



Аудит, оценка, консультации

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

ОТЧЕТ №17ДП-ЛТ/Т-21/О

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

Дата проведения оценки: 14 апреля 2021 г.

Дата составления отчета: 14 апреля 2021 г.

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

Исполнитель: ООО Аудиторско - оценочная компания «ЛТ консалт»

Москва 2021 год



Аудит, оценка, консультации

ООО АУДИТОРСКО - ОЦЕНОЧНАЯ КОМПАНИЯ «ЛТ КОНСАЛТ»

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

В соответствии с Дополнительным соглашением № 17 от 07 апреля 2021 г., к Договору № ЛТ/Т-16/О на оказание услуг по оценке от 29 декабря 2016 г., ООО Аудиторско – оценочная компания «ЛТ консалт», произвело оценку справедливой (рыночной) стоимости объекта недвижимости, расположенного по адресу: РФ, г. Москва, Самаркандский бульв., квартал 137а, корп. 1, кв.75.

ОТЧЕТ №17ДП-ЛТ/Т-21/О

Дата проведения оценки: 14 апреля 2021 г.

Дата составления отчета: 14 апреля 2021 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. (На основании Постановления Правительства РФ от 03.04.2020 N 440 (ред. от 04.02.2021) "О продлении действия разрешений и иных особенностях в отношении разрешительной деятельности в 2020 и 2021 годах" срок действия квалификационных аттестатов продлевается на 4 месяца).

Гражданская (профессиональная) ответственность специалиста-оценщика застрахована компании в АО «АльфаСтрахование» на сумму 10 млн. рублей. Договор страхования №03995/776/0000005/20 от 11 января 2021 г. Срок страхования с 17 января 2021 г – 16 января 2022 г.

Table with 4 columns: Объект, Площадь кв.м., Кадастровый номер, Справедливая (рыночная) стоимость, руб., без НДС. Row 1: Квартира, назначение: жилое, общая площадь 38,7, этаж 20, адрес(местонахождение): г. Москва, Самаркандский бульв. квартал 137а, корп. 1, кв.75. 38,7, 77:04:0002011:6926, 7 974 000,00

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».

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.

14 апреля 2021 г.

СОДЕРЖАНИЕ

1. Введение.....	5
1.1 Основные факты и выводы	5
1.2 Задание на оценку	5
1.3 Дополнительные ограничения и специальные допущения результата оценки	8
1.4 Заявление Оценщика	9
2. ОСНОВНЫЕ МЕТОДОЛОГИЧЕСКИЕ ПОЛОЖЕНИЯ ОЦЕНКИ.....	9
2.1. Объем и этапы исследования.....	9
2.2. Понятие рыночной стоимости согласно положений Федерального закона и Федеральных стандартов оценки.	10
2.3. Понятие справедливой стоимости согласно положениям Международного стандарта финансовой отчетности (IFRS) 13 "Оценка справедливой стоимости".11	
2.4. Соотнесение положений Федеральных стандартов оценки с положениями Международного стандарта финансовой отчетности (IFRS) 13.....	11
2.5. Используемая терминология	12
3. ОПИСАНИЕ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ	14
3.1. Перечень документов, используемых Оценщиком и устанавливающих количественные и качественные характеристики объекта оценки.....	14
3.2. Количественные и качественные характеристики объекта оценки.....	14
3.3. Оцениваемые права	15
3.4. Анализ местоположения	15
4. АНАЛИЗ РЫНОЧНОЙ СИТУАЦИИ.....	17
4.1. Макроэкономические показатели экономики России.....	17
4.2. Определение сегмента рынка, к которому принадлежит объект оценки.....	26
4.3. Рынок вторичной жилой недвижимости г. Москвы.....	30
4.4. Индикаторы рынка вторичной жилой недвижимости района Выхино-Жулебино32	
4.5. Анализ ценообразующих факторов на рынке жилой недвижимости (квартир) ..	37
4.6. Выводы по анализу рыночной ситуации	38
5. АНАЛИЗ НАИБОЛЕЕ ЭФФЕКТИВНОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ.....	39
6. ВЫБОР ПОДХОДОВ И МЕТОДОВ ОЦЕНКИ	39
6.1. Подходы к оценке объекта недвижимости.....	39
6.2. Выбор подходов и методов оценки объекта оценки	42
7. СРАВНИТЕЛЬНЫЙ ПОДХОД	43
7.1. Выбор единиц сравнения	43
7.2. Подбор аналогов для расчета рыночной стоимости объекта оценки.....	43
7.3. Расчёт рыночной стоимости объекта оценки в рамках сравнительного подхода	44
7.4. Обоснование внесённых корректировок в единицы сравнения объектов-аналогов49	
8. СОГЛАСОВАНИЕ РЕЗУЛЬТАТОВ И ОПРЕДЕЛЕНИЕ ИТОВОЙ ВЕЛИЧИНЫ СПРАВЕДЛИВОЙ (РЫНОЧНОЙ) СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ.	54
9. СПИСОК ИСПОЛЬЗОВАННОЙ ЛИТЕРАТУРЫ И ИСТОЧНИКОВ ИНФОРМАЦИИ	55
ПРИЛОЖЕНИЕ 1.....	56
ПРИЛОЖЕНИЕ 2.....	64



Оценка справедливой (рыночной) стоимости объекта недвижимости

ПРИЛОЖЕНИЕ 3.....70

1. Введение

1.1 Основные факты и выводы

Основание для проведения оценщиком оценки объекта оценки:	Дополнительное соглашение № 17 от 07 апреля 2021 г., к Договору № ЛТ/Т-16/О на оказание услуг по оценке от 29 декабря 2016 г.
Общая информация, идентифицирующая объект оценки:	Квартира, назначение: жилое, общая площадь 38,7 кв.м., этаж 20, адрес (местонахождение) объекта: г. Москва, Самаркандский бульв. квартал 137а, корп. 1, кв.75
Результаты последней переоценки (округлённо, без НДС, руб.)	7 160 000,00
Результаты, полученные при применении (округлённо, без НДС, руб.):	
Затратного подхода	не применялся
Доходного подхода	не применялся
Сравнительного подхода	7 974 000,00
Итоговая величина справедливой (рыночной) стоимости (округлённо, без НДС), руб.	7 974 000,00
Ограничения и пределы применения полученной итоговой стоимости	Учет имущества на балансе ЗПИФ недвижимости «Тополь»

1.2 Задание на оценку

Основание для проведения оценки:	Дополнительное соглашение № 17 от 07 апреля 2021 г., к Договору № ЛТ/Т-16/О на оказание услуг по оценке от 29 декабря 2016 г.
Объект оценки	Квартира, назначение: жилое, общая площадь 38,7 кв.м., этаж 20, адрес (местонахождение) объекта: г. Москва, Самаркандский бульв. квартал 137а, корп. 1, кв.75
Права, учитываемые при оценке объекта оценки, ограничения (обременения) этих прав, в том числе в отношении каждой из частей объекта оценки:	Общая долевая собственность. Субъект права: Владельцы инвестиционных паев ЗПИФ недвижимости «Тополь», данные о которых устанавливаются на основании данных лицевых счетов владельцев инвестиционных паев в реестре владельцев инвестиционных паев и счетов депо владельцев инвестиционных паев. Доверительное управление
Цель оценки:	Определение справедливой (рыночной) стоимости
Назначение оценки (Предполагаемое использование):	Учет имущества на балансе ЗПИФ недвижимости «Тополь»
Вид определяемой стоимости:	Справедливая (рыночная) стоимость
Дата осмотра	не проводился
Дата проведения оценки:	14 апреля 2021 года
Период проведения оценки:	07-14 апреля 2021 года
Дата составления отчета:	14 апреля 2021 года
Вид отчета	Полный письменный отчет
Дополнительные требования к заданию на оценку:	

<p>Допущения, на которых должна основываться оценка:</p>	<ul style="list-style-type: none"> • Состав, количество и качество объекта (ов) оценки принимаются на основании информации (письма) Заказчика оценки. • Предполагалось, что состояние объекта оценки на дату оценки соответствует состоянию на дату осмотра. Объект оценки не был осмотрен Оценщиком по причине отсутствия доступа. Расчёт стоимости производился из предположения о том, что квартира в хорошем состоянии с современным ремонтом. • Итоговые значения приведены (очищены) от учета НДС. • Суждение о возможных границах интервала, в котором находится стоимость объектов оценки, не приводится. • Мнение Оценщика относительно рекомендованной справедливой (рыночной) стоимости объекта (ов) оценки действительно только на дату оценки. Оценщик не принимает на себя ответственности за изменение экономических, юридических и иных факторов, которые могут возникнуть после даты оценки и повлиять на рыночную ситуацию, а, следовательно, и на рыночную стоимость объекта (ов) оценки. • Обременения в виде доверительного управления не оказывают существенного влияния на величину рыночной стоимости объекта (ов) оценки. • Оценка объекта (ов) проводится исходя из предположения об отсутствии прочих имущественных прав третьих лиц в отношении оцениваемого объекта недвижимости, ограничений (обременений), а также экологического загрязнения. • Стоимость объектов оценки должна быть приведена с учетом приходящейся на него доли стоимости всех неотделимых улучшений, таких как внутренняя отделка помещений, инженерные коммуникации и оборудование, необходимое для эксплуатации объекта и т.п. • Кроме оговоренных выше общих допущений в тексте настоящего отчета оговорены специальные допущения, которые использовались «Исполнителем» при проведении расчетов стоимости. • Специалист Оценщик и «Исполнитель» по настоящему Дополнительному соглашению независимы в соответствии с требованиями ст. 16 Федерального закона от 29.07.1998 N 135-ФЗ. «Об оценочной деятельности в Российской Федерации».
<p>Применяемые стандарты оценки и законодательство</p>	<ul style="list-style-type: none"> • Федеральный закон «Об оценочной деятельности в РФ» № 135-ФЗ от 29.07.1998 г. • Федеральные стандарты оценки ФСО №1, №2, №3 и №7. • стандарты и правила «СМАО». • Международный стандарт финансовой отчетности (IFRS) 13 «Оценка справедливой стоимости»
<p>Характеристики объекта оценки и его оцениваемых частей или ссылки на доступные для оценщика документы, содержащие такие характеристики:</p>	<p>Квартира, назначение: жилое, общая площадь 38,7 кв.м., этаж 20, адрес (местонахождение) объекта: г. Москва, Самаркандский бульв., квартал 137а, корп. 1, кв.75</p> <ul style="list-style-type: none"> • Выписка из ЕГРН. • Кадастровый паспорт.

Табл. 1 Сведения о Заказчике оценки

<p>Заказчик</p>	<p>ООО «УК «Альва-Финанс» Д.У. ЗПИФ недвижимости «Тополь»</p>
<p>Место нахождения: Юридический адрес Контакты.</p>	<p>Место нахождения: 123290, Москва г, 1-й Магистральный туп, дом 5А, эт/ком 9/4В тел. (495) 269-00-50</p>

Реквизиты	ОГРН 1137746502706 ИНН 7725794226 /КПП 785250001 р/с 40701810600740001210 ПАО "БАНК УРАЛСИБ" к/с 30101810100000000787 БИК 044525787
------------------	--

Табл. 2 Сведения об Исполнителе и Оценщике

Наименование:	ООО Аудиторско – оценочная компания «ЛТ консалт».
Место нахождения: Юридический адрес Контакты.	115516, г. Москва, ул. Севанская, д.23, оф. 31 т. 8 (903) 549 97 95 Официальный сайт: http://ltconsult.ru Адрес электронной почты: ocenka@ltconsult.ru
Государственная регистрация:	ОГРН 1097746776137 от 04 декабря 2009 года.
Банковские реквизиты:	р/с № 40702810438110013226 Сбербанк России, ПАО г. Москва к/с № 30101810400000000225, БИК 044525225 ИНН 7724728848 / КПП 772401001
Дополнительная гражданская ответственность юридического лица	Дополнительная гражданская ответственность Исполнителя (юридического лица) застрахована в страховой компании АО «АльфаСтрахование» на сумму 5 млн. рублей. Договор страхования № 03995/776/0000006/20 от 11.01.2021 г. Срок страхования с 23 января 2021 г - 22 января 2022 г.
Саморегулируемая организация оценщиков:	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
Оценщик 1 категории. Токарев Павел Викторович	<ul style="list-style-type: none"> • Диплом о профессиональной переподготовке по программе «Оценка стоимости предприятия (бизнеса)» Института профессиональной оценки от 28.04.2004 г., серия ПП № 718451, рег. № 146/2004. • Член «Саморегулируемой межрегиональной ассоциации специалистов-оценщиков» («СМАО») – рег. № 588, согласно Свидетельству № 588 от 07.08.2007 г. • Квалификационный аттестат в области оценочной деятельности по направлению «Оценка недвижимости» Серия №007633-1 от 29 марта 2018 года. Номер бланка 004675-КА1. На основании Постановления Правительства РФ от 03.04.2020 N 440 (ред. от 04.02.2021) "О продлении действия разрешений и иных особенностях в отношении разрешительной деятельности в 2020 и 2021 годах" срок действия квалификационных аттестатов продлевается на 7 месяцев. • Стаж работы оценщика – с 2002 г. Трудовой договор с ООО Аудиторско – оценочная компания «ЛТ консалт». • Гражданская (профессиональная) ответственность специалиста-оценщика застрахована компании в АО «АльфаСтрахование» на сумму 10 млн. рублей. Договор страхования №03995/776/0000005/20 от 11 января 2021 г. Срок страхования с 17 января 2021 г – 16 января 2022 г.
Контактная информация	Почтовый адрес и место нахождения Оценщика: 117342, г. Москва, ул. Профсоюзная, д. 73, кв. 37 Номер контактного телефона: +7 (903) 549 97 95 Адрес электронной почты: ocenka@ltconsult.ru
Информация обо всех привлеченных к проведению оценки и подготовке отчета организациях и специалистах	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:

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

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

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

1.4 Заявление Оценщика

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

- Выполненный анализ, высказанные мнения и полученные выводы действительно исключительно в пределах, оговоренных в настоящем отчете допущений и ограничительных условий, и являются персональными, непредвзятыми, профессиональными анализом, мнением и выводами Оценщика.
- Вознаграждение Оценщика ни в коей мере не связано с объявлением заранее предопределенной 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. ОСНОВНЫЕ МЕТОДОЛОГИЧЕСКИЕ ПОЛОЖЕНИЯ 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. Понятие рыночной стоимости согласно положений Федерального закона и Федеральных стандартов оценки.

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

Определение рыночной стоимости приводится в указанных ниже нормативных документах.

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

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

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

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

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

- одна из сторон сделки не обязана отчуждать объект оценки, а другая сторона не обязана принимать исполнение;

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

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

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

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

В соответствии с п. 24 Стандарта, справедливая стоимость – это цена, которая была бы получена при продаже актива или уплачена при передаче обязательства в ходе обычной сделки на основном (или наиболее выгодном) рынке на дату оценки в текущих рыночных условиях (то есть цена выхода), независимо от того, является ли такая цена непосредственно наблюдаемой или рассчитывается с использованием другого метода оценки.

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

Табл. 3 Анализ Оценщика по соотнесению положений Федеральных стандартов оценки с положениями Международного стандарта финансовой отчетности (IFRS) 13

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

обосновывается выбор подходов, используемых оценщиком.
--

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

1. Для Объекта оценки, понятию **рыночная стоимость** из положений Федерального закона от 29 июля 1998 г. №135-ФЗ соответствует понятие из Стандарта (IFRS) 13 "Оценка справедливой стоимости" **справедливая стоимость**, т.е. данные определения в отношении Объекта оценки являются рыночными синонимами.
2. Положения стандартов содержат общие методы и подходы при проведении оценки:
 - сравнительный (рыночный) подход;
 - доходный подход;
 - затратный подход.
3. Таким образом, в рамках данной работы значение **рыночной стоимости** и **справедливой стоимости** в отношении Объекта оценки являются одинаковыми.

2.5. Используемая терминология

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Объект оценки – объект гражданских прав, в отношении которого законодательством

Российской Федерации установлена возможность его участия в гражданском обороте.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Она может рассчитываться на базе стоимости воспроизводства или стоимости замещения.

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

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

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

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

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

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

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

не было;

- платеж за объект оценки выражен в денежной форме.

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

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

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

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.

Табл. 4. Количественные и качественные характеристики объекта оценки и здания, в котором он расположен

Наименование	Описание
Адрес объекта оценки	г. Москва, Самаркандский б-р, квартал 137А , корп. 1, кв.75
Кадастровый номер	77:04:0002011:6926
Кадастровая стоимость ² , руб.	4 239 888,80
Обременения	Доверительное управление
Функциональное назначение	Жилое

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

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

Наименование	Описание
Состояние объекта оценки	Современная отделка
Площадь объекта оценки, кв.м.	38,7
Расположение в здании (этаж)	20
Санузел	Раздельный
Телефон	Телефонная линия ГТС в здании имеется.
Интернет, телевидение, Лифт	Имеется.
Техническое состояние	Хорошее
Описание здания, в котором расположен объект оценки³	
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».

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.

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

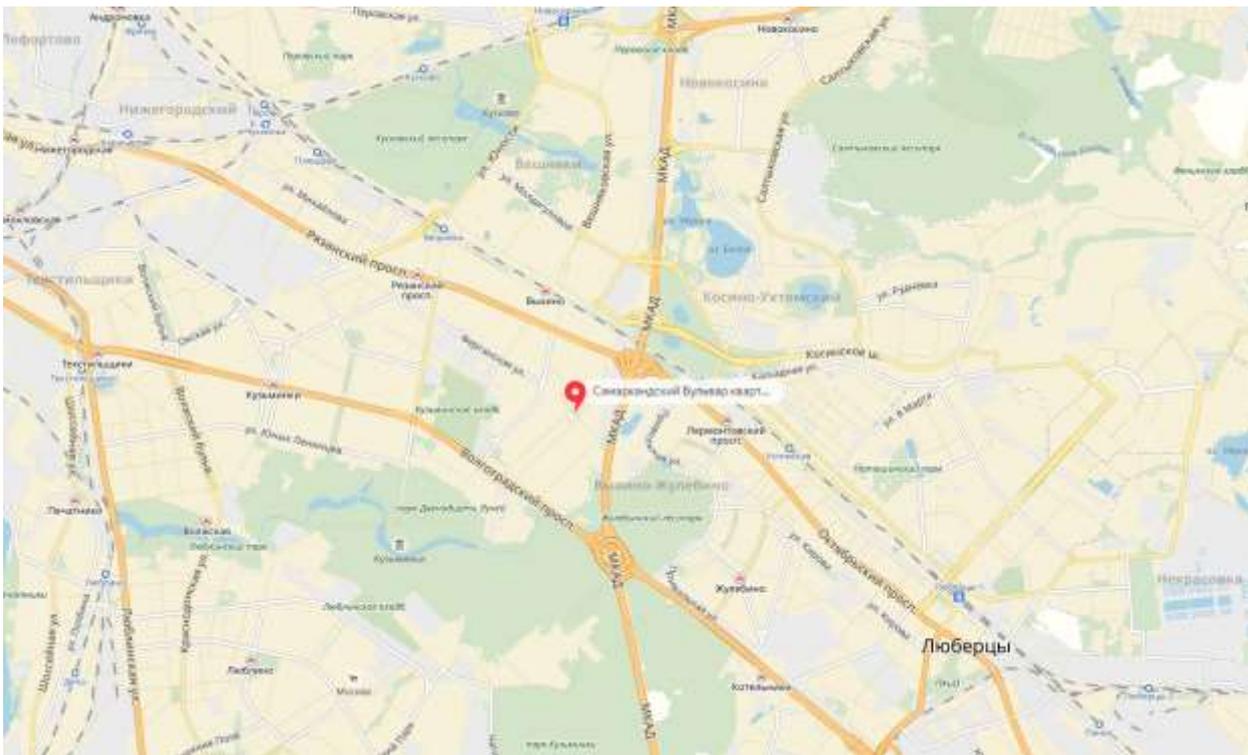


Рис. 1 Расположение объекта оценки.

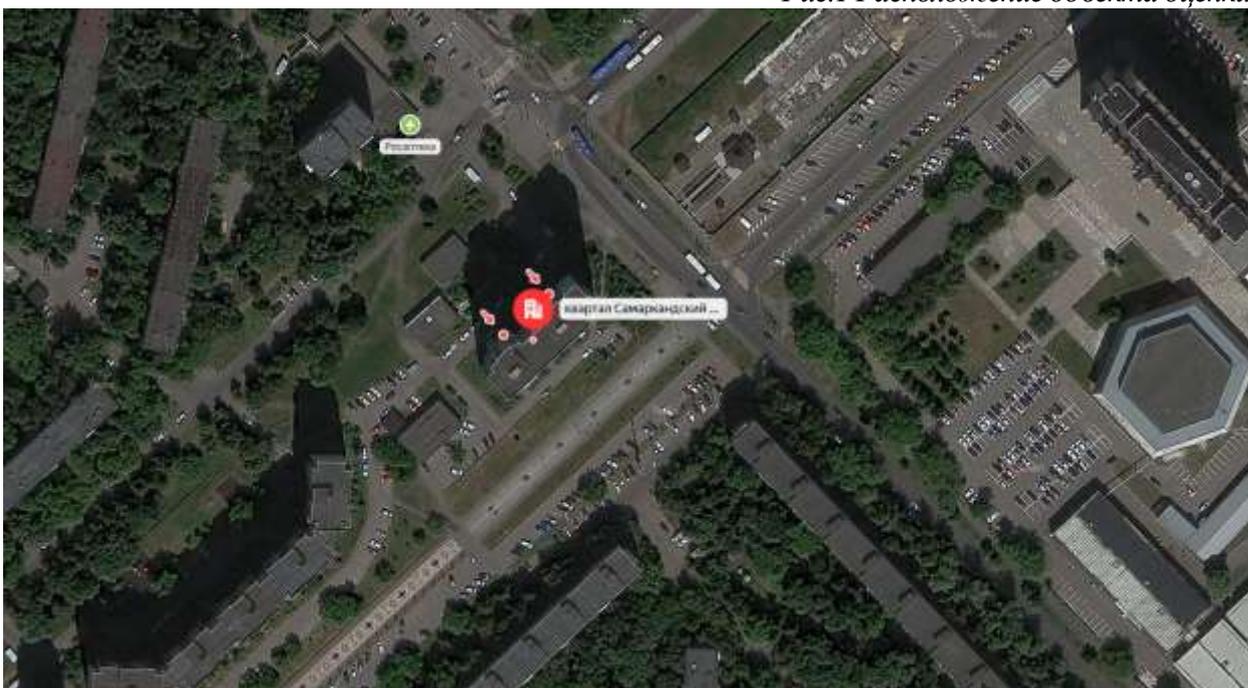


Рис. 2 Расположение здания, в котором расположен объект оценки на спутниковой карте.

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

4. АНАЛИЗ РЫНОЧНОЙ СИТУАЦИИ

4.1. Макроэкономические показатели экономики России

Мировая экономика

Потери мировой экономики во время пандемии коронавируса превысили \$3,5 трлн, что в два раза больше показателя во время кризиса 2008 г., сообщает «РИА Новости» со ссылкой на заместителя министра иностранных дел России Сергея Вершинина.

«Пандемия COVID-19, очевидно, войдет в историю как один из крупнейших вызовов XXI столетия. Ее последствия оказали пагубное влияние на все сферы нашей жизни. Не остались в стороне и международные экономические отношения. Эксперты сходятся во мнении, что мы имеем дело с крупнейшим глобальным кризисом со времен Второй мировой войны. Потери мировой экономики составили более 3,5 триллиона долларов. Это уже в два раза больше, чем во время кризиса 2008 года», — сказал Вершинин.

Ранее генеральный секретарь ООН Антониу Гутерриш заявил, что вызванный пандемией коронавируса мировой экономический кризис стал худшим за последние 100 лет.⁴

В начале апреля министр экономического развития России Максим Решетников заявил, что министерство понизит прогноз по росту ВВП страны в текущем году с 3,3%.⁵

Россия впервые прошла кризис лучше, чем мир в целом: падение ВВП составило 3,1% против 3,5% в глобальной экономике, отмечают специалисты института «Центр развития» НИУ ВШЭ. Они подчеркивают, что «эксперты ожидали по России худшей динамики».



Рис. 3 Динамика ВВП

Со стороны внутреннего спроса сильнее всего сказалось падение конечного потребления населения (на 8,6%) – почти такое же мощное, как в 2015 г., но худшее, чем в 2009 г. Оно в равной степени было обусловлено снижением склонности населения к потреблению на 4,7% (прежде всего

⁴ «В МИДе оценили потери мировой экономики в пандемию» // <https://www.vedomosti.ru/economics/news/2021/03/26/863291-v-mide-otsenili-poteri-mirovoi-ekonomiki>

⁵ «МВФ улучшил прогноз по росту российского ВВП в 2021 году» // <https://www.vedomosti.ru/economics/news/2021/04/06/864817-mvf-uluchshil-prognoz-po-rostu-rossiiskogo-vvp-v-2021-godu>

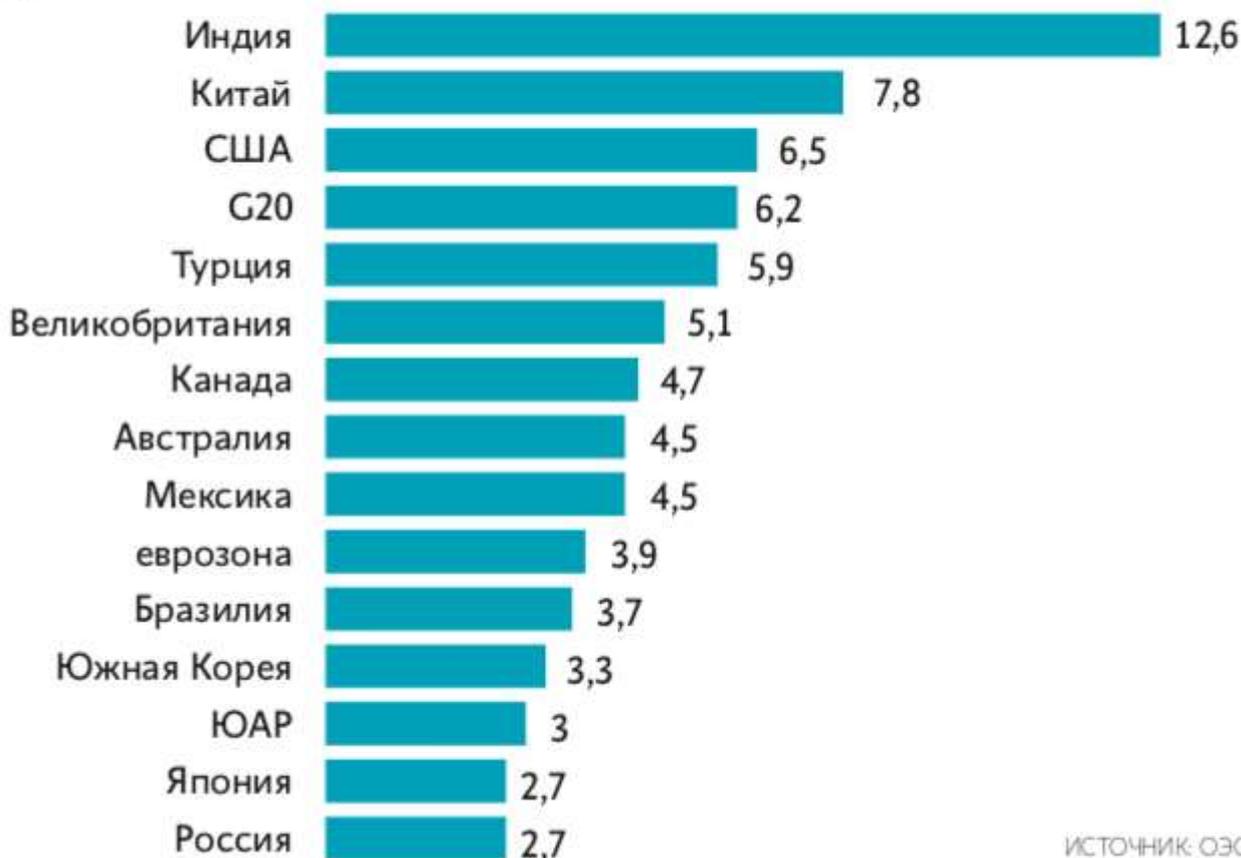
из-за жестких ограничительных мер и опасений во время эпидемии) и реальных располагаемых доходов на 3,5%.

Справиться с кризисом лучше других стран российской экономике помогли действующее в последние годы бюджетное правило и принятые государством меры по поддержке экономики, а политика инфляционного таргетирования способствовала финансовой стабильности, отмечает сотрудник Центра развития Николай Кондрашов. «После провала во II квартале экономика отыграла в IV квартале примерно три четверти кризисного падения, правда, вторая волна эпидемии затормозила восстановление, – указывает он. – Впрочем, безработица устойчиво снижается, эпидемиологическая обстановка улучшается, а вакцинация в России и мире набирает обороты».

По мнению Кондрашова, уже в этом году страна выйдет на путь уверенного экономического роста. «Опрошенные нами в феврале профессиональные прогнозисты ожидают роста ВВП на 2,8% в 2021 г. и 2,4% в 2022 г. Рост экономики будет сопровождаться чуть более быстрым восстановлением промышленного производства (3,1% в 2021 г.), розничного товарооборота (4,0%) и инвестиций в основной капитал (3,3%). По итогам двух лет они также вырастут сильнее, чем ВВП, и превысят уровень 2019 г. на 3,2, 2,5 и 2,4% соответственно. При этом эксперты ожидают более медленного роста реальных располагаемых доходов населения – на 2,3% в 2021 г. (и на 1,8% в 2022 г.): по итогам 2022 г. уровень 2019 г. будет превышен лишь на 0,5%», – рассказывает он.

На более долгосрочную перспективу он прогнозирует стабильные темпы роста экономики – примерно по 2,0% в год, т.е. без тенденции к ускорению. «Впрочем, консенсус-прогноз предусматривает сохранение стабильной инфляции около 4% при ключевой ставке Банка России в сравнительно низком диапазоне – около 4,5–5%», – подчеркивает Кондрашов.⁶

⁶ «Россия справилась с кризисом лучше других стран» // <https://www.vedomosti.ru/economics/articles/2021/03/08/860618-rossiya-spravilas>

Прогноз роста ВВП на 2021 г.
%

ИСТОЧНИК: ОЭСР

Рис. 4 Прогноз роста ВВП в мире

ОЭСР ожидает роста российского ВВП на 2,7%. В любом случае оценки ожидаемого роста российского ВВП – одни из самых низких среди стран G20. Экономика России просто несколько ускорится в текущем году, опираясь на низкую базу 2020 г. Улучшение эпидемиологической ситуации также будет этому способствовать.⁷

Инвестиции⁸

Рост инвестиций в этом году в России прогнозируется на уровне 3,1%, заявил первый вице-премьер Андрей Белоусов на совещании у президента Владимира Путина. Трансляцию совещания показал телеканал «Россия 24».

«В текущем году прогнозируется увеличение инвестиций на 3,1%, а начиная с 2022 года необходимо добиться выхода на траекторию роста инвестиций на 5-6% в год. Под эту задачу выстраивается система стимулирования инвестиционной активности. Она включает четыре основных элемента», — сказал Белоусов.

⁷ «Россия на пути отстающего роста» // <https://www.vedomosti.ru/opinion/articles/2021/03/15/861394-rossiya-otstayuschego>

⁸ «Белоусов рассказал о прогнозе по росту инвестиций в 2021 году на уровне 3,1%» // <https://www.vedomosti.ru/economics/news/2021/04/08/865182-belousov-rasskazal-o-prognoze-po-rostu-investitsii-v-2021-godu-na-urovne-31>

По его словам, в прошлом году падение инвестиций составило 1,4%, что примерно вдвое меньше, чем ожидалось осенью. При этом в четвертом квартале прошлого года темпы роста инвестиций стали положительными, то есть объемы инвестиций оказались больше соответствующего периода 2019 г. на 1,2%.

Прогноз ВВП и инфляции от ЦБ и МВФ

Российский ВВП вернется к уровню, который был до начала пандемии коронавируса, только в конце текущего года, заявил глава департамента денежно-кредитной политики ЦБ Кирилл Тремасов в интервью Reuters.

«Динамика восстановления очень неоднородна. По нашим оценкам, ВВП вернется к предпандемическому уровню только в конце этого года», — сказал Тремасов. По его словам, инфляция в России по итогам 2021 г. будет выше 4%.

«Возвращение к целевому уровню 4% мы видим в первом полугодии следующего года», — сказал Тремасов. Он добавил, что российская экономика, скорее всего, сократится в годовом исчислении в первом квартале, а затем вернется к росту во втором.

Ранее Международный валютный фонд (МВФ) улучшил прогноз по росту российского ВВП в 2021 г. на 0,8 п.п. — до 3,8%, при этом он ухудшил на 0,1 п.п. прогноз на 2022 г. МВФ также ожидает снижения уровня безработицы в России в 2021 г. до 5,4% с 5,8% в 2020 г.

Оценка по спаду прошлогоднего ВВП также улучшена — с 3,6% до 3,1%. По мнению экспертов МВФ, инфляция в России по итогам года составит 4,5%, в 2022 г. инфляция ожидается на уровне 3,4%.⁹

Ключевая ставка ЦБ¹⁰

Совет директоров Банка России поднял ключевую ставку на 0,25 п.п. — до 4,5% годовых, сообщила пресс-служба регулятора. До этого последний раз ЦБ повышал показатель в декабре 2018 г. — с 7,5% до 7,75% годовых. На дальнейших заседаниях ставка либо сохранялась без изменений, либо опускалась.

Так, в 2020 г. в связи с переходом регулятора к мягкой денежно-кредитной политике (ДКП) для того, чтобы стимулировать экономику в условиях пандемии и введенных в связи с ней ограничительных мер, ЦБ снизил ключевую ставку суммарно на 2 п.п. К 24 июля она достигла минимального исторического значения в 4,25% годовых. С тех пор регулятор четыре раза подряд оставлял показатель без изменений.

Свое решение ЦБ обосновал более быстрыми, чем ожидалось, темпами восстановления внутреннего спроса и повышенным инфляционным давлением. Более того, регулятор допустил повторное повышение ключевой ставки на дальнейших заседаниях.

Ряд экспертов ожидали подобного решения ЦБ. Например, накануне глава SberCIB Investment Research Ярослав Лисоволик заявил, что ускорение роста цен на продовольствие подтолкнет совет директоров к повышению ключевой ставки на 0,25 п.п. Аналогичное мнение выразил и главный аналитик Совкомбанка Михаил Васильев. Кроме того, о планах ЦБ поднять показатель на 1,25 п.п. до конца 2021 г. 15 марта со ссылкой на источники писал Bloomberg.

⁹ «В ЦБ допустили возвращение к докризисным показателям ВВП к концу года» // <https://www.vedomosti.ru/economics/news/2021/04/06/864841-v-tsb-dopustili-vozvrashchenie-k-dokrizisnim-pokazatelyam-vvp-k-kontsu-goda>

¹⁰ «ЦБ впервые с 2018 года повысил ключевую ставку» // <https://www.vedomosti.ru/finance/articles/2021/03/19/862274-tsb-vpervie-s-2018-goda-povisil-klyuchevuyu-stavku>

По словам Набиуллиной, скорость повышения ключевой ставки до нейтрального уровня зависит от прогноза по инфляции. Согласно среднесуточным данным Росстата, годовая инфляция в России на 15 марта осталась на максимальном с ноября 2016 г. уровне — 5,8%. На прошлом заседании 12 февраля ЦБ отметил, что сейчас дезинфляционные риски перестали преобладать. Сегодня регулятор заявил, что теперь баланс рисков сместился в сторону проинфляционных.

Инфляция (Росстат)¹¹

В первую неделю весны (со 2 по 9 марта) потребительские цены выросли на 0,2%, сообщил Росстат. Таким образом, инфляция остается неизменной с 10 января: еженедельный показатель не меняется на протяжении двух месяцев. С начала года потребительские цены выросли на 1,7%.

В годовом выражении инфляция на 10 марта (согласно расчетам с использованием среднесуточных данных за этот и прошлый годы на аналогичные даты) сформировалась на уровне 5,9%.

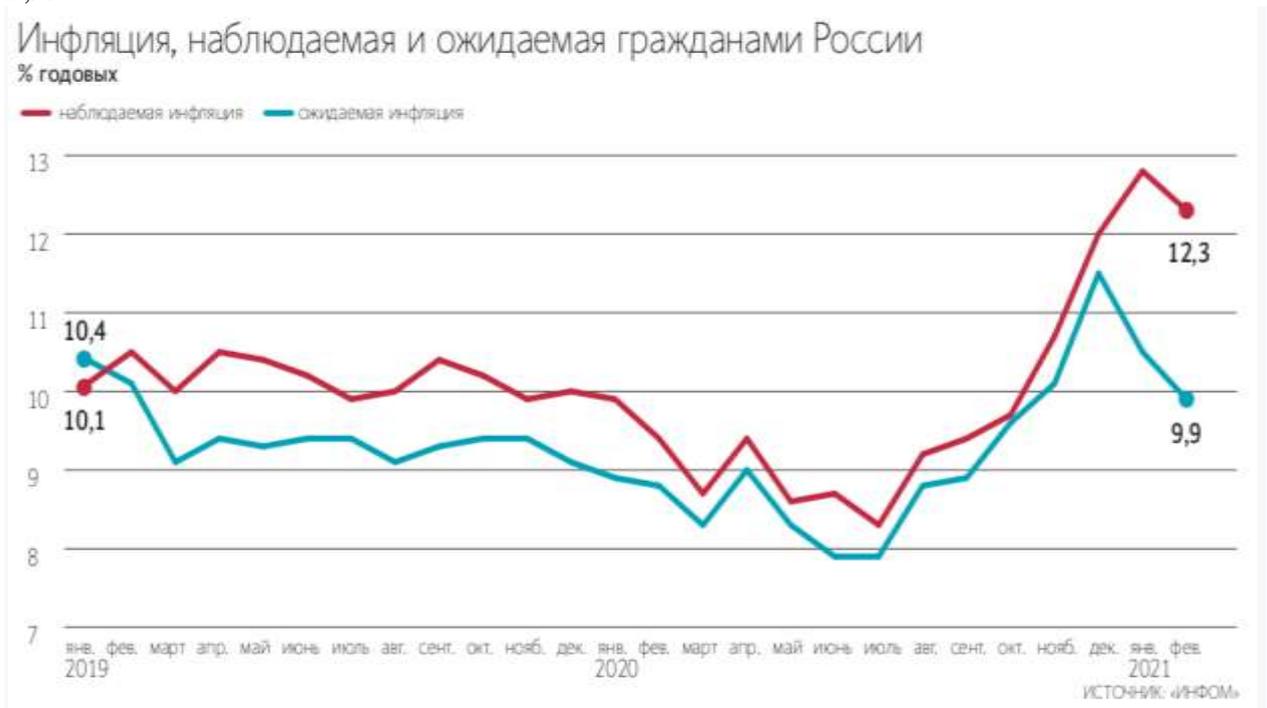


Рис. 5 Динамика инфляции

Как и прежде, на прошлой неделе тянули цены вверх продовольствие и лекарства. Темпы роста цен на куриное мясо замедлились, но все еще высоки: 1,7% на прошлой неделе против 1,8% неделей ранее. Стоимость яиц увеличилась на 0,9%, свинина подорожала на 1%, картофель и морковь – на 2,6%, капуста – на 1,2%.

Среди лекарств Росстат отмечает повышенный рост цен на анальгин (0,6%) и витамины (0,4%). Цены на бензин выросли на 0,3%. Зато подешевели помидоры и огурцы (на 1,1 и 5,3%), что повлекло за собой первое в этом году снижение средней цены на семь позиций плодоовощной продукции. Впрочем, эксперты считают, что это временное отклонение от тренда и через неделю-другую овощи продолжат дорожать.

¹¹ «Инфляция в России приближается к пику» // <https://www.vedomosti.ru/economics/articles/2021/03/12/861162-inflyatsiya-rossii>

Промышленность¹²

Сальдированная прибыль российских предприятий (без малого бизнеса, банков, страховых организаций и бюджетных учреждений) в 2020 г. упала на 23,5%, сообщил Росстат. В целом российские компании заработали за вычетом убытков 12,4 трлн руб. Доля убыточных предприятий выросла до 29,4%. Для сравнения: по итогам 2019 г. чистая прибыль организаций составила 16,2 трлн руб., доля убыточных организаций – чуть более четверти: 26,5%.

Динамика сальдированной прибыли российских предприятий в 2020 г.

г/г, %



Рис. 6 Динамика сальдированной прибыли российских предприятий в 2020 году

По итогам 2020 г. статведомство назвало убыточными пять отраслей: производство и распределение пара, производство и распределение газа, гостиничный и ресторанный бизнес, железнодорожные пассажирские перевозки, а также добычу угля. За год убытки в них возросли более чем вдвое.

Результат мог бы быть и хуже, если бы не оживление в экономике в конце года. Так, по итогам трех кварталов 2020 г. доля убыточных организаций была 32,6%, но по итогам четырех кварталов она снизилась на три с лишним процентных пункта. «Наибольший положительный вклад в сальдированный финансовый результат по итогам 2020 г. внесли деятельность по операциям с недвижимым имуществом (+72,3% к 2019 г.), строительство (+53,1%), сельское хозяйство (+86%), деятельность в области информации и связи (+30,3%)», – отмечает руководитель направления «Макроэкономический анализ и финансовые рынки» ЦСР Наталья Сафина.

По ее мнению, прибыль застройщиков выросла за счет роста продаж на фоне повышенного спроса на новостройки благодаря программе льготного ипотечного кредитования и значительного повышения цен на недвижимость (в среднем на 20–25% за год). «В сельском хозяйстве увеличению доходов компаний способствовали рост производства сельскохозяйственной продукции (+1,5% за 2020 г.) и рост мировых цен на зерно. В 2020 г. Россия стала лидером на мировом рынке пшеницы благодаря второму по величине урожаю зерновых в истории. По данным

¹² «Промышленность выходит из убытков» // <https://www.vedomosti.ru/economics/articles/2021/03/09/860803-promishlennost-vihodit>

ФТС России, экспорт пшеницы увеличился по итогам 2020 г. в физическом выражении на 20,9%, а в стоимостном – на 28,2%», – говорит Сафина.

При этом значительное замедление темпов падения финансового результата было зафиксировано в обрабатывающих отраслях (-16,5% за 2020 г. после падения на 27,6% по итогам 11 месяцев 2020 г.). «Это согласуется с улучшением динамики промышленного производства в декабре, которое по обрабатывающим отраслям резко ускорило рост – до 7,9% в годовом выражении после роста на 2,9% в ноябре. Одним из драйверов роста выпуска в обработке в конце прошлого года стало резкое ускорение производства лекарственных средств (на 83,1% в декабре по сравнению с декабрем 2019 г.), что может быть связано с выходом производства вакцины против коронавируса на промышленные масштабы», – отмечает Сафина.

Замедление распространения коронавирусной инфекции способствует росту прибыли предприятий, утверждают экономисты института «Центр развития» НИУ ВШЭ в аналитической записке «Комментарии о государстве и бизнесе». При общем сохранении тенденций и все еще значительном отставании от темпов 2019 г. некоторым отраслям вполне удастся наращивать прибыль, констатирует сотрудник «Центра развития» Алексей Кузнецов. В частности, положительный финансовый результат был отмечен в автомобильной промышленности, хотя до октября отрасль преимущественно терпела убытки, напоминает он. «Здесь по-прежнему сказывается государственное стимулирование спроса на автомобили (в частности, программа льготного кредитования, опережающие госзакупки, закупка автомобилей скорой медицинской помощи и школьных автобусов)», – объясняет эксперт.

«Весьма уверенными темпами также росла прибыль в производстве пищевых продуктов, напитков и табака и производстве текстильных изделий (125,5%), где сыграло роль наращивание выпуска тканых масок и иных санитарно-гигиенических принадлежностей (так, известно о более чем 20-кратном росте производства масок с начала пандемии), – отмечается в бюллетене «Центра развития». – Стабильно очень высокими темпами растет прибыль в производстве прочих готовых изделий (куда включается и медицинское оборудование), высокий прирост отмечается в производстве лекарств, резиновых и пластмассовых изделий».

И только одна отрасль обрабатывающей промышленности – деревообработка – продемонстрировала в 2020 г. отрицательный сальдированный финансовый результат. «Это стало следствием спада спроса на российскую древесину со стороны ее главного импортера – Китая, который первым вводил жесткий локдаун в связи с началом коронакризиса (так, в первой половине 2020 г. из России в Китай было поставлено на 65% меньше пиловочного сырья, чем за аналогичный период 2019 г.)», – подчеркивает Кузнецов.

Инвестиции в основной капитал¹³

Инвестиции в основной капитал в 2020 г. снизились всего на 1,4% до 20 118,4 млрд руб., сообщил Росстат. Это оказалось лучше большинства официальных прогнозов. Так, Банк России ожидал, что инвестиции снизятся на 3,3–3,8%, а глава Минэкономразвития Максим Решетников в феврале этого года оценивал падение инвестиций по итогам 2020 г. в 4,3%. Сентябрьский прогноз Минэкономразвития предполагал спад инвестиций на 6,6%. Эти пессимистичные ожидания вполне могли сбыться, если бы не всплеск инвестиций в конце года: по данным Росстата, в IV квартале они выросли в годовом выражении на 1,2%.

Годовой результат оказался лучше прогнозного еще и потому, что Росстат пересчитал показатели января – сентября 2020 г. Падение инвестиций за три квартала было пересмотрено с -4,1 до -3,1%. При этом Росстат отмечает, что инвестиции в крупном и среднем бизнесе сократились в меньшей степени, чем в малом. «Капвложения крупных и средних компаний снизились на 1,1% до

¹³ «Росстат сообщил о росте инвестиций в IV квартале» // <https://www.vedomosti.ru/economics/articles/2021/03/04/860302-rosstat-soobschil>

15,2 трлн руб. в 2020 г., падение инвестиций в малом бизнесе составило 2,3% – до 4,9 трлн руб. Таким образом, доля инвестиций малого предпринимательства снизилась на 0,2% до 24,4%, а доля инвестиций крупных и средних предприятий увеличилась до 75,6%», – поясняет советник вице-президента ЦСР Любовь Арапова.

Основным источником финансирования инвестиций в основной капитал продолжают оставаться собственные средства организаций: в 2020 г. их доля составила 56,7%. За счет привлеченных средств формировалось 43,3% инвестиций в основной капитал. Доля кредитов банков сократилась с 9,8% в 2019 г. до 9,5% в 2020 г. Зато доля бюджетных средств выросла с 16,2 до 18,7% – в основном за счет увеличения средств бюджетов субъектов Российской Федерации (с 7,4 до 9,1%) и средств федерального бюджета (с 7,6 до 8,4%), подчеркивают в Росстате.

По словам директора Института народнохозяйственного прогнозирования РАН Александра Широва, основной вклад в рост инвестиций в прошлом году внесло государство – именно благодаря ему статистика показала столь позитивные результаты. «Реальный рост расходов федерального бюджета в 2020 г. оказался выше, чем в кризисы 2014 г. и 2008–2009 гг., траты государства увеличились на 26,6%», – подсчитал экономист.

Наибольший объем инвестиций в основной капитал был отмечен в добыче нефти и природного газа, в обрабатывающих производствах и транспортной отрасли. При этом капвложения в сухопутный и трубопроводный транспорт выросли на 9%, но инвестиции в грузовой железнодорожный и воздушный пассажирский транспорт значительно сократились. «Заккрытие границ привело к падению пассажиропотока на международных направлениях на 76,2% в 2020 г., свидетельствуют данные Росавиации», – поясняет Арапова.

Наибольший положительный вклад в 2020 г. внес рост инвестиций в здравоохранение (+54,3% к 2019 г.), профессиональную, научную и техническую деятельность (+13,1%), госуправление, обеспечение военной безопасности и соцобеспечение (+13,7%), обрабатывающую промышленность (+1,7%), строительство (+10,5%), финансовую и страховую деятельность (+11,9%).

«В здравоохранении это связано с закупкой медицинского оборудования и спецтехники, а также со строительством медицинских центров, – поясняет Арапова. – В обрабатывающих отраслях драйвером роста капвложений стали нефтепереработка (модернизация НПЗ, в частности пуск комплекса «Евро+» на Московском НПЗ), производство лекарственных средств (импортозамещение и производство новых лекарственных препаратов), металлургия (производство листового горячекатаного стального проката и драгоценных металлов) и пищевая промышленность (резкое сокращение зарубежных поездок привело к росту потребления на внутреннем рынке и расширению мощностей производителями)».

Рост инвестиций в профессиональной, научной и технической деятельности она объясняет повышением капиталовложений застройщиков, столкнувшихся с ажиотажным спросом на жилье благодаря программе льготного ипотечного кредитования. А повышение инвестиций в сфере оказания финансовых услуг, по ее мнению, обусловлено в первую очередь ростом кредитования населения, в том числе за счет выдачи льготной ипотеки.

В 2021 г. Минэкономразвития ожидает роста инвестиций на 3,7%. Прогноз Широва более сдержанный. «Основной фактор – это государственные инвестиции, частные ограничены параметрами внутреннего спроса. Прогноз роста инвестиций на 2021 г. – 2%», – говорит экономист.

Объем потребительских кредитов¹⁴

¹⁴ «Россияне начали год рекордным спросом на потребительские кредиты» // <https://www.vedomosti.ru/finance/articles/2021/03/02/859932-rossiyane-nachali>

По данным Объединенного кредитного бюро (ОКБ), в январе банки выдали рекордный за всю историю банковского сектора для этого месяца объем потребительских кредитов – 399 млрд руб., что на 8,5% больше, чем в первый месяц прошлого года. Средний размер кредита наличными в январе составил около 334 000 руб. По сравнению с декабрем он сократился на 23 000 руб., зато по сравнению с январем 2020 г. вырос на 36 000 руб. Немного сократился средний срок кредитования – с 43 до 42 месяцев, а полная стоимость кредита незначительно выросла – с 16% годовых в декабре до 16,1% в январе.

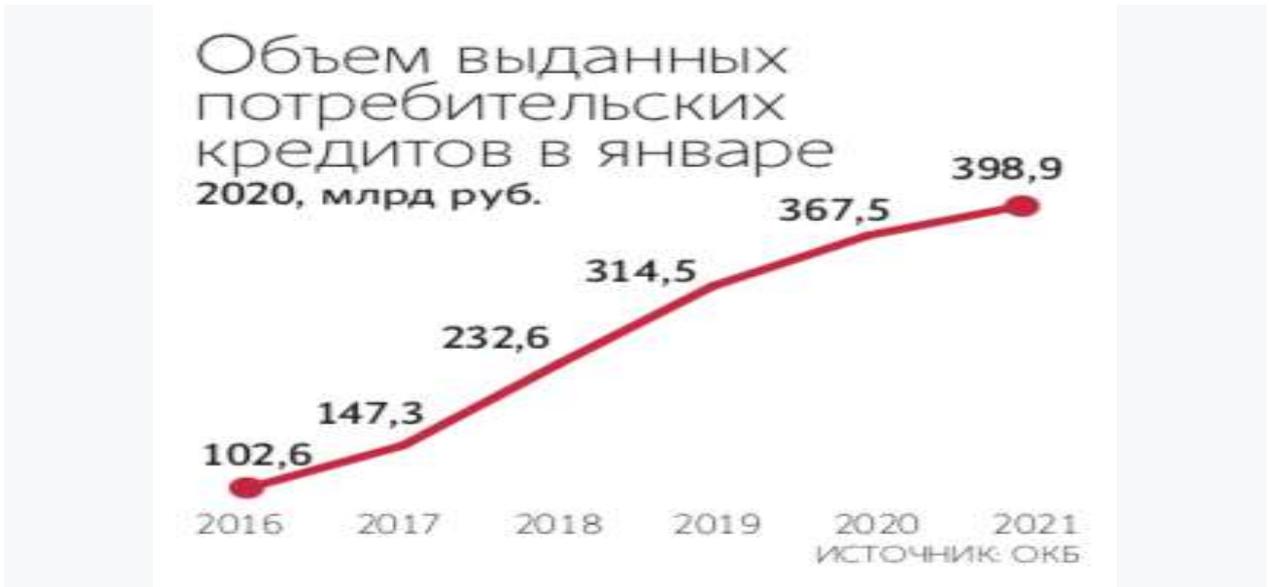


Рис. 7 Динамика объёма выданных потребительских кредитов

Из 30 регионов, данными по которым оперирует ОКБ, кредитование сократилось только в Саратовской и Нижегородской областях (на 1 и 2% соответственно), а в Краснодарском крае осталось на прежнем уровне. Сильнее всего объем выданных потребкредитов вырос в Тюменской области (на 32% к январю 2020 г.), Белгородской области (19%), Алтайском крае (16%), Новосибирской и Ленинградской областях (по 15%).

Опрошенные «Ведомостями» представители банков ожидают дальнейшего увеличения выдачи потребкредитов. «По итогам 2021 г. мы рассчитываем увеличить объем кредитования в потребительском сегменте на четверть», – заявил Евгений Благинин, начальник управления «Потребительское кредитование» ВТБ. В АО «Россельхозбанк» также сказали, что банк рассчитывает сохранить положительную динамику объема потребкредитов в этом году. Отчасти эти планы подкреплены и новыми предложениями, с которыми банки выходят к клиентам.

Так, с 1 марта 2021 г. Альфа-банк запустил кредит наличными по ставке 5,5%, отметив, что такой низкий процент банк предлагает впервые. «Сейчас очень благоприятные условия на рынке, и спрос на кредиты наличными быстро растет», – отметил Майкл Тач, руководитель розничного бизнеса, заместитель председателя правления Альфа-банка.

Снижение ставок как ключевой фактор спроса на потребкредиты называет и Станислав Дужинский, аналитик банка «Хоум кредит». «Например, мы запустили новый кредит наличными с гарантированной ставкой 7,9% годовых в ноябре прошлого года и сразу же получили от клиентов хороший отклик, превышающий стандартный на 20–30%, – говорит он. – За счет снижения процентных ставок люди могут позволить себе брать большие суммы при той же величине ежемесячного платежа, что и оказывает влияние на увеличение среднего чека». В результате совокупного действия этих факторов эксперт ожидает определенного усиления в динамике выдач нецелевых кредитов наличными.

Однако эксперты более сдержанны в прогнозах на текущий год. «Отталкиваться лишь от показателей января в прогнозировании существенного увеличения общих темпов потребкредитования мы бы не торопились, – отмечает главный аналитик ГК «Алор» Алексей Антонов. – Показатель по сравнению с аналогичным периодом прошлого года действительно высокий, но в сравнении со средними показателями за 2020 г. он не такой значительный».

Среди факторов, которые будут продолжать сдерживать рост, эксперт называет непростую экономическую ситуацию и медленное восстановление доходов населения, а также сохраняющуюся политику банков в отношении более строгого скоринга и ориентирования на более стабильных клиентов. «Реальных предпосылок для более заметного роста пока нет», – полагает он.

4.2. Определение сегмента рынка, к которому принадлежит объект оценки

Классификация объектов жилой недвижимости¹⁵

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

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

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

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

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

Табл. 5. Сегментация по типам (классам) квартир¹⁶

Квартиры	
<p>1. Старый фонд, в том числе:</p> <p><i>Старый фонд.</i> Дома дореволюционной постройки различных архитектурных стилей, некоторые из которых нуждаются в капитальном ремонте, в частности, замене деревянных перекрытий. Вместе с тем многие квартиры в этих домах отличаются большими размерами, удачной планировкой комнат. Большинство квартир в домах перестроены в разное время.</p> <p><i>Дома, построенные за период с 1917 г. до конца 30-х гг.</i> Дома отличаются лаконизмом архитектурно-планировочных решений, располагались при строительстве в непосредственной близости к промышленным предприятиям. Квартиры в</p>	<p>2. Массовое жилье советской постройки, в том числе:</p> <p><i>Сталинка (полногабаритные квартиры).</i> Дома, построенные в период с начала 30-х – конец 50-х годов для рабочих людей (Элитные Сталинка см. в классификации 4 группы) в большинстве своем малоэтажные (3-5 этажей), построены из кирпича, большие лестничные площадки. Квартиры отличаются для советского времени большой общей площадью (от 110 кв.м. трехкомнатные и до 40 кв.м. однокомнатные), высокими потолками до 3,5 м, удачной планировкой: комнаты в этих квартирах изолированы, кухни просторные до 15 кв.м. санузлы раздельные.</p>

¹⁵ 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).

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

<p>подобных домах отличаются неудобной планировкой и небольшой площадью. Близость к промышленным районам является неблагоприятным экологическим фактором для жителей этих домов.</p> <p><i>Народные стройки.</i> Годы постройки - середина 50-х годов XX века. Материал стен - кирпич, шлакоблок, реже - бревенчатые. Перекрытия - часто деревянные. Высотность - двух - трехэтажные. Отопление чаще всего от системы АГВ. Горячее водоснабжение может быть от АГВ или газовой колонки.</p>	<p><i>Хрущевки.</i> Дома, построенные в 1960-ые годы по массовому проекту, 4- или 5-этажные дома. Основной строительный материал – железобетонные блоки, реже - кирпич. лестничные клетки маленькие, лифт и мусоропровод отсутствуют. Квартиры компактной площади (от 30 до 60 кв. м.), как правило, со смежными комнатами, кухней небольшой площади 5-6 кв.м, невысокими потолками в среднем 2,5 м, совмещенными санузлами и балконами в некоторых квартирах. Горячее водоснабжение в хрущевках осуществляется от газовых колонок.</p> <p><i>Брежневки.</i> Дома, пришедшие на смену хрущевкам, в 1970-е гг., строились из сборных железобетонных конструкций или кирпича. Этажность переменная – от 5, чаще 8-9 и до 16 этажей. В домах высокой этажности имеются лифты и мусоропроводы. Квартиры более комфортные, чем хрущевки, за счет планировки комнат, отдельных в большинстве своем санузлов, просторных коридоров, высоты потолков до 2,7 м. Газовые колонки в брежневках чаще всего отсутствуют.</p> <p><i>Бывшие общежития, коммунальные квартиры.</i> Приватизированные общежития, квартиры в которых представляют собой комнаты без удобств; места общего пользования располагаются на этаже или в блоке в зависимости от типа общежития.</p> <p>Коммунальная квартира - квартира, состоящая из нескольких жилых помещений (комнат), принадлежащих двум и более пользователям и/или собственникам, не являющимся членами одной семьи, на основании отдельных договоров, сделок, иных действий, предусмотренных законодательством, совместно использующим вспомогательные помещения (места общего пользования квартиры) и инженерное оборудование в местах общего пользования</p> <p><i>Гостинки (малосемейки).</i> Дома гостиничного типа – это многоэтажные здания (как правило, до 16 этажей) с очень большим количеством маленьких квартир. Такие дома стали строить в СССР в 1960-70е гг. Для строительства таких домов использовались либо неполный каркас, либо поперечные или продольные несущие стены. В подъездах домов такого типа используется коридорная система, на одном этаже может размещаться до сорока квартир. Дома гостиничного типа разделяются на два вида: с однокомнатными квартирами, в которых есть отдельная кухня и совмещенный санузел, и с комнатами без кухни и гораздо меньшей ванной. Встречаются также двухкомнатные гостинки. В среднем площадь квартир колеблется от 11 до 24 квадратных метров в зависимости от типа дома. Санузлы в большинстве квартир гостиничного типа настолько маленькие, что в них нельзя установить обычную ванну.</p>
---	---

	<p><i>Стандартная (современная, типовая) планировка.</i> Дома следующего (после хрущевского-брежневского времени) поколения. 9-этажные дома с наличием мусоропровода и лифтами. Основная масса этих домов построена из железобетонных панелей. Параметры квартир в этих домах отвечают стандарту массового жилья: площадь кухни не менее 8 кв.м, санузлы, как правило, раздельные, в ванной комнате предусмотрено место для стиральной машины, прихожие и коридоры оборудованы встроенными шкафами и антресолями. Высота потолков от 2,6 м до 2,75 м, общая площадь квартир от 33 кв.м. (1-комнатных) до 81 кв.м (4-комнатных), комнаты в 2-комнатных изолированные, в 3-х и 4-комнатных — смежно-изолированные, имеются балконы и лоджии.</p> <p><i>Улучшенная планировка.</i> Типы домов массовых серий, строившихся в городах СССР и в некоторых странах Варшавского договора и являющихся основой архитектурного облика многих спальных районов этих городов. Дома улучшенной планировки начали строиться в нашей стране в середине 70-х годов. По технологии строительства серийные дома разделяются на панельные, блочные и кирпичные. Высота дома — 9 этажей и выше. Данный вид планировки отличает наличие большого коридора, раздельного санузла, кухни более 8 кв.м и лоджии. Все комнаты — изолированные. Высота потолка — 2,5 м.</p>
<p>3. Массовое современное жилье (постройки после 90 года), в том числе:</p> <p><i>Современное жилье эконом - класса.</i> Типовой проект домов создается без каких-либо архитектурных изысков, обычно дом имеет порядка 9–18 этажей, на его лестничной площадке могут располагаться до 8 квартир. Общая площадь 1-комнатной квартиры составляет от 28 кв. м, 2-комнатной – от 44 кв. м, 3-комнатной – от 56 кв. м, 4-комнатной – от 70 кв. м, 5-комнатной – от 84 кв.м. Высота потолков варьируется от 2,5 до 2,7 метра. Квартиры эконом-класса не предусматривают наличия дополнительных помещений, например второй ванной комнаты. Иногда дома эконом класса снабжены парковками для жильцов, но парковочных мест, как правило, недостаточно. Прилегающая территория таких домов не ограждается, в них нет видеонаблюдения, и в большинстве случаев они оборудованы отечественным лифтом.</p> <p><i>Современное жилье комфорт-класса.</i> Дома современных типовых серий, иногда встречаются индивидуальные проекты. Ко всем составляющим предъявляются более высокие требования: отделка будет более дорогой и современной, могут применяться иностранные материалы. Дом может быть огражден по периметру, часто устанавливают домофоны, могут работать консьержи и охранники. Потолки в квартирах — 2,7–2,8 м. Площадь — больше, чем в эконом-классе, однокомнатные квартиры начинаются от 35 кв. м, двухкомнатные — от 53 кв. м, трехкомнатные — от 65 кв. м. Площадь кухни — от 8 кв. м. По расположению особых требований нет.</p>	<p>4. Жилье повышенной комфортности (современное (постройки после 90-х годов) и реконструированное в соответствии с современными требованиями), в том числе:</p> <p><i>Современное жилье бизнес - класса.</i> Монолитно-кирпичные дома, расположенные в престижных районах, близких к центру с хорошо развитой социальной, коммерческой и административной инфраструктурой. Дома такого уровня построены по индивидуальным проектам с проработанным экстерьером, имеют огороженную и охраняемую территорию, консьержа и паркинг из расчета не менее одного машино-места на квартиру. В набор входят зеленая придомовая территория, оборудованные детские площадки и зоны отдыха. Еще одна особенность жилья бизнес-класса - возможность свободной планировки квартиры, зонирование площади на гостевое пространство и места отдыха. Часто в таких объектах есть пентхаусы и двухуровневые квартиры, балконы и лоджии больших размеров для зимних садов. В домах бизнес-класса часто отсутствуют однокомнатные квартиры. Если же они есть, то их площадь начинается от 45 кв. м, двухкомнатных — от 65 кв. м, трехкомнатных - от 85 кв. м, четырехкомнатных - от 120 кв. м, пятикомнатных - от 150 кв. м. Общая площадь кухни - не менее 12 кв. м, высота потолков от 2,75 м, два санузла. Квартиры бизнес-класса могут сдаваться как без отделки, так и с ремонтом «под ключ».</p>

	<p><i>Современное элитное жильё.</i> Монолитно-кирпичные элитные дома построены исключительно по уникальным архитектурным проектам известных архитектурных бюро. Во внешней и внутренней отделке дома используются самые дорогие современные материалы и инженерные системы «умный дом», которые позволяют максимально автоматизировать процессы жизнеобеспечения, создать комфорт, безопасность и ресурсосбережение для всех жильцов. Есть просторный холл, консьерж. Доступ посторонних лиц возможен только по клубным картам и приглашениям владельцев квартир. Квартиры в элитных новостройках имеют свободную планировку. Площадь студии - от 60 кв. м. двухкомнатных - от 80 кв. м, трехкомнатных - от 120 кв. м, четырехкомнатных - от 250 кв. м. Высота потолков - от 3 м, два санузла, кухни-столовые от 20 кв. м, террасы. На лестничной площадке расположено не более 4 квартир. Квартиры в новостройках премиум-класса сдаются с эксклюзивной отделкой и авторским дизайном или под чистовую отделку с шумоизоляцией и заведением всех инженерных сетей в квартиру. Элитные новостройки имеют огороженную охраняемую территорию с ландшафтным дизайном, малыми архитектурными формами: это беседки, фонари, скульптуры, небольшие фонтаны и пр. Подземная парковка из расчета более одного машино-места на квартиру и опция - квартира-лифт-паркинг. Дома возводятся в исторической или деловой части города, где сосредоточено большое количество культурных центров, памятников архитектуры, объекты коммерческого и административного назначения. Неотъемлемые черты таких домов - отличная транспортная доступность и хорошие видовые характеристики.</p> <p><i>Элитные сталинки (Полногабаритные квартиры).</i> Парадная архитектура сталинского периода имела идеологический характер и была призвана подчеркнуть неизбежность и силу советского строя. Для этого стиля характерны ориентированность на вечность, помпезность и некоторая театральность. В едином стиле застраивались целые ансамбли вдоль главных улиц и проспектов. Эти дома отличает монументальность и прочность. Для строительства таких домов применялись качественные материалы, площадь квартир была достаточно большой, высота потолков превышала 3 м. Квартиры в таких «сталинках» распределялись между номенклатурными работниками, ценными инженерными и научными кадрами, элитой работников культуры. Они были удобными и просторными с комнатками для прислуги при кухне, мусоропроводами и лифтами, балконами и ванными комнатами. Парадные были отделаны со вкусом, перила были украшены ковкой, а пол лестничных площадок - керамической плиткой. Элитное жильё середины прошлого века по-прежнему сохранило некоторые элитные черты.</p> <p><i>Большие квартиры в старых купеческих домах, реконструированные в современном стиле.</i> Обычно располагаются в старой части города. Такие квартиры имеют высокие потолки до 3,5 м, большие удобные кухни до 15 кв. м, 5 и более комнат.</p>
--	--

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

4.3. Рынок вторичной жилой недвижимости г. Москвы

Текущая ситуация на рынке вторичной жилой недвижимости¹⁷

Спрос на вторичное жилье вернулся к уровням прошлого года – ажиотаж уже прошел, но стагнация еще не наступила. Покупателей могло бы быть и больше, но неоправданно высокий уровень цен на жилье и недостаток предложения мешают сделкам, рассказали риелторы редакции IRN.RU.

Спрос

В феврале Росреестр зарегистрировал в Москве 12 065 переходов прав в рамках сделок купли-продажи жилья – на 58,6% больше, чем январе. «Всплеск» спроса объясняется традиционно низкой активностью покупателей в начале года – значительную часть января занимают новогодние каникулы. По сравнению с февралем прошлого года количество регистрационных действий выросло на 6,6%.

В целом за первые два месяца 2021 г. на вторичном рынке Москвы было оформлено 19 671 переход прав на недвижимость – примерно столько же, сколько и за аналогичный период прошлого года (+2%). Напомним, январь-февраль 2020 г. был достаточно спокойным периодом – локдаун случился весной, а ажиотаж начался во второй половине года. Таким образом, возвращение уровня покупательской активности к показателям начала 2020 г. свидетельствует об успокоении рынка – стагнация еще не наступила, но ажиотаж уже прошел.

Статистика московских агентств недвижимости подтверждает отсутствие ажиотажа. Например, в «Инкоме» число авансов от покупателей в годовом выражении сокращается второй месяц подряд: в январе компания получила на 35% меньше авансов, чем годом ранее, в феврале – на 19% меньше. В «Азбуке Жилья» количество сделок за год увеличилось на 12%, но число обращений от потенциальных покупателей снизилось на 9%.

«Основные факторы, которые препятствуют активизации покупателей, – ограниченный объем ликвидного предложения (из-за чего людям порой сложно подобрать себе подходящую квартиру) и неоправданно высокий уровень цен на вторичное жилье», – считает Сергей Шлома, директор департамента вторичного рынка компании «Инком-Недвижимость».

Предложение

Объем предложения на вторичном рынке Москвы и Подмосковья начал постепенно увеличиваться. По оценке «Инкома» – пока чисто символически. Согласно подсчетам компании, в «старой» Москве по итогам февраля квартир в продаже стало больше на 0,8% в сравнении с январем. База самого «Инкома» при этом выросла на 3%. «Азбука Жилья» сообщает о куда более внушительном росте: на 9,2% по числу квартир и на 7,6% по их суммарной площади. Впрочем, годовая динамика в любом случае остается отрицательной: по информации «Инкома», относительно февраля 2020 г. предложение сократилось на 19,2%. По данным «Азбуки Жилья», квартир на рынке в феврале было на 42% меньше, чем в прошлом году, а метров – на 44%.

Цены, скидки, сроки экспозиции

В феврале стоимость квадратного метра на вторичном рынке «старой» Москвы увеличилась на 1,1% – до 211 330 руб. за кв. м в среднем по индексу www.irm.ru ».

Рост цен – результат достаточно высокого спроса в сочетании с дефицитом предложения – с рынка в первую очередь уходят наиболее доступные лоты в каждом сегменте. Кроме того, продавцы, вдохновленные прошлогодним ажиотажем, боятся продешевить и выставляют цены «с запасом».

На этом фоне доля сделок с дисконтом и средний размер скидки на рынке столичной «вторички» опустились до рекордно низкого уровня за все время наблюдения аналитиков

¹⁷ «Квартиры в Москве и Подмосковье в феврале-марте 2021 года: на рынке не хватает лотов по адекватным ценам» // <https://www.irm.ru/articles/41412.html>

«Инкома», то есть с января 2016 г. С января по февраль 2021 г. объем сделок с дисконтом уменьшился с 58% до 53%, средний размер ценовой уступки – с 3,9% до 3,7%. Годом ранее данные показатели были равны 79% и 5,9% соответственно. При этом доля сделок с превышением первоначальной цены предложения, наоборот, достигла максимума – 23%. В январе она составляла 19%, в феврале 2020-го – лишь 8%.

Сокращаются и сроки экспозиции квартир - качественные и адекватно оцененные объекты быстро находят покупателей. По статистике компании, в феврале среднестатистическая старомосковская квартира продавалась за 50 дней. В сравнении с январем (59 дней) срок экспозиции снизился на 15,3%, с февралем 2020 г. (79 дней) – на 36,7%.

Прогноз¹⁸

Несмотря на снижение оборотов рынка, стоимость жилья продолжает расти – помня о прошлогоднем ажиотаже, продавцы повышают цены, боясь продешевить. Ситуация во многом напоминает нулевые годы, когда на рынок недвижимости хлынули нефтедоллары, в роли которых сейчас выступают инвесторы и ипотечники. Проблема в том, что Центробанк начал повышать ключевую ставку, а значит, и те, и другие скоро могут если не исчезнуть с рынка, то очень существенно сократиться в количестве.

Главной причиной аномального роста цен стала мягкая денежно-кредитная политика Центробанка. В отличие от предыдущих кризисов, в 2020 г. Банк России не поднимал ключевую ставку, а опускал ее. В течение года ставка снизилась на 2 п.п. и в июле достигла 4,25% годовых. Благодаря этому ипотечные ставки даже по коммерческой, несубсидируемой ипотеке на вторичном рынке упали до 8,04% (-1,29 п.п. с начала года), а ставки по депозитам, как и в 90-е, перестали компенсировать инфляцию. По данным «Статистического бюллетеня Банка России», уже в июле 2020 г. средневзвешенная ставка по вкладам физлиц до 1 года опустилась ниже 4% годовых, а по депозитам от года до 3 лет – едва превышала этот порог. Дополнительный и очень существенный вклад в разгон цен внесла программа льготной ипотеки. Хотя уровень ставок оставался более чем комфортным, государство решило субсидировать жилищные кредиты на покупку новостроек до уровня не выше 6,5% годовых.

Несмотря на все стимулы, в 2020 г. количество переходов прав на вторичные квартиры в Москве увеличилось только на 2,3% относительно 2019-го, число договоров долевого участия в строительстве жилья - на 1,4%. Зато число зарегистрированных Росреестром ипотечных договоров подскочило сразу на 15,8%. Как следствие, увеличилась и зависимость рынка недвижимости от ипотеки: если в 2019 г. с привлечением кредитов в Москве было куплено 39,6% вторичных квартир и новостроек, то в 2020 г. - уже 45%.

Однако снижение покупательской активности не остановило рост цен. По итогам I квартала 2021 г. рассчитываемый www.irm.ru индекс стоимости жилья прибавил 3,7% в «старой» Москве, 5,2% - в Новой и 5,3% - в Подмосковье. Продолжают дорожать и новостройки.

Если осенью 2020 г. ситуация на рынке напоминала конец 2014-го, то сейчас динамика спроса и цен начинает все больше походить на стагнацию 2004 г., когда после ажиотажа 2003 г. спрос падал, а квартиры дорожали.

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

Не исключено, что разворот ипотечного тренда приведет к кратковременному всплеску

¹⁸ «Прогноз рынка недвижимости Москвы и Подмосковья на 2021 год от IRN.RU» // <https://www.irm.ru/articles/41422.html>

покупательской активности за счет реализации отложенного спроса на ипотеку. Грядущее окончание программы льготной ипотеки, которую могут продлить в депрессивных регионах, но в столице, скорее всего, завершат к 1 июля, также подстегивает покупателей.

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

4.4. 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.

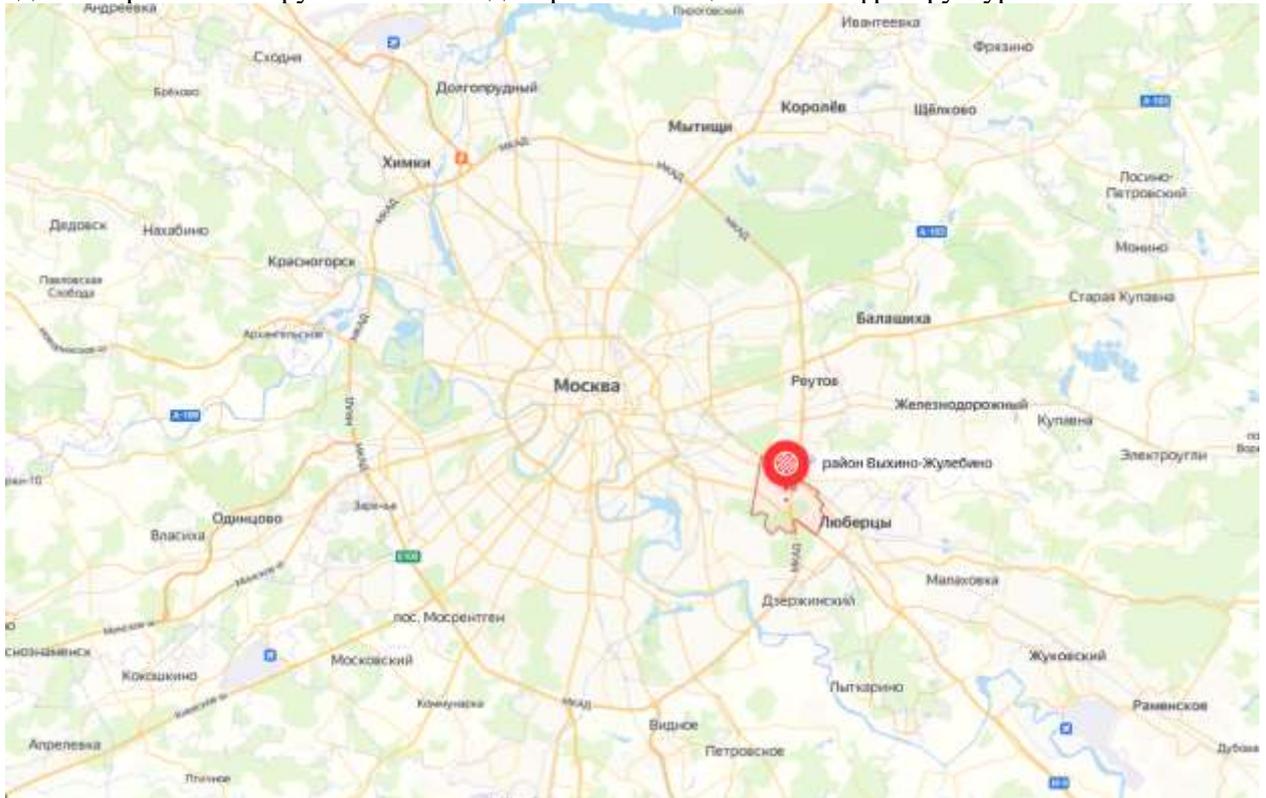


Рис. 8 Расположение района Выхино-Жулебино на карте г. Москвы

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

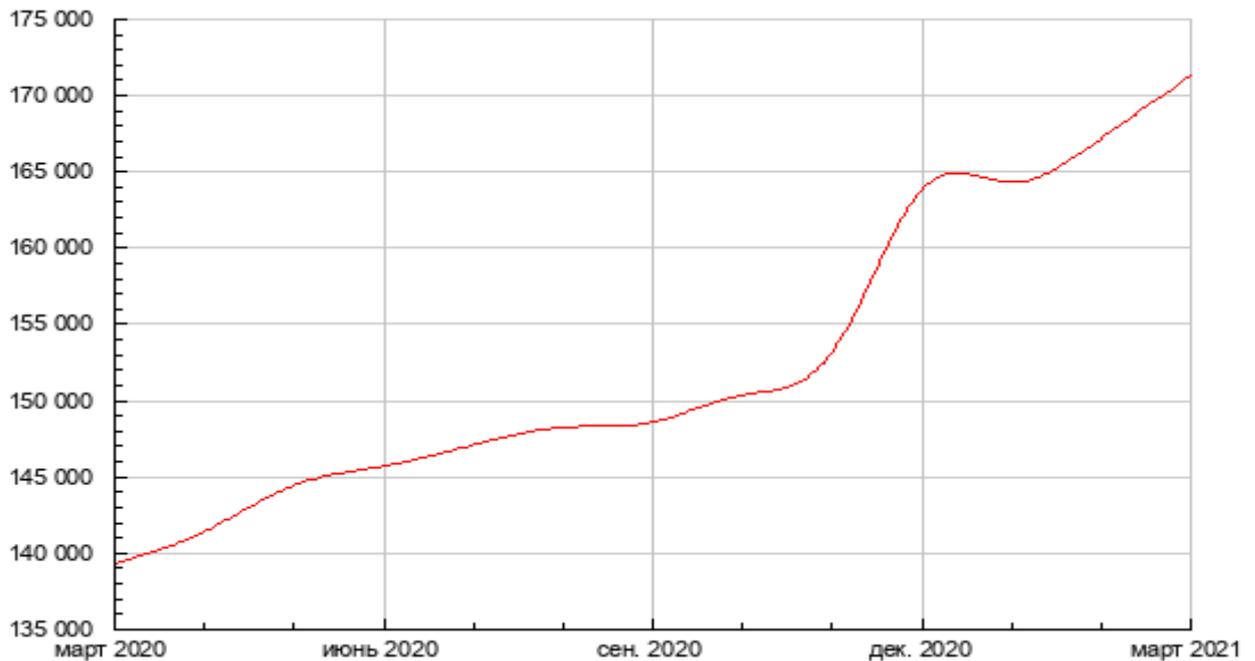


Рис. 9 Средний уровень цен на жильё в районе Выхино-Жулебино (руб./кв.м.)¹⁹

Максимальное значение среднего уровня цен на квартиры в районе Выхино-Жулебино за рассматриваемый период составляет: 171 300 руб. за кв.м. (март 2021)

Минимальное значение среднего уровня цен на квартиры в районе Выхино-Жулебино за рассматриваемый период составляет: 139 299 руб. за кв.м. (март 2020)

Табл. 6. Цены предложений однокомнатных квартир в панельных домах, относящихся к классу массовое современное жильё

Площадь, м2	Метро	Адрес	Дом	Цена предложения за 1 кв.м.	Телефоны	Ссылка на объявление
34,5	м. Юго-Восточная (10 мин пешком)	Москва, Ташкентская улица, 25К3	15/16	240 580	+79997168288	https://www.cian.ru/sale/flat/253599500
37	м. Юго-Восточная (19 мин пешком)	Москва, Ферганский проезд, 7К6	9/16	214 865	+79257112666	https://www.cian.ru/sale/flat/254807639
39,1	м. Жулебино (4 мин пешком)	Москва, улица Генерала Кузнецова, 11К2, ш. Новорязанское (3 км до МКАД)	5/12	237 852	+79099096868	https://www.cian.ru/sale/flat/254912493
54	м. Жулебино (4 мин пешком)	Москва, улица Авиаконструктора Миля, 15к1, ш. Новорязанское (3 км до МКАД)	10/10	188 889	+79266284513, +74952780244	https://www.cian.ru/sale/flat/254219414

¹⁹ Источник: https://www.irm.ru/geo/rayon_vykhino-zhulebino/

Площадь, м2	Метро	Адрес	Дом	Цена предложения за 1 кв.м.	Телефоны	Ссылка на объявление
51,4	м. Жулебино (4 мин пешком)	Москва, улица Авиаконструктора Миля, 15к1, ш. Новорязанское (3 км до МКАД)	10/10	197 471	+79267520716	https://www.cian.ru/sale/flat/254877388
37,1	м. Кузьминки (10 мин на машине)	Москва, Волгоградский проспект, 170к1	2/17	212 938	+74955405466	https://www.cian.ru/sale/flat/249008991
37,5	м. Лермонтовский проспект (16 мин пешком)	Москва, Привольная улица, 13К1, ш. Новорязанское (4 км до МКАД)	8/17	220 000	+74953631616	https://www.cian.ru/sale/flat/252628521
38,8	м. Котельники (1 мин пешком)	Москва, Привольная улица, 77, ш. Новорязанское (3 км до МКАД)	11/14	213 918	+79651080221, +79651318188	https://www.cian.ru/sale/flat/250795641
37	м. Котельники (1 мин пешком)	Москва, Привольная улица, 77, ш. Новорязанское (3 км до МКАД)	14/14	229 730	+79262344612	https://www.cian.ru/sale/flat/249850625
35	м. Лермонтовский проспект (8 мин пешком)	Москва, Жулебинский бульвар, 1, ш. Новорязанское (5 км до МКАД)	6/24	242 857	+79168837816	https://www.cian.ru/sale/flat/253945014
39,4	м. Косино (4 мин на машине)	Москва, улица Генерала Кузнецова, 11К1, ш. Новорязанское (3 км до МКАД)	2/14	215 736	+79166813742	https://www.cian.ru/sale/flat/253804121
39,3	м. Жулебино (2 мин пешком)	Москва, улица Генерала Кузнецова, 17, ш. Новорязанское (3 км до МКАД)	5/14	241 730	+79651823867	https://www.cian.ru/sale/flat/252120853
59	м. Жулебино (5 мин пешком)	Москва, улица Авиаконструктора Миля, 15к1, ш. Новорязанское (3 км до МКАД)	10/10	172 881	+79160906904, +74959689197	https://www.cian.ru/sale/flat/253854316
51,4	-	Москва, улица Авиаконструктора Миля, 15к1, ш. Новорязанское	10/10	198 444	+79269097246	https://www.cian.ru/sale/flat/254876706

Площадь, м2	Метро	Адрес	Дом	Цена предложения за 1 кв.м.	Телефоны	Ссылка на объявление
		(3 км до МКАД)				
49,4	м. Жулебино (90е мин на машине)	Москва, улица Авиаконструктора Миля, 15к1, ш. Новорязанское (3 км до МКАД)	10/10	206 478	+79684491883	https://www.cian.ru/sale/flat/253772432
54	м. Жулебино (4 мин пешком)	Москва, улица Авиаконструктора Миля, 15к1, ш. Новорязанское (3 км до МКАД)	10/10	188 889	+79266284513, +74952780244	https://www.cian.ru/sale/flat/254244090
51,4	м. Жулебино (4 мин пешком)	Москва, улица Авиаконструктора Миля, 15к1, ш. Новорязанское (3 км до МКАД)	10/10	213 035	+79651823867	https://www.cian.ru/sale/flat/253803474
36,4	м. Юго-Восточная (21 мин пешком)	Москва, Волгоградский проспект, 191	3/16	195 055	+79253760421	https://www.cian.ru/sale/flat/248806651
33	м. Лермонтовский проспект (10 мин пешком)	Москва, Жулебинский бульвар, 1, ш. Новорязанское (5 км до МКАД)	17/25	224 242	+79057095570	https://www.cian.ru/sale/flat/251670823
37,5	м. Лермонтовский проспект (2 мин пешком)	Москва, Лермонтовский проспект, 8к1, ш. Новорязанское (5 км до МКАД)	1/17	202 667	+79269960230, +79508527979	https://www.cian.ru/sale/flat/252129192
37,5	м. Лермонтовский проспект (0 мин пешком)	Москва, Лермонтовский проспект, 8к1, ш. Новорязанское (5 км до МКАД)	1/17	202 667	+79778148685	https://www.cian.ru/sale/flat/253906074
38	м. Лермонтовский проспект (8 мин пешком)	Москва, Моршанская улица, 4, ш. Новорязанское (5 км до МКАД)	1/14	201 316	+79261481859	https://www.cian.ru/sale/flat/248733652
37	м. Юго-Восточная (4 мин на машине)	Москва, Привольная улица, 13К1, ш. Новорязанское (4 км до	1/17	209 459	+79268320322	https://www.cian.ru/sale/flat/253318925

Площадь, м2	Метро	Адрес	Дом	Цена предложения за 1 кв.м.	Телефоны	Ссылка на объявление
		МКАД)				
35	м. Косино (3 мин на машине)	Москва, Самаркандский бульвар, 8К2	14/16	222 857	+79260603969	https://www.cian.ru/sale/flat/254997585
35	м. Жулебино (8 мин пешком)	Москва, Привольная улица, 75К1, ш. Новорязанское (2 км до МКАД)	2/12	228 571	+79651044447	https://www.cian.ru/sale/flat/251803251
37	м. Лермонтовский проспект (13 мин пешком)	Москва, Привольная улица, 13К1, ш. Новорязанское (4 км до МКАД)	16/17	224 324	+79663298350	https://www.cian.ru/sale/flat/253145809
38,4	м. Жулебино (3 мин пешком)	Москва, улица Генерала Кузнецова, 16К2, ш. Новорязанское (3 км до МКАД)	2/12	221 354	+79262280104	https://www.cian.ru/sale/flat/254913035
37,5	м. Жулебино (2 мин пешком)	Москва, улица Авиаконструктора Миля, 11К2, ш. Новорязанское (3 км до МКАД)	7/17	232 000	+79161274008	https://www.cian.ru/sale/flat/254956193
38	м. Лермонтовский проспект (6 мин пешком)	Москва, Моршанская улица, 2К1, ш. Новорязанское (5 км до МКАД)	5/14	231 579	+79851101935	https://www.cian.ru/sale/flat/254122624
43	м. Жулебино (5 мин пешком)	Москва, улица Маршала Полубоярова, 24к1, ш. Новорязанское (3 км до МКАД)	8/12	216 279	+79262283288	https://www.cian.ru/sale/flat/250211138
39	м. Жулебино (7 мин пешком)	Москва, Привольная улица, 73К1, ш. Новорязанское (3 км до МКАД)	6/12	239 744	+79160655657	https://www.cian.ru/sale/flat/247172228
39	м. Жулебино (5 мин пешком)	Москва, улица Генерала Кузнецова, 14К2, ш. Новорязанское (4 км до МКАД)	6/12	241 026	+79166720517	https://www.cian.ru/sale/flat/253604314

Площадь, м ²	Метро	Адрес	Дом	Цена предложения за 1 кв.м.	Телефоны	Ссылка на объявление
39,3	м. Жулебино (1 мин пешком)	Москва, улица Генерала Кузнецова, 17, ш. Новорязанское (3 км до МКАД)	5/14	241 730	+79251484955, +79261894430	https://www.cian.ru/sale/flat/251424730

Диапазон цен предложений однокомнатных квартир в панельных домах, относящихся к классу «массовое современное жильё», в районе Выхино-Жулебино на вторичном рынке по состоянию на дату оценки составляет от 172 881 руб./кв.м. до 242 857 руб./кв.м без НДС²⁰.

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

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

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

Условия продажи. К особым условиям продажи относятся наличие финансового давления на сделку, предоставление субсидий или льгот на развитие 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.

²⁰ База данных Циан.ру

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

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

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

Физическое состояние дома.

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

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

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

Расстояние до метро.

4.6. Выводы по анализу рыночной ситуации

- Падение ВВП в России под влиянием пандемии составило 3,1%. Этому поспособствовали бюджетное правило и грамотная господдержка экономики, считают в НИУ ВШЭ.
- ОЭСР ожидает роста российского ВВП на 2,7%, Международный валютный фонд (МВФ) прогнозирует рост российского ВВП в 2021 г. на 0,8 п.п. — до 3,8%. ЦБ прогнозирует рост ВВП России в 2021 г. на уровне 3–4%.
- Рост инвестиций в этом году в России прогнозируется на уровне 3,1%
- Совет директоров Банка России поднял ключевую ставку на 0,25 п.п. — до 4,5% годовых.
- Конкурентные возможности отечественных компаний искусственно ограничиваются. Сальдированная прибыль российских предприятий (без малого бизнеса, банков, страховых организаций и бюджетных учреждений) в 2020 г. упала на 23,5%.
- В годовом выражении инфляция на 10 марта (согласно расчетам с использованием среднесуточных данных за этот и прошлый годы на аналогичные даты) сформировалась на уровне 5,9%.
- Инвестиции в основной капитал в 2020 г. снизились всего на 1,4%. Основной вклад в рост инвестиций в прошлом году внесло государство
- Наблюдается положительная динамика кредитования населения.
- На рынке вторичной жилой недвижимости наблюдается неоправданно высокий уровень цен на жильё и недостаток предложения.
- Диапазон цен предложений однокомнатных квартир в панельных домах, относящихся к классу «массовое современное жильё», в районе Выхино-

Жулебино на вторичном рынке по состоянию на дату оценки составляет от 172 881 руб./кв.м. до 242 857 руб./кв.м без НДС

- Объект оценки находится между Третьим Транспортным Кольцом и МКАДом. Здание, в котором расположен объект оценки, по своим характеристикам и принятой классификации относятся к массовому современному жилью.

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

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. Было принято использование данного объекта оценки в качестве квартиры. В дальнейшем, при расчете стоимости, Оценщик исходил из предположения об эксплуатации объекта оценки согласно наиболее эффективному использованию.

6. ВЫБОР ПОДХОДОВ И МЕТОДОВ ОЦЕНКИ

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

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. 7 Краткое описание методов оценки в рамках всех имеющихся подходов²¹

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

²¹ Источник информации: с использованием данных Главы 7 Федерального стандарта оценки «Оценка недвижимости (ФСО №7), утвержденного приказом Минэкономразвития России от 25.09.2014 №611

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

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

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 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 – квартира - не может приносить дохода, методы доходного подхода не применялись.

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

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;
- 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 компаний в сети «Интернет».

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. 8. Характеристики объектов аналогов

Наименование/значение показателя	Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3	Аналог 4
Описание	Однокомнатная квартира в панельном доме			
Цена за 1 кв.м. без НДС	214 865	195 055	212 938	222 857
Адрес	г. Москва, ЮВАО, р-н Выхино-Жулебино, Ферганский проезд, 7К6	г. Москва, ЮВАО, р-н Выхино-Жулебино, Волгоградский просп., 191	г. Москва, ЮВАО, р-н Выхино-Жулебино, Волгоградский просп., 170к1	г. Москва, ЮВАО, р-н Выхино-Жулебино, Самаркандский бул., 8К2
Этаж расположения	9 из 16	3 из 16	2 из 17	14 из 16
Тип дома	Панельный	Панельный	Панельный	Панельный
Физическое состояние дома	хорошее	хорошее	хорошее	хорошее
Площадь, м2	37	36,4	37,1	35
Качество отделки	Современный	Современный	Комфортный	Современный
Расстояние до станции метро	м. Юго-Восточная · 19 мин. Пешком	м. Рязанский проспект (7 мин пешком)	м. Юго-Восточная · 20 мин. Пешком	м. Юго-Восточная · 10 мин. Пешком
Источник информации	https://www.cian.ru/sale/flat/254807639/	https://www.cian.ru/sale/flat/248806651/	https://www.cian.ru/sale/flat/249008991/	https://www.cian.ru/sale/flat/254997585/
Контакты	+7 925 711-26-66	+7 925 376-04-21	+7 495 540-54-66	+7 926 060-39-69

Табл. 9. Расчет рыночной стоимости объекта оценки сравнительным подходом

Элемент сравнения	Единица измерения	Объект оценки	Объекты сравнения			
			аналог 1	аналог 2	аналог 3	аналог 4
Цена за единицу площади	руб./кв.м.		214 865	195 055	212 938	222 857
Оцениваемые права		собственность	собственность	собственность	собственность	собственность
Корректировка	%		0,0%	0,0%	0,0%	0,0%
	руб./кв.м.		0	0	0	0
Скорректированная цена	руб./кв.м.		214 865	195 055	212 938	222 857
Условия финансирования		собственные средства				
Корректировка	%		0,0%	0,0%	0,0%	0,0%
	руб./кв.м.		0	0	0	0
Скорректированная цена	руб./кв.м.		214 865	195 055	212 938	222 857
Условия продажи		без рассрочки				
Корректировка	%		0,0%	0,0%	0,0%	0,0%
	руб./кв.м.		0	0	0	0
Скорректированная цена	руб./кв.м.		214 865	195 055	212 938	222 857
Корректировка	%		-6,3%	-6,3%	-6,3%	-6,3%
	руб./кв.м.		-13 536	-12 288	-13 415	-14 040
Скорректированная цена	руб./кв.м.		201 329	182 767	199 523	208 817
Условия рынка (время предложения)		апр.21	апр.21	апр.21	апр.21	апр.21
Корректировка	%		0,0%	0,0%	0,0%	0,0%
	руб./кв.м.		0	0	0	0
Скорректированная цена	руб./кв.м.		201 329	182 767	199 523	208 817
Местоположение		г. Москва,	г. Москва, ЮВАО,	г. Москва, ЮВАО,	г. Москва, ЮВАО,	г. Москва, ЮВАО,

Элемент сравнения	Единица измерения	Объект оценки	Объекты сравнения			
			аналог 1	аналог 2	аналог 3	аналог 4
		Самаркандский бульв., квартал 137а, корп. 1	р-н Выхино-Жулебино, Ферганский проезд, 7К6	р-н Выхино-Жулебино, Волгоградский просп., 191	р-н Выхино-Жулебино, Волгоградский просп., 170к1	р-н Выхино-Жулебино, Самаркандский бул., 8К2
Расстояние от метро		м. Юго-Восточная (6 минут пешком)	м. Юго-Восточная · 19 мин. Пешком	м. Рязанский проспект (7 мин пешком)	м. Юго-Восточная · 20 мин. Пешком	м. Юго-Восточная · 10 мин. Пешком
Корректировка	%		+9,0%	0,0%	+9,0%	0,0%
	руб./кв.м.		18 120	0	17 957	0
Скорректированная цена	руб./кв.м.		219 449	182 767	217 480	208 817
Тип здания		панель	панель	панель	панель	панель
Корректировка	%		0,0%	0,0%	0,0%	0,0%
	руб./кв.м.		0	0	0	0
Скорректированная цена	руб./кв.м.		219 449	182 767	217 480	208 817
Физическое состояние дома		хорошее	хорошее	хорошее	хорошее	хорошее
Корректировка	%		0,0%	0,0%	0,0%	0,0%
	руб./кв.м.		0	0	0	0
Скорректированная цена	руб./кв.м.		219 449	182 767	217 480	208 817
Общая площадь, кв.м.		38,7	37,0	36,4	37,1	35,0
Корректировка	%		0,0%	0,0%	0,0%	0,0%
	руб./кв.м.		0	0	0	0
Скорректированная цена	руб./кв.м.		219 449	182 767	217 480	208 817
Этаж		20 из 22	9 из 16	3 из 16	2 из 17	14 из 16
Корректировка	%		0,0%	0,0%	0,0%	0,0%
	руб./кв.м.		0	0	0	0
Скорректированная цена	руб./кв.м.		219 449	182 767	217 480	208 817



Оценка справедливой (рыночной) стоимости объекта недвижимости

Элемент сравнения	Единица измерения	Объект оценки	Объекты сравнения			
			аналог 1	аналог 2	аналог 3	аналог 4
цена						
Качество отделки		современный	Современный	Современный	комфортный	Современный
Корректировка	%		-	-	-	-
	руб./кв.м.		0	0	-4 377	0
Скорректированная цена	руб./кв.м.		219 449	182 767	213 103	208 817
Средняя стоимость 1 кв.м., округлённо, руб.			206 034			
Рыночная стоимость, полученная в рамках сравнительного подхода, округлённо, руб.			7 974 000,00			

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.

Корректировку на торг на Оценщик ввел на основании исследования, представленного в «Справочник оценщика недвижимости-2020 «Квартиры», страница 209, таблица 105²². Показатель определен по верхней границе интервала в связи с рецессией в экономике и , связанном с этим, падением активности рынка жилой недвижимости.

²² «Справочник оценщика недвижимости – 2020. Квартиры. Под редакцией Лейфера Л.А.», Нижний Новгород, 2020 год.

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

Местоположение. Расстояние до метро. Метро является наиболее предпочтительным видом общественного транспорта, поскольку движение на дорогах зачастую затруднено. Как правило, самые высокие цены выставлены на объекты, которые находятся в домах у метро. При этом на стоимость квадратного метра оказывает влияние не только близость к существующей станции метро, но и к строящейся и даже запланированной.

Корректировка на расстояние до метро может быть введена на основании исследования, представленного в Справочнике оценщика недвижимости – 2020 «Квартиры», стр. 104 , таблица 23.²³

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

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

Корректировка на этаж расположения представлена в исследовании, Л.А. Лейфера «Справочник оценщика недвижимости-2020 «Квартиры», табл. 56²⁴.

²³ «Справочник оценщика недвижимости – 2020. Квартиры. Под редакцией Лейфера Л.А.», Нижний Новгород, 2020 год.

²⁴ «Справочник оценщика недвижимости – 2020. Квартиры. Под редакцией Лейфера Л.А.», Нижний Новгород, 2020 год.

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

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

Корректировка на площадь представлена в исследовании, Л.А. Лейфера «Справочник оценщика недвижимости-2020 «Квартиры», стр. 143, табл. 49²⁵.

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

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

Корректировка на физическое состояние дома может быть введена на основании исследования, представленного в Справочнике оценщика недвижимости – 2020, таблица 67.²⁶

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

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

²⁵ «Справочник оценщика недвижимости – 2020. Квартиры. Под редакцией Лейфера Л.А.», Нижний Новгород, 2020 год.

²⁶ «Справочник оценщика недвижимости – 2020. Квартиры. Под редакцией Лейфера Л.А.», Нижний Новгород, 2020 год.

Корректировку на качество отделки Оценщик ввел на основании исследования, представленного в Справочнике оценщика недвижимости – 2020 стр. 236, таблица 107.²⁷

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

Корректировка на состояние отделки, руб./кв. м

Таблица 74

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

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

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

где

V – значение коэффициента вариации;

σ – среднеквадратичное отклонение;

\bar{x} – среднееарифметическое;

x_i – i -тое значение статистического ряда;

n – количество членов ряда.

²⁷ «Справочник оценщика недвижимости – 2020. Квартиры. Под редакцией Лейфера Л.А.», Нижний Новгород, 2020 год.

Табл. 10. Расчет коэффициента вариации

Наименование показателя	Значение
Средняя скорректированная стоимость, руб. за 1 кв. м.	206 034
Дисперсия (объекты аналоги)	259677121,3
Среднее квадратическое отклонение.	16114,5
V коэффициент вариации	7,8%

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 аналогов²⁸

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

²⁸ 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. 11 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	7 974 000,00

Оценщик I категории

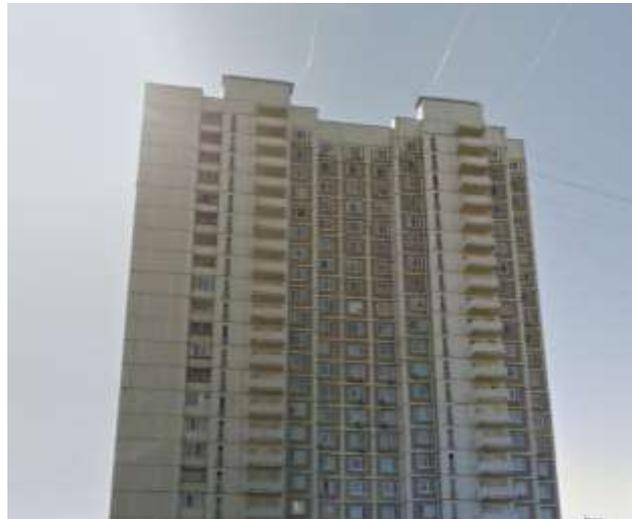
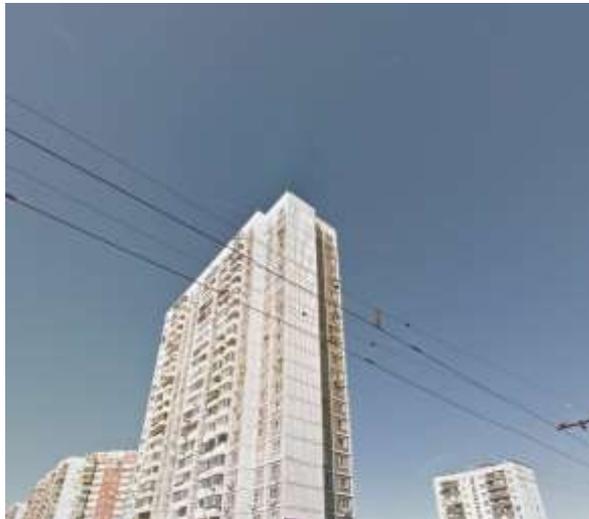
 Токарев П.В.

9. СПИСОК ИСПОЛЬЗОВАННОЙ ЛИТЕРАТУРЫ И ИСТОЧНИКОВ ИНФОРМАЦИИ

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

ПРИЛОЖЕНИЕ 1

Фотографии объекта оценки



Фотографии здания, в котором расположен объект оценки

Аналитическая информация

1-комн. квартира, 35 м²
 Москва, ЮВАГ: р-н Юлино-Мутабина Самарандинский Бульв. 2/2 (на углу)
 Юристы | 3 мин на транспорте | Юг-Восточная | 33 мин пешком | Бизнес | 35 мин садом

7 800 000 Р от 41 760 ₽ за м² в ипотеку
 Ссылка на сравнительный анализ
 Собираем платежи, оформляем ипотеку

+7 926 060-39-69
 Подробнее о квартире, ее характеристиках на ЦИАН.ру читайте в описании

ЦИАН ИПОТЕКА
 Сделка ипотекой в один клик
 33 минут на предпринимательское решение по ипотеке
Ставки от 5,72%

ID 538177

35 м² Общед. | 19,5 м² Жилая | 9,6 м² Кухня | 14 из 16 Этаж | 1986 Площадь

1-комн. квартира, 35 м²

Предлагается однокомнатная квартира 35 кв.м (жилая 19,5 кв.м) в г. Москва, Самарандинский Бульв. д. 2, в. 2. В квартире качественный ремонт, шикарные по площади кухня и лоджия, квартира предлагается с мебелью. В пешей доступности вся инфраструктура г. Москвы, отличная транспортная доступность, школа расположена во дворе, дорогу перебраться на метро, парковка возле дома свободная, свежая еда. Прямая продажа, один собственник, полная история.

Наиболее полная информация находится у владельца объявлений.
[Позвоните менеджеру](#)

Помощь риэлтору
 Проверенный риэлтор поможет купить или продать квартиру
[Оставить заявку](#)

Общая информация

Область	Вторичка
Высота потолка	2,48 м
Ступени	3 ступенчатый
Ванная/душ	1 ванная
Ремонт	Качественный
Вид отделки	Во двор

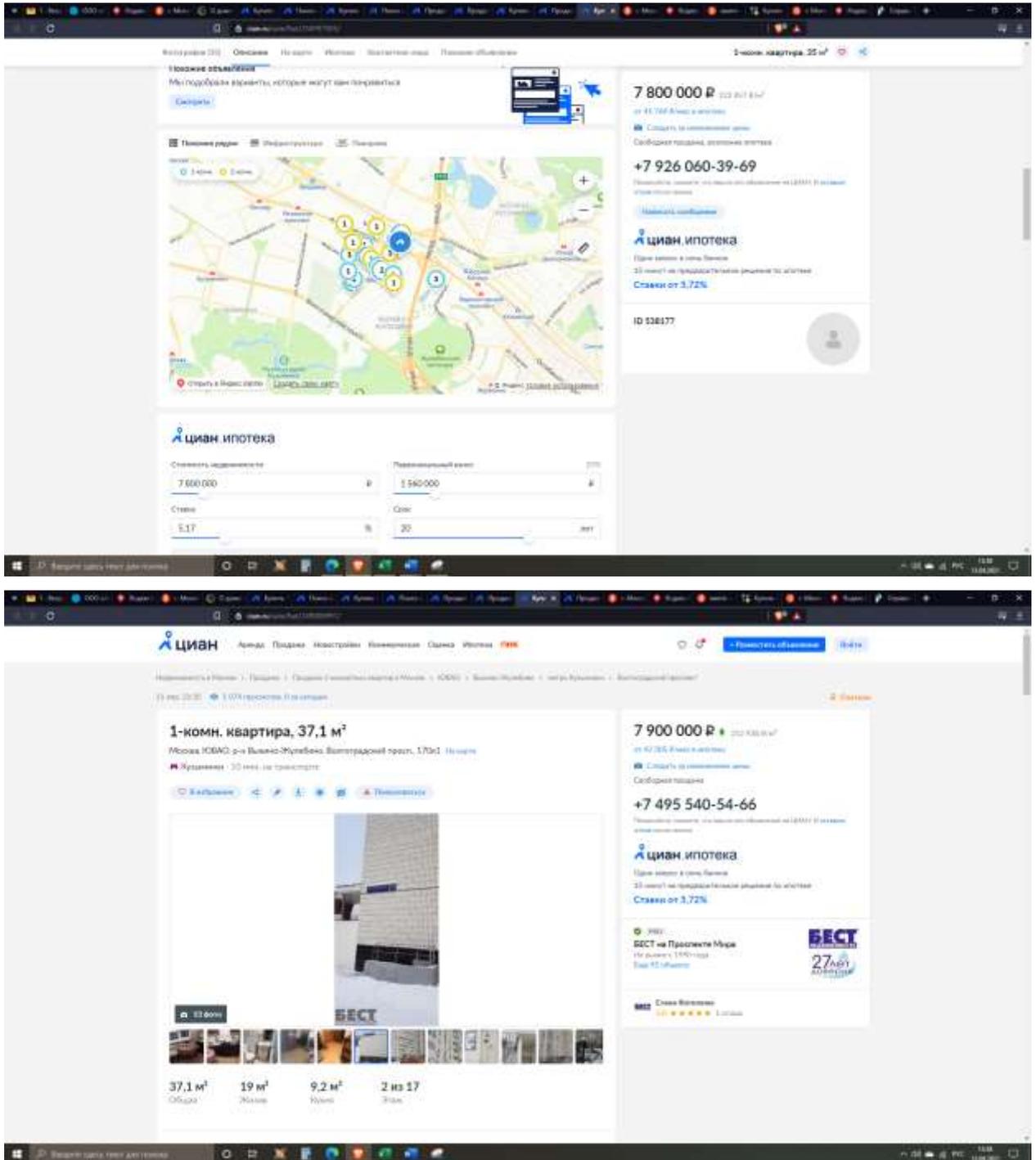
Последние объявления
 Мы подобрали варианты, которые могут вам понравиться
[Смотреть](#)

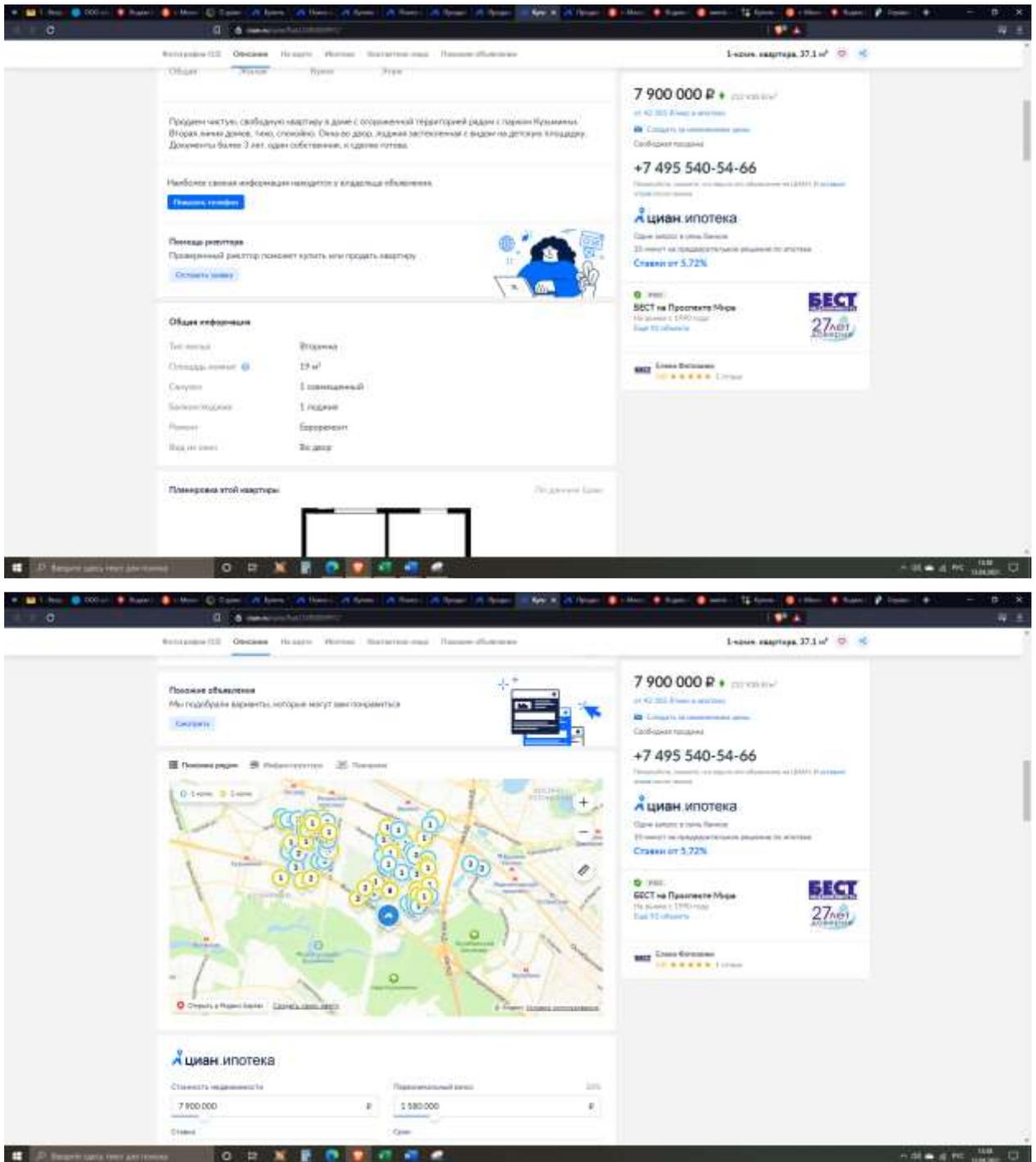
7 800 000 Р от 41 760 ₽ за м² в ипотеку
 Ссылка на сравнительный анализ
 Собираем платежи, оформляем ипотеку

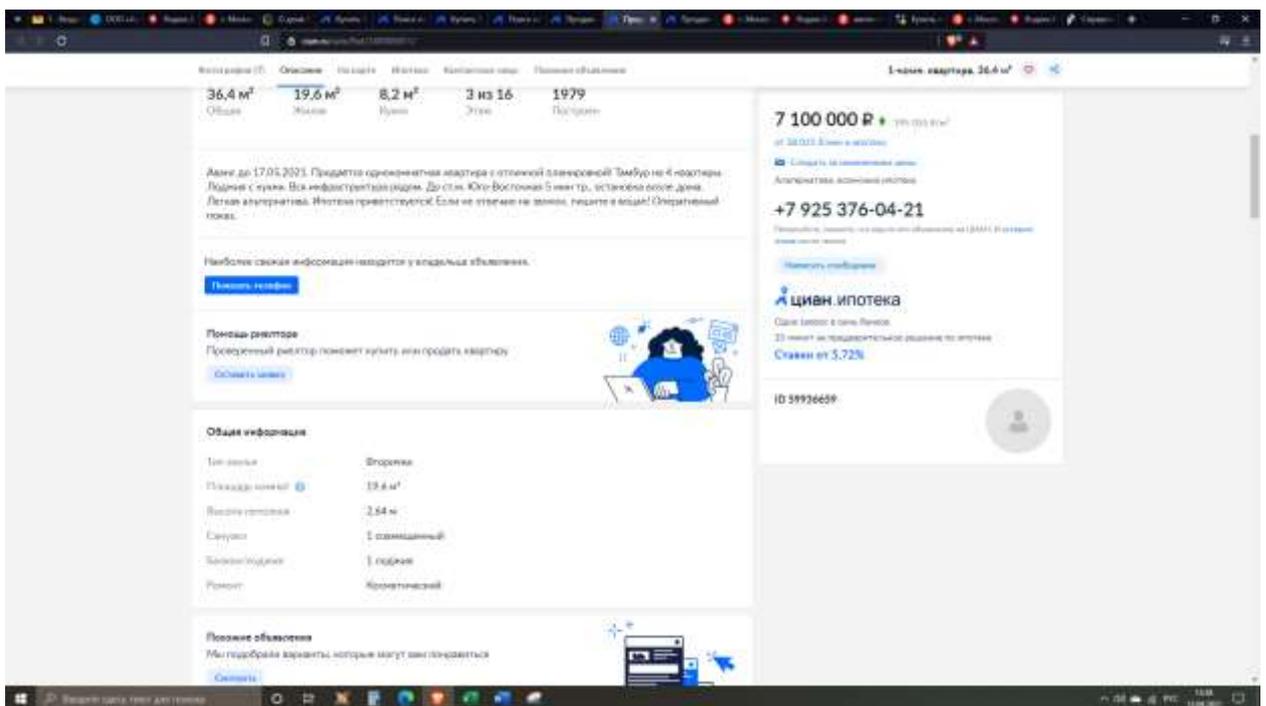
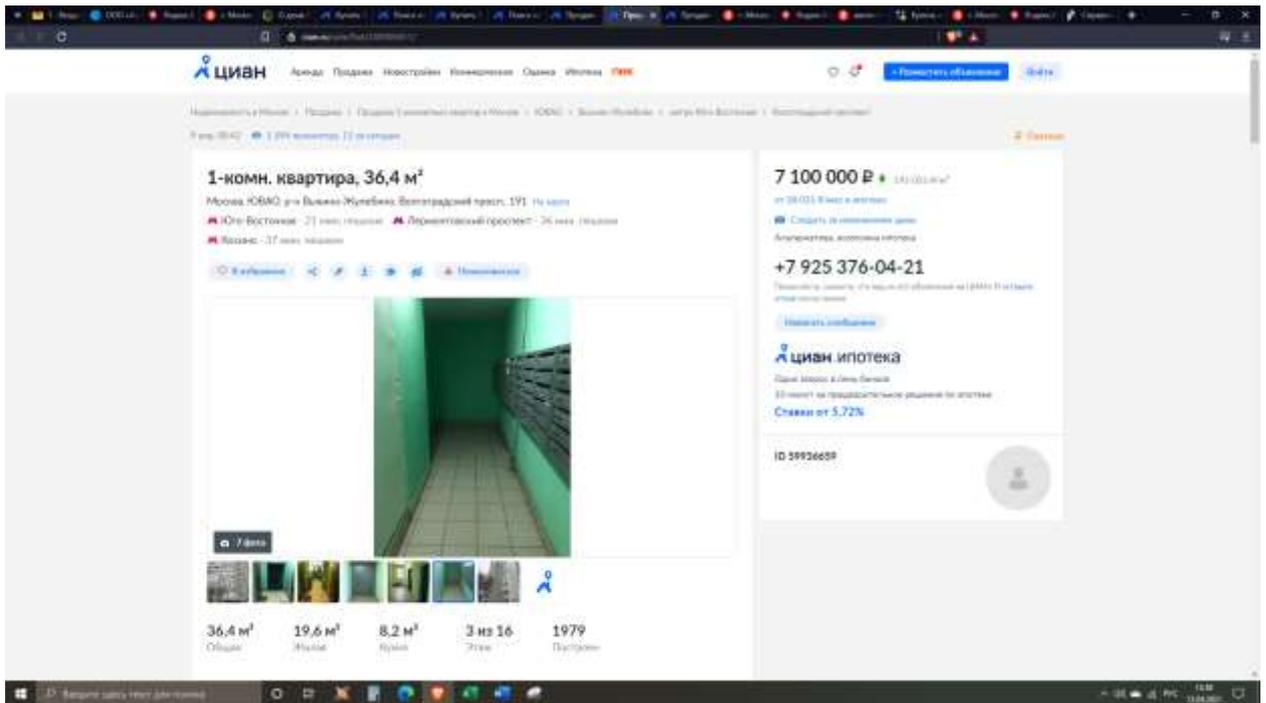
+7 926 060-39-69
 Подробнее о квартире, ее характеристиках на ЦИАН.ру читайте в описании

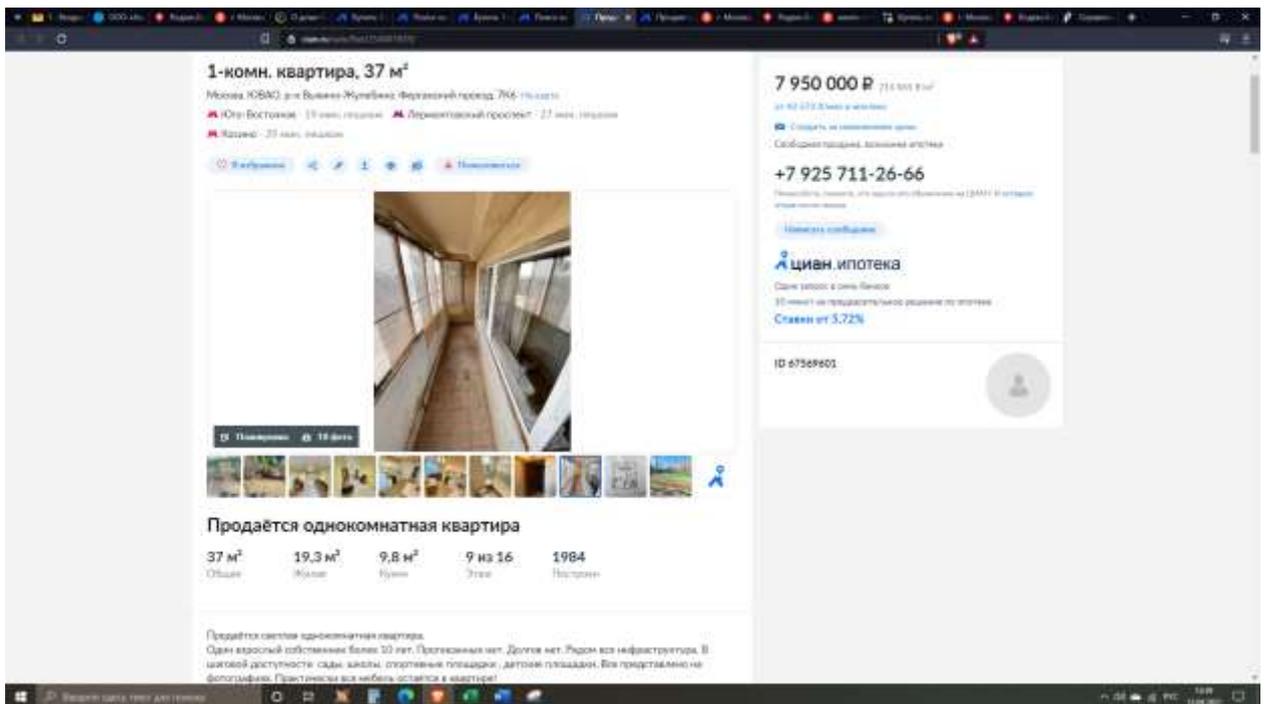
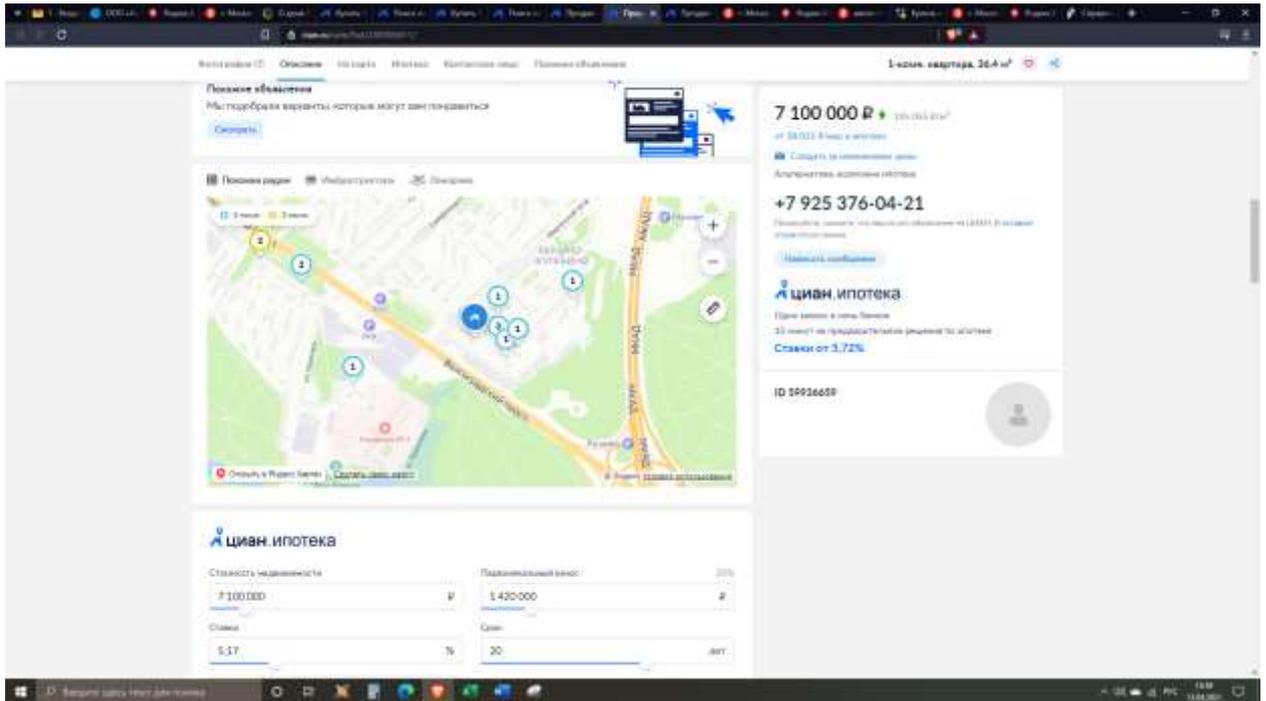
ЦИАН ИПОТЕКА
 Сделка ипотекой в один клик
 33 минут на предпринимательское решение по ипотеке
Ставки от 5,72%

ID 538177









Продается отличное однокомнатная квартира. Один взрослый собственник более 10 лет. Проклеены метр. Дитяж метр. Рядом вся инфраструктура. В шаговой доступности: сады, школы, спортивные площадки, детские площадки. Все представленные фотографии. Просторно все мебель осталось в квартире!

Наиболее ценная информация находится у владельца объявления.

[Позвоните сейчас](#)

Помощь риэлтору
Правильный риэлтор поможет продать или купить квартиру

[Сменить тему](#)

Общая информация:

Тип жилья	Квартира
Площадь полезной	19.3 м²
Высота потолка	2.48 м
Срубит	1 саманный
Вентиляция	1 естественная
Уровень	Косметический
Водоснабжение	Во двор

Помощь объявлению
Мы подобрали варианты, которые могут вам понравиться

[Скрыть](#)

7 950 000 Р или 42 072 руб/м² в среднем

[Создать заповедное объявление](#)
Создание заповедного объявления

+7 925 711-26-66
Позвоните сейчас, это бесплатно! Объявление не опубликовано

[Написать объявление](#)

ЦИВИЛ ИПОТЕКА
Самые выгодные условия ипотеки
30 минут на предварительное решение по ипотеке
Ставки от 3.72%

ID 67569603

Помощь объявлению
Мы подобрали варианты, которые могут вам понравиться

[Скрыть](#)

7 950 000 Р или 42 072 руб/м² в среднем

[Создать заповедное объявление](#)
Создание заповедного объявления

+7 925 711-26-66
Позвоните сейчас, это бесплатно! Объявление не опубликовано

[Написать объявление](#)

ЦИВИЛ ИПОТЕКА
Самые выгодные условия ипотеки
30 минут на предварительное решение по ипотеке
Ставки от 3.72%

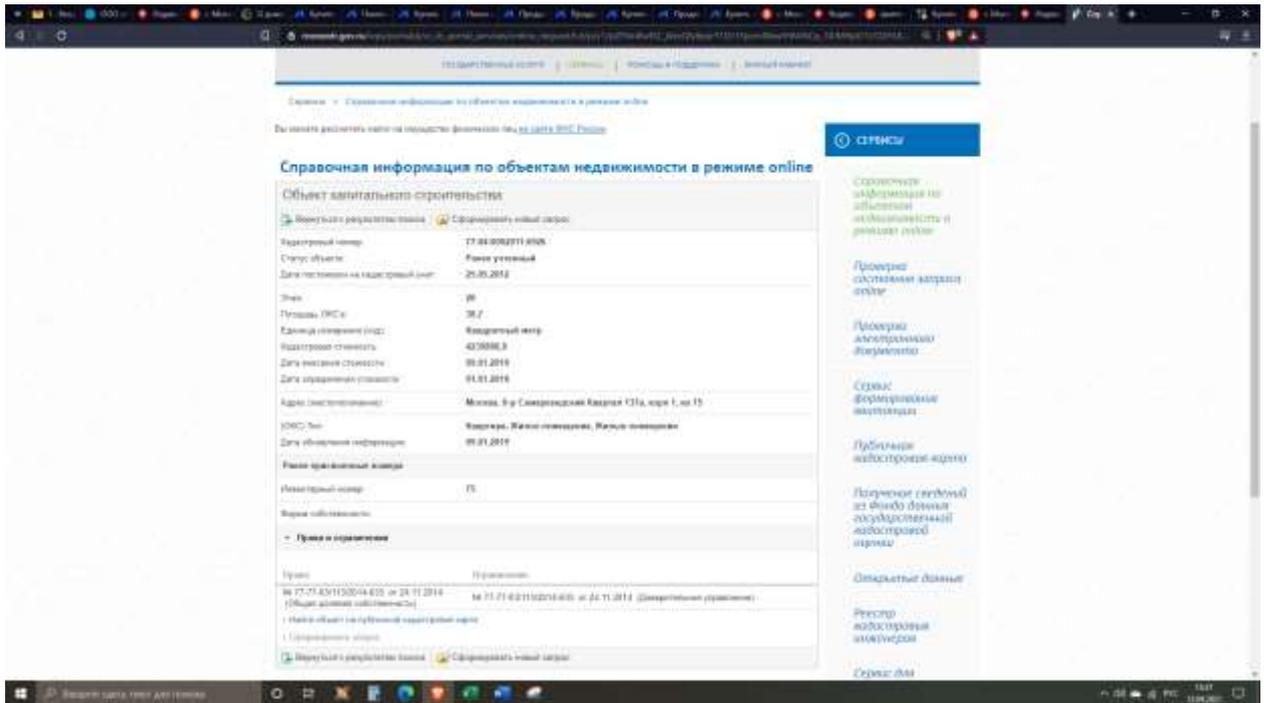
ID 67569603

ЦИВИЛ ИПОТЕКА

Стоимость недвижимости: Р

Предварительный взнос: Р

Информация официального сайта Росреестра



The screenshot displays the 'Справочная информация по объектам недвижимости в режиме online' (Reference information on real estate objects in online mode) page. The main content is a table of property details for a specific object.

Объект капитального строительства	
Кадастровый номер	77-08/008/2011-0106
Статус объекта	Решающий земельный участок
Дата постановки на кадастровый учет	25.05.2018
Этаж	0/0
Площадь ОПС, кв. м	38,7
Единица измерения (код)	Кадастровый метр
Кадастровая стоимость	425886,9
Дата введения стоимости	09.01.2018
Дата прекращения стоимости	01.01.2018
Адрес (кадастровый)	Москва, Юр. Самарской области Кадастр ОПС, кв. 1, кв. 15
ОПС, кв.	Кадастр, Кадастр кадастров, Кадастр кадастров
Дата обновления информации	09.01.2018
Решающий земельный участок	
Кадастровый номер	77
Виды собственности	
- Публичная собственность	
Титул	Публичная
№ 77-08/011/2014-010 от 28.11.2014	№ 77-08/011/2014-010 от 28.11.2014 (договорное управление)
1 Объект является государственной собственностью	
1 Государственная собственность	
1 Государственная собственность	

On the right side of the page, there is a sidebar with a 'СЕРВИСЫ' (SERVICES) header and several service links:

- Справочная информация по объектам недвижимости в режиме online
- Проверка кадастровой информации
- Проверка актуальности информации
- Сервис формирования кадастровых документов
- Получение сведений из фонда данных государственной кадастровой оценки
- Открытые данные
- Регистр кадастровых объектов
- Сервис для

П Р И Л О Ж Е Н И Е 2

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

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

ФИЛИАЛ ФЕДЕРАЛЬНОГО ГОСУДАРСТВЕННОГО БЮДЖЕТНОГО УЧРЕЖДЕНИЯ "ФЕДЕРАЛЬНАЯ КАДАСТРОВАЯ ПАЛАТА ФЕДЕРАЛЬНОЙ СЛУЖБЫ ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ" ПО МОСКВЕ
(полное наименование органа регистрации прав)

Раздел 1

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

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

Помещение		
Лист № _____	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 специального жилищного фонда, к жилым помещениям жилого дома социального использования или жилого 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	Вид, номер и дата государственной регистрации права:	2.1 Общая долевая собственность, № 77-77-03/113/2014-633 от 24.11.2014	
3	Документы-основания:	3.1 Сведения не представляются	
Ограничение прав и обременение объекта недвижимости:			
вид:			
Дата государственной регистрации:			
номер государственной регистрации:			
срок, на который установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:			
лицо, в пользу которого установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:			
4	4.1.1.	Общество с ограниченной ответственностью "Управляющая компания "Альян-Финанс", ИНН: 7725794226.	
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			
данные отсутствуют			
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.			
Иванов И.И.			



Раздел 5

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

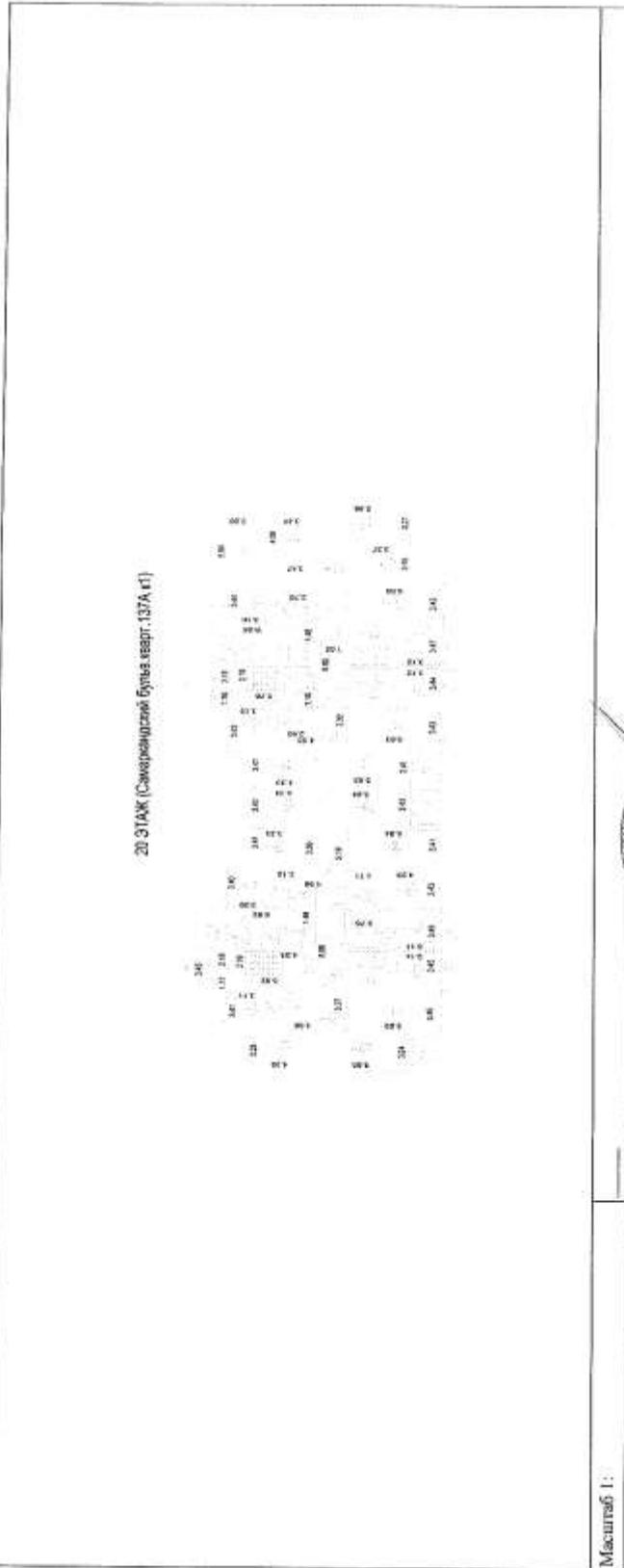
Помещение _____ (наименование помещения)

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

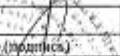
(выписка из государственного кадастра недвижимости)

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	

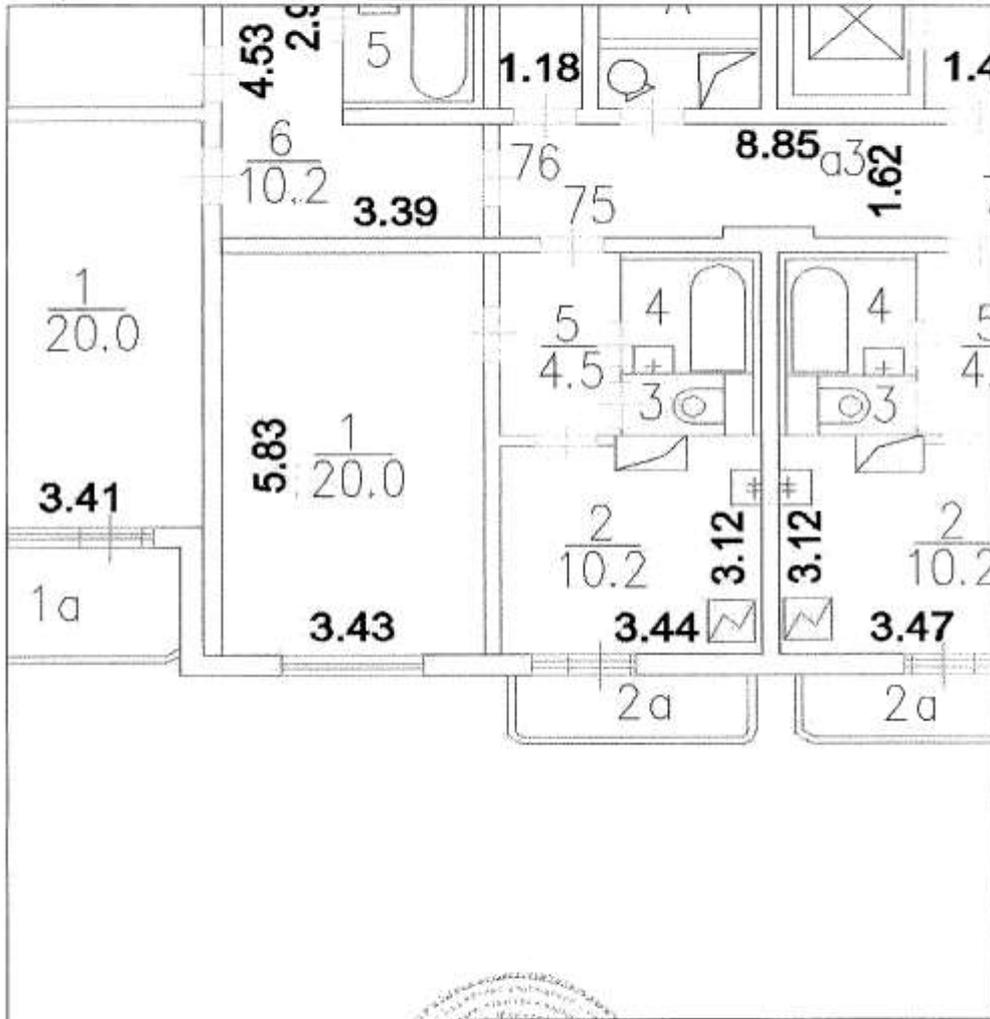
инженер		Р. А. Фархутдинов
(полное наименование должности)	(подпись)	(инициалы, фамилия)



КАДАСТРОВЫЙ ПАСПОРТ
помещения
(выписка из государственного кадастра недвижимости)

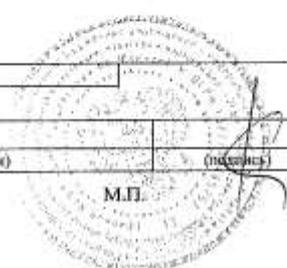
Лист №	2	Всего листов:	2
"27" марта 2014 г. № 77/501/14-273224			
Кадастровый номер:		77:04:0002011:6926	

План расположения помещения на этаже Этаж № 20:



Масштаб 1: 82

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



ПРИЛОЖЕНИЕ 3

Документы Оценщика

**АЛЬФА
СТРАХОВАНИЕ**

**ПОЛИС ОБЯЗАТЕЛЬНОГО СТРАХОВАНИЯ ОТВЕТСТВЕННОСТИ ОЦЕНЩИКА
ПРИ ОСУЩЕСТВЛЕНИИ ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ**
№ 03995/776/0000005/20

Настоящий Полис выдан Страховщиком - АО «АльфаСтрахование» на основании Заявления Страхователя в подтверждение условий Договора обязательного страхования ответственности оценщика при осуществлении оценочной деятельности № 03995/776/0000005/20 (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 (признанный Страховщиком) факт причинения ущерба действиями (бездействием) оценщика в результате нарушения требований федеральных стандартов оценки, стандартов и правил оценочной деятельности, установленных саморегулируемой организацией оценщиков, членом которой являлся оценщик на момент причинения ущерба.
Страховым случаем также является возникновение непредвиденных судебных и иных расходов Страхователя, связанных с заявленными ему требованиями (исками, претензиями) о возмещении вреда, риск наступления ответственности за причинение которого застрахован по договору страхования, при условии что:
- такие расходы предварительно письменно согласованы со Страховщиком;
- такие расходы произведены с целью отклонить требования (иски, претензии) о возмещении вреда или снизить размер возмещения.

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

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

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

Франшиза: Не установлена.

Полис № 03995/776/0000005/20

Страховщик:  Страхователь: 



По настоящему Полису франшиза вычитается из суммы страхового возмещения.

Территория страхового покрытия: Российская Федерация.

Срок действия Договора страхования:

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

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

Случай признается страховым при условии, что:

- действие / бездействие оценщика, повлекшие причинение вреда, произошли в течение периода страхования указанного в договоре страхования;

- имеется наличие прямой причинно-следственной связи между действием / бездействием оценщика и вредом, о возмещении которого предъявлена претензия;

- требование о возмещении вреда (иски, претензии), причиненного данным событием, впервые заявлены пострадавшей стороной в **течение сроков исковой давности**, установленной законодательством Российской Федерации.

Страховщик:
АО «АльфаСтрахование»



Пихачева М.В./

Страхователь:

/ Токарев П.В./

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

Полис № 03995/776/0000005/20



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

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

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

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

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

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

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

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

Полис № 03995/776/0000006/20



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

Франшиза: Не установлена.

Территория страхования: Российская Федерация.

Срок действия Договора страхования:

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

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

Страховщик:
АО «АльфаСтрахование»



Лихачева М.В./

Страхователь:



Лабзин А.Ф./

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

Полис № 03995/776/0000006/20



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.

Прошито, прокумеровано,
скреплено печатью и
подписью ответственного
лица 75 листов

