

*Аудит, оценка, консультации*

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

## **ОТЧЕТ №15ДП-ЛТ/Т-20/О**

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

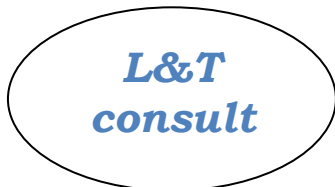
**Дата проведения оценки: 15 октября 2020 г.**

**Дата составления отчета: 15 октября 2020 г.**

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

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

**Москва 2020 год**



Аудит, оценка, консультации

ООО АУДИТОРСКО - ОЦЕНОЧНАЯ КОМПАНИЯ  
«ЛТ КОНСАЛТ»

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

В соответствии с Дополнительным соглашением № 15 от 14 октября 2020 г., к Договору № ЛТ/Т-16/О на оказание услуг по оценке от 29 декабря 2016 г., ООО Аудиторско – оценочная компания «ЛТ консалт», произвело оценку справедливой (рыночной) стоимости объекта недвижимости, расположенного по адресу: РФ, г. Москва, Самаркандский бульв., квартал 137а, корп. 1, кв.75.

ОТЧЕТ №15ДП-ЛТ/Т-20/О

Дата проведения оценки: 15 октября 2020 г.

Дата составления отчета: 15 октября 2020 г.

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

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

Объект	Площадь кв.м.	Кадастровый номер	Справедливая (рыночная) стоимость, руб., без НДС
Квартира, назначение: жилое, общая площадь 38,7, этаж 20 этаже, адрес(местонахождение): г. Москва, Самаркандский бульв. квартал 137а, корп. 1, кв.75	38,7	77:04:0002011:6926	7 160 000,00

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.

15 октября 2020 г.

**СОДЕРЖАНИЕ**

<b>1. Введение.....</b>	<b>4</b>
1.1 Основные факты и выводы .....	4
1.2 Задание на оценку .....	4
1.3 Дополнительные ограничения и специальные допущения результата оценки .....	6
1.4 Заявление Оценщика .....	8
<b>2. МЕТОДИКА ОЦЕНКИ .....</b>	<b>8</b>
2.1. Объем и этапы исследования.....	8
2.2. Используемая терминология .....	9
<b>3. ОПИСАНИЕ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ .....</b>	<b>11</b>
3.1. Перечень документов, используемых Оценщиком и устанавливающих количественные и качественные характеристики объекта оценки.....	11
3.2. Количественные и качественные характеристики объекта оценки.....	11
3.3. Оцениваемые права .....	12
3.4. Анализ местоположения .....	12
3.5. Классификация объекта оценки .....	13
<b>4. АНАЛИЗ РЫНОЧНОЙ СИТУАЦИИ.....</b>	<b>14</b>
4.1. Макроэкономические показатели экономики России.....	14
4.2. Инвестиции в недвижимость .....	16
4.3. Рынок жилой недвижимости г. Москвы.....	18
4.4. Индикаторы рынка вторичной жилой недвижимости района Выхино-Жулебино.....	22
4.5. Анализ ценообразующих факторов на рынке жилой недвижимости (квартир) ..	24
4.6. Выводы по анализу рыночной ситуации .....	25
<b>5. АНАЛИЗ НАИБОЛЕЕ ЭФФЕКТИВНОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ.....</b>	<b>26</b>
<b>6. ВЫБОР ПОДХОДОВ И МЕТОДОВ ОЦЕНКИ .....</b>	<b>26</b>
6.1. Подходы к оценке объекта недвижимости.....	26
6.2. Выбор подходов и методов оценки объекта оценки .....	29
<b>7. СРАВНИТЕЛЬНЫЙ ПОДХОД .....</b>	<b>30</b>
7.1. Выбор единиц сравнения .....	30
7.2. Подбор аналогов для расчета рыночной стоимости объекта оценки.....	30
7.3. Расчёт рыночной стоимости объекта оценки в рамках сравнительного подхода	31
7.4. Обоснование внесённых корректировок в единицы сравнения объектов-аналогов	36
<b>8. СОГЛАСОВАНИЕ РЕЗУЛЬТАТОВ И ОПРЕДЕЛЕНИЕ ИТОГОВОЙ ВЕЛИЧИНЫ СПРАВЕДЛИВОЙ (РЫНОЧНОЙ) СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ. ....</b>	<b>42</b>
<b>9. СПИСОК ИСПОЛЬЗОВАННОЙ ЛИТЕРАТУРЫ И ИСТОЧНИКОВ ИНФОРМАЦИИ.....</b>	<b>43</b>
<b>ПРИЛОЖЕНИЕ 1.....</b>	<b>44</b>
<b>ПРИЛОЖЕНИЕ 2.....</b>	<b>49</b>
<b>ПРИЛОЖЕНИЕ 3.....</b>	<b>55</b>

## 1. Введение

### 1.1 Основные факты и выводы

<b>Основание для проведения оценщиком оценки объекта оценки:</b>	Дополнительное соглашение № 15 от 14 октября 2020 г., к Договору № ЛТ/Т-16/О на оказание услуг по оценке от 29 декабря 2016 г.
<b>Общая информация, идентифицирующая объект оценки:</b>	Квартира, назначение: жилое, общая площадь 38,7 кв.м., этаж 20, адрес (местонахождение) объекта: г. Москва, Самаркандский бульв. квартал 137а, корп. 1, кв.75
<b>Результаты последней переоценки (округлённо, без НДС, руб.)</b>	7 120 000,00
<b>Результаты, полученные при применении (округлённо, без НДС, руб.):</b>	
<b>Затратного подхода</b>	не применялся
<b>Доходного подхода</b>	не применялся
<b>Сравнительного подхода</b>	7 160 000,00
<b>Итоговая величина справедливой (рыночной) стоимости (округлённо, без НДС), руб.</b>	7 160 000,00
<b>Ограничения и пределы применения полученной итоговой стоимости</b>	Учет имущества на балансе ЗПИФ недвижимости «Тополь»

### 1.2 Задание на оценку

<b>Основание для проведения оценки:</b>	Дополнительное соглашение № 15 от 14 октября 2020 г., к Договору № ЛТ/Т-16/О на оказание услуг по оценке от 29 декабря 2016 г.
<b>Объект оценки</b>	Квартира, назначение: жилое, общая площадь 38,7 кв.м., этаж 20, адрес (местонахождение) объекта: г. Москва, Самаркандский бульв. квартал 137а, корп. 1, кв.75
<b>Права, учитываемые при оценке объекта оценки, ограничения (обременения) этих прав, в том числе в отношении каждой из частей объекта оценки:</b>	Общая долевая собственность.  Субъект права: Владельцы инвестиционных паев ЗПИФ недвижимости «Тополь», данные о которых устанавливаются на основании данных лицевых счетов владельцев инвестиционных паев в реестре владельцев инвестиционных паев и счетов депо владельцев инвестиционных паев.  Доверительное управление
<b>Цель оценки:</b>	Определение справедливой (рыночной) стоимости
<b>Назначение оценки (Предполагаемое использование):</b>	Учет имущества на балансе ЗПИФ недвижимости «Тополь»
<b>Вид определяемой стоимости:</b>	Справедливая (рыночная) стоимость
<b>Дата осмотра</b>	не проводился
<b>Дата проведения оценки:</b>	15 октября 2020 года
<b>Период проведения оценки:</b>	14-15 октября 2020 года
<b>Дата составления отчета:</b>	15 октября 2020 года
<b>Вид отчета</b>	Полный письменный отчет
<b>Дополнительные требования к заданию на оценку:</b>	

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

Табл. 1 Сведения о Заказчике оценки

<p><b>Заказчик</b></p>	<p>ООО «УК «Альва-Финанс» Д.У. ЗПИФ недвижимости «Тополь»</p>
<p><b>Место нахождения: Юридический адрес Контакты.</b></p>	<p>Место нахождения: 115432, г. Москва, проезд Проектируемый 4062-й, д.6, стр. 1, помещение V, комната 24 тел. 8 (495) 269-00-50</p>

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

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

<b>Наименование:</b>	ООО Аудиторско – оценочная компания «ЛТ консалт».
<b>Место нахождения: Юридический адрес Контакты.</b>	115516, г. Москва, ул. Севанская, д.23, оф. 31 т. 8 (903) 549 97 95 Официальный сайт: <a href="http://ltconsult.ru">http://ltconsult.ru</a> Адрес электронной почты: <a href="mailto:ocenka@ltconsult.ru">ocenka@ltconsult.ru</a>
<b>Государственная регистрация:</b>	ОГРН 1097746776137 от 04 декабря 2009 года.
<b>Банковские реквизиты:</b>	р/с № 40702810438110013226 Сбербанк России, ПАО г. Москва к/с № 30101810400000000225, БИК 044525225 ИНН 7724728848 / КПП 772401001
<b>Дополнительная гражданская ответственность юридического лица</b>	Дополнительная гражданская ответственность юридического лица застрахована в страховой компании АО «АльфаСтрахование» на сумму 5 млн. рублей. Договор страхования № 03995/776/00003/20 от 15.01.2020 г. Срок страхования с 23 января 2020 г - 22 января 2021 г.
<b>Саморегулируемая организация оценщиков:</b>	Саморегулируемая межрегиональная ассоциация оценщиков («СМАО») расположено по адресу: 119311, г. Москва, проспект Вернадского, д. 8А, помещение XXIII (7 этаж). телефоны/факс: +7 (495) 604-41-69, 604-41-70
<b>Оценщик 1 категории.  Токарев Павел Викторович</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Диплом о профессиональной переподготовке по программе «Оценка стоимости предприятия (бизнеса)» Института профессиональной оценки от 28.04.2004 г., серия ПП № 718451, рег. № 146/2004.</li> <li>• Член «Саморегулируемой межрегиональной ассоциации специалистов-оценщиков» («СМАО») – рег. № 588, согласно Свидетельству № 588 от 07.08.2007 г.</li> <li>• Квалификационный аттестат в области оценочной деятельности по направлению «Оценка недвижимости» Серия №007633-1 от 29 марта 2018 года. Номер бланка 004675-КА1.</li> <li>• Стаж работы оценщика – с 2002 г. Трудовой договор с ООО Аудиторско – оценочная компания «ЛТ консалт».</li> <li>• Гражданская (профессиональная) ответственность специалиста-оценщика застрахована компании в АО «АльфаСтрахование» на сумму 10 млн. рублей. Договор страхования №03995/776/00002/20 от 15 января 2020 г. Срок страхования с 17 января 2020 г – 16 января 2021 г.</li> </ul>
<b>Контактная информация</b>	Почтовый адрес и место нахождения Оценщика: 117342, г. Москва, ул. Профсоюзная, д. 73, кв. 37 Номер контактного телефона: +7 (903) 549 97 95 Адрес электронной почты: <a href="mailto:ocenka@ltconsult.ru">ocenka@ltconsult.ru</a>
<b>Информация обо всех привлеченных к проведению оценки и подготовке отчета организациях и специалистах</b>	Для подготовки настоящего Отчета об оценке кроме лиц, подписавших данный Отчет, иные штатные сотрудники организации, а также сторонние специалисты не привлекались

### 1.3 Дополнительные ограничения и специальные допущения результата оценки

Следующие дополнительные ограничения и специальные допущения результата оценки

являются неотъемлемой частью настоящего отчета:

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

## 2. МЕТОДИКА ОЦЕНКИ

### 2.1. Объем и этапы исследования

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

*Заключение договора на проведение оценки, включающего задание на оценку.*

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

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

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

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

*Применение подходов к оценке, включая выбор методов оценки и осуществление необходимых расчётов.* В соответствии с общепринятой международной и российской практикой



существуют следующие стандартные подходы к оценке:

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

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

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

*Составление отчета об оценке.* На данном этапе все результаты, полученные на предыдущих этапах, сведены воедино и изложены в виде Отчета.

## 2.2. Используемая терминология

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Она может рассчитываться на базе стоимости воспроизводства или стоимости замещения.

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

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

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

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

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

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

- одна из сторон сделки не обязана отчуждать объект оценки, а другая сторона не обязана принимать исполнение;
- стороны сделки хорошо осведомлены о предмете сделки и действуют в своих интересах;
- объект оценки представлен на открытый рынок в форме публичной оферты, типичной для аналогичных 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.<sup>1</sup>

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

### 3. ОПИСАНИЕ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

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

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

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

Все вышеперечисленные документы приведены в Приложении 2.

#### 3.2. Количественные и качественные характеристики объекта оценки

Описание основных характеристик объекта недвижимости составлено на основании информации Заказчика оценки и анализа документов, предоставленных Заказчиком (см. Приложение № 2).

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

Табл. 3. Количественные и качественные характеристики объекта оценки и здания, в котором он расположен

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

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

<sup>2</sup> 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
<b>Описание здания, в котором расположен объект оценки<sup>3</sup></b>	
Год постройки здания	1997
Этажность здания	22
Количество квартир	168
Подъездов	2
Материал стен	панель
Принадлежность к памятникам архитектуры	Нет
Группа капитальности	1
Количество лифтов в подъезде:	два
Тип дверей:	металлическая входная дверь
Электропроводка:	алюминиевая
Трубы:	металлические
Пожарная безопасность:	пожарная сигнализация
Благоустройство придомовой территории	прогулочная зона, цветники, детская площадка

### 3.3. Оцениваемые права

Вид права на объект оценки – общая долевая собственность, субъект (субъекты) права – владельцы инвестиционных паёв Закрытого паевого фонда недвижимости «Тополь» под управлением ООО «УК «Альва-Финанс».

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

### 3.4. Анализ местоположения

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

Объект расположен в жилом 22-этажном доме.

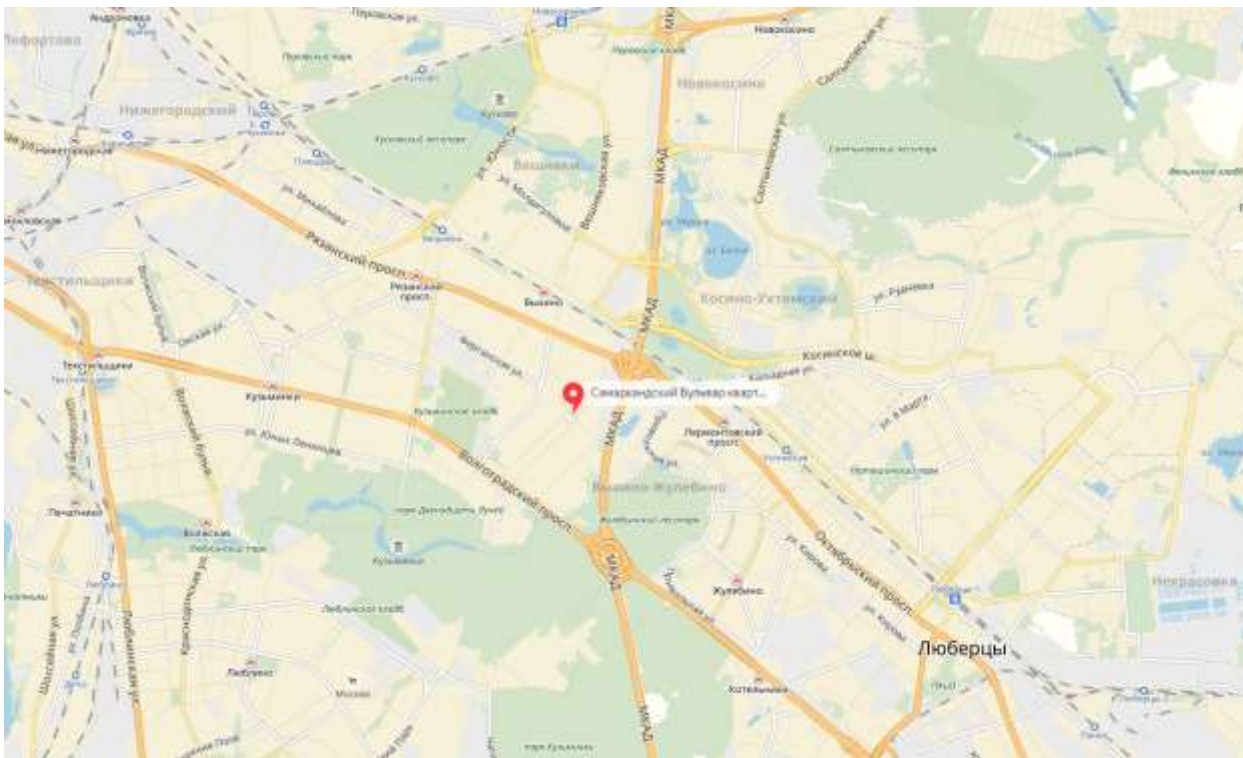
Ближайшее окружение объекта оценки составляют объекты транспортной инфраструктуры и жилая недвижимость.

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

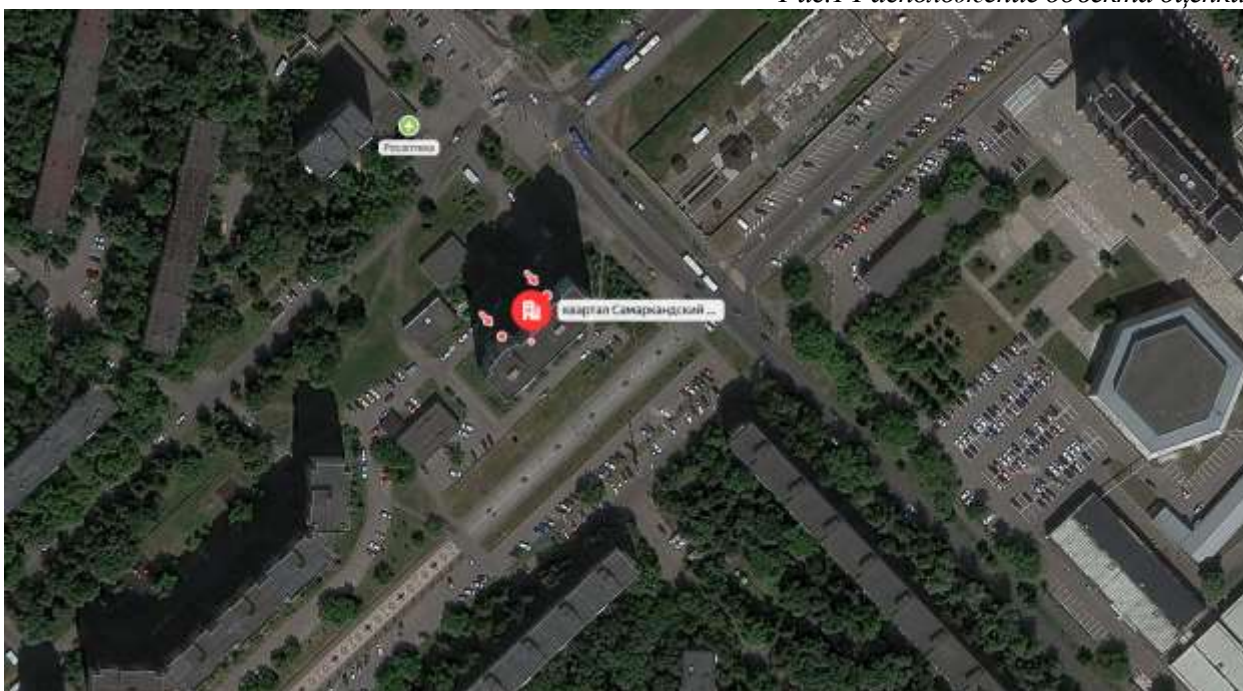
Транспортная инфраструктура района объекта оценки развита очень хорошо.

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

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

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

Представленный к оценке объект недвижимости является жилым помещением.

Согласно приведённой в «Методике подробной классификации основных типов коммерческой недвижимости для производства работ по оценке и консалтингу» к.т.н. Яскевича

Е.Е. (Москва, 2018 г), здание, в котором расположен объект оценки, относится к классу «В».<sup>4</sup>

## 4. АНАЛИЗ РЫНОЧНОЙ СИТУАЦИИ

### 4.1. Макроэкономические показатели экономики России

#### Мировая экономика<sup>5</sup>

Международный валютный фонд (МВФ) ожидает падения мирового ВВП на 4,9% в 2020 г., это на 1,9 п. п. ниже, чем в оценке от апреля. МВФ ухудшил прогноз производства по всем странам и экономическим группам. Прогноз по России ухудшен до -6,6%, что на 1,1 п. п. ниже оценки в апреле. В 2021 г. фонд ожидает роста мирового ВВП на 5,1%, а ВВП России – на 4,1%.

Пандемия коронавируса оказала более существенное влияние на экономику, чем ожидалось ранее, указано в отчете МВФ. При этом в сообщении фонда уточняется, что полные данные по II кварталу 2020 г. пока что отсутствуют и это не дает возможности определенно оценить глубину падения экономики. Неопределенными остаются сведения о том, как долго будет сохраняться пандемия и какие меры самоизоляции надо будет применять. В числе других неопределенных факторов – возможность повторного трудоустройства для уволенных, издержки на переоборудование рабочих мест и модификации мировых цепочек поставок.

МВФ предлагает правительствам обеспечить национальные системы здравоохранения достаточными ресурсами. Такую рекомендацию он дает в том числе и государствам, которые, вероятно, преодолели пик распространения коронавируса. Странам, в которых экономика начинает возобновляться, предлагается сворачивать программы адресной помощи с началом восстановления.

Сбербанк принимает прогноз МВФ за базовый сценарий развития экономики в России, говорил в апреле председатель правления Сбербанка Герман Греф. В апреле ЦБ в своем первом прогнозе после начала пандемии коронавируса заложил возможное падение ВВП в пределах от 4 до 6%. Российский регулятор сохранил годовой прогноз после снижения ключевой ставки 19 июня. При этом председатель ЦБ Эльвира Набиуллина допускала, что по итогам II квартала 2020 г. спад может быть свыше ранее ожидаемых 8%, но не более 10%.

#### Экономика России<sup>6</sup>

В 2020 г. российская экономика упадет на 5%, а в 2021 г. начнет восстанавливаться, хотя не вернется к докризисному уровню. Такие данные приводятся в обновленном прогнозе социально-экономического развития (их предоставил представитель Минэкономразвития). По словам министра экономического развития Максима Решетникова, прогноз был внесен в правительство 20 мая. Это его базовый вариант, но параметры могут уточняться в августе и сентябре, сказал он. Прогноз подготовлен в условиях высокой неопределенности, отметил Решетников: экономические условия сейчас во многом определяются эпидемиологической обстановкой, а влияние эпидемии на экономику оценить все еще сложно.

Во II квартале экономике предстоит пережить самые тяжелые времена – она сократится сразу на 9,5%, но затем начнет восстанавливаться. Минэкономразвития ждет более явного восстановления в IV квартале. За весь 2020 г. экономика упадет на 5%, но уже в 2021 г. произойдет отскок и ВВП вырастет на 2,8%, рассказал Решетников. А в 2022–2023 гг. рост экономики ускорится до 3% и 3,1% соответственно. В параметры прогноза заложен эффект от трех «пакетов

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

<sup>5</sup> «МВФ ухудшил прогноз развития экономики России и мира» // <https://www.vedomosti.ru/economics/articles/2020/06/24/833285-mvf>

<sup>6</sup> «Минэкономразвития ждет спада экономики на 5% в 2020 году» // <https://www.vedomosti.ru/economics/articles/2020/05/21/830803-minekonomrazvitiya>

антикризисных мер», но в них не заложено действие будущего национального плана восстановления экономики, так как он еще не согласован в правительстве, пояснил Решетников.

После падения на 5% рост около 3% в следующие годы не агрессивный, это похоже на U-образное восстановление экономики, говорит главный экономист ING по России и СНГ Дмитрий Долгин. В 2020 г. экономику ждет большая просадка и дальше рост будет считаться именно относительно упавшей базы 2020 г., обращает внимание директор финансового центра «Сколково-РЭШ» Олег Шибанов. В 2022 г. рост ВВП выглядит как остаточное восстановление, плюс «потенциальный» рост на уровне 1–1,5%, который многие считают стандартным для России, отмечает Шибанов

## Основные параметры макропрогноза до конца 2023 года

	2019	2020	2021	2022	2023
<b>Реальный сектор</b>					
ВВП, % год к году	1,3	-5	2,8	3	3,1
млрд руб.	110046	103346	111606	121118	130373
Инфляция на конец года, % год к году	3	4	4	4	4
Промышленное производство, % год к году	2,3	-5,4	3,3	3,3	3,4
Инвестиции в основной капитал, % год к году	1,7	-12	4,9	5,6	5,7
доля инвестиций в ВВП, %	20,6	20,1	20,7	21,1	21,7
<b>Потребительский спрос</b>					
Оборот розничной торговли, % год к году	1,9	-5,2	4	3,2	2,8
Объемы платных услуг населению, % год к году	-0,9	-10	5,6	3,3	3
<b>Рынок труда</b>					
Реальная заработная плата, % год к году	2,9	-3,9	3,1	2	2,5
Реальные располагаемые денежные доходы населения, % год к году	1	-3,8	2,8	2	2,6
Численность занятых, млн чел.	71,9	71,1	71,7	72,3	72,9
Безработица, %	4,6	5,7	5,4	4,9	4,7
<b>Платежный баланс</b>					
Экспорт товаров, \$ млрд	419	268	301	360	400
Импорт товаров, \$ млрд	254	200	227	256	280
Счет текущих операций, \$ млрд	65	9	10	27	35
% ВВП	3,8	0,7	0,7	1,7	1,9
<b>Внешнеэкономические условия (среднегодовое значение)</b>					
Курс \$/руб.	64,7	72,6	74,7	73,3	72,1
Курс евро/\$	1,12	1,09	1,09	1,1	1,12
Цена на нефть Urals, \$/барр.	63,8	31,1	35,4	42,2	45,6

Источник: Минэкономразвития

Чтобы показать даже такой рост [как в прогнозе Минэкономразвития], нужно постараться, предупреждает Долгин, необходимо, чтобы внешний спрос на российский экспорт активно восстанавливался и последствия падения доходов населения в 2020 г. были непродолжительными. Минэкономразвития ждет восстановления экспорта до докризисного уровня только в 2023 г. По прогнозу министерства, в 2020 г. экспорт сократится более чем в полтора раза – с \$419 млрд до \$268 млрд.

Прогноз цен на нефть Решетников называет консервативным: среднегодовая цена нефти марки Urals составит 31,1 \$/барр. в этом году, 35,4 и 42,2 \$/барр. в следующие два года соответственно. Это значит, что по бюджетному правилу правительству придется продавать валюту из фонда национального благосостояния (ФНБ), так как котировки нефти будут держаться

ниже цены отсечения (42,4 \$/барр. в 2020 г., ежегодно она индексируется на 2%).

При прогнозируемых ценах на нефть среднегодовой курс рубля в 2020 г. составит 72,6 руб./\$, ожидает Минэкономразвития, в 2021 г. – 74,7 руб./\$, в 2022 г. – 73,3 руб./\$. Эффект переноса валютного курса в потребительские цены в марте – апреле Решетников считает практически исчерпанным, а дальнейший рост инфляции, по его словам, будет сдерживаться ограниченным потребительским спросом. Поэтому Минэкономразвития на весь период прогноза ожидает уровень инфляции вблизи целевого – 4%.

Кризис нанесет сильный удар по населению – реальные располагаемые доходы сократятся на 3,8%, в 2021 г. вырастут на 2,8% (в 2022 г. темпы их роста немного замедлятся до 2%, но затем вновь ускорятся). Основной источник доходов людей – зарплата – в 2020 г. в реальном выражении сократится на 3,9%. Уже в 2021 г. она вернется к росту и увеличится на 3,1%, но затем темпы роста не будут превышать 2,5%. Вслед за падением доходов населения сократится и оборот розничной торговли – на 5,2%, но и он в 2021 г. вернется к росту.

Странно, что в нынешних условиях Минэкономразвития не ждет ни значимого роста безработицы, ни сильного снижения зарплат, обращает внимание Долгин. По прогнозу министерства, в 2020 г. число занятых сократится только на 800 000 человек, а уже в 2021 г. восстановится до уровня 2019 г. и продолжит расти.

Возможно, компании действительно сохранят занятость, как того хочет правительство, но при этом есть значительный риск перевода сотрудников на неполный день, снижения премий, говорит Долгин.

В рост на 3%, вероятно, закладывается увеличение инвестиций и оборота розничной торговли, считает главный экономист Газпромбанка Сергей Коньгин. По прогнозу Минэкономразвития, инвестиции в 2020 г. сократятся на 12%, а в 2021 г. их темпы роста составят 4,9% и затем ежегодно будут ускоряться. Вероятно, правительство делает ставку на нацпроекты и быстрое восстановление доходов населения, рассуждает Коньгин, но чтобы реализовать идею роста за счет инвестиций, нужно наращивать капитальные госрасходы, поддерживать инвестпрограммы компаний, вероятно, использовать больше ресурсов, накопленных в ФНБ.

Прогноз Минэкономразвития в целом не выбивается из числа других – официальных и экспертных. Министр финансов Антон Силуанов также оценивал спад в 5% ВВП в этом году. ЦБ – на 4–6% при возврате экономики к докризисному уровню в 2022 г. Оценки ЦБ по экспорту позитивнее (-10,6–14,6% в этом году), но одновременно он допускает скачок инфляции до 4,8% к началу 2021 г.

Консенсус-прогноз 28 экономистов, опрошенных в мае Центром развития Высшей школы экономики, тоже показывает, что предкризисного уровня экономика достигнет к середине 2022 г. – такие же сроки прогнозирует и Решетников. Но они более позитивно оценивают восстановление нефтяных цен. Уже в 2021 г. они ждут, что нефть Urals подорожает до 43,7 \$/барр.

## 4.2. Инвестиции в недвижимость

### *Итоги I полугодия 2020 года.<sup>7</sup>*

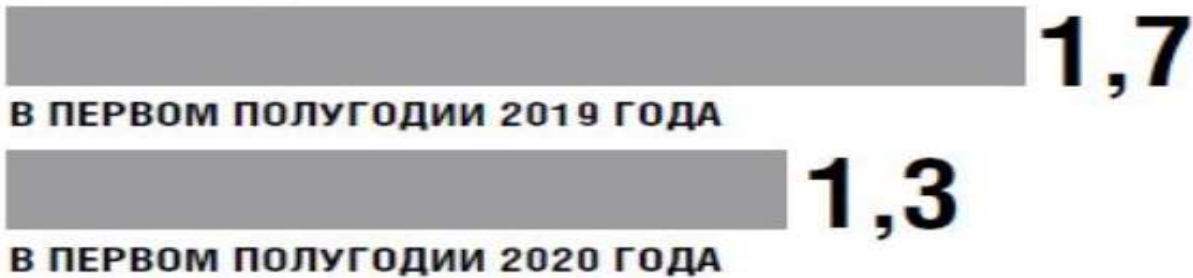
Объем инвестиционных сделок на российском рынке недвижимости за первое полугодие 2020 года снизился до \$1,3 млрд. Объем сделок, закрывшихся во втором квартале, оказался минимальным за двенадцать лет.

---

<sup>7</sup> «Инвестиции в недвижимость ушли на самоизоляцию» // <https://www.kommersant.ru/doc/4415779>



## ОБЪЕМ ИНВЕСТИЦИОННЫХ СДЕЛОК НА РЫНКЕ НЕДВИЖИМОСТИ РОССИИ (МЛРД \$)



ИСТОЧНИК: JLL

По оценке компании JLL, в первом полугодии 2020 года объем инвестиционных сделок на рынке недвижимости России составил \$1,3 млрд, что на 20% ниже результата аналогичного периода предыдущего года (\$1,7 млрд). Основное падение объемов ожидаемо пришлось на второй квартал, в котором было закрыто сделок лишь на \$491 млн, что стало наименьшим значением для соответствующих периодов за всю современную историю рынка, а также квартальным минимумом с октября — декабря 2008 года.

«Негативная динамика обусловлена высокой степенью неопределенности, которая наблюдается на настоящий момент в экономике. Активность инвесторов сосредоточена на анализе перспектив различных сегментов и оценке потенциальных финансовых потоков от объектов инвестирования. Мы ожидаем, что и в третьем квартале данные тенденции продолжатся,— говорит гендиректор JLL в России и СНГ Андерс Лильенстолпе.— Тем не менее динамика ключевой ставки ЦБ РФ, которая была снижена в течение квартала с 6 до 4,5%, приведет к уменьшению стоимости финансирования, что будет способствовать завершению инвестиционных сделок. Сейчас банки заняты в основном работой с проблемными клиентами, но готовы активно кредитовать новые сделки, что может стать значимым фактором, поддерживающим рост инвестиций».

Сделок с наиболее пострадавшими от кризиса торговыми и гостиничными объектами в первом полугодии практически не было. За первые шесть месяцев 2020 года интерес инвесторов сохранился к площадкам под застройку жилых проектов, доля инвестиций в сектор жилой недвижимости составила большую часть транзакций этого периода (55%). Крупнейшей сделкой стало приобретение ГК «ПИК» участка на севере Москвы под строительство жилого комплекса.

На втором месте — сектор офисной недвижимости, доля которого снизилась до 24% по сравнению с 35% по итогам аналогичного периода 2019 года. Крупнейшими сделками первого полугодия стали покупка структурой компании «Росатом» бывшего здания Минпромторга, а также компанией «Алроса» бизнес-центра на Севастопольском проспекте для собственного размещения.

Тройку лидеров замыкает сектор складской недвижимости, доля которого увеличилась с 6% по итогам первого полугодия 2019 года до 11% в первом полугодии 2020 года. Тем самым поддерживается тренд на рост интереса к индустриальному сегменту, который стал заметен еще в начале 2020 года.

Вследствие продолжающегося интереса крупных инвесторов к площадкам под застройку жилых проектов в столице, доля Москвы в страновом объеме инвестиций увеличилась до 82% в первом полугодии 2020 года (72% годом ранее), в то время как доля Санкт-Петербурга немного снизилась — с 21 до 18%. Ожидается, что во втором полугодии основная инвестиционная активность будет также сосредоточена на столичном

рынке. Сделки с региональными активами (вне Москвы и Санкт-Петербурга) в первые полгода 2020 года составили менее 1%.

Доля сделок с участием зарубежных инвесторов в общем объеме транзакций снизилась до 8% (с 12% по итогам аналогичного периода 2019 года), отражая глобальный тренд уменьшения объема иностранных инвестиций в мире на фоне пандемии. Поскольку закрытие значимых сделок с участием иностранных игроков до конца 2020 года не ожидается, то показатель может продолжить снижение.

Микаэл Казарян, член совета директоров и руководитель группы инвестиций и развития бизнеса компании JLL, комментирует: «Вместе с некоторым ослаблением ограничительных мер мы замечаем восстановление интереса инвесторов. Например, растет активность в складах и внутригородской логистике, при этом большинство игроков все еще ориентировано на поиск специальных ситуаций. Ожидаемое снижение стоимости фондирования после очередного уменьшения ключевой ставки ЦБ может стать новым драйвером роста объема инвестиционных сделок на рынке коммерческой недвижимости».

На настоящий момент ориентиром для рынка аналитики JLL считают ставки капитализации в Москве в диапазонах 8,5–10% для офисов и торговых центров, 11–12% для складов; в Санкт-Петербурге — 9–11% для офисов и торговых центров, 11–12,5% для складов.

### 4.3. Рынок жилой недвижимости г. Москвы

#### *Классификация объекта жилой недвижимости<sup>8</sup>.*

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

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

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

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

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

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

<sup>8</sup> Оценка объектов недвижимости: учебник/А.А.Варламов, С.И.Комаров / под общ.ред. А.А.Варламова. – 2-е изд., перераб. и доп. – М. : ФОРУМ : ИНФРА-М, 2017. – 352 с. – (Высшее образование: Бакалавриат).

## Оценка справедливой (рыночной) стоимости объекта недвижимости

- объекты социальной инфраструктуры (детский сад, фитнес-центр, комбинат бытовых услуг, центральная рецепция и т.д.), размещенные непосредственно в жилом комплексе;
- круглосуточная профессиональная вооруженная охрана;
- отделка эксклюзивными материалами;
- индивидуальная тепловая подстанция и минимум два независимых источника электроснабжения для каждого дома;
- центральное кондиционирование.

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

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

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

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

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

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

- расположение в отдалённых спальных районах города или в ближайших пригородах;

- стандартный архитектурный проект массовой застройки;
- основной материал, используемый при строительстве, - панель, кирпич;
- общие площади квартир не превышают 160 кв.м.

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

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

### ***Строительство.<sup>9</sup>***

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

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

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

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

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

### ***Спрос***

Количество просмотров квартир только за первую неделю карантина сократилось в разы. Большинство клиентов по понятным причинам предпочитают на время отложить покупку или аренду жилья, констатируют риелторы.<sup>10</sup>

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

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

Нерешенных проблем очень много. «Например, перестали быть единичными следующие случаи: клиент продал квартиру, из которой ему нужно выезжать согласно подписанному договору, но он не может приобрести новое жилье, потому что нельзя снять деньги, поступившие

<sup>9</sup> <https://www.irm.ru/news/134399.html>

<sup>10</sup> <https://www.irm.ru/articles/40997.html>

на его банковский счет, так как на руках нет документов, подтверждающих, что сделка зарегистрирована. Все это только усугубляет социальную напряженность, что, конечно же, недопустимо в нашей и без того непростой ситуации», - подчеркивает Ольга Власова, Ольга Власова, вице-президент Гильдии риелторов Московской области (ГРМО), гендиректор АН «Удачный выбор» (Московская область).<sup>11</sup>

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

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

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

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

По мнению экспертов «ИНКОМ-Недвижимость», экономические последствия продолжительного карантина скажутся, в том числе, на количестве операций по купле-продаже жилья.<sup>12</sup>

### ***Предложение***

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

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

### ***Цены***

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

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

Поддерживающим рынок недвижимости и ипотеки фактором может выступить стимулирование спроса застройщиками и государством через субсидирование ипотеки, льготные кредиты, рассрочки и другие меры.<sup>13</sup>

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

При этом, по ее словам, не все продавцы в сложившейся экономической ситуации готовы моментально выходить на сделку, собственники предпочитают подождать несколько недель, чтобы

<sup>11</sup> <https://www.irm.ru/articles/40997.html>

<sup>12</sup> <https://www.irm.ru/news/134290.html>

<sup>13</sup> <https://www.irm.ru/news/134299.html>

оценить, как будут развиваться события на рынке.

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

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

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

В свою очередь, в Est-a-Tet сообщили, что практически половина всех объявлений были сняты с продажи, при этом самыми стойкими оказались продавцы квартир в домах под реновацию, которые до сих пор ждут покупателей. Дымова отметила, что объем сделок сейчас сохраняется на прежнем уровне из-за большого процента погрешности в виде возврата залогов.<sup>14</sup>

#### **Прогноз**

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

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

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

В обоих сценариях речь идет о ценах сделок, а не о ценах экспонируемых объектов. Снижение цен при этом будет не прямое, а через маркетинговые акции и скидки. Большой процент дисконта на цены в Москве объясняется высокой маржинальностью локального рынка, что дает больше гибкости в ценовой политике.<sup>15</sup>

#### **4.4. Индикаторы рынка вторичной жилой недвижимости района Выхино-Жулебино**

Выхино-Жулебино — один из крупнейших по населению районов города Москвы, а также

<sup>14</sup> <https://www.irm.ru/articles/40971.html>

<sup>15</sup> <https://www.irm.ru/news/134299.html>

одноимённое внутригородское муниципальное образование. Район расположен в Юго-Восточном административном округе. Район обладает развитой социальной инфраструктурой.

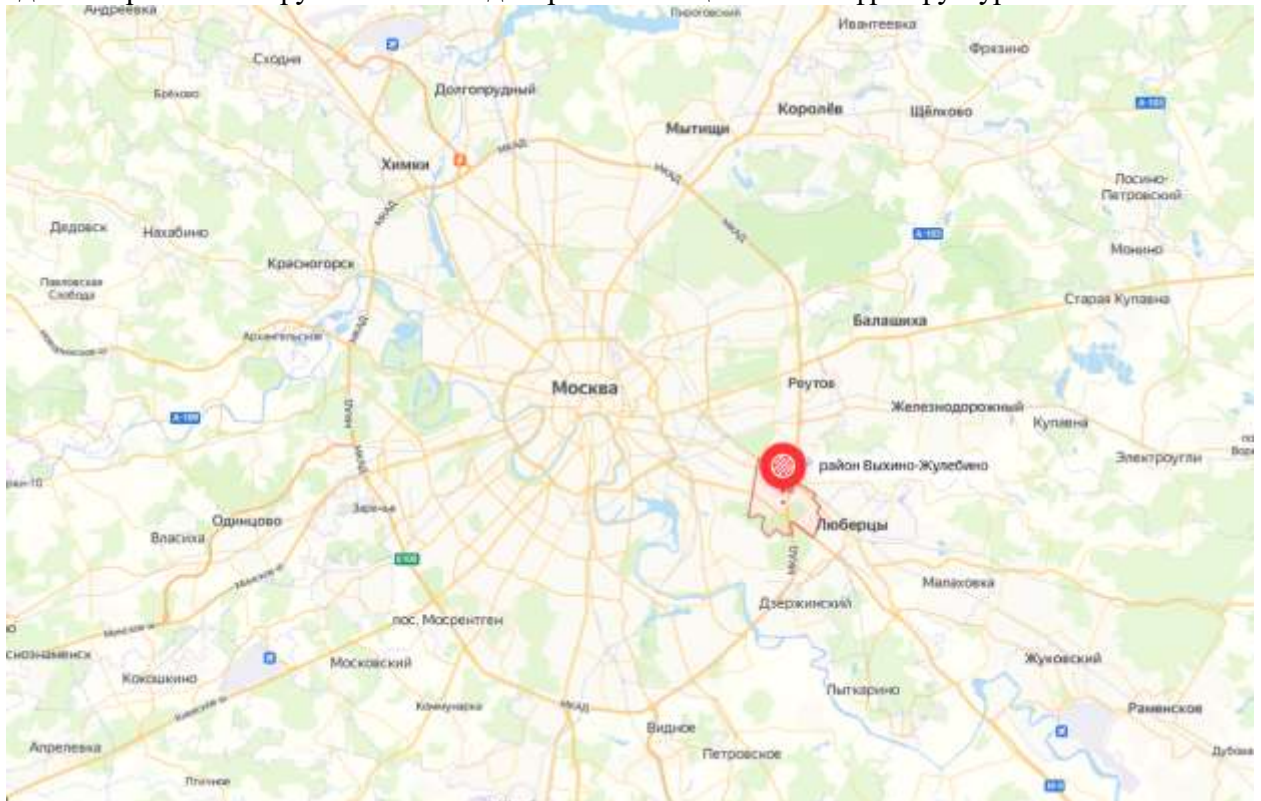


Рис. 3 Расположение района Выхино-Жулебино на карте г. Москвы

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

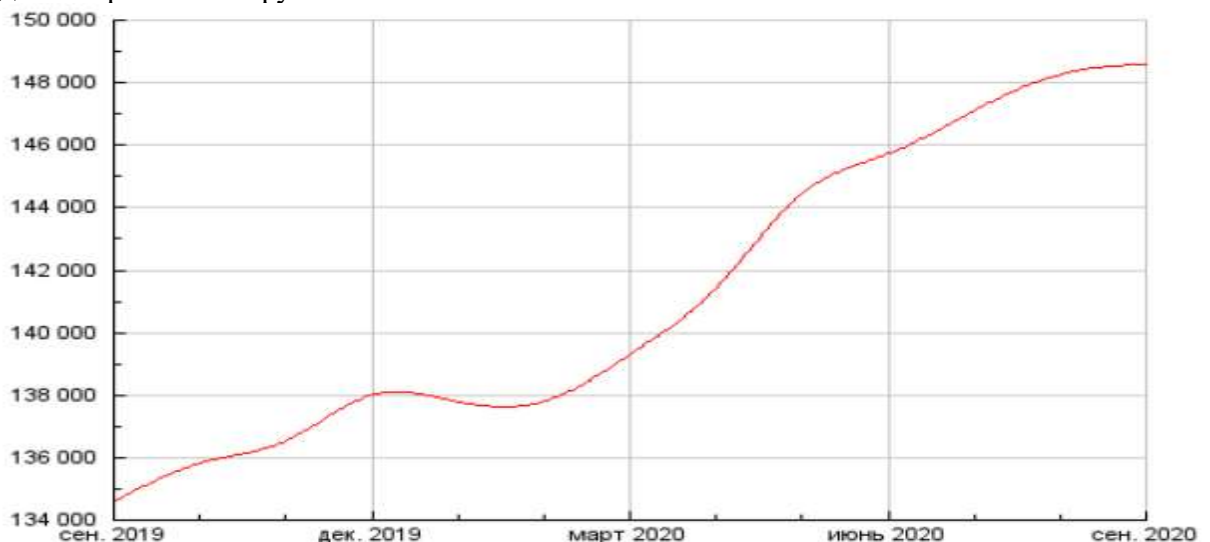


Рис. 4 Средний уровень цен на жильё в районе Выхино-Жулебино (руб./кв.м.)<sup>16</sup>

Диапазон цен предложений квартир класса «комфот» в панельном доме в данном

<sup>16</sup> Источник: [https://www.irm.ru/geo/rayon\\_vykhino-zhulebino/](https://www.irm.ru/geo/rayon_vykhino-zhulebino/)

районе на вторичном рынке по состоянию на дату оценки составляет от 187 879 руб./кв.м. до 215 873 руб./кв.м без НДС<sup>17</sup>. Ниже среднемосковского уровня цен на квартиры на 20,4%

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

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

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

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

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

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

##### **Физические характеристики.**

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

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

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

**Тип дома.** При определении рыночной стоимости квартиры в процессе оценки принимается во внимание такая характеристика объекта как тип дома, в котором эта

---

<sup>17</sup> [База данных Циан.ру](#)



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**

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

Международное рейтинговое агентство Fitch вдвое снизило прогноз роста экономики России в 2020 г: если в декабре прошлого года эксперты прогнозировали рост российского ВВП на 2%, то теперь прогноз снижен до 1%.

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

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

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

На вторичном рынке жилой недвижимости (квартир) наблюдается:

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

Диапазон цен предложений квартир класса «комфорт» в панельном доме в районе Выхино-Жулебино на вторичном рынке по состоянию на дату оценки составляет от 187 879 руб./кв.м. до 215 873 руб./кв.м без НДС<sup>18</sup>. Ниже среднемосковского уровня цен на квартиры на 20,4%

---

<sup>18</sup> [База данных Циан.ру](#)

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

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

## 5. АНАЛИЗ НАИБОЛЕЕ ЭФФЕКТИВНОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ

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

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

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

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

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

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

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

В текущем времени оцениваемый объект недвижимости используется в качестве квартиры, расположенной в жилом доме. Поэтому принимаем использование данного объекта оценки в качестве жилья. В дальнейшем, при расчете стоимости, Оценщик исходил из предположения об эксплуатации объекта оценки согласно наиболее эффективному использованию.

## 6. ВЫБОР ПОДХОДОВ И МЕТОДОВ ОЦЕНКИ

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

### 6.1. Подходы к оценке объекта недвижимости

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

Табл. 4 Краткое описание методов оценки в рамках всех имеющихся подходов<sup>19</sup>

Метод	Краткое описание	Условия применения/ограничения по использованию
<b>Затратный подход</b>		
<b>Метод количественного обследования</b>	При использовании данного метода используются данные инвентаризации всех видов работ необходимых для строительства отдельных конструктивных элементов и объекта в целом	Очень трудоемкий и дорогой метод. Требуется высокой квалификации специалистов, проводящих сметный расчет
<b>Метод разбивки по компонентам</b>	Представляет собой модификация метода количественного обследования. Основан на использовании укрупненных сметных норм и расценок	Очень трудоемкий и дорогой метод. Требуется высокой квалификации специалистов, проводящих сметный расчет
<b>Метод сравнительной единицы</b>	При использовании данного метода единицей измерения стоимости является унифицированный показатель потребительской полезности объекта оценки (1 кв.м, 1 куб.м, 1 машино-место и т.п.). Общая стоимость определяется произведением стоимости нормативной единицы на число таких единиц в оцениваемом объекте	В настоящее время наиболее распространенный метод. 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
<b>Метод объектов-аналогов</b>	Модификация метода сравнительной единицы, стоимость оцениваемого объекта определяется непосредственно по стоимости объектов-аналогов, а корректировки при необходимости выполняются по совокупности их конструктивных различий.	Сложно получить информацию о сметной стоимости объектов-аналогов.
<b>Метод индексации затрат</b>	При использовании данного метода осуществляется применение базовой стоимости к современному уровню цен	Ограничений нет
<b>Сравнительный подход</b>		
<b>Качественные методы оценки</b>		
<b>Метод относительного сравнительного анализа</b>	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.
<b>Метод экспертных оценок</b>		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

<sup>19</sup> Источник информации: с использованием данных Главы 7 Федерального стандарта оценки «Оценка недвижимости (ФСО №7), утвержденного приказом Минэкономразвития России от 25.09.2014 №611

Метод	Краткое описание	Условия применения/ограничения по использованию
	метода	для всех объекта недвижимости, включая оцениваемый, ценообразование по каждому из указанных факторов должно быть единообразным
<b>Количественные методы оценки</b>		
<b>Метод регрессионного анализа</b>	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
<b>Метод количественных корректировок</b>	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	
<b>Доходный подход</b>		
<b>Метод прямой капитализации</b>	Определение стоимости объекта недвижимости с использованием данного метода выполняется путем деления соответствующего рынку годового дохода от объекта на общую ставку капитализации, которая при этом определяется на основе анализа рыночных данных о соотношениях доходов и цен объекта недвижимости, аналогичных оцениваемому объекту	Метод применяется для оценки объекта недвижимости, не требующих значительных капитальных вложений в их ремонт или реконструкцию, фактическое использование которых соответствует их наиболее эффективному использованию
<b>Метод дисконтирования денежных потоков</b>	Определение стоимости объекта недвижимости с использованием данного метода выполняется путем дисконтирования их по ставке, соответствующей доходности инвестиций в аналогичную недвижимость	Метод применяется для оценки недвижимости, генерирующей или способной генерировать потоки доходов с произвольной динамикой их изменения во времени

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

## 6.2. Выбор подходов и методов оценки объекта оценки

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

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

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

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

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

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

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

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

В связи с тем, что объект оценки – жилое помещения - не может приносить дохода, методы доходного подхода не применялись.

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

## 7. СРАВНИТЕЛЬНЫЙ ПОДХОД

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

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

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

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

### 7.1. Выбор единиц сравнения

Для выполнения расчетов использовались типичные, сложившиеся на рынке оцениваемого объекта удельные показатели стоимости (единицы сравнения), в частности: цена за единицу площади объекта недвижимости (руб./кв.м)

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

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

В настоящем Отчете при сравнительном анализе стоимости объектов-аналогов анализировались цены предложения, доступные из открытых источников – на сайтах риелторских компаний в сети «Интернет», работающих в сегменте жилой недвижимости.

### **7.3. Расчёт рыночной стоимости объекта оценки в рамках сравнительного подхода**

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

Табл. 5. Характеристики объектов аналогов

Наименование/значение показателя	Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3	Аналог 4	Аналог 5
Описание	Квартира в панельном доме	Квартира в панельном доме	Квартира в панельном доме	Квартира в панельном доме	Квартира в панельном доме
Цена за 1 кв.м. без НДС	198 738	197 264	187 879	195 925	204 615
Адрес	г. Москва, Ферганская улица, 18к1	г. Москва, Рязанский проспект, 91К1	г. Москва, Волгоградский проспект, 187/16	г. Москва, Волгоградский проспект, 164К1	г. Москва, Ферганский проезд, 12
Этаж расположения	1/9	2/9	8/9	3/9	7/12
Тип дома	Панельный	Панельный	Панельный	Панельный	Панельный
Физическое состояние дома	хорошее	хорошее	хорошее	хорошее	хорошее
Площадь, м2	31,7	32,9	33	31,9	32,5
Качество отделки	Современный	Без ремонта	Современный	Без ремонта	современный
Расстояние до станции метро	м. Юго-Восточная (2 мин пешком)	м. Рязанский проспект (7 мин пешком)	м. Юго-Восточная (14 мин пешком)	м. Юго-Восточная (18 мин пешком)	м. Выхино (7 мин пешком)
Источник информации	<a href="https://www.cian.ru/sale/flatt/233380064">https://www.cian.ru/sale/flatt/233380064</a>	<a href="https://www.cian.ru/sale/flatt/242272785">https://www.cian.ru/sale/flatt/242272785</a>	<a href="https://www.cian.ru/sale/flatt/237400848">https://www.cian.ru/sale/flatt/237400848</a>	<a href="https://www.cian.ru/sale/flatt/239043540">https://www.cian.ru/sale/flatt/239043540</a>	<a href="https://www.cian.ru/sale/flatt/242729069">https://www.cian.ru/sale/flatt/242729069</a>
Контакты	Александр Беседин +79037456630	Азбука жилья. Агенство недвижимости) +79850907167, +74957395550	НЕДВИЖИМОСТЬ СТОЛИЦЫ Агентство недвижимости +79629991386	Собственник +79264803285	МИЭЛЬ Агентство недвижимости +74993729276



Табл. 6. Расчет рыночной стоимости объекта оценки сравнительным подходом

Элемент сравнения	Единица измерения	Объект оценки	Элемент сравнения				
			аналог 1	аналог 2	аналог 3	аналог 4	аналог 5
Цена за единицу площади	руб./кв.м.		198 738	197 264	187 879	195 925	204 615
<b>Оцениваемые права</b>		<b>собственность</b>	<b>собственность</b>	<b>собственность</b>	<b>собственность</b>	<b>собственность</b>	<b>собственность</b>
Корректировка	%		0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%
	руб./кв.м.		0	0	0	0	0
Скорректированная цена	руб./кв.м.		198 738	197 264	187 879	195 925	204 615
<b>Условия финансирования</b>		<b>собственные средства</b>	<b>собственные средства</b>	<b>собственные средства</b>	<b>собственные средства</b>	<b>собственные средства</b>	<b>собственные средства</b>
Корректировка	%		0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%
	руб./кв.м.		0	0	0	0	0
Скорректированная цена	руб./кв.м.		198 738	197 264	187 879	195 925	204 615
<b>Условия продажи</b>		<b>без рассрочки</b>	<b>без рассрочки</b>	<b>без рассрочки</b>	<b>без рассрочки</b>	<b>без рассрочки</b>	<b>без рассрочки</b>
Корректировка	%		0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%
	руб./кв.м.		0	0	0	0	0
Скорректированная цена	руб./кв.м.		198 738	197 264	187 879	195 925	204 615
<b>Скидка на торг</b>							
Корректировка	%		<b>-8,2%</b>	<b>-8,2%</b>	<b>-8,2%</b>	<b>-8,2%</b>	<b>-8,2%</b>
	руб./кв.м.		-16 297	-16 176	-15 406	-16 066	-16 778
Скорректированная цена	руб./кв.м.		182 441	181 088	172 473	179 859	187 837
<b>Условия рынка (время предложения)</b>		<b>октябрь 2020</b>	<b>октябрь 2020</b>	<b>октябрь 2020</b>	<b>октябрь 2020</b>	<b>октябрь 2020</b>	<b>октябрь 2020</b>
Корректировка	%		0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%
	руб./кв.м.		0	0	0	0	0
Скорректированная цена	руб./кв.м.		182 441	181 088	172 473	179 859	187 837

Элемент сравнения	Единица измерения	Объект оценки	Элемент сравнения				
			аналог 1	аналог 2	аналог 3	аналог 4	аналог 5
<b>Местоположение</b>		г. Москва, Самаркандский бульв., квартал 137а, корп. 1	г. Москва, Ферганская улица, 18к1	г. Москва, Рязанский проспект, 91К1	г. Москва, Волгоградский проспект, 187/16	г. Москва, Волгоградский проспект, 164К1	г. Москва, Ферганский проезд, 12
<b>Расстояние от метро</b>		м. Юго-Восточная (6 минут пешком)	м. Юго-Восточная (2 мин пешком)	м. Рязанский проспект (7 мин пешком)	м. Юго-Восточная (14 мин пешком)	м. Юго-Восточная (18 мин пешком)	м. Выхино (7 мин пешком)
Корректировка	%		-14,0%	0,0%	0,0%	+9,0%	0,0%
	руб./кв.м.		-25 542	0	0	16 187	0
Скорректированная цена	руб./кв.м.		156 899	181 088	172 473	196 046	187 837
<b>Тип здания</b>		<b>панель</b>	<b>панель</b>	<b>панель</b>	<b>панель</b>	<b>панель</b>	<b>панель</b>
Корректировка	%		0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%
	руб./кв.м.		0	0	0	0	0
Скорректированная цена	руб./кв.м.		156 899	181 088	172 473	196 046	187 837
<b>Физическое состояние дома</b>		<b>хорошее</b>	<b>хорошее</b>	<b>хорошее</b>	<b>хорошее</b>	<b>хорошее</b>	<b>хорошее</b>
Корректировка	%		0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%
	руб./кв.м.		0	0	0	0	0
Скорректированная цена	руб./кв.м.		156 899	181 088	172 473	196 046	187 837
<b>Общая площадь, кв.м.</b>		<b>38,7</b>	<b>31,7</b>	<b>32,9</b>	<b>33,0</b>	<b>31,9</b>	<b>32,5</b>
Корректировка	%		0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%
	руб./кв.м.		0	0	0	0	0
Скорректированная цена	руб./кв.м.		156 899	181 088	172 473	196 046	187 837
<b>Этаж</b>		<b>20/22</b>	<b>1/9</b>	<b>2/9</b>	<b>8/9</b>	<b>3/9</b>	<b>7/12</b>
Корректировка	%		+7,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%
	руб./кв.м.		10 983	0	0	0	0
Скорректированная цена	руб./кв.м.		167 882	181 088	172 473	196 046	187 837



Оценка справедливой (рыночной) стоимости объекта недвижимости

Элемент сравнения	Единица измерения	Объект оценки	Элемент сравнения				
			аналог 1	аналог 2	аналог 3	аналог 4	аналог 5
Цена							
<b>Качество отделки</b>		<b>современный</b>	<b>Современный</b>	<b>Без ремонта</b>	<b>Современный</b>	<b>Без ремонта</b>	<b>современный</b>
Корректировка	%		-	-	-	-	-
	руб./кв.м.		0	+9 862	0	+9 862	0
Скорректированная цена	руб./кв.м.		<b>167 882</b>	<b>190 950</b>	<b>172 473</b>	<b>205 908</b>	<b>187 837</b>
<b>Средняя стоимость 1 кв.м., округленно, руб.</b>			<b>185 010</b>				
<b>Рыночная стоимость, полученная в рамках сравнительного подхода, округленно, руб.</b>			<b>7 160 000,00</b>				

#### 7.4. Обоснование внесённых корректировок в единицы сравнения объектов-аналогов

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Корректировка на торг на Оценщик ввел на основании исследования, представленного в «Справочник оценщика недвижимости-2019 «Квартиры», страница 284, таблица 145<sup>20</sup>. Показатель определён по верхней границе интервала в связи с рецессией в экономике и , связанном с этим, падением активности рынка жилой недвижимости.

---

<sup>20</sup> «Справочник оценщика недвижимости – 2019. Квартиры. Под редакцией Лейфера Л.А.», Нижний Новгород, 2019 год.

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

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

Корректировка на расстояние до метро может быть введена на основании исследования, представленного в Справочнике оценщика недвижимости – 2019 «Квартиры», стр. 137, таблица 36.<sup>21</sup>

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

<sup>21</sup> «Справочник оценщика недвижимости – 2019. Квартиры. Под редакцией Лейфера Л.А.», Нижний Новгород, 2019 год.

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

Корректировка на тип дома представлена в исследовании, Л.А. Лейфера «Справочник оценщика недвижимости-2019 «Квартиры» на страницах 164, таблица 52<sup>22</sup>.

цены квартир для классов (групп): 1. Старый фонд, 2. Массовое жилье советской постройки, 3. Массовое современное жилье, 4. Жилье повышенной комфортности		Аналог		
		кирпичные стены	панельные/блочные стены	монолитные стены
объект оценки	кирпичные стены	1,00	1,08	1,04
	панельные/блочные стены	0,93	1,00	0,97
	монолитные стены	0,96	1,03	1,00

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

Корректировка на этаж расположения представлена в исследовании, Л.А. Лейфера «Справочник оценщика недвижимости-2019 «Квартиры», стр. 207, табл. 86<sup>23</sup>.

цены квартир для классов (групп): 1. Старый фонд, 2. Массовое жилье советской постройки, 3. Массовое современное жилье		Аналог		
		средний этаж	последний этаж	первый этаж
Объект оценки	средний этаж	1,00	1,04	1,07
	последний этаж	0,96	1,00	1,03
	первый этаж	0,93	0,97	1,00

**Площадь.** Размер общей площади влияет на величину стоимости объекта недвижимости. Чем больше площадь предлагаемого к продаже объекта, тем дешевле

<sup>22</sup> «Справочник оценщика недвижимости – 2019. Квартиры. Под редакцией Лейфера Л.А.», Нижний Новгород, 2019 год.

<sup>23</sup> «Справочник оценщика недвижимости – 2019. Квартиры. Под редакцией Лейфера Л.А.», Нижний Новгород, 2019 год.

стоимость в расчете на 1 кв.м. общей площади, по сравнению с аналогичным объектом, но меньшей площади.

Корректировка на площадь представлена в исследовании, Л.А. Лейфера «Справочник оценщика недвижимости-2019 «Квартиры», стр. 187, табл. 71<sup>24</sup>.

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

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

Корректировка на физическое состояние дома представлена в исследовании, Л.А. Лейфера «Справочник оценщика недвижимости-2019 «Квартиры», стр. 220, табл. 99<sup>25</sup>.

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

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

Корректировки на качество отделки Оценщик ввел на основании исследования, представленного в Справочнике оценщика недвижимости – 2019 стр. 236 , таблица 107.<sup>26</sup>

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

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

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

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

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

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

где

V – значение коэффициента вариации;

$\sigma$  – среднее квадратичное отклонение;

$\bar{x}$  – среднее арифметическое;

$x_i$  – i-тое значение статистического ряда;

n – количество членов ряда.

Табл. 7. Расчет коэффициента вариации

Наименование показателя	Значение
Средняя скорректированная стоимость, руб. за 1 кв. м.	<b>184 303</b>
Дисперсия (объекты аналоги)	232635929,4
Среднее квадратическое отклонение.	15252,4
V коэффициент вариации	<b>8,3%</b>

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

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



Если коэффициент вариации меньше 10%, то изменчивость вариационного ряда принято считать незначительной, от 10% до 20% относится к средней, больше 20% и меньше 33% к значительной и если коэффициент вариации превышает 33%, то это говорит о неоднородности информации и невозможности использования в качестве оценки рыночной стоимости объекта оценки на основе сравнительного подхода средневзвешенного значения скорректированных стоимостей объекта аналогов<sup>27</sup>

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

---

<sup>27</sup> Соколов Г.А. Математическая статистика: учебник для вузов. – М. Экзамен, 2007., 432 с

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

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

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

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

**Табл. 8 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	7 160 000,00

Оценщик I категории



Токарев П.В.

## 9. СПИСОК ИСПОЛЬЗОВАННОЙ ЛИТЕРАТУРЫ И ИСТОЧНИКОВ ИНФОРМАЦИИ

1. «Справочник оценщика недвижимости – 2019. Квартиры. Под редакцией Лейфера Л.А.», Нижний Новгород, 2019 год.
2. Варламов А.А., Оценка объекта недвижимости: учебник / А.А. Варламов, С.И. Комаров / под общ. Ред. А.А. Варламова. – 2-е изд., перераб, и доп. – М.: ФОРУМ: ИНФРА-М, 2017. – 352 с. – (Высшее образование: Бакалавриат).
3. Грибовский С.В., Математические методы оценки стоимости недвижимого имущества: учеб. Пособие / С.В. Грибовский, С.А. Сивец; под ред. С.В. Грибовского, М.А. Федотовой. – М.: Финансы и статистика, 2008. – 368 с.: ил.
4. Грибовский С.В., Оценка стоимости недвижимости: Учебное пособие. – 2-е изд., испр, и доп. – М.: ООО «Про-Аппрайзер» Онлайн, 2017. – 472 с.
5. Соколов Г.А. Математическая статистика: учебник для вузов. – М. Экзамен, 2007, 432
6. Федотова М.А., Оценка недвижимости: учебник / под. Ред. А.Г.Грязновой, М.А. Федотовой. – 2-е изд., перераб, и доп. – М.: Финансы и статистика, 2010; Электронно-библиотечная система IPRbooks, 2013. – (Высшее образование). – 560 с.: ил.
7. Фридман Д., Ордюзей Н. «Анализ и оценка приносящей доход недвижимости» – М., Дело Лтд, 1995 г.
8. Харрисон Г. «Оценка недвижимости» Учебное пособие — М.: Дело Лтд, 1994 г.
9. Справочно-информационные интернет-издания и интернет-страницы (приведены по тексту Отчёта)

# ПРИЛОЖЕНИЕ 1

## Фотографии объекта оценки



Фотографии здания, в котором расположен объект оценки

## Аналитическая информация

**1-комн. квартира, 31,7 м²**  
 Москва ЮВАО в м. Выхино/Жулебино Фуршотская ул. 23к1 Новое  
 ● Кирп.-бетонное 1 этаж Новое  
 ● Разумный пролет - 1 этаж из трехэтажного ● Высота - 15 метров

**6 300 000 Р** 198 720 руб/м²

**+7 903 745-66-30**

Александр Басудин  
 Бюро «Ипотека»

31,7 м² Общая  
 17 м² Жилая  
 6 м² Кухня  
 1 из 9 Этаж  
 1968 Планировка

в собственности с 2013 года (2 собственника) полная стоимость в договоре. Без ипотеки/аренды, развитый район рядом парк в пешей доступности все магазины (Сбербанк, аптека, школа, до метро 10 минут) на первом, в квартире столешница, плитка на полу, зеркала в ванной комнате (установка). Также имеется хороший шкаф более 20 метров.

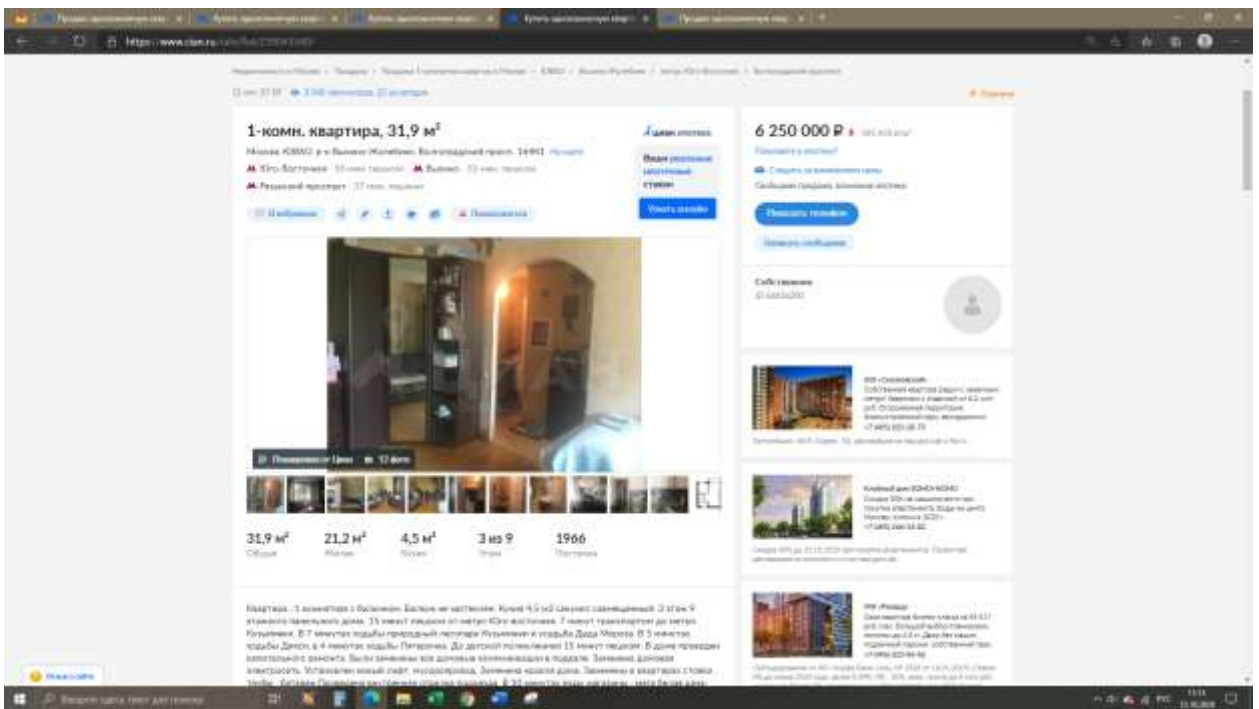
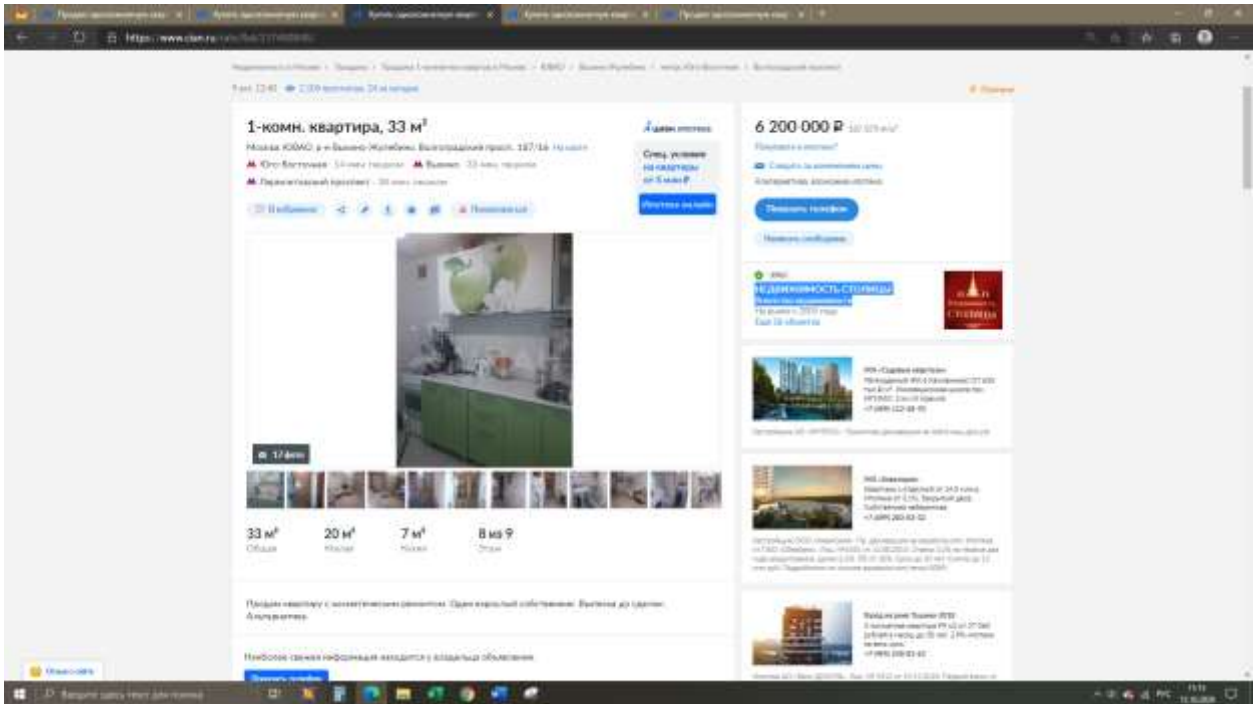
**1-комн. квартира, 32,9 м²**  
 Москва ЮВАО в м. Выхино/Жулебино Рязанский проезд. 91к1 Новое  
 ● Кирп.-бетонный пролет - 7 этаж Новое

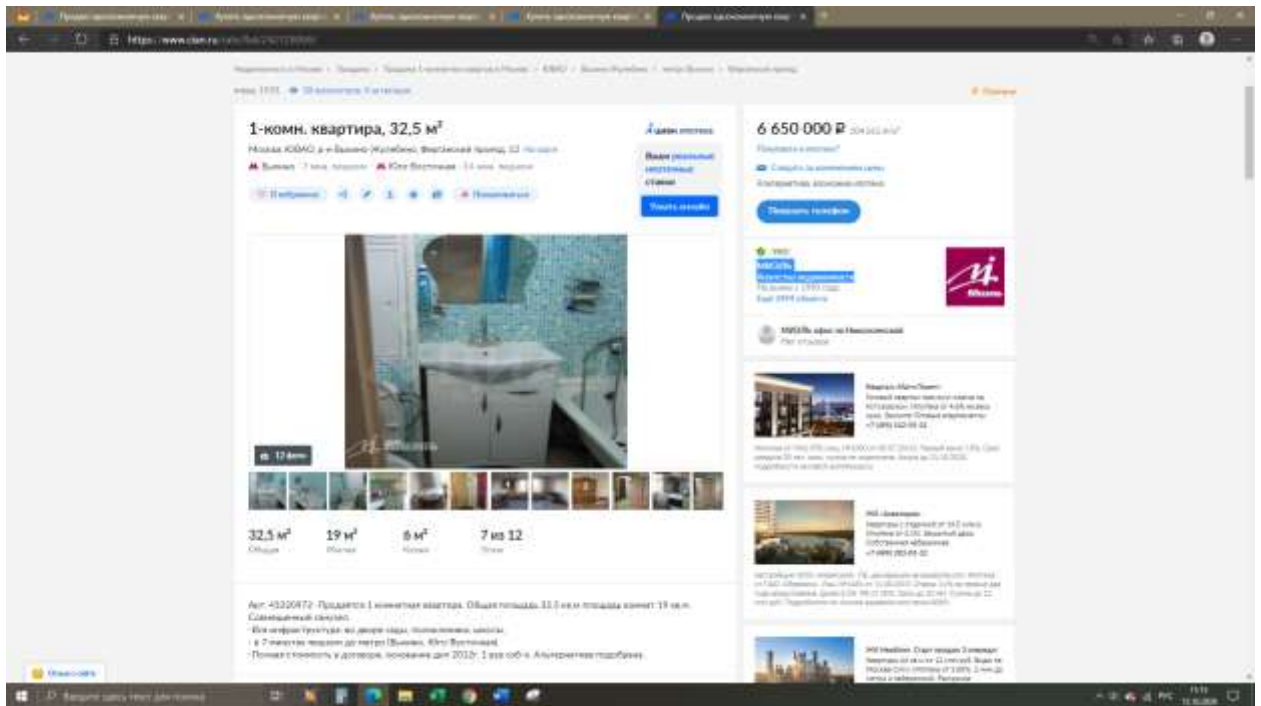
**6 490 000 Р** 197 249 руб/м²

Александр Панчев  
 Бюро «Ипотека»

32,9 м² Общая  
 17,9 м² Жилая  
 6,9 м² Кухня  
 2 из 9 Этаж

Эксплуатация АН «Ипотека» Жилая панельная 5-этажная квартира площадью 32,9 м. жилой (17,9) санузел, ванна на полу и 7 кв. метров террасы до метро Рязанский проезд, развитая инфраструктура школы, Государственный университет управления. Двухкомнатный и санузел. Планировка с гардеробом и отделочными работами. Банков партнером.









## **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

<b>Помещение</b>		
Лист № _____	Раздела _____	Всего листов раздела: _____
28.04.2017 № 77/100/336/2017-2/009		Всего листов выписки: _____
Кадастровый номер:	77:04:0002011:6926	
Номер кадастрового квартала:	77:04:0002011	
Дата присвоения кадастрового номера:	25.05.2012	
Ранее присвоенный государственный учетный номер:	75	
Адрес:	109507 Москва, р-н Выхино-Жулебино, б-р Самаркандский Квартал 137а, корп.1, кв 75	
Площадь, м²:	38.7	
Наименование:	Жилое помещение	
Назначение:	Жилое помещение	
Номер этажа, на котором расположено помещение, машино-место:	Этаж № 20	
Вид жилого помещения:	Квартира	
Кадастровая стоимость (руб.):	6029435.62	
Кадастровые номера иных объектов недвижимости, в пределах которых расположен объект недвижимости:	77:04:0002011:1092	
Вид разрешенного использования:	данные отсутствуют	
Сведения об отнесении жилого помещения к определенному виду жилых помещений 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	 2017-04-26 11:11 (подпись: Фирсов)	

Раздел 2

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

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

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)**

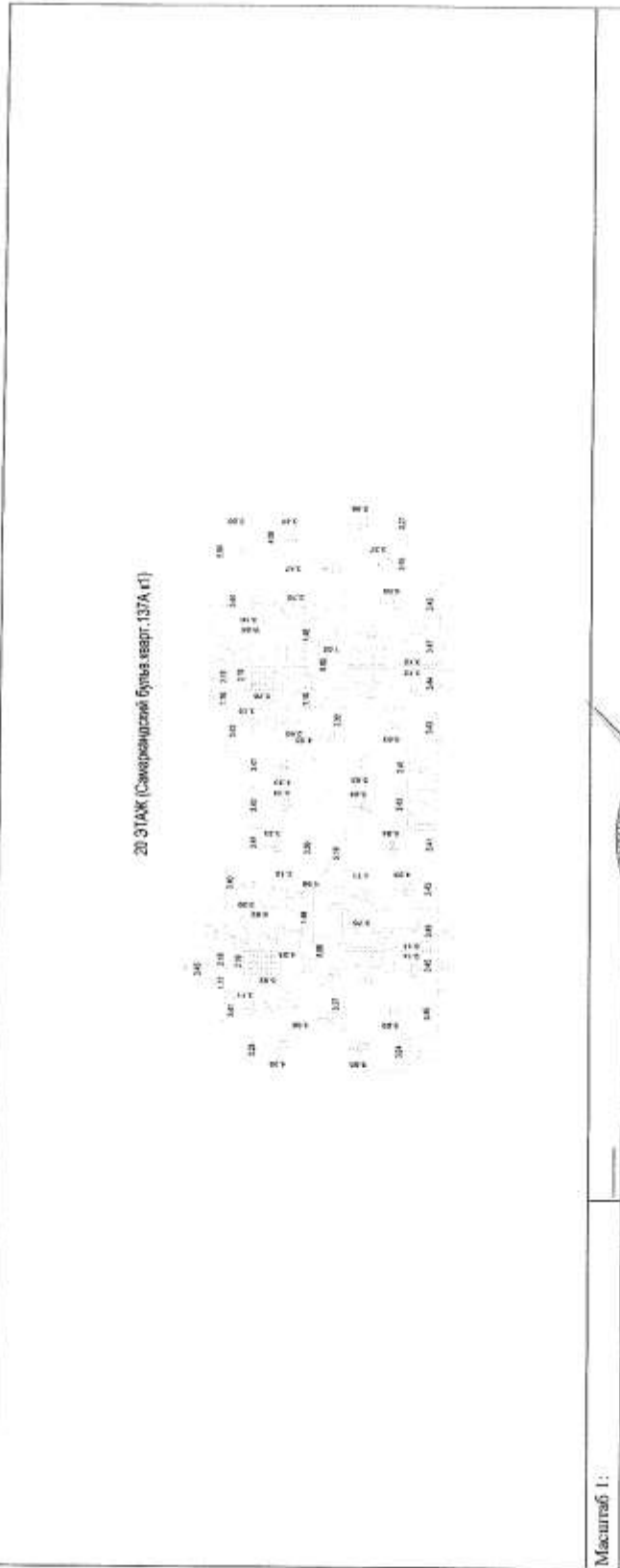
Помещение \_\_\_\_\_ (наименование помещения)

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)



КП.1

**КАДАСТРОВЫЙ ПАСПОРТ**

помещения

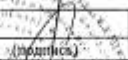
(выписка из государственного кадастра недвижимости)

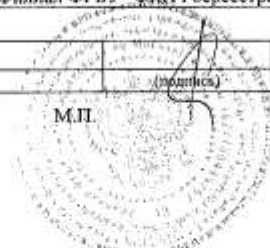
Лист №	1	Всего листов:	2
--------	---	---------------	---

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

Описание объекта недвижимого имущества:

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

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

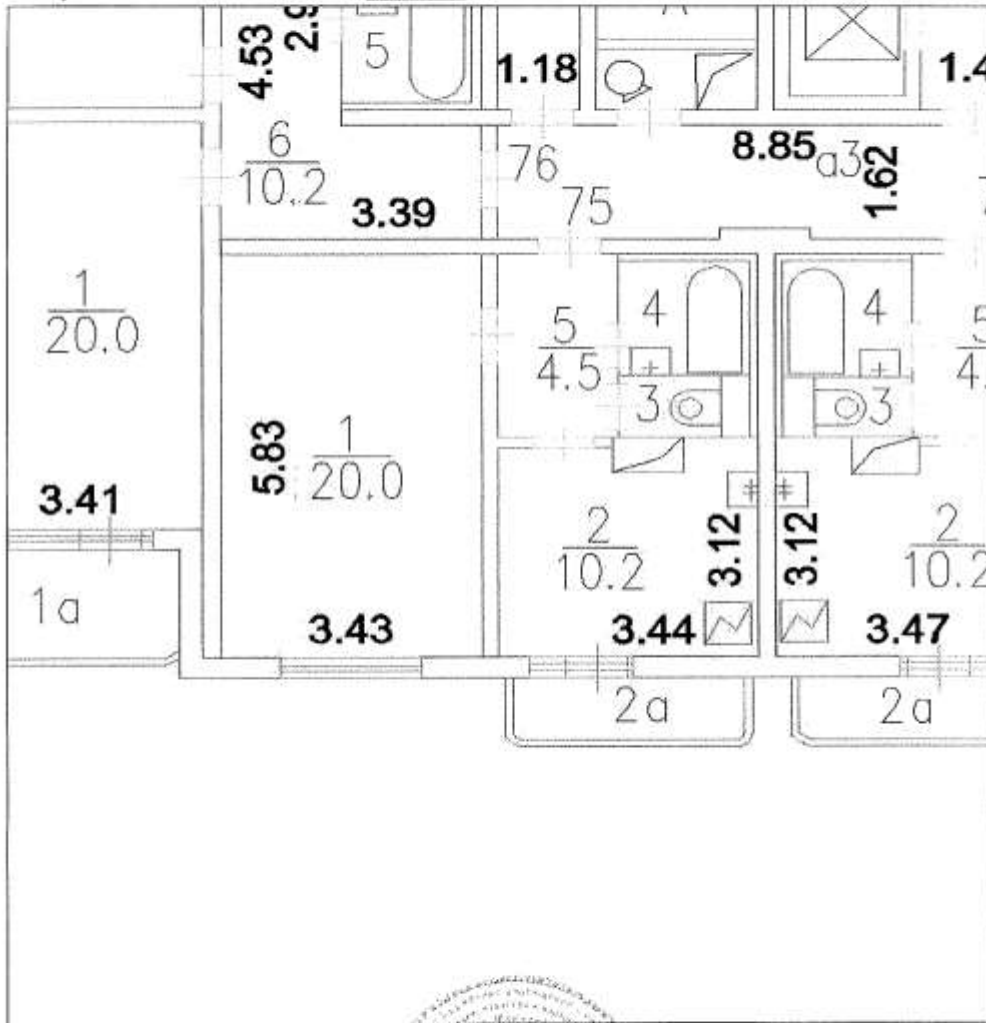


**КАДАСТРОВЫЙ ПАСПОРТ**  
помещения  
(выписка из государственного кадастра недвижимости)

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

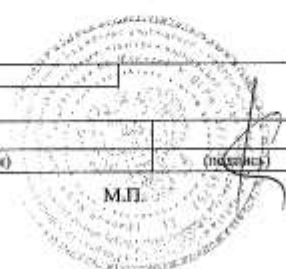
"27" марта 2014 г. № 77/501/14-273224	
Кадастровый номер:	77:04:0002011:6926

План расположения помещения на этаже Этаж № 20:



Масштаб 1: 82

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



# ПРИЛОЖЕНИЕ 3

## Документы Оценщика



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

Настоящий Полис выдан Страховщиком - АО «АльфаСтрахование» на основании Заявления Страхователя в подтверждение условий Договора обязательного страхования ответственности оценщика при осуществлении оценочной деятельности № 03995/776/00002/20 (далее Договор страхования), неотъемлемой частью которого он является, действует в соответствии с Договором страхования и «Правилами страхования профессиональной ответственности оценщиков» от 02.11.2015г., которые прилагаются и являются его неотъемлемой частью. Подписывая настоящий Полис, Страхователь подтверждает, что получил эти Правила, ознакомлен с ними и обязуется выполнять.

**Страхователь:** Наименование: Токарев Павел Викторович  
Местонахождение: 117342, г. Москва, ул. Профсоюзная д.73, кв.37  
ИНН: 772865170575

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

**Страховой случай:** с учетом всех положений, определений и исключений, предусмотренных настоящим Договором и Правилами страхования – установленный вступившим в законную силу решением арбитражного суда (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:** 0,00 (Ноль рублей 00 копеек) рублей по каждому страховому случаю.

Страховщик  Полис № 03995/776/00002/20

Страхователь 



По настоящему Полису франшиза вычитается из суммы страхового возмещения.

Территория страхового покрытия: Российская Федерация.

**Срок действия Договора страхования:**

Договор страхования вступает в силу с «17» января 2020г. и действует до «16» января 2021г. включительно.

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

Случай признается страховым при условии, что:

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

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

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

Страховщик:  
АО «АльфаСтрахование»



Страхователь:

 / Токарев П.В./

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

Полис № 03995/776/00002/20





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

Настоящий Полис выдан Страховщиком - АО «АльфаСтрахование» на основании Заявления Страхователя в подтверждение условий Договора страхования ответственности оценщиков № 03995/776/00003/20 (далее: Договор страхования), неотъемлемой частью которого он является, действует в соответствии с Договором страхования и Правилами страхования профессиональной ответственности оценщиков от 02.11.2015, которые прилагаются и являются его неотъемлемой частью. Подписывая настоящий Полис, Страхователь подтверждает, что получил эти Правила, ознакомлен с ними и обязуется выполнять.

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

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

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

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

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

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

Полис № 03995776/00003/20

Страховщик:



Страхователь:





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

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

**Территория страхования:** Российская Федерация.

**Срок действия Договора страхования:**

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

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

**Страховщик:**  
АО «АльфаСтрахование»



Лихачева М.В./

**Страхователь:**



Лабзин А.Ф./

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

Полис № 03995/776/00003/20



