



## МОСКОВСКАЯ СЛУЖБА ЭКСПЕРТИЗЫ И ОЦЕНКИ

vtb@kvartira-24.com

www.kvartira-24.com

+7 (495) 212-05-77

109548, г. Москва, ул. Шоссейная, д. 1, корп. 1, офис 229

### **ОТЧЕТ № ДПА101820/22**

**об оценке квартиры**

**Адрес: Москва, Раменки, ул. Пырьева, д. 9,  
корп. 1, кв. 75**

**Адрес по ФИАС/ По заданию: г Москва, ул  
Пырьева, д 9 к 1, кв 75**

**Дата определения стоимости: 18.05.2022**

**Заказчик: ВТБ (ПАО)**

**Заемщик: Васильев Федор Николаевич**

**Исполнитель: ООО "Московская служба экспертизы и оценки"**

**Дата составления: 18.05.2022**

**Москва • 2022**



## Оглавление

|     |   |    |
|-----|---|----|
| 1   | ОБЩИЕ СВЕДЕНИЯ .....  | 3  |
| 1.1 | Задание на оценку .....   | 3  |
| 1.2 | Применяемые стандарты оценки .....  | 4  |
| 1.3 | Сведения об Оценщике и Заказчике.....   | 5  |
| 1.4 | Основные факты и выводы .....   | 6  |
| 2   | ДОПУЩЕНИЯ, ИСПОЛЬЗОВАННЫЕ ОЦЕНЩИКОМ ПРИ ПРОВЕДЕНИИ ОЦЕНКИ.....  | 7  |
| 3   | ХАРАКТЕРИСТИКА ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ .....   | 8  |
| 3.1 | Описание Объекта оценки.....  | 8  |
| 3.2 | Определение физического износа здания.....  | 11 |
| 3.3 | Место расположения Объекта оценки .....   | 12 |
| 3.4 | Фотографии Объекта оценки .....   | 13 |
| 4   | ОБЗОР РЫНКА НЕДВИЖИМОСТИ. АНАЛИЗ РЫНКА ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ, ЦЕНООБРАЗУЮЩИХ ФАКТОРОВ, А ТАКЖЕ ВНЕШНИХ ФАКТОРОВ, ВЛИЯЮЩИХ НА ЕГО СТОИМОСТЬ ..... | 15 |
| 5   | АНАЛИЗ ЛИКВИДНОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ.....  | 24 |
| 6   | АНАЛИЗ НАИБОЛЕЕ ЭФФЕКТИВНОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ .....  | 25 |
| 7   | МЕТОДИКА ОЦЕНКИ .....   | 26 |
| 7.1 | Основные этапы процесса оценки.....   | 26 |
| 7.2 | Основные понятия и терминология.....  | 26 |
| 7.3 | Выбор подходов к оценке.....  | 27 |
| 8   | ОПРЕДЕЛЕНИЕ РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ СРАВНИТЕЛЬНЫМ ПОДХОДОМ<br>29  |    |
| 8.1 | Выбор объектов-аналогов .....   | 29 |
| 8.2 | Расположение объекта оценки и объектов-аналогов.....  | 31 |
| 8.3 | Обоснование корректировок .....   | 32 |
| 8.4 | Определение стоимости оцениваемого объекта недвижимости .....   | 36 |
| 9   | СОГЛАСОВАНИЕ РЕЗУЛЬТАТОВ.....   | 38 |
| 10  | ОПРЕДЕЛЕНИЕ ЛИКВИДАЦИОННОЙ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ.....  | 39 |
| 11  | СВЕДЕНИЯ О НЕЗАВИСИМОСТИ ОЦЕНЩИКА И ЮРИДИЧЕСКОГО ЛИЦА, С КОТОРЫМ ОЦЕНЩИК ЗАКЛЮЧИЛ ТРУДОВОЙ ДОГОВОР.....                                   | 41 |
| 12  | СПИСОК ИСТОЧНИКОВ ИНФОРМАЦИИ.....   | 42 |
| 13  | Приложение 1. ДОКУМЕНТЫ ИСПОЛНИТЕЛЯ.....  | 43 |
| 14  | Приложение 2. ДОКУМЕНТЫ ЗАКАЗЧИКА .....   | 49 |
| 15  | Приложение 3. ИНФОРМАЦИЯ, ПОЛУЧЕННАЯ ИЗ ОТКРЫТЫХ ИСТОЧНИКОВ .....   | 61 |

# 1 ОБЩИЕ СВЕДЕНИЯ

## 1.1 Задание на оценку

| Параметр   | Значение   |
|--|--|
| Объект оценки  | Недвижимое имущество (квартира 87,20 кв. м), расположенное по адресу: Москва, Раменки, ул. Пырьева, д. 9, корп. 1, кв. 75  |
| Состав Объекта оценки с указанием сведений, достаточных для идентификации каждой из его частей (при наличии)                           | Недвижимое имущество (квартира 87,20 кв. м), расположенное по адресу: Москва, Раменки, ул. Пырьева, д. 9, корп. 1, кв. 75<br>Кадастровый/условный номер: 77:07:0006004:9025  |
| Характеристика Объекта оценки и его оцениваемых частей или ссылки на доступные для Оценщика документы, содержащие такие характеристики | Характеристики Объекта оценки приведены:<br>Право собственности/ЕГРН<br>Техническая документация<br>Задание на оценку<br>Сканы   |
| Права на объект оценки, учитываемые при определении стоимости объекта оценки   | Право собственности в соответствии со следующими документами:<br>Выписка из ЕГРН , 99/2022/420432705 от 21.04.2022   |
| Наличие ограничений (обременений)  | Залог в силу закона<br><a href="https://rosreestr.gov.ru/">https://rosreestr.gov.ru/</a>   |
| Цель оценки  | Определение рыночной и ликвидационной стоимостей объекта оценки  |
| Предполагаемое использование результатов оценки  | Для банкротства  |
| Вид определяемой стоимости   | Рыночная и ликвидационная  |
| Срок экспозиции для ликвидационной стоимости, мес.   | 1  |
| Дата оценки  | 18.05.2022   |
| Период проведения оценки   | С 18.05.2022 по 18.05.2022   |
| Порядок и сроки предоставления информации  | Необходимые для оценки материалы и информация переданы Заказчиком в день заключения договора   |
| Допущения, на которых должна основываться оценка   | Все исходные данные по объекту оценки, использованные Оценщиком при подготовке Отчета, предоставлены Заказчиком и считаются достоверными.<br><br>Оценщик не проводил специальных исследований Объекта оценки в отношении его прошлого или текущего использования, за исключением тех, которые необходимы для обеспечения достоверности Отчета как документа, содержащего сведения доказательственного значения.<br><br>Передаваемый Заказчику Отчет, так же как и результаты, содержащиеся в нем, предназначен для использования Заказчиком в целях, указанных в Задании на оценку. Оценщик не несет никакой ответственности перед третьими лицами за весь Отчет или любую его часть.<br><br>От Оценщика не требуется появляться в суде или свидетельствовать иным способом по поводу произведенной оценки, иначе как по официальному вызову суда.<br><br>Права собственности на оцениваемый объект предполагаются |

| Параметр   | Значение  |
|--|---|
|  | полностью соответствующими требованиям законодательства, если иное не оговорено специально.<br>Имущество оценивается свободным от каких бы то ни было прав удержания или долговых обязательств под заклад имущества, если иное не оговорено специально.<br>В соответствии со ст. 149 Налогового кодекса РФ, реализация жилых домов, жилых помещений, долей в жилых домах или помещениях не подлежит обложению налогом на добавленную стоимость. Поэтому при расчете стоимости квартир НДС не учитывается. |
| Особенности осмотра объекта  | Отсутствуют   |
| Препятствия к осмотру объекта  | Отсутствуют   |
| Необходимость привлечения отраслевых экспертов (специалистов, обладающих необходимыми профессиональными компетенциями в вопросах, требующих анализа при проведении оценки) | Отсутствует   |

## 1.2 Применяемые стандарты оценки

- Федеральный стандарт оценки № 1 «Общие понятия оценки, подходы к оценке и требования к проведению оценки (ФСО № 1)», утвержденный Приказом Минэкономразвития России от 20.05.2015 г. № 297;
- Федеральный стандарт оценки № 2 «Цель оценки и виды стоимости (ФСО № 2)», утвержденный Приказом Минэкономразвития России от 20.05.2015 г. № 298;
- Федеральный стандарт оценки № 3 «Требования к отчету об оценке (ФСО № 3)», утвержденный Приказом Минэкономразвития России от 20.05.2015 г. № 299;
- Федеральный стандарт оценки № 7 «Оценка недвижимости (ФСО № 7)», утвержденный Приказом Минэкономразвития России от 25.09.2014 г. № 611;
- Федеральный стандарт оценки № 9 «Оценка для целей залога (ФСО № 9)», утвержденный Приказом Минэкономразвития России от 01.06.2015 г. № 327;
- Федеральный стандарт оценки № 12 «Определение ликвидационной стоимости (ФСО № 12)» от 17.11.2016 № 721;
- Стандарты и правила оценочной деятельности, утвержденные саморегулируемой организацией Оценщика: СРО Ассоциация "РОО"

Федеральные стандарты оценки (ФСО № 1, ФСО № 2, ФСО № 3, ФСО № 7, ФСО № 9, ФСО № 12) являются обязательными к применению при осуществлении оценочной деятельности в соответствии со ст. 15 Закона РФ от 29.07.1998 № 135-ФЗ "Об оценочной деятельности в Российской Федерации" (в действующей редакции).

### 1.3 Сведения об Оценщике и Заказчике

| Параметр   | Значение  |
|--|---|
| Исполнитель  | ООО "Московская служба экспертизы и оценки", ИНН 7702809451, ОГРН 1137746159176 от 25.02.2013   |
| Место нахождения Исполнителя   | 109548, г. Москва, улица Шоссейная, дом 1, корпус 1, помещение II, этаж 2, кабинет 29   |
| Почтовый адрес Исполнителя   | 109548, г. Москва, улица Шоссейная, дом 1, корпус 1, помещение II, этаж 2, кабинет 29   |
| Банковские реквизиты Исполнителя   | Филиал "ЦЕНТРАЛЬНЫЙ" Банка ВТБ ПАО Г. МОСКВА;<br>Расчетный счет: 40702810400000035655 Корреспондентский счет: 30101810145250000411 БИК: 044525411   |
| Контактная информация  | Тел./факс 7 495 212-05-77, email: vtb@kvartira-24.com   |
| Сведения о страховом полисе Исполнителя  | Страховой полис №№922/2020883487, выдан САО "РЕСО-Гарантия", страховая сумма: 300 000 000 рублей, дата выдачи: 26.08.2021, срок действия: с 02.09.2021 по 01.09.2022.   |
| Оценщик  | Русаков Павел Владимирович<br>Местонахождение: 109548, г. Москва, улица Шоссейная, дом 1, корпус 1, помещение II, этаж 2, кабинет 29<br>Трудовой договор: № 11 от 15.08.2018<br>E-mail: vtb@kvartira-24.com<br>Номер контактного телефона: +7 (495) 212-05-77 |
| Документы, подтверждающие получение профессиональных знаний в области оценочной деятельности | Диплом о профессиональной переподготовке ПП №987292 Международной академии оценки и консалтинга, выдан 04.06.2009г.   |
| Стаж в области оценочной деятельности  | С 04.06.2009  |
| Квалификационный аттестат  | Аттестат по оценке недвижимости № №008716-1<br>Дата выдачи аттестата: 10.08.2021  |
| Сведения о членстве Оценщика в саморегулируемой организации оценщиков                        | СРО Ассоциация "РОО", дата вступления 10.08.2009, дата выдачи св-ва 22.07.2020, номер в реестре СРО 005871  |
| Сведения о страховом полисе Оценщика   | СПАО "РЕСО-ГАРАНТИЯ", страховой полис №922/1986184500, страховая сумма: 30 000 000 рублей, дата выдачи: 30.06.2021, срок действия полиса: с 04.07.2021 по 03.07.2022  |
| Привлекаемые к проведению оценки специалисты   | Для проведения работ по оценке не привлекались другие специалисты, помимо указанного выше Оценщика.   |
| Заказчик   | ВТБ (ПАО)   |

#### 1.4 Основные факты и выводы

| Параметр   | Значение   |
|--|--|
| Объект оценки  | Недвижимое имущество (квартира 87,20 кв. м), расположенное по адресу: Москва, Раменки, ул. Пырьева, д. 9, корп. 1, кв. 75  |
| Адрес по ФИАС  | г Москва, ул Пырьева, д 9 к 1, кв 75   |
| Кадастровый/условный номер   | 77:07:0006004:9025   |
| Ограничения и пределы применения полученной итоговой стоимости                               | Итоговая стоимость может быть применена только для реализации предполагаемого использования результатов оценки с учетом допущений, принятых при проведении оценки. |
| Правообладатели оцениваемого имущества   | Васильев Федор Николаевич, Право собственности, дата получения права: 30.12.2016   |
| Ограничения (обременения) права  | Залог в силу закона<br><a href="https://rosreestr.gov.ru/">https://rosreestr.gov.ru/</a>   |
| Дата осмотра   | 18.05.2022   |
| Дата оценки  | 18.05.2022   |
| Период проведения оценки   | С 18.05.2022 по 18.05.2022   |
| Основание для проведения оценки  | Договор № ДПА101820/22 от 18.05.2022   |
| Результаты оценки, полученные при применении различных подходов к оценке (НДС не облагается) | Сравнительный подход: 29 599 000 руб.<br>Доходный подход: не применялся<br>Затратный подход: не применялся   |
| <b>Рыночная стоимость Объекта оценки</b>   | <b>29 599 000 (двадцать девять миллионов пятьсот девяносто девять тысяч) рублей</b>  |
| <b>Ликвидационная стоимость Объекта оценки</b>   | <b>24 656 000 (двадцать четыре миллиона шестьсот пятьдесят шесть тысяч) рублей</b>   |

Оценщик

Русаков Павел Владимирович

Генеральный директор

Русаков Павел Владимирович

М.П.

## **2 ДОПУЩЕНИЯ, ИСПОЛЬЗОВАННЫЕ ОЦЕНЩИКОМ ПРИ ПРОВЕДЕНИИ ОЦЕНКИ**

1. Отчет содержит профессиональное мнение специалистов Исполнителя относительно стоимости Объекта оценки и не является гарантией того, что объект перейдет из рук в руки по цене, равной указанной в Отчете. Мнение специалистов Исполнителя относительно величины стоимости действительно только на дату оценки. Ни Исполнитель, ни специалисты Исполнителя не принимают на себя ответственность за последующие изменения социальных, экономических, экологических, юридических и природных условий, способных повлиять на стоимость Объекта оценки.
2. В процессе проведения оценки не проводил проверку подлинности, и соответствия законодательству предоставленных документов, в процессе оценки Оценщик исходил из достоверности всех данных предоставленных Заказчиком. Исполнитель не несет ответственности за выводы, сделанные на основе документов и информации, содержащих недостоверные сведения, относящиеся к Объекту оценки.
3. Оценщик не проводит специальных исследований Объекта в отношении его прошлого или текущего использования, за исключением тех, которые необходимы для обеспечения достоверности Отчета как документа, содержащего сведения доказательственного значения.
4. Передаваемый Заказчику Отчет, также как и результаты, содержащиеся в нём, предназначены для использования Заказчиком в целях, указанных в Задании. Исполнитель не несёт никакой ответственности перед третьими лицами за весь или любую часть Отчета.
5. От Оценщика не требуется появляться в суде или свидетельствовать иным способом по поводу произведенной оценки, иначе как по официальному вызову суда.
6. Права собственности на оцениваемый объект предполагаются полностью соответствующими требованиям законодательства, если иное не оговорено специально. Имущество оценивается свободным, от каких бы то ни было прав удержания или долговых обязательств под заклад имущества, если иное не оговорено специально. В отсутствие документально подтвержденных имущественных прав третьих лиц в отношении оцениваемого объекта недвижимости, ограничений/обременений (помимо указанных в тексте отчета), а также экологического загрязнения оценка объекта проводится исходя из предположения об отсутствии таких прав, ограничений (обременений) и загрязнений с учетом обстоятельств, выявленных в процессе осмотра, если в задании на оценку не указано иное.
7. Характеристики конструктивных элементов здания указаны на основании визуального осмотра и в соответствии с предоставленными Заказчиком документами.
8. Оценщик не несет ответственности за скрытые дефекты имущества, которые невозможно обнаружить иным путем, кроме как при обычном визуальном осмотре или путем изучения предоставленной документации. На Оценщике не лежит ответственность за обнаружение подобных фактов.
9. Ни полностью, ни частично настоящий Отчет об оценке и никакая ссылка на него не может быть включена в какой-либо публикуемый документ, циркуляр или заявление и никаким образом не публикуется без письменного одобрения Оценщиком формы и контекста, в котором они могут появиться.
10. Согласно Заданию на оценку, итоговый результат оценки стоимости приводится без суждения о возможных границах интервала, в котором, по мнению оценщика, может находиться эта стоимость.

### 3 ХАРАКТЕРИСТИКА ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

#### 3.1 Описание Объекта оценки

Объектом оценки является квартира, расположенная на 10-м этаже дома по адресу: Москва, Раменки, ул. Пырьева, д. 9, корп. 1, кв. 75, кадастровый/условный номер 77:07:0006004:9025.

| Характеристика месторасположения |            |
|----------------------------------|------------|
| Административный округ           | ЗАО        |
| Транспортная доступность         | Хорошая    |
| Ближайшая станция метро          | «Минская » |
| Расстояние от метро              | 10 мин./т. |

| Описание района расположения Объекта оценки  |   |      |
|--|---|------|
| Наличие и описание улучшений   | Парки                                   | Есть |
|  | Скверы                                  | Есть |
|  | Водоем                                  | Есть |
| Близость к объектам социальной сферы (в пределах 1 км)   | Школа                                   | Есть |
|  | Детский сад                             | Есть |
|  | Отделение банка                         | Есть |
|  | Предприятия службы быта                 | Есть |
|  | Торговые предприятия                    | Есть |
|  | Аптека                                  | Есть |
| Поликлиника  | Есть                                    |      |
| Наличие расположенных рядом объектов, снижающих либо повышающих привлекательность конкретного двора и района в целом | Отсутствуют                             |      |
| Экологическая обстановка   | Относительно благоприятная              |      |
| Престижность района  | Средняя                                 |      |
| Эстетичность окружающей застройки  | Хорошая                                 |      |
| Наличие и тип автомобильной парковки   | Организованная на придомовой территории |      |
| Состояние прилегающей территории   | Хорошее состояние                       |      |

| Описание здания, подъезда                      |  |
|--|--|
| Наименование жилого комплекса                  | Нет данных   |
| Год постройки дома                             | 2008   |
| Год последнего капитального ремонта            | Нет данных   |
| Группа капитальности                           | I  |
| Процент износа здания (согласно данным БТИ), % | Нет данных   |
| Физический износ дома, %                       | 9 (определялся исходя из нормативного срока жизни для данного типа домов (150 лет) и результата визуального осмотра) |
| Количество квартир в доме                      | Нет данных   |

| Описание здания, подъезда   |  |         |
|---|--|---------|
| Серия дома  | Индивидуальный проект  |         |
| Тип перегородок   | Москва   |         |
| Этажность дома  | 22   |         |
| Материал стен   | Монолит-кирпич (Нет данных)  |         |
| Характеристика перекрытий   | Железобетонные   |         |
| Состояние подъезда  | Нет данных   |         |
| Видимые дефекты фасада  | Отсутствуют  |         |
| Благоустройство дома (наличие лифта, мусоропровода, кодового замка/домофона, консьержа) | Лифт   | Есть    |
|   | Мусоропровод   | Есть    |
|   | Охрана   | Домофон |
| Наличие информации о признании здания аварийным/ветхим                                  | Здание не является аварийным/ветхим.<br>Источник информации: <a href="https://www.reformagkh.ru/">https://www.reformagkh.ru/</a>   |         |
| Наличие информации о планах на снос, реконструкцию, капитальный ремонт                  | Дом не значится в списках на снос, реконструкцию, капитальный ремонт   |         |
| Наличие информации об участии здания в программе «Реновация»                            | Не включен в программу, Источник информации: <a href="https://stroim.mos.ru/novaia-programma-rienovatsii-piatietazhiek">https://stroim.mos.ru/novaia-programma-rienovatsii-piatietazhiek</a> |         |
| Наличие встроенно-пристроенных помещений нежилого назначения                            | Присутствуют   |         |
| Наличие дополнительных услуг для жильцов  | Отсутствуют  |         |
| Прочие особенности дома   | Отсутствуют  |         |

| Описание Объекта оценки                                       |                                      |
|---|--------------------------------------|
| Этаж расположения   | 10                                   |
| Количество квартир на этаже                                   | Нет данных                           |
| Тип планировки  | Фиксированный                        |
| Количество комнат   | Нет данных (согласно документам БТИ) |
| Площадь Объекта оценки, кв. м                                 | 87,20 (согласно документам БТИ)      |
| Общая площадь Объекта оценки с учетом летних помещений, кв. м | Нет данных                           |
| Площадь летних помещений, кв. м                               | Нет данных                           |
| Жилая площадь, кв. м  | Нет данных                           |
| Кол-во и тип санузлов   | Раздельный (согласно документам БТИ) |
| Вид из окна / стороны света                                   | Нет данных / Нет данных              |
| Высота потолков, м  | Нет данных                           |
| Наличие следов протечек на потолке                            | Не обнаружены                        |
| Видимые дефекты отделки                                       | Нет                                  |
| Кондиционирование   | Нет данных                           |
| Отопительные приборы  | Нет данных                           |
| Противопожарная безопасность                                  | Нет данных                           |
| Дополнительные удобства                                       | Нет данных                           |

| <b>Инженерное оборудование дома</b> |                       |            |
|-------------------------------------|-----------------------|------------|
| Холодное водоснабжение              | Централизованное      |            |
| Горячее водоснабжение               | Централизованное      |            |
| Канализация                         | Централизованная      |            |
| Электроснабжение                    | Централизованное      |            |
| Газоснабжение                       | Отсутствует           |            |
| Отопление                           | Централизованное      |            |
| Кухонная плита                      | Нет данных            |            |
| Сантехника/состояние                | Нет данных/Нет данных |            |
| Обустройство кухни                  | Нет данных            |            |
| Слаботочное обеспечение             | Телефон               | Нет        |
|                                     | Интернет              | Есть       |
|                                     | Радио                 | Нет        |
|                                     | ТВ-антенна            | Есть       |
|                                     | Другое                | Нет данных |

| <b>Описание внутренней отделки Объекта оценки</b> |  |
|---|--|
| Общее состояние                                   | Среднее жилое состояние / требуется косметический ремонт |

| <b>Юридический статус, согласно представленной документации</b> |  |
|---|--|
| Вид права   | Васильев Федор Николаевич, Право собственности, дата получения права: 30.12.2016         |
| Обременения   | Залог в силу закона<br><a href="https://rosreestr.gov.ru/">https://rosreestr.gov.ru/</a> |
| Текущее использование Объекта оценки                            | В качестве объекта жилого фонда  |

| <b>Описание планировки Объекта оценки</b>   |  |
|---|--|
| Соответствие планировочных решений Объекта оценки указанным решениям в технической документации | Анализ соответствия планировочных решений Объекта оценки указанным решениям в технической документации не проводился |

*Источник: открытые источники сети Интернет, данные Заказчика и визуальный осмотр*

### 3.2 Определение физического износа здания

Физический износ — это частичная или полная потеря элементами здания своих первоначальных технических и эксплуатационных качеств. Многие факторы влияют на время достижения зданием предельно-допустимого физического износа, при котором дальнейшая эксплуатация здания практически невозможна.

Классификация зданий в зависимости от материала стен и перекрытий приведена в таблице.

**Таблица 3.2.1. Классификация зданий в зависимости от материала стен и перекрытий**

| Группа зданий | Тип зданий  | Фундаменты                                    | Стены   | Перекрытия                    | Срок службы, лет |
|---------------|---|---|---|-------------------------------|------------------|
| I             | Особо капитальные   | Каменные и бетонные                           | Кирпичные, крупноблочные и крупнопанельные        | Железобетонные                | 150              |
| II            | Обыкновенные  | Каменные и бетонные                           | Кирпичные и крупноблочные                         | Железобетонные или смешанные  | 120              |
| III           | Каменные, облегченные   | Каменные и бетонные                           | Облегченные из кирпича, шлакоблоков и ракушечника | Деревянные или железобетонные | 100              |
| IV            | Деревянные, смешанные, сырцовые                               | Ленточные бутовые                             | Деревянные, смешанные                             | Деревянные                    | 50               |
| V             | Сборно-щитовые, каркасные глинобитные, саманные и фахверковые | На деревянных ступенях или на бутовых столбах | Каркасные, глинобитные                            | Деревянные                    | 30               |
| VI            | Каркасно-камышитовые  | На деревянных ступенях или на бутовых столбах | Каркасные, глинобитные                            | Деревянные                    | 15               |

Источник: Александров В.Т. Основы ценообразования в строительстве и нормативы эксплуатации зданий и сооружений: Учебно-методическое пособие. - С.-П.: ПИИО, 1997.

Неустраняемый физический износ определяется при помощи метода, называемого методом анализа эффективного возраста:

$$\text{Износ (\%)} = \text{EA} / (\text{EA} + \text{RL}),$$

где: EA = NL – RL — эффективный возраст; RL — срок остаточной полезной жизни; NL — продолжительность экономической жизни (срок службы).

В случае наличия капитального ремонта, износ считается по следующей формуле:

$$\text{Износ (\%)} = ((\text{YO} - \text{YB}) / 2 + \text{YA} - \text{YO}) * 100 / \text{NL}$$

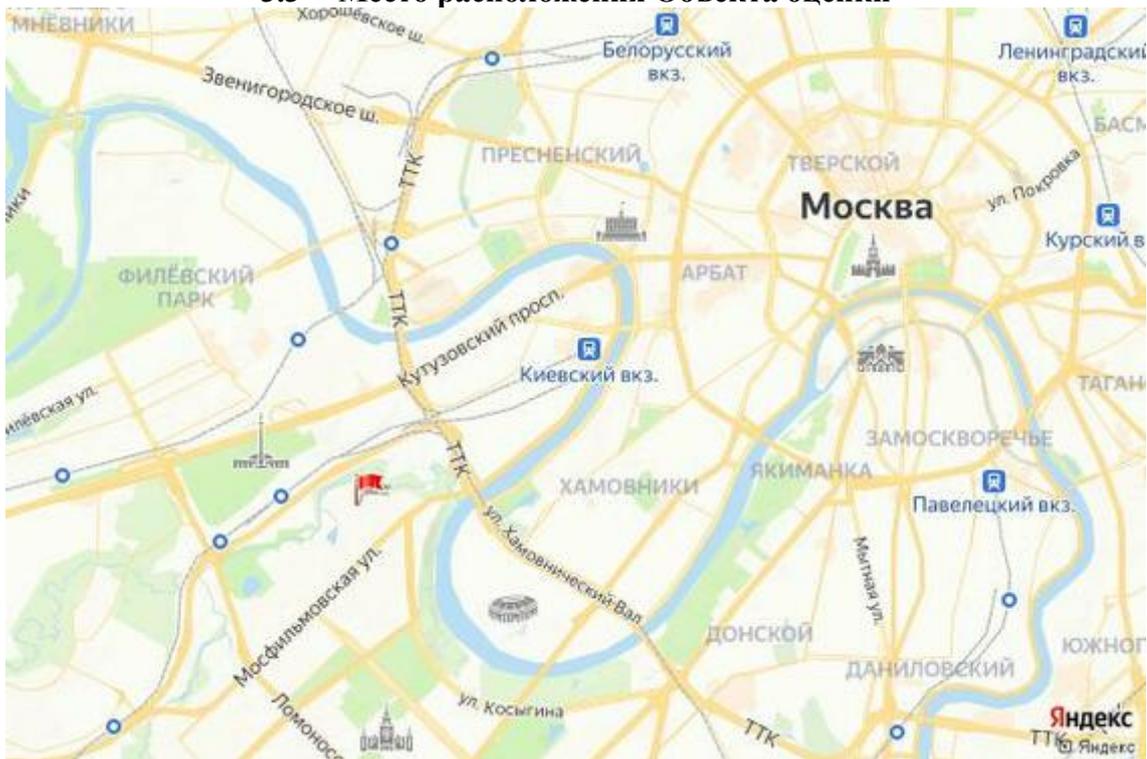
где: YO — год капитального ремонта здания; YB — год постройки здания; YA — год оценки; NL — продолжительность экономической жизни (срок службы).

**Таблица 3.2.2. Расчет физического износа дома**

| Наименование                               | Нормативный срок жизни (срок службы), лет | Срок остаточной полезной жизни, лет | Эффективный возраст, лет | Физический износ, % |
|--|---|-------------------------------------|--------------------------|---------------------|
| Здание, в котором расположен Объект оценки | 150                                       | 136                                 | 14                       | 9%                  |

Физический износ здания, в котором расположен Объект оценки, рассчитанный методом анализа эффективного возраста в процентном выражении, составляет округленно 9%.

### 3.3 Место расположения Объекта оценки



Источник информации: <http://maps.yandex.ru>

| Метка  | Адрес                                 | Номер аналога |
|--------|---------------------------------------|---------------|
| флажок | Москва, Москва, Пырьева, 9 к 1,<br>75 | Объект оценки |

### 3.4 Фотографии Объекта оценки

#### 1. Внешний фасад дома



#### 2. Внешний фасад дома



### 3. Адресный указатель



## 4 ОБЗОР РЫНКА НЕДВИЖИМОСТИ. АНАЛИЗ РЫНКА ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ, ЦЕНООБРАЗУЮЩИХ ФАКТОРОВ, А ТАКЖЕ ВНЕШНИХ ФАКТОРОВ, ВЛИЯЮЩИХ НА ЕГО СТОИМОСТЬ

Основные экономические показатели Российской Федерации

зеленый – положительная динамика, красный - отрицательная динамика (в сопоставимых ценах)

| №  |  | 2020 г.         |             | Янв-сент<br>2021г. |
|----|--|-----------------|-------------|--------------------|
|    |  | млрд.руб.       | +/- % г/г   | +/- % г/г          |
| 1. | Валовой внутренний продукт   | <b>106967,5</b> | <b>-3,0</b> | <b>+4,6</b>        |
| 2. | Инвестиции в основной капитал  | <b>20118,4</b>  | <b>-1,4</b> | <b>+7,6</b>        |
| 3. | Реальные располагаемые денежные доходы населения (за вычетом выплат по кредитам и страховым) |                 | <b>-3,5</b> | <b>+4,1</b>        |

|    |   | 2020г.       | Янв-ноябрь<br>2021г.           |
|----|---|--------------|--------------------------------|
|    |   | +/- % г/г    | +/- % г/г                      |
| 4. | Индекс промышленного производства                       | <b>-1,7</b>  | <b>+5,2</b>                    |
| 5. | Продукция сельского хозяйства                           | <b>+1,5</b>  | <b>-1,1</b>                    |
| 6. | Строительство (объем СМР в сопоставимых ценах)          | <b>+0,1</b>  | <b>+5,5</b>                    |
| 7. | Введено в эксплуатацию общей площади зданий, млн. кв.м. | <b>-1,9</b>  | н/д                            |
| 8. | - жилых помещений                                       | <b>+32,5</b> | <b>+25,4</b>                   |
| 9. | - нежилых помещений                                     | <b>-5,5</b>  | <b>+18,1</b> (январь-сентябрь) |

|     |   |              |              |
|-----|---|--------------|--------------|
| 10. | Пассажирооборот транспорта общего пользования, млрд пасс-км                                       | <b>-38,6</b> | <b>+39,1</b> |
| 11. | Грузооборот транспорта, млрд т-км   | <b>-4,9</b>  | <b>+5,7</b>  |
| 12. | в том числе, железнодорожного транспорта  | <b>-2,2</b>  | <b>+4,3</b>  |
| 13. | трубопроводного   | <b>-8,0</b>  | <b>+7,4</b>  |
| 14. | автомобильного  | <b>-1,4</b>  | <b>+5,6</b>  |
| 15. | Оборот розничной торговли, млрд рублей  | <b>-4,1</b>  | <b>+7,5</b>  |
| 16. | Объем платных услуг населению, млрд. руб.   | <b>-17,3</b> | <b>+18,1</b> |
| 17. | Оборот общественного питания, млрд. руб.  | <b>-20,7</b> | <b>+24,2</b> |
| 18. | Внешнеторговый оборот (январь-октябрь 2021, млрд.долл.США), (сальдо положительное)                | <b>-15,3</b> | <b>+38,0</b> |
| 19. | в том числе: экспорт товаров  | <b>-21,0</b> | <b>+45,3</b> |
| 20. | импорт товаров  | <b>-5,8</b>  | <b>+27,9</b> |
| 21. | Среднемесячная начисленная заработная плата работников организаций за январь-сентябрь 2021, руб.: |              |              |
| 22. | - номинальная   | <b>+6,0</b>  | <b>+9,2</b>  |
| 23. | - реальная (учитывает инфляцию)   | <b>+2,5</b>  | <b>+2,7</b>  |
| 24. | Ключевая ставка с 20.12.2021г., %   | <b>+4,25</b> | <b>+8,5</b>  |
| 25. | Инфляция (годовая) на конец октября 2021 года (г/г)   | <b>+5,7</b>  | <b>+8,4</b>  |

(в текущих ценах)

|     |   | 2020/2019,<br>% | 2021/2020,<br>%            |
|-----|---|-----------------|----------------------------|
| 26. | Сальдированный финансовый результат организаций (без субъектов малого предпринимательства, кредитных организаций, государственных (муниципальных) учреждений, некредитных финансовых организаций) в действующих ценах за январь-октябрь 2021 г. | -29,6           | +2,6p                      |
| 27. | Кредиторская задолженность на 01.12   | +2,4            | +19,5                      |
| 28. | просроченная  |                 | 5,3 % от кредиторск задолж |
| 29. | Депозиты и прочие привлечённые банками средства юридических лиц, на 01.12   | +0,3            | +16,6                      |
| 30. | Средства (вклады, депозиты) физических лиц, привлечённые банками, на 01.12  | +9,2            | +3,6                       |
| 31. | Кредиты и прочие размещённые средства, предоставленные организациям на 01.12  | +4,5            | +11,9                      |
| 32. | Кредиты физическим лицам на 01.12   | +12,7           | +23,6                      |
| 33. | - задолженность по ипотечным жил. кредитам, трлн. руб.  | +16,7           | +24,9                      |
| 34. | - <u>средневзвешенная ставка</u> на 01.12   | 8,7%            | 7,70% - повышается         |
| 35. | - <u>просроченная задолженность</u> по ипотечным кредитам от общей задолженности по ипотечным кредитам  | 1%              | (0,6%)                     |
| 36. | Исполнение консолидированного бюджета РФ за январь-октябрь  |                 |                            |
|     | - доходы  | +1,8            | +27,7                      |
| 37. | - расходы   | +13,2           | +10,1                      |
| 38. | - профицит, млрд. руб.  | -1860,4         | +3589,0                    |
| 39. | <u>Международные резервы</u> , на 24.12.21г. 630,5 млрд. долл. США  | +15,4           | +6,4                       |
| 40. | <u>Фонд национального благосостояния</u> , на 01.12.21г. 185,2 млрд.долл.США  | 13,5            | +4,4                       |
| 41. | <u>Государственный внешний долг</u> , на 01.12.21г. 58,6 млрд.долл.США  |                 | +6,7                       |

## Выводы и перспективы российской экономики

Основные макроэкономические показатели России в период 2000 - 2020 годы были положительными, среднегодовой прирост ВВП в сопоставимых ценах составлял +3,7%, а если исключить два мировых кризиса 2009 и 2020 гг., средний ежегодный прирост составлял +4,6%.

В 2021 году, по данным Росстата, экономика (ВВП +4,6%) в целом скомпенсировала падение пандемийного 2020 года (-3,0%), но рост ВВП в итоге за два года оказался незначительным (+1,5%).

По итогам за два 2020-2021 года многие ключевые показатели прямо и косвенно показывают стагнацию или ухудшение экономического положения по сравнению с 2019 годом:

- в сельскохозяйственном производстве за два года рост минимальный +0,3%;
- грузооборот транспорта - (+0,5%);
- пассажирские перевозки – падение на -15,4%;
- розничная торговля - +3,1%, но платные услуги - -2,4%, общепит - -12,7%;
- инфляция за два года официальная - +14,6%, но реальная, по данным Ромир, - +28,6% и, учитывая высокую импортозависимость России, может увеличиться ещё больше. По мнению экономиста Хазина М.Л. <https://radiosputnik.ria.ru/>, инфляция в США в 2021 году - +25%;

- финансовое положение бизнеса (особенно, малого и среднего) за два года в целом ухудшилось: с одной стороны видим рост депозитов +16,9% (что на фоне незначительного роста ВВП (+1,5%) и некоторого роста инвестиций (+6,1%) означает отказ большей части организаций, имеющих прибыли, инвестировать в развитие), с другой стороны - рост кредиторской задолженности (неплатежи по расчетам с поставщиками) (+22,4%) и рост объема кредитов, выданных организациям (+16,9%), существенно превышающие общий рост ВВП за это период (+1,5%), - в целом означают снижение финансовой устойчивости значительного их числа, нарастание закредитованности и зависимости от банков, проблемы с выплатой зарплат, неуверенность и отсутствие перспектив развития частного бизнеса, дальнейшее нарастание структурных перекосов в экономике (предприятия одних отраслей пока ещё держатся «на плаву», других - погибают);

- рост кредитов населения (+39,3%), превышающий рост номинальных зарплат (+15,8%), при высокой реальной инфляции (+28,6%) и ухудшении финансового положения организаций-работодателей ведет к массовой закредитованности и неплатежеспособности значительной части населения, что чревато социальными конфликтами;

- рост ввода в эксплуатацию жилья (+66,2%) объясним бегством населения от инфляции и девальвации рубля, вложением сбережений (у кого есть) в недвижимость, автомобили и дорогостоящие товары, а также ростом объемов ипотечного кредитования (+45,8%), обусловленного поддержкой государством ипотечного кредитования в период пандемии 2020-2021 годов.

Такое положение в российской экономике, сложившееся в результате пандемии и импортозависимости не позволяет надеяться в ближайшей перспективе на ощутимый рост доходов бизнеса и населения и ждёт от государства изменения социально-экономического курса, купирования внешних факторов и рисков, изменения структуры экономики и финансово-кредитной политики, реальной поддержки и создания условий развития среднего и малого бизнеса (прежде всего, производственного) и населения.

Учитывая относительную политическую стабильность, низкий государственный внешний долг (около 4% ВВП), значительные накопленные золотовалютные резервы, ресурсные возможности страны и наметившуюся тенденцию улучшения макроэкономических показателей в 2021 году, политическую и социальноэкономическую

обстановку в стране относительно большинства других стран можно считать устойчивой, но ожидающей серьезных мер регулирования со стороны государства.

Россия – одна из самых влиятельных, политически и экономически стабильных стран с богатейшими ресурсами, что гарантирует уверенное и поступательное экономическое развитие.

**Ситуация, тенденции и перспективы рынка недвижимости**

Отрицательные показатели экономики и денежная эмиссия 2020 года предвещали инфляцию и девальвацию, а стимулирование государством ипотечного кредитования по относительно низким ставкам поддержали спрос на рынке недвижимости. Эти меры позволили спасти от массового банкротства инфраструктуру рынка недвижимости и строительный сектор экономики: строительные компании, а также предприятия по производству и реализации стройматериалов и комплектующих, другие организации, предоставляющие транспорт, строительные машины и оборудование.

В 2021 году локомотивом рынка стал сектор жилой недвижимости, наблюдался значительный рост спроса и объемов продаж как квартир, так и индивидуальных домов, за ними - земельных участков под жильё.

По данным Росреестра за девять месяцев 2021 года:

– общее количество зарегистрированных ипотечных сделок составило 2,8 млн. (+24% к 9 мес. 2020г.)

– договоров участия в долевом строительстве - 632 тыс. (+29%),

– на вторичном рынке жилья - 3 млн. сделок (+22%).

#### **Тенденции и перспективы на рынке недвижимости**

1. Огромные ресурсные возможности страны (кадровые, научные, энергетические, сырьевые) и крепкое государство, обеспечивающее национальную безопасность, стабильность и защиту собственности, комплексное развитие территорий и инфраструктуры, умеренные налоги на бизнес привлекут новые инвестиции, приведут к росту экономики, росту доходов и росту активности на всех рынках. Поэтому сегодня российский рынок недвижимости динамично развивается, растёт спрос, растут объёмы сделок.

2. Большая территория страны и полная обеспеченность всеми необходимыми ресурсами и местными стройматериалами дают широкую возможность развития строительства жилья, складов, объектов торговли и сферы услуг, производственных цехов, коммунальных и других вспомогательных зданий, инженерной инфраструктуры и транспортных коммуникаций. Повышаются требования к качеству строительства, нормам площади и функциональным свойствам зданий. Растет спрос на новые и реконструированные здания и помещения. По мере становления экономики нового технологического уклада и с учётом последствий пандемии ещё более востребованными будут качественные комфортабельные квартиры и индивидуальные жилые дома с возможностью онлайн-работы и полноценного отдыха, уличных прогулок и занятий спортом.

3. Ситуация с быстрым распространением пандемии и закрытием границ стран показала большие перспективы развития внутреннего туризма, индустрии краткосрочного отдыха выходного дня, водного отдыха, что влечёт развитие отечественной рекреационной инфраструктуры (гостиницы, дома отдыха и санатории, пляжи и аттракционы, внутренние дороги, придорожный и прибрежный сервис, рекреационное благоустройство и инфраструктура населенных пунктов).

4. Раздача денег и кредитов населению и бизнесу (как и в других странах) в связи с коронавирусной пандемией в 2020-2021 годах повлекла за собой: с одной стороны - восстановление спроса на энергию, сырье и все другие товары и стимулировало начало восстановления экономики, с другой – значительное увеличение денежной массы и снижение объемов строительства в начале 2020 года, что привело к взрывному росту цен

на рынке жилой недвижимости. Учитывая, что рост цен недвижимости значительно превысил темпы восстановления экономики и доходов потенциальных покупателей, такой рост цен является экономически необоснованным и должен привести либо к снижению цен (но психология собственника недвижимости, как наиболее ценного своего имущества, не располагает к его обесцениванию), либо к росту других рынков (стройматериалы, потребительские товары и другие) с ростом цен на них. Неизбежно сопутствующие этому дисбалансы между отраслями потребуют роста обслуживающей денежной массы, что вызовет новые волны инфляционно-девальвационной спирали. Этому «способствуют» и внешнеполитические, и внешнеэкономические факторы нестабильности (т.н. «зеленая повестка», привязка рубля к мировым валютам, санкции США, украинская истерия, влияние мировых цен на госбюджет и ценообразование при большой импортозависимости и т.д.). Резкое ужесточение государством кредитной политики повышением ключевой ставки остановит и без того минимальный рост экономики. Нужны экстренные адресные меры госрегулирования, контроля, стимулирования, помощи и поддержки со стороны государства производящих и перспективных отраслей и предприятий, восстановление и развитие которых вытянет впоследствии остальную экономику, но при сегодняшнем либерально-рыночном экономическом курсе это маловероятно. В ином случае экономику ждёт высокая инфляция, девальвация рубля, стагнация, рецессия.

Следовательно, к вопросу приобретения недвижимости нужно подходить особенно взвешенно: имеющиеся средства смело можно инвестировать в ликвидную недвижимость в перспективной, плотной городской застройке (земельные участки, одно- и двухкомнатные квартиры («первичку» и качественную «вторичку»), индивидуальные дома в городе и пригороде со всей инфраструктурой, коммерческую недвижимость небольших площадей, учитывая, что ключевой фактор перспективности и ликвидности недвижимости - местоположение), а кредиты, включая ипотечные, могут позволить себе только покупатели с высокими и стабильными в перспективе доходами, гарантирующими их возвратность.

Сегодняшний рынок насыщен предложениями, чтобы покупать необходимые жилые и нежилые объекты с целью улучшения жилищных условий, сохранения накоплений, укрепления и расширения перспективного бизнеса. При этом нужно учесть, что ажиотаж на рынке и инерция роста привели к чрезмерным (завышенным) ценам на многие объекты.

*Источник: <https://statrielt.ru/downloads/Анализ%202022%20январь.pdf>*

## Социально-экономическое положение г. Москвы в январе-октябре 2021 года.

|   | Октябрь<br>2021 г. | В % к               |                    | Январь-<br>октябрю<br>2021 г.<br>в % к<br>январю-<br>октябрю<br>2020 г. | Справочно                                    |                     | январь-<br>октябрь<br>2020 г.<br>в % к<br>январю-<br>октябрю<br>2019 г. |
|---|--------------------|---------------------|--------------------|---|--|---------------------|---|
|   |                    | сентябрю<br>2020 г. | августу<br>2021 г. |   | октябрь 2020 г. в % к<br>сентябрю<br>2019 г. | августу<br>2020 г.  |   |
| Индекс промышленного<br>производства <sup>1(2)</sup>  | x                  | 162,7               | 148,0              | 128,1   | 104,8  | 103,2               | 110,9   |
| Объем отгруженных товаров<br>собственного производства,<br>выполненных работ и услуг<br>собственными силами по<br>«чистым» видам деятельности,<br>млн рублей: |                    |                     |                    |   |  |                     |   |
| добыча полезных ископаемых  | 169865,9           | 165,1               | 100,9              | 158,8   | 56,3 <sup>2)</sup>                           | 95,0 <sup>2)</sup>  | 53,9 <sup>2)</sup>  |
| обрабатывающие производства   | 870683,4           | 146,6               | 105,4              | 167,1   | 91,3 <sup>2)</sup>                           | 107,1 <sup>2)</sup> | 96,5 <sup>2)</sup>  |
| обеспечение электрической<br>энергией, газом и паром;<br>кондиционирование воздуха  | 76371,1            | 114,4               | 116,1              | 113,5   | 103,4 <sup>2)</sup>                          | 116,6 <sup>2)</sup> | 104,4 <sup>2)</sup>   |
| водоснабжение; водоотведение,<br>организация сбора и утилизации<br>отходов, деятельность по<br>ликвидации загрязнений   | 16034,7            | 132,3               | 115,2              | 134,2   | 93,3 <sup>2)</sup>                           | 99,5 <sup>2)</sup>  | 91,3 <sup>2)</sup>  |
| Объем работ, выполненных<br>по виду деятельности<br>«Строительство», млн рублей   | 113365,4           | 86,6                | 100,2              | 117,2   | 141,7 <sup>3)</sup>                          | 98,0 <sup>3)</sup>  | 104,5 <sup>3)</sup>   |

<sup>1)</sup> Индекс промышленного производства исчисляется по видам деятельности «Обрабатывающие производства», «Обеспечение электрической энергией, газом и паром; кондиционирование воздуха», «Водоснабжение; водоотведение, организация сбора и утилизации отходов, деятельность по ликвидации загрязнений» на основе данных о динамике производства важнейших товаров-представителей (в натуральном и стоимостном выражении). Данные уточнены по итогам ретроспективного пересчета индексов производства, осуществленного в связи с переходом с 1 января 2020 года в расчетах индексов производства на новый 2018 базисный год. Индекс промышленного производства к соответствующему периоду предыдущего года уточнен в связи с пересчетом индекса промышленного производства за сентябрь 2021 года.

<sup>2)</sup> Данные уточнены в соответствии с Регламентом разработки и публикации данных по производству и отгрузке продукции и динамике промышленного производства (приказ Росстата от 18.08.2020 №470).

<sup>3)</sup> Данные уточнены в соответствии с Регламентом оценки, корректировки и публикации данных статистического наблюдения за строительством и инвестициями в основной капитал (приказ Росстата от 26.09.2016 №544).

|   |          |       |       |       |       |       |       |
|---|----------|-------|-------|-------|-------|-------|-------|
| Ввод в действие общей площади жилых домов (за счет всех источников финансирования), тыс. кв. метров <sup>1)</sup> | 796,3    | 185,2 | 95,1  | 169,5 | 153,5 | 164,1 | 89,3  |
| Оборот розничной торговли, млн рублей   | 550015,9 | 107,4 | 101,9 | 111,2 | 100,0 | 101,8 | 97,2  |
| Оборот общественного питания, млн рублей  | 37185,2  | 131,2 | 94,7  | 143,1 | 96,9  | 96,3  | 82,0  |
| Объем платных услуг населению, млн рублей   | 213610,8 | 145,0 | 93,5  | 135,0 | 77,7  | 95,1  | 76,8  |
| Индекс потребительских цен, %   | x        | 106,6 | 100,7 | 105,2 | 103,2 | 100,1 | 102,8 |
| Численность официально зарегистрированных безработных на конец периода, тыс. человек                              | 38,8     | 18,8  | 104,2 | x     | 745,4 | 75,2  | x     |
| Среднемесячная начисленная заработная плата работников организаций <sup>2)</sup>                                  |          |       |       |       |       |       |       |
| номинальная, рублей   | 102232,6 | 109,7 | 103,3 | 109,9 | 106,2 | 102,8 | 106,3 |
| реальная  | x        | 103,5 | 102,7 | 104,6 | 102,9 | 102,9 | 103,4 |

<sup>1)</sup> С учетом жилых домов, построенных на земельных участках, предназначенных для ведения садоводства.

<sup>2)</sup> Данные за сентябрь 2021 г., сентябрь 2021 г. к сентябрю 2020 г., сентябрь 2021 г. к августу 2021 г., январь - сентябрь 2021 г. к январю-сентябрю 2020 г., сентябрь 2020 г. к сентябрю 2019 г., сентябрь 2020 г. к августу 2020 г., январь - сентябрь 2020 г. к январю-сентябрю 2019 г.

Источник: <https://mosstat.gks.ru/storage/mediabank/Доклад%20«Социально-экономическое%20положение%20г.%20Москвы%20в%20январе-октябре%202021%20года».pdf>

### Принцип ценообразования

Стоимость объектов недвижимости зависит от целого ряда факторов, которые можно разделить на несколько групп:

#### Объективные факторы.

Как правило, это экономические факторы, которые определяют средний уровень цен конкретных сделок субъектами недвижимости. Их можно разделить на:

- макроэкономические – факторы, связанные с общей конъюнктурой рынка (налоги, пошлины, динамика курса доллара, инфляция, безработица, уровень и условия оплаты труда, потребность в объектах недвижимости, развитие внешнеэкономической деятельности и т.д.);
- микроэкономические – факторы, характеризующие объективные параметры конкретных сделок.

#### Физические факторы:

- местонахождение – удаленность от центра, степень развития инфраструктуры и транспортного сообщения (особенно – близость метро) напрямую влияет на стоимость недвижимости;
- архитектурно-конструктивные решения – в зависимости от назначения дальнейшего использования здания стоимость его будет увеличиваться или уменьшаться;
- состояние объекта недвижимости;
- наличие коммунальных услуг (электроэнергия, водоснабжение, теплосеть и др.);

- экологические и сейсмические факторы (для жилой недвижимости данные санитарно-экологической экспертизы могут значительно снизить стоимость жилья, а наличие лесопарковой зоны, водоемов, парков и пр. может увеличить стоимость квартир)

#### **Факторы, влияющие на цену и скорость продажи квартир:**

- количество аналогичных предложений, их соотношение со спросом именно на этот тип квартир именно в этой части города;

- объективные недостатки объекта (крайние этажи, окна на улицу, плохая планировка, износ и т.п.)

- престижность района;

- экологическая обстановка в районе;

- транспортное сообщение и развитость инфраструктуры района;

- социальная однородность дома;

- характер сделки («прямая» или «альтернативная» продажа);

- юридическая «чистота» объекта.

При определении стоимости объектов недвижимости сейчас в обязательном порядке учитываются скидки на торг. Среднерыночные показатели дисконтов по тому или иному сегменту определяются на основе анализа информации, полученной в риэлторских агентствах. Эта информация сравнивается с ценами предложения, и на основе этого выявляется рыночная стоимость с поправкой на торг. В период кризиса резко выросли скидки на торг, их значение могло достигать 25-35%. Основной причиной роста скидок в условиях кризиса можно считать неуверенность участников рынка в будущем. Цены на недвижимость, обменные курсы – по всем этим показателям на рынке отсутствует «согласованное» мнение. При этом многие участники рынка оценивали риск дальнейшего снижения цен на недвижимость как высокий. Кроме того, существенную роль сыграла и недоступность заемных средств, и значительное количество предложений, не подкрепленных платежеспособным спросом, ввиду увеличившейся стоимости заемных средств. В посткризисный период, при постепенном восстановлении экономики, в том числе рынка недвижимости, началось снижение скидок, и на данный момент их значение установилось в диапазоне от 1% до 15%.

Одним из факторов ценообразования можно отнести открывающийся вид из окон. Наибольшим предпочтением пользуется вид на парк, на реку или же на панораму города. Соответственно вид на мусорные контейнеры, гаражи, пустырь, промышленную зону, железнодорожные ветки, шумные магистрали или трубы электростанции, понижают привлекательность района и данной квартиры. Однако покупатели жилья в экономклассе не всегда готовы платить за вид из окон. В бизнес-классе ситуация иная. Объект с хорошим видом из окон может стоить на 20-30% дороже. Однако самый большой отрыв приходится в элитном сегменте: не редкость, когда цена на квартиру, из окон которой открывается красивая панорама, возрастает в 1,5-2 раза

### **Обзор рынка недвижимости Москвы по итогам 2021 года**

В 2021 г. продолжился аномальный рост цен на квартиры в Москве. В целом за два пандемийных года жилье подорожало в среднем на 30-40% (в зависимости от сегмента) благодаря дешевой ипотеке, низким ставкам по банковским вкладам и увеличению фундаментальной потребности в кв. м из-за изменения образа жизни.

По данным аналитического центра [www.irn.ru](http://www.irn.ru), за 2021 г. средняя стоимость квадратного метра на вторичном рынке жилья «старой» Москвы увеличилась на 18,5% до 245 750 руб. При этом в отличие от прошлого года, когда на фоне ослабления рубля долларový индекс стоимости жилья топтался на месте, в 2021 г. цены на недвижимость в твердой валюте выросли на 19,3%. По итогам 2021 г. метр стоит в среднем \$3 334.

Дорогие квартиры подорожали меньше тех, которые принято называть «бюджетными». Лучше всего это видно по индексам дорогого и дешевого жилья: если 20% самых дорогих квартир прибавили за год 6,6%, то 20% самых дешевых – 22%.

Однако если рассматривать рынок комплексно, то разница в темпах роста цен между дорогим и дешевым окажется не слишком большой. Современный монолит-кирпич – аутсайдер среди типов жилья, рост цен в сегменте составил только 16,9%. Но самый дешевый тип – панельные пятиэтажки – подорожали лишь немногим меньше, на 17,7%. Разница в темпах подорожания остальных типов жилья тоже невелика.

В разрезе комнатности и географии – аналогичная картина. Одношки вновь, как и в 2020 г., стали лидерами рынка по скорости подорожания, однако многокомнатные квартиры – самые дорогие по общему бюджету сделки – уступили им менее 1 п.п. Центральный округ подорожал меньше остальных локаций, но возглавляет географический рейтинг тоже дорогой и престижный Северо-Западный округ. А на второе место в топе вышла самая дешевая локация – районы «старой» Москвы за МКАД.

В целом, ценовая динамика свидетельствует о том, что, во-первых, жилье дорожает фундаментально, а во-вторых, спрос достаточно равномерно распределен по всему рынку: люди покупают относительно адекватные по соотношению цены и качества предложения во всех сегментах и географиях.

| Цены на жильё по типам домов (www.irn.ru)                      | РUB | USD | EUR | Дек 21  | Дек 20 |
|--|-----|-----|-----|---------|--------|
| Старая панель (5-этажки и иные квартиры с маленькой кухней)    |     |     |     | 214 745 | +17,7% |
| Типовая панель (9-14 этажей, типовые площади)                  |     |     |     | 220 429 | +19,6% |
| Современная панель (от 16 эт. и иные кв. увеличенных пл-дей)   |     |     |     | 233 018 | +20,1% |
| Старый кирпич (5-этажки и иные квартиры с маленькой кухней)    |     |     |     | 249 223 | +22,5% |
| Сталинки и типовой кирпич (6-11 эт., и иные кв. небол. пл-дей) |     |     |     | 263 958 | +19,2% |
| Современный монолит-кирпич (монолиты, кирпич увел. пл-дей)     |     |     |     | 249 798 | +16,9% |
| Все панельные и блочные дома                                   |     |     |     | 222 731 | +19,1% |
| Все монолитные и кирпичные дома                                |     |     |     | 254 326 | +19,5% |

| Цены на жильё по комнатности (www.irn.ru) | РUB | USD | EUR | Дек 21  | Дек 20 |
|---|-----|-----|-----|---------|--------|
| Однокомнатные квартиры                    |     |     |     | 250 926 | +19,4% |
| Двухкомнатные квартиры                    |     |     |     | 243 059 | +18,2% |
| Трехкомнатные квартиры                    |     |     |     | 233 994 | +17,9% |
| Многокомнатные квартиры                   |     |     |     | 245 715 | +18,6% |

| Цены на жильё по округам (www.irn.ru) | РUB | USD | EUR | Дек 21  | Дек 20 |
|---------------------------------------|-----|-----|-----|---------|--------|
| Центральный округ                     |     |     |     | 380 494 | +14,4% |
| Юго-Западный округ                    |     |     |     | 278 620 | +19,7% |
| Западный округ                        |     |     |     | 268 704 | +19,0% |
| Северо-Западный округ                 |     |     |     | 257 008 | +22,5% |
| Северный округ                        |     |     |     | 240 765 | +17,9% |
| Южный округ                           |     |     |     | 224 324 | +19,5% |
| Северо-Восточный округ                |     |     |     | 221 360 | +21,3% |
| Восточный округ                       |     |     |     | 218 845 | +16,2% |
| Юго-Восточный округ                   |     |     |     | 209 510 | +19,1% |
| Все районы старой Москвы за МКАД      |     |     |     | 194 938 | +21,6% |

С начала 2020 г. цены на жилье в «старой» Москве выросли на 37,7% в среднем по рынку. При этом в некоторых сегментах рост цен почти достиг 50%: например, старые

кирпичные дома подорожали на 48,4%. О причинах такой динамики IRN.RU писал неоднократно. Напомним, ставки по вкладам и кредитам почти два года оставались на очень низком для России уровне, поэтому покупатели вместо того, чтобы копить на жилье, старались побыстрее купить его в ипотеку, пусть и с небольшим первоначальным взносом. Высокая инвестиционная привлекательность недвижимости при низкой доходности банковских вкладов также стимулировала спрос и цены. Кроме того, пандемия и связанные с ней ограничения – карантин, удаленная работа и учеба – увеличили потребность населения в улучшении жилищных условий. Одно дело, когда семья в полном составе собирается в квартире только по вечерам, но если люди вынуждены сосуществовать друг с другом круглосуточно, необходимое для нормальной жизни число квадратных метров сразу резко увеличивается.

С весны 2021 г. Центробанк поэтапно повышает ключевую ставку, однако эффект от ужесточения монетарной политики рынок почувствовал далеко не сразу: еще в ноябре средневзвешенные ставки предложения по ипотеке в крупнейших банках страны были ниже 9% годовых (по данным «Дом.рф»). К середине декабря средние ставки превысили 9,5%, а в 2022 г. они, скорее всего, станут двузначными. Существенное подорожание ипотеки усугубляет последствия роста цен на жилье и увеличивает вероятность наступления стагнации в 2022 г. – рынок перегрет, и очень существенно.

Источник: <https://www.irn.ru/news/145008.html>

## 5 АНАЛИЗ ЛИКВИДНОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

Ликвидность является важной характеристикой объекта недвижимости и характеризуется возможностью для объекта быть реализованным на рынке. В качестве показателя ликвидности используется типичный срок рыночной экспозиции объекта на открытом рынке, в течение которого он может быть реализован по рыночной стоимости.

В рамках настоящего Отчета, в зависимости от срока экспозиции объекта, используется следующая градация.

**Таблица 5.1.1. Градация ликвидности имущества**

| Показатель ликвидности          | Высокая | Средняя | Низкая |
|---------------------------------|---------|---------|--------|
| Примерный срок реализации, мес. | 1 – 2   | 3 – 6   | 7 – 18 |

Источник: Методические рекомендации Комитета АРБ по оценочной деятельности «Оценка имущественных активов для целей залога. Оценка недвижимого, движимого имущества, акций, долей уставного/собственного капитала для целей залога».

Оценщиком был проведен анализ факторов, влияющих на ликвидность Объекта. Результаты анализа приведены в таблице ниже.

**Таблица 5.1.2. Результаты анализа факторов, влияющих на ликвидность Объекта оценки**

| Наименование фактора                          | Результат анализа  |
|---|--|
| Состояние рынка                               | Среднеразвитый   |
| Привлекательность местоположения              | Средняя  |
| Физические характеристики (состояние) объекта | Среднее жилое состояние / требуется косметический ремонт |
| Масштаб (площадь) объекта                     | Стандартная  |
| Иные факторы                                  | Нет данных   |

По результатам анализа вышерассмотренных факторов объект оценки обладает средней ликвидностью. Срок экспозиции составит 3 месяца.

## 6 АНАЛИЗ НАИБОЛЕЕ ЭФФЕКТИВНОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ

Недвижимость – это имущество, которое может использоваться не одним, а несколькими способами.

Поскольку каждому способу использования объекта недвижимости соответствует определенная величина его стоимости, то перед проведением оценки выбирается один способ использования, называемый наилучшим и наиболее эффективным.

Понятие наилучшего и наиболее эффективного использования определяется как вероятное разумное использование свободной земли или улучшенной собственности, которое законодательно разрешено, физически возможно, финансово целесообразно и максимально продуктивно.

Анализ наилучшего и наиболее эффективного использования выполняется путем проверки соответствия рассматриваемых вариантов использования следующим критериям.

**Юридическая разрешенность:** рассмотрение тех способов использования, которые разрешены распоряжениями по зонообразованию, ограничениями на частную инициативу, положениями об исторических зонах и экологическим законодательством.

**Физическая осуществимость:** рассмотрение физически реальных в данной местности способов использования.

**Финансовая осуществимость:** рассмотрение того, какое физически осуществимое и разрешенное законом использование будет давать приемлемый доход владельцу.

**Максимальная эффективность:** рассмотрение того, какое из финансово осуществимых использований будет приносить максимально чистый доход или максимальную текущую стоимость.

В соответствии с ГК РФ собственник жилого помещения может использовать его для личного проживания и проживания его членов семьи, размещение собственником в принадлежащем ему жилом помещении предприятий, учреждений, организаций допускается только после перевода такого помещения в нежилое.

Перевод помещений из жилых в нежилые производится в порядке, установленном законодательством. На основании проведенного анализа изменение текущего использования объекта представляется оценщикам финансово нецелесообразным. Учитывая спрос на рынке жилой недвижимости, наилучшим и наиболее эффективным использованием объекта оценки является его нынешнее использование в качестве жилой квартиры.

## 7 МЕТОДИКА ОЦЕНКИ

### 7.1 Основные этапы процесса оценки

Процесс оценки включает в себя следующие действия:

- 1) Заключение договора на проведение оценки, включающего задание на оценку;
- 2) Сбор и анализ информации, необходимой для проведения оценки;
- 3) Применение подходов к оценке, включая выбор методов оценки и осуществление необходимых расчетов;
- 4) Согласование (в случае необходимости) результатов и определение итоговой величины стоимости Объекта оценки;
- 5) Составление отчета об оценке.

Анализ представленной Заказчиком информации представлен в нижеследующей таблице.

**Таблица 7.1.1. Анализ представленной Заказчиком информации**

|  |   |           |
|--|---|-----------|
| Информация о виде и объеме прав на Объект оценки           | Получение исчерпывающей информации о виде и объеме прав на недвижимое имущество, содержащейся в документах, подтверждающих существующие права на него (в правоудостоверяющих, правоустанавливающих документах)  | Проведено |
| Сопоставление данных об Объекте оценки                     | Установление конструктивных особенностей недвижимого имущества, права на которое оцениваются  | Проведено |
| Установление данных об обременениях на Объект оценки       | Установление наличия/отсутствия обременений недвижимого имущества, права на которое оцениваются, на основании документов, содержащих сведения о наличии обременений, установленных в отношении оцениваемого имущества, включая обременение сервитут, залогом или долговыми обязательствами, наличием арендаторов, соглашений, контрактов, договоров, зарегистрированных в квартире лиц (включая несовершеннолетних) и любых других обременений (при их наличии) | Проведено |
| Установление данных об имуществе, не являющемся недвижимым | Установление наличия/отсутствия подлежащего оценке в составе недвижимого имущества, права на которое оцениваются, имущества, не являющегося недвижимым (неотъемлемые улучшения Объекта оценки (улучшения, без которых невозможно полноценное текущее использование/эксплуатация объекта))   | Проведено |
| Установление иных сведений                                 | Установление иных количественных и качественных характеристик недвижимого имущества, права на которое оцениваются, в том числе содержащих описание существующих прав на Объект оценки   | Проведено |

Источник: ООО "Московская служба экспертизы и оценки"

### 7.2 Основные понятия и терминология

В настоящем Отчете оценке подлежат рыночная и ликвидационная стоимости Объекта оценки. Оценка была проведена в соответствии с действующим законодательством Российской Федерации, Федеральными стандартами оценки (ФСО), стандартами и правилами оценочной деятельности, утвержденными саморегулируемой организацией оценщиков, в которой состоит Оценщик.

Определение рыночной стоимости приводится в Федеральном законе от 29.07.1998 № 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации». Как субъект гражданских правоотношений Исполнитель придерживается требований федерального закона.

Для целей настоящей оценки было использовано следующее определение рыночной стоимости, содержащееся в Федеральном законе от 29.07.1998 № 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации»: «...наиболее вероятная цена, по которой Объект оценки может быть отчужден на дату оценки на открытом рынке в условиях конкуренции, когда стороны сделки действуют разумно, располагая всей необходимой информацией, а на величине цены сделки не отражаются какие-либо чрезвычайные обстоятельства, то есть когда:

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

При написании настоящего Отчета было использовано следующее определение ликвидационной стоимости, содержащееся в п. 8 ФСО № 2:

Ликвидационная стоимость – это расчетная величина, отражающая наиболее вероятную цену, по которой данный объект оценки может быть отчужден за срок экспозиции объекта оценки, меньший типичного срока экспозиции для рыночных условий, в условиях, когда продавец вынужден совершить сделку по отчуждению имущества.

При определении ликвидационной стоимости в отличие от определения рыночной стоимости учитывается влияние чрезвычайных обстоятельств, вынуждающих продавца продавать объект оценки на условиях, не соответствующих рыночным.

В соответствии с п. 6 ФСО №12 к факторам, оказывающим влияние на величину ликвидационной стоимости, относятся:

- срок экспозиции объекта оценки;
- продолжительность срока рыночной экспозиции объектов-аналогов;
- вынужденный характер реализации объекта оценки.

Срок экспозиции объекта Оценки — период времени, начиная с даты представления на открытый рынок (публичная оферта) Объекта оценки, до даты совершения сделок с ним.

Ликвидность — характеристика того, насколько быстро можно продать по цене адекватной рыночной стоимости объект недвижимого имущества на открытом рынке в условиях конкуренции, когда стороны сделки действуют разумно, располагая всей необходимой информацией, а на сделке не отражаются какие-либо чрезвычайные обстоятельства.

**Риск ликвидности** - это риск, связанный с отсутствием возможности реализовать объект недвижимости в необходимо короткие сроки по рыночной цене. Риск ликвидности в рамках данного отчета оценивается как разница между «истинной стоимостью» жилого помещения и его возможной ценой с учетом комиссионных выплат в процентном соотношении.

### 7.3 Выбор подходов к оценке

Выделяют три основных подхода к оценке стоимости имущества: затратный, доходный и сравнительный.

Рыночная стоимость недвижимости при использовании затратного подхода определяется как сумма стоимости участка земли как свободного и стоимости строительства улучшений (недвижимости) с учетом совокупного износа. Исходное положение затратного подхода состоит в том, что стоимость улучшений определяется как сумма затрат, которые должен понести типичный покупатель для получения на дату оценки путем строительства на этом же участке земли зданий и сооружений, адекватных по своей полезности Объекту оценки. Другими словами, стоимость улучшений определяется как стоимость строительства на дату оценки объекта аналогичной полезности.

В основе доходного подхода лежит принцип ожидания, говорящий о том, что стоимость недвижимости определяется величиной будущих выгод ее владельца. Формализуется данный подход путем пересчета будущих денежных потоков, генерируемых собственностью, в текущую стоимость на момент оценки. Общепринятой и наиболее широко используемой базой для определения доходности недвижимости является арендная плата.

В рамках доходного подхода к оценке недвижимости выделяют два основных метода оценки — метод дисконтирования и метод капитализации будущих доходов. Первый метод (дисконтирования) основывается на анализе и прогнозе доходов, генерируемых недвижимостью за ряд лет, второй же (капитализации) позволяет пересчитать годовой доход в стоимость собственности.

Сравнительный подход, называемый также рыночным, является наиболее широко применяемым в мировой оценочной практике. Сущность его заключается в следующем: стоимость имущества определяется путем сопоставления цен недавних продаж подобных объектов.

В рамках сравнительного подхода выделяют метод прямого сравнительного анализа продаж, который заключается в последовательном выполнении следующих действий:

1. подробное исследование рынка с целью получения достоверной информации обо всех факторах, имеющих отношение к объектам сравнимой полезности;
2. определение объектов-аналогов, наиболее схожих с оцениваемым объектом, и проведение сравнительного анализа по каждому аналогу;
3. сопоставление оцениваемого объекта с выбранными объектами сравнения с целью корректировки их продажных цен или исключения из списка объектов-аналогов;
4. приведение ряда скоординированных показателей стоимости сравнимых объектов к рыночной стоимости Объекта оценки.

По результатам проведенного анализа наиболее эффективного использования оцениваемого объекта и с учетом информации, которой владел Оценщик, было принято решение об использовании сравнительного подхода для определения рыночной стоимости, так как на рынке недвижимости имеется достаточное для корректной оценки количество предложений по продаже жилых помещений.

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

Даже если предполагать возможность сдачи объекта в аренду, рынок аренды подобного жилья сформирован не в полном объеме, арендные ставки зависят от многих факторов, учесть которые в силу их разнообразия полностью невозможно. Также цены предложения существенно отличаются от фактически установленных в результате переговоров хозяина и арендатора, а скидки на торг зависят зачастую от личных (субъективных) предпочтений.

Все вышеперечисленные причины не позволяют с достаточной степенью достоверности определить арендную ставку и, следовательно, эффективный валовый доход от сдачи объекта в аренду и тем самым делают результат оценки стоимости с применением доходного подхода недостоверным.

Применение затратного подхода для определения рыночной стоимости квартир, по мнению Оценщика, является некорректным, поскольку строительство отдельной квартиры является объективно невозможным, расчет же рыночной стоимости квартиры пропорционально ее объему в общем строительном объеме здания дает в высшей степени спорные результаты, т. к. такой подход не учитывает существенные отличия в стоимости строительства различных конструктивных элементов здания (фундаменты, подвальные и чердачные помещения, технические инженерные системы).

## **8 ОПРЕДЕЛЕНИЕ РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ СРАВНИТЕЛЬНЫМ ПОДХОДОМ**

### **8.1 Выбор объектов-аналогов**

Сравнительный подход при оценке рыночной стоимости оцениваемой квартиры был реализован применением метода прямого сравнительного анализа продаж, который основывается на посылке, что субъекты на рынке осуществляют сделки купли-продажи по аналогии, т. е. основываясь на информации об аналогичных сделках.

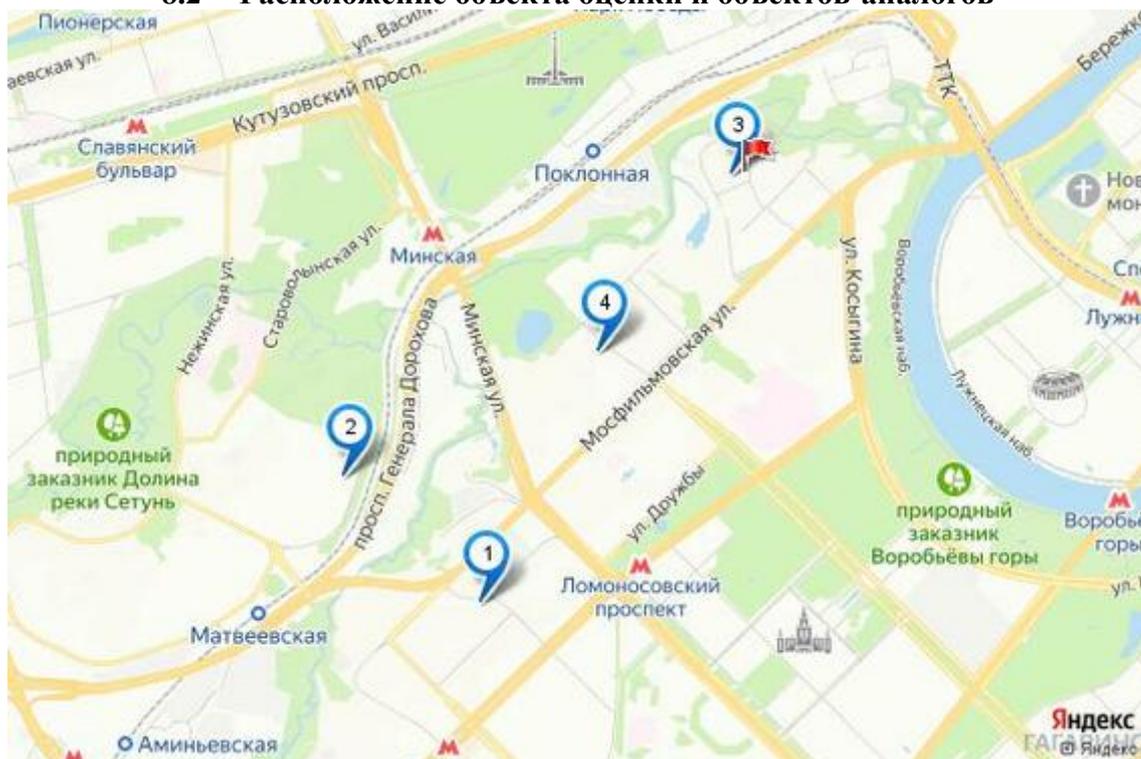
При этом перед применением сравнительного подхода Оценщик должен сделать вывод о способности оцениваемого объекта недвижимости быть объектом обращения на свободном рынке купли-продажи.

В целях оценки Оценщиком анализировалась большая совокупность аналогов. Далее на основе предварительного анализа была подготовлена выборка наиболее близких аналогов, в стоимость которых вносились последовательные поправки для достижения их сопоставимости с оцениваемыми помещениями.

**Таблица 8.1.1. Описание объектов-аналогов и их характеристик**

|                          | Аналог № 1  | Аналог № 2  | Аналог № 3  | Аналог № 4  |
|--------------------------|---|---|---|---|
| Адрес                    | Москва, г Москва, ул Столетова, д 7 к 1   | Москва, г Москва, ул Веерная, д 6   | Москва, г Москва, ул Пырьева, д 9 к 2   | Москва, г Москва, ул Улофа Пальме, д 1  |
| Источник информации      | <a href="https://domclick.ru/card/sale__flat__1520342138">https://domclick.ru/card/sale__flat__1520342138</a> | <a href="https://domclick.ru/card/sale__flat__1526231770">https://domclick.ru/card/sale__flat__1526231770</a> | <a href="https://domclick.ru/card/sale__flat__1539817039">https://domclick.ru/card/sale__flat__1539817039</a> | <a href="https://domclick.ru/card/sale__flat__1546838631">https://domclick.ru/card/sale__flat__1546838631</a> |
| Контактная информация    | +7 962 955 11 24  | +7 927 727 96 57  | +7 903 200 74 16  | +7 903 127 86 96  |
| Цена предложения, руб.   | 39 000 000  | 37 000 000  | 39 490 000  | 36 000 000  |
| Цена за 1 кв. м, руб.    | 382 353   | 382 627   | 390 990   | 420 561   |
| Населенный пункт         | Москва  | Москва  | Москва  | Москва  |
| Ближайшая станция метро  | «Раменки»   | «Минская »  | «Парк победы»   | «Минская »  |
| Удаленность от метро     | 5 мин./т.   | 5 мин./т.   | 5 мин./т.   | 5 мин./т.   |
| Этаж                     | 2   | 14  | 15  | 2   |
| Этажность здания         | 12  | 23  | 23  | 22  |
| Площадь, кв. м           | 102,00  | 96,70   | 101,00  | 85,60   |
| Физическое состояние     | Хорошее состояние   | Хорошее состояние   | Хорошее состояние   | Отличное (евроремонт)   |
| Наличие мебели и техники | Отсутствуют   | Присутствуют  | Присутствуют  | Присутствуют  |

## 8.2 Расположение объекта оценки и объектов-аналогов



Источник информации: <http://maps.yandex.ru>

| Метка  | Адрес                                   | Номер аналога |
|--------|---|---------------|
| флажок | Москва, Москва, Пырьева, 9 к 1, 75      | Объект оценки |
| 1      | Москва, г Москва, ул Столетова, д 7 к 1 | 1             |
| 2      | Москва, г Москва, ул Веерная, д 6       | 2             |
| 3      | Москва, г Москва, ул Пырьева, д 9 к 2   | 3             |
| 4      | Москва, г Москва, ул Улофа Пальме, д 1  | 4             |

## 8.3 Обоснование корректировок

### **Корректировка на уторговывание.**

Учитывает возможность торга и снижение стоимости путем переговоров продавца и покупателя в среднем на 1-10%. Корректировка учитывается при получении информации о возможности торга при прозвоне аналогов, консультаций с представителями ведущих агентств недвижимости города, а так же на основе обзоров макроэкономических исследований различных сегментов рынка недвижимости, периодически публикуемых в специализированных печатных и Интернет изданиях.

### **Корректировка на населенный пункт.**

Так как Объект оценки и объекты-аналоги находятся в непосредственной близости друг от друга, корректировка не вносилась.

### **Корректировка на расстояние до станции метро.**

Данная поправка вносится в случае, если разница во времени превышает две минуты пути от станции метро до объекта. Величина поправки отражает мнение экспертов оценщиков и специалистов ведущих агентств недвижимости города. Величина поправки на месторасположение вносится из расчета 2% на каждые 5 минут разницы времени, требуемом для того, чтобы добраться до объекта.

### **Корректировка на этаж.**

Учитывает снижение стоимости объекта за счет расположения на крайних этажах здания, поправка определена на основе данных полученных в результате консультаций с риэлторами региона (первый этаж – 7%, последний этаж – 3-5% в зависимости от наличия в доме чердака/техэтажа). Поправка на последний этаж не вносится, если над этажом, на котором расположен аналог, есть технический этаж, который фактический и является крайним.

### **Корректировка на этажность.**

В данном случае объект оценки расположен в -этажном жилом доме, объекты-аналоги расположены в домах с сопоставимой этажностью.

Корректировки не требуется.

### **Корректировка на кол-во комнат.**

Данная корректировка учитывает разницу объектов, сопоставимых по общей площади, но отличающихся друг от друга по количеству жилых помещений (комнат).

Объект оценки, также как и все выбранные объекты-аналоги имеет одну комнату, корректировка не требуется.

### **Корректировка на общую площадь.**

Корректировка по площади учитывает снижение стоимости в пересчете на единицу сравнения (кв. м) с увеличением площади помещений в соответствии с принципом убывающей предельной полезности (платежеспособный спрос на объект меньшей площади выше). Вносится только в случае, если площадь объекта оценки отклоняется от площади аналога более чем на 10 кв. м (меньшие расхождения ничтожны). По данным, полученным в результате консультаций с риэлторами региона, диапазон поправки составляет 2% за каждые 10 кв. м разницы в площади.

### **Корректировка на наличие мебели и техники.**

При наличии дополнительных элементов, находящихся в в квартире-аналоге, таких как мебель, элементы декора, оборудование, приводится корректировка, размер которой определяется стоимостью всех этих дополнительных элементов. Величина корректировки составляет от 3 до 5%.

### **Корректировка на качество отделки.**

Учитывает разницу в качестве отделки объекта оценки по сравнению с качеством отделки аналогов. Величина поправки определяется экспертным путем, в соответствии со сложившимися на дату оценки цен на стройматериалы и работы специализированных организаций. Указывается в рублях.

**Таблица 8.3.1. Корректировки на состояние внутренней отделки, руб./кв. м**

| Аналог/Объект  | Без отделки / требуется капитальный ремонт | Под чистовую отделку | Среднее жилое состояние / требуется косметический ремонт | Хорошее состояние | Отличное (евроремонт) | Ремонт премиум класса |
|--|--|----------------------|--|-------------------|-----------------------|-----------------------|
| Без отделки / требуется капитальный ремонт               | от 0                                       | от -5000             | от -9000   | от -14000         | от -20000             | от -26000             |
| Под чистовую отделку                                     | от 5000                                    | от 0                 | от -4000   | от -9000          | от -15000             | от -21000             |
| Среднее жилое состояние / требуется косметический ремонт | от 9000                                    | от 4000              | от 0   | от -5000          | от -11000             | от -17000             |
| Хорошее состояние  | от 14000                                   | от 9000              | от 5000  | от 0              | от -6000              | от -12000             |
| Отличное (евроремонт)                                    | от 20000                                   | от 15000             | от 11000   | от 6000           | от 0                  | от -6000              |
| Ремонт премиум класса                                    | от 26000                                   | от 21000             | от 17000   | от 12000          | от 6000               | от 0                  |

## Описание ремонтных работ

*Без отделки / требуется капитальный ремонт.* Для первичного рынка недвижимости: В квартире не производились отделочные работы. Возможно, без внутренних перегородок. В квартире могут быть выполнены: стяжка пола, штукатурка стен, разводка электрики, установлена сантехника, двери, пластиковые окна. Для вторичного рынка это квартиры в которых удалена старая отделка. Так же данное состояние подразумевает комплекс мероприятий, связанных с ремонтными и отделочными работами, в ходе которых производится установка или замена отдельных конструктивных элементов, а также инженерных систем и оборудования на новые. В основном в таких квартирах необходимо выполнить: стяжку пола, штукатурку стен, разводку электрики, установку сантехники, дверей, пластиковых окон..

*Под чистовую отделку.* "Предчистовая отделка" это состояние отделки квартиры, в которой произведены следующие работы: «штукатурка стен, черновая стяжка пола под устройство напольных покрытий всех видов, прокладка теплых полов совместно с устройством стяжки, прокладка системы отопления (в полном объеме), подведение горячего и холодного водоснабжения (без комплектации и установки санфаянса), электросиловая разводка (без установки и комплектации электроприборов и оборудования), установка в оконные проемы пластиковых или деревянных окон со стеклопакетами. В квартире межкомнатные стены оштукатурены, произведена шпаклевка, стены подготовлены под оклейку обоев либо других финальных материалов. На полу есть стяжка, подготовлены под укладку финального покрытия (плитка, ламинат, линолеум). Подключена сантехника..

*Среднее жилое состояние / требуется косметический ремонт.* Это квартира пригодная для жилья, но без ремонта сделанного с применением современных, качественных материалов. Для проживания покупателю необходимо сделать косметический ремонт: переклеить обои, заново белить или красить потолок, менять половое покрытие и т.п. В кухне отсутствует дорогостоящая кухонная гарнитура. Санузел может быть оборудован старой сантехникой. Так же к этому состоянию относятся квартиры в сданных новых домах с ремонтом от застройщика в котором использованы не дорогие отделочные материалы, линолеум, простая плитка, простая сантехника..

*Хорошее состояние.* "Хорошее" - это ухоженная квартира с качественно сделанным ремонтом. В отделке квартиры использованы современные отделочные материалы, в квартире установлена современная, но не всегда дорогая сантехника. Отсутствует необходимость проводить косметический ремонт для дальнейшего проживания в квартире; Также к «хорошему» следует относить состояние квартиры, в которой был сделан «евроремонт» более 5-ти лет назад..

*Отличное (евроремонт).* "Отличное" - это состояние отделки квартиры, в которой произведен ремонт с применением высококачественных отделочных материалов. В квартире установлена современная сантехника и кухня (освещение, техника, гарнитура). В квартире должны отсутствовать какие-либо визуально заметные дефекты элементов отделки. Дополнительными (но только при условии отсутствия дефектов) отличительными признаками являются – «разноуровневые» потолки, скрытая разводка сантехнических труб, плитка в санузлах и на полу в кухне и коридоре, большие встроенные шкафы, паркетный пол, расположение розеток по стандартам, правильная высота выключателей, правильно подобранный стиль и материалы..

*Ремонт премиум класса.* "Евроремонт" - это состояние отделки квартиры, при котором выполнены следующие работы: - углы комнат приводятся к 90 градусам; - плоскости выровнены по вертикали и горизонтали; - произведен монтаж системы безопасности с домофоном и видео наблюдением. - монтаж электропроводки; - монтаж систем вентиляции и кондиционирования; - монтаж многоуровневых потолков; Евроремонт начинается с индивидуального дизайн-проекта. Дизайн- проект — это прежде всего чертежи, подбор материалов, комплектация мебелью и т.д. Производится монтаж сложных по конструкции стен, ниш, проемов, арок, колонн, лепного декора. При евроремонте утепляют и остекляют лоджии и балконы, обязательно ставят новые входные и внутренние двери, меняют окна. При выполнении евроремонта не допускается применение отделочных материалов низкого качества, а только высококачественные материалы от ведущих производителей, используемые материалы должны быть произведены в европейских странах и приобретены в фирменных магазинах или у официальных дилеров..

### Внесение весовых коэффициентов

Для присвоения каждому объекту-аналогу весового коэффициента Оценщик пользовался следующей формулой, устанавливающей обратную зависимость размера весового коэффициента от количества введенных поправок по рассматриваемому объекту-аналогу:

$$K = \frac{\left(1 - \frac{S_i}{\sum_{i=1}^n (S_{i+1})}\right)}{\sum_{i=1}^n \left(1 - \frac{S_i}{\sum_{i=1}^n (S_{i+1})}\right)}$$

где:

K - весовой коэффициент рассматриваемого объекта-аналога;

S<sub>i</sub> – общее количество корректировок i-ого аналога;

#### **8.4 Определение стоимости оцениваемого объекта недвижимости**

На основе показателей стоимости выбранных объектов-аналогов при помощи внесенных корректировок нами была рассчитана рыночная стоимость Объекта оценки. Таким образом, рыночная стоимость на дату оценки составляет:

**29 599 168 (двадцать девять миллионов пятьсот девяносто девять тысяч сто шестьдесят восемь) рублей.**

Расчет рыночной стоимости Объекта оценки представлен в таблице ниже.

**Таблица 8.4.1. Расчет рыночной стоимости объекта сравнительным подходом**

| Группы элементов сравнения, ед. изм.   | Объект оценки  | Расчет рыночной стоимости объекта оценки |         |                                   |         |                                       |         |  |         |
|--|--|--|---------|-----------------------------------|---------|---------------------------------------|---------|--|---------|
|  |  | Аналог № 1                               |         | Аналог № 2                        |         | Аналог № 3                            |         | Аналог № 4                             |         |
| Адрес  | Москва, Москва, Пырьева, 9 к 1, 75                       | Москва, г Москва, ул Столетова, д 7 к 1  |         | Москва, г Москва, ул Веерная, д 6 |         | Москва, г Москва, ул Пырьева, д 9 к 2 |         | Москва, г Москва, ул Улофа Пальме, д 1 |         |
| Цена предложения, руб.   | —  | 39 000 000                               |         | 37 000 000                        |         | 39 490 000                            |         | 36 000 000                             |         |
| Цена за 1 кв. м, руб.  | —  | 382 353                                  |         | 382 627                           |         | 390 990                               |         | 420 561                                |         |
| Уторговывание  | —  | -7,0%                                    |         | -7,0%                             |         | -7,0%                                 |         | -5,0%                                  |         |
| Скорректированная цена предложения за 1 кв. м, руб.                          | —  | 355 588                                  |         | 355 843                           |         | 363 621                               |         | 399 533                                |         |
| Населенный пункт   | —  | Москва                                   | 0,0%    | Москва                            | 0,0%    | Москва                                | 0,0%    | Москва                                 | 0,0%    |
| Ближайшая станция метро  | «Минская»  | «Раменки»                                |         | «Минская »                        |         | «Парк победы»                         |         | «Минская »                             |         |
| Удаленность от метро   | 10 мин./т.   | 5 мин./т.                                | -2,0%   | 5 мин./т.                         | -2,0%   | 5 мин./т.                             | -2,0%   | 5 мин./т.                              | -2,0%   |
| Этаж   | 10   | 2  | 0,0%    | 14                                | 0,0%    | 15                                    | 0,0%    | 2                                      | 0,0%    |
| Этажность здания   | 22   | 12                                       | 0,0%    | 23                                | 0,0%    | 23                                    | 0,0%    | 22                                     | 0,0%    |
| Площадь, кв. м   | 87,20  | 102,00                                   | 2,0%    | 96,70                             | 2,0%    | 101,00                                | 2,0%    | 85,60                                  | 0,0%    |
| Наличие мебели и техники   | Отсутствуют  | Отсутствуют                              | 0,0%    | Присутствуют                      | -5,0%   | Присутствуют                          | -5,0%   | Присутствуют                           | -5,0%   |
| Общая процентная поправка  |  | -7,0%                                    |         | -12,0%                            |         | -12,0%                                |         | -12,0%                                 |         |
| Физическое состояние   | Среднее жилое состояние / требуется косметический ремонт | Хорошее состояние                        | -10 000 | Хорошее состояние                 | -10 000 | Хорошее состояние                     | -10 000 | Отличное (евроремонт)                  | -20 000 |
| Скорректированная цена за 1 кв. м, руб.                                      |  | 345 588                                  |         | 326 711                           |         | 334 071                               |         | 350 093                                |         |
| Весовые коэффициенты   |  | 0.2593                                   |         | 0.2407                            |         | 0.2407                                |         | 0.2593                                 |         |
| <b>Средневзвешенная стоимость 1 кв. м, руб.</b>                              |  |  |         |                                   |         |                                       |         | <b>339 440</b>                         |         |
| <b>Стоимость объекта, рассчитанная в рамках сравнительного подхода, руб.</b> |  |  |         |                                   |         |                                       |         | <b>29 599 168</b>                      |         |

## 9 СОГЛАСОВАНИЕ РЕЗУЛЬТАТОВ

В процессе выполнения задания на оценку были проанализированы три основных подхода к определению стоимости объекта недвижимости; затратный, сравнительный и доходный. Задачей Оценщика являлось дать как можно более четкий и однозначный ответ Заказчику относительно величины стоимости его собственности.

- Затратный подход полезен в основном для оценки объектов, для которых не существует рынка сбыта. Недостатком затратного подхода являются его статичность и невозможность учесть политическую и экономическую ситуацию в стране, ожидания инвестора, и все негативные элементы. В данном Отчете затратный подход не применялся.
- Сравнительный подход отражает ту цену, которая может возникнуть на рынке с учетом всех тенденций рынка и предпочтений покупателей.
- Доходный подход отражает ту предельную стоимость, больше которой потенциальный инвестор, рассчитывающий на типичное использование объекта и на принятые ставки доходности, не будет платить. Инвесторы для данного типа объектов опираются в основном на стремление получить максимальный доход от владения. Учитывая, что дом не является объектом коммерческой недвижимости, доходный подход не применялся.

С учетом вышеизложенного даны весовые коэффициенты, отражающие долю каждого из использованных подходов в определении итоговой стоимости:

**Таблица 9.1.1. Согласование полученных результатов**

| Наименование подхода | Значение      | Удельный вес | Удельное значение, округленно |
|----------------------|---------------|--------------|-------------------------------|
| Затратный подход     | Не применялся | —            | —                             |
| Сравнительный подход | 29 599 168    | 1,0          | 29 599 000                    |
| Доходный подход      | Не применялся | —            | —                             |

*Источник: расчеты ООО "Московская служба экспертизы и оценки"*

Таким образом, рыночная стоимость Объекта оценки, расположенного по адресу: Москва, Раменки, ул. Пырьева, д. 9, корп. 1, кв. 75, составляет: 29 599 000 (двадцать девять миллионов пятьсот девяносто девять тысяч) рублей

## 10 ОПРЕДЕЛЕНИЕ ЛИКВИДАЦИОННОЙ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

Для расчета ликвидационной стоимости объекта оценки, в данном Отчете использован метод Галасюков, который учитывает два базовых фактора: фактор стоимости денег во времени и фактор эластичности спроса по цене. С учетом указанных факторов ликвидационная стоимость объекта оценки определяется по следующей формуле:

$$C_{л} = \frac{C_{р}}{\left(1 + \frac{i}{m}\right)^{t_{д} \times m}} \times K_{e}$$

где,

$C_{л}$  – ликвидационная стоимость объекта оценки, соответствующая фиксированному периоду его экспозиции ( $t_f$ ), который короче разумно долгого периода экспозиции (ден. ед.);

$C_{р}$  - рыночная стоимость объекта оценки (ден. ед.);

$t_{д}$  – продолжительность периода дисконтирования (лет);

$m$  – количество периодов начисления процентов в течение года;

$i$  – годовая ставка дисконта (выраженная как десятичная дробь);

$K_e$  – поправочный коэффициент, учитывающий влияние эластичности спроса по цене на ликвидационную стоимость объекта оценки.

Величина  $t_d$ , в свою очередь, рассчитывается по формуле:

$$t_{д} = t_{рд} - t_{ф}$$

где,

$t_{д}$  – продолжительность периода дисконтирования (лет);

$t_{рд}$  – продолжительность разумно долгого периода экспозиции объекта (лет);

$t_{ф}$  – продолжительность фиксированного периода экспозиции объекта (лет).

В качестве годовой ставки дисконта принята среднерыночная среднесрочная ставка доходности рынка ГКО и ОФЗ на дату оценки, которая составляет 10,59% (Московская биржа. <http://www.moex.com/ru/marketdata/indices/state/g-curve/>).

Базовыми факторами, влияющими на эластичность спроса по цене являются: количество потенциальных покупателей и степень специализации объекта. Чем большее число потенциальных покупателей, тем выше эластичность спроса по цене на него. Чем выше степень специализации объекта, тем ниже эластичность спроса по цене на него.

**Таблица 10.1.1. Зависимость типа спроса от факторов.**

| Количество потенциальных покупателей объекта | Степень специализации объекта | Подтип спроса             |
|--|-------------------------------|---------------------------|
| Значительное                                 | Незначительное                | Абсолютно эластичный      |
| Значительное                                 | Среднее                       | Сильно-эластичный         |
| Значительное                                 | Значительное                  | Средне-эластичный         |
| <b>Среднее</b>                               | <b>Незначительное</b>         | <b>Слабо-эластичный</b>   |
| Среднее                                      | Среднее                       | С единичной эластичностью |
| Среднее                                      | Значительное                  | Слабо-неэластичный        |
| Незначительное                               | Незначительное                | Средне-неэластичный       |
| Незначительное                               | Среднее                       | Сильно-неэластичный       |
| Незначительное                               | Значительное                  | Абсолютно неэластичный    |

Источник: Галасюк В.В., Галасюк В.В. «Практические аспекты учета фактора эластичности спроса по цене при определении ликвидационной стоимости объектов оценки и характеристика их ликвидности». Вестник оценки. – 2003 г. - №4 – С.28-33

Значения поправочного коэффициента КЭ в зависимости от подтипа спроса приведены в таблице ниже.

**Таблица 10.1.2. Определение исходных параметров для расчета скидки на ликвидность применительно к Объекту оценки.**

| Подтип спроса             | Коэффициент эластичности спроса по цене | Коэффициент, учитывающий эластичность |
|---------------------------|---|---------------------------------------|
| Абсолютно эластичный      | бесконечность                           | 1,00                                  |
| Сильно-эластичный         | 3,00                                    | 1,00                                  |
| Средне-эластичный         | 1,75                                    | 0,94                                  |
| <b>Слабо-эластичный</b>   | <b>1,25</b>                             | <b>0,85</b>                           |
| С единичной эластичностью | 1,00                                    | 0,76                                  |
| Слабо-неэластичный        | 0,83                                    | 0,68                                  |
| Средне-неэластичный       | 0,50                                    | 0,46                                  |
| Сильно-неэластичный       | 0,16                                    | 0,16                                  |
| Абсолютно неэластичный    | 0,00                                    | 0,00                                  |

Источник: Галасюк В.В., Галасюк В.В. «Практические аспекты учета фактора эластичности спроса по цене при определении ликвидационной стоимости объектов оценки и характеристика их ликвидности». Вестник оценки. – 2003 г. - №4 – С.28-33

Объект оценки характеризуется средним количеством покупателей (степень ликвидности – средняя) и незначительным уровнем специализации. Коэффициент, учитывающий эластичность спроса по цене, составит 0,85.

**Таблица 10.1.3. Расчет ликвидационной стоимости объекта оценки**

| Наименование  | Значение   |
|---|------------|
| Рыночная стоимость (СР), руб.   | 29 599 000 |
| Количество периодов начисления процентов в течение года (m)             | 12         |
| Годовая ставка дисконта (i), %  | 10,59      |
| Продолжительность разумно долгого периода экспозиции объекта (trd), лет | 0,25       |
| Продолжительность фиксированного периода экспозиции объекта (tl), лет   | 0,08       |
| Коэффициент, учитывающий эластичность спроса по цене                    | 0,85       |
| Ликвидационная стоимость (Сл), руб. (округленно)                        | 24 656 000 |

Источник: Галасюк В.В., Галасюк В.В. «Практические аспекты учета фактора эластичности спроса по цене при определении ликвидационной стоимости объектов оценки и характеристика их ликвидности». Вестник оценки. – 2003 г. - №4 – С.28-33

Таким образом, ликвидационная стоимость Объекта оценки, расположенного по адресу: Москва, Раменки, ул. Пырьева, д. 9, корп. 1, кв. 75, составляет: 24 656 000 (двадцать четыре миллиона шестьсот пятьдесят шесть тысяч) рублей

## **11 СВЕДЕНИЯ О НЕЗАВИСИМОСТИ ОЦЕНЩИКА И ЮРИДИЧЕСКОГО ЛИЦА, С КОТОРЫМ ОЦЕНЩИК ЗАКЛЮЧИЛ ТРУДОВОЙ ДОГОВОР**

Оценщик подтверждает полное соблюдение принципов независимости, установленных ст. 16 Федерального закона от 29.07.1998 №135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации», при осуществлении оценочной деятельности и составлении настоящего отчета об оценке.

Оценщик не является учредителем, собственником, акционером, должностным лицом или работником юридического лица - заказчика, лицом, имеющим имущественный интерес в объекте оценки. Оценщик не состоит с указанными лицами в близком родстве или свойстве.

Оценщик не имеет в отношении объекта оценки вещных или обязательственных прав вне договора.

Оценщик не является участником (членом) или кредитором юридического лица – заказчика, равно как и заказчик не является кредитором или страховщиком Оценщика.

Не допускается вмешательство заказчика либо иных заинтересованных лиц в деятельность оценщика и юридического лица, с которым оценщик заключил трудовой договор, если это может негативно повлиять на достоверность результата проведения оценки объекта оценки, в том числе ограничение круга вопросов, подлежащих выяснению или определению при проведении оценки объекта оценки.

Размер оплаты оценщику за проведение оценки объекта оценки не может зависеть от итоговой величины стоимости объекта оценки.

Юридическое лицо не имеет имущественного интереса в объекте оценки и (или) не является аффилированным лицом заказчика.

## 12 СПИСОК ИСТОЧНИКОВ ИНФОРМАЦИИ

При подготовке данного Отчета Исполнителем были использованы нижеследующие материалы.

### Данные, предоставленные Заказчиком (копии):

- Право собственности/ЕГРН;
- Техническая документация;
- Задание на оценку;
- Сканы;

### Нормативные акты:

- Конституция Российской Федерации;
- Гражданский кодекс Российской Федерации;
- Налоговый кодекс Российской Федерации;
- Федеральный закон Российской Федерации от 29.07.1998 № 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации».
- Жилищный кодекс Российской Федерации от 29.12.2004 № 188-ФЗ

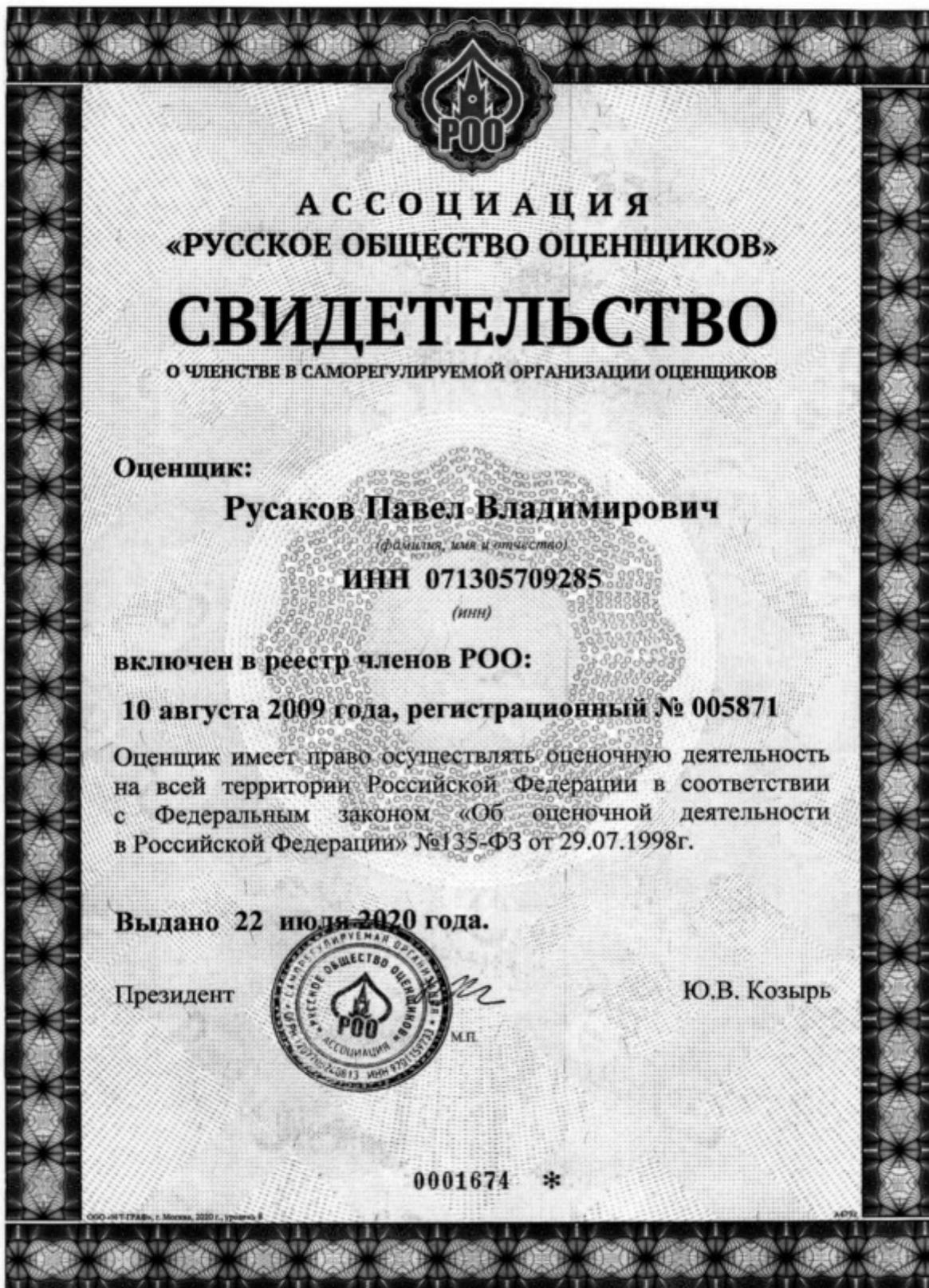
### Стандарты оценки:

- Федеральный стандарт оценки № 1 «Общие понятия оценки, подходы к оценке и требования к проведению оценки (ФСО № 1)», утвержденный Приказом Минэкономразвития России от 20.05.2015 г. № 297;
- Федеральный стандарт оценки № 2 «Цель оценки и виды стоимости (ФСО № 2)», утвержденный Приказом Минэкономразвития России от 20.05.2015 г. № 298;
- Федеральный стандарт оценки № 3 «Требования к отчету об оценке (ФСО № 3)», утвержденный Приказом Минэкономразвития России от 20.05.2015 г. № 299;
- Федеральный стандарт оценки № 7 «Оценка недвижимости (ФСО № 7)», утвержденный Приказом Минэкономразвития России от 25.09.2014 г. № 611;
- Федеральный стандарт оценки №9 «Оценка для целей залога (ФСО № 9)», утвержденный Приказом Минэкономразвития России от 01.06.2015 г. № 327;
- Федеральный стандарт оценки №12 «Определение ликвидационной стоимости (ФСО № 12)» от 17.11.2016 № 721;
- Стандарты и правила оценочной деятельности, утвержденные саморегулируемой организацией Оценщика: СРО Ассоциация "РОО"

### Научная литература:

- Тарасевич Е. И. Оценка недвижимости / Е. И. Тарасевич. — С.-Пб: СПбГТУ, 1997.
- Оценка рыночной стоимости недвижимости / Под ред. В. М. Рутгайзера. Учебно-практическое пособие. — М.: Дело, 1998.
- Федотова М. А., Уткин Э. А. Оценка недвижимости и бизнеса / М. А. Федотова, Э. А. Уткин. — М., 2002.
- Галасюк В.В., Галасюк В.В. «Практические аспекты учета фактора эластичности спроса по цене при определении ликвидационной стоимости объектов оценки и характеристика их ликвидности». Вестник оценки. – 2003 г. - №4 – С.28-33

13 Приложение 1. ДОКУМЕНТЫ ИСПОЛНИТЕЛЯ



**ПОЛИС**  
**к договору страхования ответственности оценщика**  
**№ 922/1986184500**

Настоящий полис подтверждает факт вступления в силу договора страхования, заключенного между САО «РЕСО-Гарантия» (125047, г. Москва, ул. Гашека, д.12, стр.1: ОГРН 1027700042413; ИНН 7710045320) и указанным ниже Страхователем, в соответствии с «Правилами страхования ответственности оценщиков», утвержденными Страховщиком 07 мая 2019 года (далее по тексту – «Правила страхования»)

Дата выдачи полиса «30» июня 2021г.

Валюта страхования: Российские рубли

|  |   |
|--|---|
| <b>Страхователь:</b>                             | Русаков Павел Владимирович<br>Паспорт серия 8306 № 836289<br>Выдан отделом УФМС РОССИИ по КБР в городе Нальчике<br>Адрес 109548, г. Москва, ул. Гурьянова, д.2, к.4, кв.173<br>Член СРО оценщиков: РОО  |
| <b>1. Срок действия полиса:</b>                  | С 00 часов 00 минут 04.07.2021г. по 24 часа 00 минут 03.07.2022г.   |
| <b>2. Объект страхования:</b>                    | 2.1. Не противоречащие законодательству Российской Федерации имущественные интересы Страхователя, связанные с риском его ответственности по обязательствам, возникающим вследствие причинения ущерба заказчику, заключившему со Страхователем договор на проведение оценки (исключая кадастровую оценку), и (или) третьим лицам<br>2.2. Действие Договора страхования (Полиса) распространяется на работы, которые были выполнены Страхователем согласно договорам, заключенным с заказчиками, в соответствии с квалификацией, подтвержденной дипломами (сертификатами) об образовании, и были приняты заказчиками в период, начиная с 04.07.2018г. |
| <b>3. Страховой случай:</b>                      | 3.1. Страховым случаем является установленный вступившим в законную силу решением арбитражного суда или признанный Страховщиком факт причинения ущерба действиями (бездействием) Страхователя (оценщика) в результате нарушения требований федеральных стандартов оценки, стандартов и правил оценочной деятельности, установленных саморегулируемой организацией оценщиков, членом которой являлся Страхователь (оценщик) на момент причинения ущерба.<br>3.2. Урегулирование нескольких претензий (исков), явившихся следствием одного действия Страхователя, производится в рамках одного страхового случая.                                     |
| <b>4. Страховая сумма:</b>                       | 30 000 000,00 (Тридцать миллионов) рублей   |
| <b>5. Франшиза:</b>                              | Страхование осуществляется без франшизы   |
| <b>6. Страховая премия:</b>                      | 6 990,00 (Шесть тысяч девятьсот девяносто) рублей.  |
| <b>7. Порядок оплаты страховой премии:</b>       | Согласно Договору страхования   |
| <b>8. Прилагаемые документы:</b>                 | - Приложение 1: Заявление на страхование ответственности оценщика<br>- Договор страхования ответственности оценщика №922/1986184500 от «30» июня 2021г.<br>- Правила страхования.   |
| <b>Представитель страховщика:</b> Кравченко А.Е. | Код 19334524  |

Экземпляр Правил страхования получен, с упомянутыми Правилами страхования ознакомлен и согласен.

Страхователь

М.П. (подпись)



**КВАЛИФИКАЦИОННЫЙ АТТЕСТАТ  
В ОБЛАСТИ ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ**

№ 027866-1

« 10 » августа 20 21 г.

Настоящий квалификационный аттестат в области оценочной деятельности по направлению оценочной деятельности

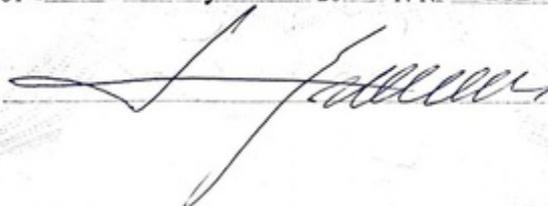
**«Оценка недвижимости»**

выдан **Русакову Павлу Владимировичу**

на основании решения федерального бюджетного учреждения  
«Федеральный ресурсный центр»

от « 10 » августа 20 21 г. № 212

Директор

 А.С. Бункин

Квалификационный аттестат выдается на три года и действует  
до « 10 » августа 20 24 г.

ИО-ОЦП/ОН: Москва 2021 г. - Ф-13 № 484



ОБЩЕРОССИЙСКАЯ ОБЩЕСТВЕННАЯ ОРГАНИЗАЦИЯ  
**РОССИЙСКОЕ ОБЩЕСТВО ОЦЕНЩИКОВ**

105066, Москва, 1-й Басманный пер., 2А; ☎ 107078, г. Москва, в/я 308;  
Тел.: (495) 662-74-25, (499) 265-67-01; Факс: (499) 267-87-18; E-mail: info@srooo.ru; http://www.srooo.ru



Член Международной федерации  
участников рынка недвижимости  
(IFARCI)



Ассоциированный член Европейской  
группы ассоциаций оценщиков  
(TEGOVA)



Член  
Торгово-промышленной палаты  
Российской Федерации



Член Международного комитета  
по стандартам оценки  
(IVSC)

**Выписка**  
**из реестра саморегулируемой организации оценщиков**

Настоящая выписка из реестра саморегулируемой организации оценщиков выдана по заявлению

Русакова Павла Владимировича

(Ф.И.О. заявителя в соответствии с документом организации)

о том, что Русаков Павел Владимирович

(Ф.И.О. заявителя)

является членом РОО и включен(а) в реестр «10» августа 2009 г. за регистрационным номером 005871

Добровольная приостановка права осуществления оценочной деятельности: нет

Приостановка права осуществления оценочной деятельности как мера дисциплинарного воздействия: нет

Иные запрошенные заинтересованным лицом сведения, содержащиеся в реестре членов саморегулируемой организации оценщиков:

Региональное РО: Московское региональное отделение

Стаж в области оценочной деятельности: 9 лет

Общий стаж: 9 лет

Информация о высшем образовании и/или профессиональной переподготовке в области оценочной деятельности:

1. Квалификационный аттестат №000099-006 от 25.10.2013 НОУ ВПО "Международная академия оценки и консалтинга (Подтверждение квалификации эксперта);
2. Диплом №ВСГ 3304375 от 22.06.2009 ФГОУ ВПО "Финансовая академия при правительстве РФ (высшее);
3. Диплом №ПП 987292 от 04.06.2009 Международная академия оценки и консалтинга (переподготовка в области оценки)

Квалификационный аттестат: №008716-1 от 04.04.2018, направление: Оценка недвижимости, действителен до 04.04.2021

Сведения о результатах проведенных РОО проверок члена саморегулируемой организации:

1. Плановая, 10.01.2012 - 10.01.2012, основание проведения: Решение №, результат: Пройдена;
2. Плановая, 14.08.2015 - 14.08.2015, основание проведения: Решение №9604, результат: Пройдена;
3. Плановая, 11.12.2017 - 11.12.2017, основание проведения: Протокол Совета РОО №76 от 20.10.2016г., результат: Пройдена

Информация о наличии жалоб и дисциплинарных взысканий: С момента включения в реестр членов РОО по 17.09.2018 жалоб на профессиональную деятельность оценщика не поступало и мер дисциплинарного воздействия не применялось. В РОО отсутствует информация о фактах взыскания средств из компенсационного фонда, а также причинении ущерба действиями (бездействием) оценщика в результате нарушения требований федеральных стандартов оценки, стандартов и правил оценочной деятельности, установленных саморегулируемой организацией оценщиков.

Данные сведения предоставлены по состоянию на 17 сентября 2018 г.

Дата составления выписки 17 сентября 2018 г.



Исполнительный директор

С.Д. Заякин



РОССИЙСКАЯ ФЕДЕРАЦИЯ

# ДИПЛОМ

О ПРОФЕССИОНАЛЬНОЙ ПЕРЕПОДГОТОВКЕ

ПП № 987292

Настоящий диплом выдан

Тавле Владимировичу  
(фамилия, имя, отчество)

в том, что он(а) с 08 сентября 2008 по 04 июня 2009 г.

прошел(а) профессиональную переподготовку в (на) Методический акадeмичеcкий центр оценки и сертификации  
(наименование государственного учреждения (организации) дополнительного профессионального образования)

по программе: Оценка собственности  
(наименование программы)  
с выска степенью предприним  
(диплома)

Государственная аттестационная комиссия решением от 04 июня 2009г.

удостоверяет право (соответствие квалификации) Тавла  
(фамилия, имя, отчество)

Тавла Владимировича  
(фамилия)

на ведение профессиональной деятельности в сфере оценки собствен-  
ности оценки степени предприним  
(диплома)

государственной  
аттестационной комиссии

Город Москва



МРО Гемма 1506

Диплом является государственным документом  
о профессиональной переподготовке



Диплом дает право на ведение нового вида  
профессиональной деятельности

Регистрационный номер 1990

**ПОЛИС**  
**к договору страхования гражданской ответственности организации,**  
**закрывающей договоры на проведение оценки № 922/2020883487**

Настоящий полис подтверждает факт вступления в силу договора страхования, заключенного между САО «РЕСО-Гарантия» (125047, г. Москва, ул. Гашека, д. 12, стр. 1; ОГРН 1027700042413; ИНН 7710045520) с указанным ниже Страхователем, в соответствии с «Правилами страхования ответственности оценщиков», утвержденными Страховщиком 21 июля 2021 года (далее по тексту – «Правила страхования»)

Дата оформления полиса «26» августа 2021 г.

Валюта страхования: Российские рубли

|  |   |
|--|---|
| <b>Страхователь:</b>                             | ОБЩЕСТВО С ОГРАНИЧЕННОЙ ОТВЕТСТВЕННОСТЬЮ<br>"МОСКОВСКАЯ СЛУЖБА ЭКСПЕРТИЗЫ И ОЦЕНКИ"<br>109548, г. Москва, улица Шоссейная, дом 1, корпус 1, помещение II, этаж 2, кабинет 29<br>р/с 4070281020000035655 в Филиал № 7701 Банка ВТБ (ПАО)<br>к/с 30101810345250000745 БИК 044525745 ИНН 7702809451  |
| <b>1. Срок действия полиса:</b>                  | С 00 часов 00 минут <b>02.09.2021г.</b> по 24 часа 00 минут <b>01.09.2022г.</b>   |
| <b>2. Объект страхования:</b>                    | 2.1. Не противоречащие законодательству Российской Федерации имущественные интересы Страхователя, связанные с риском ответственности по обязательствам, возникающим вследствие нарушения договора на проведение оценки, и связанные с риском ответственности за причинение вреда имуществу третьих лиц в результате нарушения требований Федерального закона, регулирующего оценочную деятельность в Российской Федерации, федеральных стандартов оценки, иных нормативных правовых актов Российской Федерации в области оценочной деятельности, стандартов и правил оценочной деятельности.<br>2.2. Действие Договора страхования (Полиса) распространяется на работы (исключая кадастровую оценку), которые были выполнены Страхователем и были приняты Заказчиком Страхователя в период, начиная с <b>02.09.2021г.</b> |
| <b>3. Страховой случай:</b>                      | 3.1. Страховым случаем является установленный вступившим в законную силу решением арбитражного суда, или признанный Страховщиком, факт возникновения обязанности Страхователя возместить убытки, возникшие вследствие нарушения им договора на проведение оценки, и вред (ущерб), причиненный имуществу третьих лиц в результате нарушения требований Федерального закона, регулирующего оценочную деятельность в Российской Федерации, федеральных стандартов оценки, иных нормативных правовых актов Российской Федерации в области оценочной деятельности.<br>3.2. Предъявление нескольких претензий (исков), явившихся следствием одного обстоятельства, стороны рассматривают в рамках одного страхового случая.   |
| <b>4. Страховая сумма:</b>                       | <b>300 000 000,00 (Триста миллионов) рублей,</b><br>лимиты ответственности согласно Договору страхования  |
| <b>5. Франшиза:</b>                              | Страхование осуществляется без франшизы   |
| <b>6. Страховая премия:</b>                      | <b>71 000,00 (Семьдесят одна тысяча) рублей</b>   |
| <b>7. Порядок оплаты страховой премии:</b>       | Согласно Договору страхования   |
| <b>8. Прилагаемые документы:</b>                 | - Приложение 1: Заявление на страхование<br>- Договор страхования гражданской ответственности №922/2020883487 от «26» августа 2021г<br>- Правила страхования.   |
| <b>Представитель страховщика: Кравченко А.Е.</b> | Код 19334524  |

Экземпляр Правил страхования получен. С упомянутыми Правилами страхования ознакомлен и согласен.

Страхователь

М.П.



## 14 Приложение 2. ДОКУМЕНТЫ ЗАКАЗЧИКА

### Право собственности/ЕГРН

#### ФГИС ЕГРН

полное наименование органа регистрации прав

Раздел 1

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости

#### Сведения о характеристиках объекта недвижимости

На основании запроса от 20.04.2022 г., поступившего на рассмотрение 20.04.2022 г., сообщаем, что согласно записям Единого государственного реестра недвижимости:

| Помещение                          |                  |                                       |                             |
|------------------------------------|------------------|---------------------------------------|-----------------------------|
| <small>объект недвижимости</small> |                  |                                       |                             |
| Лист №                             | Раздела <b>1</b> | Всего листов раздела <b>1</b> : _____ | Всего разделов: _____       |
| 21.04.2022 № 99/2022/420432705     |                  |                                       | Всего листов выписки: _____ |
| Кадастровый номер:                 |                  | 77:07:0006004:9025                    |                             |

|   |   |
|---|---|
| Номер кадастрового квартала:                                      | 77:07:0006004   |
| Дата присвоения кадастрового номера:                              | 27.05.2012  |
| Ранее присвоенный государственный учетный номер:                  | Инвентарный номер: 75, Условный номер: 77-77-23/027/2008-99 |
| Адрес:  | Москва, Раменки, ул. Парьева, д. 9, корп. 1, кв. 75         |
| Площадь:  | 87.2  |
| Назначение:   | Жилое помещение   |
| Наименование:   | Жилое помещение   |
| Номер, тип этажа, на котором расположено помещение, машино-место: | Этаж № 10   |
| Вид жилого помещения:   | Квартира  |
| Кадастровая стоимость, руб.:                                      | 24627138.23   |

|                             |  |           |
|-----------------------------|--|-----------|
| Государственный регистратор |  | ФГИС ЕГРН |
|-----------------------------|--|-----------|

Право собственности/ЕГРН

|  |                                       |                             |
|--|---------------------------------------|-----------------------------|
| полное наименование должности  | подпись                               | инициалы, фамилия           |
| М.П.   |                                       |                             |
| <b>Помещение</b>   |                                       |                             |
| <small>Формы объектов недвижимости</small>   |                                       |                             |
| Лист № _____ Раздел <u>1</u>   | Всего листов раздела <u>1</u> : _____ | Всего разделов: _____       |
| 21.04.2022 № 99/2022/420432705   |                                       | Всего листов выписки: _____ |
| Кадастровый номер:   | 77:07:0006004:9025                    |                             |
| Кадастровые номера иных объектов недвижимости, в пределах которых расположен объект недвижимости:  | 77:07:0006004:1017                    |                             |
| Кадастровые номера объектов недвижимости, из которых образован объект недвижимости:  | данные отсутствуют                    |                             |
| Кадастровые номера образованных объектов недвижимости:   | данные отсутствуют                    |                             |
| Сведения о включении объекта недвижимости в состав предприятия как имущественного комплекса:   |                                       |                             |
| Сведения о включении объекта недвижимости в состав единого недвижимого комплекса:  |                                       |                             |
| Виды разрешенного использования:   | данные отсутствуют                    |                             |
| Сведения о включении объекта недвижимости в реестр объектов культурного наследия:  | данные отсутствуют                    |                             |
| Сведения о кадастровом инженере:   | данные отсутствуют                    |                             |
| Сведения об отнесении жилого помещения к определенному виду жилых помещений специализированного жилищного фонда, к жилым помещениям жилого дома социального использования или жилого дома коммерческого: | данные отсутствуют                    |                             |

Право собственности/ЕГРН

|                |  |
|----------------|--|
| Использование: |  |
|----------------|--|

|                               |         |                   |
|-------------------------------|---------|-------------------|
| Государственный регистратор   |         | ФГИС ЕГРН         |
| полное наименование должности | подпись | инициалы, фамилия |

М.П.

|   |                 |                                 |                       |
|---|-----------------|---------------------------------|-----------------------|
| <b>Помещение</b>                          |                 |                                 |                       |
| <small>(для объекта недвижимости)</small> |                 |                                 |                       |
| Лист №                                    | Раздел <b>1</b> | Всего листов раздела <b>1</b> : | Всего разделов: _____ |
| 21.04.2022 № 99/2022/420432705            |                 | Всего листов выписки: _____     |                       |
| Кадастровый номер:                        |                 | 77:07:0006004:9025              |                       |

|  |  |
|--|--|
| Статус записи об объекте недвижимости: | Сведения об объекте недвижимости имеют статус "актуальные, ранее учтенные"   |
| Особые отметки:                        | : А, Г1, Г2, Г3, Г4, Г5, I, II, III.&/&od, 76:17:031001:1159 Сведения необходимые для заключения раздела 8 отсутствуют. Сведения необходимые для заключения раздела 9 отсутствуют. |
| Получатель выписки:                    | Виноградова Светлана Вичеславовна  |

|                               |         |                   |
|-------------------------------|---------|-------------------|
| Государственный регистратор   |         | ФГИС ЕГРН         |
| полное наименование должности | подпись | инициалы, фамилия |

М.П.

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости  
Сведения о зарегистрированных правах

Раздел 2

|   |                 |                                 |                       |
|---|-----------------|---------------------------------|-----------------------|
| <b>Помещение</b>                          |                 |                                 |                       |
| <small>(для объекта недвижимости)</small> |                 |                                 |                       |
| Лист №                                    | Раздел <b>2</b> | Всего листов раздела <b>2</b> : | Всего разделов: _____ |
|   |                 | Всего листов выписки: _____     |                       |

Право собственности/ЕГРН

|   |   |
|---|---|
| 21.04.2022 № 99/2022/420432705  |   |
| Кадастровый номер: 77:07:0006004:9025   |   |
| 1. Правообладатель (правообладатели):   | 1.1. Васильев Федор Николаевич  |
| 2. Вид, номер и дата государственной регистрации права:   | 2.1. Собственность, № 77-77/003-77/003/277/2016-252/2 от 30.12.2016   |
| Ограничение прав и обременение объекта недвижимости:  |   |
| 3.  | Залог в силу закона   |
| 3.1.1.  | вид: Залог в силу закона  |
|   | дата государственной регистрации: 30.12.2016  |
|   | номер государственной регистрации: 77-77-18/042/2008-168  |
|   | срок, на который установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:   |
|   | лицо, в пользу которого установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости: Банк ВТБ (публичное акционерное общество), ИНН: 7702070139 |
|   | основание государственной регистрации: ДОГОВОР КУПЛИ-ПРОДАЖИ КВАРТИРЫ С ИСПОЛЬЗОВАНИЕМ КРЕДИТНЫХ СРЕДСТВ от 07.08.2008                              |
| 5. Заявленные в судебном порядке права требования:  | данные отсутствуют  |
| 6. Сведения о возражении в отношении зарегистрированного права:   | данные отсутствуют  |
| 7. Сведения о наличии решения об изъятии объекта недвижимости для государственных и муниципальных нужд:   | данные отсутствуют  |
| 8. Сведения о невозможности государственной регистрации без личного участия правообладателя или его законного представителя:  |   |
| 9. Правосопределения и сведения о наличии поступивших, но не рассмотренных заявлений о проведении государственной регистрации права (перехода, прекращения права), ограничения права или обременения объекта недвижимости, сделки в отношении объекта недвижимости: | данные отсутствуют  |
| 10. Сведения об осуществлении государственной регистрации сделки, права, ограничения права без необходимого в силу закона согласия третьего лица, органа:   | данные отсутствуют  |

|                               |         |                   |
|-------------------------------|---------|-------------------|
| Государственный регистратор   |         | ФГИС ЕГРН         |
| полное наименование должности | подпись | инициалы, фамилия |

М.П.



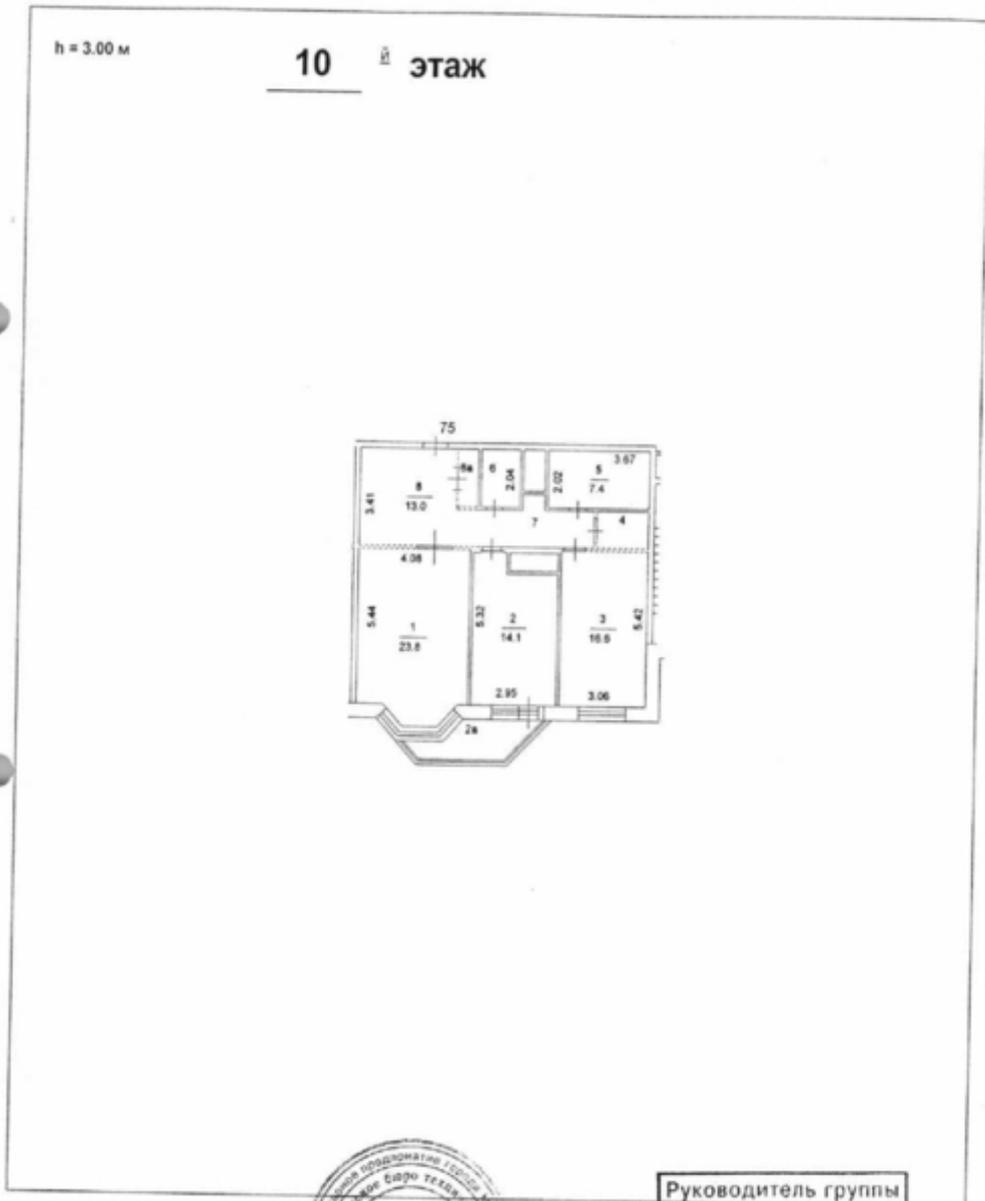
Техническая документация

КАДАСТРОВЫЙ ПАСПОРТ  
ПОМЕЩЕНИЯ

Лист № 2, всего листов 2

Кадастровый номер \_\_\_\_\_  
Инвентарный номер (ранее  
присвоенный учетный номер) 521/1 (00310058:0065)

2. План расположения помещения на этаже (графическая часть)



Масштаб 1: 200

Начальник Западного № \_\_\_\_\_



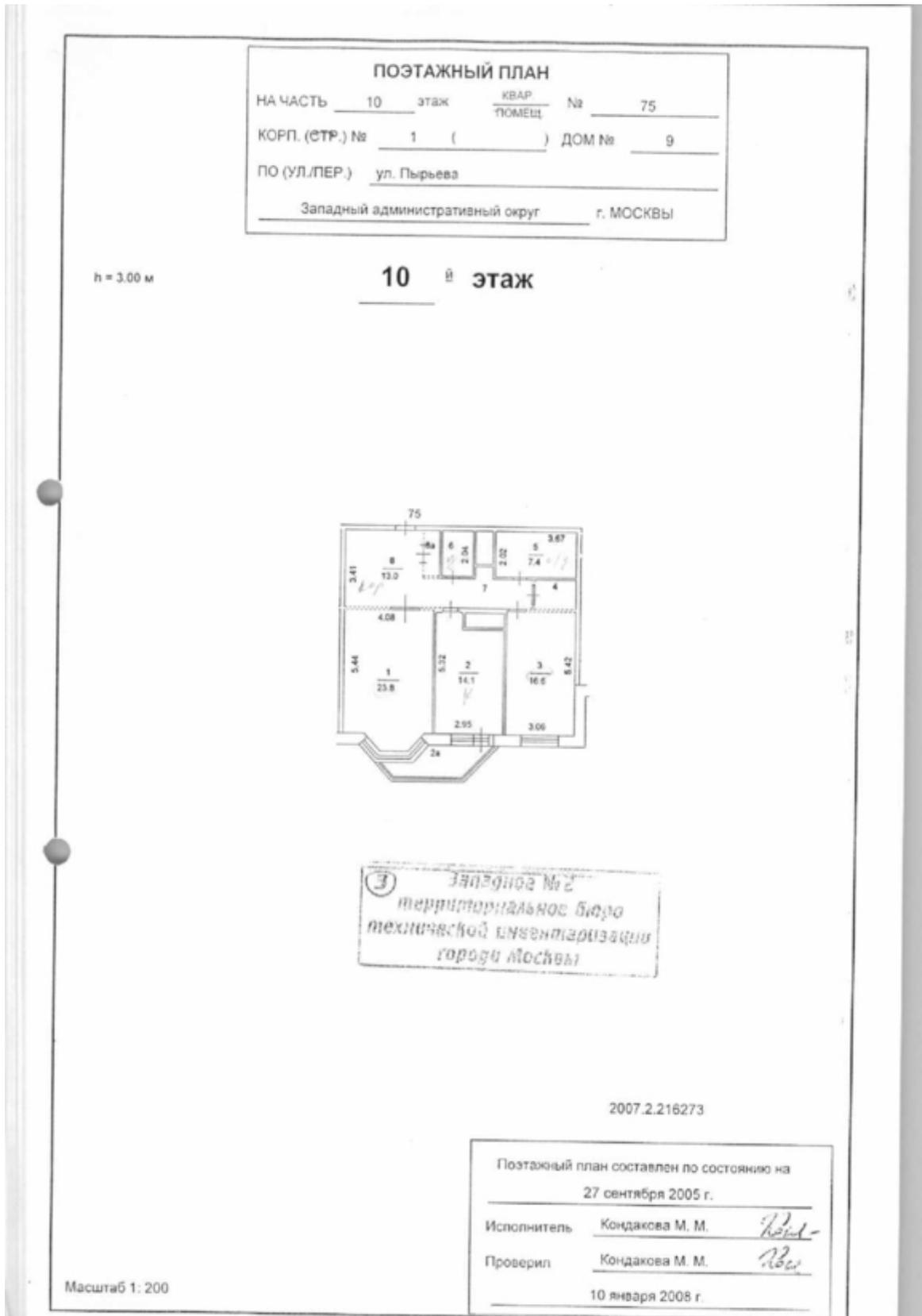
(подпись)

Руководитель группы  
инвентаризаторов строений и сооружений  
Муханбетжанова Н. В.

Е. Л. Суркова

(инициалы, фамилия)

Техническая документация



## Задание на оценку

Приложение 1  
к рамочному договору на оказание  
услуг по оценке № 395/2021/ДРВ

### Задание на проведение оценки

г. Москва

«17» мая 2022 г.

Банк ВТБ (публичное акционерное общество), именуемый в дальнейшем «Заказчик», в лице Директора Центра взыскания по Москве и Московской области Управления организации взыскания Департамента Розничного взыскания Прокопенко Андрея Владимировича действующего на основании Устава / доверенности от «09» апреля 2021 года № 350000/821-Д, удостоверенной нотариусом Юдиным Максимом Юрьевичем, временно исполняющим обязанности нотариуса г. Москвы Цветкова Сергея Александровича, зарегистрировано в реестре № 77/597-н/77-2021-1-1680, с одной стороны, и Общество с ограниченной ответственностью «Московская служба экспертизы и оценки», именуемое в дальнейшем «Исполнитель», в лице генерального директора Русакова Павла Владимировича, действующего на основании Устава, с другой стороны, согласовали настоящее Задание на проведение оценки (далее – Задание) к Договору на оказание услуг по оценке №395/2021/ДРВ от «13» сентября 2021 г. (далее – Договор) со следующими основными условиями:

1.1. Объект(ы) оценки: г. Москва, Раменки, ул. Пырьева, д. 9, корп. 1, кв. 75, КН 77:07:0006004:9025.

1.2. Права на Объект(ы) оценки, учитываемые при определении стоимости Объекта(ов) оценки: право собственности.

1.3. Цель оценки: Принятие управленческих решений.

1.4. Предполагаемое использование результатов оценки и связанные с этим ограничения: для банкротства.

1.5. Вид стоимости имущества (способ оценки): рыночная стоимость.

1.6. Осмотр Объекта(ов) оценки: с внешним осмотром, включая осмотр внутри подъезда, входной двери в квартиру.

1.7. Сведения, необходимые для организации осмотра Объекта(ов) оценки: Оценка объекта(ов) оценки проводится с обязательным проведением Представителем Исполнителя осмотра объекта оценки, в т.ч. с проведением фотографирования всего объекта и его отдельных частей как внешних, так и внутренних.

1.8. Дата оценки:

1.9. Срок проведения оценки: 2 (два) рабочих дня с даты подписания Сторонами настоящего Задания.

1.10. Допущения и ограничения, на которых должна основываться оценка: Оценка объекта(ов) оценки проводится с обязательным проведением Представителем Исполнителя осмотра объекта оценки, в т.ч. с проведением фотографирования всего объекта и его отдельных частей как внешних, так и внутренних.

В случае отсутствия доступа во внутренние помещения по объективным причинам (отсутствуют ключи, проживающие лица отказывают в доступе во внутренние помещения и т.п.) оценка проводится без осмотра внутренних помещений. Состояние внутренних помещений объекта оценки не установлено. Заказчик доступ в объект оценки не получил по причине отказа собственника предоставить объект оценки для осмотра. Среднее жилое состояние/ требуется косметический ремонт.

## Задание на оценку

1.11. Стоимость оказания услуги по проведению оценки: 2 690 (две тысячи шестьсот девяносто) рублей 00 копеек. Стоимость услуг НДС не облагается, т.к. Исполнитель применяет упрощенную систему налогообложения и в соответствии со ст. 346.11 гл. 26.2 Налогового кодекса Российской Федерации не признается плательщиком налога на добавленную стоимость. В случае утраты права применения специального налогового режима Исполнитель уведомляет Заказчика о таком событии.

1.12. Оценка осуществляется(ют) следующий(ие) оценщик(и) – штатный(е) сотрудник(и) Исполнителя (далее – Оценщик(и)): Русаков Павел Владимирович; Коголь Мария Михайловна; Симакова Ирина Юрьевна.

Оценщик Русаков Павел Владимирович является членом саморегулируемой организации оценщиков Ассоциация «РОО», включен в реестр оценщиков 10 августа 2009 года за регистрационным № 005871. Место нахождения: 105066, Москва, 1-й Басманный переулок, д.2А, офис 5. Риск ответственности Оценщика застрахован в соответствии с полисом страхования ответственности оценщика №922/1986184500 от 30.06.2021; период страхования: с 04.07.2021 по 03.07.22; страховая сумма: 30 000 000 (тридцать миллионов рублей).

Оценщик Коголь Мария Михайловна является членом НП саморегулируемой организации оценщиков «Деловой союз оценщиков», включен в реестр оценщиков 28 марта 2014 года за регистрационным № 0703. Место нахождения: 119180, г. Москва, Большая Якиманка, д. 31, оф. 205. Риск ответственности Оценщика застрахован в соответствии с полисом страхования ответственности оценщика №922/1885102436 от 29.12.2020; период страхования: с 10.01.2021 по 09.01.22; страховая сумма: 5 000 000 (пять миллионов рублей).

Оценщик Симакова Ирина Юрьевна является членом саморегулируемой организации оценщиков Ассоциация «РОО», включен в реестр оценщиков 17 октября 2016 года за регистрационным № 009999. Место нахождения: 119180, 105066, Москва, 1-й Басманный переулок, д.2А, офис 5. Риск ответственности Оценщика застрахован в соответствии с полисом страхования ответственности оценщика №922/1881680943 от 23.12.2020; период страхования: с 23.12.2020 по 22.12.2021; страховая сумма: 5 000 000 (пять миллионов рублей).

1.13. При проведении оценки Объекта(ов) оценки по настоящему заданию будут применяться следующие стандарты оценочной деятельности:

- Федеральный стандарт оценки «Общие понятия оценки, подходы и требования к проведению оценки (ФСО № 1)», утвержденный Приказом Минэкономразвития России от 20.05.2015г. № 297;
- Федеральный стандарт оценки «Цель оценки и виды стоимости (ФСО № 2)», утвержденный Приказом Минэкономразвития России от 20.05.2015г. № 298;
- Федеральный стандарт оценки «Требования к отчету об оценке (ФСО № 3)», утвержденный Приказом Минэкономразвития России от 20.05.2015г. № 299;
- Федеральный стандарт оценки «Оценка недвижимости (ФСО № 7)», утвержденный Приказом Минэкономразвития России от 25.09.2014г. № 611;
- Федеральный стандарт оценки «Оценка для целей залога» (ФСО № 9)», утвержденный Приказом Минэкономразвития России от 01.07.2015г. № 327;
- Федеральный стандарт оценки «Определение ликвидационной стоимости (ФСО № 12)», утвержденный Приказом Минэкономразвития России от 17.11.2016г. №721;

## Задание на оценку

- Стандарты и правила оценочной деятельности саморегулируемой организации оценщиков, членом которой является оценщик, подготовивший отчет об оценке рыночной стоимости.

1.14. Дополнительная ответственность Исполнителя:

Исполнитель (юридическое лицо) в соответствии со статьей 24.6 Федерального закона от 29.07.1998г. № 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» полностью принимает на себя ответственность за возмещение убытков, причиненных Заказчику, или имущественный вред, причиненный третьим лицам вследствие использования итоговой величины стоимости Объекта(ов) оценки, указанной в Отчете(ах), составленном(ых) и подписанном(ых) Оценщиком во исполнение настоящего Задания, а также за возмещение убытков, причиненных Заказчику в результате нарушения требований Федерального закона, федеральных стандартов оценки, иных нормативных правовых актов Российской Федерации в области оценочной деятельности, стандартов и правил оценочной деятельности. Риск ответственности Исполнителя (юридического лица) по основаниям, указанным в настоящем пункте Задания, застрахован в соответствии с договором страхования гражданской ответственности №922/2020883487 от 26.08.2021; период страхования: с 02.09.2021 по 01.09.22; страховая сумма: 300 000 000 (триста миллионов рублей).

Стороны установили, что Исполнитель несет ответственность в соответствии с гражданским законодательством Российской Федерации и статьей 24.6 Федерального закона от 29.07.1998 № 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации», в связи с чем размер, порядок и основания наступления дополнительной ответственности не предусматриваются.

1.15. Настоящее Задание является приложением и неотъемлемой частью Договора на оказание услуг по оценке №395/2021/ДРВ от «13» сентября 2021

ПОДПИСИ СТОРОН:

От имени Заказчика:

Прокопенко А.В.

/  /

М.П.

От имени Исполнителя:

Русаков П. В.

/ \_\_\_\_\_ /

М.П.

**Заключение к отчету № ДПА101820/22 от 18.05.2022**

| Сведения об Оценщике и Заказчике   |   |
|--|---|
| Заказчик   | ВТБ (ПАО). ОГРН 1027739609391 присвоен -, место нахождения: -   |
| Оценщик  | ООО "Московская служба экспертизы и оценки"<br>Почтовый адрес: 109548, г. Москва, улица Шоссе́йная, дом 1, корпус 1, помещение II, этаж 2, кабинет 29<br>ИНН 7702809451, ОГРН 1137746159176, дата присвоения: 25.02.2013 г.   |
| Основание проведения оценки  | Договор № ДПА101820/22 от 18.05.2022 г.   |
| Оценку проводили   | Оценщик: Русаков Павел Владимирович<br>Член СРО Ассоциация "РОО". Диплом о профессиональной переподготовке ИП №987292 Международной академии оценки и консалтинга, выдан 04.06.2009г.<br>Страховой полис о гражданской ответственности Оценщиков при осуществлении профессиональной деятельности № 922/1986184500 от 30.06.2021 г., выдан СПАО "РЕСО-ГАРАНТИЯ".<br>Срок действия полиса с 04.07.2021 г. по 03.07.2022 г.<br>Страховая сумма – 30 000 000 руб. |
| Сведения об оцениваемом объекте  |   |
| Объект оценки  | квартира общей площадью 87,20 кв. м, расположенная на 10-м этаже двадцатидвухэтажного дома  |
| Место нахождения (адрес)   | Москва, Раменки, ул. Пырьева, д. 9, корп. 1, кв. 75   |
| Адрес по ФИАС/ По заданию  | г Москва, ул Пырьева, д 9 к 1, кв 75  |
| Права на объект оценки, учитываемые при определении стоимости объекта оценки | Право собственности   |
| Цель и задачи проведения оценки  | Определение рыночной и ликвидационной стоимостей объекта оценки   |
| Предполагаемое использование результатов оценки                              | Для банкротства   |
| Даты   |   |
| Дата осмотра   | 18.05.2022  |
| Дата оценки  | 18.05.2022  |
| Период проведения оценки   | 18.05.2022 - 18.05.2022   |
| Дата составления Отчета  | 18.05.2022  |

| Рыночная стоимость                      |   |
|---|---|
| Рыночная стоимость объекта оценки, руб. | 29 599 000 (двадцать девять миллионов пятьсот девяносто девять тысяч) |

Оценка проведена в соответствии с Законом № 135-ФЗ от 29.07.1998 г. "Об оценочной деятельности в Российской Федерации", с внесенными изменениями и дополнениями, Федеральными стандартами оценки (ФСО №№1,2,3,7,9), введенными приказами Минэкономразвития РФ от 20.05.2015 г. №№297,298,299, от 25.09.2014 г. №611, от 01.06.2015 г. №327, стандартами оценочной деятельности, установленными саморегулируемой организацией (СРО оценщиков), членом которой является Оценщик, подготовивший отчет – стандарты СРО Ассоциация "РОО".

Заключение и Отчет утвердил:

Оценщик  
ООО "Московская служба экспертизы и оценки"  
Генеральный директор  
ООО "Московская служба экспертизы и оценки"

Русаков Павел Владимирович

Русаков Павел Владимирович



## 1.4 Основные факты и выводы

| Параметр   | Значение   |
|--|--|
| Объект оценки  | Недвижимое имущество (квартира 87,20 кв. м), расположенное по адресу: Москва, Раменки, ул. Пырьева, д. 9, корп. 1, кв. 75  |
| Адрес по ФИАС  | г Москва, ул Пырьева, д 9 к 1, кв 75   |
| Кадастровый/условный номер   | 77:07:0006004:9025   |
| Ограничения и пределы применения полученной итоговой стоимости                               | Итоговая стоимость может быть применена только для реализации предполагаемого использования результатов оценки с учетом допущений, принятых при проведении оценки. |
| Правообладатели оцениваемого имущества   | Васильев Федор Николаевич, Право собственности, дата получения права: 30.12.2016   |
| Ограничения (обременения) права  | Залог в силу закона<br><a href="https://rosreestr.gov.ru/">https://rosreestr.gov.ru/</a>   |
| Дата осмотра   | 18.05.2022   |
| Дата оценки  | 18.05.2022   |
| Период проведения оценки   | С 18.05.2022 по 18.05.2022   |
| Основание для проведения оценки  | Договор № ДПА101820/22 от 18.05.2022   |
| Результаты оценки, полученные при применении различных подходов к оценке (НДС не облагается) | Сравнительный подход: 29 599 000 руб.<br>Доходный подход: не применялся<br>Затратный подход: не применялся   |
| Рыночная стоимость Объекта оценки  | 29 599 000 (двадцать девять миллионов пятьсот девяносто девять тысяч) рублей   |
| Ликвидационная стоимость Объекта оценки  | 24 656 000 (двадцать четыре миллиона шестьсот пятьдесят шесть тысяч) рублей  |

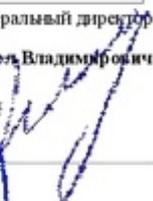
Оценщик

Русакон Павел Владимирович



Генеральный директор

Русакон Павел Владимирович

Сканы

Аналог 4

**Продаётся 2-комнатная квартира, 85.6 м<sup>2</sup>** **36 000 000 Р**  
Исторический район ф. 74 420 580 Р/м<sup>2</sup>  
В ипотеку от 13,9%

Москва, улица Улофа Пальме, 1 На карте  
3.1 из 5 — рейтинг дома • 0 отзывов о доме

[Смотреть на ипотеку 6,7%](#)



85.6 м<sup>2</sup> 15 м<sup>2</sup> 2 из 22  
Площадь Кухня Этаж

**Описание**  
2-комнатная квартира в "Домо Дружател" на Улофа Пальме!  
Ремонт из высококачественных материалов, не требует вложений, можно заселять и жить.  
Прямая продажа, прозрачные условия сделки.  
Возможность приобрести ипотеку в государственном банке.  
Звоните, с удовольствием расскажем подробности!

**ИПЧАС**

**Ирина Шалыгина**  
70 объектов  
На Дром.м 3 года 4 мес.

Закните продажу  
Номер заявки от СМС

+7 (900) 127-86-96

[Купить в ипотеку](#)

Купите этот объект недвижимости в ипотеку, но выезда из дома

Как работает сервис?  
[Расчитать ипотеку](#)



# 15 Приложение 3. ИНФОРМАЦИЯ, ПОЛУЧЕННАЯ ИЗ ОТКРЫТЫХ ИСТОЧНИКОВ

Аналог 1

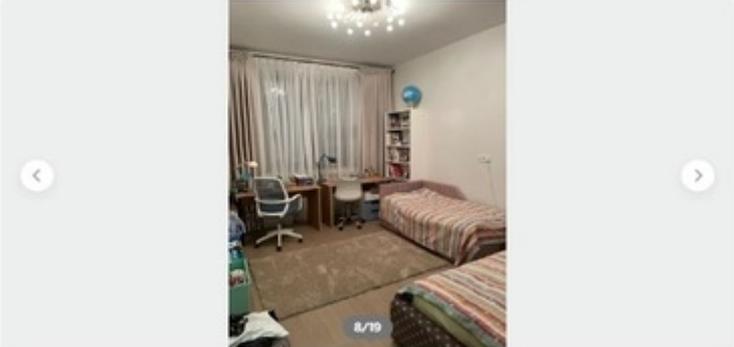
## Продаётся 3-комнатная квартира, 102 м<sup>2</sup>

5 дней назад 260 39 000 000 ₽  
382 352 ₽/м<sup>2</sup>  
В ипотеку от 13,9%

ЖК "Legacy"  
Москва, улица Столетова, 7к1 [На карте](#)  
■ Раменки, 830 м (10 мин.) ■ Ломоносовский проспект, 930 м (11 мин.)

5 из 5 — рейтинг дома • 1 отзыв о доме

[Ссуда на ипотеку 0,3%](#)



8/19

|                               |                            |                            |                 |
|-------------------------------|----------------------------|----------------------------|-----------------|
| 102 м <sup>2</sup><br>Площадь | 62 м <sup>2</sup><br>Жилая | 13 м <sup>2</sup><br>Кухня | 2 из 12<br>Этаж |
|-------------------------------|----------------------------|----------------------------|-----------------|

### Особенности

- ✓ Свободная продажа
- ✓ Домофон, консьерж
- ✓ Вид во двор
- ✓ Во дворе, подземная
- ✓ Детская площадка

### Описание

Прекрасная квартира с высококачественным ремонтом в сдержанном "скандинавском" стиле. Отделка санузлов - плитка знаменитого итальянского бренда Ceramica Bardelli. Просторная кухня-гостиная и две изолированные спальни. Два сан/узла. Кондиционеры. Встроенная кухня с бытовой техникой. Встроенные шкафы. Окна выходят на две стороны - во двор. Презентабельный подъезд с консьержем. Высокий второй этаж. Без балкона. В доме есть подземный паркинг - возможна как покупка, так и аренда машиноместа. Единственный собственник с момента постройки дома. Свободна. Разумный торг.

ФАБС 

**СВ** Светлана Веникова ✓  
2 объявления  
На Домклик 6 лет

Звоните продавцу.  
Номер защищён от СМС

**+7 (962) 955-11-24**

[Купить в ипотеку](#)

Купите этот объект недвижимости в ипотеку, не выходя из дома

[Как работает сервис?](#)

[Рассчитать ипотеку](#)

Аналог 2

### Продаётся 3-комнатная квартира, 96.7 м<sup>2</sup>

месяц назад 150

Москва, Всеерная улица, 6 [На карте](#)

Минская, 1.5 км (18 мин.)

Сегодня на ипотеку 0,3%

**37 000 000 Р**  
382 626 Р/м<sup>2</sup>  
В ипотеку от 13,9%

**АН** Алексей Нураев ✓  
6 объявлений  
На Домклик 4 года 10 мес.

Пожалуйста, скажите, что нашли это объявление на Домклик

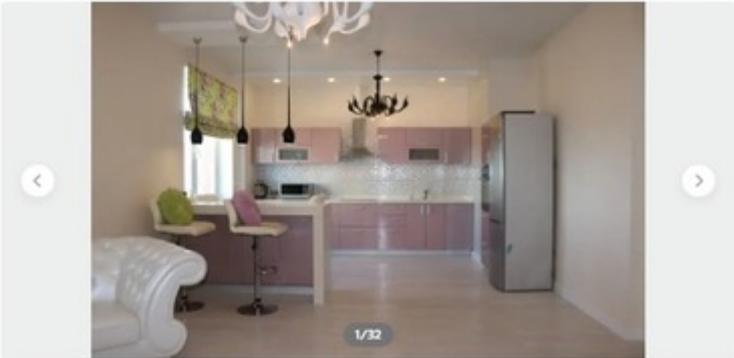
**+7 (927) 727-96-57**

**Купить в ипотеку**

Купите этот объект недвижимости в ипотеку, не выходя из дома

[Как работает сервис?](#)

[Рассчитать ипотеку](#)



1/32

|                                      |                                    |                                    |                         |                              |
|--------------------------------------|------------------------------------|------------------------------------|-------------------------|------------------------------|
| <b>96.7 м<sup>2</sup></b><br>Площадь | <b>57.1 м<sup>2</sup></b><br>Жилая | <b>12.4 м<sup>2</sup></b><br>Кухня | <b>14 из 23</b><br>Этаж | <b>2013</b><br>Год постройки |
|--------------------------------------|------------------------------------|------------------------------------|-------------------------|------------------------------|

#### Особенности

- ✓ Свободная продажа
- ✓ Домофон, кодовая дверь, консьерж
- ✓ Вид на парк, на лес
- ✓ Во дворе, подземная
- ✓ Детская площадка, спортивная площадка
- ✓ Школа, парк, детский сад, фитнес, торговый центр

## Аналог 2

### Описание

Продам видовую 3-х комнатную квартиру 100 кв.м (с лоджией) с евроремонтом, мебелью и техникой. Просторная кухня-гостиная 38,9 кв.м, две комнаты 13,7 и 17,9 кв.м, лоджия-кабинет 5 кв.м, гостевой санузел с душевой кабиной, ванная комната, гардеробная, квадратный холл. Высота потолков 3.1 м. Квартира оснащена всей необходимой мебелью и бытовой техникой, которые остаются покупателю. Евроремонт сделан из высококачественных материалов: пластиковые окна, фарфоровый кафель, паркетная доска, межкомнатные двери, натяжные потолки, система освещения, текстиль, теплые полы, сантехника, батареи.

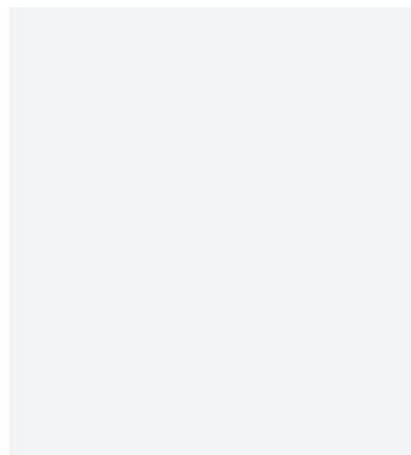
Впечатляющие виды из окон на Парк Победы, с салотами из 4 точек Москвы, Матвеевский лес, МГУ, ММДЦ "Москва-Сити".

Кирпично-монолитный дом бизнес-класса 2013 года постройки расположен в зеленой зоне района Очаково-Матвеевское, в престижном Западном округе Москвы. Круглосуточное видеонаблюдение дома и придомовой территории, оперативная УК, консьерж-служба, свободная парковка у дома, детская площадка. Прямой доступ в подземный двухуровневый паркинг на лифте из подъезда.

Транспортная доступность до станций метро Минская, Славянский бульвар, Раменки, станции БКЛ Аминьевская и ж/д станции Матвеевская. До центра города на авто - 15 минут.

Инфраструктура района: ТЦ, фитнес-клубы, салоны красоты, супермаркеты, кафе и рестораны, Montessori School, Новая Школа, детские сады, МГУ, природный заказник "Долина реки Сетуны" с Мосфильмовским прудом, оборудованными детскими и спортивными площадками, теннисным кортом и беседками для барбекю.

Документы готовы. Чистая срочная продажа. Оперативный показ. Звоните!



Аналог 3

### Продаётся 2-комнатная квартира, 101 м<sup>2</sup>

20 дней назад 84

Москва, улица Пырцева, 9к2 [На карте](#)

Парк Победы, 1 км (13 мин.) Парк Победы, 1 км (15 мин.)

[Смотреть на ипотеку 0,3%](#)

**39 490 000 Р**  
390 990 Р/м<sup>2</sup>  
В ипотеку от 13,9%



[←](#) [→](#)



|                                     |                                    |                                    |                         |                              |
|-------------------------------------|------------------------------------|------------------------------------|-------------------------|------------------------------|
| <b>101 м<sup>2</sup></b><br>Площадь | <b>50.7 м<sup>2</sup></b><br>Жилая | <b>14.3 м<sup>2</sup></b><br>Кухня | <b>15 из 23</b><br>Этаж | <b>2006</b><br>Год постройки |
|-------------------------------------|------------------------------------|------------------------------------|-------------------------|------------------------------|

**Особенности**

- ✓ Вид во двор, на улицу
- ✓ Подземная

Homeapp 

 **Людмила Шевцова** ✓  
9 объявлений  
На Домклик 1 год 3 мес.

**Звоните продавцу.**  
Номер защищён от СМС

**+7 (903) 200-74-16**

[Купить в ипотеку](#)

Купите этот объект недвижимости в ипотеку, не выходя из дома

[Как работает сервис?](#)

[Рассчитать ипотеку](#)

## Аналог 3

### Описание

Номер лота: 20836. Предлагается 2-комнатная квартира площадью 101 м<sup>2</sup> с авторским ремонтом, на 15 этаже 23-этажного монолитного дома. Квартира разграничена на общую и частную зоны. Общая зона включает прихожую, гостиную с кухней, гостевым санузлом и гардеробной. В частной части расположены спальня, гардеробная, ванная. В санузлах и на кухне - умный теплый пол. Бойлер, 2 кондиционера. Организована многоканальная музыкальная система с центральным управлением. Домашний кинотеатр. Кухня укомплектована итальянской мебелью, индукционной плитой, духовым шкафом, микроволновой печью, посудомоечной машиной, фильтром для воды и холодильником. Есть отдельная комната для хранения вещей и гардеробная комната. В шаговой доступности от дома - природный заказник «Долина реки Сетунь».

### Инфраструктура:

Дом выстроен в районе Раменки, который благодаря удачному расположению в ЗАО, высокой транспортной доступности, хорошей экологии и развитой инфраструктуре считается одним из самых комфортных для проживания районов столицы. Значительную часть его площади занимает крупный лесной массив — Ботанический сад МГУ и лесопарковая зона Воробьевых гор. Помимо большого числа детских садов, школ, поликлиник и больниц здесь работают множество магазинов, торговые центры, фитнес-клубы, салоны красоты, службы сервиса, кафе и рестораны. В шаговой доступности от дома находится природный заказник «Долина реки Сетунь».

На общественном транспорте дорога до станций метро «Парк Победы», «Киевская» и «Кутузовская» занимает 10 минут.

Оперативный показ. Есть 3D презентация квартиры.

### Документы:

Договор купли-продажи от 2015 года. 1 взрослый собственник.

[Как работает сервис?](#)

[Рассчитать ипотеку](#)

Аналог 4

### Продаётся 2-комнатная квартира, 85.6 м<sup>2</sup>

11 дней назад 74

Москва, улица Улофа Пальме, 1 [На карте](#)

3,1 из 5 — рейтинг дома • [0 отзывов о доме](#)

[Ссуды на ипотеку 0,3%](#)

**36 000 000 Р**  
420 560 Р/м<sup>2</sup>  
В ипотеку от 13,9%



Домклик 10/26

85.6 м<sup>2</sup> Площадь | 15 м<sup>2</sup> Кухня | 2 из 22 Этаж

#### Описание

2-комнатная квартира в "Доме Депутатов" на Улофа Пальме!  
Ремонт из высококачественных материалов, не требует вложений, можно заселять и жить  
Прямая продажа, прозрачная история квартиры  
Возможность приобрести м/м в подземном паркинге  
Звоните, с удовольствием расскажем подробнее!

РИШЕС

 **Ирина Шальгина** ✓  
70 объявлений  
На Домклик 3 года 4 мес.

Звоните продавцу.  
Номер защищён от СМС

**+7 (903) 127-86-96**

[Купить в ипотеку](#)

Купите этот объект недвижимости в ипотеку, не выходя из дома

[Как работает сервис?](#)

[Рассчитать ипотеку](#)