

Аудит, оценка, консультации

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

ОТЧЕТ №19ДП-ЛТ/Т-21/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**

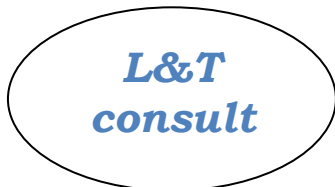
Дата проведения оценки: 13 октября 2021 г.

Дата составления отчета: 13 октября 2021 г.

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

Исполнитель: ООО Аудиторско - оценочная компания «ЛТ консалт»

Москва 2021 год



Аудит, оценка, консультации

ООО АУДИТОРСКО - ОЦЕНОЧНАЯ КОМПАНИЯ
«ЛТ КОНСАЛТ»

Генеральному директору
ООО «УК «Альва-Финанс»
Д.У. ЗПИФ недвижимости «Тополь»
г-же Кульбарисовой С.Р.

В соответствии с Дополнительным соглашением № 19 от 11 октября 2021 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 №19ДП-ЛТ/Т-21/О

Дата проведения оценки: 13 октября 2021 г.

Дата составления отчета: 13 октября 2021 г.

Оценщик: Волокитина Александра Алексеевна, являющаяся членом Ассоциации «Русское общество оценщиков» (РОО), согласно Свидетельству № 010255 от 16.04.2018 г. Исполнительная дирекция РОО расположена по адресу: г. Москва, 1-й Басманный переулок, д.2А, офис 5.

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	8 466 000,00

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»



Лабзин А.Ф.

13 октября 2021 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"	12
3.4. Соотнесение положений Федеральных стандартов оценки с положениями Международного стандарта финансовой отчетности (IFRS) 13	12
3.5. Используемая терминология	13
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	18
5.1. Анализ влияния общей политической и социально-экономической обстановки	18
5.2. Определение сегмента рынка, к которому принадлежит объект оценки	22
5.3. Рынок вторичной жилой недвижимости г. Москвы	26
5.4. Анализ фактических данных о ценах предложений жилой недвижимости района Выхино-Жулебино 27	
5.5. Анализ основных факторов, влияющих на спрос, предложение и цены сопоставимых объектов недвижимости	30
5.6. Основные выводы относительно рынка недвижимости в сегментах, необходимых для оценки объекта	32
6. АНАЛИЗ НАИБОЛЕЕ ЭФФЕКТИВНОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ	32
7. ВЫБОР ПОДХОДОВ И МЕТОДОВ ОЦЕНКИ	33
7.1. Подходы к оценке объекта недвижимости	33
7.2. Выбор подходов и методов оценки объекта оценки	35
8. СРАВНИТЕЛЬНЫЙ ПОДХОД	36
8.1. Выбор единиц сравнения	36
8.2. Подбор аналогов для расчета рыночной стоимости объекта оценки	36
8.3. Расчёт рыночной стоимости объекта оценки в рамках сравнительного подхода	37
8.4. Обоснование внесённых корректировок в единицы сравнения объектов-аналогов	42
9. СОГЛАСОВАНИЕ РЕЗУЛЬТАТОВ И ОПРЕДЕЛЕНИЕ ИТОГОВОЙ ВЕЛИЧИНЫ СПРАВЕДЛИВОЙ (РЫНОЧНОЙ) СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ	47
10. СПИСОК ИСПОЛЬЗОВАННОЙ ЛИТЕРАТУРЫ И ИСТОЧНИКОВ ИНФОРМАЦИИ	48
ПРИЛОЖЕНИЕ 1	49
ПРИЛОЖЕНИЕ 2	59
ПРИЛОЖЕНИЕ 3	65

1. Введение

1.1 Основные факты и выводы

Основание для проведения оценщиком оценки объекта оценки:	Дополнительное соглашение № 19 от 11 октября 2021 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.)	7 974 000,00
Результаты, полученные при применении (округлённо, без НДС, руб.):	
Затратного подхода	не применялся
Доходного подхода	не применялся
Сравнительного подхода	8 466 000,00
Итоговая величина справедливой (рыночной) стоимости (округлённо, без НДС), руб.	8 466 000,00
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 № 19 от 11 октября 2021 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:	13 октября 2021 года
Период проведения оценки:	11-13 октября 2021 года
Дата составления отчета:	13 октября 2021 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

1.4 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: 123290, Москва г, 1-й Магистральный туп, дом 5А, эт/ком 9/4В тел. (495) 269-00-50
Реквизиты	ОГРН 1137746502706 ИНН 7725794226 /КПП 785250001 р/с 40701810600740001210 ПАО "БАНК УРАЛСИБ" к/с 30101810100000000787 БИК 044525787

Табл. 2. Сведения об Оценщике

Оценщик	Волокитина Александра Алексеевна
Квалификация	<ul style="list-style-type: none"> • Квалификационный аттестат в области оценочной деятельности по направлению «Оценка недвижимости» Серия № 026850-1 от 28 июля 2021 года. Номер бланка 017365-КА1. • Диплом о профессиональной переподготовке по программе «Оценка стоимости предприятия (бизнеса)» ФГБОУ ВО «Государственный университет по землеустройству», ПП № 000156, регистрационный номер 00509/км, дата выдачи 09 июня 2017 года • Член Ассоциации «Русское общество оценщиков» (РОО), согласно Свидетельству № 010255 от 16.04.2018 г. • Стаж работы оценщика – с 2014 г. • Трудовой договор с ООО Аудиторско – оценочная компания «ЛТ консалт» от 14 января 2014 года. • Гражданская (профессиональная) ответственность специалиста-оценщика застрахована в компании АО «АльфаСтрахование» на сумму 10 млн. рублей: -- Договор страхования № 03995/776/00004/20 от 11.01.2021 г. Срок страхования с 17 января 2021 г - 16 января 2022 г.
Сведения саморегулируемой организации	О Ассоциация «Русское общество оценщиков» («РОО»), расположена по адресу: г. Москва, 1-й Басманный переулок, д.2А, офис 5
Сведения о местонахождении	Почтовый адрес и место нахождения Оценщика: 142121, обл. Московская, гор. Подольск, ул. Академика Доллежала, д. 31, кв. 89
Контактная информация	Номер контактного телефона: +7 (916) 527 97 82 Адрес электронной почты: volokitina@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 № 30101810400000000225, БИК 044525225 ИНН 7724728848 / КПП 772401001</p>
<p>Дополнительная гражданская ответственность юридического лица</p>	<p>Дополнительная гражданская ответственность юридического лица застрахована в страховой компании АО «АльфаСтрахование» на сумму 5 млн. рублей. Договор страхования № 03995/776/00006/20 от 11.01.2021 г. Срок страхования с 23 января 2021 г - 22 января 2022 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>

1.5 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 (или аренде) 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».

1.6 Заявление Оценщика

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

- Выполненный анализ, высказанные мнения и полученные выводы действительны 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 (Волокитина Александра Алексеевна) 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 (Волокитина Александра Алексеевна), 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 (Волокитиной Александры Алексеевны).
- 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) Стандарты оценки, обязательные к применению оценщиками-членами СРО:

- Стандарты и правила оценочной деятельности Ассоциации "Русское общество оценщиков", утвержденных Советом РОО 29.12.2020г, протокол № 29.

3) Международные стандарты:

Международные стандарты оценки

- Международные стандарты оценки, 2020 г.

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 данной работы 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 основных средств 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.

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 на информации Заказчика оценки, (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.

4.2. Количественные и качественные характеристики объекта оценки

Описание основных характеристик объекта недвижимости составлено на основании информации Заказчика оценки 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.	4 239 888,80
Обременения	Доверительное управление
Функциональное назначение	Жилое
Состояние объекта оценки	Современная отделка
Площадь объекта оценки, кв.м.	38,7
Расположение в здании (этаж)	20
Санузел	Раздельный
Телефон	Телефонная линия ГТС в здании имеется.
Интернет, телевидение, Лифт	Имеется.
Техническое состояние	Хорошее
Описание здания, в котором расположен объект оценки ³	
Год постройки здания	1997

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

² По данным <http://pkk5.rosreestr.ru> по состоянию на 01.01.2018 года

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

Наименование	Описание
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 Закрытого паевого фонда недвижимости «Тополь» под управлением ООО «УК «Альва-Финанс».

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 жилая 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.

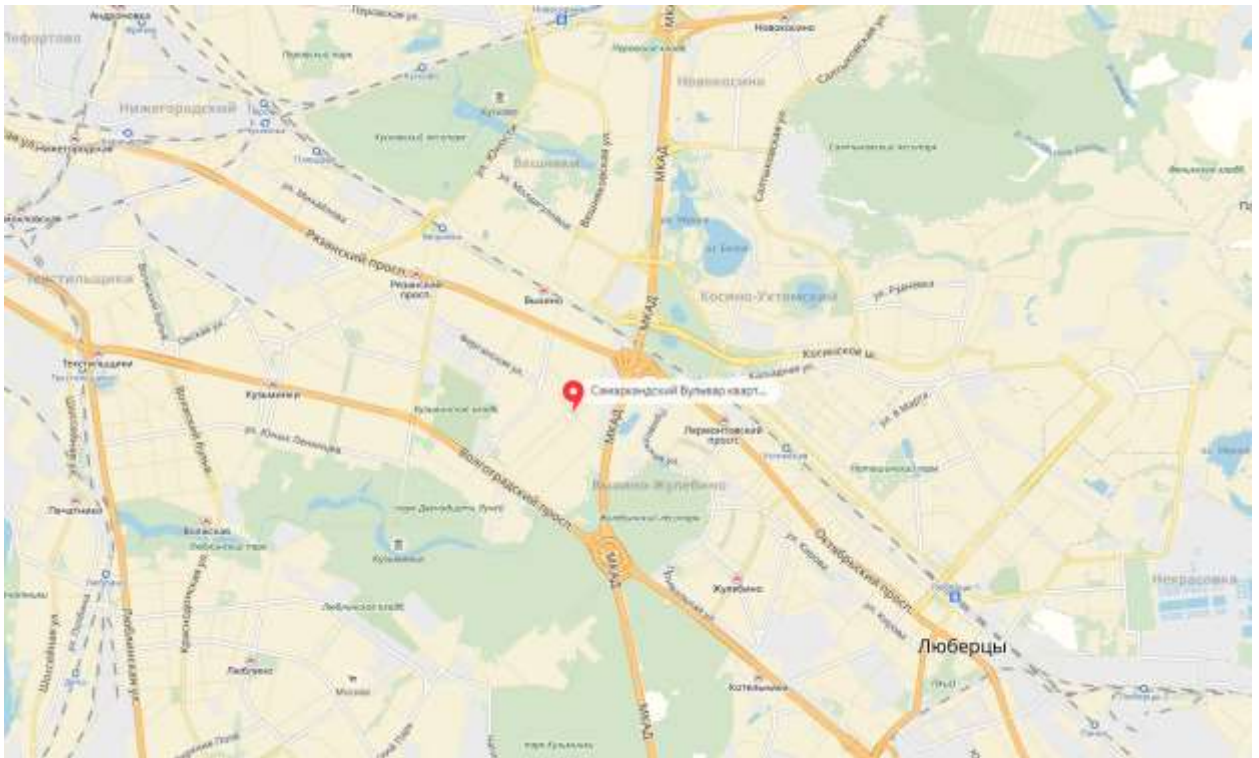


Рис. 1 Расположение объекта оценки.

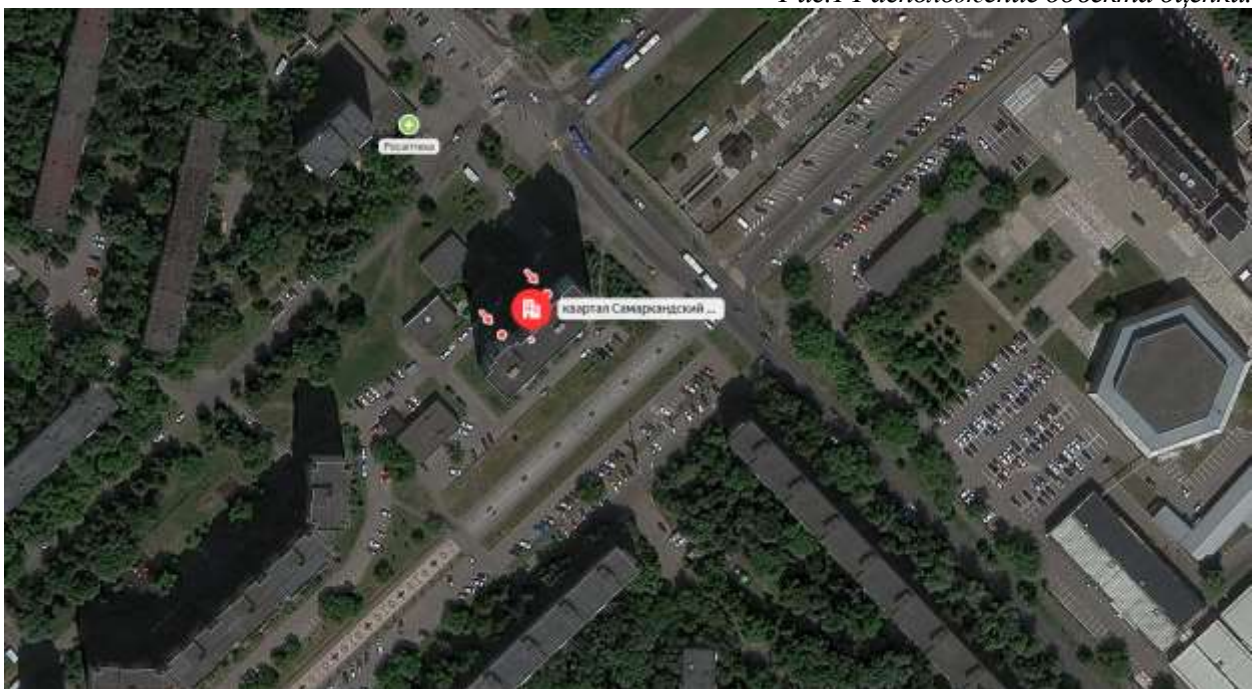


Рис. 2 Расположение здания, в котором расположен объект оценки на спутниковой карте.

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

Макроэкономический анализ проводится Оценщиком с целью определить инвестиционную привлекательность страны, что важно и для прогнозирования, и для определения риска инвестиций. Основным ретроспективным показателем развития экономики страны является динамика валового внутреннего продукта (ВВП); также во внимание принимаются уровень инфляции, валютный курс, процентные ставки и др.

Уровень ВВП в России и мире⁴

Международный валютный фонд ожидает увеличения глобального ВВП на 6%. Но в разрезе отдельных страновых групп организация существенно пересмотрела свои прогнозы относительно апрельских значений. Ожидания по темпам роста развитых экономик МВФ повысил на 0,5 п. п. до 5,6%. В частности, прогноз ВВП США улучшен на 0,6 п. п. до 7%, еврозоны – на 0,2 п. п. до 4,6%. Оценки роста в 2021 г. по группе развивающихся стран ухудшены на 0,4 п. п. до 5,2%. Прогнозируемый ВВП Китая снижен на 0,3 п. п. до 8,1%, Индии – на 3 п. п. до 9,5%.

Прогноз темпов роста российского ВВП фонд резко улучшил – в апреле организация ожидала его увеличения на 3,8%, сейчас МВФ оценивает показатель в 4,4%. Причины пересмотра по отдельным странам МВФ не приводит, но в целом корректировка прогноза объясняется темпами развития пандемии и ожиданиями финансовой поддержки государств. В частности, ухудшение эпидемиологической ситуации в Азии создало предпосылки для ухудшения оценок по экономике региона, а ожидания новых фискальных стимулов в США и Европе, наоборот, дают поводы для более оптимистичных оценок.

Впрочем, мировые экономические условия могут быстро измениться, например в случае пересмотра денежно-кредитной политики в странах с развитой экономикой, если инфляционные ожидания будут расти быстрее, чем ожидалось. Многие страны, в том числе Россия, начали нормализацию денежно-кредитной политики, чтобы предотвратить давление в сторону повышения цен, отмечается в докладе.

Кроме этого, определяющим фактором сохранения положительных перспектив в МВФ называют темпы вакцинации. Это фактор, который делит глобальное восстановление экономик на два блока. Одна часть может рассчитывать на дальнейшую нормализацию деятельности в конце этого года (почти все развитые государства), другая все еще будет бороться с рисками возобновления прироста заболевших COVID-19. Около 40% населения в развитых странах были полностью вакцинированы, тогда как в государствах с формирующейся экономикой и странах с низким уровнем дохода их вдвое меньше.

Коррекция оценок всеми профессиональными прогнозистами проводится регулярно, по мере поступления очередной порции отчетных статистических данных – о росте или сокращении промышленного производства, инфляции, ценах на нефть и т. д., отметил директор Международного института профессионального статистического образования НИУ ВШЭ Алексей Пономаренко. В настоящее время статистика по России неплохая, за исключением инфляции, которая выше того уровня, который ожидался. ЦБ вынужден бороться с ростом цен, устанавливая финансовые фильтры, которые могут привести к сокращению темпов роста ВВП, но с некоторым лагом. Поэтому Банк России также повысил прогноз роста ВВП на этот год и понизил на следующий. Той же логики придерживается МВФ (ухудшил ожидания по экономике РФ на 2022 г. с 3,8 до 3,1%).

⁴ «ВФ резко улучшил оценку ВВП России на 2021 год» // <https://www.vedomosti.ru/economics/articles/2021/07/27/879797-mvf-vvp>

Ранее Минэкономразвития также существенно улучшило прогноз по темпам экономического роста на 2021 г. В апреле министерство ожидало повышения реального ВВП на 2,9%, в июле ведомство оценило прирост показателя в 3,8% по итогам года.

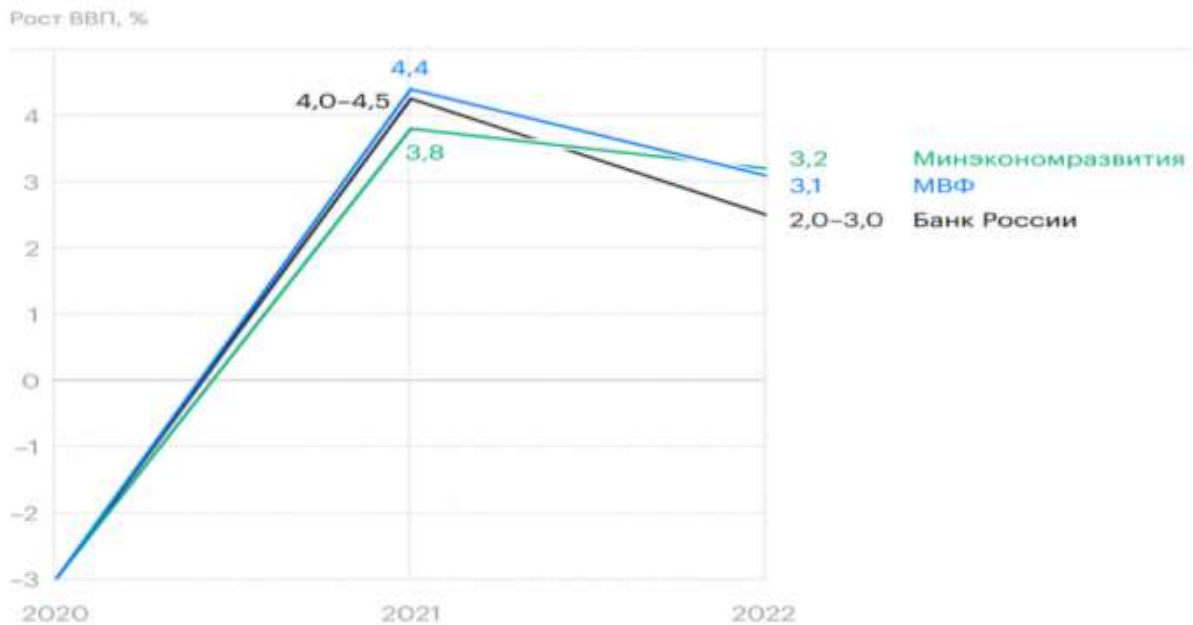
Прогноз ВВП и инфляции от ЦБ⁵

ВВП России по итогам текущего года может вырасти на 4–4,5%, следует из обновленного среднесрочного прогноза Центробанка, опубликованного сегодня. В предыдущем прогнозе от 23 апреля регулятор предполагал увеличение экономики страны на 3–4%.

«С учетом складывающейся ситуации в российской и мировой экономике, а также июльского решения ОПЕК+ о расширении добычи нефти Банк России прогнозирует рост ВВП в 2021 г. на 4,0–4,5%. В 2022–2023 гг. российская экономика, по прогнозу Банка России, будет расти на 2,0–3,0% ежегодно», — говорится в пресс-релизе ЦБ.

В то же время регулятор повысил прогноз инфляции в России. Так, по итогам года она может составить 5,7–6,2%, что значительно выше цели в 4%. В предыдущем прогнозе ЦБ указывал, что темп роста потребительских цен составит в декабре 4,7–5,2% по сравнению с тем же месяцем прошлого года.

Регулятор отметил, что «с учетом проводимой денежно-кредитной политики годовая инфляция снизится до 4–4,5% в 2022 г.» и в дальнейшем будет находиться вблизи 4%. По итогам июня она составила 6,5% после 6% в мае.



Источник: МВФ, Минэкономразвития, Банк России

© РБК, 2021

Прогнозы роста ВВП России⁶

Данные федеральной службы государственной статистики⁷

⁵ «ЦБ допустил рост экономики России в этом году на 4,5%» // <https://www.vedomosti.ru/economics/news/2021/07/23/879364-tsb-dopustil-rost-ekonomiki-rossii-v-etom-godu-na-45>

⁶ «МВФ умножил краткосрочный российский оптимизм» // <https://www.rbc.ru/newspaper/2021/07/28/61000ff29a7947b9d5a98363>

⁷ «Социально-экономическое положение России. Январь-июнь 2021 года» // <https://rosstat.gov.ru/storage/mediabank/i1RlgJuR/osn-06-2021.pdf>

Индекс выпуска товаров и услуг по базовым видам экономической деятельности в июне 2021 г. по сравнению с соответствующим периодом предыдущего года составил 112,0%, в I полугодии 2021 г. - 106,7%.

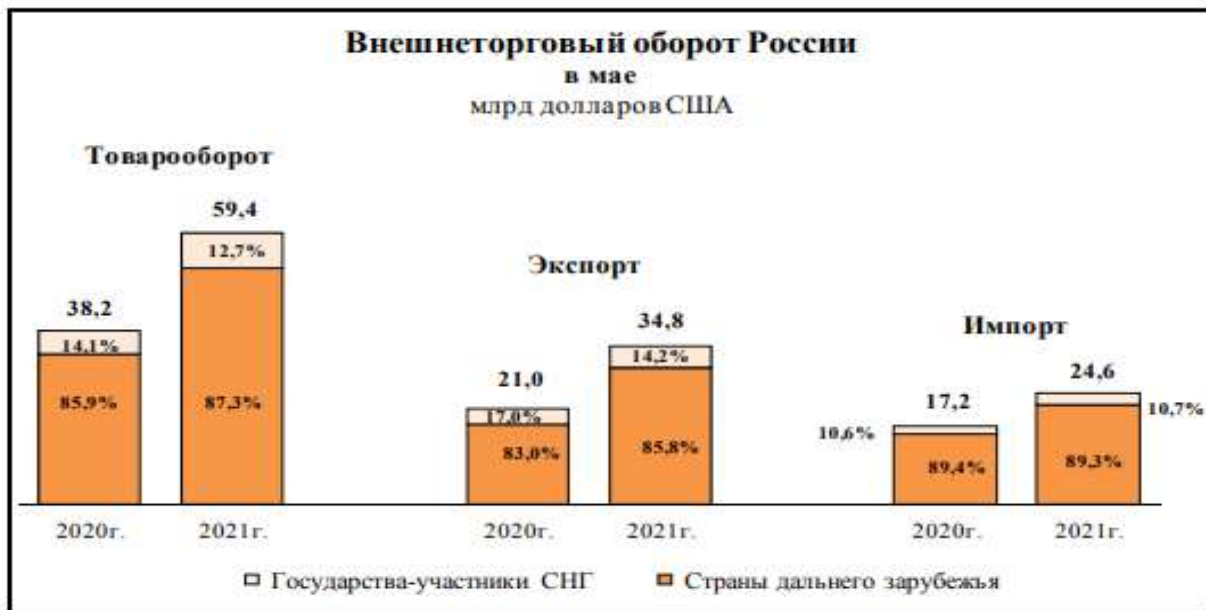


Индекс промышленного производства в июне 2021 г. по сравнению с соответствующим периодом предыдущего года составил 110,4%, в I полугодии 2021 г. - 104,4%.



Оборот розничной торговли в июне 2021 г. составил 3185,4 млрд рублей, или 110,9% (в сопоставимых ценах) к соответствующему периоду предыдущего года, в I полугодии 2021 г. - 18090,5 млрд рублей, или 110,2%.

В мае 2021 г. внешнеторговый оборот России со странами дальнего зарубежья составил в текущих ценах 51,9 млрд долларов США (3840,4 млрд рублей) и по сравнению с соответствующим месяцем 2020 г. вырос на 58,1%, с государствами-участниками СНГ - 7,6 млрд долларов США (559,5 млрд рублей) и вырос на 39,9%.



Внешнеторговый оборот России, по данным Банка России¹⁾ (по методологии платежного баланса), в мае 2021 г. составил (в фактически действовавших ценах) 59,4 млрд долларов США (4399,9 млрд рублей), в том числе экспорт - 34,8 млрд долларов (2577,8 млрд рублей), импорт - 24,6 млрд долларов (1822,1 млрд рублей). Сальдо торгового баланса в мае 2021 г. сложилось положительное, 10,2 млрд долларов (в мае 2020 г. - положительное, 3,8 млрд долларов).

В июне 2021 г. по сравнению с предыдущим месяцем индекс потребительских цен составил 100,7%, в том числе на продовольственные товары - 100,6%, непродовольственные товары - 100,7%, услуги - 100,8%.

По данным Банка России, объем денежной массы (M2) на 1 июня 2021 г. составил 59194,1 млрд рублей и увеличился по сравнению с 1 июня 2020 г. на 11,5%, по сравнению с 1 мая 2021 г. практически не изменился при увеличении потребительских цен на 6,0% и 0,7% соответственно.

С 15 июня 2021 г. ключевая ставка, установленная Банком России, составила 5,50% годовых (с 26 апреля 2021 г. действовала ставка 5,00% годовых).



В июне 2021 г. по сравнению с предыдущим месяцем индекс потребительских цен составил 100,7%, изменение официального курса доллара США и евро к рублю - 98,3% и 96,1% соответственно.



В июне 2021 г. 3,6 млн человек в возрасте 15 лет и старше классифицировались как безработные (в соответствии с методологией Международной Организации Труда). Уровень безработицы населения в возрасте 15 лет и старше в июне 2021 г. составил 4,8% (без исключения сезонного фактора).

5.2. Определение сегмента рынка, к которому принадлежит объект оценки

Классификация объектов жилой недвижимости⁸.

Единой, утверждённой классификации для жилых зданий не существует. Среди участников рынка недвижимости существует консенсус относительно того, что каждый из сегментов рынка подразделяется на классы в зависимости от качества конкретного объекта. Так, жилую недвижимость принято разделять на городскую и загородную.

Городскую жилую недвижимость, под которой в большинстве случаев понимают многоквартирные жилые дома, принято подразделять на четыре класса:

- 1) Класс «элит»
- 2) Класс «бизнес»
- 3) Класс «улучшенный эконом»
- 4) Класс «эконом»

Разработку единой классификации городской недвижимости в масштабах РФ затрудняет неравномерность развития рынка недвижимости в разных городах страны.

В настоящем Отчёте за основу принята сегментация по типам (классам) квартир в Справочнике оценщика недвижимости-2020 под редакцией Лейфера Л.А., так как в расчётах использовались характеристики и коэффициенты, приведённые в данном томе.

Табл. 6. Сегментация по типам (классам) квартир⁹

⁸ Оценка объектов 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).

⁹ «Справочник оценщика недвижимости – 2020. Квартиры. Под редакцией Лейфера Л.А.», Нижний Новгород, 2020 год.

Квартиры	
<p>1. Старый фонд, в том числе:</p> <p><i>Старый фонд.</i> Дома дореволюционной постройки различных архитектурных стилей, некоторые из которых нуждаются в капитальном ремонте, в частности, замене деревянных перекрытий. Вместе с тем многие квартиры в этих домах отличаются большими размерами, удачной планировкой комнат. Большинство квартир в домах перестроены в разное время.</p> <p><i>Дома, построенные за период с 1917 г. до конца 30-х гг.</i> Дома отличаются лаконизмом архитектурно-планировочных решений, располагались при строительстве в непосредственной близости к промышленным предприятиям. Квартиры в подобных домах отличаются неудобной планировкой и небольшой площадью. Близость к промышленным районам является неблагоприятным экологическим фактором для жителей этих домов.</p> <p><i>Народные стройки.</i> Годы постройки - середина 50-х годов XX века. Материал стен - кирпич, шлакоблок, реже - бревенчатые. Перекрытия - часто деревянные. Высотность - двух - трехэтажные. Отопление чаще всего от системы АГВ. Горячее водоснабжение может быть от АГВ или газовой колонки.</p>	<p>2. Массовое жилье советской постройки, в том числе:</p> <p><i>Сталинки (полногабаритные квартиры).</i> Дома, построенные в период с начала 30-х конец 50-х годов для рабочих людей (Элитные Сталинки см. в классификации 4 группы) в большинстве своем малоэтажные (3-5 этажей), построены из камня или кирпича, большие лестничные площадки. Квартиры отличаются для советского времени большой общей площадью (от 110 кв.м. трехкомнатные и до 40 кв.м. однокомнатные), высокими потолками до 3,5 м, удачной планировкой: комнаты в этих квартирах изолированы, кухни просторные до 15 кв.м, санузлы раздельные.</p> <p><i>Хрущевки.</i> Дома, построенные в 1960-ые годы по массовому проекту, 4- или 5-этажные дома. Основной строительный материал – железобетонные блоки, реже - кирпич; лестничные клетки маленькие, лифт и мусоропровод отсутствуют. Квартиры компактной площади (от 30 до 60 кв. м.), как правило, со смежными комнатами, кухней небольшой площади 5-6 кв.м, невысокими потолками в среднем 2,5 м, совмещенными санузлами и балконами в некоторых квартирах. Горячее водоснабжение в хрущевках осуществляется от газовых колонок.</p> <p><i>Брежневки.</i> Дома, пришедшие на смену хрущевкам, в 1970-е гг., строились из сборных железобетонных конструкций или кирпича. Этажность переменная – от 5, чаще 8-9 и до 16 этажей. В домах высокой этажности имеются лифты и мусоропроводы. Квартиры более комфортные, чем хрущевки, за счет планировки комнат, раздельных в большинстве своем санузлов, просторных коридоров, высоты потолков до 2,7 м. Газовые колонки в брежневках чаще всего отсутствуют.</p> <p><i>Бывшие общежития, коммунальные квартиры.</i> Приватизированные общежития, квартиры в которых представляют собой комнаты без удобств: места общего пользования располагаются на этаже или в блоке в зависимости от типа общежития.</p> <p>Коммунальная квартира - квартира, состоящая из нескольких жилых помещений (комнат), принадлежащих двум и более пользователям и/или собственникам, не являющимся членами одной семьи, на основании отдельных договоров, сделок, иных действий, предусмотренных законодательством, совместно использующим вспомогательные помещения (места общего пользования квартиры) и инженерное оборудование в местах общего пользования</p>

	<p><i>Гостинки (малосемейки).</i> Дома гостиничного типа – это многоэтажные здания (как правило, до 16 этажей) с очень большим количеством маленьких квартир. Такие дома стали строить в СССР в 1960-70е гг. Для строительства таких домов использовались либо неполный каркас, либо поперечные или продольные несущие стены. В подъездах домов такого типа используется коридорная система, на одном этаже может размещаться до сорока квартир. Дома гостиничного типа разделяются на два вида: с однокомнатными квартирами, в которых есть отдельная кухня и совмещенный санузел, и с комнатами без кухни и гораздо меньшей ванной. Встречаются также двухкомнатные гостинки. В среднем площадь квартир колеблется от 11 до 24 квадратных метров в зависимости от типа дома. Санузлы в большинстве квартир гостиничного типа настолько маленькие, что в них нельзя установить обычную ванну.</p> <p><i>Стандартная (современная, типовая) планировка.</i> Дома следующего (после хрущевского-брежневского времени) поколения. 9-этажные дома с наличием мусоропровода и лифтами. Основная масса этих домов построена из железобетонных панелей. Параметры квартир в этих домах отвечают стандарту массового жилья: площадь кухни не менее 8 кв.м, санузлы, как правило, раздельные, в ванной комнате предусмотрено место для стиральной машины, прихожие и коридоры оборудованы встроенными шкафами и антресолями. Высота потолков от 2,6 м до 2,75 м, общая площадь квартир от 33 кв.м. (1-комнатных) до 81 кв.м (4-комнатных), комнаты в 2-комнатных изолированные, в 3-х и 4-комнатных – смежно-изолированные, имеются балконы и лоджии.</p> <p><i>Улучшенная планировка.</i> Типы домов массовых серий, строившихся в городах СССР и в некоторых странах Варшавского договора и являющихся основой архитектурного облика многих спальных районов этих городов. Дома улучшенной планировки начали строиться в нашей стране в середине 70-х годов. По технологии строительства серийные дома разделяются на панельные, блочные и кирпичные. Высота дома – 9 этажей и выше. Данный вид планировки отличает наличие большого коридора, раздельного санузла, кухни более 8 кв.м и лоджии. Все комнаты – изолированные. Высота потолка - 2,5 м.</p>
<p>3. Массовое современное жилье (постройки после 90 года), в том числе:</p> <p><i>Современное жилье эконом - класса.</i> Типовой проект домов создается без каких-либо архитектурных изысков, обычно дом имеет порядка 9–18 этажей, на его лестничной площадке могут располагаться до 8 квартир. Общая площадь 1-комнатной квартиры составляет от 28 кв. м, 2-комнатной – от 44 кв. м, 3-комнатной – от 56 кв. м, 4-комнатной – от 70 кв. м, 5-комнатной – от 84 кв.м. Высота потолков варьируется от 2,5 до 2,7 метра. Квартиры эконом-класса не предусматривают наличия дополнительных помещений, например второй ванной комнаты. Иногда дома эконом класса снабжены парковками для жильцов, но парковочных мест, как правило, недостаточно. Прилегающая</p>	<p>4. Жилье повышенной комфортности (современное (постройки после 90-х годов) и реконструированное в соответствии с современными требованиями), в том числе:</p> <p><i>Современное жилье бизнес - класса.</i> Монолитно-кирпичные дома, расположенные в престижных районах, близких к центру с хорошо развитой социальной, коммерческой и административной инфраструктурой. Дома такого уровня построены по индивидуальным проектам с проработанным экстерьером, имеют огороженную и охраняемую территорию, консьержа и паркинг из расчета не менее одного машино-места на квартиру. В набор входят зеленая придомовая территория,</p>

<p>территория таких домов не ограждается, в них нет видеонаблюдения, и в большинстве случаев они оборудованы отечественным лифтом.</p> <p><i>Современное жилье комфорт-класса.</i> Дома современных типовых серий, иногда встречаются индивидуальные проекты. Ко всем составляющим предъявляются более высокие требования: отделка будет более дорогой и современной, могут применяться иностранные материалы. Дом может быть огражден по периметру, часто устанавливаются домофоны, могут работать консьержи и охранники. Потолки в квартирах — 2,7–2,8 м. Площадь — больше, чем в эконом-классе: однокомнатные квартиры начинаются от 35 кв. м, двухкомнатные — от 53 кв. м, трехкомнатные — от 65 кв. м. Площадь кухни — от 8 кв. м. По расположению особых требований нет.</p>	<p>оборудованные детские площадки и зоны отдыха. Еще одна особенность жилья бизнес-класса - возможность свободной планировки квартиры, зонирование площади на гостевое пространство и места отдыха. Часто в таких объектах есть пентхаусы и двухуровневые квартиры, балконы и лоджии больших размеров для зимних садов. В домах бизнес-класса часто отсутствуют однокомнатные квартиры. Если же они есть, то их площадь начинается от 45 кв. м, двухкомнатных - от 65 кв. м, трехкомнатных - от 85 кв. м, четырехкомнатных - от 120 кв. м, пятикомнатных - от 150 кв. м. Общая площадь кухни - не менее 12 кв. м, высота потолков от 2,75 м, два санузла. Квартиры бизнес-класса могут сдаваться как без отделки, так и с ремонтом «под ключ».</p> <p><i>Современное элитное жилье.</i> Монолитно-кирпичные элитные дома построены исключительно по уникальным архитектурным проектам известных архитектурных бюро. Во внешней и внутренней отделке дома используются самые дорогие современные материалы и инженерные системы «умный дом», которые позволяют максимально автоматизировать процессы жизнеобеспечения, создать комфорт, безопасность и ресурсосбережение для всех жильцов. Есть просторный холл, консьерж. Доступ посторонних лиц возможен только по клубным картам и приглашениям владельцев квартир. Квартиры в элитных новостройках имеют свободную планировку. Площадь студии - от 60 кв.м, двухкомнатных - от 80 кв.м, трехкомнатных - от 120 кв. м, четырехкомнатных - от 250 кв. м. Высота потолков - от 3 м, два санузла, кухни-столовые от 20 кв. м, террасы. На лестничной площадке расположено не более 4 квартир. Квартиры в новостройках премиум-класса сдаются с эксклюзивной отделкой и авторским дизайном или под чистовую отделку с шумоизоляцией и заведением всех инженерных сетей в квартиру. Элитные новостройки имеют огороженную охраняемую территорию с ландшафтным дизайном, малыми архитектурными формами: это беседки, фонтаны, скульптуры, небольшие фонтаны и пр. Подземная парковка из расчета более одного машино-места на квартиру и опция - квартира-лифт-паркинг. Дома возводятся в исторической или деловой части города, где сосредоточено большое количество культурных центров, памятников архитектуры, объекты коммерческого и административного назначения. Неотъемлемые черты таких домов - отличная транспортная доступность и хорошие видовые характеристики.</p>
--	---

	<p><i>Элитные стандарты (Полногабаритные квартиры).</i> Парадная архитектура сталинского периода имела идеологический характер и была призвана подчеркнуть неизбежность и силу советского строя. Для этого стиля характерны ориентированность на вечность, помпезность и некоторая театральность. В едином стиле застраивались целые ансамбли вдоль главных улиц и проспектов. Эти дома отличает монументальность и прочность. Для строительства таких домов применялись качественные материалы, площадь квартир была достаточно большой, высота потолков превышала 3 м. Квартиры в таких «сталинках» распределялись между номенклатурными работниками, ценными инженерными и научными кадрами, элитой работников культуры. Они были удобными и просторными с комнатками для прислуги при кухне, мусоропроводами и лифтами, балконами и ванными комнатами. Парадные были отделаны со вкусом, перила были украшены ковкой, а пол лестничных площадок – керамической плиткой. Элитное жилье середины прошлого века по-прежнему сохранило некоторые элитные черты.</p> <p><i>Большие квартиры в старых купеческих домах, реконструированные в современном стиле.</i> Обычно располагаются в старой части города. Такие квартиры имеют высокие потолки до 3,5 м, большие удобные кухни до 15 кв. м, 5 и более комнат.</p>
--	---

Примененная в главе с описанием объекта оценки классификация дает основание полагать, что объект оценки относится к рынку жилой недвижимости как массовое современное жильё.

5.3. Рынок вторичной жилой недвижимости г. Москвы

Текущая ситуация на рынке вторичной жилой недвижимости¹⁰

В отличие от первичного рынка, где отсутствие льготной ипотеки обвалило спрос, число сделок на «вторичке» на фоне роста ипотечных ставок пока просело не сильно. Вторичный рынок меньше зависит от инвесторов и ипотечников, здесь много альтернативных сделок. Риелторы обращают внимание на изменение потребительского поведения: покупатели ждут снижения цен и «уже не бросаются на первые попавшиеся варианты», несмотря на сохраняющийся дефицит предложения.

Спрос

В июле Росреестр зарегистрировал на территории Москвы 13 481 переход прав в рамках сделок купли-продажи жилья — на 19,3% больше, чем в июле прошлого года, но на 6,2% меньше, чем месяцем ранее.

На спрос давят сильно выросшие за последний год цены: по данным аналитического центра www.irm.ru, с июля 2020 г. по июль 2021 г. стоимость квадратного метра в «старой» Москве увеличилась на 25,9%. По оценке «Инкома», около 80% лотов на столичной «вторичке» экспонируется по завышенной цене.

И если в прошлом году и начале текущего рост цен отчасти компенсировала дешевая ипотека, то с весны 2021 г., на фоне увеличения ключевой ставки ЦБ, пошли в рост и ставки по кредитам — сначала медленно, а потом все быстрее и быстрее. По данным мониторинга «Дом.рф» топ-15 банков, к 20 августа средневзвешенная ипотечная ставка предложения на вторичном рынке достигла 8,55% годовых против 8,03% в марте. При этом риелторы отмечают, что реальные ставки

¹⁰ «Квартиры в Москве и Подмосковье в июле-августе 2021 года: рост ипотечных ставок давит на спрос// <https://www.irm.ru/articles/41628.html>

выдачи кредитов уже приближаются к 9%.

По информации «Миэль», в июле 48% сделок на вторичном рынке московского региона были оформлены с привлечением ипотеки. В июне таких сделок было 52%.

Несмотря на ухудшение конъюнктуры рынка и снижение числа сделок по данным официальной статистики, участники рынка в июле не ощутили снижения покупательской активности.

Но потребительское поведение меняется: многие покупатели уже находятся в предвкушении серьезного снижения цен. Хотя объективных причин для снижения цен в ближайшее время нет.

В августе изменение потребительских настроений вылилось в снижение числа сделок.

Помимо удорожания ипотеки уменьшение покупательской активности связано с сезонными факторами: в августе заканчивается период массовых отпусков и начинается подготовка детей к школе.

Предложение

Дефицит предложения, особенно недорогого, также продолжает негативно влиять на уровень спроса. По данным аналитического центра компании «Инком-Недвижимость», в сравнении с июлем прошлого года бюджетных лотов на рынке «старой» Москвы стало меньше на 6,6%, а в категории объектов стоимостью до 9 млн рублей (примерно столько стоит однокомнатная квартира на «вторичке») экспозиция сократилась на 31,6%. Общий объем предложения, по оценке «Миэль», также снизился, вернувшись на уровень мая 2021 г.

Причина как в высоком спросе на недорогие квартиры в предыдущие месяцы, так и в надеждах продавцов на дальнейший рост цен осенью.

Цены, скидки, сроки экспозиции

По данным аналитического центра www.irm.ru, стоимость квадратного метра на вторичном рынке жилья в «старой» Москве за июль увеличилась на 1,5% до 230 820 руб. Темпы роста цен замедляются как внутри МКАД, так и за МКАД.

Одновременно растет и размер торга. По данным «Миэль», в июле 2021 г. каждая вторая сделка на вторичном рынке проходила с дисконтом, который составил в среднем 5%. Максимальный размер скидки в июле 2021 г., по сделкам «Миэль», — 35%.

Прогноз¹¹

Несмотря на снижение оборотов рынка, стоимость жилья продолжает расти – помня о прошлогоднем ажиотаже, продавцы повышают цены, боясь продешевить.

Спекулятивный спрос, который обеспечили инвесторы и ипотечники в 2020 г., имеет свойство достаточно быстро и неожиданно заканчиваться, когда исчезают стимулы, его создавшие. Период мягкой денежно-кредитной политики ЦБ, породившей ажиотаж на рынке недвижимости в 2020 г., подошел к концу: в марте 2021 г. Банк России впервые с лета 2019 г. повысил ключевую ставку. Это означает, что ипотека, как минимум, перестанет дешеветь, компенсируя перегрев цен, а повышение ставок по депозитам сократит инвестиционную привлекательность недвижимости.

Аактивизация рынка на фоне продолжающегося падения доходов населения и ужесточения денежно-кредитной политики лишь увеличит вероятность наступления и глубину стагнации в дальнейшем.

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.

¹¹ «Прогноз рынка недвижимости Москвы и Подмосковья на 2021 год от IRN.RU» // <https://www.irm.ru/articles/41422.html>

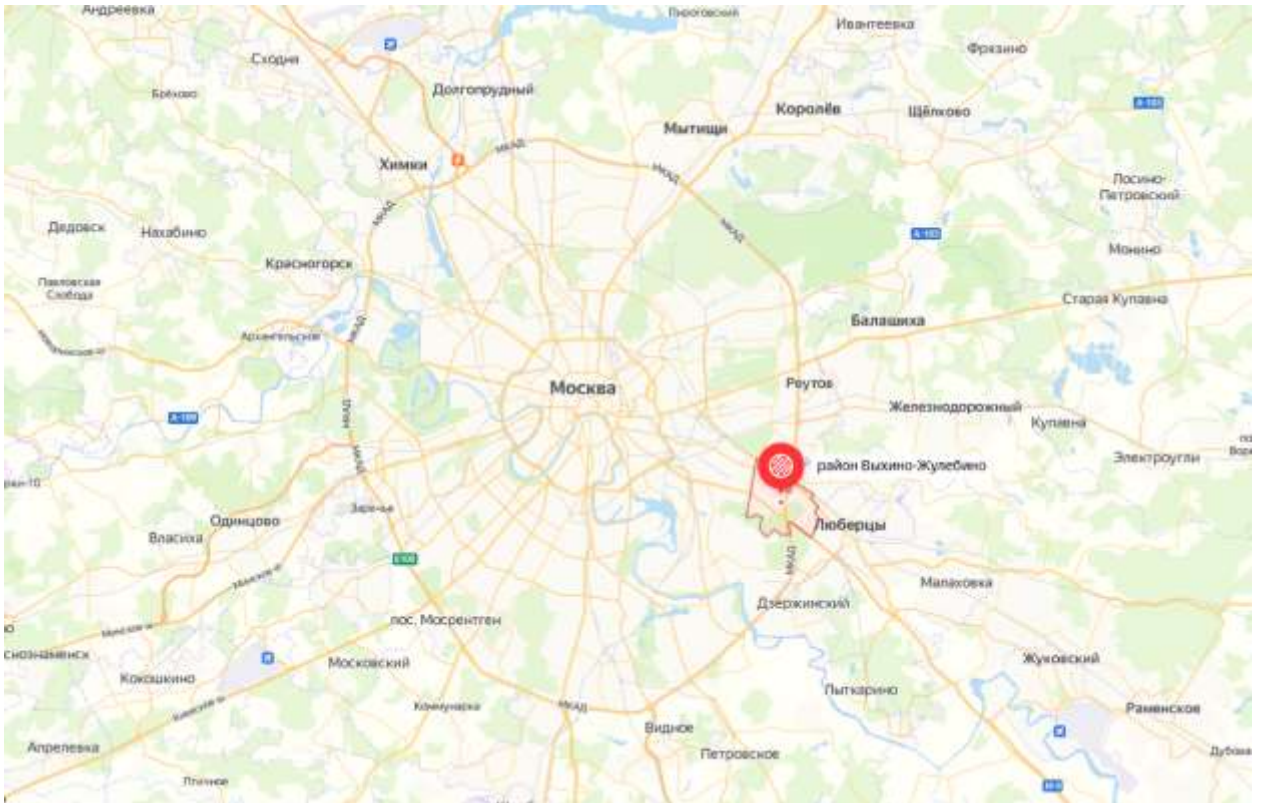


Рис. 8 Расположение района Выхино-Жулебино на карте г. Москвы

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.

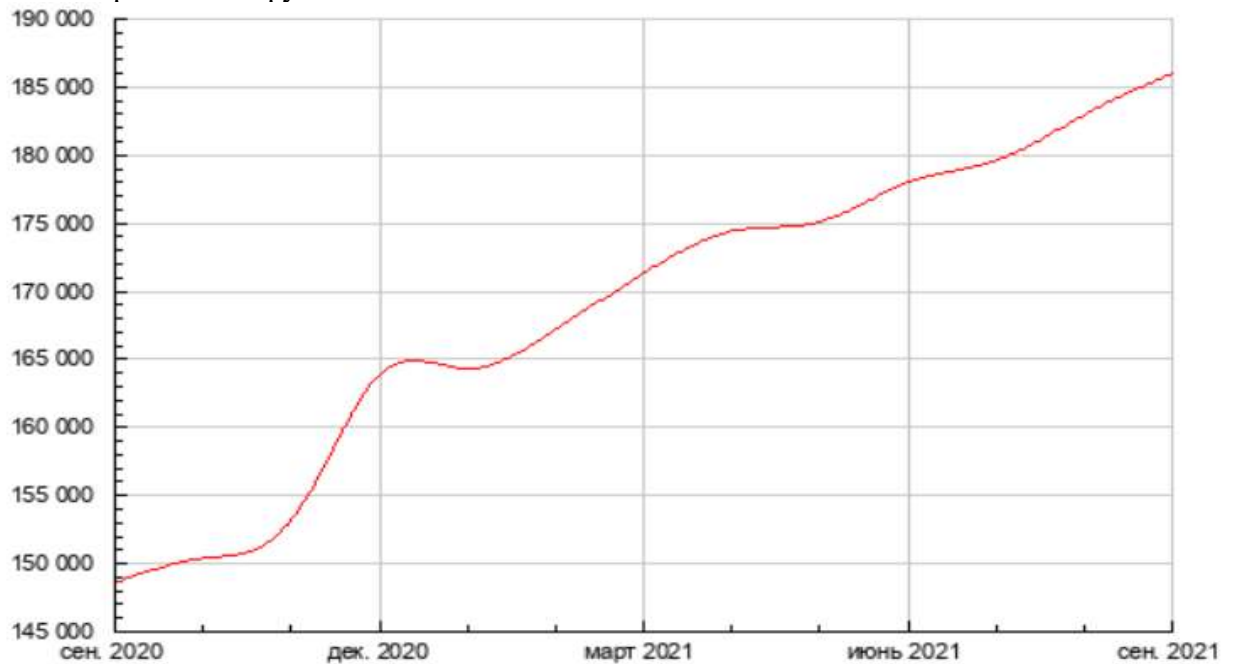


Рис. 9 Средний уровень цен на жильё в районе Выхино-Жулебино (руб./кв.м.)¹²

¹² Источник: https://www.irm.ru/geo/rayon_vykhino-zhulebino/

Табл. 7. Цены предложений однокомнатных квартир в панельных домах, относящихся к классу массовое современное жилье¹³

Площадь, м ²	Метро	Адрес	Этаж	Цена предложения за 1 кв.м.	Телефоны	Ссылка на объявление
38	м. Выхино (7 мин пешком)	г. Москва, Рязанский проспект, 74	12/16	305 263	+79120993807	https://www.cian.ru/sale/flat/264845435
37	м. Лермонтовский проспект (2 мин пешком)	г. Москва, Лермонтовский проспект, 14К1, ш. Новорязанское (5 км до МКАД)	3/17	237 838	+79942223940	https://www.cian.ru/sale/flat/262244716
40,9	м. Рязанский проспект (11 мин пешком)	г. Москва, Рязанский проспект, 64К2	3/16	242 054	+7901129543, +79816668262	https://www.cian.ru/sale/flat/259746361
38,4	м. Лермонтовский проспект (1 мин пешком)	г. Москва, Хвалынский бульвар, 1, ш. Новорязанское (5 км до МКАД)	13/17	234 375	+79654321922	https://www.cian.ru/sale/flat/262597338
38	м. Кузьминки (29 мин пешком)	г. Москва, Ташкентская улица, 34К5	16/17	242 105	+79154858376	https://www.cian.ru/sale/flat/264815475
38,5	м. Лермонтовский проспект (0 мин пешком)	г. Москва, Лермонтовский проспект, 8к1, ш. Новорязанское (5 км до МКАД)	9/17	241 558	+7968619546, +79660619197	https://www.cian.ru/sale/flat/258708410
35,8	м. Жулебино (4 мин пешком)	г. Москва, улица Генерала Кузнецова, 27К2, ш. Новорязанское (3 км до МКАД)	3/17	259 777	+79647824145	https://www.cian.ru/sale/flat/265197133
38,3	м. Котельники (5 мин пешком)	г. Москва, Привольная улица, 75К1, ш. Новорязанское (2 км до МКАД)	11/17	248 042	+79660528293	https://www.cian.ru/sale/flat/265102005

¹³ Источник: база объявлений Циан.ру и Авито.ру

Площадь, м2	Метро	Адрес	Этаж	Цена предложения за 1 кв.м.	Телефоны	Ссылка на объявление
38,4	м. Косино (None мин пешком)	г. Москва, Хвальный бульвар, 2, ш. Новорязанское (5 км до МКАД)	13/17	247 396	+79660274094	https://www.cian.ru/sale/flat/264462851
38	м. Юго-Восточная (11 мин пешком)	г. Москва, Самаркандский бульвар, 8К2	16/16	255 263	+7985066171, +79647825647	https://www.cian.ru/sale/flat/264905377
38	м. Выхино (12 мин пешком)	г. Москва, Ферганская улица, 11К3	7/16	289 474	+79150590948	https://www.cian.ru/sale/flat/265122855
35	м. Юго-Восточная (19 минут пешком)	г. Москва, Ферганский пр., 7к5	8 из 16	234 286	ДомЭль Недвижимость 8 495 197-76-10	https://www.avito.ru/moskva/kvartira/1-k_kvartira_35m_816et_2242279140
34,5	м. Юго-Восточная (10 минут пешком)	г. Москва, Ташкентская ул., 23к4	7 из 16	237 681	АН "На Петровке" Агентство 8 499 653-67-24	https://www.avito.ru/moskva/kvartira/1-k_kvartira_345m_716_et_2215991362
41,3	м. Юго-Восточная (6 минут пешком)	г. Москва, Сормовская ул., 17к5	5 из 16	215 206	ТСН НЕДВИЖИМОСТЬ Агентство 8 925 125-50-00	https://www.avito.ru/moskva/kvartira/1-k_kvartira_413m_516_et_2228376567
39	м. Юго-Восточная (6 минут пешком)	г. Москва, ЮВАО, р-н Выхино-Жулебино, Самаркандский Бульвар 137А квартал, к1	9 из 22	225 641	Риелтор +7 964 628-83-14	https://www.cian.ru/sale/flat/263575780/

Диапазон цен предложений однокомнатных квартир в панельных домах, относящихся к классу «массовое современное жильё», в районе Выхино-Жулебино на вторичном рынке по состоянию на дату оценки составляет от 215 206 руб./кв.м. до 305 263 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:

Передаваемые имущественные права. Оценке 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 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.

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

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.

Этаж расположения. Обоснование и корректировки приведены по результатам исследований предложений продажи квартир на рынке жилой недвижимости, в панельных домах, с простым косметическим ремонтом на первых этажах и на этажах выше первого и ниже последнего.

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.

Физическое состояние дома.

Качество отделки. Цены предложений жилой недвижимости могут варьироваться в зависимости от качества и вида отделки. Различают качественную (евро) и стандартную отделку, также выделяют помещения без отделки и требующие косметического ремонта. Качество выполненной в квартире отделки или необходимость ремонта оказывает существенное влияние на стоимость объекта недвижимости.

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.

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

Расстояние до метро.

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

- Объёмы предложения снижаются.
- Снижение покупательской активности на фоне роста ключевой ставки не наблюдается.
- Темпы роста цен начинают снижаться
- Скидки на торг растут
- Диапазон цен предложений однокомнатных квартир в панельных домах, относящихся к классу «массовое современное жильё», в районе Выхино-Жулебино на вторичном рынке по состоянию на дату оценки составляет от 215 206 руб./кв.м. до 305 263 руб./кв.м без НДС.
- Объект оценки находится между Третьим Транспортным Кольцом и МКАДом. Здание, в котором расположен объект оценки, по своим характеристикам и принятой классификации относятся к массовому современному жилью.

Источники информации: Министерство экономического развития РФ (<http://economy.gov.ru/minec/>), Сетевое издание «Ведомости» (<https://www.vedomosti.ru/>), материалы базы данных о аренде и продажи недвижимости Cian.ru (<https://www.cian.ru/>), материалы сайта www.im.ru и др.

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 доме. Было принято использование данного объекта оценки в качестве 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. 8 Краткое описание методов оценки в рамках всех имеющихся подходов¹⁴

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		

¹⁴ 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
Качественные методы оценки		
Метод относительного сравнительного анализа	<p>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 метода</p>	<p>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</p>
Метод экспертных оценок		
Количественные методы оценки		
Метод регрессионного анализа	<p>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</p>	<p>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</p>
Метод количественных корректировок	<p>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</p>	
Доходный подход		
Метод прямой капитализации	<p>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</p>	<p>Метод применяется для оценки объекта недвижимости, не требующих значительных капитальных вложений в их ремонт или реконструкцию, фактическое использование которых соответствует их наиболее эффективному использованию</p>

Метод	Краткое описание	Условия применения/ограничения по 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 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 искажённому 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 объекта, 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 тому, в который входит объект 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.

В связи с тем, что объект оценки – квартира - не может приносить дохода, методы доходного

подхода не применялись.

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 количественных корректировок для расчета стоимости объекта недвижимости, заключается, в данном случае, в последовательном выполнении следующих действий:

- 1) Подробное исследование рынка недвижимости и особенно того сегмента, к которому принадлежит объект оценки;
- 2) Выбор объектов-аналогов, сопоставимых с объектом оценки;
- 3) Определение подходящих единиц сравнения;
- 4) Определение актуальных элементов сравнения (ценообразующих характеристик);
- 5) Внесение корректировок на выделенные различия по элементам сравнения в единицы сравнения объектов-аналогов;
- 6) Согласование скорректированных цен единиц сравнения объектов-аналогов;
- 7) Расчет стоимости объекта оценки в рамках сравнительного подхода.

Для сравнения объекта оценки с подобранными объектами-аналогами, Оценщиком установлены следующие элементы сравнения:

- передаваемые имущественные права, ограничения (обременения) этих прав;
- условия сделки (скидки к ценам предложений);
- условия финансирования и продажи, состоявшейся или предполагаемой сделки (вид оплаты, условия кредитования, иные условия, нетипичные для рынка условия, сделка между аффилированными лицами, иные условия);
- условия рынка/динамика рынка (изменения цен за период между датами сделки и оценки);
- физическое состояние дома;
- расстояние до метро;
- этаж расположения;
- местоположение объекта;
- площадь объекта;
- уровень отделки.

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)

8.2. Подбор аналогов для расчета рыночной стоимости объекта оценки

На этапе сбора исходной информации, как правило, не удастся найти данные о реальных ценах сделок купли-продажи объекта, сходных с оцениваемым. Поэтому, на практике чаще всего опираются на цены предложения. Такой подход оправдан, так как потенциальный покупатель прежде, чем принять решение о покупке недвижимости, проанализирует рыночные предложения и придет к заключению о возможной цене предлагаемого объекта, учитывая все его достоинства и недостатки относительно объекта сравнения.

В настоящем Отчете при сравнительном анализе стоимости объектов-аналогов



Оценка справедливой (рыночной) стоимости объекта недвижимости

анализировались цены предложения, доступные из открытых источников – на сайтах компаний в сети «Интернет».

8.3. Расчёт рыночной стоимости объекта оценки в рамках сравнительного подхода

Итоговая стоимость 1 кв. м объекта оценки определялась как среднее значение скорректированных цен объектов-аналогов. Корректировка стоимости выбранных объектов-аналогов в зависимости от имеющихся отличий от объекта оценки и расчет стоимости представлены в таблицах ниже.

Табл. 9. Характеристики объектов аналогов

Наименование/значение показателя	Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3	Аналог 4
Описание	Однокомнатная квартира в панельном доме	Однокомнатная квартира в панельном доме	Однокомнатная квартира в панельном доме	Однокомнатная квартира в панельном доме
Цена за 1 кв.м. без НДС	234 286	237 681	215 206	225 641
Адрес	г. Москва, Ферганский пр., 7к5	г. Москва, Ташкентская ул., 23к4	г. Москва, Сормовская ул., 17к5	г. Москва, ЮВАО, р-н Выхино-Жулебино, Самаркандский Бульвар 137А квартал, к1
Этаж расположения	8 из 16	7 из 16	5 из 16	9 из 22
Тип дома	Панельный	Панельный	Панельный	Панельный
Физическое состояние дома	хорошее	хорошее	хорошее	хорошее
Площадь, м2	35	34,5	41,3	39
Качество отделки	современный	современный	современный	современный
Расстояние до станции метро	м. Юго-Восточная (19 минут пешком)	м. Юго-Восточная (10 минут пешком)	м. Юго-Восточная (6 минут пешком)	м. Юго-Восточная (6 минут пешком)
Источник информации	https://www.avito.ru/moskva/kvartiry/1-k_kvartira_35m_816et.2242279140	https://www.avito.ru/moskva/kvartiry/1-k_kvartira_345_m_716_et.2215991362	https://www.avito.ru/moskva/kvartiry/1-k_kvartira_413_m_516_et.2228376567	https://www.cian.ru/sale/flat/263575780/
Контакты	ДомЭль Недвижимость 8 495 197-76-10	АН "На Петровке" Агентство 8 499 653-67-24	ТСН НЕДВИЖИМОСТЬ Агентство 8 925 125-50-00	Риелтор +7 964 628-83-14

Табл. 10. Расчет рыночной стоимости объекта оценки сравнительным подходом

Элемент сравнения	Единица измерения	Объект оценки	Объекты сравнения			
			аналог 1	аналог 2	аналог 3	аналог 4
Цена за единицу площади	руб./кв.м.		234 286	237 681	215 206	225 641
Оцениваемые права		собственность	собственность	собственность	собственность	собственность
Корректировка	%		0,0%	0,0%	0,0%	0,0%
	руб./кв.м.		0	0	0	0
Скорректированная цена	руб./кв.м.		234 286	237 681	215 206	225 641
Условия финансирования		собственные средства	собственные средства	собственные средства	собственные средства	собственные средства
Корректировка	%		0,0%	0,0%	0,0%	0,0%
	руб./кв.м.		0	0	0	0
Скорректированная цена	руб./кв.м.		234 286	237 681	215 206	225 641
Условия продажи		без рассрочки	без рассрочки	без рассрочки	без рассрочки	без рассрочки
Корректировка	%		0,0%	0,0%	0,0%	0,0%
	руб./кв.м.		0	0	0	0
Скорректированная цена	руб./кв.м.		214 865	195 055	212 938	222 857
Корректировка	%		-6,3%	-6,3%	-6,3%	-6,3%
	руб./кв.м.		-14 760	-14 974	-13 558	-14 215
Скорректированная цена	руб./кв.м.		219 526	222 707	201 648	211 426
Условия рынка (время предложения)		октябрь 2021	октябрь 2021	октябрь 2021	октябрь 2021	октябрь 2021
Корректировка	%		0,0%	0,0%	0,0%	0,0%
	руб./кв.м.		0	0	0	0
Скорректированная цена	руб./кв.м.		219 526	222 707	201 648	211 426
Местоположение		г. Москва,	г. Москва,	г. Москва,	г. Москва,	г. Москва, ЮВАО,

Элемент сравнения	Единица измерения	Объект оценки	Объекты сравнения			
			аналог 1	аналог 2	аналог 3	аналог 4
		Самаркандский бульв., квартал 137а, корп. 1	Ферганский пр., 7к5	Ташкентская ул., 23к4	Сормовская ул., 17к5	р-н Выхино-Жулебино, Самаркандский Бульвар 137А квартал, к1
Расстояние от метро		м. Юго-Восточная (6 минут пешком)	м. Юго-Восточная (19 минут пешком)	м. Юго-Восточная (10 минут пешком)	м. Юго-Восточная (6 минут пешком)	м. Юго-Восточная (6 минут пешком)
Корректировка	%		+9,0%	0,0%	0,0%	0,0%
	руб./кв.м.		+19 757	0	0	0
Скорректированная цена	руб./кв.м.		239 283	222 707	201 648	211 426
Тип здания		панель	панель	панель	панель	панель
Корректировка	%		0,0%	0,0%	0,0%	0,0%
	руб./кв.м.		0	0	0	0
Скорректированная цена	руб./кв.м.		239 283	222 707	201 648	211 426
Физическое состояние дома		хорошее	хорошее	хорошее	хорошее	хорошее
Корректировка	%		0,0%	0,0%	0,0%	0,0%
	руб./кв.м.		0	0	0	0
Скорректированная цена	руб./кв.м.		239 283	222 707	201 648	211 426
Общая площадь, кв.м.		38,7	35,0	34,5	41,3	39,0
Корректировка	%		0,0%	0,0%	0,0%	0,0%
	руб./кв.м.		0	0	0	0
Скорректированная цена	руб./кв.м.		239 283	222 707	201 648	211 426
Этаж		20 из 22	8 из 16	7 из 16	5 из 16	9 из 22
Корректировка	%		0,0%	0,0%	0,0%	0,0%
	руб./кв.м.		0	0	0	0
Скорректированная цена	руб./кв.м.		239 283	222 707	201 648	211 426



Оценка справедливой (рыночной) стоимости объекта недвижимости

Элемент сравнения	Единица измерения	Объект оценки	Объекты сравнения			
			аналог 1	аналог 2	аналог 3	аналог 4
цена						
Качество отделки		современный	современный	современный	современный	современный
Корректировка	%		-	-	-	-
	руб./кв.м.		0	0	0	0
Скорректированная цена	руб./кв.м.		239 283	222 707	201 648	211 426
Средняя стоимость 1 кв.м., округлённо, руб.			218 766			
Рыночная стоимость, полученная в рамках сравнительного подхода, округлённо, руб.			8 466 000,00			

8.4. Обоснование внесённых корректировок в единицы сравнения объектов-аналогов

Оценщик провел анализ элементов сравнения для определения значимых корректировок и расчета численных/процентных значений корректировок в единицы сравнения аналогов.

Оцениваемые права. Одним из основных ценообразующих факторов является сущность имущественных прав на объект недвижимости.

Так как все подобранные объекты-аналоги обладают схожими с оцениваемым объектом правом (право собственности), корректировка по данному фактору не вносилась.

Условия финансирования. Корректировка по условиям финансирования производится, если данные условия и обстоятельства сделки отличаются от условий финансирования, типичных для данной категории имущества при определении рыночной стоимости.

Так как в офертах аналогов отсутствуют особенности свершения будущей сделки, расчет стоимости объекта оценки проведен при введении специального допущения, что финансирование сделок купли-продажи будет осуществляться за счет собственных средств покупателей. В этой связи введение корректировки на условия финансовых расчетов при приобретении не требуется.

Условия продажи. Оценщиками принято допущение, что в случае с объектами-аналогами нестандартных условий продажи (например, сделка между аффилированными лицами, наличие родственных, финансовых или деловых связей, нетипичная мотивация покупателей) не будет, т.к. они выставлены на продажу на условиях публичной оферты. Условия продажи соответствуют рыночным. В связи с этим, корректировка по данному фактору не проводилась.

Условия рынка (время предложения). В процессе сравнения даты оценки с датой размещения объявления о продаже аналогов следует учитывать, что рыночные условия постепенно изменяются, и цена, по которой аналог выставлен на продажу, может измениться с течением времени.

Временной период, в котором подобраны аналоги сопоставим с датой проведения оценки. Корректировка равна нулю.

Условия сделки (корректировка на торг). Корректировка по условиям продажи определяется обстоятельствами, при которых продавец и покупатель принимают свои решения относительно продажи или приобретения конкретного объекта недвижимости.

Корректировку на торг на Оценщик ввел на основании исследования, представленного в «Справочник оценщика недвижимости-2020 «Квартиры», страница 209, таблица 105¹⁵. Показатель определен по верхней границе интервала в связи с результатами анализа рынка недвижимости: наблюдается увеличение скидок на уторгование (Раздел 5.6. Основные выводы относительно рынка недвижимости в сегментах, необходимых для оценки объекта).

¹⁵ «Справочник оценщика недвижимости – 2020. Квартиры. Под редакцией Лейфера Л.А.», Нижний Новгород, 2020 год.

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

Местоположение. Расстояние до метро. 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.

Корректировка на расстояние до метро может быть введена на основании исследования, представленного в Справочнике оценщика недвижимости – 2020 «Квартиры», стр. 104 , таблица 23.¹⁶

Данные для корректировки цен квартир в г. Москва из групп: 1. Старый фонд, 2. Массовое жилье советской постройки, 3. Массовое современное жилье							
Расстояние до метро, мин/пешком		аналог					
		до 5	5-10	10-15	15-30	30-60	60-90
объект оценки	до 5	1,00	1,07	1,12	1,17	1,24	1,29
	5-10	0,93	1,00	1,04	1,09	1,15	1,20
	10-15	0,89	0,96	1,00	1,05	1,11	1,15
	15-30	0,85	0,92	0,95	1,00	1,06	1,10
	30-60	0,81	0,87	0,90	0,94	1,00	1,04
	60-90	0,78	0,83	0,87	0,91	0,96	1,00

Этаж расположения. Этаж расположения квартиры является одним из значимых факторов для потенциальных покупателей жилья. Наименьшим спросом пользуются квартиры на первых этажах. Последние этаж квартир, как правило, также несколько дешевле по сравнению с другими этажами. Основные минусы: возможность протечек в случае аварийного состояния крыши, облегченный доступ к квартире со стороны потенциальных злоумышленников и т.п.

Корректировка на этаж расположения представлена в исследовании, Л.А. Лейфера «Справочник оценщика недвижимости-2020 «Квартиры», табл. 56¹⁷.

¹⁶ «Справочник оценщика недвижимости – 2020. Квартиры. Под редакцией Лейфера Л.А.», Нижний Новгород, 2020 год.

¹⁷ «Справочник оценщика недвижимости – 2020. Квартиры. Под редакцией Лейфера Л.А.», Нижний Новгород, 2020 год.

цены квартир для классов (групп): 1. Старый фонд, 2. Массовое жилье советской постройки, 3. Массовое современное жилье		Аналог		
		средний этаж	последний этаж	первый этаж
Объект оценки	средний этаж	1,00	1,05	1,08
	последний этаж	0,95	1,00	1,02
	первый этаж	0,93	0,98	1,00

Площадь. Размер общей площади влияет на величину стоимости объекта недвижимости. Чем больше площадь предлагаемого к продаже объекта, тем дешевле стоимость в расчете на 1 кв.м. общей площади, по сравнению с аналогичным объектом, но меньшей площади.

Корректировка на площадь представлена в исследовании, Л.А. Лейфера «Справочник оценщика недвижимости-2020 «Квартиры», стр. 143, табл. 49¹⁸.

Данные для корректировки цен квартир в г. Москва из групп: 1. Старый фонд, 2. Массовое жилье советской постройки, 3. Массовое современное жилье							
Площадь, кв.м.		аналог					
		<30	30-50	50-65	65-90	90-120	≥120
объект оценки	<30	1,00	1,21	1,30	1,38	1,46	1,50
	30-50	0,83	1,00	1,07	1,14	1,21	1,24
	50-65	0,77	0,93	1,00	1,06	1,13	1,16
	65-90	0,72	0,88	0,94	1,00	1,06	1,09
	90-120	0,68	0,83	0,88	0,94	1,00	1,03
	≥120	0,67	0,81	0,87	0,92	0,97	1,00

Физическое состояние дома. Критерием оценки физического (технического) состояния здания в целом и его конструктивных элементов и инженерного оборудования является физический износ. Степень физического износа дома, в котором располагается квартира, влияет на его стоимость, с точки зрения потребительских качеств.

Корректировка на физическое состояние дома может быть введена на основании исследования, представленного в Справочнике оценщика недвижимости – 2020, таблица 67.¹⁹

1. Старый фонд, 2. Массовое жилье советской постройки, 3. Массовое современное жилье		аналог		
		хорошее	удовл.	неудовл.
объект оценки	хорошее	1,00	1,17	1,49
	удовл.	0,85	1,00	1,27
	неудовл.	0,67	0,79	1,00

Качество отделки. Состояние отделки внутренних помещений объекта оказывает влияние на его стоимость. Объекты недвижимости с повышенным уровнем отделки стоят дороже, чем те объекты, отделка которых выполнена из более дешевых материалов.

¹⁸ «Справочник оценщика недвижимости – 2020. Квартиры. Под редакцией Лейфера Л.А.», Нижний Новгород, 2020 год.

¹⁹ «Справочник оценщика недвижимости – 2020. Квартиры. Под редакцией Лейфера Л.А.», Нижний Новгород, 2020 год.

Корректировку на качество отделки Оценщик ввел на основании исследования, представленного в Справочнике оценщика недвижимости – 2020 стр. 236, таблица 107.²⁰

Справочник оценщика недвижимости-2020. Квартиры. Корректирующие коэффициенты и характеристики рынка недвижимости для г. Москва и Московской области по состоянию на ноябрь 2020 г.

Корректировка на состояние отделки, руб./кв. м

Таблица 74

Состояние отделки объекта		объект-аналог						
		Без отделки	Требуется капитальный ремонт	Под чистовую отделку	Требуется косметического ремонта	Современный	Комфортный	Элитный
объект оценки	Без отделки	0	979	-4 449	-4 963	-9 366	-13 743	-22 262
	Требуется капитального ремонта	-979	0	-5 428	-5 942	-10 345	-14 722	-23 241
	Под чистовую отделку	4 449	5 428	0	-514	-4 917	-9 295	-17 814
	Требуется косметического ремонта	4 963	5 942	514	0	-4 403	-8 780	-17 299
	Современный	9 366	10 345	4 917	4 403	0	-4 377	-12 896
	Комфортный	13 743	14 722	9 295	8 780	4 377	0	-8 519
	Элитный	22 262	23 241	17 814	17 299	12 896	8 519	0

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} – среднееарифметическое;

x_i – i -тое значение статистического ряда;

n – количество членов ряда.

²⁰ «Справочник оценщика недвижимости – 2020. Квартиры. Под редакцией Лейфера Л.А.», Нижний Новгород, 2020 год.

Табл. 11. Расчет коэффициента вариации

Наименование показателя	Значение
Средняя скорректированная стоимость, руб. за 1 кв. м.	218 766
Дисперсия (объекты аналоги)	261126764,7
Среднее квадратическое отклонение.	16159,4
V коэффициент вариации	7,4%

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 аналогов²¹

Учитывая, что значение коэффициента вариации 7,4%, Оценщик счел возможным использовать данные для определения рыночной стоимости оцениваемого объекта.

²¹ Соколов Г.А. Математическая статистика: учебник для вузов. – М. Экзамен, 2007., 432 с

9. СОГЛАСОВАНИЕ РЕЗУЛЬТАТОВ И ОПРЕДЕЛЕНИЕ ИТОГОВОЙ ВЕЛИЧИНЫ СПРАВЕДЛИВОЙ (РЫНОЧНОЙ) СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ.

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.

Табл. 12 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	8 466 000,00

Оценщик

_____ Волокитина А.А.

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., Ордюзей 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

1-к. квартира, 35 м², 8/16 эт. 8 200 000 Р

Добавить в избранное | Добавить заметку | 5 октября в 09:09

8 495 197-76-10

Давид Ишракович
Агентство
Проверенный партнер
На сайте с июля 2020

Подписаться на продавца

Состояние: Скрыть

№ 224279746, 191 (1-2)

Хорошая цена
Поскольку цена Авито

О квартире

8 200 000 Р

О квартире

Этаж: 8 из 16
Площадь комнаты: 17 м²
Площадь кухни: 35 м²
Площадь туалета: 9 м²
Жилая площадь: 21 м²

План: классический
Состояние: отличное
Водоснабжение: горячее
Вид из окна: вид двор.

8 495 197-76-10

Давид Ишракович
Агентство
Проверенный партнер
На сайте с июля 2020

Подписаться на продавца

Состояние: Скрыть

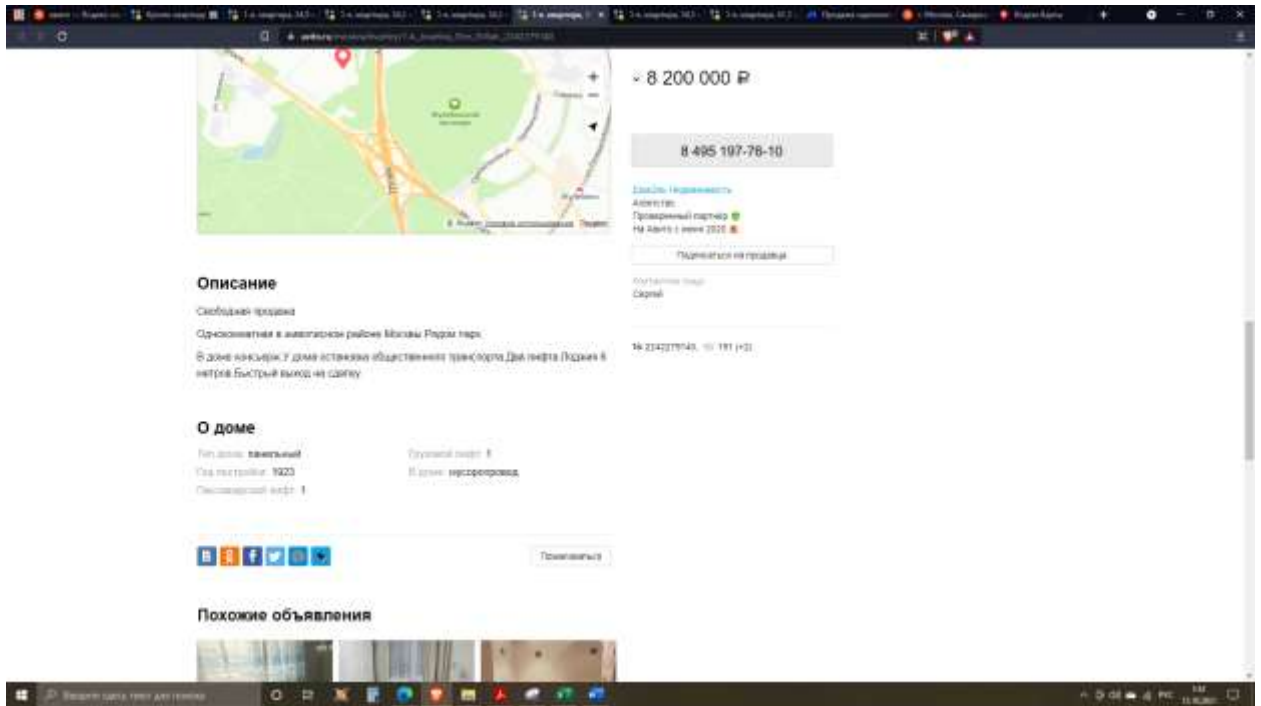
№ 224279746, 191 (1-2)

Хорошая цена — соответствует рыночной
Мозговская оценка Авито: продавец не может ее купить

2 190 700 Р — 8 201 200 Р

В основе учитываются данные о квартире, доме и районе
Под застройку, реконструкция, ремонт и еще 10 параметров


Расположение
Москва, Фердинандовский пр., 7к2
• Юго-Восточная, 1,2 км • Паркомостовский проезд, 1,9 км
• Косино, 2 км



Аналог №2

1-к. квартира, 34,5 м², 7/16 эт. 8 200 000 ₽

Добавить в избранное · Добавить заметку · Сравнить с 50 шт



8 499 653-67-24

Агентство "Ан-Три Групп"
 Агентство
 На рынке с декабря 2014

Подписаться на новости

Составить заявку
 Елена Юлиана Николаевна

№ 2215891362 · 1102 (11)

О квартире

Этаж: 7 из 16 Высота потолка: 2,5 м

Количество комнат: 1 План: классический

О квартире 8 200 000 ₽

Этаж: 7 из 16 Высота потолка: 2,5 м

Количество комнат: 1 План: классический

Тип планировки: квадратный Самостоятельный

Общая площадь: 34,5 м² Видовые или панорамные: панорама


Площадь кухни: 4,6 м² Подходит для: нет, для:

Жилая площадь: 19,5 м²

Расположение

Москва, Телятинский ул., 23А
 • Юго-Восточный, 700 м • Вылетно, 1,8 км
 • Рязанский проспект, 2,2 км

[Скрыть карту](#)



Описание

Идентификационный номер: 3092017. Свидетельство о государственном кадастровом учете

Описание

Номер дома: 389017. Сборная городка.

Один взрослый собственник.
Приватизация 2019 года.

С асфальтовой улицей, машиной. Парковка с оградением.

Хорошее состояние в квартире.
Комната 19,5 кв.м. с выходом на большую не застекленную лоджию.
Кухня 9,6 кв.м.
Сан узел совмещен.

Чистый подъезд.
В подъезде два лифта, грузовой и пассажирский.

Во дворе дачное гаражик, гаражик, вох отеплые машины, несколько собак, огороженая территория.

В пешей доступности метро Юго-Восточная.
И в транспортной доступности (12 минут метро Выхино). С/д.д. станция Выхино.

Покупайте на предпринимательской ответственности.

О доме

Тип дома: **многоэтажный** Групповой номер: **8**
Пассажирский лифт: **1**

8 200 000 Р

8 499 653-67-24

Агентство: **ИП "Л&Т Консалт"**
ИМ: **ИМ Л&Т с офертой 2014**

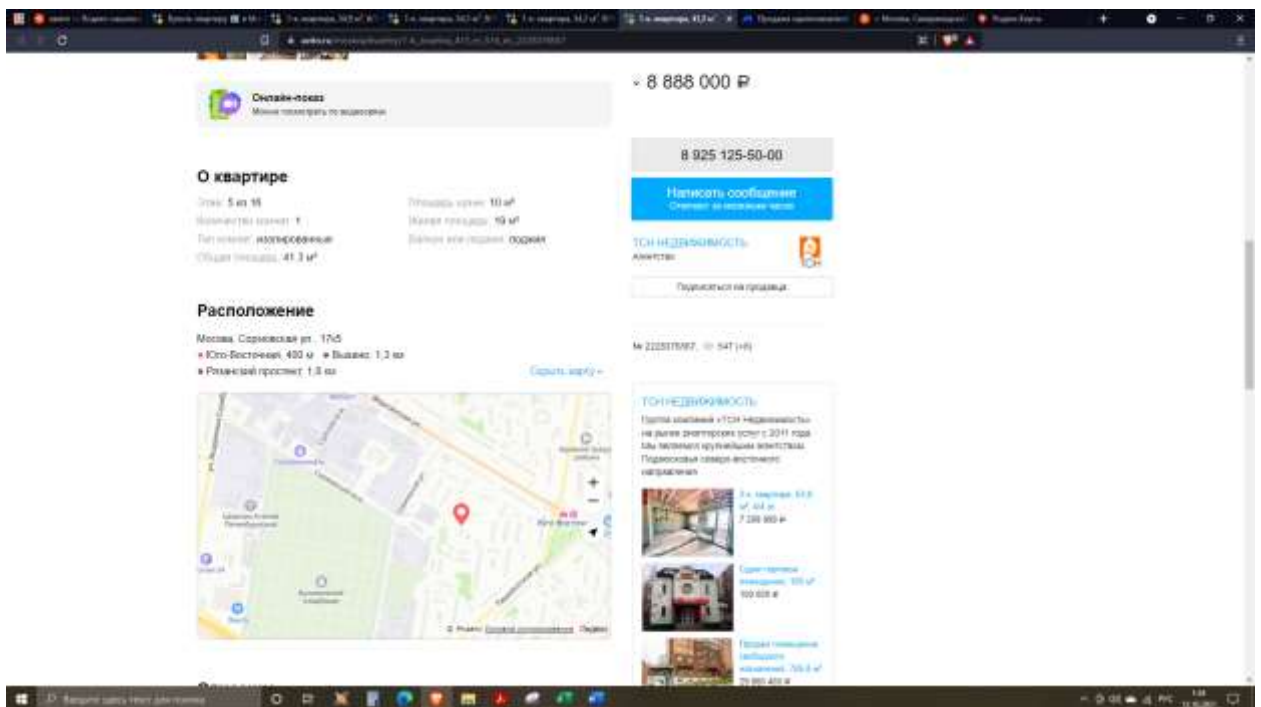
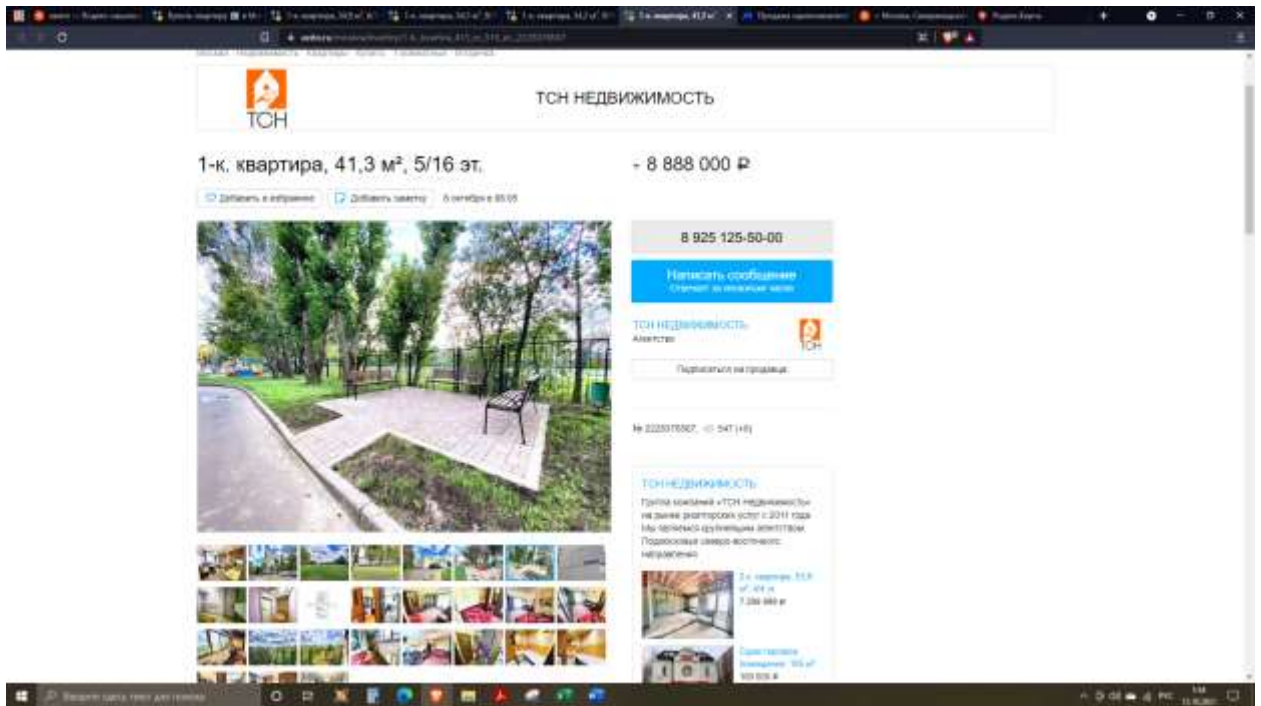
Подписать на странице

Участники сделки:
Купчик Юлиа Николаевна

№ 22-1589100, 10 (102) (11)

Пополнить

Аналог №3



The screenshot shows a real estate listing on a website. At the top, there is a map and a price tag of 8 888 000 Р. Below the map is a detailed description of the property, including its location, features, and amenities. The description mentions a 1-bedroom apartment in a modern building with a balcony, located in a convenient area with access to public transport and schools. The listing is from the company 'TON НЕДВИЖИМОСТЬ' and includes contact information for the agent, Anastasia. There are also several smaller images showing different views of the apartment and building.

Описание

200848 - Чувствуйте себя комфортно в большом городе и устраивайтесь поудобнее в уютной 1-комнатной квартире, по адресу: город Москва, улица Сормовская, дом 17, корпус 5. Расположена на 5 этаже 16-этажного панельного дома. Общая площадь квартиры 41,3 м² (с учетом лоджии 9,8 метров). Классическая комната 10 метров функциональная кухня 10 метров, совмещенный санузел, просторная лоджия. Квартира готова к проживанию, установлены деревянные полы со стекловолокном и ПВХ окна, напольная плитка и паркет, освещение подвала, санузел в плитку, бортики душевой, пластиковые окна, кондиционер, шкаф, 2 кровати, стол письменный, стол журнальный, встроенная кухня, электрочайник, кофемолка, стиральная машина. Вся необходимая инфраструктура, по адресу: Сормовская, дом 17, корпус 5, в шаговой доступности: школа №1363, лицей 1429, гимназия 1852, детские сады 2737, 1400 и 801, Московский педагогический государственный университет (МПГУ), Государственный университет управления (ГУУ), стадион, парк, кинотеатр, аптека, банк, литейный завод (LITZ) SPAR, Магнит, Перекресток, Армянский район. Пешком 8 минут до станции метро Юго-Восточная, 17 минут до станции метро Выхино, 25 минут метро Рязанский проспект. Один взрослый собственник более пяти лет, полная стоимость в Договоре. Подходит под ипотеку, лоджия в собственности от УЧАСТКОВЫЙ_РИСПТОР и/или Видеонаб и ТОН НЕДВИЖИМОСТЬ «Идеал». Безопасность сделки обеспечена стандартами работы Палаты Регистратор Московской Области (ТМС). Сделайте первый шаг к покупке, дополнив наш контент в профиле!

О доме

Тип дома: панельный

Спросите у продавца

Подать заявку? Подать заявку? Подать заявку? Подать заявку?

TON НЕДВИЖИМОСТЬ
Анастасия

8 925 125-50-00

Написать сообщение
Свяжитесь за помощью

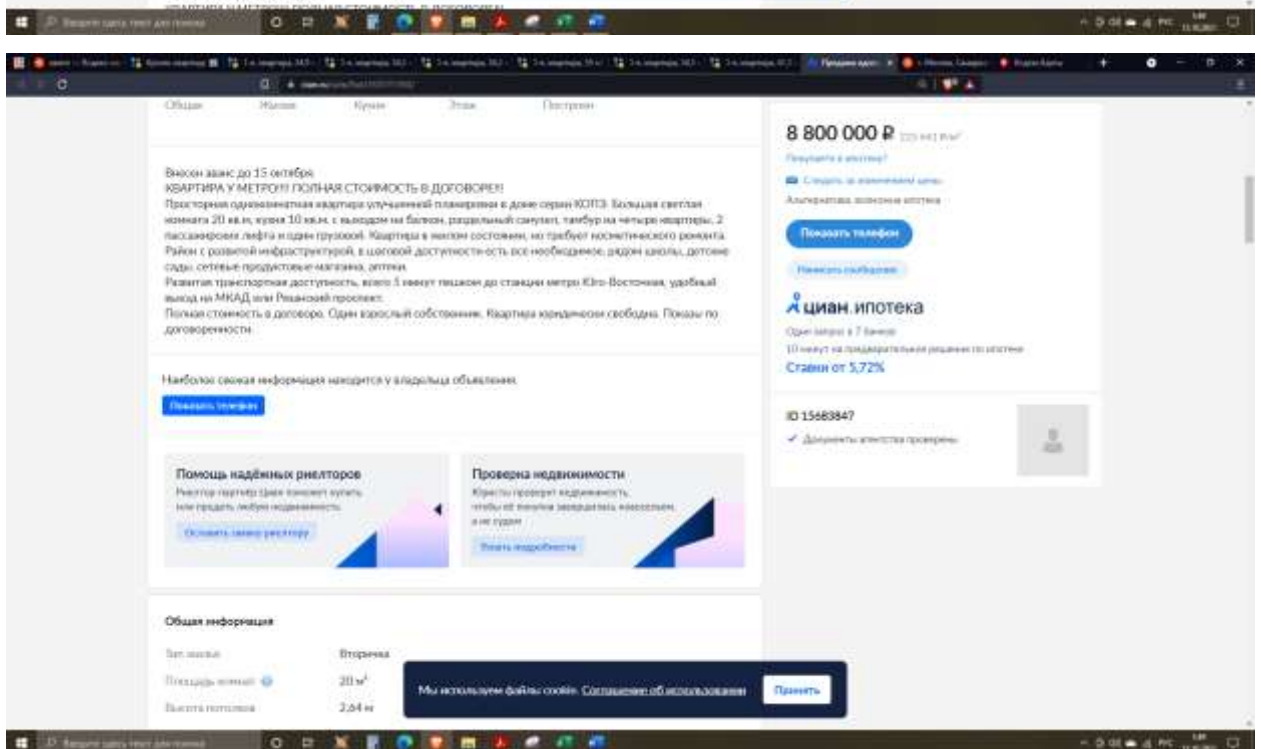
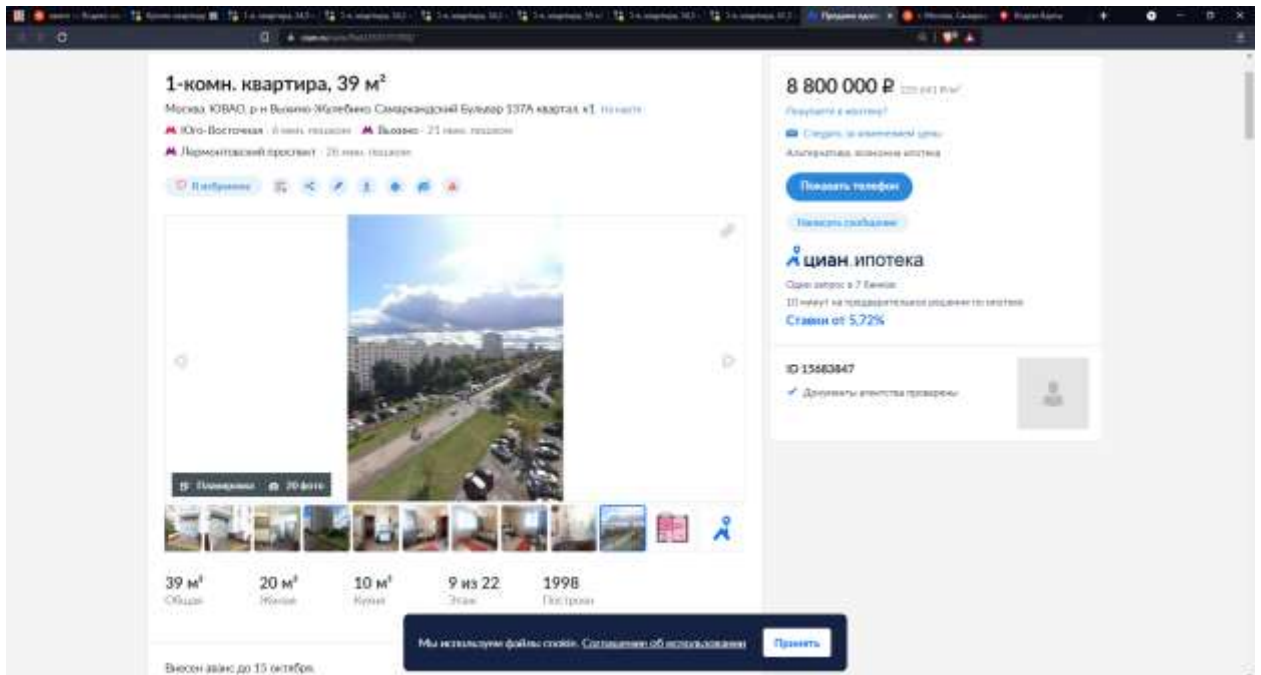
Подпишитесь на продавца

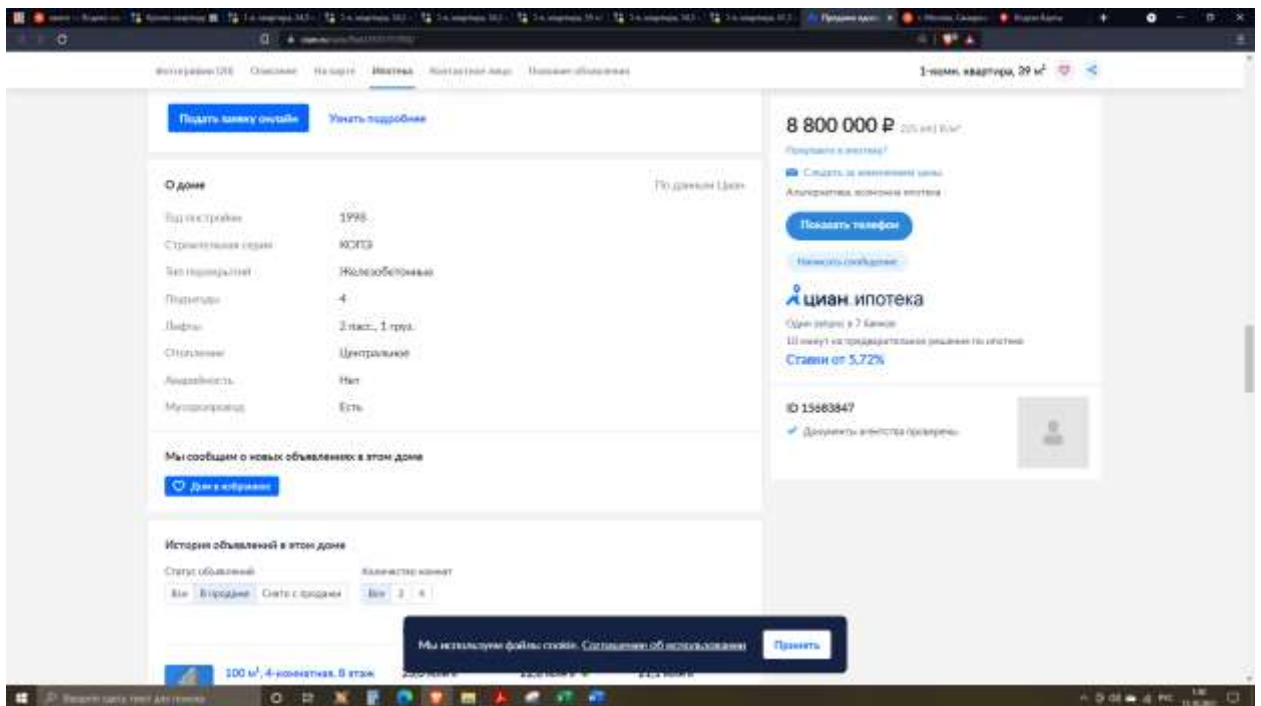
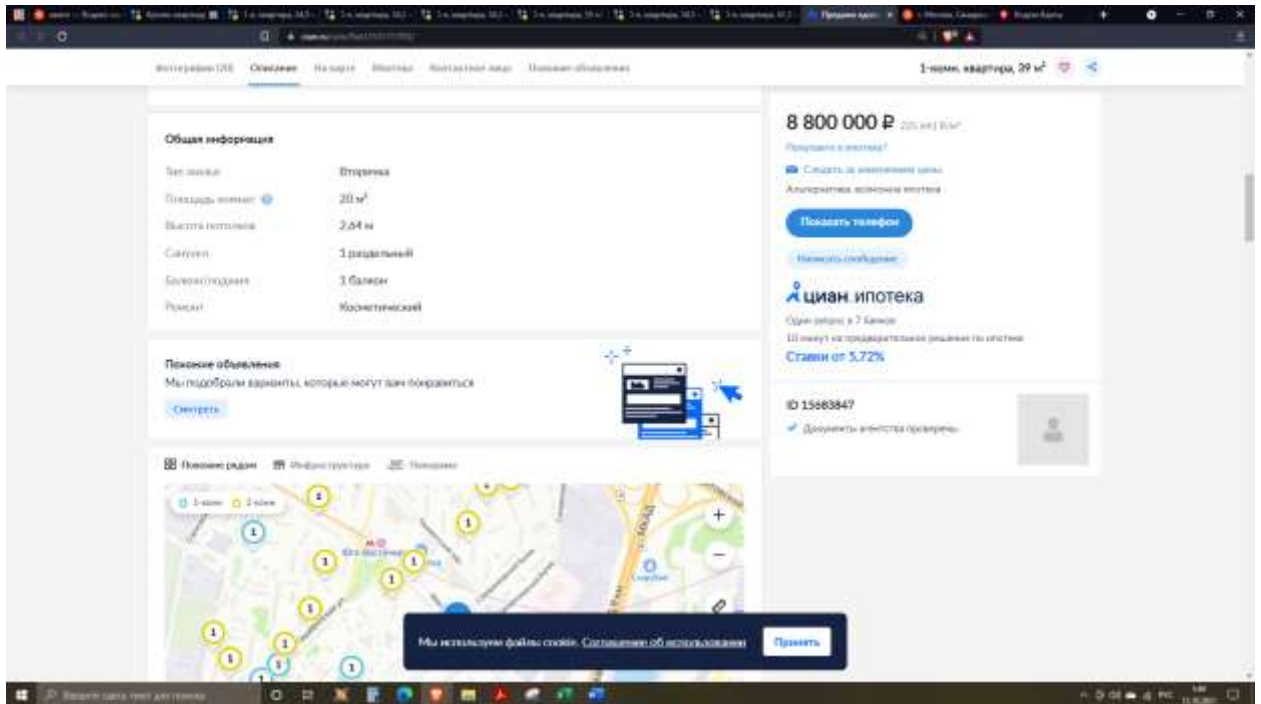
М: 2020/04/7 -> 547 (Вт)

TON НЕДВИЖИМОСТЬ
Длина ипотеки «ТОН Недвижимости» на рынке недвижимости более 10 лет! Мы работаем с лучшими банками! Подпиской «Идеал-Ипотека» гарантируем:

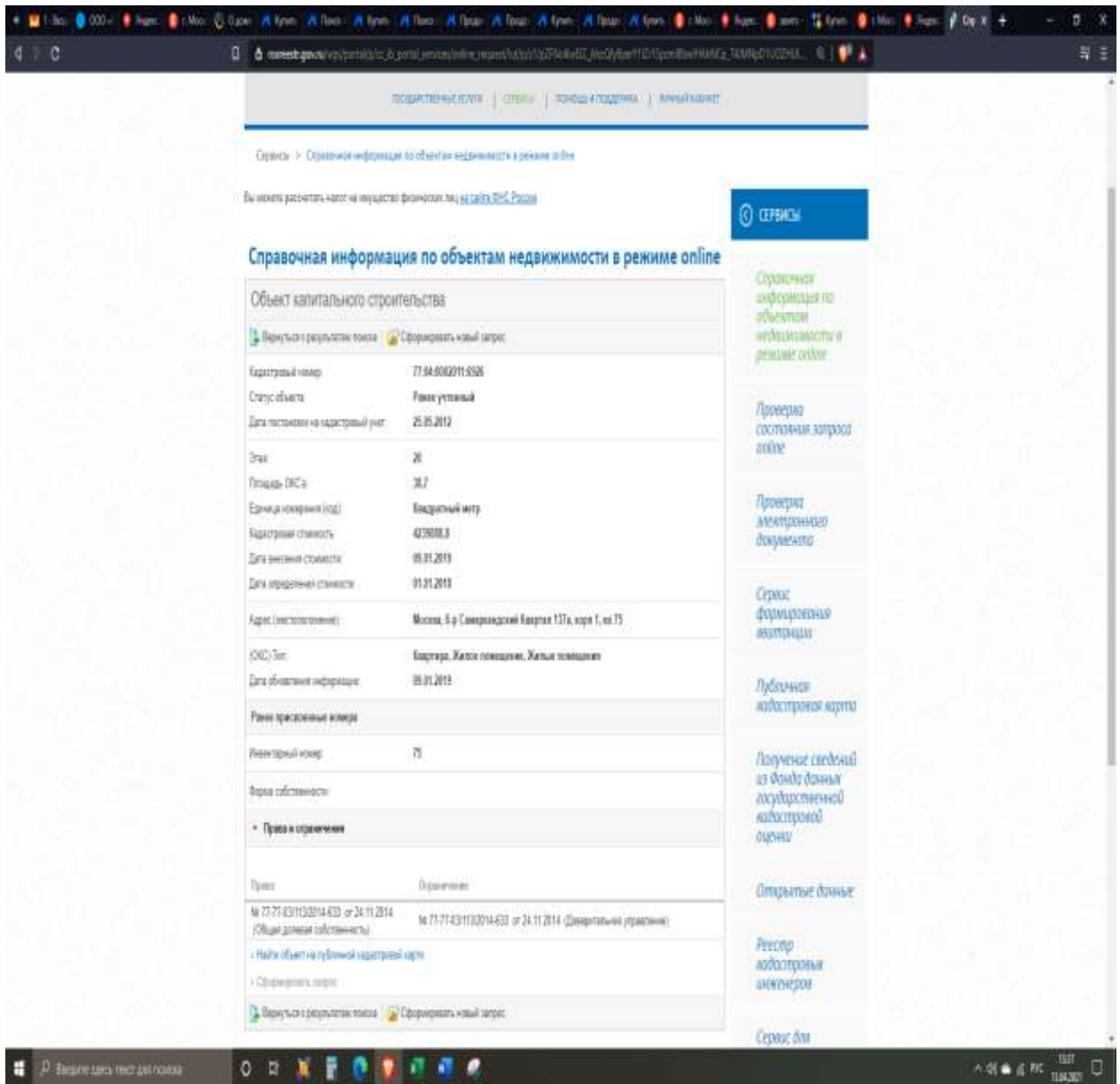
- 2-х комнатная квартира, 53,8 м², 547 000 Р
- 1-комнатная квартира, 35,5 м², 600 000 Р
- Продажа квартиры в ипотеку, 75,8 м², 1 200 000 Р

Аналог №4





Информация официального сайта Росреестра



Государственные услуги | Услуги | Услуги и подотчеты | Финансовый отчет

Службы > Справочная информация по объектам недвижимости в режиме online

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

Справочная информация по объектам недвижимости в режиме online

Объект капитального строительства

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

Кадастровый номер	77/04-008/2011-0206
Статус объекта	Ранее утративший
Дата постановки на кадастровый учет	25.05.2012
Этаж	26
Площадь ДКС-а	28,7
Единица измерения (под)	Квадратный метр
Кадастровая стоимость	423900,8
Дата введения стоимости	09.01.2019
Дата отмены стоимости	01.01.2019
Адрес (местоположение)	Москва, 8-й Северный квартал 137а, корп 1, кв 15
ОКС/Тип	Кадастра, Жилое помещение, Жилые помещения
Дата обновления информации	09.01.2019

Ранее присвоенные номера

Регистрационный номер	75
-----------------------	----

Форма собственности

- **Права и ограничения**

Право	Ограничение
-------	-------------

№ 77-77-03/113/2014-633 от 24.11.2014 (Общая долевая собственность)
 № 77-77-03/113/2014-633 от 24.11.2014 (Доверительное управление)

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

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

СЕРВИСЫ

- [Справочная информация по объектам недвижимости в режиме online](#)
- [Проверка состояния залога online](#)
- [Проверка актуальности документов](#)
- [Сервис формирования квитанции](#)
- [Публичная кадастровая карта](#)
- [Получение сведений из Фонда данных государственной кадастровой оценки](#)
- [Открытие данных](#)
- [Регистр кадастровых инженеров](#)
- [Сервис для](#)

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).

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

Лист № _____	Раздела _____	Всего листов раздела: _____	Всего листов выписки: _____
28.04.2017 № 77/100/336/2017-2909		77:04:0002011:6926	
Кадастровый номер:			
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			



Раздел 2

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

Помещение		Эксп. объект недвижимости	
Лист №	Раздела	Всего листов раздела 2:	Всего разделов:
28.04.2017 № 77/100/336/2017-2909			Всего листов выписки:
Кадастровый номер:		77:04:0002011:6926	
<p>1. Правообладатель (правообладатели):</p> <p>2. Вид, номер и дата государственной регистрации права:</p> <p>3. Документы-основания:</p> <p>Ограничение прав и обременение объекта недвижимости:</p> <p>вид:</p> <p>дата государственной регистрации:</p> <p>номер государственной регистрации:</p> <p>срок, на который установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:</p> <p>лицо, в пользу которого установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:</p>			
<p>1.1 Закрытый паевой инвестиционный фонд недвижимости "Голполь"</p> <p>2.1 Общая долевая собственность, № 77-77-03/113/2014-633 от 24.11.2014</p> <p>3.1 Сведения не предоставляются</p> <p>Доверительное управление, г. Москва, Самаркандский бульв., квартал 137а, корпус 1, кв. 75, этаж № 77:04:0002011:6926, квартира, назначение: жилое, общая площадь 38,7 кв.м, этаж 20</p> <p>24.11.2014</p> <p>77-77-03/113/2014-633</p> <p>28.07.2024г.</p> <p>Общество с ограниченной ответственностью "Управляющая компания "Альян-Финанс", ИНН: 7725794226</p>			
<p>4. 4.1.1.</p> <p>основание государственной регистрации:</p> <p>Правила доверительного управления от 28.07.2009;</p> <p>Изменения в правила доверительного управления от 20.10.2009 №1;</p> <p>Изменения и дополнения в Правила доверительного управления от 18.02.2010 №2;</p> <p>Изменения и дополнения в правила доверительного управления от 26.08.2010 №3;</p> <p>Изменения и дополнения в правила доверительного управления от 31.01.2012 №4;</p> <p>Изменения и дополнения в правила доверительного управления фондом от 14.06.2012 №5;</p> <p>Изменения и дополнения в правила доверительного управления фондом от 15.11.2012 №6;</p> <p>Изменения и дополнения в правила доверительного управления фондом от 06.03.2013 №7;</p> <p>Изменения и дополнения в правила доверительного управления фондом от 26.02.2014 №8;</p> <p>Изменения и дополнения в правила доверительного управления фондом от 22.05.2014 №9;</p> <p>Изменения и дополнения в правила доверительного управления фондом от 06.11.2014 №10</p>			
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.И.	
		30.08.2017	
		Иванов И.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)

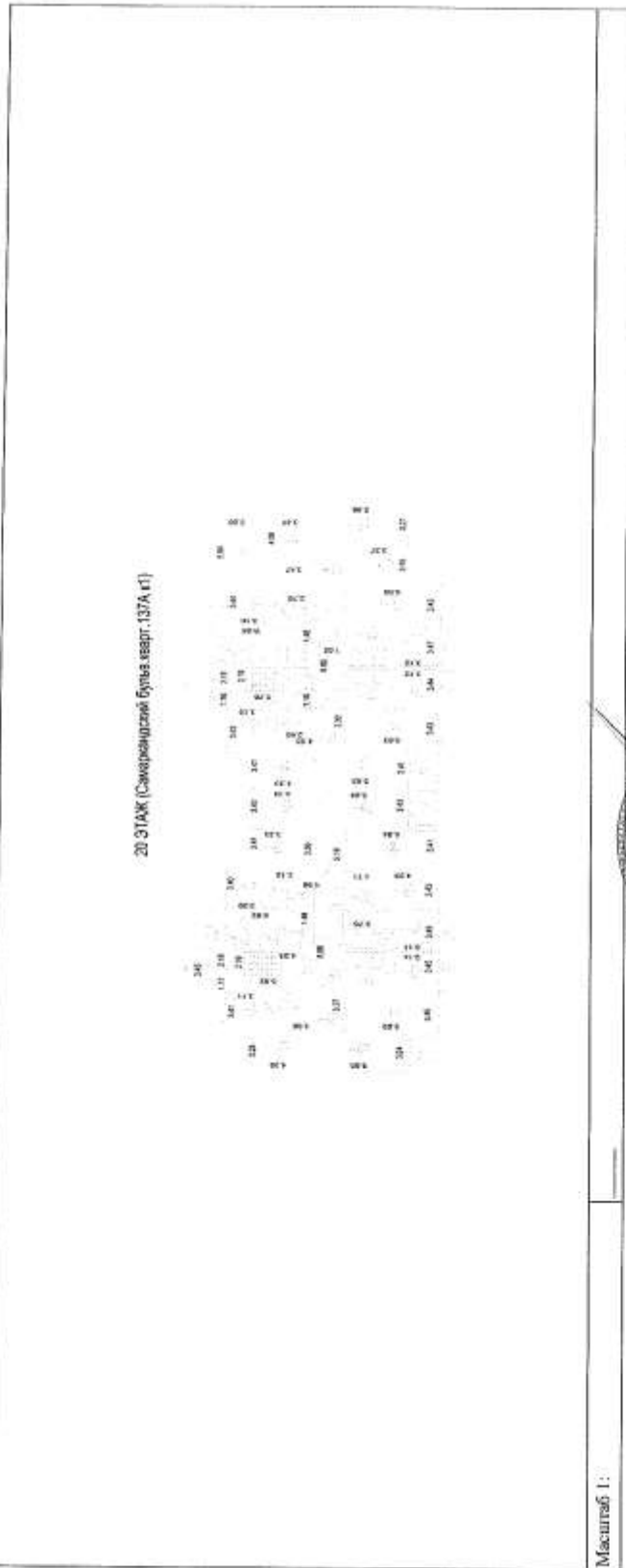
Помещение _____ (или объект недвижимости)

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: оператор недвижимости)

(или: оператор недвижимости)



КАДАСТРОВЫЙ ПАСПОРТ

помещения

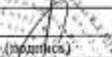
(выписка из государственного кадастра недвижимости)

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

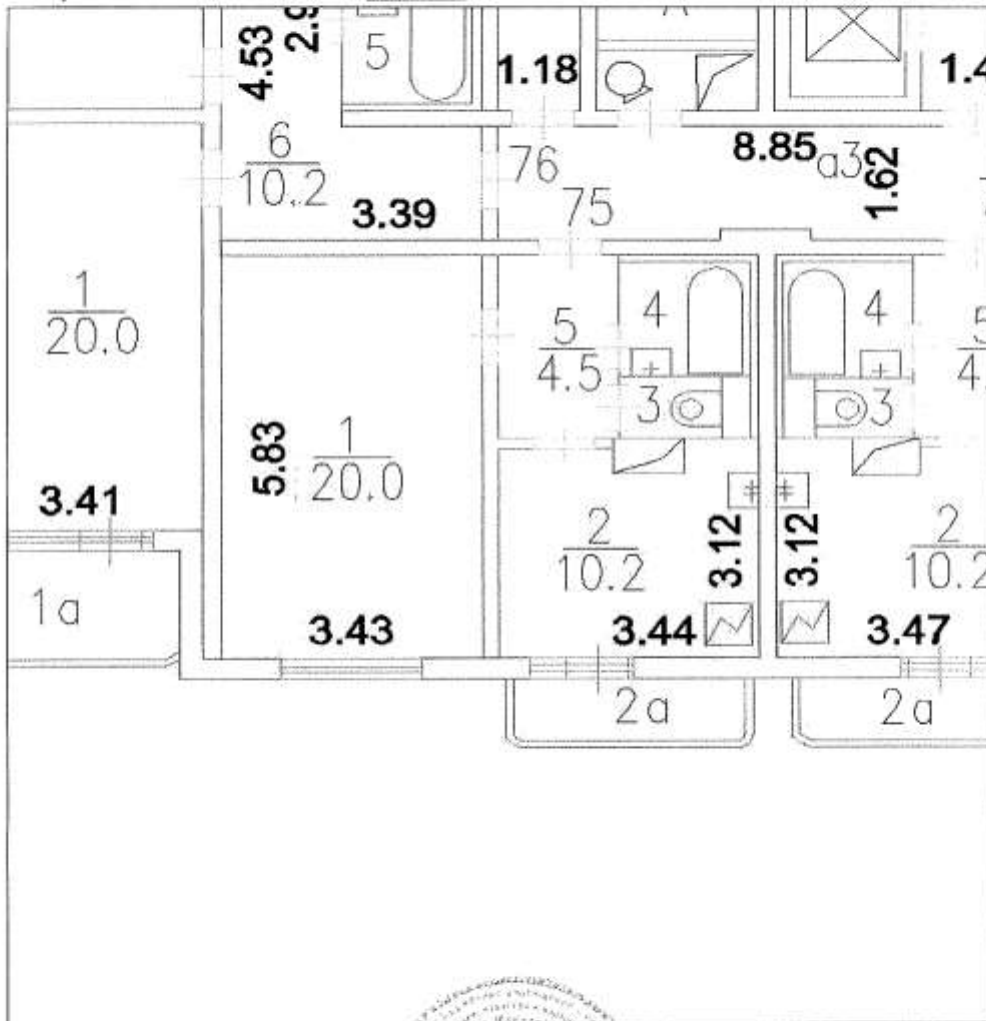


КАДАСТРОВЫЙ ПАСПОРТ
помещения
(выписка из государственного кадастра недвижимости)

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 <small>(полное наименование должности)</small>	Р. А. Фархутдинов <small>(инициалы, фамилия)</small>
---	---



ПРИЛОЖЕНИЕ 3

Документы Оценщика



ПОЛИС СТРАХОВАНИЯ ОТВЕТСТВЕННОСТИ ЮРИДИЧЕСКОГО ЛИЦА ПРИ ОСУЩЕСТВЛЕНИИ ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ № 03995/776/0000006/20

Настоящий Полис выдан Страховщиком - АО «АльфаСтрахование» на основании Заявления Страхователя в подтверждение условий Договора страхования ответственности оценщиков № 03995/776/0000006/20 (далее Договор страхования), неотъемлемой частью которого он является, действует в соответствии с Договором страхования и Правилами страхования профессиональной ответственности оценщиков от 02.11.2015, которые прилагаются и являются его неотъемлемой частью. Подписывая настоящий Полис, Страхователь подтверждает, что получил эти Правила, ознакомлен с ними и обязуется выполнять.

Страхователь: Наименование: ООО Аудиторско – оценочная компания «ЛТ консалт»
Местонахождение: 115516, г. Москва, ул. Севанская, д.23, оф. 31
ИНН: 7724728848

Объект страхования: не противоречащие законодательству территории страхования имущественные интересы Страхователя, связанные с:
а) риском наступления ответственности за причинение вреда имущественным интересам Выгодоприобретателей в результате нарушения Страхователем договора на проведение оценки при осуществлении Застрахованной деятельности;
б) риском наступления ответственности за причинение вреда имущественным интересам Выгодоприобретателей в результате нарушения требования Федерального закона, федеральных стандартов оценки, иных нормативных правовых актов Российской Федерации в области оценочной деятельности, стандартов и правил оценочной деятельности;
в) риском возникновения непредвиденных судебных и иных расходов Страхователя (Застрахованного лица), в связи с заявленными ему требованиями (исками, претензиями) о возмещении вреда, риск наступления ответственности за причинение которого застрахован по договору страхования.

Страховой случай: - события, названные в п. 3.1.2.2 Правил страхования, предусмотренные п. 2.2 Договора страхования, с наступлением которых возникает обязанность Страховщика произвести страховую выплату Выгодоприобретателям, вред имущественным интересам которых нанесен в результате Застрахованной деятельности Страхователя, и повлекшее обязанность Страховщика осуществить выплату страхового возмещения.
- страховым случаем также является возникновение непредвиденных судебных и иных расходов Страхователя, связанных с заявленными ему требованиями (исками, претензиями) о возмещении вреда, риск наступления ответственности за причинение которого застрахован по договору страхования, при условии что:
- такие расходы предварительно письменно согласованы со Страховщиком;
- такие расходы произведены с целью отклонить требования (иски, претензии) о возмещении вреда или снизить размер возмещения.

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

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

Лимит ответственности: по одному страховому случаю устанавливается в размере 5 000 000,00 (Пять миллионов рублей 00 копеек) рублей.

Полис № 03995/776/0000006/20



Страхователь





Лимит ответственности по возмещению судебных и иных расходов Страхователя по всем страховым случаям, произошедшим в течение срока действия настоящего Договора, составляет 10% от страховой суммы, указанной в п. 3.1 настоящего Договора.

Франшиза: Не установлена.

Территория страхования: Российская Федерация.

Срок действия Договора страхования:

Договор страхования вступает в силу с «23» января 2021г. и действует до «22» января 2022г. включительно.

По Договору страхования покрываются исключительно претензии или исковые требования, предъявленные Страхователю в течение срока действия Договора страхования за ошибки, допущенные сотрудниками Страхователя в период срока страхования.

Страховщик:
АО «АльфаСтрахование»



Лихачева М.В./

Страхователь:



Лабзин А.Ф./

Место и дата выдачи полиса:
г. Москва
«11» января 2021 г.

Полис № 03995/776/0000006/20



**ПОЛИС ОБЯЗАТЕЛЬНОГО СТРАХОВАНИЯ ОТВЕТСТВЕННОСТИ ОЦЕНЩИКА
ПРИ ОСУЩЕСТВЛЕНИИ ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ
№ 03995/776/0000004/20**

Настоящий Полис выдан Страховщиком - АО «АльфаСтрахование» на основании Заявления Страхователя в подтверждение условий Договора обязательного страхования ответственности оценщика при осуществлении оценочной деятельности № 03995/776/0000004/20 (далее Договор страхования), неотъемлемой частью которого он является, действует в соответствии с Договором страхования и «Правилами страхования профессиональной ответственности оценщиков» от 02.11.2015г., которые прилагаются и являются его неотъемлемой частью. Подписывая настоящий Полис, Страхователь подтверждает, что получил эти Правила, ознакомлен с ними и обязуется выполнять.

Страхователь: Наименование: Волокитина Александра Алексеевна
Местонахождение: МО, г.Подольск, ул. Академика Доллежала, д. 31, кв. 89
ИНН: 251201261026

Объект страхования:
А) имущественные интересы, связанные с риском ответственности оценщика (Страхователя) по обязательствам, возникающим вследствие причинения ущерба заказчику, заключившему договор на проведение оценки, и (или) третьим лицам (Выгодоприобретателям).
Б) имущественные интересы Страхователя, связанные с риском возникновения непредвиденных судебных и иных расходов Страхователя, в связи с заявленными ему требованиями (исками, претензиями) о возмещении вреда, риск наступления ответственности за причинение которого застрахован по договору страхования.

Страховой случай: с учетом всех положений, определений и исключений, предусмотренных настоящим Договором и Правилами страхования – установленный вступившим в законную силу решением арбитражного суда (признанный Страховщиком) факт причинения ущерба действиями (бездействием) оценщика в результате нарушения требований федеральных стандартов оценки, стандартов и правил оценочной деятельности, установленных саморегулируемой организацией оценщиков, членом которой являлся оценщик на момент причинения ущерба.
Страховым случаем также является возникновение непредвиденных судебных и иных расходов Страхователя, связанных с заявленными ему требованиями (исками, претензиями) о возмещении вреда, риск наступления ответственности за причинение которого застрахован по договору страхования, при условии что:
- такие расходы предварительно письменно согласованы со Страховщиком;
- такие расходы произведены с целью отклонить требования (иски, претензии) о возмещении вреда или снизить размер возмещения.

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

Страховая сумма: 10 000 000,00 (Десять миллионов рублей 00 копеек) рублей - по всем страховым случаям, наступившим в течение срока действия Договора страхования.

Лимит ответственности на один страховой случай: 10 000 000,00 (Десять миллионов рублей 00 копеек) рублей.

Франшиза: Не установлена.

Полис № 03995/776/0000004/20

Страховщик

Страхователь



По настоящему Полису франшиза вычитается из суммы страхового возмещения.

Территория страхового покрытия: Российская Федерация.

Срок действия Договора страхования:

Договор страхования вступает в силу с «17» января 2021г. и действует до «16» января 2022г. включительно.

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

Случай признается страховым при условии, что:

- действие / бездействие оценщика, повлекшие причинение вреда, произошли в течение периода страхования указанного в договоре страхования;
- имеется наличие прямой причинно-следственной связи между действием / бездействием оценщика и вредом, о возмещении которого предъявлена претензия;
- требование о возмещении вреда (иски, претензии), причиненного данным событием, впервые заявлены пострадавшей стороной в течение сроков исковой давности, установленной законодательством Российской Федерации.

Страховщик:
АО «АльфаСтрахование»



/ Лихачева М.В./

Страхователь:

/ Волокитина А.А./

Место и дата выдачи полиса:
Г. Москва
«11» января 2021 г.

