руб.

Цены, скидки, сроки экспозиции

Боясь продешевить, часть продавцов выставили заградительные ценники, прибавив к прежней цене до 20%, а иногда и более. Однако IRN.RU при анализе рынка отсекает неадекватно завышенные варианты (как и заниженные).

Все, что осталось, подорожало равномерно – на 5-6%. И в разрезе типов жилья, и по количеству комнат в квартире. Немного меньше остальных типов прибавили сталинские дома и типовой кирпич, но отставание на 1% в нынешних условиях не принципиально. Продавцы повышают цены на любые квартиры, как эконом-, так и бизнес-класса, вне зависимости от их качества. Местоположение тоже не играет особой роли. В рейтинге по географии лидирует самый дорогой округ – Центральный, где собственники обычно пытаются ориентироваться на курс доллара. Но сразу вслед за ЦАО расположился демократичный Восточный округ, а второй по уровню цен Юго-Западный округ оказался в конце рейтинга.

Небольшую корректировку цен эксперты видят на вторичном рынке, в первую очередь в виде скидок. Текущие заградительные ставки снижают спрос в сегменте вторичного жилья, поэтому на те объекты, где собственники заинтересованы в срочной продаже, растет уровень дисконта, в марте он достигал 10–15%. Но это именно торг с реальным покупателем. Саму же цену предложения собственники пока снижают неохотно, стараясь продать свои объекты с максимальной выгодой¹⁶.

¹⁴ Источник информации: <https://realty.rbc.ru/news/625005ba9a79472dec01cc0c>

¹⁵ Источник информации: <https://www.incom.ru/novosti-i-analitika/novosti-rynka/-martovskaya-likhoradka-na-vtorichnom-rynke-zhilya-smenilas-padeniem-aktivnosti-pokupateley/>

¹⁶ Источник информации: <https://realty.rbc.ru/news/625005ba9a79472dec01cc0c>

Цены на жильё по типам домов (www.irn.ru)	РУБ	USD	EUR	Мар 22	Фев 22
Старая панель (5-этажки и иные квартиры с маленькой кухней)				236 751	+5,9%
Типовая панель (9-14 этажей, типовые площади)				241 981	+6,5%
Современная панель (от 16 эт. и иные кв. увеличенных пл-дей)				252 459	+5,6%
Старый кирпич (5-этажки и иные квартиры с маленькой кухней)				272 347	+5,9%
Сталинки и типовой кирпич (6-11 эт. и иные кв. небол. пл-дей)				283 979	+3,9%
Современный монолит-кирпич (монолиты, кирпич увел. пл-дей)				270 201	+5,3%
Все панельные и блочные дома				243 730	+6,0%
Все монолитные и кирпичные дома				275 509	+5,0%

Цены на жильё по комнатности (www.irn.ru)	РУБ	USD	EUR	Мар 22	Фев 22
Однокомнатные квартиры				273 858	+6,0%
Двухкомнатные квартиры				263 123	+5,8%
Трёхкомнатные квартиры				254 640	+5,1%
Многокомнатные квартиры				270 355	+5,6%

Цены на жильё по округам (www.irn.ru)	РУБ	USD	EUR	Мар 22	Фев 22
Центральный округ				417 057	+7,0%
Юго-Западный округ				299 230	+3,5%
Западный округ				297 304	+5,8%
Северо-Западный округ				278 719	+6,4%
Северный округ				262 234	+6,3%
Южный округ				244 471	+5,6%
Северо-Восточный округ				242 116	+6,1%
Восточный округ				240 996	+6,5%
Юго-Восточный округ				226 699	+5,0%
Все районы старой Москвы за МКАД				210 828	+4,7%

Рис. 5 Средние цены предложений на квартиры в г. Москве

Прогноз

Спрос на ипотеку по итогам апреля, несмотря на текущее снижение ключевой ставки и льготные программы, снизится относительно прошлого года. Однако обвала рынка удастся избежать, считают эксперты. «Выдачи ипотеки в апреле будут включать в себя в том числе льготные кредиты (по 12%) и иные программы (семейную, дальневосточную ипотеку). Прошлогодних уровней достичь не получится, но и обвала спроса в разы, скорее всего, удастся избежать», — считает руководитель «ЦИАН.Аналитики».

Согласна с коллегой Татьяна Решетникова из «Этажей». «Определенно объем выдачи ипотеки в апреле этого года будет ниже, чем в прошлом», — говорит эксперт. По ее словам, этому будут способствовать не только высокие ставки по ипотеке, но и рекордные выдачи в апреле 2021 года. Уже сейчас в «Этажах» отмечают снижение числа ипотечных консультаций почти вдвое. «Поэтому после снижения ставок спрос на ипотеку может вырасти, но не так значительно, мы ожидаем, что он будет примерно на треть ниже, чем годом ранее», — добавила представитель компании.

Поддерживать ипотечный спрос будут в основном действующие льготные программы на рынке новостроек, ставки по которым остаются приемлемыми для заемщиков. «На вторичном рынке не стоит ждать значимого оживления выданных до тех пор, пока ставки не снизятся до 12–13% годовых», — говорит Екатерина Щурихина. По оценкам самих банков, выдача ипотеки в рамках

таких программ достигает 50–70%.¹⁷

Цены на первичном рынке продолжают расти. Более того, поскольку первыми раскупаются наиболее доступные лоты, цены предложения растут быстрее, чем застройщики индексируют цены на отдельные лоты. Сейчас застройщики вновь начали предлагать сниженную ставку даже по льготной ипотеке — есть программы с рекламными ставками ниже 12 п.п. Это почти всегда требует повышения номинальных цен на сами квартиры. В ближайшие месяцы рост цен на 2–4% в месяц сохранится», — прогнозирует главный аналитик ЦИАН.

Итоги

Сегодня рынок девелопмента жилой и коммерческой недвижимости столкнулся с новыми вызовами — ростом инфляции и ключевой ставки ЦБ, падением рубля, дефицитом импорта, жесткими санкциями, неопределенностью, снижением бизнес-активности, покупательского спроса, что произойдет в ближайшее время. Сейчас вариантов развития рынка достаточно много.

По итогам марта 2022 г. средняя цена предложения однокомнатных квартир в г. Москве составила 273 858 руб./кв. м. Цены предложений в новостройках продолжают расти. В сегменте вторичного жилья, где собственники заинтересованы в срочной продаже, растет уровень дисконта, в марте он достигал 10–15%. Но это именно торг с реальным покупателем. Саму же цену предложения собственники пока снижают неохотно, стараясь продать свои объекты с максимальной выгодой.

5.4. Анализ фактических данных о ценах предложений жилой недвижимости района Выхино-Жулебино

Выхино-Жулебино — один из крупнейших по населению районов города Москвы, а также одноимённое внутригородское муниципальное образование. Район расположен в Юго-Восточном административном округе. Район обладает развитой социальной инфраструктурой.

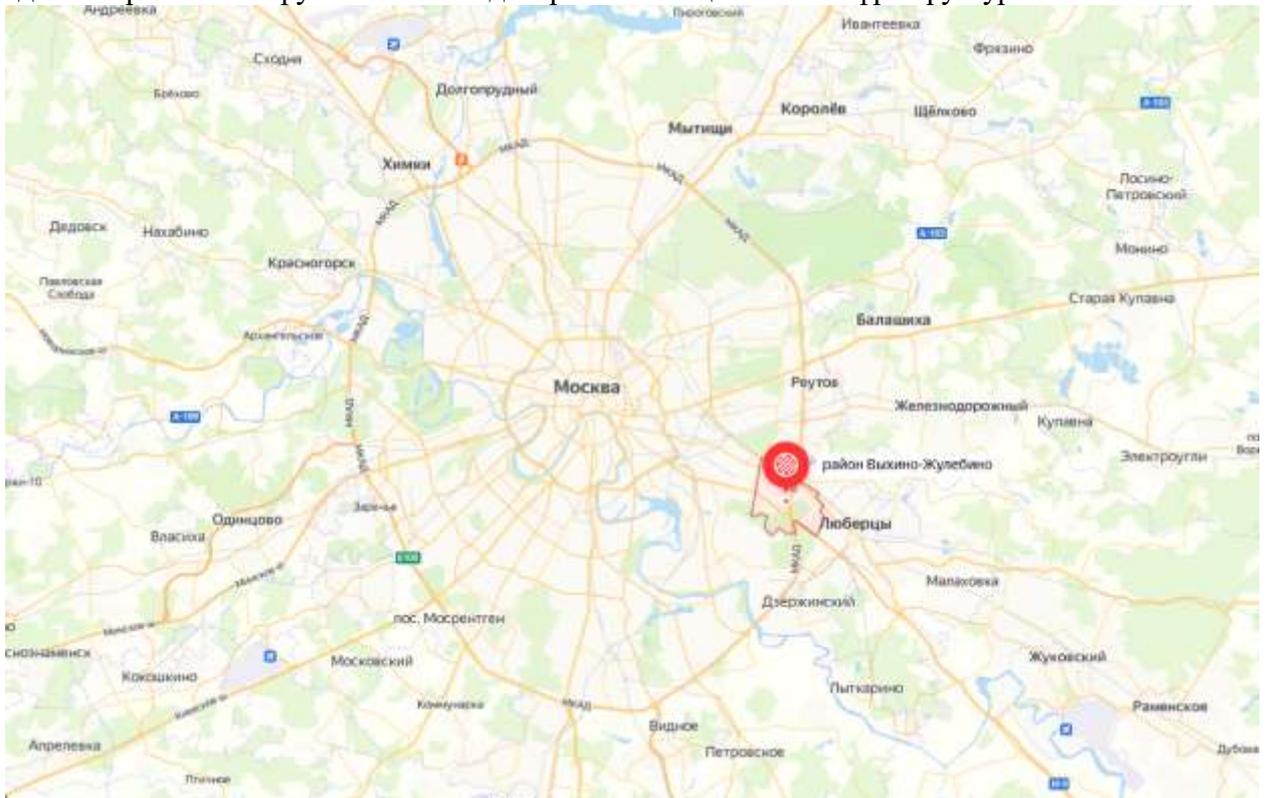


Рис. 6 Расположение района Выхино-Жулебино на карте г. Москвы

¹⁷ Источник информации: <https://realty.rbc.ru/news/625005ba9a79472dec01cc0c>

Несмотря на то, что экологическая обстановка в муниципалитете оценивается как небезопасная из-за крупных транспортных потоков, идущих через район по МКАД, Волгоградскому проспекту и Рязанскому проспекту, и незаконных свалок мусора в Жулебинском лесопарке, вместе с тем он является наименее экологически неблагополучным в Юго-Восточном административном округе.

Цены на недвижимость по районам

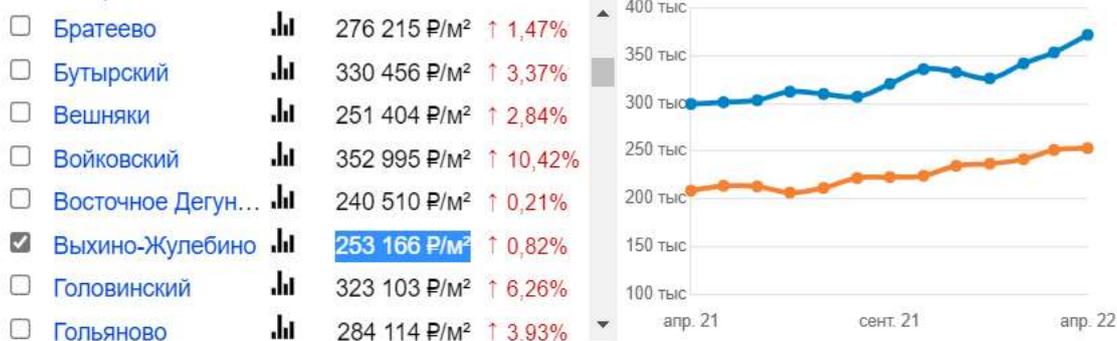


Рис. 7 Средняя цена предложения квартир, расположенных в районе «Выхино-Жулебино» г. Москвы в апреле 2022 г.¹⁸

Табл. 6. Цены предложений однокомнатных квартир в панельных домах, относящихся к эконом-классу¹⁹

Площадь, м ²	Метро	Адрес	Этаж	Цена предложения, руб./кв. м	Контактный телефон	Ссылка на объявление
39	Юго-Восточная	г. Москва, Самаркандский бульв., квартал 137а, корп. 1	9	261 538	+7(985)919-46-77	https://domclick.ru/card/sale_flat_1511615134
33	Юго-Восточная	г. Москва, Ферганский проезд, 4	1	245 455	+7(985)182-43-46	https://www.cian.ru/sale/flat/269000818/
32,3	Юго-Восточная	г. Москва, Ферганский проезд, 3К2	8	269 319	+7(965)200-14-77	https://www.cian.ru/sale/flat/270386573/
32,9	Юго-Восточная	г. Москва, Ферганский проезд, 7К3	2	255 319	+7(966) 062-18-42	https://www.cian.ru/sale/flat/271281287/
32,4	Юго-Восточная	г. Москва, Ферганский проезд, 7К2	8	286 728	+7(962) 932-55-35	https://www.cian.ru/sale/flat/271634104/

¹⁸ Источник информации: <https://www.realtymag.ru/moskva/kvartira/prodazha/prices>

¹⁹ Источник информации: база объявлений Циан.ру и Авито.ру

Площадь, м2	Метро	Адрес	Этаж	Цена предложения, руб./кв. м	Контактный телефон	Ссылка на объявление
35	Юго-Восточная	г. Москва, Рязанский проспект, 70к1	6	255 714	+7(903)123-36-40	https://domclick.ru/card/sale__flat__1512192967
33	Юго-Восточная	г. Москва, Волгоградский проспект, 164к1	9	303 030	+7(903)292-48-84	https://domclick.ru/card/sale__flat__1533888804
33	Юго-Восточная	г. Москва, Косинская улица, 28к2	4	281 818	+7(903)713-21-36	https://domclick.ru/card/sale__flat__1529889514
33	Юго-Восточная	г. Москва, улица Красный Казанец, 17	3	295 454	+7(967)062-13-54	https://domclick.ru/card/sale__flat__1524472376
32,6	Юго-Восточная	г. Москва, Ташкентский переулок, 1	2	254 601	+7(967)887-29-49	https://domclick.ru/card/sale__flat__1533746127

Диапазон цен предложений однокомнатных квартир в панельных домах, относящихся к классу «эконом», в районе Выхино-Жулебино на вторичном рынке по состоянию на дату оценки составляет от 245 455 руб./кв.м. до 303 030 руб./кв.м без НДС.

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

Анализ основных факторов, влияющих на рыночную стоимость квартир в районе объекта оценки, показал, что наиболее значимыми факторами являются:

Возможность торга. Учитывает разницу между ценой предложения и ценой сделки, которая образуется в процессе переговоров между покупателем и продавцом.

Передаваемые имущественные права. Оценка может подлежать как право собственности, так и иные вещные права. Величина стоимости оцениваемого объекта недвижимости будет зависеть от конкретного набора правомочий лица, обладающего вещным правом на недвижимость. Качество передаваемых прав оказывает существенное влияние на стоимость объекта недвижимости, в связи с чем целесообразно подбирать объекты-аналоги с идентичным составом передаваемых прав.

Ограничения (обременения) прав. Наличие зарегистрированных в установленном законодательством РФ порядке обременений может оказывать существенное влияние на стоимость объекта недвижимости, в некоторых случаях стоимость может снижаться до нулевого значения. Целесообразно подбирать объекты-аналоги с тем же составом передаваемых прав, что и объект оценки.

Условия финансирования состоявшийся или предполагаемой сделки. К нетипичным условиям финансирования относятся льготное кредитование продавцом покупателя, платеж эквивалентом денежных средств и т.п. Степень влияния зависит от конкретных условий финансирования.

Условия продажи. К особым условиям продажи относятся наличие финансового давления на сделку, предоставление субсидий или льгот на развитие, альтернатива и т.п. Степень влияния зависит от конкретных условий продажи.

Время продажи. Необходимо учитывать разницу в стоимости, обусловленную временным разрывом между датой оценки и датой предложения объекта - аналога. В зависимости от даты стоимость объекта недвижимости – квартиры - может существенно варьироваться. Степень влияния данного фактора обуславливается темпами изменения цен в соответствующем сегменте рынка недвижимости.

Месторасположение. Местоположение недвижимости оказывает непосредственное существенное влияние на полезность недвижимости для ее пользователя, а потому относится к числу факторов, в значительной мере определяющих стоимость для объекта недвижимости.

Физические характеристики.

Тип дома. При определении рыночной стоимости квартиры в процессе оценки принимается во внимание такая характеристика объекта как тип дома, в котором эта квартира расположена. Объект оценки, находящийся в доме блочного или панельного типа, дешевле, чем аналоги в кирпичных, кирпично-монолитных домах.

Этаж расположения. Как показывает анализ рынка недвижимости, на стоимость квартиры существенно влияет этаж, на котором она расположена.

Благоустройство дома. Наличие в жилом доме лифта и мусоропровода, домофона, видеонаблюдения и охраны, является преимуществом перед домом, у которого аналогичные характеристики отсутствуют.

Инженерные системы. Учитывает наличие/отсутствие в квартире электроснабжения, газоснабжения, канализации, отопления, ХВС и ГВС

Количество комнат. На рынке недвижимости 1 кв.м. квартиры меньшего размера стоит несколько дороже метра квадратного квартиры большего размера. Соответственно, 1 м2. однокомнатных квартир будет стоить дороже 2-комнатных, а те, в свою очередь, дороже 3-комнатных.

Площадь. С увеличением общей площади объекта недвижимости стоимость одной единицы измерения его площади (кв. м) уменьшается.

Наличие балкона (лоджии). Существенным фактором при определении рыночной стоимости квартиры является наличие в ней балкона и (или) лоджии. Кроме того, балконов (и/или лоджий) может быть несколько и это увеличивает цену объекта. Если в квартире есть балкон (и/или) лоджия, то это принимается за положительную характеристику и считается улучшением.

Вид из окна. Характеризует преимущество квартиры, вид из окон которой является панорамным, либо окна которой расположены на сторону внутреннего двора, по сравнению с квартирой, окна которой выходят на улицу (проспект, шоссе и прочие шумные магистрали).

Высота потолков в квартире. Квартиры с более высокими потолками пользуются большим спросом, чем квартиры с меньшей высотой потолков.

Санузел. Наличие отдельного санузла является существенным улучшением в квартире, повышающим ее стоимость перед санузелом совмещенным.

Качество отделки. Цены предложений жилой недвижимости могут варьироваться в зависимости от качества и вида отделки. Качество выполненной в квартире отделки или необходимость ремонта оказывает существенное влияние на стоимость объекта недвижимости.

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

- По итогам марта 2022 г. максимальный объем предложения в г. Москве— 29,7% — сосредоточен в ценовом диапазоне от 10,1 млн до 15 млн руб.
- Наблюдается снижение покупательской активности.
- Темпы роста цен высоки.
- Скидки на торг могут достигать до 15%.

- Диапазон цен предложений однокомнатных квартир в панельных домах, относящихся к классу «», в районе Выхино-Жулебино на вторичном рынке по состоянию на дату оценки составляет от 245 455 руб./кв.м. до 303 030 руб./кв.м без НДС.
- Объект оценки находится между Третьим Транспортным Кольцом и МКАД. Здание, в котором расположен объект оценки, по своим характеристикам и принятой классификации относится к массовому современному жилью эконом-класса.

6. АНАЛИЗ НАИБОЛЕЕ ЭФФЕКТИВНОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ

Наиболее эффективное использование представляет собой такое использование недвижимости, которое максимизирует ее продуктивность (соответствует ее наибольшей стоимости) и которое физически возможно, юридически разрешено (на дату определения стоимости объекта оценки) и финансово оправдано.

При определении вариантов наилучшего и оптимального использования объекта использовались четыре основных критерия анализа:

Правовая обоснованность. Правовая обоснованность подразумевает соответствие возможного варианта использования требованиям законодательства.

Физическая возможность. Под физической возможностью понимается соответствие возможного варианта использования физическим свойствам объекта, к числу которых, в частности, относятся:

- местоположение, размеры, геометрическая форма и пространственная ориентация земельного участка и сооружений;
- рельеф поверхности;
- характер почв и почвенного слоя, несущие свойства грунта;
- наличие или отсутствие растительности, водоемов, затопляемых зон и пр.;
- доступность объекта для нового строительства или реконструкции;
- наличие и доступность инженерных коммуникаций, возможность их прокладки.

Финансовая осуществимость - допустимый с точки зрения закона порядок использования объекта должен обеспечить чистый доход собственнику объекта недвижимости.

Максимальная эффективность. Кроме получения чистого дохода так такового наиболее эффективное использование подразумевает либо максимизацию чистого дохода собственника, либо достижение максимальной стоимости самого объекта.

В текущем времени оцениваемый объект недвижимости используется в качестве квартиры, расположенной в жилом многоквартирном доме. Принимая во внимание цель и задачу оценки, наиболее эффективным использованием Объекта оценки будет использование его по текущему назначению, то есть в качестве жилой квартиры. В дальнейшем, при расчете стоимости, Оценщик исходил из предположения об эксплуатации объекта оценки согласно наиболее эффективному использованию.

7. ВЫБОР ПОДХОДОВ И МЕТОДОВ ОЦЕНКИ

В данном Отчёте целью оценки является определение справедливой (рыночной) стоимости квартиры. Далее Оценщиком рассмотрены основные подходы и метода к определению рыночной стоимости объекта недвижимости.

7.1. Подходы к оценке объекта недвижимости

В теории оценки существует три общепризнанных подхода, через которые реализуются указанные выше принципы оценки: затратный, сравнительный и доходный подходы. В свою очередь, каждый из них реализуется через определенные методы оценки, представленные в таблице ниже.

Табл. 7 Краткое описание методов оценки в рамках всех имеющихся подходов²⁰

Метод	Краткое описание	Условия применения/ограничения по использованию
Затратный подход		
Метод количественного обследования	При использовании данного метода используются данные инвентаризации всех видов работ необходимых для строительства отдельных конструктивных элементов и объекта в целом	Очень трудоемкий и дорогой метод. Требуется высокой квалификации специалистов, проводящих сметный расчет
Метод разбивки по компонентам	Представляет собой модификация метода количественного обследования. Основан на использовании укрупненных сметных норм и расценок	Очень трудоемкий и дорогой метод. Требуется высокой квалификации специалистов, проводящих сметный расчет
Метод сравнительной единицы	При использовании данного метода единицей измерения стоимости является унифицированный показатель потребительской полезности объекта оценки (1 кв.м, 1 куб.м, 1 машино-место и т.п.). Общая стоимость определяется произведением стоимости нормативной единицы на число таких единиц в оцениваемом объекте	В настоящее время наиболее распространенный метод. Применяется практически для всех объектов, по данному методу существует обширная статистическая база. (УПВС – укрупненные показатели восстановительной стоимости; УПСС Ко-инвест). применять для оценки недвижимости, если она соответствует наиболее эффективному использованию земельного участка как незастроенного и есть возможность корректной оценки физического износа, а также функционального и внешнего (экономического) устареваний объекта капитального строительства
Метод объектов-аналогов	Модификация метода сравнительной единицы, стоимость оцениваемого объекта определяется непосредственно по стоимости объектов-аналогов, а корректировки при необходимости выполняются по совокупности их конструктивных различий.	Сложно получить информацию о сметной стоимости объектов-аналогов.
Метод индексации затрат	При использовании данного метода осуществляется применение базовой стоимости к современному уровню цен	Ограничений нет
Сравнительный подход		
Качественные методы оценки		
Метод относительного сравнительного анализа	Определение стоимости объекта недвижимости с использованием данных методов выполняется путем изучения взаимосвязей, выявляемых на основе анализа цен сделок и (или) предложений с объектами-аналогами или соответствующей информации, полученной от экспертов, и использования этих взаимосвязей для проведения оценки в соответствии с технологией выбранного для оценки	Метод применяется для оценки недвижимости, когда можно подобрать достаточное для оценки количество объектов-аналогов с известными ценами сделок и (или) предложений. В качестве объектов-аналогов используются объекты недвижимости, которые относятся к одному с оцениваемым объектом сегменту рынка и сопоставимы с ним по ценообразующим факторам. При этом
Метод экспертных оценок		

²⁰ Источник информации: с использованием данных Главы 7 Федерального стандарта оценки «Оценка недвижимости (ФСО №7), утвержденного приказом Минэкономразвития России от 25.09.2014 №611

Метод	Краткое описание	Условия применения/ограничения по использованию
	метода	для всех объекта недвижимости, включая оцениваемый, ценообразование по каждому из указанных факторов должно быть единообразным
Количественные методы оценки		
Метод регрессионного анализа	Определение стоимости объекта недвижимости с использованием данного метода выполняется путем конструирования модели ценообразования, соответствующей рынку этого объекта с использованием данных сегмента рынка оцениваемого объекта, по которой определяет расчетное значение искомой стоимости	Метод применяется для оценки недвижимости, когда можно подобрать достаточное для оценки количество объектов-аналогов с известными ценами сделок и (или) предложений. В качестве объектов-аналогов используются объекты недвижимости, которые относятся к одному с оцениваемым объектом сегменту рынка и сопоставимы с ним по ценообразующим факторам. При этом для всех объекта недвижимости, включая оцениваемый, ценообразование по каждому из указанных факторов должно быть единообразным
Метод количественных корректировок	Определение стоимости объекта недвижимости с использованием данного метода выполняется путем сравнения каждого объекта-аналога с объектом оценки по ценообразующим факторам (элементам сравнения), в ходе которого выявляются различия объекта по этим факторам и цена объекта-аналога или ее удельный показатель корректируется по выявленным различиям с целью дальнейшего определения стоимости объекта оценки. При этом корректировка по каждому элементу сравнения основывается на принципе вклада этого элемента в стоимость объекта	
Доходный подход		
Метод прямой капитализации	Определение стоимости объекта недвижимости с использованием данного метода выполняется путем деления соответствующего рынку годового дохода от объекта на общую ставку капитализации, которая при этом определяется на основе анализа рыночных данных о соотношениях доходов и цен объекта недвижимости, аналогичных оцениваемому объекту	Метод применяется для оценки объекта недвижимости, не требующих значительных капитальных вложений в их ремонт или реконструкцию, фактическое использование которых соответствует их наиболее эффективному использованию
Метод дисконтирования денежных потоков	Определение стоимости объекта недвижимости с использованием данного метода выполняется путем дисконтирования их по ставке, соответствующей доходности инвестиций в аналогичную недвижимость	Метод применяется для оценки недвижимости, генерирующей или способной генерировать потоки доходов с произвольной динамикой их изменения во времени

Метод	Краткое описание	Условия применения/ограничения по использованию
Метод капитализации по расчетным моделям	Определение стоимости объекта недвижимости с использованием данного метода выполняется путем капитализации доходов по общей ставке капитализации, конструируемой на основе ставки дисконтирования, принимаемой в расчет модели возврата капитала, способов и условий финансирования, а также ожидаемых изменений доходов и стоимости недвижимости в будущем	Метод применяется для оценки недвижимости, генерирующей регулярные потоки доходов с ожидаемой динамикой их изменения

7.2. Выбор подходов и методов оценки объекта оценки

Оценщик считает необходимым ранжировать подходы к оценке объекта оценки по их возможности применения и надежности с точки зрения результатов, которые будут получены при применении каждого из них.

Расчет рыночной стоимости объекта оценки с использованием *Затратного подхода* применяется, когда существует возможность определить и рассчитать затраты, необходимые для воспроизводства, либо замещения объекта оценки другим объектом, который является точной копией объекта оценки, либо имеет аналогичные полезные свойства, с учетом износа и устаревания. При этом следует отметить, что необходимые исследования, анализ и расчет следует проводить по конкретной технической и строительной информации, полученной в полном объеме из достоверных источников.

При определении рыночной стоимости встроенных помещений некорректно вычленять стоимость строительства отдельно взятого помещения из общей стоимости здания. Это приведет к искаженному результату.

Таким образом, Оценщик считает не корректным и не целесообразным применение затратного подхода для определения рыночной стоимости объекта оценки.

Расчет рыночной стоимости объекта оценки с использованием *Сравнительного подхода* должен базироваться на доступной и достоверной (проверяемой) для анализа информации о ценах и характеристиках объектов-аналогов. Данная информация, касающаяся сопоставимых объектов, должна обеспечивать возможность проведения полноценного исследования, анализа складывающихся тенденций на конкретных сегментах рынка, к которым можно отнести объект оценки, сопоставления информации о совершении сделок и обеспечения доказательности своих выводов.

Проведенный анализ рынка жилой недвижимости показал, что, информации о сделках (или о предложениях) по продаже объекта недвижимости, аналогичных объекту оценки достаточно для проведения расчета.

Таким образом, при расчете рыночной стоимости объекта оценки, Оценщик считает возможным и целесообразным использование сравнительного подхода, метода сравнения продаж, для определения рыночной стоимости объекта оценки.

Доходный подход применяется для оценки недвижимости, генерирующей или способной генерировать потоки доходов.

Доходный подход для определения стоимости объекта оценки не использовался ввиду того, что приобретение квартиры для последующей сдачи ее в аренду не типично на рынке. Большая доля квартир приобретается лицами для собственного проживания. Поэтому цены на рынке формируются не уровнем возможной доходности, а уровнем платежеспособного спроса на квартиры.

Даже если предполагать возможность сдачи объекта в аренду, рынок аренды подобного жилья сформирован не в полном объеме, арендные ставки зависят от многих факторов, учесть

которые в силу их разнообразия полностью невозможно. Так же цены предложения существенно отличаются от фактически установленных в результате переговоров хозяина и арендатора, а скидки на торг зависят зачастую от личных (субъективных) предпочтений.

Все вышеперечисленные причины, не позволяя с достаточной достоверностью определить арендную ставку, и, следовательно, эффективный валовой доход от сдачи объекта в аренду и тем самым делают результат оценки стоимости с применением доходного подхода не достоверным.

Таким образом, при расчете рыночной стоимости объекта оценки, Оценщик считает невозможным и нецелесообразным использование доходного подхода для определения рыночной стоимости объекта оценки.

8. СРАВНИТЕЛЬНЫЙ ПОДХОД

Применение метода сравнения продаж заключается в последовательном выполнении следующих действий:

- подробное исследование рынка с целью получения достоверной информации о всех факторах, имеющих отношение к объектам сравнимой полезности;
- определение подходящих единиц сравнения и проведение сравнительного анализа по каждой единице;
- сопоставление исследуемого объекта с выбранными объектами-аналогами, сравнение с целью корректировки их продажных цен или исключения из списка сравнимых;
- приведение ряда показателей стоимости сравнимых объектов к одному или к диапазону рыночной стоимости исследуемого объекта.

8.1. Выбор единиц сравнения

Для выполнения расчетов использовались типичные, сложившиеся на рынке оцениваемого объекта удельные показатели стоимости (единицы сравнения), в частности: цена за единицу площади объекта недвижимости (руб./кв.м) в соответствии с требованиями к ее расчету, установленными ЖК РФ.

8.2. Подбор аналогов для расчета рыночной стоимости объекта оценки

На этапе сбора информации оценщику не удалось собрать достаточное количество документально подтвержденных данных о состоявшихся сделках купли-продажи аналогичных объектов. При сравнительном анализе стоимости Объекта оценки с ценами аналогов оценщик использовал данные по ценам предложений (публичных оферт) аналогичных объектов, взятых из открытых источников (печатных изданий, официальных Интернет - сайтов и т.п.), именуемые в ГК РФ как «оферта» и «публичная оферта» (Ст. 435 и 437). Следовательно, оценщик гипотетически (с учетом соответствующих корректировок) предполагал, что лицо, «сделавшее предложение, считает себя заключившим договор с адресатом, которым будет принято предложение». На момент проведения оценки на рынке предлагалось несколько аналогов с соответствующим местоположением и сопоставимых по своим основным экономическим, материальным, техническим и другим характеристикам с Объектом оценки.

Оценщик подтверждает, что на момент проведения оценки данная информация в указанных источниках существовала. Однако оценщик не несет ответственность за дальнейшие изменения содержания данных источников. Копии интернет страниц коммерческих предложений приведены в Приложении 1 настоящего Отчета.

Табл. 8. Характеристики объектов аналогов²¹

Показатель	Объект оценки	Объект Аналог №1	Объект Аналог №2	Объект Аналог №3	Объект Аналог №4
Тип объекта недвижимости	Квартира	Квартира	Квартира	Квартира	Квартира
Регион	г. Москва	г. Москва	г. Москва	г. Москва	г. Москва
Местоположение	г. Москва, Самаркандский бульв., квартал 137а, корп. 1, кв. 75	г. Москва, Самаркандский бульв., квартал 137а, корп. 1	г. Москва, Ферганский проезд, 4	г. Москва, Ферганский проезд, 3К2	г. Москва, Ферганский проезд, 7К3
Метро/ж.д. станция/остановка общественного транспорта	м. Юго-Восточная	м. Юго-Восточная	м. Юго-Восточная	м. Юго-Восточная	м. Юго-Восточная
Время до метро/ж.д. станции/остановки общественного транспорта	6 мин., пешком	6 мин., пешком	12 мин., пешком	15 мин., пешком	15 мин., пешком
Дата предложения	-	Апрель 2022	Апрель 2022	Апрель 2022	Апрель 2022
Права на недвижимость	Право собственности	Право собственности	Право собственности	Право собственности и	Право собственности
Условия финансирования	Типичные	Типичные	Типичные	Типичные	Типичные
Условия продажи	Свободная продажа	Свободная продажа	Свободная продажа	Свободная продажа	Свободная продажа
Площадь объекта, кв. м	38,7	39	33	32,3	32,9
Жилая площадь, кв. м	20	19,7	19	20	20
Площадь кухни, кв. м	10,2	10,2	6,8	5,6	6
Этаж расположения объекта	20	9	1	8	2
Этажность дома	22	22	9	9	9
Материал стен дома	Панельный	Панельный	Панельный	Панельный	Панельный
Благоустройство дома	Лифт, мусоропровод	Лифт, мусоропровод	Лифт, мусоропровод	Лифт, мусоропровод	Лифт, мусоропровод
Инженерные системы	Электроснабжение, канализация, отопление, ХВС и ГВС	Электроснабжение, канализация, отопление, ХВС и ГВС	Электроснабжение, газоснабжение, канализация, отопление, ХВС и ГВС	Электроснабжение, канализация, отопление, ХВС и ГВС	Электроснабжение, канализация, отопление, ХВС и ГВС
Состояние дома	Хорошее	Хорошее	Хорошее	Хорошее	Хорошее
Количество комнат	1	1	1	1	1
Наличие балкона/лоджии	Балкон	Балкон	Отсутствует	Отсутствует	Отсутствует
Качество отделки	Хорошее	Хорошее	Требуется косметический ремонт	Хорошее	Хорошее
Наличие мебели	Да	Да	Да	Да	Да

²¹ Источник информации: данные участников рынка

Показатель	Объект оценки	Объект Аналог №1	Объект Аналог №2	Объект Аналог №3	Объект Аналог №4
Вид из окна	Во двор	Во двор	На улицу	Во двор	Во двор
Санузел	Раздельный	Раздельный	Совмещенный	Раздельный	Совмещенный
Высота потолков, м	2,66	2,66	2,64	2,64	2,64
Цена предложения, руб.	-	10 200 000,00	8 100 000,00	8 699 000,00	8 400 000,00
Телефон	-	+7(985)919-46-77	+7(985)182-43-46	+7(965)200-14-77	+7(966) 062-18-42
Источники информации	-	https://domclick.ru/card/sale__flat_1511615134	https://www.cian.ru/sale/flat/269000818/	https://www.cian.ru/sale/flat/270386573/	https://www.cian.ru/sale/flat/271281287/

Согласно части II п. 5 ФСО №3 «При составлении отчета об оценке оценщик должен придерживаться следующих принципов:

- в отчете должна быть изложена информация существенная с точки зрения оценщика для определения стоимости объекта оценки;
- информация, приведенная в отчете об оценке, существенным образом влияющая на стоимость объекта оценки, должна быть подтверждена.

В настоящем Отчете изложена информация, существенная с точки зрения Оценщика, сведения о предложениях представлены в открытых источниках сети интернет, указанные в объявлениях сведения были подтверждены в результате телефонных переговоров с продавцами, которые опубликовали вышеуказанные объявления, сделали пояснения о том, что все перечисленные характеристики соответствовали действительности на дату публикации.

8.3. Определение корректировок и порядок их внесения

Для того чтобы определить рыночную стоимость Объекта оценки, необходимо провести корректировку цен объектов-аналогов в соответствии с имеющимися различиями между ними и Объектом оценки. Корректировки применяются в случае отличия объектов-аналогов от оцениваемого. Если отличий нет, поправка не применяется, т.е. равна нулю. При отличии объектов-аналогов в лучшую сторону, вносятся понижающие корректировки, при отличии в худшую сторону – вносятся повышающие корректировки.

Для объектов недвижимого имущества основными ценообразующими параметрами (параметрами, которые формируют и влияют на рыночную стоимость объекта) являются следующие факторы:

- Корректировка на торг;
- Корректировка на передаваемые права;
- Корректировка на условия финансирования;
- Корректировка на особые условия;
- Корректировки на месторасположение;
- Корректировка на физические характеристики здания и квартиры.

Корректировки могут вноситься как:

- процентные к единице сравнения;
- абсолютные поправки к единице сравнения.

Процентные поправки к единице сравнения, обуславливают коэффициент, на который умножается цена единицы сравнения (1кв. м) объекта-аналога для учета отличия рассматриваемой характеристики оцениваемого объекта. Скорректированные цены единицы сравнения для объекта-аналога

$$Ц_{ЕПi} = Ц_{ЕП(i-1)} + Ц_{ЕДН} * K_i$$

где:

Цеп_i – цена единицы сравнения для объекта-аналога после i-ой процентной поправки;

Цедн - цена единицы сравнения до внесения процентных поправок;

К_i- величина i-ой процентной поправки.

Процентная корректировка может быть выражена в виде коэффициентов и тогда цена 1 кв. м аналога приводится к стоимости 1 кв. м оцениваемого объекта по следующей формуле:

$$Ц_{ЕПi} = Ц^{(1)} \cdot K_{1,2,..,i}$$

Абсолютные поправки к единице сравнения - поправки, равные величине в денежном выражении, которая добавляется к единице сравнения или вычитается из нее, вычисляется по формуле:

$$Ц_{ЕПi} = Ц_{ЕП(i+1)} + K_i$$

Обоснование корректировок

1. *Корректировка на торг*

Это процентная корректировка. Данная корректировка отражает тот факт, что при определении цены объектов, выставленных на продажу, учитывается мнение только одной стороны – продавца. Поправка на торг учитывает разницу между ценой предложения и ценой сделки, которая образуется в процессе переговоров между покупателем и продавцом. Её величина зависит от устойчивости рынка. Размер корректировки был определён на основании данных, представленных на Интернет портале СтатРиелт.

Размер внесенных корректировок представлен далее:

Объект-аналог №1	Объект-аналог №2	Объект-аналог №3	Объект-аналог №4
-5.00%	-5.00%	-5.00%	-5.00%

- коэффициенты перехода от цены рекламного предложения квартиры к рыночной цене. Коэффициенты скидки на торг при продаже новых квартир и вторичного рынка - соотношение цен сделок (рыночных цен) к ценам опубликованных рекламных предложений квартир.

По сложившейся рыночной практике продавцы и покупатели окончательно договариваются и совершают сделку купли-продажи по цене, несколько меньшей, чем цена, указанная в рекламном объявлении. Если цена рекламного предложения близка к рыночной стоимости или даже ниже рыночной, то такие квартиры продаются с нормальным сроком реализации и в первую очередь. Если же продавец значительно завысит цену рекламного предложения, то его квартира "зависает" без звонков со стороны потенциальных покупателей до того времени, когда цена будет снижена до реального уровня с учетом небольшой скидки на торг. Поэтому в экспозиции рекламных объявлений сайтов порядка 30% предложений излишне завышенные (такие квартиры никогда не продадутся по завышенной цене).

На основании on-line-опроса участников рынка (собственников, инвесторов или их представителей), пользователей портала [Statrielt](http://statrielt.ru), проведенного за истекший квартал:

№	При продаже объектов	Нижняя граница	Верхняя граница	Среднее значение по РФ	По регионам ¹		
					А группа	Б группа	В группа
1	Квартиры вторичного рынка общей площадью до 70 кв. м.	0,91	0,96	0,94	0,95	0,93	0,92
2	Квартиры вторичного рынка общей площадью до 100 кв. м.	0,91	0,96	0,94	0,95	0,93	0,92
3	Квартиры вторичного рынка общей площадью 100 - 140 кв. м.	0,89	0,96	0,93	0,94	0,92	0,91
4	Квартиры вторичного рынка общей площадью более 140 кв. м.	0,88	0,95	0,92	0,93	0,91	0,90
5	Квартиры первичного рынка общей площадью до 100 кв. м.	0,92	0,97	0,95	0,96	0,95	0,94
6	Квартиры первичного рынка общей площадью 100 кв. м. и более	0,91	0,96	0,94	0,95	0,93	0,92
7	Парковочное место, машино-место	0,92	0,97	0,95	0,96	0,95	0,94

- нижняя граница - объекты, более удаленные от административного центра, изношенные,

- верхняя граница - объекты, приближенные к административному центру, в хорошем техническом состоянии

Источник информации: <https://statrielt.ru/>

2. *Корректировка на передаваемые права на недвижимость*

Это процентная корректировка. По данным Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии, стоимость государственной пошлины при регистрации права собственности на объект недвижимости в Московском регионе на дату оценки составляет 2000 р. Квартиры с оформленным правом собственности имеют преимущество над квартирами с правом требования. Размер корректировки определяется

по формуле: $K = -(2000/C) \times S_{об} / 100$, где: К – корректировка; С – скорректированная цена 1 кв. м объекта-аналога руб.; S об – площадь Объекта оценки, кв. м.

Размер внесенных корректировок представлен далее:

Объект-аналог №1	Объект-аналог №2	Объект-аналог №3	Объект-аналог №4
0.00%	0.00%	0.00%	0.00%

3. Корректировка на условия финансирования

Это процентная корректировка. Корректировка по условиям финансирования должна производиться, если условия финансирования сделки отличаются от условий финансирования, типичных для данной категории имущества. Так как нетипичных условий финансирования потенциальных сделок не выявлено, корректировка по данному фактору 0%.

4. Условия продажи (особые условия)

Это процентная корректировка. Альтернативная сделка означает необходимость поиска иного жилья взамен того, которое продаётся. Чистая продажа – покупатель не связан с ожиданием подбора иного жилья, взамен продаваемого. Величина корректировки рассчитана с учетом мнения специалистов ведущих агентств недвижимости (Инком, <http://www.incom.ru/>, +7 (495) 363-10-10; Миэль, <http://www.miel.ru/>, +7 (495) 777-33-77; Бэст-недвижимость, <http://www.best-realty.ru/>, +7 (495) 125-40-79). Величина корректировки составляет от 2% до 7% в зависимости от сложности альтернативы.

Размер внесенных корректировок представлен далее:

Объект-аналог №1	Объект-аналог №2	Объект-аналог №3	Объект-аналог №4
0.00%	0.00%	0.00%	0.00%

5. Время продажи

Это процентная корректировка. Поскольку в расчётах использовалась актуальная на дату оценки информация, корректировка по данному фактору 0%.

6. Местоположение

Это процентная корректировка. Месторасположение объекта является главным фактором, влияющим на стоимость жилой недвижимости. В качестве характеристик, описывающих местоположение Объекта оценки и объектов-аналогов, рассматривались: населённый пункт, микрорайон, ближайшее окружение. Объекты-аналоги и Объект оценки имеют аналогичные характеристики и находятся в аналогичных районах, корректировка 0%.

7. Расстояние до метро/ж.д. станции/остановки общественного транспорта

Это процентная корректировка. Метро является наиболее предпочтительным видом общественного транспорта, поскольку движение на дорогах зачастую затруднено. Как правило, самые высокие цены выставлены на объекты, которые находятся в домах у метро. При этом на стоимость квадратного метра оказывает влияние не только близость к существующей станции метро, но и к строящейся и даже запланированной. Размер корректировки был определён на основании данных, представленных на Интернет портале СтатРиелт – $(1 - 0,96/0,98) \times 100\% = 2,04\%$.

Размер внесенных корректировок представлен далее:

Объект-аналог №1	Объект-аналог №2	Объект-аналог №3	Объект-аналог №4
0.00%	2.04%	2.04%	2.04%

Корректировки удельной рыночной стоимости квартир на Транспортную доступность многоквартирного жилого дома - отношения удельной рыночной стоимости квартир, отличающихся удаленностью от узла общественного транспорта (станции метро, остановок общественного транспорта).

К расчету приняты рыночные цены предложений пар аналогичных по параметрам квартир (местоположение, тип, этажность, состояние и окружение дома, этаж, лифт, общая площадь квартиры, количество комнат, качество и состояние отделки и инженерных коммуникаций, площадь кухни, санузел, лоджия/балкон), отличающихся транспортной доступностью.

Итоги расчета СтатРиелт на основе актуальных рыночных данных за истекший квартал

Оценка параметра	Характеристика параметра	нижняя граница	верхняя граница	Среднее значение
Рядом с узлом общественного транспорта	До 200 метров от станции метро и/или от узловых остановок общественного транспорта, движущегося в разных направлениях города			1,00
В шаговой доступности от узла общественного транспорта	В пределах 200 - 500 метров от станции метро и/или от узловых остановок общественного транспорта	0,97	0,99	0,98
В удалении от узла общественного транспорта	Более 500 метров от станции метро и/или от узловых остановок общественного транспорта	0,94	0,98	0,96

Источник информации: <https://statielt.ru/>

Корректировки на параметры дома

8. Корректировка на тип дома

Это процентная корректировка. Учитывает разницу в цене на объекты, отличные по материалу стен. Определяется на основании анализа рынка и по данным профессиональных участников рынка (Инком, <http://www.incom.ru/>, +7 (495) 363-10-10; Миэль, <http://www.miel.ru/>, +7 (495) 777-33-77; Бэст-недвижимость, <http://www.best-realty.ru/>, +7 (495) 125-40-79). На основании анализа рынка недвижимости разницы в ценах для домов, в которых расположены объекты-аналоги, нет. Корректировка 0%.

9. Корректировка на Этаж/этажность

Это процентная корректировка. Как показывает анализ рынка недвижимости, на стоимость квартиры существенно влияет этаж, на котором она расположена. Для первых и последних этажей стоимость в среднем ниже, по сравнению со средними этажами. Размер корректировки был определён на основании данных, представленных на Интернет портале СтатРиелт – $(1 - 0,92 / 0,95) \times 100\%$.

Размер внесенных корректировок представлен далее:

Объект-аналог №1	Объект-аналог №2	Объект-аналог №3	Объект-аналог №4
0.00%	3.16%	0.00%	0.00%

Корректировки удельной рыночной стоимости квартир на Этаж расположения - отношения удельных рыночных цен квартир, расположенных на разных этажах многоквартирного дома, при прочих равных характеристиках.

К расчету приняты рыночные цены предложений пар аналогичных по характеристикам квартир (местоположение, транспортная доступность, тип, этажность, состояние и окружение дома, лифт, общая площадь, площадь кухни, количество комнат, качество и состояние отделки и инженерные коммуникации), отличающихся этажной доступностью.

Итоги расчета СтатРиелт на основе актуальных рыночных данных за истекший квартал

№	Характеристика параметра	нижняя граница		Среднее значение
		этаж	этаж	
1	на среднем этаже			1,00
2	с 2 до 5 этажа (средне-высокий) ^{**}	0,92	1,01	0,97
3	с 14 до 17 этажа и выше (средне-высокий) ^{***}	0,91	1,00	0,95
4	на 1-ом этаже, когда нет дефицита квартир (характерно в новостройках, при недостатке квартир в районе, при недостатке квартир в районе, при недостатке квартир в районе)	0,99	0,95	0,92
5	на 1-ом этаже, когда дефицит квартир (характерно в новостройках, при недостатке квартир в районе, при недостатке квартир в районе)	1,05	1,01	1,01
7	на верхнем этаже (в зависимости от этажности многоквартирного дома, лифта)	0,92	0,95	0,95
8	Среднемногоэтажные здания на периферии города и в центре (многоэтажные (при условии транспортной и инфраструктурной доступности), % от цены квартиры)	3,0%	11,1%	7,0%

** - нет в 3-м этаже - для зданий с 14-м этажом (многоэтажные новостройки)

*** - в многоквартирных домах (многоэтажные новостройки) дома с 14-м этажом (многоэтажные новостройки) отличаются от остальных этажей стоимостью квартир, расположенных на разных этажах (средне-высокий и высокий), на которые корректировка на этаж - 1,0

**** - в высотных домах в центре города (в центре города) средние значения значений при повышении этажа (многоэтажные новостройки)

Источник информации: <https://statielt.ru/>

10. Корректировка на благоустройство дома

Это процентная корректировка. Наличие в доме лифта увеличивает стоимость на 11%, наличие мусоропровода - на 2%. Зависимость определяется нормативными документами в строительстве, в том числе Технической частью к сборнику УПВС № 28, отдел 1 "Жилые здания", а также статистикой сделок агентств недвижимости (Инком, <http://www.incom.ru/>, +7 (495) 363-10-10; Миэль, <http://www.miel.ru/>, +7 (495) 777-33-77; Бэст-недвижимость, <http://www.best-realty.ru/>, +7 (495) 125-40-79). В зданиях, в которых расположены объекты-аналоги, присутствует такой же набор инженерного обеспечения, что и в объекте оценки. Корректировка 0%.

11. Корректировка на состояние дома

Это процентная корректировка. Она учитывает ситуацию, когда при прочих равных условиях стоимость квартиры выше в доме, находящемся в хорошем состоянии, чем в доме с состоянием хуже. Все здания, в которых расположены объекты-аналоги, имеют сравнимый уровень состояния, что и здание, в котором расположен объект оценки. Корректировка 0%.

Ниже приведена таблица физического износа зданий согласно ВСН 53-86 (р) (ведомственные строительные нормы «Правила оценки физического износа жилых зданий»).

Таблица 9. Таблица физического износа

Физический износ, %	Состояние несменяемых конструкций зданий	Состояние внутренних конструктивных элементов	Индекс состояния	Тип технического состояния здания	Среднее значение физического износа
0	Повреждений и деформаций нет.	Повреждений и деформаций нет.	1	новое	0%
0-20	Повреждений и деформаций нет. Нет также следов устранения дефектов	Полы и потолки ровные, горизонтальные, трещины в покрытиях и отделке отсутствуют	2	хорошее	10%
21-40	Повреждений и дефектов, в том числе и искривлений, нет. Имеются местами следы различных ремонтов, в том числе небольших трещин в простенках и перемычках	Полы и потолки ровные, на потолках возможны волосяные трещины. На ступенях лестниц небольшое число повреждений. Окна и двери открываются с некоторым усилием	3	удовлетворительное	30%
41-60	Имеется много следов ремонтов, трещин и участков наружной отделки. Имеются места искривления горизонтальных линий и следы их ликвидации. Износ кладки стен характеризуется трещинами между блоками	Полы в отдельных местах зыбкие и с отклонениями от горизонтали. В потолках много трещин, ранее заделанных и появившихся вновь. Отдельные отставания покрытия пола (паркета, плиток). Большое число поврежденных ступеней	4	неудовлетворительное	50%
61-80	Имеются открытые трещины различного происхождения, в том числе от износа и перегрузки кладки поперек кирпичей. Большое искривление горизонтальных линий и местами отклонение стен от вертикали	Большое число отклонений от горизонтали в полах, зыбкость. Массовое повреждение и отсутствие покрытия пола. В потолках много мест с обвалившейся штукатуркой. Много перекошенных окон и дверей. Большое число отклонений от горизонтали в полах, зыбкость и массовое повреждение и отсутствие покрытия пола.	5	ветхое	70%
81-100	Здание в опасном состоянии. Участки стен разрушены, деформированы в проемах. Трещины по перемычкам, простенкам и по всей поверхности стен. Возможны	Полы с большими перекосами и уклонами. Заметные прогибы потолков. Окна и двери с гнилью в узлах и брусках. В маршах лестниц не хватает ступеней и перил. Внутренняя отделка полностью	6	негодное	90%

Физический износ, %	Состояние несменяемых конструкций зданий	Состояние внутренних конструктивных элементов	Индекс состояния	Тип технического состояния здания	Среднее значение физического износа
	большие искривления горизонтальных линий и выпучивание стен	разрушена			

Источник информации: ВСН 53-86 (ведомственные строительные нормы «Правила оценки физического износа жилых зданий»)

12. Корректировка на инженерные системы

Это процентная корректировка. Размер корректировки был определён на основании данных, представленных на Интернет портале СтатРиелт.

Размер внесенных корректировок представлен далее:

Объект-аналог №1	Объект-аналог №2	Объект-аналог №3	Объект-аналог №4
0.00%	0.00%	0.00%	0.00%

Корректировки удельной рыночной стоимости квартир на коммунадами (горячее водоснабжение, газовая колонка, электроплита). К расчету приняты рыночные цены предложенный пар аналогичных по параметрам квартир (местоположение, транспортная доступность, тип, этажность, состояние и окружение дома, этаж, лифт, общая площадь квартиры, количество комнат, качество и состояние отделки и инженерных коммуникаций, площадь кухни, санузел, лоджия/балкон), отличающихся обеспеченностью инженерными коммуникациями.

Итоги расчетов СтатРиелт на основе актуальных рыночных данных за истекший квартал

№	Характеристика параметра при наличии водопровода и канализации, соотношение	Нижняя граница	Верняя граница	Среднее значение
1	Горячее водоснабжение (отсутствие / наличие)	0,91	0,95	0,93
2	Газовая колонка или электроводонагреватель / центральное горячее водоснабжение	0,94	1,00	0,97
3	Газовая плита / электроплита	0,99	1,01	1,00
4	Отсутствие в квартире собственной кухонной плиты (когда плита расположена в местах общего пользования) / наличие в квартире собственной плиты	0,90	0,94	0,92

Источник информации: <https://statrielt.ru/>

Корректировки на параметры объекта

13. Корректировка на количество комнат

Это процентная корректировка. При необходимости корректировка вносится в размере 1% на разницу в каждую одну комнату (на основании результатов анализа рынка и консультации с риелторами - Инком, <http://www.incom.ru/>, +7 (495) 363-10-10; Миэль, <http://www.miel.ru/>, +7 (495) 777-33-77; Бэст-недвижимость, <http://www.best-realty.ru/>, +7 (495) 125-40-79).

Размер внесенных корректировок представлен далее:

Объект-аналог №1	Объект-аналог №2	Объект-аналог №3	Объект-аналог №4
0.00%	0.00%	0.00%	0.00%

14. Корректировка на общую площадь

Это процентная корректировка. Учитывает снижение стоимости в пересчете на единицу сравнения (кв. м) с увеличением площади помещений в соответствии с принципом убывающей предельной полезности (платёжеспособный спрос на объект меньшей площади выше).

Исследование рынка квартир показало, что зависимость рыночной стоимости единицы площади квартиры от общей площади квартиры выражается степенной функцией:

$$C = b \times S^n$$

C – цена предложения (рыночная стоимость) 1 кв.м. квартиры, ден.ед./кв.м.,

S – общая площадь квартиры, кв.м.,

b – коэффициент, отражающий активность этого сегмента рынка,

n – «коэффициент торможения» - степень замедления роста рыночной стоимости по мере увеличения общей площади квартиры.

В результате эффекта «торможения» рыночная стоимость единицы площади квартиры снижается. При выборе аналогов учтена "аналогичность" сравниваемых объектов. Аналогичные квартиры не могут существенно отличаться по общей площади, иначе это квартиры разных сегментов рынка. Построение линии тренда зависимости цены 1 кв.м. от общей площади ($R^2=0,626$) выявило коэффициент торможения $n = -0,11$. В итоге, формула расчета поправки на площадь, масштаб квартиры принимает вид:

$$K_s = (S_o/S_a)^{-0,11}$$

S_o – общая площадь оцениваемой квартиры, ед.

S_a – общая площадь аналогичной по остальным параметрам квартиры, ед.

Размер внесенных корректировок представлен далее:

Объект-аналог №1	Объект-аналог №2	Объект-аналог №3	Объект-аналог №4
-0,08%	1,74%	1,97%	1,77%

S_o – общая площадь оцениваемой квартиры, ед.
 S_a – общая площадь аналогичной по остальным параметрам квартиры, ед.
 Исследование рынка квартир за истекший квартал показало, что зависимость рыночной стоимости единицы площади квартиры от общей площади квартиры выражается степенной функцией:
 $C = b^S \cdot S^n$
 C – цена предложения (рыночная стоимость) 1 кв.м. квартиры, ден.ед./кв.м.
 S – общая площадь квартиры, кв.м.
 b – коэффициент, отражающий активность этого сегмента рынка.
 n – коэффициент торможения – степень замедления роста рыночной стоимости по мере увеличения общей площади квартиры.
 В результате эффекта «торможения» рыночная стоимость единицы площади квартиры снижается. При выборе аналогов учтена "аналогичность" сравниваемых объектов. Аналогичные квартиры не могут существенно отличаться по общей площади, иначе это квартиры разных сегментов рынка. Построение линии тренда зависимости цены 1 кв.м. от общей площади ($R^2=0,626$) выявило коэффициент торможения $n = -0,11$. В итоге, формула расчета поправки на площадь, масштаб квартиры принимает вид:

$$K_s = (S_o/S_a)^{-0,11}$$

Источник информации: www.statrielt.ru

15. Корректировка на жилую площадь

Это процентная корректировка. При сравнимых размерах по общей площади распределение жилой площади не имеет существенной зависимости. Корректировка 0%.

16. Корректировка на площадь кухни

Это процентная корректировка. Зависимость определяется на основании данных, представленных на Интернет портале СтатРиелт – $(1-0,97/1) \times 100\%$.

Размер внесенных корректировок представлен далее:

Объект-аналог №1	Объект-аналог №2	Объект-аналог №3	Объект-аналог №4
0,00%	3,00%	3,00%	3,00%

Корректировки удельной рыночной стоимости квартиры на Площадь кухни.
 К расчету приняты рыночные цены предложений пар аналогичных по параметрам квартир (местоположение, транспортная доступность, тип, этажность, состояние и окружение дома, этаж, лифт, общая площадь квартиры, количество комнат, качество и состояние отделки и инженерных коммуникаций, санузел, лоджия/балкон), отличающихся площадью кухни.

Итоги расчетов СтатРиелт на основе актуальных рыночных данных за истекший квартал

№	Характеристика параметра, соотношение	Нижняя граница*	Верхняя граница**	Среднее значение
1	Площадь кухни от 5 до 7,5 кв.м.	0,95	1,00	0,97
2	Площадь кухни от 7,5 до 10 кв.м.			1,00
3	Площадь кухни от 10 до 13 кв.м.	1,00	1,04	1,02
4	Площадь кухни от 13 до 16 кв.м.	1,00	1,04	1,02

Примечание:

* - Нижняя граница - квартиры с меньшей площадью кухни,

** - Верхняя граница - квартиры с большей площадью кухни

Источник информации: www.statrielt.ru

17. Корректировка на наличие балкона/лоджии

Это процентная корректировка. Предпочтение покупателя при приобретении жилой недвижимости отдается квартирам, оборудованным балконом/лоджией. Зависимость определяется на основании данных, представленных на Интернет портале СтатРиелт.

Размер внесенных корректировок представлен далее:

Объект-аналог №1	Объект-аналог №2	Объект-аналог №3	Объект-аналог №4
0,00%	2,00%	2,00%	2,00%

Корректировки удельной рыночной стоимости квартиры на Балкон, лоджии (отсутствие/наличие)
 К расчету приняты рыночные цены предложенной пар аналогичных по параметрам квартир (местоположение, транспортная доступность, тип этажности, состояние и окружение дома, этаж, лифт, обход площади квартиры, количество комнат, качество и состояние отделки и инженерных коммуникаций, площадь кухни, санузел, лоджии/балкон), отличающихся наличием/отсутствием Балкона/лоджии.
 Итоги расчетов StatRиелт на основе актуальных рыночных данных за истекший квартал

№	Характеристика параметра, соотношение *	Нижняя граница	Верхняя граница	Среднее значение
1	Балкон незастекленный (отсутствие / наличие)	0,96	0,99	0,98
2	Балкон застекленный с остеклением в хорошем или новом состоянии (отсутствие/наличие)	0,93	0,98	0,96
3	Лоджия незастекленная или с изношенным остеклением (отсутствие / наличие)	0,94	0,97	0,96
4	Лоджия застекленная с остеклением в хорошем или новом состоянии (отсутствие / наличие)	0,91	0,96	0,94
5	Панорамный балкон (лоджия) / обычный балкон (лоджия)	1,00	1,05	1,02
6	Лоджия (балкон) застекленная с остеклением в хорошем или новом состоянии / лоджия (балкон) незастекленная или с изношенным остеклением	1,01	1,03	1,02
7	Лоджия застекленная / Балкон незастекленный	1,04	1,08	1,06
8	Лоджия незастекленная / Балкон незастекленный	1,01	1,03	1,02

* - при наличии одновременно нескольких лоджий (балконов) соответствующие корректировки перемножаются. Например, в оцениваемой квартире есть 1 застекленная лоджия и 1 балкон. По сравнению с аналогичной квартирой без лоджий и без балкона исследуемая квартира дороже: $K = 1 / (0,4 * 0,1)$. Если в оцениваемой квартире - два балкона, то $K = 1 / (0,4 * 0,1)$.

Источник информации: www.statrielt.ru

18. Корректировка на вид из окна

Это процентная корректировка. Характеризует преимущество квартиры, вид из окон которой является панорамным, либо окна которой расположены на сторону внутреннего двора, по сравнению с квартирой, окна которой выходят на улицу (проспект, шоссе и прочие шумные магистрали). Корректировка определяется на основе анализа рынка и по данным профессиональных участников рынка (Инком, <http://www.incom.ru/>, +7 (495) 363-10-10; Миэль, <http://www.miel.ru/>, +7 (495) 777-33-77; Бэст-недвижимость, <http://www.best-realty.ru/>, +7 (495) 125-40-79) и составляет 1%-2% для квартир эконом класса, до 10% для бизнеса и элитной недвижимости.

Размер внесенных корректировок представлен далее:

Объект-аналог №1	Объект-аналог №2	Объект-аналог №3	Объект-аналог №4
0.00%	1.00%	0.00%	0.00%

19. Корректировка на высоту потолков

Это процентная корректировка. Зависимость определяется нормативными документами в строительстве, в том числе Технической частью к сборнику УПВС № 28, отдел 1 "Жилые здания". Корректировка составляет 1% за каждые 20 см.

Размер внесенных корректировок представлен далее:

Объект-аналог №1	Объект-аналог №2	Объект-аналог №3	Объект-аналог №4
0.00%	0.00%	0.00%	0.00%

20. Корректировка на санузел

Это процентная корректировка. Корректировка на санузел подразумевает предпочтительность выбора квартиры с отдельным санузлом перед совмещённым, а также квартиры с 2 и более санузлами перед 1 санузлом. Корректировка определяется на основании данных, представленных на Интернет портале СтатРиелт – $(1-1/0,98) \times 100\%$.

Размер внесенных корректировок представлен далее:

Объект-аналог №1	Объект-аналог №2	Объект-аналог №3	Объект-аналог №4
0.00%	2.00%	0.00%	2.00%

Корректировки удельной рыночной стоимости на Тип и количество санузлов квартиры.

К расчету приняты рыночные цены предложений пар аналогичных по параметрам квартир (местоположение, транспортная доступность, тип, этажность, состояние и окружение дома, этаж, лифт, общая площадь квартиры, количество комнат, качество и состояние отделки и инженерных коммуникаций, площадь кухни, лоджия/балкон), отличающихся типом и количеством санузлов.

Итоги расчетов **СтатРиелт** на основе актуальных рыночных данных за истекший квартал

№	Характеристика параметра, соотношение	Нижняя граница	Верхняя граница	Среднее значение
1	Раздельный один санузел (1 ванная и 1 туалет - отдельные комнаты)			1,00
2	Совмещенный один санузел (ванная и туалет - в одном помещении)	0,95	1,00	0,98
3	Два санузла (два туалета, ванны, душевые - отдельные)	1,00	1,08	1,03
4	Отсутствие в квартире собственного санузла (когда санузел расположен в местах общего пользования) / наличие в квартире собственного санузла	0,82	0,90	0,85

Источник информации: www.statrielt.ru

21. Корректировка на состояние отделки объекта

Это процентная корректировка. Определяется по рыночным данным о стоимости ремонтно-отделочных работ. Источники информации и итоговые значения поправок приведены ниже. Для расчета относительной поправки, стоимость необходимых работ соотносится со стоимостью аналога за 1 кв. м после применения последовательных корректировок.

Таблица 10. Стоимость ремонтных работ по данным участников рынка

Уровень отделки	Компания «Де Люкс» – тел. +7 (495) 505-43-79 (www.stroy-sos.ru)	Компания «РемОЗ» – тел. +7 (495) 506-16-70 (www.remkvar.ru)	Компания «Remf» - тел. +7 (495) 764-57-50 (www.remf.ru)	Компания «Строй-Комфорт» - тел. +7 (495) 782-34-78 (www.s-komf.ru)	Компания «ГСП ЭлитСтрой» - тел. +7 (495) 226-6226 (gostremont.ru)	Компания «Живой дом» - тел. +7 (495) 922-03-44 (www.buildhome.ru)	Среднее значение стоимости работ, руб.	Средняя стоимость материалов (www.eremont.ru, www.remf.ru), руб.	Средняя стоимость ремонта, руб.
Демонтажные работы (40% от стоимости косметического ремонта)									1040
Элитный ремонт	10000				12000		11000	11200	22200
«Евроремонт»	7000	6750	7000	6500		8400	7100	8150	15250
Капитальный ремонт	5000	4500	4000	4500			4500	7300	11800
Косметический ремонт	3000	2750	2000			2700	2600	3500	6100

Таблица 11. Соотнесение уровней стоимости ремонтных работ

Объект аналог	Без отделки	Требуется капитальный ремонт	Под чистовую отделку	Требуется косметический ремонт	Хорошее	Евроремонт (повышенное качество отделки)	Эксклюзивный евроремонт
Объект оценки							
Без отделки	0	1040	-5060	-6100	-11800	-15250	-22200
Требуется капитальный ремонт	-1040	0	-6100	-7140	-12840	-16290	-23240
Под чистовую отделку	5060	6100	0	-1040	-6740	-10190	-17140
Требуется косметический ремонт	6100	7140	1040	0	-5700	-9150	-16100
Хорошее	11800	12840	6740	5700	0	-3450	-10400

Евроремонт (повышенное качество отделки)	15250	16290	10190	9150	3450	0	-6950
Эксклюзивный евроремонт	22200	23240	17140	16100	10400	6950	0

Таблица 12. Характеристика уровня отделки

Без отделки	Состояние квартиры без отделки включает в себя полы, которые перед укладкой самого полового покрытия (ламинат, линолеум и т.д.), потребуется еще выровнять. Стены и потолки требуют подготовки (обшивки, штукатурки, шпаклевки) перед окончательной отделкой. Отсутствуют внутренние перегородки и соответственно межкомнатные двери. Есть готовый, подключенный электрический щиток, но не сделана проводка до розеток и выключателей. Проведена система отопления, но не установлены сами радиаторы. Канализация, горячая и холодная вода проведены к санитарным узлам, но не разведены по окончательным точкам
Требуется капитальный ремонт	Капитальный ремонт подразумевает комплекс мероприятий, связанных с ремонтными и отделочными работами, в ходе которых также производится установка или замена отдельных конструктивных элементов, а также инженерных систем и оборудования на новые.
Под чистовую отделку	Чистовая отделка помещения включает в себя следующие работы: «штукатурка стен, черновая стяжка пола под устройство напольных покрытий всех видов, прокладка теплых полов совместно с устройством стяжки, прокладка системы отопления (в полном объеме), подведение горячего и холодного водоснабжения (без комплектации и установки санфаянса), электросиловая разводка (без установки и комплектации электроприборов и оборудования), установка в оконные проемы пластиковых или деревянных окон со стеклопакетами
Требуется косметический ремонт	Требуется замена отделочных материалов (обои, линолеум, окраска потолка)
Хорошее	Стандартный ремонт включает в себя демонтажные работы; оштукатуривание стен; подготовка потолка и окраска в 2 слоя; подготовка стен и оклейка обоями; выравнивающая стяжка пола; укладка ламината или паркетной доски; установка плинтуса; окраска труб отопления; оштукатуривание, шпаклевание и окраска откосов окон; плитка в санузлах и на полу в кухне и коридоре; замена межкомнатных дверей; реечный потолок в санузлах; скрытая разводка сантехнических труб, замена ванны, унитаза, раковины в санузле и на кухне, замена электроточек
Евроремонт (повышенное качество отделки)	При евроремонте стены оштукатуриваются, углы приводятся к 900, а плоскости должны быть идеально ровными. Часто в перечень работ включают монтаж системы безопасности с домофоном и видео наблюдением. Евроремонт начинается с индивидуального дизайн-проекта. Дизайн- проект — это прежде всего чертежи плюс подбор материалов, комплектация мебелью, схемы электрики, водоснабжения, системы вентиляции, кондиционирования и прочее. Производится монтаж многоуровневых потолков, сложных по конструкции стен, ниш, проемов, арок, колонн, лепного декора. При евроремонте утепляют и остекляют лоджии и балконы, обязательно ставят новые входные и внутренние двери, меняют окна. При выполнении евроремонта не допускается применение отделочных материалов низкого качества и эконом класса, а только высококачественные материалы от ведущих производителей, используемые материалы должны быть произведены в европейских странах и приобретены в фирменных магазинах или у официальных дилеров
Эксклюзивный евроремонт	При эксклюзивном евроремонте большинство комплектующих изготавливается на заказ: начиная дверными ручками и заканчивая мебелью. Исключение возможно только для электропроводки, сантехники, части отделочных материалов. Материалы и выполненные работы подлежат строгому многоуровневому контролю качества, поэтому материалы покупаются только у известных брендовых фирм-производителей. Элитная отделка диктует идеальную геометрию поверхностей. При выполнении эксклюзивного ремонта и отделки квартиры используются самые неординарные приемы отделки, в том числе художественную роспись. Отделка квартиры при эксклюзивном ремонте предусматривает работу с дорогой тканью и декоративным камнем

Размер внесенных корректировок представлен далее:

Показатель	Объект оценки	Объект Аналог №1	Объект Аналог №2	Объект Аналог №3	Объект Аналог №4
Скорректированная цена (руб./кв.м.)		248 250	270 278	279 685	269 922
Качество отделки	Хорошее	Хорошее	Требуется косметический ремонт	Хорошее	Хорошее
Различие в стоимости отделочных работ, руб./кв.м.		0	5 700	0	0

Показатель	Объект оценки	Объект Аналог №1	Объект Аналог №2	Объект Аналог №3	Объект Аналог №4
Корректировка на состояние квартиры, %		0,00%	+2,11%	0,00%	0,00%

Компоненты продажи, не относящиеся к недвижимости (корректировка на мебель)

Это процентная корректировка. Наличие мебели/встроенной техники влияет на стоимость недвижимости. В результате изучения предложений, полностью меблированных/частично меблированных было выяснено, что данное улучшение повышает стоимость объекта в среднем на 3-5%. Так как у объекта оценки и подобранных объектов-аналогов мебель в наличии, корректировка принята равной 0%.

8.4. Расчёт рыночной стоимости объекта оценки в рамках сравнительного подхода

Порядок внесения весовых коэффициентов к объектам-аналогам вносился следующим образом:

- определялся показатель совокупной корректировки (путем суммирования абсолютных значений внесенных корректировок);
 - коэффициент соответствия оцениваемому недвижимому имуществу (обратно пропорционален показателю совокупной корректировки);
 - показатель стоимости с учетом коэффициента соответствия;
 - вес объектов-аналогов с учетом коэффициента соответствия;
- средневзвешенную величину стоимости без учета НДС, руб.

Стоимость оцениваемой квартиры определена по формуле:

$$C_{об} = C_{1 \text{ кв.м}} \cdot K \cdot S_{об}$$

где:

$C_{об}$ – стоимость Объекта оценки, руб.;

$C_{1 \text{ кв. м}}$ – скорректированная цена 1 кв. м объекта-аналога руб.;

$S_{об}$ – площадь Объекта оценки, кв. м.

Расчет рыночной стоимости Объекта оценки представлен в таблице ниже.

Таблица 13. Расчет рыночной стоимости объекта оценки сравнительным подходом

Характеристика объекта	Оцениваемый объект	Объект Аналог №1	Объект Аналог №2	Объект Аналог №3	Объект Аналог №4
Цена предложения, руб.		10 200 000,00	8 100 000,00	8 699 000,00	8 400 000,00
Цена предложения, руб./кв. м.		261 538	245 455	269 319	255 319
Наличие торга		Торг предусмотрен	Торг предусмотрен	Торг предусмотрен	Торг предусмотрен
Корректировка на торг, %		-5%	-5%	-5%	-5%
Скорректированная цена предложения, руб./кв. м		248 462	233 182	255 853	242 553
Права на недвижимость	Право собственности				
Корректировка на передаваемые права на недвижимость		0%	0%	0%	0%
Скорректированная цена предложения, руб./кв. м		248 462	233 182	255 853	242 553
Условия финансирования	Типичные	Типичные	Типичные	Типичные	Типичные

Характеристика объекта	Оцениваемый объект	Объект Аналог №1	Объект Аналог №2	Объект Аналог №3	Объект Аналог №4
Корректировка на условия финансирования		0%	0%	0%	0%
Скорректированная цена предложения, руб./кв. м		248 462	233 182	255 853	242 553
Условия продажи	Свободная продажа	Свободная продажа	Свободная продажа	Свободная продажа	Свободная продажа
Корректировка на условия продажи		0%	0%	0%	0%
Скорректированная цена предложения, руб./кв. м		248 462	233 182	255 853	242 553
Дата предложения	-	Апрель 2022	Апрель 2022	Апрель 2022	Апрель 2022
Корректировка на дату предложения		0%	0%	0%	0%
Скорректированная цена предложения, руб./кв. м		248 462	233 182	255 853	242 553
Местоположение	г. Москва, Самаркандский бульв., квартал 137а, корп. 1, кв. 75	г. Москва, Самаркандский бульв., квартал 137а, корп. 1	г. Москва, Ферганский проезд, 4	г. Москва, Ферганский проезд, 3К2	г. Москва, Ферганский проезд, 7К3
Корректировка на местоположение		0%	0%	0%	0%
Скорректированная цена предложения, руб./кв. м		248 462	233 182	255 853	242 553
Метро/ж.д. станция/остановка общественного транспорта	м. Юго-Восточная	м. Юго-Восточная	м. Юго-Восточная	м. Юго-Восточная	м. Юго-Восточная
Корректировка на Метро/ж.д. станция/остановка общественного транспорта		0%	0%	0%	0%
Скорректированная цена предложения, руб./кв. м		248 462	233 182	255 853	242 553
Время до метро/ж.д. станции/остановки общественного транспорта	6 мин., пешком	6 мин., пешком	12 мин., пешком	15 мин., пешком	15 мин., пешком
Корректировка на удалённость от метро/ж.д. станции/остановки общественного транспорта		0,0%	+2,04%	+2,04%	+2,04%
Скорректированная цена предложения, руб./кв. м		248 462	237 941	261 074	247 503
Материал стен дома	Панельный	Панельный	Панельный	Панельный	Панельный
Корректировка на параметры дома		0%	0%	0%	0%
Скорректированная цена предложения, руб./кв. м		248 462	237 941	261 074	247 503
Этаж расположения объекта	20	9	1	8	2
Этажность дома	22	22	9	9	9
Корректировка на этаж и этажность		0,00%	+3,16%	0,00%	0,00%
Скорректированная цена предложения, руб./кв. м		248 462	245 455	261 074	247 503
Благоустройство дома	Лифт, мусоропровод	Лифт, мусоропровод	Лифт, мусоропровод	Лифт, мусоропровод	Лифт, мусоропровод

Характеристика объекта	Оцениваемый объект	Объект Аналог №1	Объект Аналог №2	Объект Аналог №3	Объект Аналог №4
Корректировка на благоустройство дома		0%	0%	0%	0%
Скорректированная цена предложения, руб./кв. м		248 462	245 455	261 074	247 503
Состояние дома	Хорошее	Хорошее	Хорошее	Хорошее	Хорошее
Корректировка на состояние дома		0%	0%	0%	0%
Скорректированная цена предложения, руб./кв. м		248 462	245 455	261 074	247 503
Инженерные системы	Электроснабжение, канализация, отопление, ХВС и ГВС	Электроснабжение, канализация, отопление, ХВС и ГВС	Электроснабжение, газоснабжение, канализация, отопление, ХВС и ГВС	Электроснабжение, канализация, отопление, ХВС и ГВС	Электроснабжение, канализация, отопление, ХВС и ГВС
Корректировка на инженерные системы		0%	0%	0%	0%
Скорректированная цена предложения, руб./кв. м		248 462	245 455	261 074	247 503
Количество комнат	1	1	1	1	1
Корректировка на количество комнат		0%	0%	0%	0%
Скорректированная цена предложения, руб./кв. м		248 462	245 455	261 074	247 503
Площадь объекта, кв. м	38,7	39	33	32,3	32,9
Корректировка на площадь объекта		-0,08%	+1,74%	+1,97%	+1,77%
Скорректированная цена предложения, руб./кв. м		248 250	249 719	266 215	251 885
Жилая площадь, кв. м	20	19,7	19	20	20
Корректировка на жилую площадь		0%	0%	0%	0%
Скорректированная цена предложения, руб./кв. м		248 250	249 719	266 215	251 885
Площадь кухни, кв. м	10,2	10,2	6,8	5,6	6
Корректировка на площадь кухни		0,00%	+3,00%	+3,00%	+3,00%
Скорректированная цена предложения, руб./кв. м		248 250	257 211	274 201	259 441
Наличие балкона/лоджии	Балкон	Балкон	Отсутствует	Отсутствует	Отсутствует
Корректировка на наличие балкона/лоджии		0,00%	+2,00%	+2,00%	+2,00%
Скорректированная цена предложения, руб./кв. м		248 250	262 355	279 685	264 630
Вид из окна	Во двор	Во двор	На улицу	Во двор	Во двор
Корректировка на вид из окна		0,00%	+1,00%	0,00%	0,00%
Скорректированная цена предложения, руб./кв. м		248 250	264 978	279 685	264 630
Высота потолков, м	2,66	2,66	2,64	2,64	2,64
Корректировка на высоту потолков		0%	0%	0%	0%
Скорректированная цена предложения, руб./кв. м		248 250	264 978	279 685	264 630
Санузел	Раздельный	Раздельный	Совмещенный	Раздельный	Совмещенный

Характеристика объекта	Оцениваемый объект	Объект Аналог №1	Объект Аналог №2	Объект Аналог №3	Объект Аналог №4
Корректировка на санузел		0,0%	+2,00%	0,0%	+2,0%
Скорректированная цена предложения, руб./кв. м		248 250	270 278	279 685	269 922
Качество отделки	Хорошее	Хорошее	Требуется косметический ремонт	Хорошее	Хорошее
		0	5700	0	0
Корректировка на состояние отделки объекта		0,00%	+2,11%	0,00%	0,00%
Скорректированная цена предложения, руб./кв. м		248 250	275 978	279 685	269 922
Наличие мебели	Да	Да	Да	Да	Да
Корректировка на наличие мебели		0%	0%	0%	0%
Скорректированная цена предложения, руб./кв. м		248 250	275 978	279 685	269 922
Показатель совокупной корректировки		0,05	0,22	0,14	0,16
Коэффициент соответствия объекту оценки (обратно пропорционален показателю совокупной корректировки)		19,67	4,54	7,14	6,32
Вес объекта-аналога с учетом коэффициента соответствия		0,52	0,12	0,19	0,17
Средневзвешенная величина рыночной стоимости оцениваемого объекта 1 кв.м, руб.		261 186			
Рыночная стоимость объекта оценки, рассчитанная методом сравнения продаж, округленно, руб.		10 108 000			

После применения всех корректировок, мы получили ряд данных по стоимости объекта-аналогов. Для определения степени однородности полученного ряда используется коэффициент вариации, который рассчитывается по формуле:

$$V = \frac{\sigma}{\bar{x}}; \quad \sigma = \sqrt{\frac{\sum_{i=1}^n (x_i - \bar{x})^2}{n}}; \quad \bar{x} = \frac{\sum_{i=1}^n x_i}{n}$$

где

V – значение коэффициента вариации;

σ – среднеквадратичное отклонение;

\bar{x} – среднеарифметическое;

x_i – i -тое значение статистического ряда;

n – количество членов ряда.

Таблица 14. Расчет коэффициента вариации

Наименование показателя	Значение
Средневзвешенная величина рыночной стоимости оцениваемого объекта 1 кв.м, руб.	261 186
Дисперсия (объекты аналоги)	201 163 904,46
Среднее квадратическое отклонение.	14183,22617
V коэффициент вариации	5,43%

В рамках данного отчета коэффициент вариации характеризует относительную меру отклонения скорректированных стоимостей объекта-аналогов от среднеарифметического.

Чем больше значение коэффициента вариации, тем относительно больший разброс и меньшая выравненность скорректированных значений стоимостей объекта-аналогов.

Если коэффициент вариации меньше 10%, то изменчивость вариационного ряда принято считать незначительной, от 10% до 20% относится к средней, больше 20% и меньше 33% к значительной и если коэффициент вариации превышает 33%, то это говорит о неоднородности информации и невозможности использования в качестве оценки рыночной стоимости объекта оценки на основе сравнительного подхода средневзвешенного значения скорректированных стоимостей объекта аналогов²²

Учитывая, что значение коэффициента вариации 5,43%, Оценщик счел возможным использовать данные для определения рыночной стоимости оцениваемого объекта.

9. СОГЛАСОВАНИЕ РЕЗУЛЬТАТОВ И ОПРЕДЕЛЕНИЕ ИТОВОЙ ВЕЛИЧИНЫ СПРАВЕДЛИВОЙ (РЫНОЧНОЙ) СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ. ПОДПИСЬ ОЦЕНЩИКА

Целью сведения результатов является определение преимуществ и недостатков каждого из используемых подходов и выбор единой стоимостной оценки.

При согласовании результатов, полученных при применении различных подходов к оценке, а также использовании различных методов в рамках применения каждого подхода оценщик должен привести в Отчете описание процедуры соответствующего согласования.

В рамках настоящего Отчета при оценке рыночной стоимости объекта оценки был применен только сравнительный подход, поэтому согласование результатов не требуется.

Таблица 15 Итоговая величина справедливой (рыночной) стоимости объекта оценки

Наименование	Справедливая (рыночная) стоимость, без НДС, руб.
Квартира, назначение: жилое, общая площадь 38,7 кв.м., этаж 20, адрес (местонахождение) объекта: г. Москва, Самаркандский бульв., квартал 137а, корп. 1, кв.75	10 108 000,00

Оценщик



Токарев П.В.

²² Соколов Г.А. Математическая статистика: учебник для вузов. – М. Экзамен, 2007., 432 с

10. СПИСОК ИСПОЛЬЗОВАННОЙ ЛИТЕРАТУРЫ И ИСТОЧНИКОВ ИНФОРМАЦИИ

1. «Справочник оценщика недвижимости – 2020. Квартиры. Под редакцией Лейфера Л.А.», Нижний Новгород, 2020 год.
2. Варламов А.А., Оценка объекта недвижимости: учебник / А.А. Варламов, С.И. Комаров / под общ. Ред. А.А. Варламова. – 2-е изд., перераб, и доп. – М.: ФОРУМ: ИНФРА-М, 2017. – 352 с. – (Высшее образование: Бакалавриат).
3. Грибовский С.В., Математические методы оценки стоимости недвижимого имущества: учеб. Пособие / С.В. Грибовский, С.А. Сивец; под ред. С.В. Грибовского, М.А. Федотовой. – М.: Финансы и статистика, 2008. – 368 с.: ил.
4. Грибовский С.В., Оценка стоимости недвижимости: Учебное пособие. – 2-е изд., испр, и доп. – М.: ООО «Про-Аппрайзер» Онлайн, 2017. – 472 с.
5. Соколов Г.А. Математическая статистика: учебник для вузов. – М. Экзамен, 2007, 432
6. Федотова М.А., Оценка недвижимости: учебник / под. Ред. А.Г.Грязновой, М.А. Федотовой. – 2-е изд., перераб, и доп. – М.: Финансы и статистика, 2010; Электронно-библиотечная система IPRbooks, 2013. – (Высшее образование). – 560 с.: ил.
7. Фридман Д., Ордуэй Н. «Анализ и оценка приносящей доход недвижимости» – М., Дело Лтд, 1995 г.
8. Харрисон Г. «Оценка недвижимости» Учебное пособие — М.: Дело Лтд, 1994 г.
9. Справочно-информационные интернет-издания и интернет-страницы (приведены по тексту Отчёта).

ПРИЛОЖЕНИЕ 1

Фотографии объекта оценки



Фотографии здания, в котором расположен объект оценки

Аналитическая информация

Аналог №1

Продаётся 1-комнатная квартира, 39 м² **10 200 000 Р**

24 мая 2023 46 388 201 5384 м²/ч
Возраст от 10,5%

Москва, ЮЗАО, Восточный Мундаль, квартал Самаркандский Бульвар 157А, к1 10-й этаж
в ЮЗАО Восточный, 157А к1 (10-й этаж)

39 м² Полная **19,7 м²** Лоджия **10,2 м²** Кухня **9 кв. 22** Этаж **1997** Этаж/этажность

Особенности

- ✓ Встроенный шкаф
- ✓ Водопровод
- ✓ Детская комната, спортивный комплекс
- ✓ Двойная детская ванна, торговый центр, спорт, фитнес

Время инвестировать в недвижимость

САМОЛЕТ

История изменения цены

24 мая 2023	10 200 000 Р	10 200 000 Р
14 мая 2023	10 300 000 Р	10 200 000 Р
14 мая 2023	11 000 000 Р	10 200 000 Р

Квартира

Площадь	39 м²	Секция	раздельная
Площадь лоджии	10,2 м²	Колончатая балка	1
Площадь кухни	9,2 м²	Пол	кафельный
Этаж	9	Возраст	10,5%

Информация о доме квартал Самаркандский Бульвар 157А, к1
в ЮЗАО Восточный, 157А к1

Политрафик	100%	Парк	100%
Получение денег в ипотеку	100%	Метро	100%
Средняя цена	480 000 Р	Получение ипотеки	100%
Количество домов	22		

Салки

Торговля	100%	Количество объектов	1
Образование	100%	Средняя ликвидность	100%
Получение ипотеки	100%		

Аналог №2

1-комн. квартира, 33 м²
 Москва, ЮВАО, ст. м. Выхинь (Выхинь, Фердинандовский проезд) - На карте

- Юго-Восточная - 12 мин. пешком
- Перехваточный пункт - 4 мин. на транспорте
- Косино - 4 мин. на транспорте

8 100 000 Р +
 345 455 руб/м²

+7 985 182-43-46

СЗС и информация о потенциальной доступности на карту. Заложить в объявление фотоаппаратный объектив

Помощь риэлтора, ипотека от ЦИАН

СЗС и информация о потенциальной доступности на карту. Заложить в объявление фотоаппаратный объектив

ИЖК «Роснефть» от ФСК
 Отделка 1 175, до 20 млн. и не 20 млн. Метро Юго-Восточная 10 мин. пешком. Планировка в духе традиционной ФСК
 +7 495 032 18 47

Закажите Фотосъемку, Подключение, Монтаж от ФСК
 Индивидуальный дизайн, отделка от 100,000 руб.
 12,000 руб. только в Москве и не более 10 км. Проездными от ФСК 2000, индивидуальная мебель
 Выберите на сайт

33 м² Общая
 19 м² Жилая
 6,8 м² Кухня
 1 из 9 Этаж
 1969 Постройка

Продается 1 комн. Фердинандовский проезд д. 4, 1-9этаж, 33-19-6 кв. с/у-солнечный, окна - пластиковые, на первом этаже: металлическая дверь, плитка - газонка, диваном, ридером палатыми, шкафы, детский сад, метро Юго-Восточная 10 м.п., метро не прописан, состояние двенадцатилетнее, в доме сделан капитальный ремонт, цена - 8 100 000. Рассмотрите прощба не зря! Не стоишь альтернатива.

1-комн. квартира, 33 м²

Помощь риэлтора
 Проверенный риэлтор поможет купить или продать квартиру

8 100 000 Р +
 345 455 руб/м²

+7 985 182-43-46

СЗС и информация о потенциальной доступности на карту. Заложить в объявление фотоаппаратный объектив

Помощь риэлтора, ипотека от ЦИАН

СЗС и информация о потенциальной доступности на карту. Заложить в объявление фотоаппаратный объектив

ИЖК «Роснефть» от ФСК
 Отделка 1 175, до 20 млн. и не 20 млн. Метро Юго-Восточная 10 мин. пешком. Планировка в духе традиционной ФСК
 +7 495 032 18 47

Закажите Фотосъемку, Подключение, Монтаж от ФСК
 Индивидуальный дизайн, отделка от 100,000 руб.
 12,000 руб. только в Москве и не более 10 км. Проездными от ФСК 2000, индивидуальная мебель
 Выберите на сайт

Общая информация	
Тип жилья	Владение
Площадь комнат	19 м ²
Высота потолка	2,64 м
Состояние	1 солнечный
Ремонт	Косметический
Этаж/этажи	На улице

Планировка этой квартиры

Поделиться ссылкой

Показать район | Настроить карту | Показать

1 км | 2 км

Здесь текст для поиска

Аналог №3

ЮВАС: x Купить 1-комн: x Продаю одноко: x Продажа одноко: x Продаю одноко: x Планировки од: x радио пл

https://www.cian.ru/sale/flat/270386573/

1-комн. квартира, 32,3 м²

Площадь ЮВАС от 1-комн. Купебюро. Фирменный проект. ЖК "Ювас"
 ЮВАС Восточный - 13 мин. пешком
 Парковочный пропуск - 20 мин. пешком | Капитал - 27 мин. пешком

8 699 000 Р •
 +7 965 200-14-77

32,3 м² | 20 м² | 5,6 м² | 8 кв. м | 1969

ВОЗМОЖЕН ЧАСТИЧНЫЙ ИЛИ ПОЛНЫЙ ВАСЧЕТ В 33 КУРЬЕРСКИХ МЕТРАХ
 Две точки satellite интернет - повышенная надежность интернет-услуг в здании
 Квартира в непосредственной близости от метро
 Просторная ванна - джакузи, ванночка сауны, одна из лучших в районе
 Выступы выноса на балконы. Свободная планировка
 Общая площадь квартиры: 32,3 кв. м. ВХОДИТСЯ в кв. метраж ЮВАС Восточный в 20-30 мин. пешком.

Получите самую полную информацию по квартире с помощью приложения

Почему выбрать
 Правильный выбор поможет выбрать или продать квартиру

Общая информация

Тип жилья	Владение
Площадь жилья	32 м ²
Высота потолка	2,04 м
Материал	Кирпичный

ЮВАС: x Купить 1-комн: x Продаю одноко: x Продажа одноко: x Продаю одноко: x Планировки од: x радио пл

https://www.cian.ru/sale/flat/270386573/

Восточный-13 | Описание | Планировки | Фотогалерея | Контактная информация

3-комн. квартира, 32,3 м²

8 699 000 Р •
 +7 965 200-14-77

ЦИВИЛ ИПОТЕКА
 Срок займа в 8 лет
 22 лет на погашение ипотеки
 Ставка от 13,9%

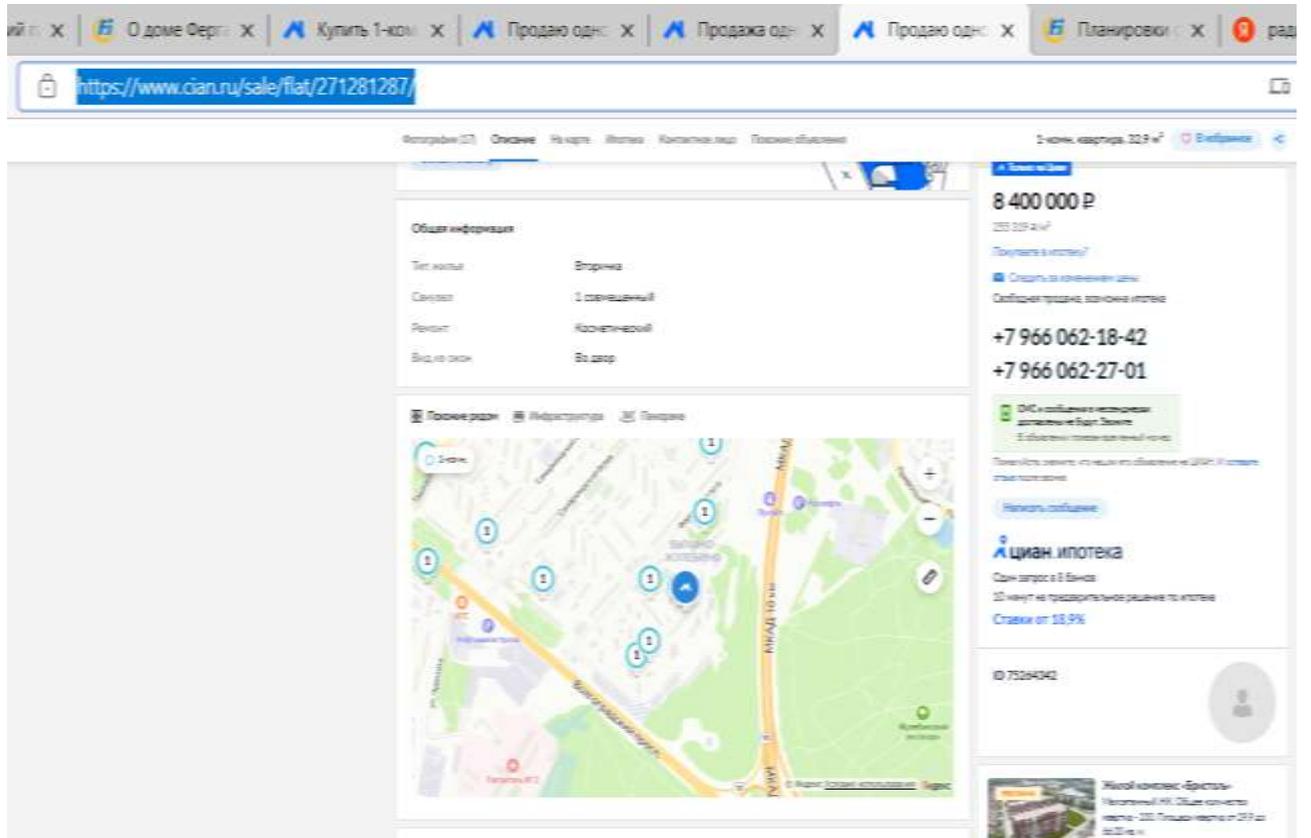
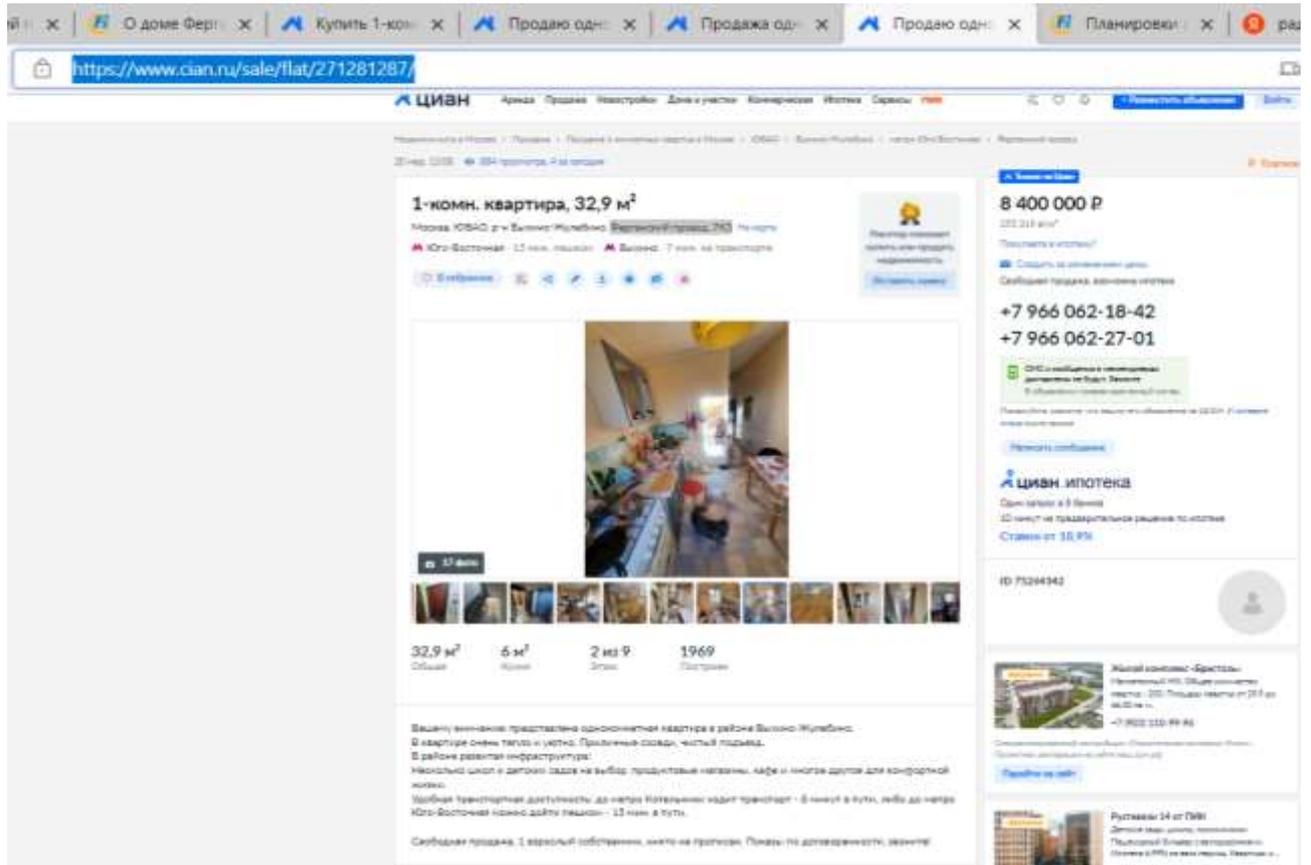
Общая информация

Тип жилья	Владение
Площадь жилья	32 м ²
Высота потолка	2,04 м
Материал	Кирпичный
Вид жилья	Вид

Планировка этой квартиры

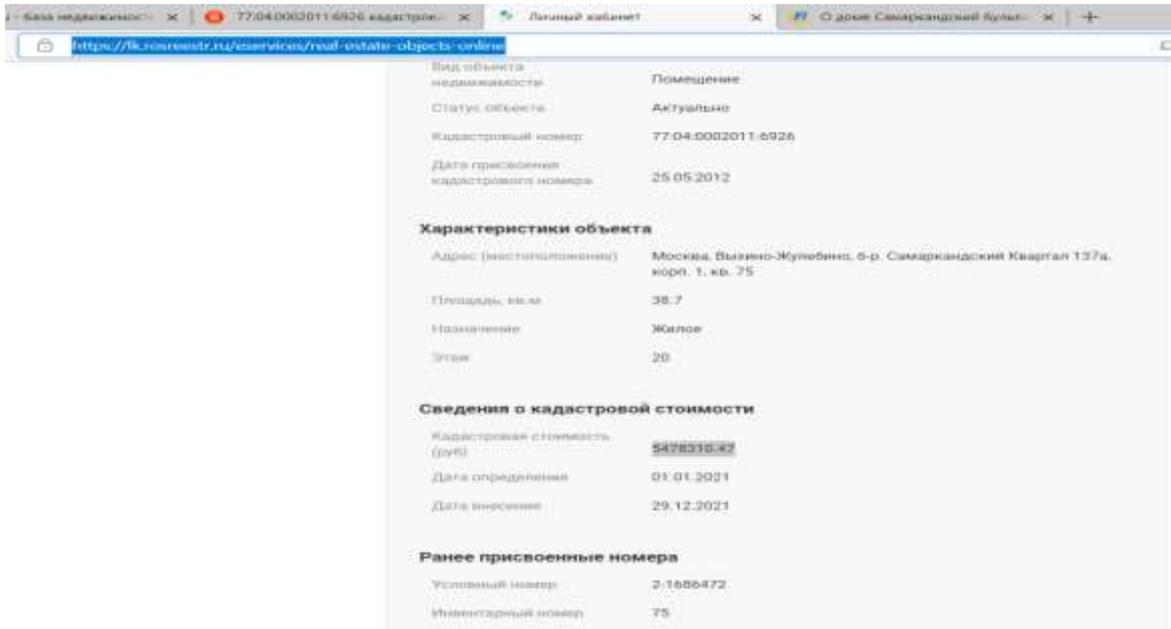
Почему выбрать

Аналог №4



Информация официального сайта Росреестра

<https://lk.rosreestr.ru/eservices/real-estate-objects-online>



Скриншот веб-страницы официального сайта Росреестра, отображающей информацию об объекте недвижимости. В браузере открыта страница с URL <https://lk.rosreestr.ru/eservices/real-estate-objects-online>. Вкладки браузера: "База недвижимости", "77:04:0002011-6926 кадастровый...", "Личный кабинет", "д.р.к. Самаркандский Бульв...".

Вид объекта недвижимости	Помещение
Статус объекта	Актуально
Кадастровый номер	77:04:0002011-6926
Дата присвоения кадастрового номера	25.05.2012

Характеристики объекта

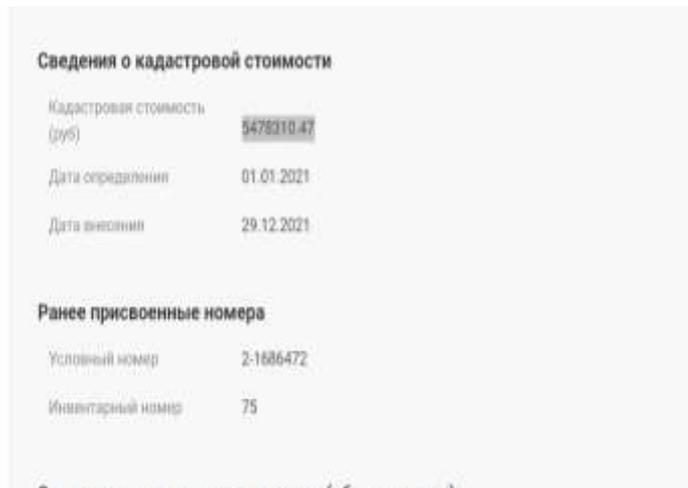
Адрес (назначение)	Москва, Вязьмо-Мухомово, 8-й Самаркандский Квартал 137а, корп. 1, кв. 75
Площадь, кв.м.	38,7
Назначение	Жилое
Этаж	20

Сведения о кадастровой стоимости

Кадастровая стоимость (руб)	5478310,42
Дата определения	01.01.2021
Дата внесения	29.12.2021

Ранее присвоенные номера

Условный номер	2-1686472
Инвентарный номер	75



Скриншот фрагмента веб-страницы, посвященный сведениям о кадастровой стоимости. Визуально выделены значения кадастровой стоимости и даты.

Сведения о кадастровой стоимости

Кадастровая стоимость (руб)	5478310,42
Дата определения	01.01.2021
Дата внесения	29.12.2021

Ранее присвоенные номера

Условный номер	2-1686472
Инвентарный номер	75

П Р И Л О Ж Е Н И Е 2

Документы Заказчика оценки по объекту оценки
(Перечень документов, используемых Оценщиком и устанавливающих количественные и качественные характеристики объекта оценки)

1. Выписка из ЕГРН (копия).
2. Кадастровый паспорт помещения (копия).
3. Письмо Заказчика (копия).

ФИЛИАЛ ФЕДЕРАЛЬНОГО ГОСУДАРСТВЕННОГО БЮДЖЕТНОГО УЧРЕЖДЕНИЯ "ФЕДЕРАЛЬНАЯ КАДАСТРОВАЯ ПАЛАТА ФЕДЕРАЛЬНОЙ СЛУЖБЫ ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ" ПО МОСКВЕ

(полное наименование органа регистрации права)

Раздел 1

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

На основании запроса от 26.04.2017 г., поступившего на рассмотрение 26.04.2017 г., сообщаем, что согласно записям Единого государственного реестра недвижимости:

Помещение		
Лист № _____	Район _____	Всего листов раздела: _____
28.04.2017 № 77/100/336/2017-2909		Всего листов выписки: _____
Кадастровый номер:	77:04:0002011:6926	
Номер кадастрового квартала:	77:04:0002011	
Дата присвоения кадастрового номера:	25.05.2012	
Рассе присвоенный государственный учетный номер:	75	
Адрес:	109507 Москва, р-н Выхино-Жулебино, б-р Самаркандский Квартал 137а, корп.1, кв 75	
Площадь, м²:	38,7	
Наименование:	Жилое помещение	
Назначение:	Жилое помещение	
Номер этажа, на котором расположено помещение, машино-место:	Этаж № 20	
Вид жилого помещения:	Квартира	
Кадастровая стоимость (руб.):	6029435,62	
Кадастровые номера иных объектов недвижимости, в пределах которых расположен объект недвижимости:	77:04:0002011:1092	
Вид разрешенного использования:	данные отсутствуют	
Сведения об отнесении жилого помещения к определенному виду жилых помещений специализированного жилищного фонда, к жилым помещениям нежилого дома социального использования или нежилого дома коммерческого использования:	данные отсутствуют	
Статус здания об объекте недвижимости:	Сведения об объекте недвижимости имеют статус "актуальные, ранее учтенные"	
Особые отметки:	данные отсутствуют	
Получатель выписки:	Сиваков Максим Александрович	
РЕГИСТРАТОР	 (подпись, наименование должности)	

Раздел 2

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

Помещение		вид объекта недвижимости	Всего листов выписки:
Лист №	Раздел	Всего листов раздела 2:	Всего листов выписки:
28.04.2017 № 77/100/336/2017-2909			77:04:0002011:6926
Кадастровый номер:			
1. Правообладатель (правообладатели):			
1.1. Закрытый паевой инвестиционный фонд недвижимости "Голполь"			
2. Вид, номер и дата государственной регистрации права:			
2.1. Общая долевая собственность, № 77-77-03/113/2014-633 от 24.11.2014			
3. Документы-основания:			
3.1. Сведения не предоставляются			
Ограничение прав и обременение объекта недвижимости:			
вид:			
Доверительное управление, г. Москва, Самаркандский бульвар, квартал 137а, корпус 1, кв. 75, этаж № 77:04:0002011:6926, квартира, назначение: жилое, общая площадь 38,7 кв.м, этаж 20			
дата государственной регистрации:			
24.11.2014			
номер государственной регистрации:			
77-77-03/113/2014-633			
срок, на который установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:			
28.07.2024г.			
лицо, в пользу которого установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:			
Общество с ограниченной ответственностью "Управляющая компания "Альян-Финанс", ИНН: 7725794226			
4. 4.1.1.			
основание государственной регистрации:			
Правила доверительного управления от 28.07.2009г. Изменения в правила доверительного управления от 20.10.2009 №1; Изменения и дополнения в Правила доверительного управления от 18.02.2010 №2; Изменения и дополнения в правила доверительного управления от 26.08.2010 №3; Изменения и дополнения в правила доверительного управления от 31.01.2012 №4; Изменения и дополнения в правила доверительного управления фондом от 14.06.2012 №5; Изменения и дополнения в правила доверительного управления фондом от 15.11.2012 №6; Изменения и дополнения в правила доверительного управления фондом от 06.03.2013 №7; Изменения и дополнения в правила доверительного управления фондом от 26.02.2014 №8; Изменения и дополнения в правила доверительного управления фондом от 22.05.2014 №9; Изменения и дополнения в правила доверительного управления фондом от 06.11.2014 №10			
5. Сведения о наличии решений об изъятии объекта недвижимости для государственных и муниципальных нужд:			
данные отсутствуют			
6. Сведения об осуществлении государственной регистрации прав без необходимого в силу закона согласия третьего лица, органа:			
данные отсутствуют			
РЕГИСТРАТОР			
Иванов И.И.			
Иванов И.И.			



Раздел 5

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объект недвижимости
План расположения помещения, машино-места на этаже (планс этажа)

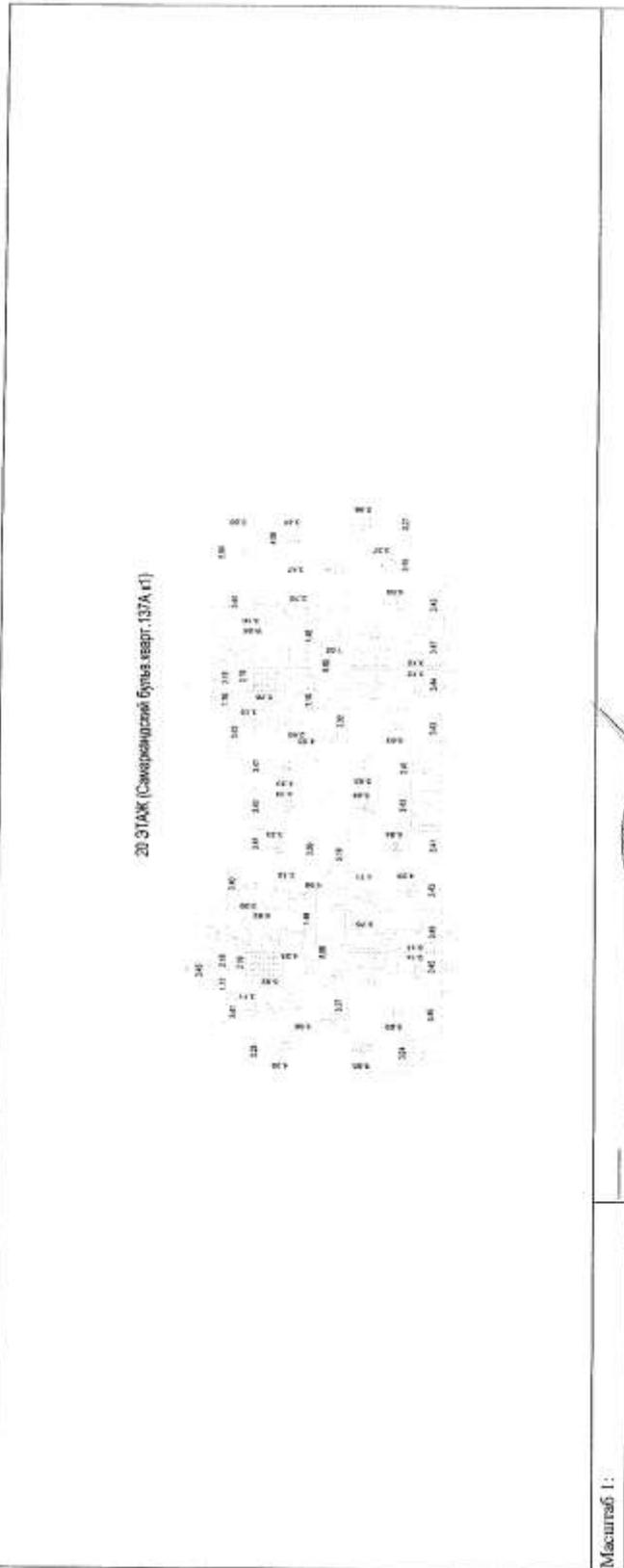
Помещение _____ (или объект недвижимости)

Лист № _____ Раздела _____ Всего листов раздела: 1 _____ Всего разделов: _____ Всего листов выписки _____

28.04.2017 № 77/100/336/2017-2/009

Кадастровый номер: 77:04:0092011:6926

Номер этажа (этажей): Этаж № 20 :



Масштаб 1:

РЕГИСТРАТОР

(или объект недвижимости)

(или объект недвижимости)



КАДАСТРОВЫЙ ПАСПОРТ

помещения

(выписка из государственного кадастра недвижимости)

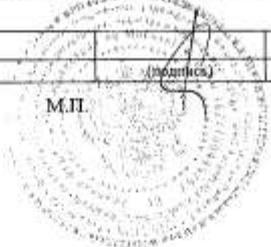
Лист №	1	Всего листов:	2
--------	---	---------------	---

"27" марта 2014 г. № 77/501/14-273224	
Кадастровый номер:	77:04:0002011:6926
Номер кадастрового квартала:	77:04:0002011
Характер сведений государственного кадастра недвижимости (статус записи о помещении):	—

Описание объекта недвижимого имущества:

1	Кадастровый номер здания (сооружения), в котором расположено помещение: 77:04:0002011:1092
2	Этаж (этажи), на котором расположено помещение: Этаж № 20
3	Общая площадь помещения: 38.7
4	Местоположение: 109507 Москва, город Москва, р-н Выхино-Жулебино, квт Самаркандский бульв. 137А, корп 1, кв 75
5	Назначение: Жилое (жилое, нежилое)
6	Вид жилого помещения в многоквартирном доме: квартира (комната, квартира)
7	Кадастровый номер квартиры, в которой расположена комната: —
8	Кадастровая стоимость (руб.): 5063537.03
9	Предыдущие кадастровые (условные) номера объекта недвижимого имущества: 75, 0067192/0075
10	Особые отметки:
11	Наименование органа кадастрового учета: Филиал ФГБУ "ФКП Росреестра" по Москве

инженер (полное наименование должности)	 (подпись)	Р. А. Фархутдинов (инициалы, фамилия)
--------------------------------------------	--------------------------------------------------------------------------------------------------	------------------------------------------

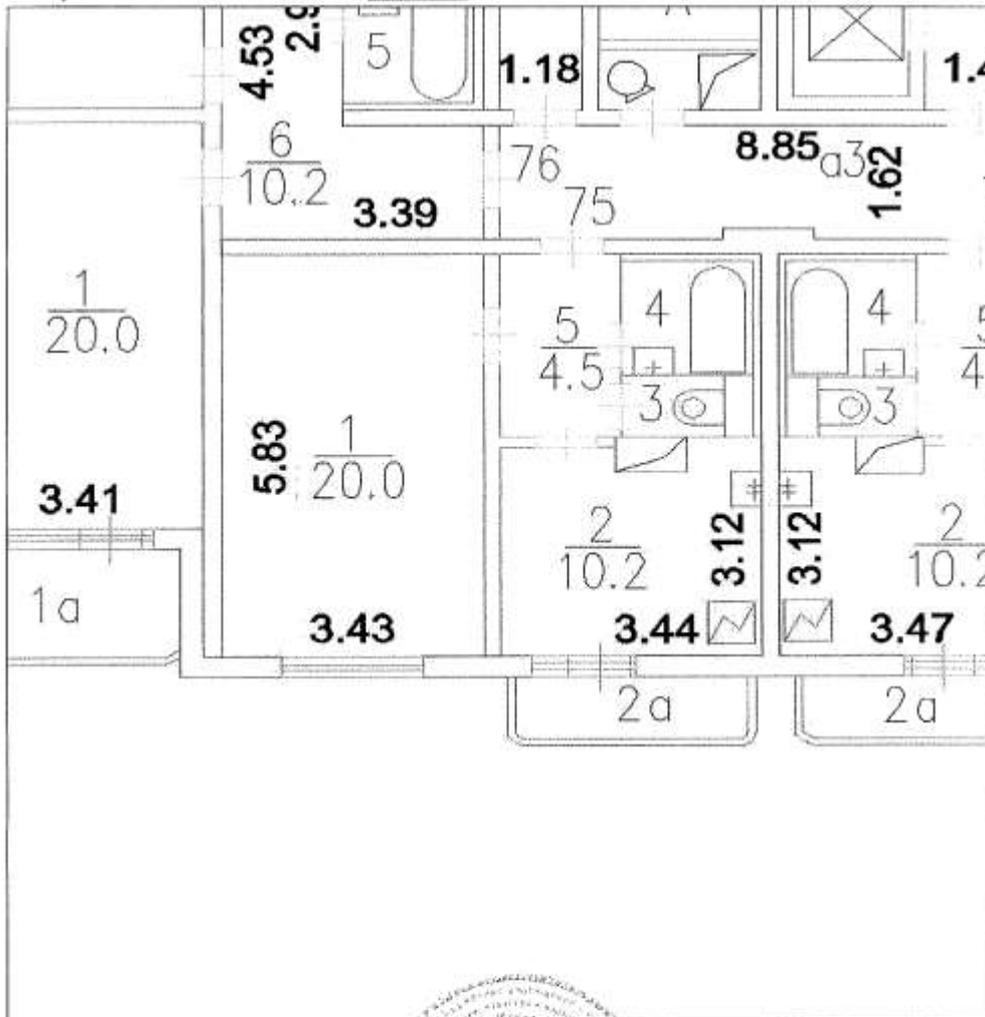


КАДАСТРОВЫЙ ПАСПОРТ
помещения
(вызван из государственного кадастра недвижимости)

Лист №	2	Всего листов:	2
--------	---	---------------	---

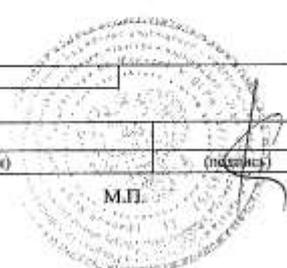
"27" марта 2014 г. № 77/501/14-273224
Кадастровый номер: 77:04:0002011:6926

План расположения помещения на этаже Этаж № 20:



Масштаб 1: 82

инженер (полное наименование должности)	М.П.	Р. А. Фархутдинов (инициалы, фамилия)
--------------------------------------------	------	------------------------------------------



Письмо Заказчика**Общество с ограниченной ответственностью
«Управляющая компания «Альва-Финанс»**

115088, г. Москва, вн. тер. г. муниципальный округ Южнопортовый, ул. 1-я Дубровская, д. 13А, стр. 2, офис 508
тел. 8 (495) 269-00-50, ИНН 7725794226, ОГРН 1137746502706

Исх. № Т-02-060422
от 06 апреля 2022 г.

ООО Аудиторско – оценочная
Компания «ЛТ Консалт»

Информационное письмо

ООО «УК «Альва-Финанс» Д.У. ЗПИФ недвижимости «Тополь» настоящим подтверждает, что нижеуказанный объект недвижимого имущества, входящий в состав активов ЗПИФ недвижимости «Тополь» (далее – Фонд), принадлежит на праве общей долевой собственности владельцам инвестиционных паев Фонда.

Наименование объекта недвижимого имущества	Площадь (кв. м)	Кадастровый номер
Квартира, назначение: жилое, этаж 20, адрес (местонахождение) объекта: г. Москва, Самаркандский бульв., квартал 137а, корп. 1, кв.75	38,7	77:04:0002011:6926

ООО «УК «Альва-Финанс»
Д.У. ЗПИФ недвижимости «Тополь»



А.Е. Хардин

ПРИЛОЖЕНИЕ 3

Документы Оценщика

Членство в СРОО

Саморегулируемая межрегиональная ассоциация оценщиков

дубликат
от 10.12.2021



Саморегулируемая межрегиональная ассоциация оценщиков №0001 от «28» июня 2007 г.
в едином государственном реестре
саморегулируемых организаций оценщиков

СВИДЕТЕЛЬСТВО

настоящим подтверждается, что

Токарев Павел Викторович

является членом
Саморегулируемой межрегиональной ассоциации оценщиков

регистрационный номер **588**
дата включения в реестр **07 августа 2007**

имеет право осуществлять оценочную деятельность в соответствии с Федеральным
законом от 29.07.1998 №135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации»

Генеральный директор  **Суслова С.В.**

Свидетельство является собственностью Саморегулируемой межрегиональной ассоциации
оценщиков и подлежит возврату в случае прекращения членства.

Саморегулируемая межрегиональная ассоциация оценщиков



Страховой полис Оценщика

ИНГОССТРАХ

**ДОГОВОР (СТРАХОВОЙ ПОЛИС)
ОБЯЗАТЕЛЬНОГО СТРАХОВАНИЯ ОТВЕТСТВЕННОСТИ ОЦЕНЩИКА
(ЭЛЕКТРОННОЕ СТРАХОВАНИЕ)
№ 433-002854/22**



1. СТРАХОВАТЕЛЬ:	1.1. Токарев Павел Виктрович, Паспорт Гражданина РФ серии 45 19 №606508 выдан ГУ МВД России по г.Москве 06.03.2020 г. Адрес регистрации: г.Москва, ул.Профсоюзная, д.73, корп.д.73, кв.д.37
2. СТРАХОВЩИК:	2.1. Страховое публичное акционерное общество «Ингосстрах» Россия, Москва, ул. Пятницкая, 12 стр.2. Лицензия Центрального Банка Российской Федерации СИ № 0928 от 23.09.2015 г.
3. ПЕРИОД СТРАХОВАНИЯ (СРОК ДЕЙСТВИЯ ДОГОВОРА СТРАХОВАНИЯ):	3.1. С «14» января 2022 г. по «13» января 2023 г., обе даты включительно, при условии оплаты страховой премии в порядке, предусмотренном настоящим Договором (Страховым Полисом) (далее – Договор).
4. СТРАХОВАЯ СУММА:	4.1. Страховая сумма по настоящему Договору по одному страховому случаю устанавливается в размере 10 000 000,00 (десять миллионов рублей 00 копеек).
5. СТРАХОВАЯ ПРЕМИЯ:	5.1. Страховая премия по настоящему Договору 6 030,00 (шесть тысяч тридцать рублей 00 копеек) за период страхования. 5.2. Оплата страховой премии производится единовременным платежом в соответствии с выставленным счетом в срок по «21» января 2022 г. 5.3. При неуплате страховой премии в срок, установленный в настоящем Договоре как дата уплаты страховой премии, настоящий Договор считается не вступившим в силу и не влечет каких-либо правовых последствий для его сторон. 5.4. Страхователь - физическое лицо уплачивает страховую премию (страховой взнос) после ознакомления с условиями, содержащимися в настоящем Договоре и Правилах страхования, подтверждая тем самым свое согласие заключить этот Договор на предложенных Страховщиком условиях, а также подтверждая, что он полностью проинформирован об условиях страхования, все условия страхования ему разъяснены и понятны, ему предоставлен соответствующий выбор объема страхового покрытия, и что он самостоятельно выбирает указанный в Договоре вариант страхового покрытия с имеющимися ограничениями и исключениями за соответствующую плату (страховую премию).
6. УСЛОВИЯ СТРАХОВАНИЯ:	6.1. Настоящий Договор заключен и действует в соответствии с Правилами страхования ответственности оценщиков от 06.05.2019 г. (далее – Правила страхования). Перечисленные в настоящем пункте Правила страхования прилагаются к настоящему Договору и являются его неотъемлемой частью. Подписывая настоящий Договор, Страхователь подтверждает, что получил эти Правила страхования, ознакомлен с ними и обязуется выполнять.
7. ОБЪЕКТ СТРАХОВАНИЯ:	7.1. Объектом страхования по настоящему Договору являются имущественные интересы, связанные с риском ответственности Страхователя по обязательствам, возникающим вследствие причинения ущерба заказчику, заключающему договор на проведение оценки, и (или) иным третьим лицам.
8. СТРАХОВЫЕ СЛУЧАИ:	8.1. По настоящему Договору страховым случаем является установленный вступившим в законную силу решением арбитражного суда или признанный Страхователем с письменного согласия Страховщика факт причинения ущерба действиями (бездействием) Страхователя в результате нарушения требований федеральных стандартов оценки, стандартов и правил оценочной деятельности, установленных саморегулируемой организацией оценщиков, членом которой являлся Страхователь на момент причинения ущерба. 8.2. Страховая защита по настоящему Договору распространяется на страховые случаи, произошедшие в результате действий (бездействия) Страхователя, имевших место в течение Периода страхования. 8.3. Настоящий Договор покрывает исключительно требования (имущественные претензии) о возмещении реального ущерба, причиненного в Период страхования, заявленные Страхователем в течение срока исковой давности, установленного законодательством Российской Федерации.
9. СТРАХОВОЕ ВОЗМЕЩЕНИЕ:	9.1. В сумму страхового возмещения, подлежащего выплате Страховщиком при наступлении страхового случая по настоящему Договору, включаются расходы, указанные в п.п. 10.4.1.1., 10.4.2. Правил страхования.
10. ФРАНШИЗА:	10.1. По настоящему Договору франшиза не установлена.
11. ПРОЧИЕ УСЛОВИЯ:	11.1. Страхователь подтверждает, что в случае регистрации в Личном кабинете на сайте СПАО «Ингосстрах», он дает свое согласие на открытие доступа к своим персональным данным (публикацию) путем ввода идентифицирующих Страхователя данных при регистрации в соответствующем разделе сайта www.ingos.ru . 11.2. Страхователь уведомлен и дает свое согласие на то, что после прекращения действия Договора страхования (в том числе при его расторжении), а также в случае отзыва им как субъектом персональных данных согласия на обработку своих персональных данных, Страховщик обязуется уничтожить такие персональные данные в срок, не превышающий 50 лет с момента прекращения действия Договора либо с момента получения Страховщиком заявления об отзыве согласия на обработку персональных данных. Страхователь уведомлен о том, что согласие на обработку персональных данных может быть отозвано Страхователем как субъектом персональных данных полностью или в части информирования о других продуктах и услугах в любой момент направления письменного заявления Страховщику. При этом Страховщик вправе продолжить обработку персональных данных только в случаях, когда для такой обработки не требуется согласие субъекта персональных данных. 11.3. Настоящий Договор подписан Страховщиком усиленной квалифицированной электронной подписью (УКЭП) и считается заключенным Страхователем на основании его заявления, поданного в электронном виде, и на указанных в Договоре условиях с момента уплаты указанной в Договоре страховой премии. Факт ознакомления Страхователя с условиями страхования подтверждается в том числе специальными отметками (подтверждениями), предоставляемыми в электронном виде на сайте СПАО «Ингосстрах». Оплачивая страховую премию по настоящему Договору (ст. 438 ГК РФ), Страхователь подтверждает, что при заключении договора ему была предоставлена вся необходимая информация, с условиями страхования, Правилами страхования (получил) и информацией о Страховщике, страховом продукте, порядке обращения к Страховщику, а также иной информацией в объеме, предусмотренном Базовыми стандартами Всероссийского союза страховщиков (ВСС), ознакомлен и обязуется исполнять свои обязанности согласно Правилам страхования и положениям настоящего Договора.
12. УВЕДОМЛЕНИЯ	12.1. Все письма и уведомления, направляемые в соответствии с настоящим Договором, считаются направленными надлежащим образом если уведомление направлено почтовым отправлением по адресам, указанным в п.1.1. и п.2.1. настоящего Договора, если уведомление направлено в виде сообщения электронной почты, по адресам, указанным в таблице, телефонная связь осуществляется по телефонам, указанным в таблице:

Страхователь

Страховщик

ИНГОССТРАХ

Электронная подпись СПАО «ИНГОССТРАХ»



Оценка справедливой (рыночной) стоимости объекта недвижимости

	электронная почта:	ocenka@ltconsult.ru	prof-msk@ingos.ru
	телефонная связь:	79035499785	+7(499)973-92-03
Договор страхования оформлен Страхователем на сайте СГАО «Ингосстрах»		Настоящий Договор, включает текст Правил страхования, заверенных УКЭП Страховщика	



Страховой полис юридического лица



г. Москва, Россия «14» января 2022 г.

ПОЛИС ОБЯЗАТЕЛЬНОГО СТРАХОВАНИЯ ОТВЕТСТВЕННОСТИ ОЦЕНЩИКА
№ 03995/776/500003/22

Настоящий Полис выдан Страховщиком в подтверждение условий Договора обязательного страхования ответственности оценщика № 03995/776/500003/22 (далее Договор страхования), заключенного между Страхователем и Страховщиком, неотъемлемой частью которого он является. Настоящий Полис не изменяет, но дополняет условия Договора страхования; при наличии противоречий между настоящим Полисом и Договором страхования, преимущественную силу имеет Договор страхования.

- СТРАХОВАТЕЛЬ:**
 ООО Аудиторско – оценочная компания «ЛТ консалт»
 Россия, 115516, г. Москва, ул. Севанская, д.23, оф. 31
 ИНН: 7724728848
 Расчетный счет: р/с № 40702810438110013226 Сбербанка России, ПАО г. Москва
 Корр. счет: 30101810400000000225,
 БИК 044525225 КПП 772401001
- СТРАХОВЩИК:**
 Акционерное Общество «АльфаСтрахование»
 Россия, 115182, г. Москва, ул. Шаболовка, д. 31, стр. «Б»
 ИНН: 7713056834 КПП: 775001001
 Лицензия СИ № 2239 от 13.11.2017 г.
- ПЕРИОД СТРАХОВАНИЯ:**
 С 00:00 часов «23» января 2022 г. по 24:00 часов «23» января 2023 г. (Период страхования).
- СТРАХОВАЯ СУММА:**
 5 000 000,00 (Пять миллионов и 00/100) рублей по всем страховым случаям.
- ЛИМИТЫ ОТВЕТСТВЕННОСТИ:**
 5 000 000,00 (Пять миллионов и 00/100) рублей по каждому страховому случаю
 10% от страховой суммы, указанной в разделе 12 настоящего Договора, по всем страховым случаям по возмещению судебных и иных расходов Страхователя.
- ФРАНШИЗА:**
 Не установлена.
- ОБЪЕКТ СТРАХОВАНИЯ:**
 В соответствии с п. 2.1.1 Правил.
- СТРАХОВОЙ СЛУЧАЙ:**
 8.1. Страховым случаем с учетом всех поправок, определений и исключений, предусмотренных настоящим Договором и Правилами страхования, является установленный вступившим в законную силу решением суда или 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.
 8.2. Страховым случаем также является возникновение непредвиденных судебных и иных расходов Страхователя, связанных с заявленными ему требованиями (исками, претензиями) о возмещении вреда, риск наступления ответственности за причинение которого застрахован по настоящему Договору, при условии что такие расходы предварительно письменно согласованы со Страховщиком и такие расходы произведены с целью отклонить требования (иски, претензии) о возмещении вреда или снизить размер возмещения.
- ЗАСТРАХОВАННАЯ ДЕЯТЕЛЬНОСТЬ:**
 Оценочная деятельность, т.е. деятельность Страхователя, направленная на установление в отношении объектов оценки рыночной или иной стоимости, предусмотренной федеральными стандартами оценки.
- ТЕРРИТОРИЯ СТРАХОВАНИЯ:**
 Территория страхования: Российская Федерация

СТРАХОВЩИК
АО «АльфаСтрахование»



М.П.

Директору по развитию агентской сети АО «АльфаСтрахование»

Лихачева Маргарита Владимировна
д.д.д.

СТРАХОВАТЕЛЬ
ООО Аудиторско – оценочная компания «ЛТ консалт»



М.П.

Генеральный директор

Лябин Андрей Федорович



Менеджер договора со стороны Страховщика: Стржков Руслан Валерьевич
 Тел. (405)785-0888 (75) 2920 электронная почта: StrzkovRV@alfastrah.ru