



*Аудит, оценка, консультации*

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

## **ОТЧЕТ №13ДП-ЛТ/Т-20/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: 16 апреля 2020 г.**

**Дата составления отчета: 16 апреля 2020 г.**

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

**Исполнитель: ООО Аудиторско - оценочная компания «ЛТ консалт»**

**Москва 2020 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 № 13 от 14 апреля 2020 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 №13ДП-ЛТ/Т-20/О

Дата проведения оценки: 16 апреля 2020 г.

Дата составления отчета: 16 апреля 2020 г.

Оценщик - Токарев Павел Викторович, член Саморегулируемой межрегиональной ассоциации оценщиков («СМАО») – рег. № 588. Квалификационный аттестат в области оценочной деятельности по направлению «Оценка недвижимости» Серия №007633-1 от 29 марта 2018 года. Номер бланка 004675-КА1.

Гражданская (профессиональная) ответственность специалиста-оценщика застрахована компании в АО «АльфаСтрахование» на сумму 10 млн. рублей. Договор страхования №03995/776/00002/20 от 15 января 2020 г. Срок страхования с 17 января 2020 г – 16 января 2021 г.

Table with 4 columns: Object, Area (sq.m), Cadastral number, and Fair (market) value (rub., excl. VAT). Row 1: Apartment, 38.7 sq.m, 77:04:0002011:6926, 7 120 000,00.

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), и стандартами и правилами оценочной деятельности «СМАО» и в терминах Международного стандарта финансовой отчетности (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.

16 апреля 2020 г.

## СОДЕРЖАНИЕ

<b>1. Введение.....</b>	<b>4</b>
1.1 Основные факты и выводы .....	4
1.2 Задание на оценку.....	4
1.3 Дополнительные ограничения и специальные допущения результата оценки.....	7
1.4 Заявление Оценщика .....	8
<b>2. МЕТОДИКА ОЦЕНКИ .....</b>	<b>8</b>
2.1. Объем и этапы исследования.....	8
2.2. Используемая терминология .....	9
<b>3. ОПИСАНИЕ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ .....</b>	<b>11</b>
3.1. Перечень документов, используемых Оценщиком и устанавливающих количественные и качественные характеристики объекта оценки.....	11
3.2. Количественные и качественные характеристики объекта оценки.....	11
3.3. Оцениваемые права .....	12
3.4. Анализ местоположения .....	12
3.5. Классификация объекта оценки .....	13
<b>4. АНАЛИЗ РЫНОЧНОЙ СИТУАЦИИ.....</b>	<b>14</b>
4.1. Макроэкономические показатели экономики России.....	14
4.2. Инвестиции в недвижимость .....	20
4.3. Рынок жилой недвижимости г. Москвы.....	21
4.4. Индикаторы рынка вторичной жилой недвижимости района Выхино-Жулебино.....	26
4.5. Анализ ценообразующих факторов на рынке жилой недвижимости (квартир) ..	27
4.6. Выводы по анализу рыночной ситуации.....	28
<b>5. АНАЛИЗ НАИБОЛЕЕ ЭФФЕКТИВНОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ.....</b>	<b>29</b>
<b>6. ВЫБОР ПОДХОДОВ И МЕТОДОВ ОЦЕНКИ .....</b>	<b>30</b>
6.1. Подходы к оценке объекта недвижимости.....	30
6.2. Выбор подходов и методов оценки объекта оценки .....	32
<b>7. СРАВНИТЕЛЬНЫЙ ПОДХОД .....</b>	<b>33</b>
7.1. Выбор единиц сравнения .....	34
7.2. Подбор аналогов для расчета рыночной стоимости объекта оценки.....	34
7.3. Расчёт рыночной стоимости объекта оценки в рамках сравнительного подхода.....	34
7.4. Обоснование внесённых корректировок в единицы сравнения объектов-аналогов.....	39
<b>8. СОГЛАСОВАНИЕ РЕЗУЛЬТАТОВ И ОПРЕДЕЛЕНИЕ ИТОГОВОЙ ВЕЛИЧИНЫ СПРАВЕДЛИВОЙ (РЫНОЧНОЙ) СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ. ....</b>	<b>44</b>
<b>9. СПИСОК ИСПОЛЬЗОВАННОЙ ЛИТЕРАТУРЫ И ИСТОЧНИКОВ ИНФОРМАЦИИ .....</b>	<b>45</b>
<b>ПРИЛОЖЕНИЕ 1.....</b>	<b>46</b>
<b>ПРИЛОЖЕНИЕ 2.....</b>	<b>51</b>
<b>ПРИЛОЖЕНИЕ 3.....</b>	<b>57</b>

## 1. Введение

### 1.1 Основные факты и выводы

<b>Основание для проведения оценщиком оценки объекта оценки:</b>	Дополнительное соглашение № 13 от 14 апреля 2020 г., к Договору № ЛТ/Т-16/О на оказание услуг по оценке от 29 декабря 2016 г.
<b>Общая информация, идентифицирующая объект оценки:</b>	Квартира, назначение: жилое, общая площадь 38,7 кв.м., этаж 20, адрес (местонахождение) объекта: г. Москва, Самаркандский бульв. квартал 137а, корп. 1, кв.75
<b>Результаты последней переоценки (округленно, без НДС, руб.)</b>	7 105 000,00
<b>Результаты, полученные при применении (округленно, без НДС, руб.):</b>	
<b>Затратного подхода</b>	не применялся
<b>Доходного подхода</b>	не применялся
<b>Сравнительного подхода</b>	7 120 000,00
<b>Итоговая величина справедливой (рыночной) стоимости (округленно, без НДС), руб.</b>	7 120 000,00
<b>Ограничения и пределы применения полученной итоговой стоимости</b>	Учет имущества на балансе ЗПИФ недвижимости «Тополь»

### 1.2 Задание на оценку

<b>Основание для проведения оценки:</b>	Дополнительное соглашение № 13 от 14 апреля 2020 г., к Договору № ЛТ/Т-16/О на оказание услуг по оценке от 29 декабря 2016 г.
<b>Объект оценки</b>	Квартира, назначение: жилое, общая площадь 38,7 кв.м., этаж 20, адрес (местонахождение) объекта: г. Москва, Самаркандский бульв. квартал 137а, корп. 1, кв.75
<b>Права, учитываемые при оценке объекта оценки, ограничения (обременения) этих прав, в том числе в отношении каждой из частей объекта оценки:</b>	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
<b>Цель оценки:</b>	Определение справедливой (рыночной) стоимости
<b>Назначение оценки (Предполагаемое использование):</b>	Учет имущества на балансе ЗПИФ недвижимости «Тополь»
<b>Вид определяемой стоимости:</b>	Справедливая (рыночная) стоимость
<b>Дата осмотра</b>	не проводился
<b>Дата проведения оценки:</b>	16 апреля 2020 года
<b>Период проведения оценки:</b>	14-16 апреля 2020 года
<b>Дата составления отчета:</b>	16 апреля 2020 года
<b>Вид отчета</b>	Полный письменный отчет
<b>Дополнительные требования к заданию на оценку:</b>	

<p><b>Допущения, на которых должна основываться оценка:</b></p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Состав, количество и качество объекта (ов) оценки принимаются на основании информации (письма) Заказчика оценки.</li> <li>• 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 простым ремонтом.</li> <li>• Итоговые значения приведены (очищены) от учета НДС.</li> <li>• Суждение о возможных границах интервала, в котором находится стоимость объектов оценки, не приводится.</li> <li>• 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.</li> <li>• Обременения в виде доверительного управления не оказывают существенного влияния на величину рыночной стоимости объекта (ов) оценки.</li> <li>• 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.</li> <li>• 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.</li> <li>• 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.</li> <li>• 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.</li> <li>• 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.</li> <li>• Специалисты «Исполнителя» не проводили никаких измерительных работ на местности с применением специального оборудования и инструмента и не принимает на себя ответственность за таковые.</li> <li>• 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».</li> <li>• 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</li> </ul>
---	--

	<p>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.</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• С учётом сложившейся ситуации на рынке и опыта «Исполнителем», максимально используется информация, приведённая в объявлениях о продаже (или аренде) объекта с учётом следующих допущений: <ul style="list-style-type: none"> <li>- 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).</li> </ul> </li> <li>• Кроме оговоренных выше общих допущений в тексте настоящего отчета оговорены специальные допущения, которые использовались «Исполнителем» при проведении расчетов стоимости.</li> <li>• 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».</li> </ul>
<p><b>Применяемые стандарты оценки и законодательство</b></p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Федеральный закон «Об оценочной деятельности в РФ» № 135-ФЗ от 29.07.1998 г.</li> <li>• Федеральные стандарты оценки ФСО №1, №2, №3 и №7.</li> <li>• стандарты и правила «СМАО».</li> <li>• Международный стандарт финансовой отчетности (IFRS) 13 «Оценка справедливой стоимости»</li> </ul>
<p><b>Характеристики объекта оценки и его оцениваемых частей или ссылки на доступные для оценщика документы, содержащие такие характеристики:</b></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"> <li>• Выписка из ЕГРН.</li> <li>• Кадастровый паспорт.</li> </ul>

**Табл. 1 Сведения о Заказчике оценки**

<p><b>Заказчик</b></p>	<p>ООО «УК «Альва-Финанс» Д.У. ЗПИФ недвижимости «Тополь»</p>
<p><b>Место нахождения: Юридический адрес Контакты.</b></p>	<p>Место нахождения: 115432, г. Москва, проезд Проектируемый 4062-й, д.6, стр. 1, помещение V, комната 24 тел. 8 (495) 269-00-50</p>
<p><b>Реквизиты</b></p>	<p>ОГРН 1137746502706 ИНН 7725794226 /КПП 772501001 р/с 40701810600740001210 ПАО "БАНК УРАЛСИБ" к/с 30101810100000000787 БИК 044525787</p>

**Табл. 2 Сведения об Исполнителе и Оценщике**

<p><b>Наименование:</b></p>	<p>ООО Аудиторско – оценочная компания «ЛТ консалт».</p>
<p><b>Место нахождения: Юридический адрес Контакты.</b></p>	<p>115516, г. Москва, ул. Севанская, д.23, оф. 31 т. 8 (903) 549 97 95 Официальный сайт: <a href="http://ltconsult.ru">http://ltconsult.ru</a> Адрес электронной почты: <a href="mailto:ocenka@ltconsult.ru">ocenka@ltconsult.ru</a></p>
<p><b>Государственная регистрация:</b></p>	<p>ОГРН 1097746776137 от 04 декабря 2009 года.</p>

<b>Банковские реквизиты:</b>	р/с № 40702810438110013226 Сбербанк России, ПАО г. Москва к/с № 3010181040000000225, БИК 044525225 ИНН 7724728848 / КПП 772401001
<b>Дополнительная гражданская ответственность юридического лица</b>	Дополнительная гражданская ответственность юридического лица застрахована в страховой компании АО «АльфаСтрахование» на сумму 5 млн. рублей. Договор страхования № 03995/776/00003/20 от 15.01.2020 г. Срок страхования с 23 января 2020 г - 22 января 2021 г.
<b>Саморегулируемая организация оценщиков:</b>	Саморегулируемая межрегиональная ассоциация оценщиков («СМАО») расположено по адресу: 119311, г. Москва, проспект Вернадского, д. 8А, помещение XXIII (7 этаж). телефоны/факс: +7 (495) 604-41-69, 604-41-70
<b>Оценщик 1 категории. Токарев Павел Викторович</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Диплом о профессиональной переподготовке по программе «Оценка стоимости предприятия (бизнеса)» Института профессиональной оценки от 28.04.2004 г., серия ПП № 718451, рег. № 146/2004.</li> <li>• Член «Саморегулируемой межрегиональной ассоциации специалистов-оценщиков» («СМАО») – рег. № 588, согласно Свидетельству № 588 от 07.08.2007 г.</li> <li>• Квалификационный аттестат в области оценочной деятельности по направлению «Оценка недвижимости» Серия №007633-1 от 29 марта 2018 года. Номер бланка 004675-КА1.</li> <li>• Стаж работы оценщика – с 2002 г. Трудовой договор с ООО Аудиторско – оценочная компания «ЛТ консалт».</li> <li>• Гражданская (профессиональная) ответственность специалиста-оценщика застрахована компании в АО «АльфаСтрахование» на сумму 10 млн. рублей. Договор страхования №03995/776/00002/20 от 15 января 2020 г. Срок страхования с 17 января 2020 г – 16 января 2021 г.</li> </ul>
<b>Контактная информация</b>	Почтовый адрес и место нахождения Оценщика: 117342, г. Москва, ул. Профсоюзная, д. 73, кв. 37 Номер контактного телефона: +7 (903) 549 97 95 Адрес электронной почты: <a href="mailto:ocenka@ltconsult.ru">ocenka@ltconsult.ru</a>
<b>Информация обо всех привлеченных к проведению оценки и подготовке отчета организациях и специалистах</b>	Для подготовки настоящего Отчета об оценке кроме лиц, подписавших данный Отчет, иные штатные сотрудники организации, а также сторонние специалисты не привлекались

### 1.3 Дополнительные ограничения и специальные допущения результата оценки

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

- 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».

## 1.4 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 (Токарев Павел Викторович) не являются учредителем, собственником, акционером, участником (членом), кредитором, должностным лицом или работником юридического лица – Заказчика оценки.
- В отношении объектов оценки ни исполнитель (ООО Аудиторско – оценочная компания «ЛТ консалт»), ни оценщик (Токарев Павел Викторович), не имеют вещные или обязательственные права вне договора.
- Заказчик оценки не является ни кредитором, ни страховщиком исполнителя (ООО Аудиторско – оценочная компания «ЛТ консалт») и оценщика (Токарева Павла Викторовича).
- Исполнитель (ООО Аудиторско – оценочная компания «ЛТ консалт») не имеет имущественный интерес в объектах оценки и не является аффилированным лицом Заказчика оценки.

## 2. МЕТОДИКА ОЦЕНКИ

### 2.1. 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.

## **2.2. Используемая терминология**

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

*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.<sup>1</sup>

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

### **3. ОПИСАНИЕ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ**

#### **3.1. 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.

#### **3.2. 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.

---

<sup>1</sup> Международный стандарт финансовой отчетности (IFRS) 13 «Оценка справедливой стоимости».

**Табл. 3. 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 <sup>2</sup> , руб.	4 239 888,80
Обременения	Доверительное управление
Функциональное назначение	Жилое
Состояние объекта оценки	Простая 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
<b>Описание здания, в котором расположен объект оценки<sup>3</sup></b>	
Год постройки здания	1997
Этажность здания	22
Количество квартир	168
Подъездов	2
Материал стен	панель
Принадлежность к памятникам архитектуры	Нет
Группа капитальности	1
Количество лифтов в подъезде:	два
Тип дверей:	металлическая входная дверь
Электропроводка:	алюминиевая
Трубы:	металлические
Пожарная безопасность:	пожарная сигнализация
Благоустройство придомовой территории	прогулочная зона, цветники, детская площадка

### 3.3. 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.

### 3.4. 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.

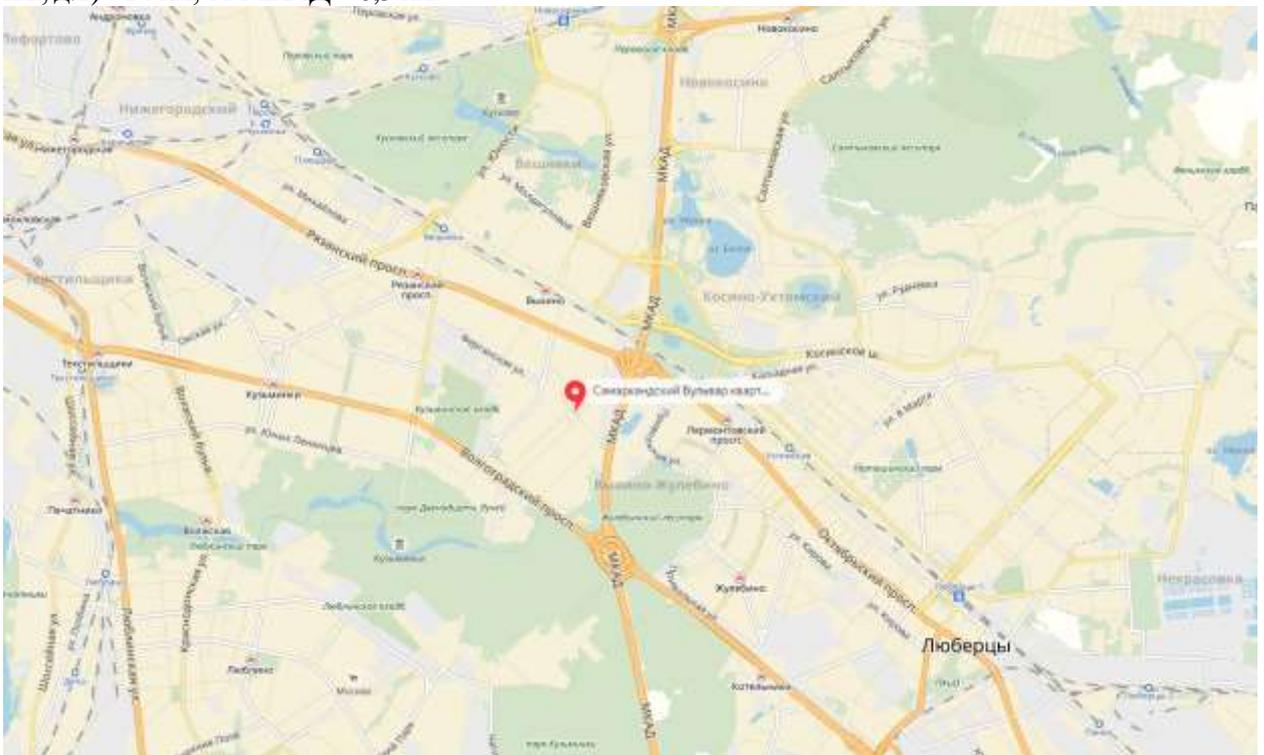
В пешей доступности находится ж/д платформа «Выхино» и станция метрополитена «Выхино».

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

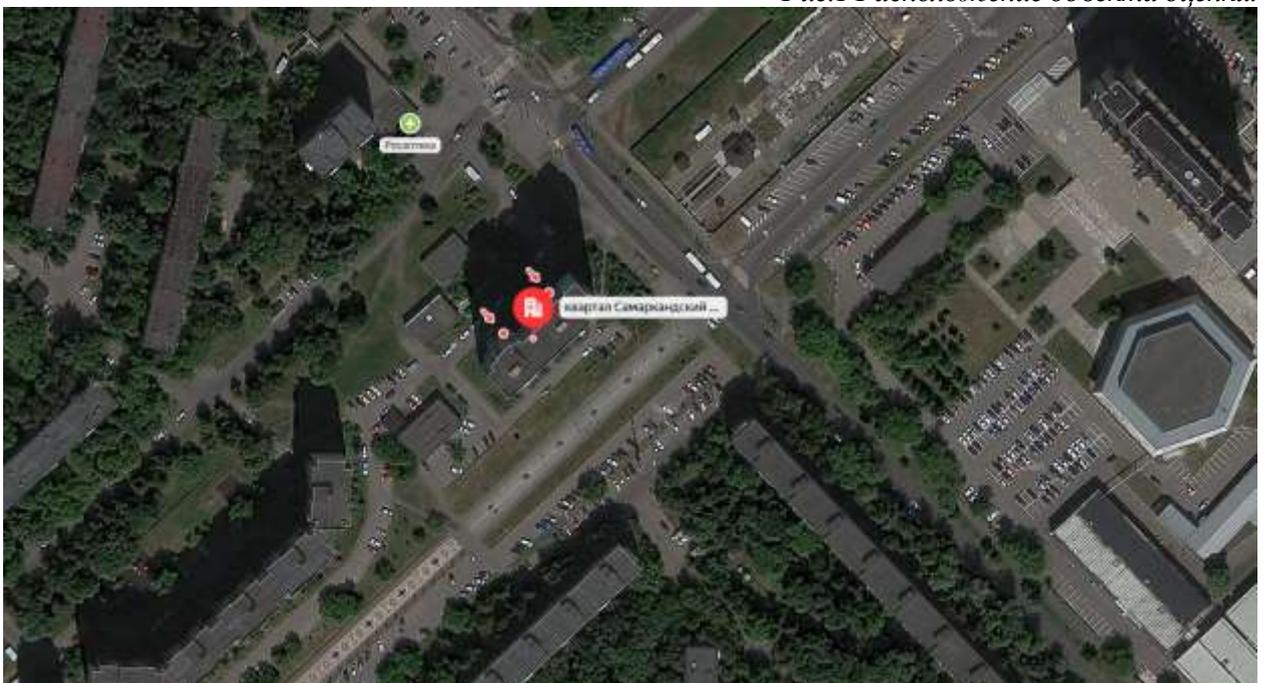
<sup>3</sup> [https://flatinfo.ru/h\\_info1.asp?hid=177293](https://flatinfo.ru/h_info1.asp?hid=177293)

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.

### **3.5. Классификация объекта оценки**

Представленный к оценке объект недвижимости является жилым помещением.

Согласно приведённой в «Методике подробной классификации основных типов коммерческой недвижимости для производства работ по оценке и консалтингу» к.т.н. Яскевича Е.Е. (Москва, 2018 г), здание, в котором расположен объект оценки, относится к классу «В».<sup>4</sup>

Табл. 4. Визуализация основных представителей классов жилой недвижимости<sup>5</sup>

#### 4.1.2. Жилая недвижимость



© ООО «Научно-практический центр профессиональной оценки» <http://epr.ru/>

76

## 4. АНАЛИЗ РЫНОЧНОЙ СИТУАЦИИ

### 4.1. Макроэкономические показатели экономики России

#### Мировая экономика

Из-за пандемии коронавируса мировая экономика может недополучить за два года более \$5 трлн, что сравнимо с годовым объемом производства Японии, пишет Bloomberg (один из двух ведущих поставщиков финансовой информации для профессиональных участников финансовых рынков) со ссылкой на оценки банков с Уолл-стрит. По их мнению, миру грозит самая глубокая рецессия в мирное время с 1930-х гг.

Прогнозируется, что спад будет кратковременным, отмечает агентство, однако экономикам потребуется время, чтобы наверстать упущенное. Даже при беспрецедентных уровнях монетарного и фискального стимулирования ВВП стран вряд ли вернется к докризисной тенденции как минимум до 2022 г., полагают эксперты.

В частности, банк JPMorgan полагает, что борьба с пандемией может обойтись мировой

<sup>4</sup> Источник: «Методика подробной классификации основных типов коммерческой недвижимости для производства работ по оценке и консалтингу» / под ред. к.т.н. Е.Е. Яскевича. - М.: ООО "Научно-практический Центр Профессиональной Оценки", 2018 г. – 176 с.

<sup>5</sup> Источник: «Методика подробной классификации основных типов коммерческой недвижимости для производства работ по оценке и консалтингу» / под ред. к.т.н. Е.Е. Яскевича. - М.: ООО "Научно-практический Центр Профессиональной Оценки", 2018 г. – 176 с. (страница 76)

экономике не менее чем в \$5,5 трлн, или почти в 8% ВВП. Главный экономист Citigroup Inc. Кэтрин Манн оценивает потери в \$5 трлн.<sup>6</sup>

Глобальная рецессия из-за снижения деловой активности началась, заявил 31 из 41 экономиста, опрошенного Reuters. Их прогнозы динамики ВВП варьируются от -2 до +2,7% в 2020 г., медиана равна +1,6%. МВФ считает глобальной рецессией рост менее чем на 2,5%.

За последний месяц аналитики неоднократно ухудшали прогнозы. Теперь базовыми считаются сценарии, которые рассматривались как наиболее пессимистичные, пишет Reuters. По оценке Итона Харриса из Bank of America, в США и еврозоне в этом году будет спад, а ВВП Китая вырастет лишь на 1,5%, кризис в этом году будет сопоставим с рецессиями 1982 и 2009 гг.

II квартал будет поистине ужасен, солидарны аналитики. «Видимо, ВВП США сократится на 10%, но даже это оптимистический прогноз», – пишет главный экономист ING Джеймс Найтли. А Goldman Sachs ждет обвала ВВП в апреле – июне на 24% в годовом выражении, это несопоставимо даже с рекордным I кварталом 1958 г., когда было минус 10%.

С апреля же, когда в основных экономиках мира не будет работать значительная часть транспорта, перестает действовать соглашение стран ОПЕК и не-ОПЕК об ограничении добычи нефти, Саудовская Аравия и Россия обещали нарастить предложение.

Рецессии не бывает без роста безработицы, отмечал Йон Триси, издатель инвестиционного бюллетеня Fuller Treacy Money. В четверг министерство труда США сообщило о недельном росте числа заявок по безработице на 281 000 (неделей раньше – 70 000), это четвертое по величине значение с 1967 г.

В JPMorgan Chase ждут потери 7–8 млн рабочих мест, затем часть людей вернется на работу, если экономика начнет восстанавливаться.

Из тех, кто не лишится работы, многие лишатся заработка. С апреля Marriott International, например, отправит в вынужденный отпуск на 60–90 дней тысячи сотрудников по всему миру, правда, в США они будут получать 20% оклада.

«Финансовый урон [от коронавируса] больше, чем после терактов 11 сентября 2001 г. и во время кризиса 2008–2009 гг., вместе взятых».

Институт международных финансов (ИМФ) снизил прогноз роста мирового ВВП с 2,6 до 1,6%, но с тех пор картина радикально изменилась, говорится в его отчете. Ценовая война ОПЕК и не-ОПЕК дестабилизировала и без того хрупкую ситуацию, а резкое падение цен на нефть и неопределенность из-за коронавируса привели к резкой остановке рынков капитала, пишет ИМФ: новый прогноз роста мирового ВВП в 2020 г. – 0,4%.

В США ИМФ ждет спада в I и II кварталах на 0,8 и 8,9% соответственно, за год – на 0,4%. ВВП еврозоны сократится за год на 2,8%, Японии – на 1,5%, а Китая вырастет всего на 3,5%.

Главный аргумент в пользу восстановления во втором полугодии – пандемия стихнет, угаснет фактор страха, сдерживающий глобальный спрос. Но из-за резкой остановки восстановление будет более медленным. Поэтому риски снижения и неопределенность в прогнозе остаются, пишет ИМФ.

За последние две недели ИМФ зафиксировал беспрецедентный отток с развивающихся рынков (в основном не из Китая), стресс на кредитном рынке США и нехватку долларов в регионах мира.

Вирусный шок в Китае в I квартале трансформировался в шок для остального мира, который в полной мере проявится во II квартале, ожидает ИМФ.

Даже такие безопасные облигации, как долгосрочные облигации США и Германии, падали вместе с акциями. Фонды облигаций фиксировали рекордные оттоки средств. Компании и инвесторы по всему миру скупали доллары, что привело к сильному падению курсов валют и развивающихся, и развитых стран. Подешевело золото. Никто не хочет владеть ничем, кроме денег,

<sup>6</sup> <https://www.vedomosti.ru/economics/news/2020/04/09/827598-5>

это вызывает новые продажи активов, указывает Лиз Янг, директор по рыночной стратегии BNY Mellon Investment Management.

Рост доходностей облигаций развивающихся стран и девальвация сильно осложняют рефинансирование долларовых долгов, которые в развивающихся странах составляют рекордные \$5,8 трлн.

Россия согласна сократить добычу в рамках сделки стран – экспортеров нефти ОПЕК+ примерно на 1,6 млн баррелей в сутки, или на 14% от уровня I квартала 2020 г., рассказал РБК источник, близкий к Минэнерго, и подтвердил представитель министерства.<sup>7</sup>

Россия готова урезать производство пропорционально своей доле в общей добыче и с учетом совместного снижения на 10 млн баррелей в сутки, пишет РБК.<sup>8</sup>

### **Экономика России**

Международное рейтинговое агентство Fitch вдвое снизило прогноз роста экономики России в 2020 г., об этом говорится в исследовании агентства. Если в декабре прошлого года эксперты прогнозировали рост российского ВВП на 2%, то теперь прогноз снижен до 1%.

Замедление роста экономики России связано с ожиданиями слабого роста экономики Китая, глобальной экономической ситуацией и падением мировых цен на нефть. Снижение цен на нефть, ослабление рубля и ухудшившийся спрос на экспортируемые из России товары сокращают объем инвестиций. При этом во втором полугодии, согласно исследованию, ожидается рост экономики из-за увеличения правительством капитальных расходов.

Согласно исследованию, темпы роста потребительского кредитования замедлятся из-за снижения курса рубля и повышения инфляции. В 2020 г. инфляция, по прогнозам экспертов, составит 4,3%, несколько превысив целевой уровень ЦБ, что позволит регулятору сохранить ключевую ставку на уровне ранее оцененного нейтрального диапазона ставок.

В январе 2020 г. из-за пандемии коронавируса началось снижение цен на нефть. Ситуация усугубилась, когда в начале марта Россия и Саудовская Аравия не смогли договориться об условиях продления соглашения ОПЕК+, ограничивавшего совокупную добычу участников сделки ради поддержания цен на нефть. В результате нефть Brent подешевела вдвое с начала года. Днем 8 апреля она стоила около \$32 за баррель. При этом Россия и Саудовская Аравия дали понять, что готовы сократить добычу, если к сделке присоединятся США.<sup>9</sup>

Влияния коронавируса на российскую экономику может оказаться существенным – эпидемия уже стала серьезным риском для роста ВВП, указал Центробанк в комментарии о ситуации в экономике: распространение вируса может усилить начавшееся в 2020 г. замедление роста производственной активности.

Коронавирус превратился в одну из главных проблем глобальной экономики, заставил инвесторов серьезно нервничать и привел к обвалу биржевых индексов. Дешевеет нефть, падает курс рубля.

Главная угроза для российской экономики – сокращение экспорта нефти в Китай и снижение цен на нее, единодушны эксперты. В пятницу стоимость барреля нефти Brent впервые за 2,5 года опускалась ниже отметки в \$49. По оценкам аналитиков ЦМАКПа ко второму полугодию сырьевые котировки вернуться к базовому уровню в \$60. По прогнозу «Ренессанс капитала», цена нефти сохранится в среднем на уровне \$60. Нефтяной сектор может потерять \$15–18 млрд – в основном в первом полугодии, предупреждают аналитики ЦМАКПа.

<sup>7</sup> <https://www.vedomosti.ru/economics/articles/2020/03/22/825870-mirovaya-retsessiya>

<sup>8</sup> <https://www.vedomosti.ru/business/news/2020/04/08/827520-rossiya-gotova-sokratit-dobichu-v-ramkah-opek>

<sup>9</sup> <https://www.vedomosti.ru/economics/news/2020/03/19/825699-fitch-vdvoe-snizilo-prognoz-rosta-rossiiskoi-ekonomiki>

Основные риски – для промышленности, указывает замдиректора Центра развития Высшей школы экономики Валерий Миронов. Оценить влияние вируса на промышленное производство пока сложно, говорит директор финансового центра «Сколково-РЭШ» Олег Шибанов, по первым оценкам, его рост может замедлиться на 1 процентный пункт (п. п.)

Сократится экспорт транспортных услуг – сектор железнодорожных и авиаперевозок потеряет от \$10 млн до \$25–30 млн и \$200–550 млн соответственно в зависимости от масштаба и срока сокращения поездок. Экспорт и импорт туристических услуг сократятся почти одинаково, считают аналитики ЦМАКПа.

Также увеличится отток капитала – по прогнозу ЦМАКПа, на \$5–10 млрд из-за роста выплат по внешнему корпоративному долгу и осложнению его рефинансирования. При негативном развитии сценария – еще большем падении глобальных рынков и рубля – пострадать может более широкий круг отраслей: в ситуации неопределенности и резких изменений курса валюты снижается спрос на инвестиционные товары, а также рентабельность бизнесов, зависящих от импорта, перечисляет Евдокимова. Компании, вероятнее всего, начнут сокращать инвестиции в условиях более медленного, чем ожидалось, снижения ключевой ставки Центробанком, прогнозируют эксперты ЦМАКПа, в случае негативного сценария они могут сильно упасть – на 6–6,4% в 2020 г.

Всего в 2020 г. рост экономики потеряет 0,1–0,3 п. п., если вспышка вируса прекратится ко II кварталу, подсчитали аналитики ЦМАКПа, а более активное распространение вируса может вычесть из роста ВВП уже 0,4–0,7 п. п. – при таком сценарии сокращение экспорта станет главным фактором, мешающим экономике восстанавливаться.

Смягчить удар и поддержать экономику поможет увеличение внутреннего спроса благодаря ускорению роста зарплат и бюджетных расходов, пишут аналитики Центробанка. Окажет поддержку и замедление роста импорта из-за ослабления рубля и сокращения ввоза товаров из Китая (импорт снижает чистый экспорт, что негативно влияет на рост ВВП), указывает замдиректора ЦМАКПа Владимир Сальников.

Вирус может обнулить эффект от обещанных Путиным мер социальной поддержки, предупреждали аналитики Citі. Падение цен на нефть может замедлить рост российского ВВП на 0,28 п. п. (до 1,72%), предложение Путина увеличить социальную поддержку населения ускорило бы его на 0,24 п. п. при условии, что все полученные деньги семьи потратят.

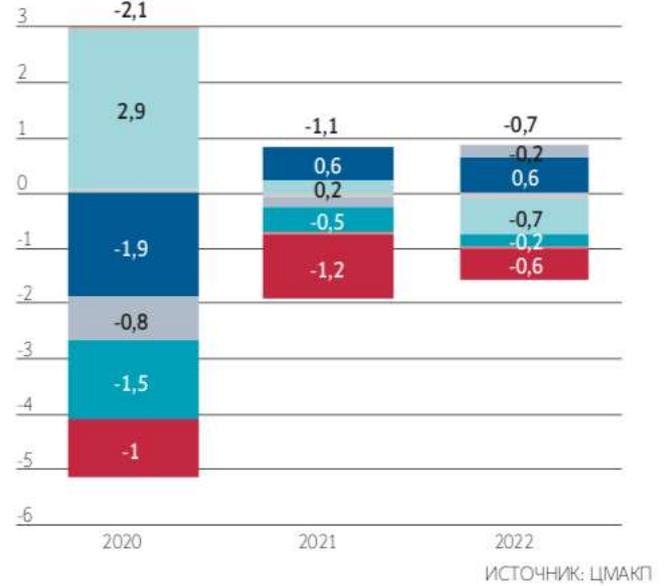
### Как повлияет вирус на российскую экономику

процентных пунктов ВВП

#### БАЗОВЫЙ СЦЕНАРИЙ



#### КРИЗИСНЫЙ СЦЕНАРИЙ



ИСТОЧНИК: ЦМАКП

Этот год окажется трудным для российского ипотечного рынка, предупреждает рейтинговое агентство «Эксперт РА». Из-за замедления экономического роста и инфляционных рисков средняя ставка ипотеки может вернуться к уровню 10% годовых, выдачи – снизиться на 10–12% – таков наиболее вероятный сценарий в его исследовании.

Ипотека дешеветь с мая 2019 года по мере снижения ключевой ставки ЦБ. Пик ставки выданной в течение месяца ипотеки – 10,56% годовых – пришелся на апрель 2019 г., а к 1 февраля она достигла 8,79%. Но в середине марта после резкого ухудшения ситуации на финансовом рынке и ослабления рубля произошел разворот. За последние две недели ставки на 0,5–1,5 процентного пункта уже повысили «Юникредит банк», «Росбанк дом», Райффайзенбанк, Дом.РФ, «Открытие», Газпромбанк и Транскапиталбанк.

Из-за высокой неопределенности аналитики «Эксперт РА» смоделировали три сценария. Наиболее вероятный, по их мнению, предполагает рост инфляции выше 4% и, как следствие, повышение ключевой ставки до 7–7,5% годовых (при среднегодовой цене нефти Brent \$40–45 за баррель). В таком случае рост доходностей ОФЗ и стоимости фондирования для банков приведет к увеличению ставок ипотеки до 10%, причем с большой вероятностью уже в первой половине года.

Выдачи ипотеки из-за роста ставок и снижения реальных доходов населения могут сократиться на 10–12% к прошлому году до 2,5–2,6 трлн руб. Замедление рынка будет длиться второй год подряд: в 2019 г. из-за высоких ставок в начале года, роста цен на недвижимость и сокращения выдач с низким первоначальным взносом банки оформили на 5% меньше кредитов в денежном выражении, чем годом ранее, – на 2,8 трлн руб.

Одновременно серьезным вызовом для банков станет ухудшение качества ипотечного портфеля из-за снижения платежеспособности населения на фоне общего спада в экономике, роста цен и сокращения рабочих мест в отраслях, наиболее подверженных влиянию коронавируса, пишут аналитики «Эксперт РА». Агентство ждет роста просроченной задолженности по ипотеке в пределах 5–10% в течение года, но ее доля не превысит 1,5% портфеля (0,9% на 1 февраля). Поддержать качество портфеля и

повысить доверие к ипотеке в целом должны ипотечные каникулы, закон о которых вступил в силу в прошлом году, надеются аналитики.

Более позитивный сценарий: быстро заключается новое соглашение ОПЕК+, мартовский обвал рубля не приведет к скачку инфляции и, как следствие, росту ключевой ставки. Выдачи в таком случае могут вырасти на 10–15% до 3,1–3,2 трлн руб., а средневзвешенная ставка – снизиться до 8,5% годовых к концу года. При этом основной вклад в ее снижение внесут кредиты по госпрограммам со ставками 2–5%.

Прогнозы ставок сейчас едва ли могут быть точными, сомневается директор группы рейтингов финансовых институтов АКРА Валерий Пивень, стоимость ипотеки будет зависеть прежде всего от длительности периода турбулентности на рынках и от того, как распространение вируса скажется на готовности людей к крупным тратам.

Сохранение ключевой ставки ЦБ 20 марта сдержало повсеместный рост ипотечных ставок (для многих банков это основной ориентир), однако ухудшение условий привлечения долгосрочного финансирования в сложной обстановке может привести к повышению ставок, говорит аналитик Moody's Мария Малюкова.<sup>10</sup>

ЦБ остановился на решении не изменять ставку в 6%. Как объяснила председатель ЦБ Эльвира Набиуллина, сработали балансировка краткосрочных проинфляционных и среднесрочных дезинфляционных факторов, а также высокий уровень неопределенности.

Набиуллина не ожидает рецессии в российской экономике: «Темпы роста во II квартале могут замедляться и будут, скорее всего, меньше, чем в I квартале, но годовые темпы будут оставаться в положительной зоне. В III квартале ожидается стабилизация».

С Набиуллиной не согласен главный экономист BCS Global Markets Владимир Тихомиров – он ожидает снижения ВВП на 2,7% в 2020 г. По его мнению, Россия, как и другие страны, не избежит закрытия отраслей и принудительной остановки предприятий из-за коронавируса, повлияет на ВВП и ценовая война на рынке нефти, и подавленный мировой спрос.

Другие аналитики не так пессимистичны. Минимальную динамику ВВП – минус 1% за год, если будет введен карантин, – предсказывает Bank of America. «Ренессанс капитал» пишет о минус 0,8%, если цена на нефть снизится до \$20 за баррель, а если будет около \$30, то ВВП покажет рост в 0,6%. Без карантина Bank of America обещает нулевую динамику ВВП.

Говоря об инфляции, председатель ЦБ прогнозировала максимум в I квартале 2021 г. – показатель незначительно превысит целевые 4%. В феврале инфляция замедлилась до 2,3% в годовом выражении, по данным Минэкономразвития.

В апреле ЦБ может пересмотреть прогноз инфляции на 2020 г. до 4,5–5%, предполагает главный экономист «ВТБ капитала» Александр Исаков. Прогноз «Ренессанс капитала» – 5% на конец 2020 г.

Набиуллина допускает, что спрос понизится и дезинфляционные факторы будут преобладать. Но пока преобладают проинфляционные – нестабильность финансовых рынков, повышение ставки с повестки не снято и может рассматриваться на ближайших заседаниях ЦБ, предупредила она.

В базовом сценарии «Ренессанс капитал» прогнозирует рост ставки до 6,25%, а если цена на нефть и курс рубля будут такими, как сейчас, то и 7% к концу 2020 г.

Как только ситуация на финансовых рынках стабилизируется, ЦБ может возобновить снижение ставки, прогнозирует директор аналитического департамента Локо-банка Кирилл Тремасов.

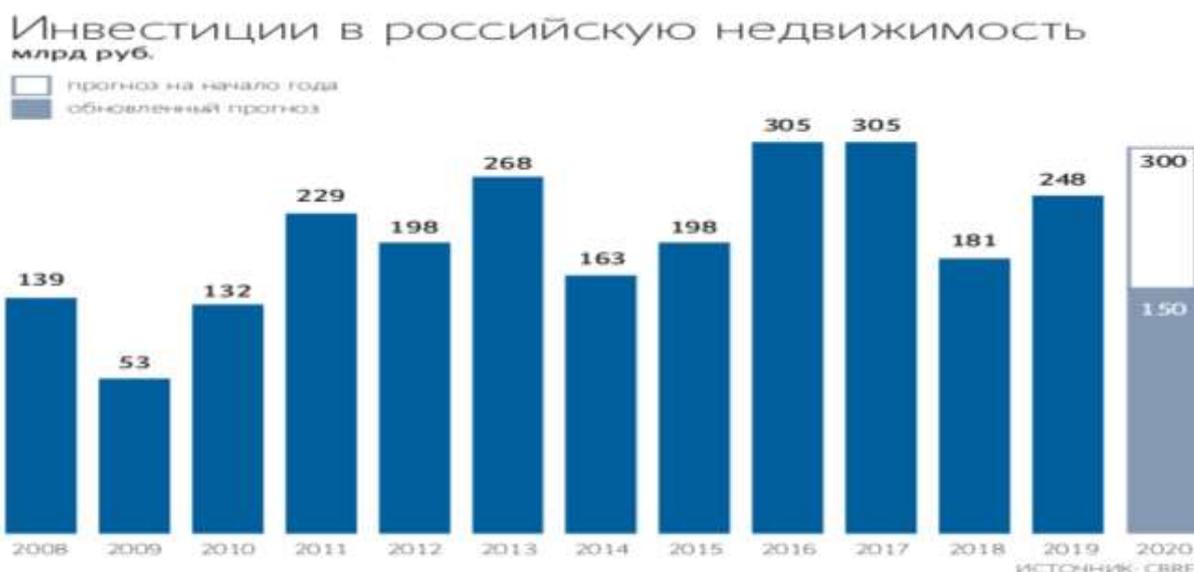
---

<sup>10</sup> [https://www.vedomosti.ru/personal\\_finance/articles/2020/03/25/826241-rost-ipotechnih](https://www.vedomosti.ru/personal_finance/articles/2020/03/25/826241-rost-ipotechnih)

ЦБ возьмет еще одну паузу в апреле, тогда как во втором полугодии может открыться окно для понижения ставки, солидарны аналитики Альфа-банка.<sup>11</sup>

## 2.1. Инвестиции в недвижимость

Консалтинговая компания CBRE пересмотрела прогноз инвестиций в коммерческую недвижимость на 2020 г. Изначально она ждала, что за год инвесторы потратят на покупку офисов, торговых центров и складов около 300 млрд руб. Новый прогноз – около 150 млрд руб., или примерно \$1,9 млрд по курсу ЦБ на 27 марта.



Это будет самый низкий показатель за 10 лет. В 2010 г. инвесторы, по данным CBRE, вложили в коммерческую недвижимость 132 млрд руб. И даже в кризисный 2014 год они вложили 163 млрд руб.

Число сделок во II квартале будет минимально, прогнозирует старший директор отдела рынков капитала и инвестиций CBRE Ирина Ушакова. Деловая активность возобновится лишь во втором полугодии, если эпидемия коронавируса не затянется, рассуждает она: но в любом случае экономическая неопределенность скажется на решениях инвесторов, поэтому CBRE и снизила прогноз.

Снижения инвестиций ждут и другие эксперты. Вложения в офисы, склады и торговые центры составят \$2–3 млрд за 2020 г., раньше ожидалось около \$4 млрд, говорит управляющий партнер S.A. Ricci Алексей Богданов. На 20–35% до \$2–2,5 млрд ждет падения директор практики по сопровождению сделок в области недвижимости PwC Саян Цыренов. Оценка руководителя отдела исследований JLL Владислава Фадеева – \$4 млрд вместо \$4,5 млрд, но цифра не окончательная.

Ситуация быстро меняется, многое зависит от того, как быстро экономика начнет восстанавливаться, объясняет Фадеев. Он надеется, что активность на рынке возобновится уже во второй половине 2020 г., но, если ограничительные меры для борьбы с коронавирусом затянутся, инвестиции будут небольшими, сделки перенесутся на 2021 г.

Прошлые прогнозы нерелевантны, говорит руководитель департамента исследований и аналитики по Восточной Европе Cushman & Wakefield Денис Соколов. Новых он не делает – не ясно, как продолжительна и сильна будет рецессия. По этой же

<sup>11</sup> <https://www.vedomosti.ru/economics/articles/2020/03/22/825869-tsentrбанк-stavki>

причине пока не пересматривала прогноз и ILM, говорит ее управляющий партнер Андрей Лукашев. По его словам, переговоры по всем крупным сделкам остановились.

Среди ожидавшихся в этом году крупных сделок – покупка владельцем группы «Гранель» Ильшатом Нигматуллиным торговых центров Atrium Real Estate. Группа PPF Real Estate планировала купить бизнес-центры «Гоголевский, 11» и «Пушкинский дом». Представитель Нигматуллина утверждает, что сделка идет. Представитель PPF Real Estate от комментариев отказался.

Несмотря на самоизоляцию, активность на рынке крайне высока, утверждает директор российского представительства Rossmils Алексей Могила. У населения и банков скопилось много свободных средств, а инвестиционных инструментов становится меньше, рассказывает он: к нему обращается много частных инвесторов, которые хотят вложиться в коммерческую недвижимость и промышленные активы. Перенос сделок, по его мнению, возможен, если банки, чьи сотрудники работают удаленно, не смогут кредитовать и оформлять сделки.<sup>12</sup>

## 4.2. Рынок жилой недвижимости г. Москвы

### *Классификация объекта жилой недвижимости<sup>13</sup>.*

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.

**Класс «элит».** В настоящее время в г. Москве для жилых домов элитного класса применяются следующие основные требования:

- расположение в престижных районах города (центр, запад, юго-запад);
- однородный социальный состав жильцов. В подобных домах соблюдается тщательный отбор жильцов ещё на стадии строительства и первичной продажи квартир с целью формирования равноценного социального окружения, а в некоторых домах – избранности живущих;
- недавний год постройки;
- индивидуальный архитектурный проект от известного архитектора, часто с мировым именем;
- основной материал, используемый при строительстве, - кирпич или монолит;
- подземный гараж для жильцов;
- благоустроенный внутренний двор, огороженная территория;
- объекты социальной инфраструктуры (детский сад, фитнес-центр, комбинат бытовых

<sup>12</sup> <https://www.vedomosti.ru/realty/articles/2020/03/26/826369-kommercheskuyu>

<sup>13</sup> 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).

услуг, центральная рецепция и т.д.), размещенные непосредственно в жилом комплексе;

- круглосуточная профессиональная вооруженная охрана;
- отделка эксклюзивными материалами;
- индивидуальная тепловая подстанция и минимум два независимых источника электроснабжения для каждого дома;
- центральное кондиционирование.

**Класс «бизнес».** Для того, чтобы жилой комплекс был отнесён к бизнес-классу, он должен соответствовать следующим требованиям:

- расположение в престижных районах города или вблизи уникальных природных условий (Национальный парк «Лосиный остров», лесопарк Измайлово и т.п.);
- равноценное соседское окружение. В домах бизнес-класса требования к единообразию жильцов менее жесткие, чем в домах класса «элит», основным отборочным ситом является цена на квартиры;
- индивидуальный архитектурный проект, но в отличие от элитного жилья к проектированию допускаются не только известные архитекторы;
- недавний год постройки;
- основной материал, используемый при строительстве, - кирпич и монолит;
- подземный гараж для жильцов, но одно машиноместо в нем приходится на большее количество квадратных метров жилой площади;
- благоустроенный внутренний двор, огороженная территория;
- допускается размещение меньшего количества объекта социальной инфраструктуры непосредственно в доме. Обязательно лишь наличие центральной рецепции, комбината бытовых услуг;
- круглосуточная профессиональная вооруженная охрана;
- отделка высококачественными материалами;
- собственный источник энергоснабжения;
- центральное кондиционирование.

Набор характеристик домов бизнес-класса аналогичен показателям домов класса «элит», но требования, предъявляемые по данным параметрам, менее жесткие.

**Класс «улучшенные эконом».** Основная мотивация покупателей жилья класса «улучшенный эконом» - желание приобрести квартиру лучшего качества, чем эконом-класса, при отсутствии свободных финансовых средств на бизнес-класс. Исходя из этой мотивации, выдвигаются и требования к многоквартирным домам данного класса:

- расположение в отдалённых спальных районах города или в ближайших пригородах, но с хорошей транспортной доступностью;
- отсутствие отбора социального окружения;
- стандартный архитектурный проект массовой застройки;
- недавний год постройки или знаковые здания советского времени;
- основной материал, используемый при строительстве, - панель, кирпич улучшенного качества;
- общие площади квартир не превышают 160 кв.м.

**Класс «эконом».** Основными владельцами жилой площади в многоквартирных домах эконом-класса являются люди, нуждающиеся в собственной квартире. В большом проценте случаев при приобретении подобного жилья речь идёт даже не об улучшении жилищных условий, а просто об обладании отдельной квартирой. Соответственно, и требования, предъявляемые к подобным домам, минимальны:

- расположение в отдаленных спальных районах города или в ближайших пригородах;
- стандартный архитектурный проект массовой застройки;
- основной материал, используемый при строительстве, - панель, кирпич;
- общие площади квартир не превышают 160 кв.м.

### ***Текущая ситуация на рынке вторичной жилой недвижимости***

Главной жертвой коронавируса на рынке недвижимости станет «вторичка». Например, в первую половину первой карантинной недели количество поступивших в «Инком» звонков было в 5 раз меньше, чем в обычный период (как месяцем, так и годом ранее). Сделки в первую неделю карантина проходили, но единичные.

### ***Строительство.<sup>14</sup>***

В регионах России могут остановить строительные работы вслед за Москвой и Подмосковьем, сообщил президент Национального объединения строителей (НОСТРОЙ) Антон Глушков в ходе видеоконференции в ситуационном центре организации.

«Эпидемиологический порог в разных субъектах измеряется разными величинами, негативными лидерами здесь, к сожалению, являются Москва и Московская область, где фактически деятельность строительных организаций остановлена. Я думаю, что подобная практика распространится на многие субъекты РФ, но как долго она продержится, зависит от тех мер, которые мы будем приниматься на строительных объектах», — цитирует Глушкова ИА «Интерфакс».

В свою очередь исполнительный директор НОСТРОЙ Виктор Прядеин отметил, что органы региональной власти уже вводят ряд ограничений для строительной отрасли.

В 25 субъектах строительство можно проводить только в том случае, если компания включена в списки, утверждаемые органами власти, а в 38 субъектах уже ввели дополнительные ограничения на перемещения.

В связи с эпидемией коронавируса московские власти приняли решение временно приостановить работу практически всех организаций и предприятий в городе. Среди прочего приостанавливается выполнение строительных (ремонтных) работ, за исключением строительства медицинских объектов, а также работ непрерывного цикла в строительстве и обслуживании метро, железнодорожного, наземного общественного транспорта и аэропортов. Таким образом, в Москве временно приостанавливается строительство жилья. Ограничения вводятся на неделю, 13 по 19 апреля, с возможным продлением. Аналогичные меры приняты и в Подмосковье.

### ***Спрос***

Количество просмотров квартир только за первую неделю карантина сократилось в разы. Большинство клиентов по понятным причинам предпочитают на время отложить покупку или аренду жилья, констатируют риелторы.<sup>15</sup>

Спрос на рынке «вторички» и аренды резко упал, однако все еще есть граждане, которым купить или арендовать квартиру нужно срочно. Особенно много таковых среди покупателей-ипотечников.

Росреестр работает только онлайн. Запросить и даже получить необходимые выписки (например, из ЕГРН) онлайн еще можно, но зарегистрировать переход права собственности на вторичную квартиру – по факту нет. Теоритически такая возможность имеется – через сайт Росреестра при наличии усиленной электронной подписи у сторон сделки. В результате именно регистрация сделок в Росреестре стала основной технической проблемой вторичного рынка в период карантина.

<sup>14</sup> <https://www.irm.ru/news/134399.html>

<sup>15</sup> <https://www.irm.ru/articles/40997.html>

Нерешенных проблем очень много. «Например, перестали быть единичными следующие случаи: клиент продал квартиру, из которой ему нужно выезжать согласно подписанному договору, но он не может приобрести новое жилье, потому что нельзя снять деньги, поступившие на его банковский счет, так как на руках нет документов, подтверждающих, что сделка зарегистрирована. Все это только усугубляет социальную напряженность, что, конечно же, недопустимо в нашей и без того непростой ситуации», - подчеркивает Ольга Власова, Ольга Власова, вице-президент Гильдии риелторов Московской области (ГРМО), гендиректор АН «Удачный выбор» (Московская область).<sup>16</sup>

Несмотря на введение властями режима карантина, март этого года по уровню актуального спроса оказался для сегмента более успешным, чем аналогичный месяц 2019-го – на 12%, говорится в сообщении компании «ИНКОМ-Недвижимость».

Что же касается обращений клиентов в компанию по вопросам купли-продажи жилья (звонки, заявки на подбор квартиры и т.п.), то за вторую половину марта их количество выросло на 40% относительно первых двух недель месяца.

При этом даже в первую неделю карантина во вторичном сегменте проходили операции по купле-продаже жилья – правда, они были единичными. Сейчас в большинстве своем продолжают работать банки, выдающие одобрение на получение ипотеки, а также частные нотариусы.

Количество обращений в компанию до наступления периода самоизоляции также было весьма высоким, более того, число онлайн-консультаций в первые два дня карантина выросло на 20% относительно обычной рабочей недели. Однако сейчас потенциальный спрос идет на спад – после официального продления карантина до 30 апреля многие продавцы и покупатели отложили решение квартирного вопроса».

По мнению экспертов «ИНКОМ-Недвижимость», экономические последствия продолжительного карантина скажутся, в том числе, на количестве операций по купле-продаже жилья.<sup>17</sup>

### ***Предложение***

На сегодняшний день на вторичном рынке мы видим разнонаправленные действия покупателей и продавцов, делится наблюдением директор офиса продаж вторичной недвижимости Est-a-Tet Юлия Дымова. Продавцы сейчас не готовы к экспериментам, они снимают объекты с продажи на период самоизоляции или просто до наступления более спокойных времен. Спрос существенно превышает предложение, констатирует эксперт.

В ЦИАН отмечают, что несмотря на высокий спрос на вторичное жилье, около 5% продавцов в городах-миллионниках взяли паузу и сняли квартиры с продажи.

### ***Цены***

По оценкам экспертов «Открытие Research» (аналитическое управление банка «Открытие»), к концу 2020 года из-за пандемии коронавируса цены на жилье в Москве и России, в зависимости от сроков восстановления рынка, могут упасть на 5-15%, сообщается в пресс-релизе компании.

В условиях введенного в России режима продления нерабочего времени до 30 апреля 2020 года включительно и карантинных режимов из-за пандемии коронавируса, застройщики закрывают офисы продаж и переходят на онлайн-консультации и сделки.

Поддерживающим рынок недвижимости и ипотеки фактором может выступить стимулирование спроса застройщиками и государством через субсидирование ипотеки, льготные кредиты, рассрочки и другие меры.<sup>18</sup>

---

<sup>16</sup> <https://www.irm.ru/articles/40997.html>

<sup>17</sup> <https://www.irm.ru/news/134290.html>

<sup>18</sup> <https://www.irm.ru/news/134299.html>

В компании "Метриум" сообщили, что уже в феврале средняя стоимость предложения квартир составляла около 210 тыс. рублей за квадратный метр, что на 1,5% больше январских показателей.

При этом, по ее словам, не все продавцы в сложившейся экономической ситуации готовы моментально выходить на сделку, собственники предпочитают подождать несколько недель, чтобы оценить, как будут развиваться события на рынке.

В свою очередь, аналитики ЦИАН считают, что курсовые колебания оказали давление на среднюю стоимость квадратного метра в городах-миллионниках и привели к ее снижению. По их оценке, максимальное падение цен зафиксировано в Москве, где средняя стоимость квадратного метра снизилась на 2,1% после подорожания доллара. В целом по стране цена снизилась на 1% (до 77,8 тыс. рублей). Эксперты компании связывают отрицательную ценовую динамику со стремлением продавцов найти покупателя до возможного удорожания ипотеки, которое может произойти из-за поднятия ключевой ставки ЦБ.

В свою очередь, в компании "НДВ-Супермаркет Недвижимости" пока не увидели серьезных изменений в стоимости вторичного жилья. Мищенко отмечает, что в сложившейся ситуации около 3-5% продавцов приняли решение о снятии с реализации своего жилья. "Преимущественно сняли те, кто проживает в продаваемой квартире совместно с пожилыми людьми или детьми", — добавила она.

В "Миэль" считают, что экономическая ситуация пока не отразилась на ценах вторички, поскольку продавцы оценивают реалии рынка.

В свою очередь, в Est-a-Tet сообщили, что практически половина всех объявлений были сняты с продажи, при этом самыми стойкими оказались продавцы квартир в домах под реновацию, которые до сих пор ждут покупателей. Дымова отметила, что объем сделок сейчас сохраняется на прежнем уровне из-за большого процента погрешности в виде возврата залогов.<sup>19</sup>

### **Прогноз**

Аналитики «Открытие Research» подготовили базовый и стрессовый сценарии развития ситуации на рынке недвижимости и ипотеки в 2020 году на фоне пандемии. В каждом из сценариев закладывается нынешняя продолжительность российских мер самоизоляции - один месяц, без их дальнейшего продления. В обоих сценариях карантинные меры сведут к минимуму объем сделок в период карантина в течение месяца. По завершении карантина спрос начнет восстанавливаться в зависимости от реализованного сценария. Отличие сценариев заключается в степени влияния карантинных мер на экономику. Если в базовом сценарии предполагается достаточно быстрое восстановление деловой активности и спроса, то в стрессовом заложен фактор вынужденных отпусков за свой счет и увеличение уровня безработицы.

В базовом сценарии на этапе восстановления после карантина можно ожидать средних темпов роста продаж. При таком развитии событий цены на жилье в столице в 2020 году могут упасть на 5-10%, а в целом по России падение может составить до 5%. Рынок ипотеки в этой ситуации может показать снижение выдачи на 20% по сравнению с 2019 г.

В стрессовом сценарии после завершения месяца карантина понадобится еще два месяца на возвращение страны к нормальной жизни. В этот период можно также ждать минимального количества сделок с жильем. Потом продажи будут расти низкими темпами, а цены по итогам года в Москве упадут на 10-15% относительно предыдущего года, а в РФ на 5-10%. Выдача ипотеки в этом сценарии может сократиться на 40%.

В обоих сценариях речь идет о ценах сделок, а не о ценах экспонируемых объектов. Снижение цен при этом будет не прямое, а через маркетинговые акции и скидки. Большой процент дисконта на цены в Москве объясняется высокой маржинальностью локального рынка, что дает

---

<sup>19</sup> <https://www.irm.ru/articles/40971.html>

больше гибкости в ценовой политике.<sup>20</sup>

### 4.3. Индикаторы рынка вторичной жилой недвижимости района Выхино-Жулебино

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

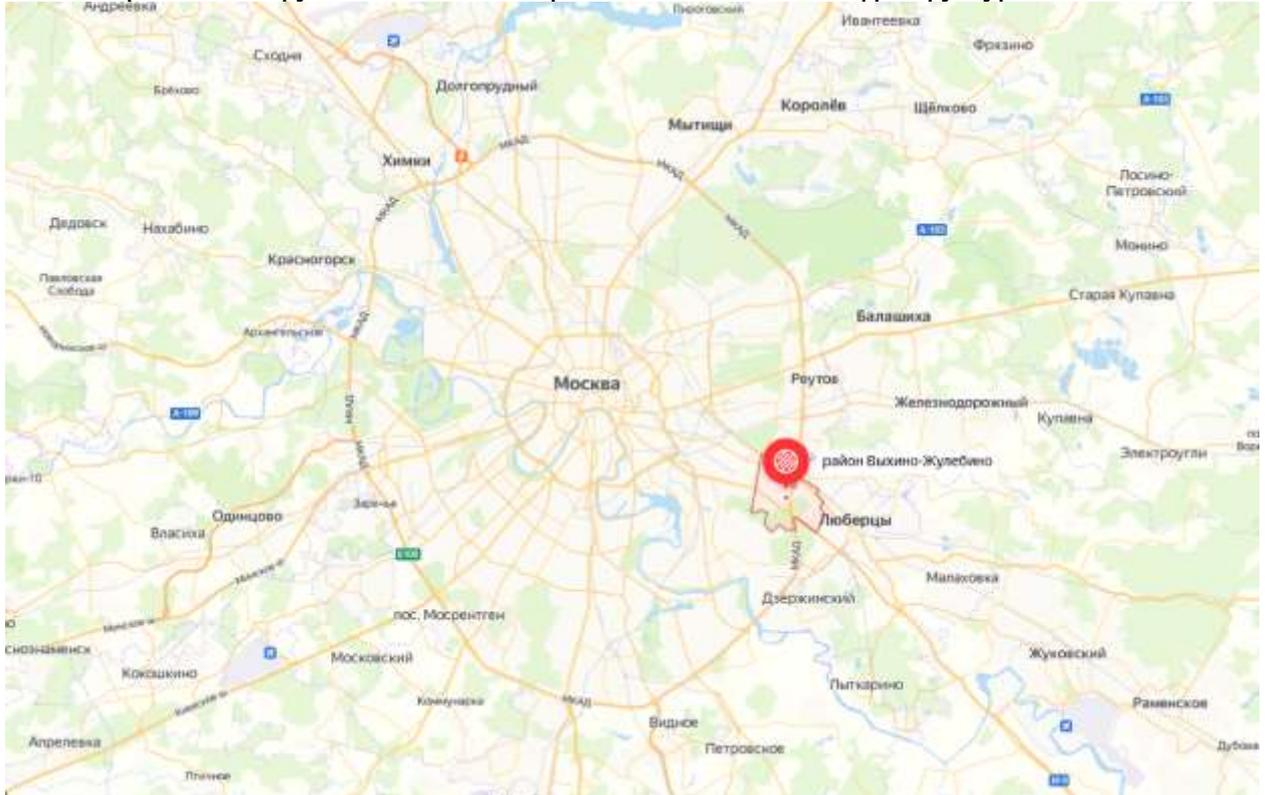


Рис. 3 Расположение района Выхино-Жулебино на карте г. Москвы

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.

<sup>20</sup> <https://www.irm.ru/news/134299.html>

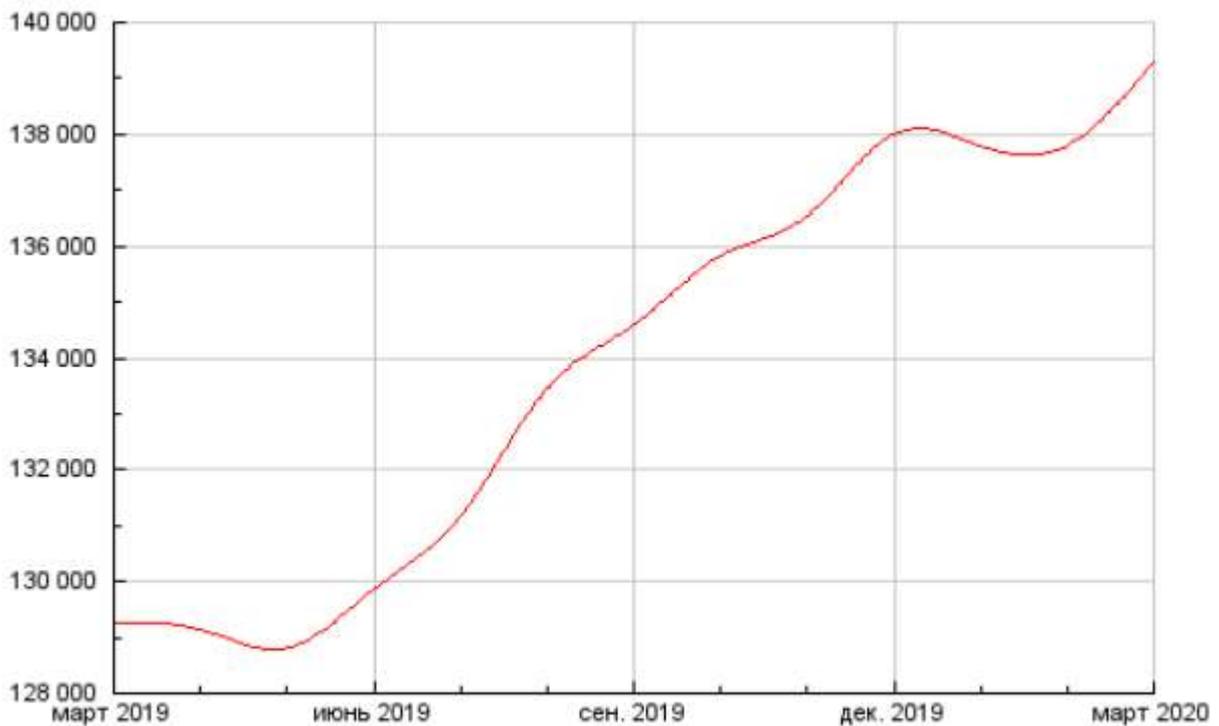


Рис. 4 Средний уровень цен на жильё в районе Выхино-Жулебино (руб./кв.м.)<sup>21</sup>

Диапазон цен предложений квартир класса «комфот» в данном районе на вторичном рынке по состоянию на март 2020 года составляет от 128 89 руб./кв.м. до 216 846 руб./кв.м НДС<sup>22</sup>. Ниже среднемосковского уровня цен на квартиры на 23,4%

#### 4.4. Анализ ценообразующих факторов на рынке жилой недвижимости (квартир)

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 покупателем, платеж эквивалентом денежных средств и т.п. Степень влияния зависит от конкретных условий финансирования.

<sup>21</sup> Источник: [https://www.irm.ru/geo/rayon\\_vykhino-zhulebino/](https://www.irm.ru/geo/rayon_vykhino-zhulebino/)

<sup>22</sup> База данных Циан.ру

**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 м<sup>2</sup>. 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.*

#### **4.5. Выводы по анализу рыночной ситуации**

Институт международных финансов (ИФ) снизил прогноз роста мирового ВВП с 2,6 до 1,6%, но с тех пор картина радикально изменилась - ценовая война ОПЕК и не-ОПЕК дестабилизировала и без того хрупкую ситуацию, а резкое падение цен на нефть и неопределенность из-за коронавируса привели к резкой остановке рынков капитала, пишет ИФ: новый прогноз роста мирового ВВП в 2020 г. – 0,4%.

Международное рейтинговое агентство Fitch вдвое снизило прогноз роста экономики России в 2020 г: если в декабре прошлого года эксперты прогнозировали рост российского ВВП на 2%, то

теперь прогноз снижен до 1%.

Снижение цен на нефть, ослабление рубля и ухудшившийся спрос на экспортируемые из России товары сокращают объем инвестиций. При этом во втором полугодии ожидается рост экономики из-за увеличения правительством капитальных расходов.

Прогнозируется рост инфляции выше 4% и, как следствие, повышение ключевой ставки до 7–7,5% годовых (при среднегодовой цене нефти Brent \$40–45 за баррель), что приведет к увеличению ставок ипотеки до 10%.

В текущих условиях рынок жилой вторичной недвижимости будет находиться под давлением снижения покупательской способности населения на фоне экономических последствий пандемии. Карантинные меры снизят посещаемость объектов и количество сделок на рынке недвижимости.

На вторичном рынке жилой недвижимости (квартир) наблюдается:

- высокий процент дисконта;
- спрос падает и существенно превышает предложение. Карантинные меры сведут к минимальному объёму сделок;
- прогнозируется падение цен;
- рынок ипотеки может показать снижение выдачи на 20% по сравнению с 2019 годом в базовом сценарии развития ситуации;

Объект оценки находится между Третьим Транспортным Кольцом и МКАДом. Здание, в котором расположен объект оценки, по своим характеристикам и принятой классификации относится к объектам жилой недвижимости класса «В».

*Источники информации:* Министерство экономического развития РФ (<http://economy.gov.ru/minec/>), интернет-портал о мировой экономике Ereport.ru, материалы базы данных о аренде и продажи недвижимости Cian.ru (<https://www.cian.ru/>), материалы сайта [www.im.ru](http://www.im.ru) и др.

## 5. 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. Поэтому принимаем использование данного объекта оценки в качестве жилья. В дальнейшем, при расчете стоимости, Оценщик исходил из предположения об эксплуатации объекта оценки согласно наиболее эффективному использованию.

## 6. ВЫБОР ПОДХОДОВ И МЕТОДОВ ОЦЕНКИ

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

### 6.1. 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. 5 Краткое описание методов оценки в рамках всех имеющихся подходов<sup>23</sup>

Метод	Краткое описание	Условия применения/ограничения по использованию
<b>Затратный подход</b>		
<b>Метод количественного обследования</b>	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
<b>Метод разбивки по компонентам</b>	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
<b>Метод сравнительной единицы</b>	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

<sup>23</sup> 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
<b>Метод объектов-аналогов</b>	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.
<b>Метод индексации затрат</b>	При использовании данного метода осуществляется применение базовой стоимости к современному уровню цен	Ограничений нет
<b>Сравнительный подход</b>		
<b>Качественные методы оценки</b>		
<b>Метод относительного сравнительного анализа</b>	<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>
<b>Метод экспертных оценок</b>		
<b>Количественные методы оценки</b>		
<b>Метод регрессионного анализа</b>	<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>
<b>Метод количественных корректировок</b>	<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>	
<b>Доходный подход</b>		

Метод	Краткое описание	Условия применения/ограничения по использованию
<b>Метод прямой капитализации</b>	Определение стоимости объекта недвижимости с использованием данного метода выполняется путем деления соответствующего рынку годового дохода от объекта на общую ставку капитализации, которая при этом определяется на основе анализа рыночных данных о соотношениях доходов и цен объекта недвижимости, аналогичных оцениваемому объекту	Метод применяется для оценки объекта недвижимости, не требующих значительных капитальных вложений в их ремонт или реконструкцию, фактическое использование которых соответствует их наиболее эффективному использованию
<b>Метод дисконтирования денежных потоков</b>	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
<b>Метод капитализации по расчетным моделям</b>	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

## 6.2. 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, по мнению Оценщика, некорректно вычленять стоимость строительства отдельно взятого помещения из общей стоимости здания. Это приведет к искаженному результату.

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

Расчет рыночной стоимости объекта оценки с использованием *Сравнительного подхода* должен базироваться на доступной и достоверной (проверяемой) для анализа информации о ценах и характеристиках объектов-аналогов. Данная информация, касающаяся сопоставимых 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 – жилое помещения - 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.*

## 7. 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;
- тип здания;
- расстояние до метро;
- этаж расположения;
- местоположение объекта;
- площадь объекта;
- уровень отделки.

### **7.1. 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)

### **7.2. Подбор аналогов для расчета рыночной стоимости объекта оценки**

На этапе сбора исходной информации, как правило, не удается 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 анализировались цены предложения, доступные из открытых источников – на сайтах риелторских компаний в сети «Интернет», работающих в сегменте жилой недвижимости.

### **7.3. 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. 6. Характеристики объектов аналогов

Наименование/значение показателя	Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3	Аналог 4	Аналог 5
Описание	Квартира в панельном доме				
Цена за 1 кв.м. без НДС	198 939	188 158	194 301	199 234	198 113
Адрес	г. Москва, улица Хлобыстова, 14К1	г. Москва, Ташкентская улица, 34К5	г. Москва, Самаркандский Бульвар 137А кв-л, к1	г. Москва, Лермонтовский проспект, 2К1, ш. Новорязанское (4 км до МКАД)	г. Москва, Тарханская улица, 1С1, ш. Новорязанское (3 км до МКАД)
Этаж расположения	17/17, Панельный	17/17, Панельный	5/21, Панельный	11/14, Панельный	1/12, Панельный
Тип дома	Панельный	Панельный	Панельный	Панельный	Панельный
Физическое состояние дома	хорошее	хорошее	хорошее	хорошее	хорошее
Площадь, м2	37,7	38	38,6	52,2	53
Качество отделки	Косметический	Косметический	Косметический	Евроремонт	Евроремонт
Расстояние до станции метро	м. Выхино (6 мин пешком)	м. Кузьминки (30 минут пешком)	м. Юго-Восточная (3 мин пешком)	м. Лермонтовский проспект (7 минут пешком)	м. Жулебино (3 мин пешком)
Источник информации	<a href="https://www.cian.ru/sale/flatt/213690774">https://www.cian.ru/sale/flatt/213690774</a>	<a href="https://www.cian.ru/sale/flatt/225042205">https://www.cian.ru/sale/flatt/225042205</a>	<a href="https://www.cian.ru/sale/flatt/227432382">https://www.cian.ru/sale/flatt/227432382</a>	<a href="https://www.cian.ru/sale/flatt/226294361">https://www.cian.ru/sale/flatt/226294361</a>	<a href="https://www.cian.ru/sale/flatt/225239888">https://www.cian.ru/sale/flatt/225239888</a>
Контакты	<a href="tel:+79670300130">+79670300130</a>	<a href="tel:+79255895963">+79255895963</a>	<a href="tel:+79035170111">+79035170111</a>	+79683853822	+79295175713

Табл. 7. Расчет рыночной стоимости объекта оценки сравнительным подходом

Элемент сравнения	Единица измерения	Объект оценки	Элемент сравнения				
			аналог 1	аналог 2	аналог 3	аналог 4	аналог 5
Цена за единицу площади	руб./кв.м.		198 939	188 158	194 301	199 234	198 113
<b>Оцениваемые права</b>		<b>собственность</b>	<b>собственность</b>	<b>собственность</b>	<b>собственность</b>	<b>собственность</b>	<b>собственность</b>
Корректировка	%		0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%
	руб./кв.м.		0	0	0	0	0
Скорректированная цена	руб./кв.м.		198 939	188 158	194 301	199 234	198 113
<b>Условия финансирования</b>		<b>собственные средства</b>					
Корректировка	%		0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%
	руб./кв.м.		0	0	0	0	0
Скорректированная цена	руб./кв.м.		198 939	188 158	194 301	199 234	198 113
<b>Условия продажи</b>		<b>без рассрочки</b>					
Корректировка	%		0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%
	руб./кв.м.		0	0	0	0	0
Скорректированная цена	руб./кв.м.		198 939	188 158	194 301	199 234	198 113
<b>Скидка на торг</b>							
Корректировка	%		<b>-8,2%</b>	<b>-8,2%</b>	<b>-8,2%</b>	<b>-8,2%</b>	<b>-8,2%</b>
	руб./кв.м.		-16 313	-15 429	-15 933	-16 337	-16 245
Скорректированная цена	руб./кв.м.		182 626	172 729	178 368	182 897	181 868
<b>Условия рынка (время предложения)</b>		<b>апр.20</b>	<b>апр.20</b>	<b>апр.20</b>	<b>апр.20</b>	<b>апр.20</b>	<b>апр.20</b>
Корректировка	%		0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%
	руб./кв.м.		0	0	0	0	0
Скорректированная цена	руб./кв.м.		182 626	172 729	178 368	182 897	181 868

Элемент сравнения	Единица измерения	Объект оценки	Элемент сравнения				
			аналог 1	аналог 2	аналог 3	аналог 4	аналог 5
<i>Местоположение</i>		г. Москва, Самаркандский бульв., квартал 137а, корп. 1	г. Москва, улица Хлобыстова, 14К1	г. Москва, Ташкентская улица, 34К5	г. Москва, Самаркандский Бульвар 137А кв-л, к1	г. Москва, Лермонтовский проспект, 2К1, ш. Новорязанское (4 км до МКАД)	г. Москва, Тарханская улица, 1С1, ш. Новорязанское (3 км до МКАД)
<i>Расстояние от метро</i>		м. Юго-Западная (6 минут пешком)	м. Выхино (6 мин пешком)	м. Кузьминки (30 минут пешком)	м. Юго-Восточная (3 мин пешком)	м. Лермонтовский проспект (7 минут пешком)	м. Жулебино (3 мин пешком)
Корректировка	%		0,0%	+8,0%	-12,0%	0,0%	-12,0%
	руб./кв.м.		0	13 818	-21 404	0	-21 824
Скорректированная цена	руб./кв.м.		182 626	186 547	156 964	182 897	160 044
<i>Тип здания</i>		<b>панель</b>	<b>панель</b>	<b>панель</b>	<b>панель</b>	<b>панель</b>	<b>панель</b>
Корректировка	%		0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%
	руб./кв.м.		0	0	0	0	0
Скорректированная цена	руб./кв.м.		182 626	186 547	156 964	182 897	160 044
<i>Физическое состояние дома</i>		<b>хорошее</b>	<b>хорошее</b>	<b>хорошее</b>	<b>хорошее</b>	<b>хорошее</b>	<b>хорошее</b>
Корректировка	%		0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%
	руб./кв.м.		0	0	0	0	0
Скорректированная цена	руб./кв.м.		182 626	186 547	156 964	182 897	160 044
<i>Общая площадь, кв.м.</i>		<b>38,7</b>	<b>37,7</b>	<b>38,0</b>	<b>38,6</b>	<b>52,2</b>	<b>53,0</b>
Корректировка	%		0,0%	0,0%	0,0%	+9,0%	+9,0%
	руб./кв.м.		0	0	0	16 461	14 404
Скорректированная цена	руб./кв.м.		182 626	186 547	156 964	199 358	174 448
<i>Этаж</i>		<b>20</b>	<b>17/17,</b>	<b>17/17,</b>	<b>5/21</b>	<b>11/14,</b>	<b>1/12</b>



## Оценка рыночной стоимости объекта недвижимости

Элемент сравнения	Единица измерения	Объект оценки	Элемент сравнения				
			аналог 1	аналог 2	аналог 3	аналог 4	аналог 5
Корректировка	%		+4,0%	+4,0%	0,0%	0,0%	+7,0%
	руб./кв.м.		7 305	7 462	0	0	12 211
Скорректированная цена	руб./кв.м.		189 931	194 009	156 964	199 358	186 659
<b>Качество отделки</b>		<b>современный</b>	<b>современный</b>	<b>современный</b>	<b>современный</b>	<b>Комфортный</b>	<b>Комфортный</b>
Корректировка	%		-	-	-	-	-
	руб./кв.м.		0	0	0	-3 540	-3 540
Скорректированная цена	руб./кв.м.		<b>189 931</b>	<b>194 009</b>	<b>156 964</b>	<b>195 818</b>	<b>183 119</b>
<b>Средняя стоимость 1 кв.м., округленно, руб.</b>			<b>183 968</b>				
<b>Рыночная стоимость, полученная в рамках сравнительного подхода, округленно, руб.</b>			<b>7 120 000,00</b>				

#### **7.4. 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.

Корректировка на торг на Оценщик ввел на основании исследования, представленного в «Справочник оценщика недвижимости-2019 «Квартиры», страница 284, таблица 145<sup>24</sup>. Показатель определен по верхней границе интервала в связи с рецессией в экономике и , связанном с этим, падением активности рынка жилой недвижимости.

---

<sup>24</sup> «Справочник оценщика недвижимости – 2019. Квартиры. Под редакцией Лейфера Л.А.», Нижний Новгород, 2019 год.

№	Категория городов	Расширенный интервал		
		Среднее значение		
1	Москва	6,2%	4,2%	8,2%
2	Санкт-Петербург	6,6%	4,3%	8,8%
3	города с численностью более 1 млн. чел. (кроме г. Москва и г. Санкт-Петербург)	5,5%	3,8%	7,2%
4	города с населением 500-1000 тыс. чел. и уровнем доходов выше среднего	5,2%	3,7%	6,7%
5	города с населением 500-1000 тыс. чел. и уровнем доходов ниже среднего	5,1%	3,1%	7,0%
6	города с населением до 500 тыс. чел. и уровнем доходов выше среднего	5,5%	3,6%	7,4%
7	города с населением до 500 тыс. чел. и уровнем доходов ниже среднего	5,7%	3,5%	7,8%
8	Курортные регионы	5,5%	3,5%	7,5%
9	Дальневосточные регионы	5,7%	3,6%	7,7%

**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 – 2019 «Квартиры», стр. 137, таблица 36.<sup>25</sup>

Расстояние до метро, мин/пешком	аналог				
	до 5	5-15	15-30	30-60	от 60 до 90
до 5	1,00	1,13	1,22	1,30	1,36
5-15	0,88	1,00	1,08	1,14	1,20
15-30	0,82	0,93	1,00	1,06	1,11
30-60	0,77	0,87	0,94	1,00	1,05
от 60 до 90	0,74	0,83	0,90	0,96	1,00

**Тип дома.** Материал стен жилого дома является одним из наиболее значимых ценообразующих факторов для потенциальных покупателей жилья. Этот фактор влияет на долговечность службы объекта, экологичность, на его тепло и шумоизоляционные характеристики.

Корректировка на тип дома представлена в исследовании, Л.А. Лейфера «Справочник оценщика недвижимости-2019 «Квартиры» на страницах 164, таблица 52<sup>26</sup>.

<sup>25</sup> «Справочник оценщика недвижимости – 2019. Квартиры. Под редакцией Лейфера Л.А.», Нижний Новгород, 2019 год.

<sup>26</sup> «Справочник оценщика недвижимости – 2019. Квартиры. Под редакцией Лейфера Л.А.», Нижний Новгород, 2019 год.

цены квартир для классов (групп): 1. Старый фонд, 2. Массовое жилье советской постройки, 3. Массовое современное жилье, 4. Жилье повышенной комфортности		Аналог		
		кирпичные стены	панельные/блочные стены	монолитные стены
объект оценки	кирпичные стены	1,00	1,08	1,04
	панельные/блочные стены	0,93	1,00	0,97
	монолитные стены	0,96	1,03	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-2019 «Квартиры», стр. 207, табл. 86<sup>27</sup>.

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	1,04	1,07
	последний этаж	0,96	1,00	1,03
	первый этаж	0,93	0,97	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-2019 «Квартиры», стр. 187, табл. 71<sup>28</sup>.

1. Старый фонд, 2. Массовое жилье советской постройки		аналог					
		<30	30-40	40-50	50-65	65-80	≥80
объект оценки	<30	1,00	1,03	1,07	1,11	1,16	1,18
	30-40	0,97	1,00	1,04	1,09	1,13	1,15
	40-50	0,93	0,96	1,00	1,04	1,08	1,10
	50-65	0,90	0,92	0,96	1,00	1,04	1,06
	65-80	0,86	0,89	0,92	0,96	1,00	1,02
	≥80	0,85	0,87	0,91	0,95	0,98	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.

<sup>27</sup> «Справочник оценщика недвижимости – 2019. Квартиры. Под редакцией Лейфера Л.А.», Нижний Новгород, 2019 год.

<sup>28</sup> «Справочник оценщика недвижимости – 2019. Квартиры. Под редакцией Лейфера Л.А.», Нижний Новгород, 2019 год.

Корректировка на физическое состояние дома представлена в исследовании, Л.А. Лейфера «Справочник оценщика недвижимости-2019 «Квартиры», стр. 220, табл. 99<sup>29</sup>.

1. Старый фонд, 2. Массовое жилье советской постройки, 3. Массовое современное жилье		аналог		
		хорошее	удовл.	неудовл.
объект оценки	хорошее	1,00	1,16	1,45
	удовл.	0,86	1,00	1,25
	неудовл.	0,69	0,80	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.

Корректировки на качество отделки Оценщик ввел на основании исследования, представленного в Справочнике оценщика недвижимости – 2019 стр. 236, таблица 107.<sup>30</sup>

Состояние отделки объекта		объект-аналог						
		Без отделки	Требует капитального ремонта	Под чистовую отделку	Требует косметического ремонта	Современный	Комфортный	Элитный
объект оценки	Без отделки	0	940	-4 789	-5 348	-9 862	-13 402	-22 086
	Требует капитального ремонта	-940	0	-5 728	-6 288	-10 802	-14 342	-23 026
	Под чистовую отделку	4 789	5 728	0	-560	-5 074	-8 614	-17 298
	Требует косметического ремонта	5 348	6 288	560	0	-4 514	-8 054	-16 738
	Современный	9 862	10 802	5 074	4 514	0	-3 540	-12 224
	Комфортный	13 402	14 342	8 614	8 054	3 540	0	-8 684
	Элитный	22 086	23 026	17 298	16 738	12 224	8 684	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;

$\sigma$  – среднеквадратичное отклонение;

$\bar{x}$  – среднеарифметическое;

$x_i$  –  $i$ -тое значение статистического ряда;

$n$  – количество членов ряда.

Табл. 8. Расчет коэффициента вариации

Наименование показателя	Значение
Средняя скорректированная стоимость, руб. за 1 кв. м.	<b>184 180</b>

<sup>29</sup> «Справочник оценщика недвижимости – 2019. Квартиры. Под редакцией Лейфера Л.А.», Нижний Новгород, 2019 год.

<sup>30</sup> «Справочник оценщика недвижимости – 2019. Квартиры. Под редакцией Лейфера Л.А.», Нижний Новгород, 2019 год.

Дисперсия (объекты аналоги)	251688777,8
Среднее квадратическое отклонение.	15864,7
V коэффициент вариации	<b>8,6%</b>

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 аналогов<sup>31</sup>

Учитывая, что значение коэффициента вариации меньше 10%, Оценщик счел возможным использовать данные для определения рыночной стоимости оцениваемого объекта.

---

<sup>31</sup> Соколов Г.А. Математическая статистика: учебник для вузов. – М. Экзамен, 2007., 432 с

## 8. 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. 9 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	7 120 000,00

Оценщик I категории



Токарев П.В.

## 9. СПИСОК ИСПОЛЬЗОВАННОЙ ЛИТЕРАТУРЫ И ИСТОЧНИКОВ ИНФОРМАЦИИ

1. «Справочник оценщика недвижимости – 2019. Квартиры. Под редакцией Лейфера Л.А.», Нижний Новгород, 2019 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

**7 000 000 Р** (125,071 руб/кв.м)

Средняя стоимость за квадратный метр: от 3 млн Р

**37,7 м²** (Общая)  
**19,1 м²** (Жилая)  
**7,3 м²** (Кухня)  
**17 из 17** (Этаж)  
**2012** (Построено)

Продать квартиру в доме ПМБТ с лучшей доступности от м. Выхино, или в Рязанской проспекте в квартале по соседству лучше вариант (лучшая стоимость в доме, 1 собственник, рядом от суд, складываемая, очень хорошая парковка для аренды).

**Узнайте больше**  
 Наиболее полная информация находится у владельца объявления.

**Алексей Кошечко**  
 Е-mail: alexko@yandex.ru

**ИЖ-4-мил Арктикам**  
 Отдел до 30% от 30 апреля! Две спальни, большая кухня и ванная комната. Сильно развитый паркетный пол, новая сантехника и новая сантехника на кухне и в ванной.

**ИЖ-СВБОРОМ**  
 Это квартира от 14,9 млн руб. В центре Восточного района Москвы! Современный дизайн интерьера, отличная парковка, развитая инфраструктура района.

**7 290 000 Р** (121,042 руб/кв.м)

Средняя стоимость за квадратный метр: от 8,21 млн Р

**38 м²** (Общая)  
**19 м²** (Жилая)  
**8,5 м²** (Кухня)  
**17 из 17** (Этаж)  
**2003** (Построено)

Квартира в хорошем доме с чистыми, ровными подъездами и двором, в 200 м от Рязанского парка, отросшие партерные, шаговая доступность до метро, Свободная продажа. В собственности более 5 лет.

**Узнайте больше**  
 Наиболее полная информация находится у владельца объявления.

**Андрей Петин**  
 Е-mail: petin@yandex.ru

**ИЖ West Berlin**  
 Этот проект имеет корпус! Современный дизайн, ванная комната, отличная парковка.

**ИЖ-СВБОРОМ**  
 Это квартира от 14,9 млн руб. В центре Восточного района Москвы! Современный дизайн интерьера, отличная парковка, развитая инфраструктура района.

**ИЖ-321**  
 Современный дизайн интерьера, отличная парковка, развитая инфраструктура района.

**7 150 000 Р** (131 037 руб/кв.м)

Средняя ставка за прошлый месяц - 8,21%

**11 этаж**

38,6 м<sup>2</sup> - Общая  
19,7 м<sup>2</sup> - Жилая  
9 м<sup>2</sup> - Кухня  
5 из 21 - Этаж  
1996 - Построено

**СВОБОДНАЯ ПРОДАЖА!** Основание права - договор купли-продажи (Колма 11 лет назад). Старый собственник. Квартира расположена в спальном районе на 5м этаже, хорошие соседи и соседство. Окна во двор. Чистый подъезд без посторонних парков. Центр Самарского Бульвара. Все необходимое в шаговой доступности. Уютное, барное, уютное, детский сад, начальная школа, детский сад, детский садик, детский садик и многое другое. Отличный этаж и быстрый выход на дорогу!

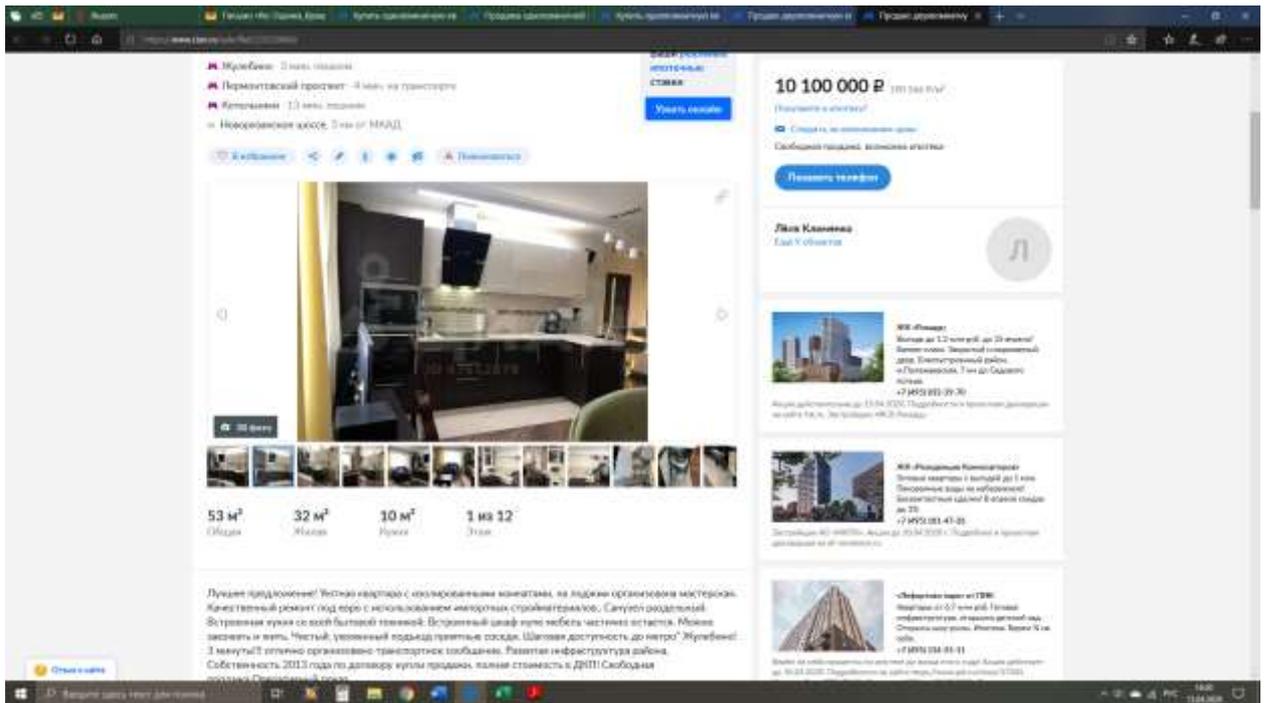
**9 990 000 Р** (131 377 руб/кв.м)

Средняя ставка за прошлый месяц - 8,21%

**14 этаж**

52,2 м<sup>2</sup> - Общая  
30,4 м<sup>2</sup> - Жилая  
8,5 м<sup>2</sup> - Кухня  
11 из 14 - Этаж  
1995 - Построено

Продать уютное, теплая 2+к квартира наряду с качественным оборудованием на 11 этаже, который делит для себя. Комнаты ИЗОБРАННЫЕ (17,2 + 13,2 кв.м), кухня 9,3 кв.м, общая площадь 52,2 кв.м, апартаментный уютный балкон, обшитый дорогой вагонкой, окна выходят во двор, приятные, теплые соседи (все собственники). Были капитальный ремонт 3 года назад, замена всякой электрики, сантехники, выравнивание стен, пола и потолка, тройные стеклопакеты, новая дверь, теплый пол в ванной комнате, входы джуковые освещение.



**10 100 000 Р** (101 000 руб/м²)

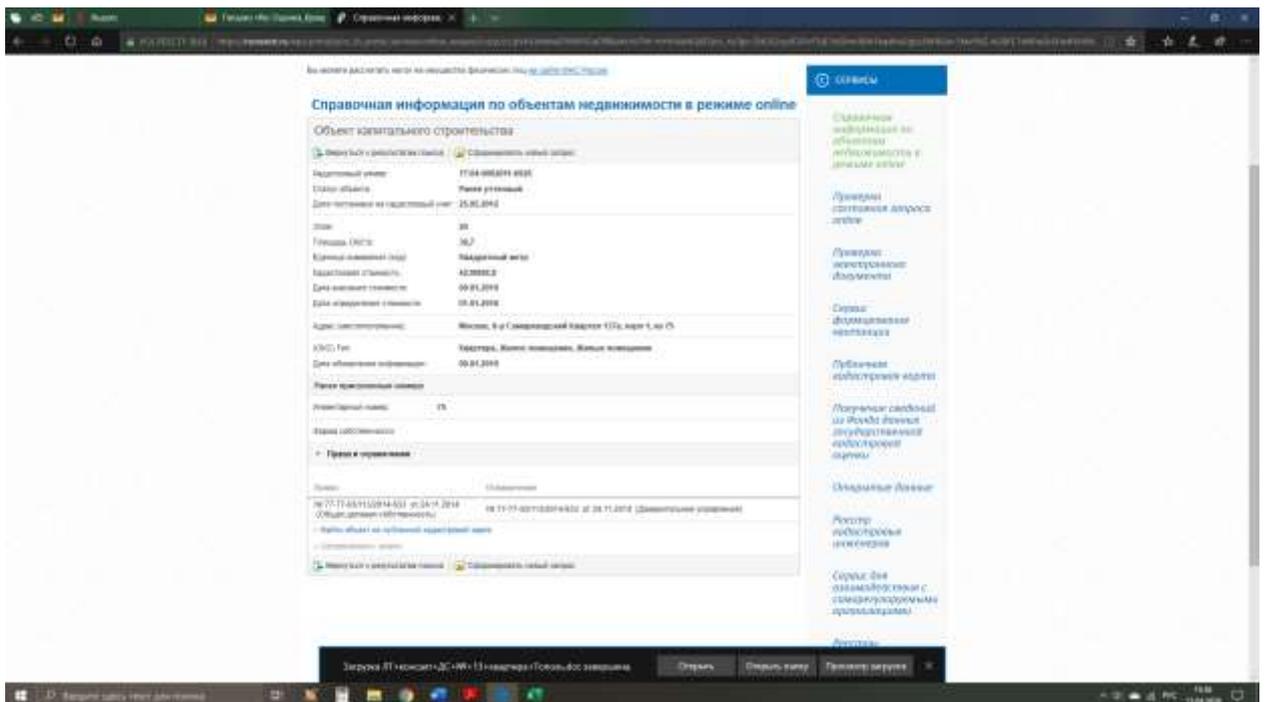
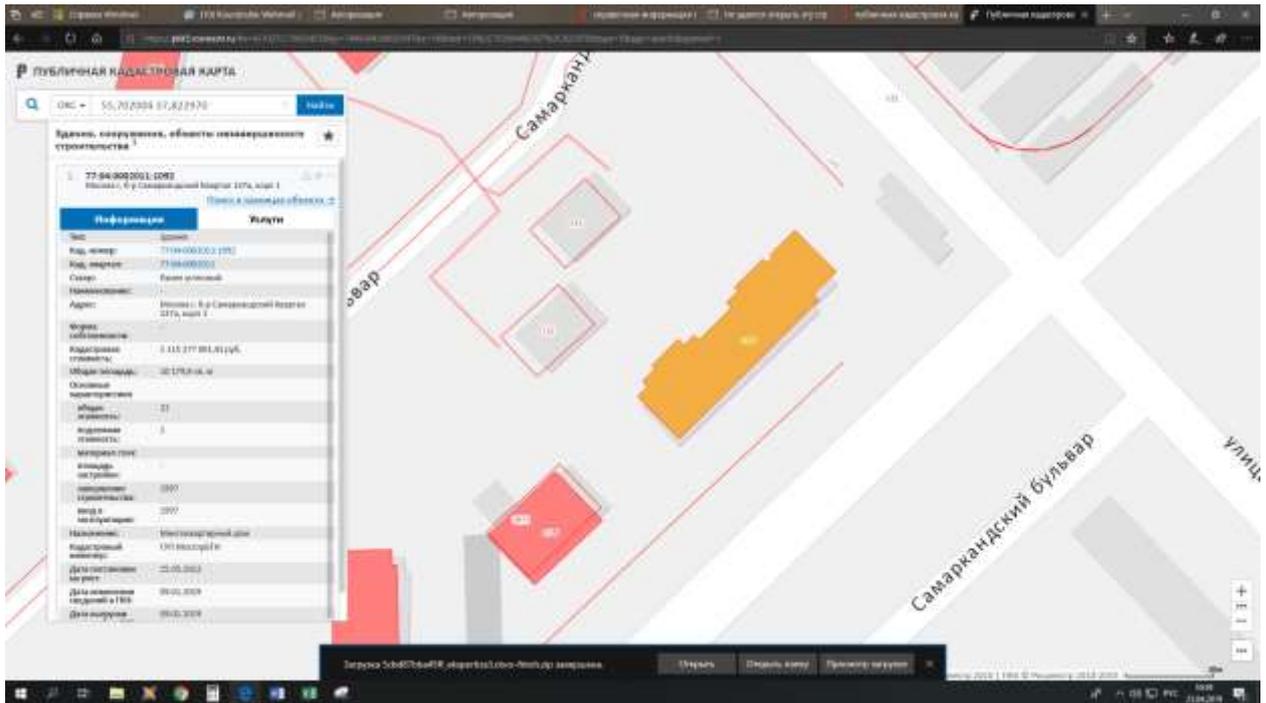
**Лия Климова**  
Блоггер

**Жуковский район**  
Кухонный ремонт - 4 комн. на транспорте

**53 м²** Кухня  
**32 м²** Жилая  
**10 м²** Коридор  
**1 на 12** Этаж

Лучшее предложение! Уютно, красиво с озеленением, контактами, на уровне организации мастеров. Качественный ремонт под евро с использованием импортных строительных материалов. Самую качественную. Встроенная кухня со всей бытовой техникой. Встроенный шкаф-пенал, мебель, техника остаются. Можно заселить и жить. Чистый, ухоженный подъезд, приятные соседи. Шаговая доступность до метро "Жуковская". 3 минуты до ступенчатого транспорта, удобная. Развитая инфраструктура района. Собственность 2013 года по договору купли-продажи, полная стоимость в ДДУ! Свободная продажа!

## Информация официального сайта Росреестра



## **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

<b>Помещение</b>		
Лист № _____	Раздела _____	Всего листов раздела: _____
28.04.2017 № 77/100/336/2017-2/009		Всего листов выписки: _____
Кадастровый номер:	77:04:0002011:6926	
Номер кадастрового квартала:	77:04:0002011	
Дата присвоения кадастрового номера:	25.05.2012	
Ранее 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 для предоставления специального жилищного фонда, к жилым помещениям наемного дома социального использования или наемного дома коммерческого использования:	данные отсутствуют	
Статус записи об объекте недвижимости:	Сведения об объекте недвижимости имеют статус "актуальные, ранее учтенные"	
Особые отметки:	данные отсутствуют	
Получатель выписки:	Сипаков Максим Александрович	
РЕГИСТРАТОР	 (подпись: Ф.И.О.)	

Раздел 2

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

Помещение		Идентификация	
Лист №	Раздел	Всего листов раздела	Всего листов выписки
28.04.2017 № 77/100/336/2017-2909			
Кадастровый номер:		77:04:0002011:6926	
1.1	Правообладатель (правообладатели):	1.1 Закрытый паевой инвестиционный фонд недвижимости "Тополь"	
2	Эпх, номер и дата государственной регистрации права:	2.1 Общая долевая собственность, № 77-77-03/113/2014-633 от 24.11.2014	
3	Документы-основания:	3.1 Сведения не представляются	
Ограничение прав и обременение объекта недвижимости:			
	вид:	Доверительное управление, г. Москва, Самаркандский бульвар, квартал 137а, корпус 1, кв. 75, этаж № 77:04:0002011:6926, квартира, назначение: жилое, общая площадь 38,7 кв.м, этаж 20	
	дата государственной регистрации:	24.11.2014	
	номер государственной регистрации:	77-77-03/113/2014-633	
	срок, на который установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	28.07.2024г.	
	лицо, в пользу которого установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	Общество с ограниченной ответственностью "Управляющая компания "Альян-Финанс", ИНН: 7725794226	
4	основание государственной регистрации:	Права доверительного управления от 28.07.2009; Изменения в правах доверительного управления от 20.10.2009 №1; Изменения и дополнения в Правила доверительного управления от 18.02.2010 №2; Изменения и дополнения в правила доверительного управления от 26.08.2010 №3; Изменения и дополнения в правила доверительного управления от 31.01.2012 №4; Изменения и дополнения в правила доверительного управления фондом от 14.06.2012 №5; Изменения и дополнения в правила доверительного управления фондом от 15.11.2012 №6; Изменения и дополнения в правила доверительного управления фондом от 06.03.2013 №7; Изменения и дополнения в правила доверительного управления фондом от 26.02.2014 №8; Изменения и дополнения в правила доверительного управления фондом от 22.05.2014 №9; Изменения и дополнения в правила доверительного управления фондом от 06.11.2014 №10	
5	Сведения о наличии решения об изъятии объекта недвижимости для государственных и муниципальных нужд:	данные отсутствуют	
6	Сведения об осуществлении государственной регистрации прав без необходимого в силу закона согласия третьего лица, органа:	данные отсутствуют	
РЕГИСТРАТОР			
		Иванов И.И.	
		30.08.2017	



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)**

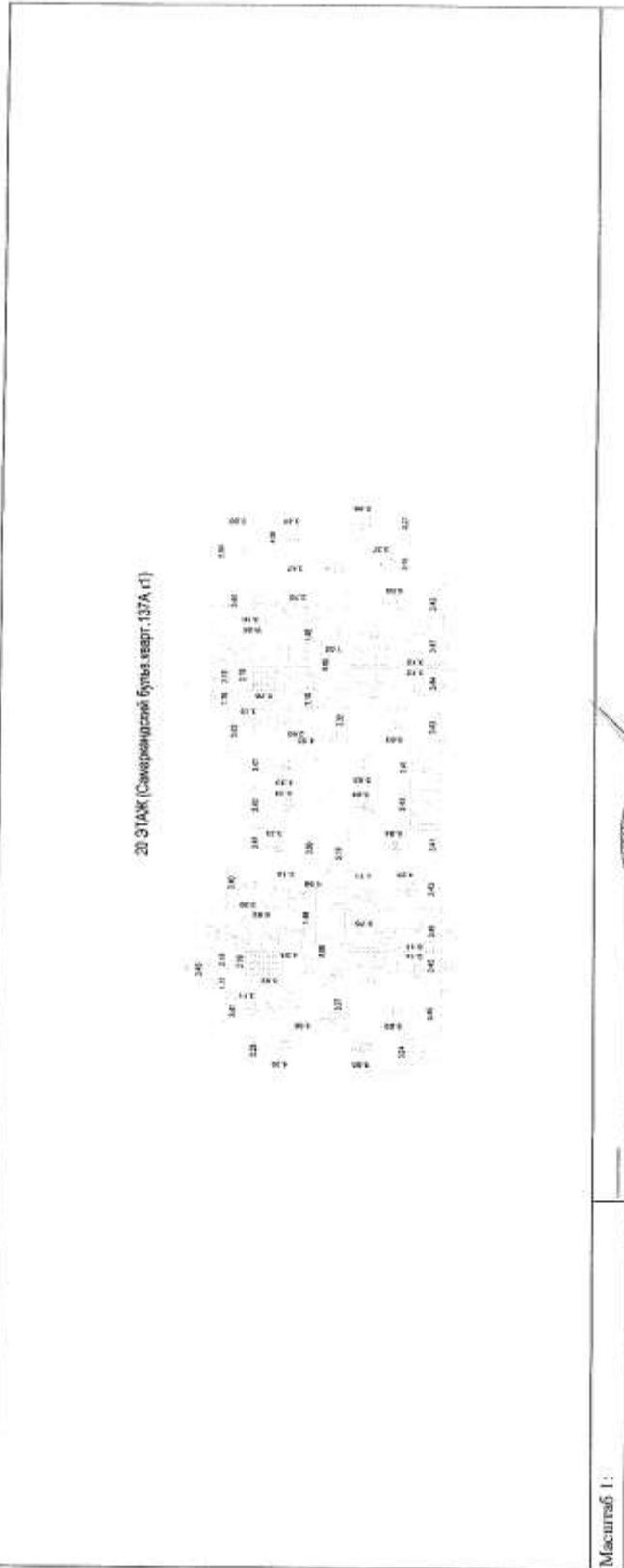
Помещение \_\_\_\_\_ (наименование помещения)

Лист № \_\_\_\_\_ Раздел \_\_\_\_\_ Всего листов раздела: \_\_\_\_\_ Всего листов выписки \_\_\_\_\_

28.04.2017 № 77/100/336/2017-2/009

Кадастровый номер: 77:04:0092011:0926

Номер этажа (этажей): Этаж № 20 :



Масштаб 1: \_\_\_\_\_

РЕГИСТРАТОР

(наименование должности)

(подпись, печать)



**КАДАСТРОВЫЙ ПАСПОРТ**

помещения

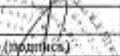
(выписка из государственного кадастра недвижимости)

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)

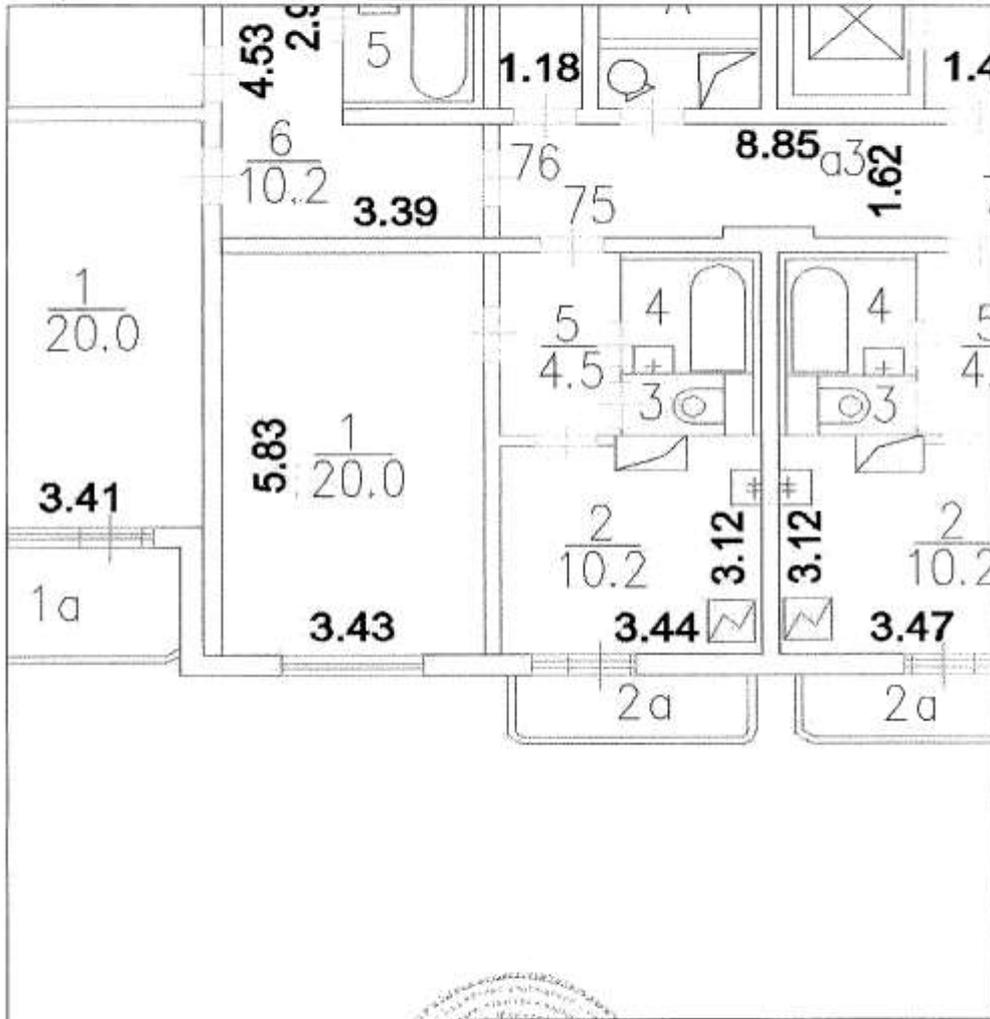


**КАДАСТРОВЫЙ ПАСПОРТ**  
помещения  
(выписка из государственного кадастра недвижимости)

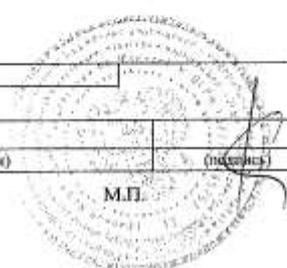
Лист №	2	Всего листов:	2
--------	---	---------------	---

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



# ПРИЛОЖЕНИЕ 3

## Документы Оценщика



### ПОЛИС ОБЯЗАТЕЛЬНОГО СТРАХОВАНИЯ ОТВЕТСТВЕННОСТИ ОЦЕНЩИКА ПРИ ОСУЩЕСТВЛЕНИИ ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ № 03995/776/00002/20

Настоящий Полис выдан Страховщиком - АО «АльфаСтрахование» на основании Заявления Страхователя в подтверждение условий Договора обязательного страхования ответственности оценщика при осуществлении оценочной деятельности № 03995/776/00002/20 (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: Токарев Павел Викторович  
Местонахождение: 117342, г. Москва, ул. Профсоюзная д.73, кв.37  
ИНН: 772865170575

**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 (признанным 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:** 0,00 (Ноль рублей 00 копеек) рублей по каждому страховому случаю.

Страховщик 

Полис № 03995/776/00002/20

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 2020г. и действует до «16» января 2021г. 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»



Страхователь:

 / Токарев П.В./

Место и дата выдачи полиса:  
г. Москва  
«15» января 2020 г.

Полис № 03995/776/00002/20



**ПОЛИС СТРАХОВАНИЯ ОТВЕТСТВЕННОСТИ  
ЮРИДИЧЕСКОГО ЛИЦА ПРИ ОСУЩЕСТВЛЕНИИ ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ  
№ 03995/776/00003/20**

Настоящий Полис выдан Страховщиком - АО «АльфаСтрахование» на основании Заявления Страхователя в подтверждение условий Договора страхования ответственности оценщиков № 03995/776/00003/20 (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 № 03995776/00003/20

Страховщик:



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:** 0,00 (Ноль рублей 00 копеек) рублей по каждому страховому случаю.  
По настоящему Полису франшиза вычитается из суммы страхового возмещения.

**Территория страхования:** Российская Федерация.

**Срок действия Договора страхования:**

Договор страхования вступает в силу с «23» января 2020г. и действует до «22» января 2021г. 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  
«15» января 2020 г.

Полис № 03995/776/00003/20



## КВАЛИФИКАЦИОННЫЙ АТТЕСТАТ В ОБЛАСТИ ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ

№ 007633-1

« 29 » марта 20 18 г.

Настоящий квалификационный аттестат в области оценочной деятельности по направлению оценочной деятельности

**«Оценка недвижимости»**

выдан

Токареву Павлу Викторовичу

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

от « 29 » марта 20 18 г. № 57

Директор



А.С. Бункин

Квалификационный аттестат выдается на три года и действует  
до « 29 » марта 20 21 г.