



*Аудит, оценка, консультации*

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

## **ОТЧЕТ №12ДП-ЛТ/Т-19/О**

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

**Дата проведения оценки: 17 октября 2019 г.**

**Дата составления отчета: 17 октября 2019 г.**

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

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

**Москва 2019 год**



Аудит, оценка, консультации

ООО АУДИТОРСКО - ОЦЕНОЧНАЯ КОМПАНИЯ «ЛТ КОНСАЛТ»

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

В соответствии с Дополнительным соглашением № 12 от 16 октября 2019 г., к Договору № ЛТ/Т-16/О на оказание услуг по оценке от 29 декабря 2016 г., ООО Аудиторско – оценочная компания «ЛТ консалт», произвело оценку справедливой (рыночной) стоимости объекта недвижимости, расположенного по адресу: РФ, г. Москва, Самаркандский бульв., квартал 137а, корп. 1, кв.75.

ОТЧЕТ №12ДП-ЛТ/Т-19/О

Дата проведения оценки: 17 октября 2019 г.

Дата составления отчета: 17 октября 2019 г.

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

Гражданская (профессиональная) ответственность специалиста-оценщика застрахована в САО «ВСК» на сумму 5 млн. рублей. Договор страхования № 190A1B40R0319 от 29 января 2019 г. Срок страхования с 20 февраля 2019 г – 19 февраля 2020 г.

Table with 4 columns: Object, Area (sq.m), Cadastral number, and Fair (market) value (rub., excl. VAT). Row 1: Apartment, 38.7 sq.m, 77:04:0002011:6926, 7 105 000,00.

Оценка выполнена в соответствии с Федеральным законом «Об оценочной деятельности в РФ» № 135-ФЗ от 29.07.1998 г. и Федеральными стандартами оценки (ФСО №1, №2, №3 и №7), и стандартами и правилами оценочной деятельности «СМАО» и Международными стандартами оценки (МСО 2, 3.2; МР 3,3.1.).

Понятие «справедливой стоимости» в соответствии с МСО 2,3.2; МР 3,3.1.

Настоящий Отчет представляет собой единое целое. Исследования и анализ, приведенные в Отчете, были проведены на основании информации Заказчика оценки о наличии и состоянии объекта на дату оценки. Развернутая характеристика объекта оценки представлена в отчете. Отдельные части отчета не могут трактоваться самостоятельно, а только в связи с полным текстом Отчета, принимая во внимание все содержащиеся там допущения и ограничения.

Генеральный директор
ООО Аудиторско – оценочная компания «ЛТ консалт»

17 октября 2019 г.



Дабзин А.Ф.

## СОДЕРЖАНИЕ

<b>1. Введение.....</b>	<b>4</b>
1.1 Основные факты и выводы .....	4
1.2 Задание на оценку.....	4
1.3 Дополнительные ограничения и специальные допущения результата оценки .....	7
1.4 Заявление Оценщика .....	8
<b>2. МЕТОДИКА ОЦЕНКИ .....</b>	<b>8</b>
2.1. Объем и этапы исследования.....	8
2.2. Используемая терминология .....	9
<b>3. ОПИСАНИЕ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ .....</b>	<b>11</b>
3.1. Перечень документов, используемых Оценщиком и устанавливающих количественные и качественные характеристики объекта оценки.....	11
3.2. Количественные и качественные характеристики объекта оценки.....	11
3.3. Оцениваемые права .....	12
3.4. Анализ местоположения .....	12
3.5. Классификация объекта оценки .....	13
<b>4. АНАЛИЗ РЫНОЧНОЙ СИТУАЦИИ.....</b>	<b>13</b>
4.1. Макроэкономические показатели экономики России.....	13
4.2. Рынок жилой недвижимости г. Москвы.....	18
4.3. Индикаторы рынка вторичной жилой недвижимости района Выхино-Жулебино.....	22
4.4. Анализ ценообразующих факторов на рынке жилой недвижимости (квартир) ..	23
4.5. Выводы по анализу рыночной ситуации.....	24
<b>5. АНАЛИЗ НАИБОЛЕЕ ЭФФЕКТИВНОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ.....</b>	<b>25</b>
<b>6. ВЫБОР ПОДХОДОВ И МЕТОДОВ ОЦЕНКИ .....</b>	<b>25</b>
6.1. Подходы к оценке объекта недвижимости.....	25
6.2. Выбор подходов и методов оценки объекта оценки .....	28
<b>7. СРАВНИТЕЛЬНЫЙ ПОДХОД .....</b>	<b>29</b>
7.1. Выбор единиц сравнения .....	29
7.2. Подбор аналогов для расчета рыночной стоимости объекта оценки.....	29
7.3. Расчёт рыночной стоимости объекта оценки в рамках сравнительного подхода	30
7.4. Обоснование внесённых корректировок в единицы сравнения объектов-аналогов	34
<b>8. СОГЛАСОВАНИЕ РЕЗУЛЬТАТОВ И ОПРЕДЕЛЕНИЕ ИТОГОВОЙ ВЕЛИЧИНЫ СПРАВЕДЛИВОЙ (РЫНОЧНОЙ) СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ. ....</b>	<b>39</b>
<b>9. СПИСОК ИСПОЛЬЗОВАННОЙ ЛИТЕРАТУРЫ И ИСТОЧНИКОВ ИНФОРМАЦИИ .....</b>	<b>40</b>
<b>ПРИЛОЖЕНИЕ 1.....</b>	<b>41</b>
<b>ПРИЛОЖЕНИЕ 2.....</b>	<b>46</b>
<b>ПРИЛОЖЕНИЕ 3.....</b>	<b>52</b>

## 1. Введение

### 1.1 Основные факты и выводы

<b>Основание для проведения оценщиком оценки объекта оценки:</b>	Дополнительное соглашение № 12 от 16 октября 2019 г., к Договору № ЛТ/Т-16/О на оказание услуг по оценке от 29 декабря 2016 г.
<b>Общая информация, идентифицирующая объект оценки:</b>	Квартира, назначение: жилое, общая площадь 38,7 кв.м., этаж 20, адрес (местонахождение) объекта: г. Москва, Самаркандский бульв. квартал 137а, корп. 1, кв.75
<b>Результаты последней переоценки (округлённо, без НДС, руб.)</b>	7 097 000,00
<b>Результаты, полученные при применении (округлённо, без НДС, руб.):</b>	
<b>Затратного подхода</b>	не применялся
<b>Доходного подхода</b>	не применялся
<b>Сравнительного подхода</b>	7 105 000,00
<b>Итоговая величина справедливой (рыночной) стоимости (округлённо, без НДС), руб.</b>	7 105 000,00
<b>Ограничения и пределы применения полученной итоговой стоимости</b>	Учет имущества на балансе ЗПИФ недвижимости «Тополь»

### 1.2 Задание на оценку

<b>Основание для проведения оценки:</b>	Дополнительное соглашение № 12 от 16 октября 2019 г., к Договору № ЛТ/Т-16/О на оказание услуг по оценке от 29 декабря 2016 г.
<b>Объект оценки</b>	Квартира, назначение: жилое, общая площадь 38,7 кв.м., этаж 20, адрес (местонахождение) объекта: г. Москва, Самаркандский бульв. квартал 137а, корп. 1, кв.75
<b>Права, учитываемые при оценке объекта оценки, ограничения (обременения) этих прав, в том числе в отношении каждой из частей объекта оценки:</b>	Общая долевая собственность.  Субъект права: Владельцы инвестиционных паев ЗПИФ недвижимости «Тополь», данные о которых устанавливаются на основании данных лицевых счетов владельцев инвестиционных паев в реестре владельцев инвестиционных паев и счетов депо владельцев инвестиционных паев.  Доверительное управление
<b>Цель оценки:</b>	Определение справедливой (рыночной) стоимости
<b>Назначение оценки (Предполагаемое использование):</b>	Учет имущества на балансе ЗПИФ недвижимости «Тополь»
<b>Вид определяемой стоимости:</b>	Справедливая (рыночная) стоимость
<b>Дата проведения оценки:</b>	17 октября 2019 года
<b>Период проведения оценки:</b>	16-17 октября 2019 года
<b>Дата составления отчета:</b>	17 октября 2019 года

Вид отчета	Полный письменный отчет
<b>Дополнительные требования к заданию на оценку:</b>	
<p><b>Допущения, на которых должна основываться оценка:</b></p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Стоимость объекта оценки должна быть приведена с учетом приходящейся на него доли стоимости всех неотделимых улучшений, таких как внутренняя отделка помещений, инженерные коммуникации и оборудование, необходимое для эксплуатации объекта и т.п.</li> <li>• Мнение Оценщика относительно рекомендованной справедливой (рыночной) стоимости объекта оценки действительно только на дату оценки. Оценщик не принимает на себя ответственности за изменение экономических, юридических и иных факторов, которые могут возникнуть после даты оценки и повлиять на рыночную ситуацию, а, следовательно, и на рыночную стоимость объекта оценки.</li> <li>• Суждение о возможных границах интервала, в котором находится стоимость объекта, не приводится.</li> <li>• Обременения в виде доверительного управления не оказывают существенного влияния на величину рыночной стоимости объекта оценки. Оценка объекта недвижимости проводится исходя из предположения об отсутствии прочих имущественных прав третьих лиц в отношении оцениваемого объекта недвижимости, ограничений (обременений), а также экологического загрязнения.</li> <li>• В процессе проведения работ по определению стоимости объекта оценки Оценщик исходил из условия достоверности предоставленной Заказчиком информации, в разделе «Перечень использованных при проведении оценки объекта оценки документов», характеризующей количественные и качественные характеристики объекта оценки и элементов, входящих в состав объекта оценки, которые имеют специфику, влияющую на результаты оценки объекта оценки.</li> <li>• При использовании «Оценщиком» информации, полученной из сторонних источников, Оценщик исходил из принципов достаточности и достоверности используемой информации. Тем не менее, Оценщик не может гарантировать их абсолютную точность, поэтому приводит ссылки на источники информации.</li> <li>• При проведении оценки предполагалось отсутствие дефектов или скрытых фактов по объекту оценки, элементов, входящих в состав объекта оценки, которые имеют специфику, влияющую на результаты оценки объекта оценки, и которые Оценщик не мог знать в период проведения оценки.</li> <li>• Специалисты «Исполнителя» не проводили никаких измерительных работ на местности с применением специального оборудования и инструмента и не принимает на себя ответственность за таковые.</li> <li>• Первичные документы, предоставленные «Заказчиком» в электронном виде и на бумажном носителе и устанавливающие качественные и количественные характеристики объекта оценки, элементов, входящих в состав объекта оценки, хранятся в архиве «Исполнителя» и могут быть предоставлены заинтересованным лицам только с разрешения «Заказчика».</li> <li>• Все расчеты по объектам оценки и итоговые значения, а также цены аналогов приведены (очищены) от учета НДС.</li> <li>• Все расчеты стоимости объекта оценки произведены с использованием расчётных таблиц «Excel» с учётом значительного количества знаков после запятой. Для округления результатов была использована встроенная функция «ОКРУГЛ». При пересчете указанных в тексте Отчёта данных, результаты расчёта могут отличаться от приведённых результатов в тексте Отчёта. Точность полученного в результате вычисления результата определяется погрешностью вычислений. Данная погрешность не оказывает существенного влияния на итоговые результаты оценки.</li> <li>• С учётом сложившейся ситуации на рынке и опыта «Исполнителем»,</li> </ul>

	<p>максимально используется информация, приведённая в объявлениях о продаже (или аренде) объекта с учётом следующих допущений:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- характеристики, являющиеся преимуществом/недостатком объекта, представленных на рынке, как правило, всегда приводятся в тексте объявления. Поэтому в рамках настоящего исследования считалось, что если информация не представлена в объявлении, то объект-аналог обладает типичными (стандартными) для соответствующего сегмента рынка характеристиками (если не указаны причины, почему специалист «Исполнителя» считает иначе).</li> <li>• Кроме оговоренных выше общих допущений в тексте настоящего отчета оговорены специальные допущения, которые использовались «Исполнителем» при проведении расчетов стоимости.</li> <li>• Специалист Оценщик и «Исполнитель» по настоящему Дополнительному соглашению независимы в соответствии с требованиями ст. 16 Федерального закона от 29.07.1998 N 135-ФЗ. «Об оценочной деятельности в Российской Федерации».</li> </ul>
<b>Применяемые стандарты оценки и законодательство</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Федеральный закон «Об оценочной деятельности в РФ» № 135-ФЗ от 29.07.1998 г.</li> <li>• Федеральные стандарты оценки ФСО №1, №2, №3 и №7.</li> <li>• стандарты и правила «СМАО».</li> <li>• Международные стандарты оценки (МСО 2, 3.2; МР 3,3.1.)</li> <li>• (IFRS) 13 «Оценка справедливой стоимости»</li> </ul>
<b>Характеристики объекта оценки и его оцениваемых частей или ссылки на доступные для оценщика документы, содержащие такие характеристики:</b>	<p>Квартира, назначение: жилое, общая площадь 38,7 кв.м., этаж 20, адрес (местонахождение) объекта: г. Москва, Самаркандский бульв., квартал 137а, корп. 1, кв.75</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Выписка из ЕГРН.</li> <li>• Кадастровый паспорт.</li> </ul>

**Табл. 1 Сведения о Заказчике оценки**

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

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

<b>Наименование:</b>	ООО Аудиторско – оценочная компания «ЛТ консалт».
<b>Место нахождения: Юридический адрес Контакты.</b>	115516, г. Москва, ул. Севанская, д.23, оф. 31 т. 8 (903) 549 97 95, <a href="http://ltconsult.ru">http://ltconsult.ru</a> <a href="mailto:ocenka@ltconsult.ru">ocenka@ltconsult.ru</a>
<b>Государственная регистрация:</b>	ОГРН 1097746776137 от 04 декабря 2009 года.
<b>Банковские реквизиты:</b>	р/с № 40702810438110013226 Сбербанк России, ПАО г. Москва к/с № 30101810400000000225, БИК 044525225 ИНН 7724728848 / КПП 772401001

<p><b>Дополнительная гражданская ответственность юридического лица</b></p>	<p>Дополнительная гражданская ответственность юридического лица застрахована в страховой компании АО «АльфаСтрахование» на сумму 5 млн. рублей. Договор страхования № 0341R/776/00002/19 от 22.01.2019 г. Срок страхования с 23 января 2019 г - 23 января 2020 г.</p>
<p><b>Саморегулируемая организация оценщиков:</b></p>	<p>Саморегулируемая межрегиональная ассоциация оценщиков («СМАО») расположено по адресу: 127422, г. Москва, ул. Тимирязевская, д.1 телефоны/факс: +7 (495) 604-41-69, 604-41-70</p>
<p><b>Оценщик 1 категории.</b> <b>Токарев Павел Викторович</b></p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Диплом о профессиональной переподготовке по программе «Оценка стоимости предприятия (бизнеса)» Института профессиональной оценки от 28.04.2004 г., серия ПП № 718451, рег. № 146/2004.</li> <li>• Член «Саморегулируемой межрегиональной ассоциации специалистов-оценщиков» («СМАО») – рег. № 588, согласно Свидетельству № 588 от 07.08.2007 г.</li> <li>• Квалификационный аттестат в области оценочной деятельности по направлению «Оценка недвижимости» Серия №007633-1 от 29 марта 2018 года. Номер бланка 004675-КА1.</li> <li>• Стаж работы оценщика – с 2002 г. Трудовой договор с ООО Аудиторско – оценочная компания «ЛТ консалт».</li> <li>• Гражданская (профессиональная) ответственность специалиста-оценщика застрахована в САО «ВСК» на сумму 5 млн. рублей.</li> <li>• Договор страхования № 190A1B40R0319 от 29 января 2019 г. Срок страхования с 20 февраля 2019 г – 19 февраля 2020 г.</li> </ul>
<p><b>Контактная информация</b></p>	<p>Почтовый адрес и место нахождения Оценщика: 117342, г. Москва, ул. Профсоюзная, д. 73, кв. 37 Номер контактного телефона: +7 (903) 549 97 95 Адрес электронной почты: <a href="mailto:ocenka@ltconsult.ru">ocenka@ltconsult.ru</a></p>
<p><b>Информация обо всех привлеченных к проведению оценки и подготовке отчета организациях и специалистах</b></p>	<p>Для подготовки настоящего Отчета об оценке кроме лиц, подписавших данный Отчет, иные штатные сотрудники организации, а также сторонние специалисты не привлекались</p>

### 1.3 Дополнительные ограничения и специальные допущения результата оценки

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

- Совершение сделки с объектом оценки не является необходимым условием для установления его стоимости.
- Отчет об оценке содержит профессиональное мнение Оценщика относительно справедливой (рыночной) стоимости объекта оценки и не является гарантией того, что объект будет продан на свободном рынке по цене равной стоимости объекта, указанной в данном отчете.
- Настоящий отчет достоверен лишь в полном объеме и лишь в указанных в нем целях и задачах, с учетом оговоренных как в этом разделе, так и по тексту отчета ограничений и допущений, использованных при расчете стоимости. Публикация отчета в целом или отдельных его частей, а также любые ссылки на него, или содержащиеся в нем показатели, или на имена и профессиональную принадлежность Оценщика возможна только с письменного разрешения Заказчика и Оценщика относительно формы и контекста публикации.

- Объект оценки не был осмотрен Оценщиком по причине отсутствия доступа. Расчёт стоимости производился из предположения о том, что квартира в хорошем состоянии с простым ремонтом.
- Понятие «справедливой стоимости» принято в соответствии с МСО 2,3.2; МР 3,3.1. В настоящем отчете понятие «рыночная стоимость» следует понимать идентично «справедливой стоимости».

#### 1.4 Заявление Оценщика

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

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

## 2. МЕТОДИКА ОЦЕНКИ

### 2.1. Объем и этапы исследования

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

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

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

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

- физические характеристики и техническое состояние объекта оценки;
- продажи подобных объектов недвижимости;
- стоимость аренды аналогичных помещений;
- величина эксплуатационных затрат, отчислений на текущий ремонт,

величине страховых платежей, затрат на управление и других показателей, необходимых для произведения расчетов по оценке рыночной стоимости.

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

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

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

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

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

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

## **2.2. Используемая терминология**

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

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

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

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

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

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

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

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

*Итоговая величина стоимости* - стоимость объекта оценки, рассчитанная при использовании подходов к оценке и обоснованного оценщиком согласования (обобщения)

результатов, полученных в рамках применения различных подходов к оценке.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Она может рассчитываться на базе стоимости воспроизводства или стоимости замещения.

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

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

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

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

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

*Рыночная стоимость* – наиболее вероятная цена, по которой объект оценки может быть отчужден на открытом рынке в условиях конкуренции, когда стороны сделки действуют разумно,

располагая всей необходимой информацией, а на величине цены сделки не отражаются какие-либо чрезвычайные обстоятельства, то есть когда:

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

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

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

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

### **3. ОПИСАНИЕ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ**

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

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

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

Все вышеперечисленные документы приведены в Приложении 2.

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

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

Информация о количественных и качественных характеристиках объекта оценки

---

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

предоставлена в таблице далее.

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

Наименование	Описание
Адрес объекта оценки	г. Москва, Самаркандский б-р, квартал 137А, корп. 1, кв.75
Кадастровый номер	77:04:0002011:6926
Кадастровая стоимость <sup>2</sup> , руб.	6 029 435,62
Обременения	Доверительное управление
Функциональное назначение	Жилое
Состояние объекта оценки	Простая отделка
Площадь объекта оценки, кв.м.	38,7
Расположение в здании (этаж)	20
Санузел	Раздельный
Телефон	Телефонная линия ГТС в здании имеется.
Интернет, телевидение, Лифт	Имеется.
Техническое состояние	Хорошее
<b>Описание здания, в котором расположен объект оценки</b>	
Год постройки здания	1997
Этажность здания	22
Количество квартир	168
Подъездов	2
Материал стен	панель
Принадлежность к памятникам архитектуры	Нет
Группа капитальности	1
Количество лифтов в подъезде:	два
Тип дверей:	металлическая входная дверь
Электропроводка:	алюминиевая
Трубы:	металлические
Пожарная безопасность:	пожарная сигнализация
Благоустройство придомовой территории	прогулочная зона, цветники, детская площадка

### 3.3. Оцениваемые права

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

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

### 3.4. Анализ местоположения

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

Объект расположен в жилом 22-этажном доме.

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

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

<sup>2</sup> По данным <http://pkk5.rosreestr.ru> по состоянию на 01.01.2016 года

Транспортная инфраструктура района объекта оценки развита очень хорошо.

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

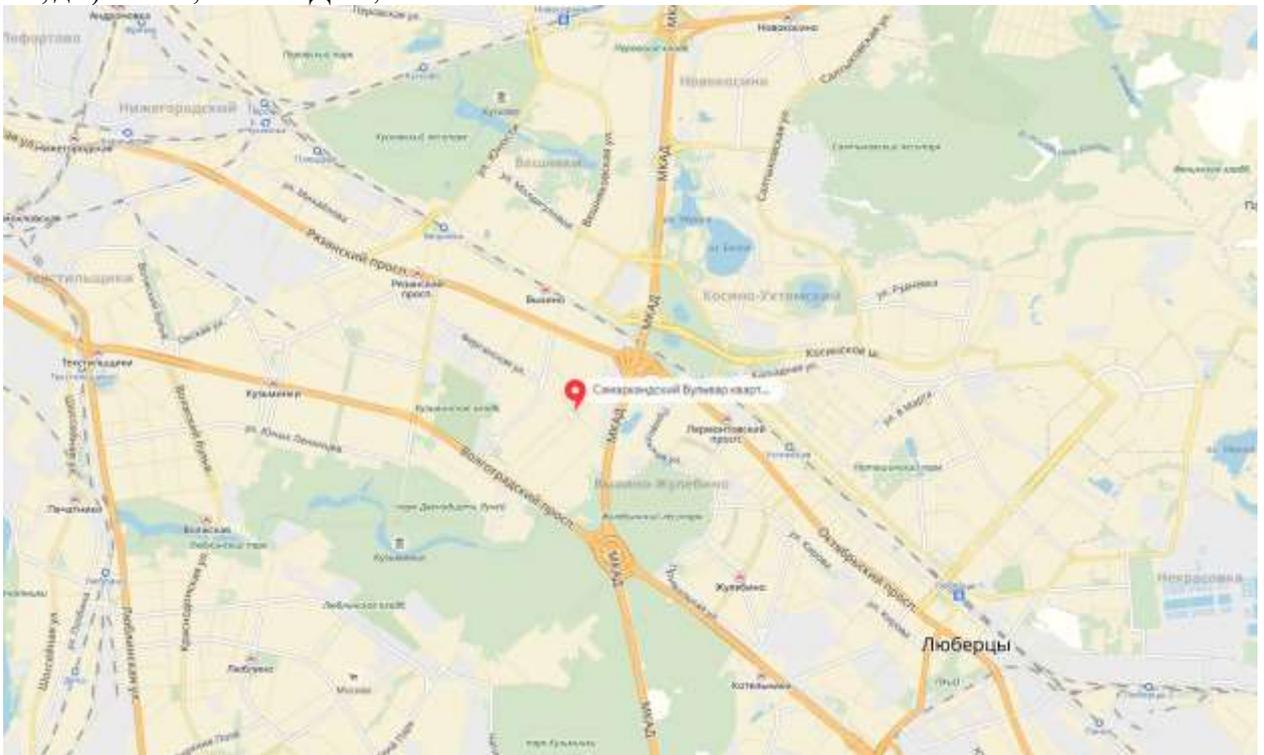


Рис.1 Расположение объекта оценки.

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

### 3.5. Классификация объекта оценки

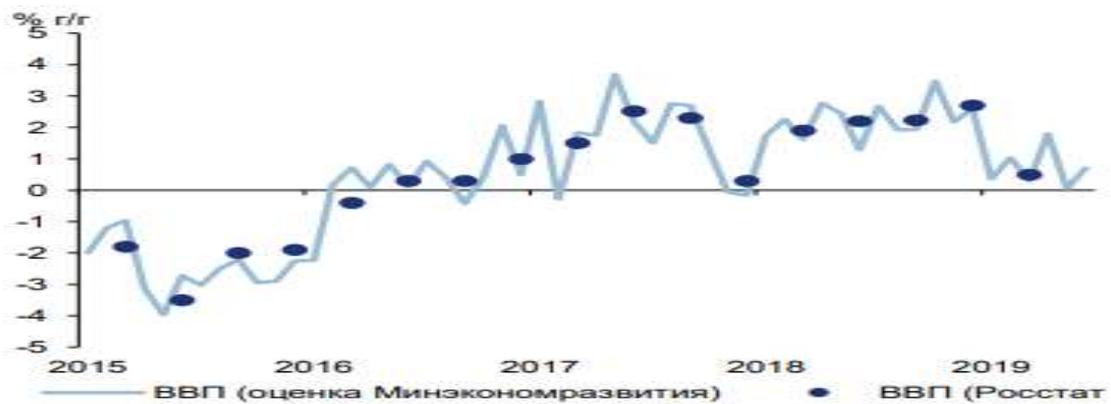
Объект оценки представляет собой жилое помещение (квартира) в жилом доме класса «улучшенный эконом» (Согласно представленной в настоящем Отчёте классификации объекта жилой недвижимости).

## 4. АНАЛИЗ РЫНОЧНОЙ СИТУАЦИИ

### 4.1. Макроэкономические показатели экономики России

**Итоги I полугодия 2019 года.**<sup>3</sup> По оценке Минэкономразвития России, во 2кв19 ВВП продолжил демонстрировать слабую динамику – 0,8 % г/г (после 0,5 % г/г в январе–марте). Рост ВВП по итогам первого полугодия оценивается на уровне 0,7 % г/г.

<sup>3</sup> Источник: [http://economy.gov.ru/wps/wcm/connect/250f3244-2e28-4b48-820f-81baaeec2059/190717\\_.pdf?MOD=AJPERES&CACHEID=250f3244-2e28-4b48-820f-81baaeec2059](http://economy.gov.ru/wps/wcm/connect/250f3244-2e28-4b48-820f-81baaeec2059/190717_.pdf?MOD=AJPERES&CACHEID=250f3244-2e28-4b48-820f-81baaeec2059)



Источник: Росстат, расчеты Минэкономразвития России.

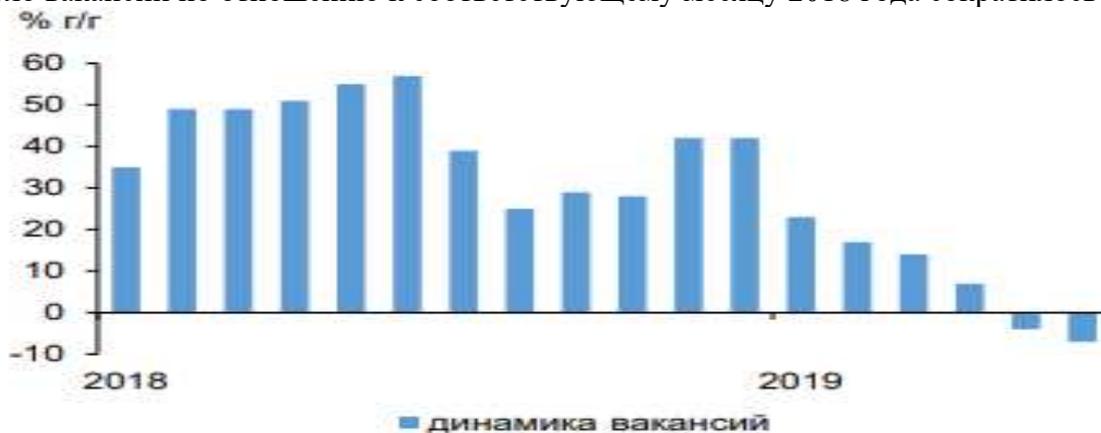
Рис. 2 Динамика ВВП

Как и в 1кв19, основной положительный вклад в прирост ВВП в апреле–июне внесли промышленные виды деятельности (в общей сложности 0,8 п.п.), в то время как вклады других базовых отраслей (торговля, строительство, транспорт) были околонулевыми. В целом такая ситуация свидетельствует о низком уровне совокупного спроса в экономике.

Наряду с экономической статистикой Росстата, слабость совокупного спроса в последние месяцы подтверждается следующими тенденциями:

1) Резкое замедление инфляции. По оценке Минэкономразвития России, темпы роста потребительских цен по состоянию на 15 июля снизились до 4,5 % г/г (по сравнению с мартовским пиком 5,3 % г/г).

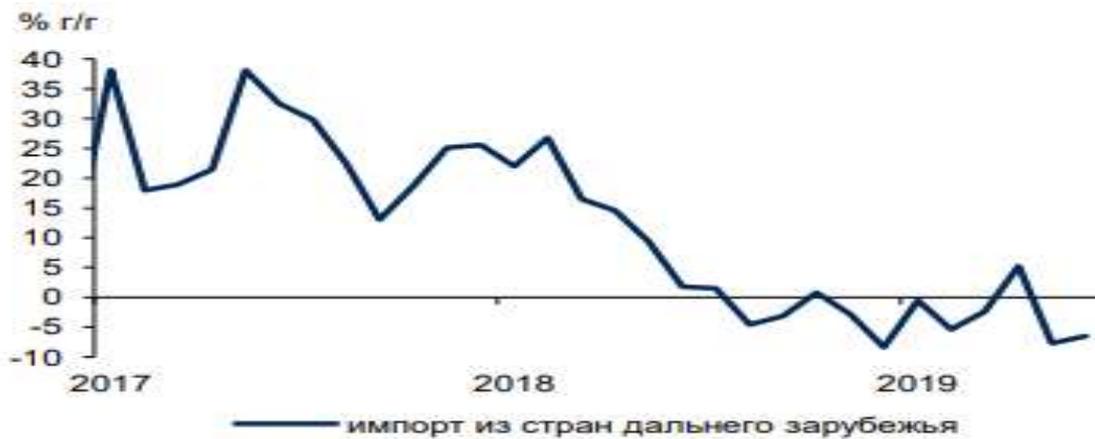
2) Снижение числа вакансий на рынке труда. По данным портала HeadHunter, в июне число вакансий по отношению к соответствующему месяцу 2018 года сократилось на 7 %.



Источник: HeadHunter, расчеты Минэкономразвития России.

Рис. 3 Динамика числа вакансий на рынке труда

3) Падение объемов импорта при значительном реальном укреплении рубля. Импорт товаров из стран дальнего зарубежья в июне сократился на 6,5 % г/г, несмотря на укрепление реального эффективного курса рубля на 5,8 % в январе–июне текущего года.



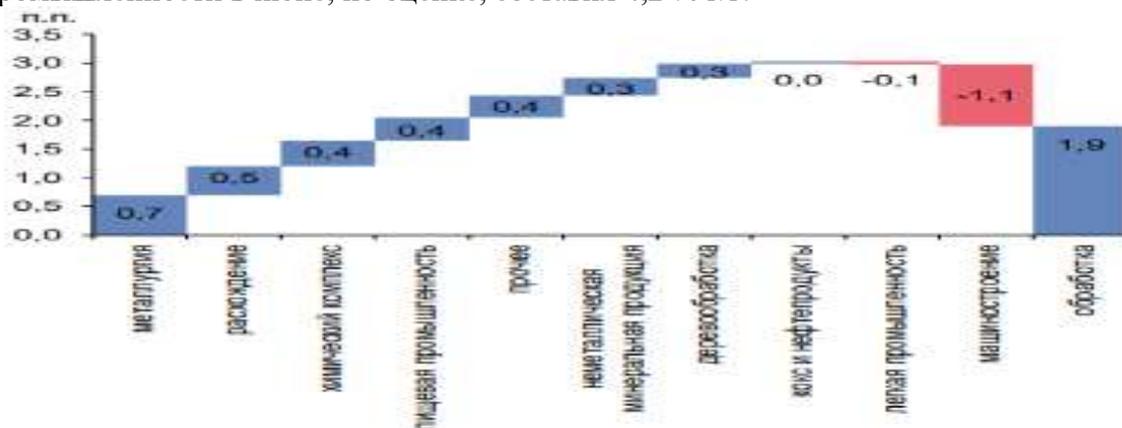
Источник: ФТС России, расчеты Минэкономразвития России.

Рис. 4 Динамика объёмов импорта

В июне темп роста ВВП, по оценке Минэкономразвития России, составил 0,7 % г/г (после 0,1 % г/г в мае). Основной вклад в улучшение динамики ВВП в июне по сравнению с предшествующим месяцем внесло ускорение роста промышленного производства (до 3,3 % г/г после 0,9 % г/г в мае).

В июне продолжилось замедление роста добычи полезных ископаемых (до 2,3 % г/г после 2,8 % г/г в мае). В условиях действия соглашения ОПЕК+ темп роста добычи нефти в июне сохранился на уровне предыдущего месяца (1,0 % г/г). Ухудшение динамики наблюдалось по естественному природному газу и углю. В то же время производство сжиженного природного газа продолжило расти двузначными темпами (58,2 % г/г в июне).

В июне рост выпуска обрабатывающих производств ускорился до 3,4 % г/г (после падения на 1,0 % г/г в мае). Негативное действие календарного фактора на динамику обрабатывающих отраслей в июне сохранилось, однако было менее выраженным, чем месяцем ранее (в июне и мае было соответственно на 1 и 2 рабочих дня меньше, чем в аналогичные месяцы 2018 года). Без учета календарного фактора рост обрабатывающей промышленности в июне, по оценке, составил 4,2 % г/г.



Источник: Росстат, расчеты Минэкономразвития России.

Рис. 5 Динамика обрабатывающих отраслей в январе-июне 2019 года

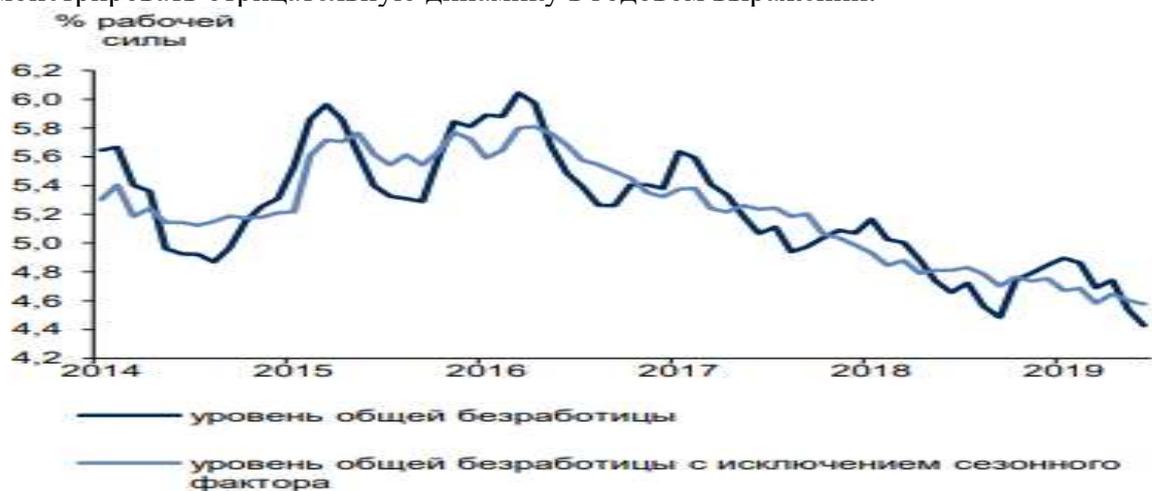
Ускорение роста обрабатывающей промышленности было обеспечено улучшением динамики металлургического производства (на 13,4 % г/г в июне) и машиностроения. После майского спада вернулся к росту химический комплекс (3,1 % г/г в июне). Вместе с тем в июне продолжилось ухудшение динамики в таких основополагающих несырьевых

отраслях, как пищевая промышленность (-1,9 % г/г), деревообработка (0,9 % г/г) и производство стройматериалов и другой неметаллической минеральной продукции (1,7% г/г).

Медианный темп прироста в обрабатывающей промышленности с коррекцией на календарный фактор в июне составил 1,0 % г/г после 0,9 % г/г в мае.

В других базовых отраслях – строительстве, торговле, транспортном комплексе – в июне сохранялись низкие темпы роста. Розничный товароборот в июне, как и в мае, увеличился на 1,4 % г/г. Годовые темпы роста объема строительных работ в июне шестой месяц подряд сохранялись на околонулевом уровне. Рост грузооборота транспорта продолжил замедление – до 0,3 % г/г в июне после 0,9 % г/г в мае.

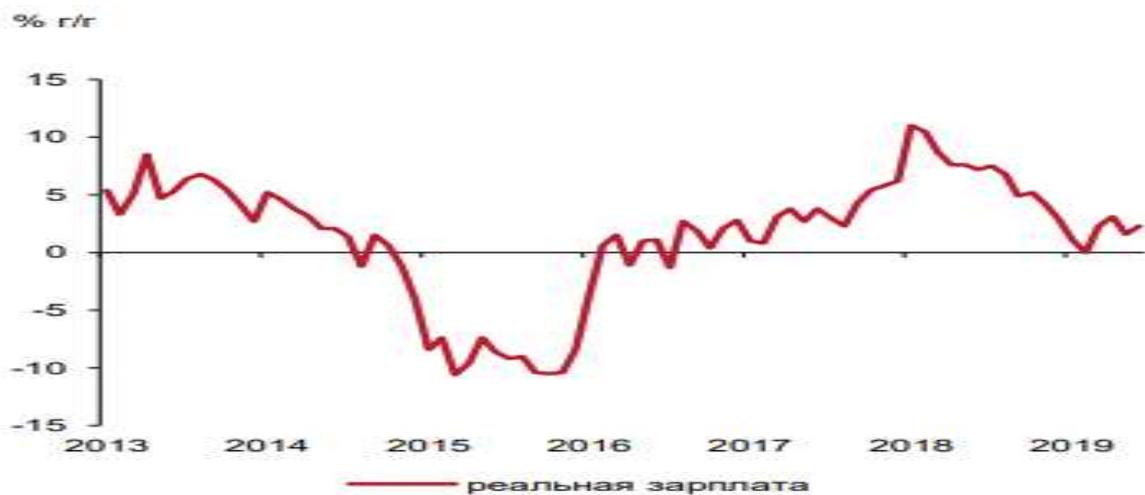
Уровень безработицы в июне сохранился на исторически минимальном уровне 4,6 % SA (с коррекцией на сезонность). По предварительным данным Росстата, численность безработных (с исключением сезонности) снизилась на 15,8 тыс. человек (-0,5 % м/м SA), в то время как численность занятого населения с исключением сезонного фактора в июне увеличилась на 131,0 тыс. человек (+0,2 % м/м SA) после трех месяцев отрицательной помесечной динамики. В результате численность рабочей силы в июне показала небольшой прирост по отношению к предыдущему месяцу, однако продолжила демонстрировать отрицательную динамику в годовом выражении.



Источник: Росстат, расчеты Минэкономразвития России.

Рис. 6 Динамика уровня безработицы

Реальные заработные платы в мае и, по предварительной оценке, в июне продолжили демонстрировать позитивную динамику. Отчетные данные по заработным платам за май (1,6 % г/г) оказались ниже июньской оценки Росстата. При этом в июне, по предварительной оценке, рост заработных плат ускорился до 2,3 % г/г в реальном выражении, а в целом за 2кв19 рост показателя также составил 2,3 % г/г (по сравнению с 1,3 % г/г в 1кв19).



Источник: Росстат, расчеты Минэкономразвития России.  
Июнь 2019 г. — оценка Росстата

Рис. 7 Динамика реальных заработных плат

Ускорение роста заработных плат во 2кв19 внесло положительный вклад в динамику реальных доходов населения, которые в апреле–июне, по предварительным данным, выросли на 0,5 % г/г после падения на 1,5 % г/г в 1кв19. Снижение реальных располагаемых доходов во 2кв19 замедлилось до -0,2 % г/г по сравнению с -2,5 % г/г в январе–марте. При положительной динамике реальных заработных плат и социальных трансфертов остальные компоненты доходов (доходы от предпринимательской деятельности, доходы от собственности и ненаблюдаемые доходы), по оценке Минэкономразвития России, в реальном выражении снизились.

Негативный вклад в динамику реальных располагаемых доходов в апреле–июне, как и в 1кв19, внес рост обязательных платежей, в первую очередь процентов, уплаченных по кредитам. Вклад данного компонента во 2кв19, по оценке Минэкономразвития России, составил -0,7 п.п. Рост реальных располагаемых доходов населения без учета процентов по кредитам в апреле–июне оценивается на уровне 0,5 % г/г.

**Рецессия в российской экономике.** Техническая рецессия в российской экономике может быть зафиксирована уже в этом году, а не в 2021-м, как допускало Минэкономразвития. К такому выводу пришли эксперты Института экономики роста им. Столыпина, наблюдательный совет которого возглавляет федеральный бизнес-омбудсмен Борис Титов.<sup>4</sup>

В июне этого года министр экономики Максим Орешкин предупредил о возможной рецессии в 2021 году из-за активного роста потребительского кредитования. Глава Центробанка Эльвира Набиуллина с ним не согласилась, заявив, что кредиты обеспечивают рост потребления и экономики в целом.

Как отмечается в исследовании, Росстат по итогам первого квартала 2019 года оценил рост экономики в 0,5% год к году. Эксперты института предполагают, что рост обусловлен исключительно успехами крупных предприятий и госсектора, в то время как анализ реестра субъектов малого и среднего предпринимательства свидетельствует о снижении экономической активности.

<sup>4</sup> Подробнее на

РБК:[https://www.rbc.ru/economics/05/08/2019/5d443a6d9a79470cb3c28cbc?utm\\_source=yxnews&utm\\_medium=desktop](https://www.rbc.ru/economics/05/08/2019/5d443a6d9a79470cb3c28cbc?utm_source=yxnews&utm_medium=desktop)

По итогам первого полугодия 2019 года количество работников малых и средних предприятий сократилось на 1,6% год к году (более чем на 257 тыс. работников).

Количество малых и средних предприятий сократилось на 7–8% год к году (на 18,2 тыс. малых предприятий и на 1,5 тыс. средних).

В то же время количество сотрудников на микропредприятиях выросло на 6,7% (460,5 тыс. человек).

Спад начался в августе прошлого года. Авторы документа считают, что резкое изменение численности сотрудников микро- и малых предприятий связано с тем, что часть малых предприятий перешла в разряд микропредприятий.

«Учитывая текущую экономическую политику (жесткая налоговая политика и жесткая денежно-кредитная политика) и слабый эффект национальных проектов, техническая рецессия в экономике может быть зафиксирована уже в 2019, а не в 2021 году, как предсказывает Минэкономразвития», — резюмируют эксперты института

Рецессия в России уже началась, уверен доцент РАНХиГС Олег Филиппов. «Это полугодие — по ряду отраслей это четко видно — самое худшее с кризиса 1998 года, — заявил он РБК. — Граждане становятся все больше неплатежеспособны. Количество сделок по распродаже предприятий малого и среднего бизнеса их владельцами в этом году превысило результат за последние восемь-девять лет».

В ведомстве ожидают восстановления темпов роста ВВП уже с III квартала на фоне увеличения расходов бюджета и эффекта от снижения ключевой ставки ЦБ.<sup>5</sup>

## 4.2. Рынок жилой недвижимости г. Москвы

### *Классификация объекта жилой недвижимости<sup>6</sup>.*

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

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

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

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

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

- расположение в престижных районах города (центр, запад, юго-запад);
- однородный социальный состав жильцов. В подобных домах соблюдается тщательный отбор жильцов ещё на стадии строительства и первичной продажи квартир с целью формирования равноценного социального окружения, а в некоторых домах – избранности живущих;
- недавний год постройки;
- индивидуальный архитектурный проект от известного архитектора, часто с мировым

<sup>5</sup> Источник: <https://www.vedomosti.ru/economics/news/2019/08/12/808631-minekonomrazvitiya>

<sup>6</sup> Оценка объектов недвижимости: учебник/А.А.Варламов, С.И.Комаров / под общ.ред. А.А.Варламова. – 2-е изд., перераб. и доп. – М. : ФОРУМ : ИНФРА-М, 2017. – 352 с. – (Высшее образование: Бакалавриат).

именем;

- основной материал, используемый при строительстве, - кирпич или монолит;
- подземный гараж для жильцов;
- благоустроенный внутренний двор, огороженная территория;
- объекты социальной инфраструктуры (детский сад, фитнес-центр, комбинат бытовых услуг, центральная рецепция и т.д.), размещенные непосредственно в жилом комплексе;
- круглосуточная профессиональная вооруженная охрана;
- отделка эксклюзивными материалами;
- индивидуальная тепловая подстанция и минимум два независимых источника электроснабжения для каждого дома;
- центральное кондиционирование.

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

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

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

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

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

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

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

#### ***Текущая ситуация на рынке вторичной жилой недвижимости<sup>7</sup>***

Снижение ипотечных ставок простимулировало спрос на вторичном рынке, в результате июль оказался удачнее, чем ожидали риелторы. Но все равно хуже, чем июль прошлого года. В целом, эффект от удешевления кредитов пока значительно уступает боязни их удорожания.

#### ***Спрос***

В июле управление Росреестра по Москве зарегистрировало 12 563 перехода прав на недвижимость в рамках сделок купли-продажи жилья – на 14,1% больше, чем в июне.

«Нынешний июль удивил нас повышенной покупательской активностью – напомним, в мае отставание за год, месяц к месяцу, по числу внесенных авансов было равно 30%, а в июне оно достигло рекордного для 2019-го уровня – 40%. Эти цифры заставили нас предположить, что июль будет также провальным. Однако по его итогам можно констатировать, что отрицательная динамика покупательской активности за первое полугодие оказалась минимальной – 7%, если помесячно сравнивать нынешний и прошлый годы. Более того, по уровню спроса июль оказался на 32% лучше июня, хотя обычно в условиях традиционного летнего затишья эти два месяца практически равны друг другу, с колебаниями до 10%», - рассказывает Сергей Шлома, директор департамента вторичного рынка в компании «ИНКОМ-Недвижимость».

Об активизации спроса в июле сообщают и другие агентства недвижимости. Например, количество обращений от потенциальных клиентов в «Азбуку Жилья» в июле выросло на 23% к июню и на 62% к июлю прошлого года.

Причин роста покупательской активности несколько. Как ни парадоксально, «вторичку» поддержала реформа законодательства о долевом строительстве, которая к готовой недвижимости никакого отношения не имеет. Поправки к 214-ФЗ, предполагающие перевод строительной отрасли на реализацию проектов через систему счетов-эсроу, вступили в силу 1 июля. Изменения в законе призваны повысить защиту прав дольщиков, однако часть потенциальных покупателей квартир в новостройках, решив не связываться с новыми правилами, стали подыскивать альтернативу на рынке вторичного жилья. В агентстве «ПРОобмен» таких клиентов оказалось 12,4%. При этом на эсроу в Москве перешло лишь 25% проектов и, по большому счету, на первичном рынке ничего не изменилось. Но, видимо, далеко не все покупатели в курсе.

Также, возможно, покупателей «вторички» простимулировали опасения, связанные с нестабильностью общемировой геополитической и экономической ситуации, – достаточно вспомнить торговое противостояние между США и Китаем с заявлением лидера США о необходимости девальвации доллара и т.д. В результате некоторые люди предпочли ради консервации своих средств вложить их в покупку недвижимости, считает Сергей Шлома.

Но главное - рынок взбодрило смягчение условий ипотечного кредитования, последовавшие за уменьшением ключевой ставки Центробанка в конце июня и в конце июля – в общей сложности на 0,5 п.п., до 7,25%. Во-первых, ипотека подешевела. Сбербанк, например, в период с конца мая по начало августа снизил базовую ставку по кредиту на покупку готового жилья в общей сложности

<sup>7</sup> Источник: <https://www.irm.ru/articles/40739.html>

на 1,1 п.п., до 9,1%. Реальные ставки, конечно, выше. По словам риелторов, в июле покупку вторичной квартиры в московском регионе кредитовали под 10-11,2% годовых. Тем не менее подвижки есть: если в июне средняя ставка в Московской области составляла 10,9%, то в июле, по данным «Мегаполис-Сервиса», – 10,7%.

Во-вторых, банки в целом предлагают сегодня потенциальным ипотечникам более выгодные условия кредитования. «Например, появляется все больше программ с минимальным первоначальным взносом или вообще без него. Также в некоторых финансовых организациях кредит одобряют даже тем заемщикам, которые не могут предоставить справку 2-НДФЛ для подтверждения своего дохода, – на основании лишь справки о так называемом «сером доходе», – говорит Сергей Шлома. Все это привело к тому, что многие так называемые «затаившиеся покупатели» вышли на рынок, отмечает Екатерина Никитина, директор агентства недвижимости «PROобмен».

Это подтверждает и статистика. В Москве количество ипотечных сделок на первичном и вторичном рынке в июле подскочило на 18,8% к июню, а в Подмоскowie – на 47,1%. На «первичке» всплеска ипотечного спроса в июле не наблюдалось, поэтому большая часть роста, видимо, пришлась на «вторичку». Например, в «Инком» число ипотечных сделок выросло на 26,1%, а их доля достигла 38,2% (+1,2 п.п. к июню).

Однако подешевевшей ипотеки и роста напряженности на мировой арене оказалось недостаточно для того, чтобы спрос достиг уровня прошлого лета, не говоря уже об осени, когда на фоне ажиотажа из-за начавшегося роста ипотечных ставок в Москве ежемесячно регистрировалось по 16 тыс. переходов прав на «вторичку». По сравнению с июлем 2018 г. спрос в июле 2019-го просел на 5,3%, по данным Росреестра.

Подмосковье, на первый взгляд, в июле выступило лучше Москвы: за месяц на территории области было зарегистрировано 52 691 переход прав на «вторичку», таким образом, спрос в июле превысил не только июньский показатель, но и прошлогодний. По данным Росреестра, на 24,9% и 12,5% соответственно. Похожую статистику приводит и КР «Мегаполис-Сервис»: количество внесенных покупателями авансов выросло на 21,1% по сравнению с июнем и на 3,7% относительно июля 2018 г. Сделок в июле было заключено на 12,5% и 2,9% больше, чем в первый месяц лета и в июле 2018 г.

«Как видим, буквально за последние две недели спрос на рынке вторичной недвижимости активизировался, однако в целом, если брать первые два месяца лета, он уступает прошлогодним показателям. По-прежнему негативно на ситуацию со спросом влияет слабая платежеспособность населения – это ключевой фактор, и изменить что-то пока не в силах даже ипотека, которая долгое время была драйвером в том числе и на рынке «вторички». Поэтому можно предположить, что в ближайшее время уровень спроса если и вырастет, то не существенно», – говорит Сергей Власенко, президент КР «Мегаполис-Сервис».

По мнению опрошенных [www.itm.ru](http://www.itm.ru) риелторов, август, скорее всего, будет все же лучше июля благодаря снижению ипотечных ставок. Например, в «PROобмен» звонков в августе стало на 5%, а договоров – на 3% больше, чем в июле. А в «Инком» в начале августа количество внесенных покупателями авансов на 10% превысило показатель того же периода прошлого года. «Однако, по нашим оценкам, это не является предзнаменованием значительной активизации рынка, как было осенью 2018-го», – подчёркивает Сергей Шлома.

### **Предложение**

Объем предложения на вторичном рынке московского региона падает. По данным «Азбуки Жилья», в «старой» Москве количестве квартир в продаже в июле сократилось на 3% относительно июня и на 19% по сравнению с июлем 2018 г. Суммарная площадь жилья уменьшилась на 2,2% и 15% соответственно. Согласно подсчетам компании «ИНКОМ-Недвижимость», объем предложения по итогам июля снизился на 0,7% в месячном выражении, а отрицательная динамика за год составила 12,5%.

В Подмосковье, по информации КР «Мегаполис-Сервис», объем предложения вторичного жилья в июле по отношению к предыдущему месяцу сократился на 3,1%, а в сравнении с июлем 2018 г. - на 6,1%. Если говорить об объектах, впервые вышедших на рынок, то их за месяц стало меньше на 3,8%, зато на 15,6% больше, чем за аналогичный период прошлого года.

По данным «Азбуки Жилья», за год число и площадь квартир на подмосковном рынке сократилось более значительно - на 26% и 25% соответственно. А месячная динамика, наоборот, была менее выраженной: количество квартир не изменилось, а их площадь по сравнению с июньским показателем уменьшилась на 1%.

### **Цены**

По данным аналитического центра [www.im.ru](http://www.im.ru), несмотря на некоторую активизацию спроса, рублевые цены на вторичное жилье в Москве второй месяц подряд показывают нулевую динамику, застыв около отметки 175 200 руб. за «квадрат». В Подмосковье средняя стоимость метра тоже практически не изменилась, составив по итогам июля 74 675 руб. (+0,09% к июню), по данным «Мегаполис-Сервиса».

При этом средняя стоимость квартиры в Москве, по информации «Азбуки Жилья», все же увеличилась на 2% до 24,8 млн руб. Больше всего подорожал бизнес-класс – на 3%, до 43,03 млн руб. за квартиру в среднем. Скорее всего, это реакция собственников такого жилья на звучавшие весь последний год обещания роста цен после 1 июля 2019 г., в связи с реформой 214-ФЗ. При этом надо учитывать, что речь идет о ценах предложения, а не продажи.

Экономкласс в июле прибавил 1% (9,26 млн руб.), а средняя стоимость квартир комфорткласса осталась на июньском уровне (19,95 млн руб.).

Подмосковные квартиры в июле, наоборот, подешевели на 1%, до 5,89 млн руб. в среднем. Стоимость жилья экономкласса увеличилась на 2% (4,25 млн руб.), а в комфорт и бизнес-классе (8,51 млн руб.) цены уменьшились на 1%, до 5,87 млн и 8,51 млн руб. соответственно.

И распространенность, и размер скидок в июле увеличились. Если в июне в Москве доля сделок с дисконтом в «Инкоме» составляла 75%, то в июле поднялась до 79% - это максимальный результат для 2019 г. Средний размер скидки на вторичном рынке жилья за данный период вырос с 5,1% до 5,6%.

В Московской области размер дисконта, по информации КР «Мегаполис-Сервис», за месяц вырос на 0,2% и в среднем по рынку составил 6,1%. Именно с такой скидкой от адекватной стартовой цены объекта сейчас можно реализовать его в течение одного-двух месяцев, отмечает Сергей Власенко.

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

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

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

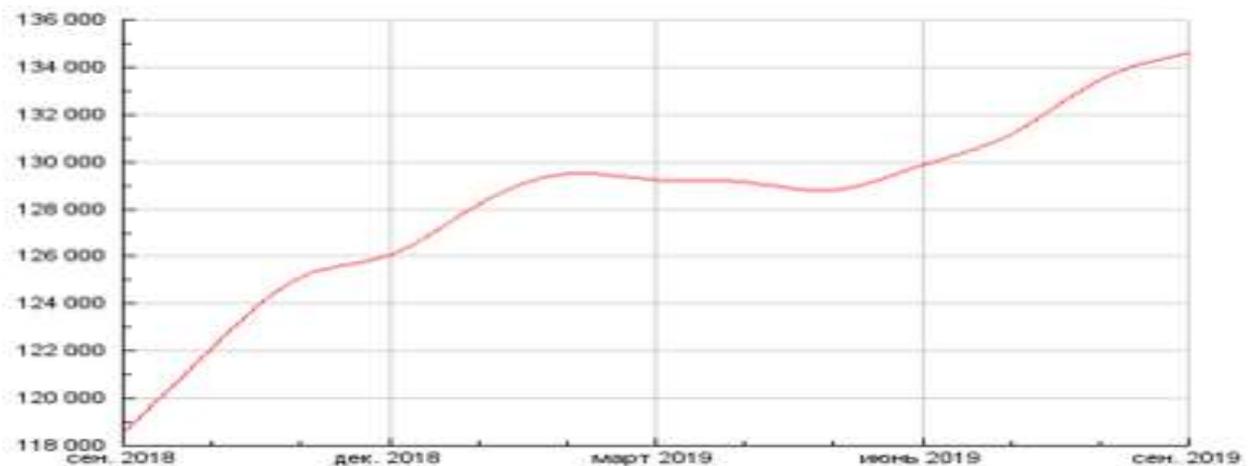


Рис. 8 Средний уровень цен на жильё в районе Выхино-Жулебино (руб./кв.м.)<sup>8</sup>

Диапазон цен предложений квартир класса «комфорт» в данном районе на вторичном рынке по состоянию на апрель 2019 года составляет от 118 528 руб./кв.м. до 134 588 руб./кв.м НДС<sup>9</sup>. Ниже среднемосковского уровня цен на квартиры на 23,8%

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

Анализ основных факторов, влияющих на рыночную стоимость квартир в районе объекта оценки, показал, что наиболее значимыми факторами являются:

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

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

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

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

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

<sup>8</sup> Источник: [https://www.irm.ru/geo/rayon\\_vykhino-zhulebino/](https://www.irm.ru/geo/rayon_vykhino-zhulebino/)

<sup>9</sup> [https://www.irm.ru/geo/rayon\\_vykhino-zhulebino/](https://www.irm.ru/geo/rayon_vykhino-zhulebino/)

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

**Физические характеристики.**

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

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

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

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

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

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

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

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

Рост ВВП по итогам первого полугодия оценивается на уровне 0,7% г/г. Как и в 1 квартале 2019 года, основной положительный вклад в прирост ВВП в апреле–июне внесли промышленные виды деятельности (в общей сложности 0,8 п.п.), в то время как вклады других базовых отраслей (торговля, строительство, транспорт) были околонулевыми. В целом такая ситуация свидетельствует о низком уровне совокупного спроса в экономике.

На вторичном рынке жилой недвижимости (квартир) наблюдается:

- незначительное увеличение цен предложений, уменьшение цен сделок;
- незначительное увеличение спроса;
- средний размер дисконта увеличивается;
- падение объёма предложения вторичного жилья;
- диапазон цен на вторичном рынке квартир в районе Выхино-Жулебино составляет от 118 528 руб./кв.м. до 134 588 руб./кв.м

Прогнозируется увеличение цен предложений, недостаток предложения.

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

*Источники информации:* Министерство экономического развития РФ

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

## 5. АНАЛИЗ НАИБОЛЕЕ ЭФФЕКТИВНОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ

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

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

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

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

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

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

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

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

## 6. ВЫБОР ПОДХОДОВ И МЕТОДОВ ОЦЕНКИ

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

### 6.1. Подходы к оценке объекта недвижимости

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

Табл. 4 Краткое описание методов оценки в рамках всех имеющихся подходов<sup>10</sup>

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

<sup>10</sup> Источник информации: с использованием данных Главы 7 Федерального стандарта оценки «Оценка недвижимости (ФСО №7), утвержденного приказом Минэкономразвития России от 25.09.2014 №611

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

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

## 6.2. Выбор подходов и методов оценки объекта оценки

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

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

В связи с отсутствием технической и иной информации по объекту оценки, в том числе имеющиеся данные по объему здания, экспликация и пр., не позволяет Оценщику с полной степенью уверенности применить затратный подход.

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

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

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

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

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

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

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

## 7. СРАВНИТЕЛЬНЫЙ ПОДХОД

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

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

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

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

### 7.1. Выбор единиц сравнения

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

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

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

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

Табл. 5. Характеристики объектов аналогов

Местоположение	Общая площадь, кв. м	Описание	Цена, руб. за 1 кв.м. без НДС	Источник информации	
Москва, ЮВАО, р-н Выхино-Жулебино, Ферганская ул., 9К5	35	Квартира с бюджетным ремонтом, в панельном доме, на 12 этаже, хорошее техническое состояние, вторичка. Дом расположен в пешей доступности от станции метро. Парковка, развитая социальная и транспортная инфраструктура.	185 714	<a href="https://www.cian.ru/sale/flat/218756824/">https://www.cian.ru/sale/flat/218756824/</a>	79169945865
Москва, Самаркандский бульвар, 8К2	37,1	Квартира с современным ремонтом, в панельном доме, на 11 этаже, хорошее техническое состояние, вторичка. Дом расположен в пешей доступности от станции метро. Парковка, развитая социальная и транспортная инфраструктура.	194 070	<a href="https://www.cian.ru/sale/flat/218198641/">https://www.cian.ru/sale/flat/218198641/</a>	+79265265188
Москва, Лермонтовский проспект, 16, ш. Новорязанское (5 км до МКАД)	38	Квартира с современным ремонтом, в панельном доме, на 13 этаже, хорошее техническое состояние, вторичка. Дом расположен в пешей доступности от станции метро. Парковка, развитая социальная и транспортная инфраструктура.	192 105	<a href="https://www.cian.ru/sale/flat/219747678/">https://www.cian.ru/sale/flat/219747678/</a>	+79269938621
Москва, Рязанский проспект, 80К3	38,5	Квартира с современным ремонтом, в панельном доме, на 12 этаже, хорошее техническое состояние, вторичка. Дом расположен в пешей доступности от станции метро. Парковка, развитая социальная и транспортная инфраструктура.	193 506	<a href="https://www.cian.ru/sale/flat/219480276/">https://www.cian.ru/sale/flat/219480276/</a>	+79261754917
г. Москва, Привольная улица, 9К1, ш. Новорязанское (4 км до МКАД)	36,8	Квартира с бюджетным ремонтом, в панельном доме, на 10 этаже, хорошее техническое состояние, вторичка. Дом расположен в пешей доступности от станции метро. Парковка, развитая социальная и транспортная инфраструктура.	190 217	<a href="https://www.cian.ru/sale/flat/202549008/">https://www.cian.ru/sale/flat/202549008/</a>	+7 916 374 84 95

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

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

Табл. 6. Расчет рыночной стоимости объекта оценки сравнительным подходом

Элемент сравнения	Единица измерения	Объект оценки	Элемент сравнения				
			1	2	3	4	5
Цена за единицу площади	руб./кв.м.		185 714	194 070	192 105	193 506	190 217
<b>Оцениваемые права</b>		<b>собственность</b>	<b>собственность</b>	<b>собственность</b>	<b>собственность</b>	<b>собственность</b>	<b>собственность</b>
Корректировка	%		0%	0%	0%	0%	0%
	руб./кв.м.		0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
Скорректированная цена	руб./кв.м.		185 714	194 070	192 105	193 506	190 217
<b>Условия финансирования</b>		<b>собственные средства</b>					
Корректировка	%		0%	0%	0%	0%	0%
	руб./кв.м.		0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
Скорректированная цена	руб./кв.м.		185 714	194 070	192 105	193 506	190 217
<b>Условия продажи</b>		<b>без рассрочки</b>					
Корректировка	%		0%	0%	0%	0%	0%
	руб./кв.м.		0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
Скорректированная цена	руб./кв.м.		185 714	194 070	192 105	193 506	190 217
<b>Условия рынка (время предложения)</b>		<b>октябрь 2019</b>					
Корректировка	%		0%	0%	0%	0%	0%
	руб./кв.м.		0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
Скорректированная цена	руб./кв.м.		185 714	194 070	192 105	193 506	190 217
<b>Условия сделки</b>							
Корректировка	%		<b>-5,0%</b>	<b>-5,0%</b>	<b>-5,0%</b>	<b>-5,0%</b>	<b>-5,0%</b>
	руб./кв.м.		-9 286	-9 704	-9 605	-9 675	-9 511

Элемент сравнения	Единица измерения	Объект оценки	Элемент сравнения				
			1	2	3	4	5
Скорректированная ставка	руб./кв.м.		176 428	184 366	182 500	183 831	180 706
<b>Местоположение</b>		<b>г. Москва, Самаркандский Бульвар квартал 137А, к1</b>	<b>г. Москва, Саранская улица, 7, ш. Новорязанское (4 км до МКАД)</b>	<b>г. Москва, Самаркандский бульвар, 18/26</b>	<b>г. Москва, улица Хлобыстова, 14К1</b>	<b>г. Москва, Самаркандский бульвар, 8К2</b>	<b>г. Москва, Привольная улица, 9К1, ш. Новорязанское (4 км до МКАД)</b>
Корректировка	%		0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%
	руб./кв.м.		0	0	0	0	0
Скорректированная цена	руб./кв.м.		176 428	184 366	182 500	183 831	180 706
<b>Тип здания</b>		<b>панельное</b>	<b>панельное</b>	<b>блочный</b>	<b>панельное</b>	<b>панельное</b>	<b>панельное</b>
Корректировка	%		0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%
	руб./кв.м.		0	0	0	0	0
Скорректированная цена	руб./кв.м.		176 428	184 366	182 500	183 831	180 706
<b>Общая площадь</b>		<b>38,7</b>	<b>35,0</b>	<b>37,1</b>	<b>38,0</b>	<b>38,5</b>	<b>36,8</b>
Корректировка	%		0,0%	0,0%	+8,0%	0,0%	0,0%
	руб./кв.м.		0	0	15 379	0	0
Скорректированная цена	руб./кв.м.		176 428	184 366	182 500	183 831	180 706
<b>Этаж</b>		<b>20</b>	<b>12/14</b>	<b>11/16,</b>	<b>13/17</b>	<b>12/12</b>	<b>10/17</b>
Корректировка	%		0,0%	0,0%	0,0%	+10,0%	0,0%
	руб./кв.м.		0	0	0	+18 383	0
Скорректированная цена	руб./кв.м.		176 428	184 366	182 500	202 214	180 706
<b>Техническое состояние</b>		<b>хорошее</b>	<b>хорошее</b>	<b>хорошее</b>	<b>хорошее</b>	<b>хорошее</b>	<b>хорошее</b>
Корректировка	%		0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%
	руб./кв.м.		0	0	0	0	0



Оценка справедливой (рыночной) стоимости объекта недвижимости

Элемент сравнения	Единица измерения	Объект оценки	Элемент сравнения				
			1	2	3	4	5
Скорректированная цена	руб./кв.м.		176 428	184 366	182 500	202 214	180 706
<b>Качество отделки</b>		<b>бюджетный</b>	<b>бюджетный</b>	<b>современный</b>	<b>современный</b>	<b>современный</b>	<b>бюджетный</b>
Корректировка	%		-	-	-	-	-
	руб./кв.м.		0	-2 771	-2 771	-2 771	0
Скорректированная цена	руб./кв.м.		<b>176 428</b>	<b>181 595</b>	<b>179 729</b>	<b>199 443</b>	<b>180 706</b>
<b>Средняя стоимость 1 кв.м., округлённо, руб.</b>			<b>183 580</b>				
<b>Рыночная стоимость, полученная в сравнительном округлённо, руб.</b>	<b>стоимость, в рамках подхода,</b>		<b>7 105 000,00</b>				

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Корректировка на торг на Оценщик ввел на основании исследования, представленного в «Справочник оценщика недвижимости-2018 «Квартиры», страница 270, таблица 201<sup>11</sup>.

---

<sup>11</sup> Справочник оценщика недвижимости - 2018. Офисно-торговая и сходные типы объектов. Корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода / под ред. канд. техн. наук Лейфера Л.А. – НН.: ООО «Приволжский центр финансового консалтинга и оценки»

Таблица 201

Скидки на цены предложений квартир на активном рынке. 3. Массовое современное жилье				
№	Город	Среднее значение	Расширенный интервал	
1	Нижний Новгород	4%	3%	6%
2	Москва	5%	3%	7%
3	Новосибирск	4%	3%	6%
4	Саратов	5%	3%	6%
5	Липецк	5%	3%	6%
6	Ижевск	4%	3%	5%
7	Петрозаводск	5%	4%	6%
8	Владивосток	4%	3%	5%
9	Архангельск	4%	2%	5%

**Местоположение.** Расположение объекта недвижимости и его окружение значительно влияет на стоимость его на рынке.

Корректировка на местоположение представлена в исследовании, Л.А. Лейфера «Справочник оценщика недвижимости-2018 «Квартиры» на страницах 61 и 145<sup>12</sup>.

Таблица 7

Типовые зоны в пределах города		код
Культурный и исторический центр	Самый дорогой район, может включать зоны, находящиеся в разных административных районах города	I
Центры административных районов города, зоны точечной застройки	Территории бизнес-центров и крупных торговых центров	II
Спальные микрорайоны современной высотной застройки, жилые кварталы	Кварталы застройки после 90-х годов современными высокорезансными зданиями	III
Спальные микрорайоны среднеэтажной застройки	Кварталы застройки до 90х годов среднеэтажными зданиями (6-9 этажей)	IV
Окраины городов, промзоны	Окраины городов, районы вокруг крупных промпредприятий, промзоны, территории старой застройки	V

Таблица 54

1. Старый фонд, 2. Массовое жилье советской постройки, 3. Массовое современное жилье	аналог				
	I	II	III	IV	V
объект оценки I	1,00	1,11	1,18	1,27	1,47
II	0,90	1,00	1,06	1,14	1,32
III	0,85	0,94	1,00	1,08	1,25
IV	0,79	0,88	0,93	1,00	1,16
V	0,68	0,76	0,80	0,86	1,00

Объект оценки и все объекты-аналоги находятся в непосредственной близости друг от друга, следовательно, корректировка по данному фактору не применялась.

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

Корректировка на тип дома представлена в исследовании, Л.А. Лейфера «Справочник оценщика недвижимости-2018 «Квартиры» на страницах 178, таблица 86<sup>13</sup>.

<sup>12</sup> «Справочник оценщика недвижимости – 2018. Квартиры. Под редакцией Лейфера Л.А.», Нижний Новгород, 2018 год.

<sup>13</sup> «Справочник оценщика недвижимости – 2018. Квартиры. Под редакцией Лейфера Л.А.», Нижний Новгород, 2018 год.

Таблица 86

Москва		Аналог		
		монолитные	кирпичные	панельные/ блочные
Объект оценки	монолитные	1,00	0,98	1,21
	кирпичные	1,02	1,00	1,23
	панельные/ блочные	0,83	0,81	1,00

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

Корректировка на этаж расположения представлена в исследовании, Л.А. Лейфера «Справочник оценщика недвижимости-2018 «Квартиры», стр. 206, табл. 126<sup>14</sup>.

Таблица 126

Москва		Аналог		
		первый этаж	средний этаж	последний этаж
Объект оценки	первый этаж	1,00	0,88	0,97
	средний этаж	1,14	1,00	1,10
	последний этаж	1,03	0,91	1,00

Оцениваемый объект и все объекты-аналоги расположены на средних (выше первого и ниже последнего) этажах, следовательно, к ним корректировка не применялась.

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

Корректировка на площадь представлена в исследовании, Л.А. Лейфера «Справочник оценщика недвижимости-2018 «Квартиры», стр. 19, табл. 1166<sup>15</sup>.

<sup>14</sup> «Справочник оценщика недвижимости – 2018. Квартиры. Под редакцией Лейфера Л.А.», Нижний Новгород, 2018 год.

<sup>15</sup> «Справочник оценщика недвижимости – 2018. Квартиры. Под редакцией Лейфера Л.А.», Нижний Новгород, 2018 год.

3.Массовое современное жилье, 4.Жилье повышенной комфортности							
Площадь, кв.м		аналог					
		<30	30-50	50-65	65-90	90-120	≥120
объект оценки	<30	1,00	1,07	1,15	1,23	1,32	1,36
	30-50	0,94	1,00	1,08	1,16	1,24	1,27
	50-65	0,87	0,92	1,00	1,07	1,14	1,18
	65-90	0,81	0,86	0,94	1,00	1,07	1,10
	90-120	0,76	0,81	0,88	0,94	1,00	1,03
	≥120	0,74	0,79	0,85	0,91	0,97	1,00

**Техническое состояние.** Чем лучше техническое состояние объекта недвижимости, тем выше его стоимость.

Поправка на техническое состояние определялась с помощью коэффициентов, представленных в Справочнике оценщика недвижимости – 2018 стр. 217, таблица 142.<sup>16</sup>

Таблица 142

1. Старый фонд, 2.Массовое жилье советской постройки, 3.Массовое современное жилье		аналог		
		хорошее	удовл.	неудовл.
объект оценки	хорошее	1	1,16	1,47
	удовл.	0,86	1	1,26
	неудовл.	0,68	0,79	1

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

Корректировки на качество отделки Оценщик ввел на основании исследования, представленного в Справочнике оценщика недвижимости – 2018 стр. 235 , таблица 154.<sup>17</sup>

Поправка на тип отделки, руб./кв. м

Таблица 154

Тип отделки		аналог				
		Без отделки	Бюджетный	Современный	Комфортный	Элитный
объект оценки	Без отделки	0	-4 376	-7 146	-11 092	-15 507
	Бюджетный	4 376	0	-2 771	-6 716	-11 131
	Современный	7 146	2 771	0	-3 945	-8 361
	Комфортный	11 092	6 716	3 945	0	-4 415
	Элитный	15 507	11 131	8 361	4 415	0

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

<sup>16</sup> «Справочник оценщика недвижимости – 2018. Квартиры. Под редакцией Лейфера Л.А.», Нижний Новгород, 2018 год.

<sup>17</sup> «Справочник оценщика недвижимости – 2018. Квартиры. Под редакцией Лейфера Л.А.», Нижний Новгород, 2018 год.

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

где

$V$  – значение коэффициента вариации;

$\sigma$  – среднеквадратичное отклонение;

$\bar{x}$  – среднеарифметическое;

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

$n$  – количество членов ряда.

**Табл. 7. Расчет коэффициента вариации**

Наименование показателя	Значение
Средняя скорректированная стоимость, руб. за 1 кв. м.	<b>183 580</b>
Дисперсия (объекты аналоги)	82454043,7
Среднее квадратическое отклонение.	9080,4
$V$ коэффициент вариации	<b>4,9%</b>

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

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

Если коэффициент вариации меньше 10%, то изменчивость вариационного ряда принято считать незначительной, от 10% до 20% относится к средней, больше 20% и меньше 33% к значительной и если коэффициент вариации превышает 33%, то это говорит о неоднородности информации и невозможности использования в качестве оценки рыночной стоимости объекта оценки на основе сравнительного подхода средневзвешенного значения скорректированных стоимостей объекта аналогов<sup>18</sup>

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

<sup>18</sup> Соколов Г.А. Математическая статистика: учебник для вузов. – М. Экзамен, 2007., 432 с

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

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

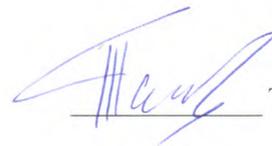
При согласовании результатов, полученных при применении различных подходов к оценке, а также использовании различных методов в рамках применения каждого подхода оценщик должен привести в Отчете описание процедуры соответствующего согласования.

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

Табл. 8 Итоговая величина справедливой (рыночной) стоимости объекта оценки

Наименование	Справедливая (рыночная) стоимость, без НДС, руб.
Квартира, назначение: жилое, общая площадь 38,7 кв.м., этаж 20, адрес (местонахождение) объекта: г. Москва, Самаркандский бульв., квартал 137а, корп. 1, кв.75	7 105 000,00

Оценщик I категории



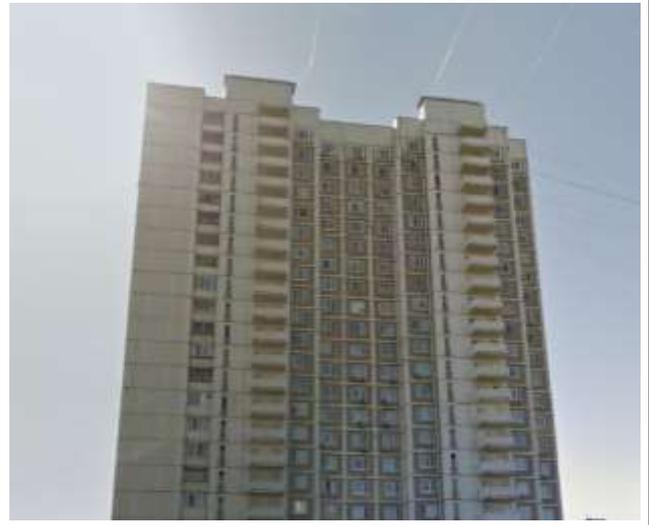
Токарев П.В.

## 9. СПИСОК ИСПОЛЬЗОВАННОЙ ЛИТЕРАТУРЫ И ИСТОЧНИКОВ ИНФОРМАЦИИ

1. «Справочник оценщика недвижимости – 2018. Квартиры. Под редакцией Лейфера Л.А.», Нижний Новгород, 2018 год.
2. Варламов А.А., Оценка объекта недвижимости: учебник / А.А. Варламов, С.И. Комаров / под общ. Ред. А.А. Варламова. – 2-е изд., перераб, и доп. – М.: ФОРУМ: ИНФРА-М, 2017. – 352 с. – (Высшее образование: Бакалавриат).
3. Грибовский С.В., Математические методы оценки стоимости недвижимого имущества: учеб. Пособие / С.В. Грибовский, С.А. Сивец; под ред. С.В. Грибовского, М.А. Федотовой. – М.: Финансы и статистика, 2008. – 368 с.: ил.
4. Грибовский С.В., Оценка стоимости недвижимости: Учебное пособие. – 2-е изд., испр, и доп. – М.: ООО «Про-Аппрайзер» Онлайн, 2017. – 472 с.
5. Соколов Г.А. Математическая статистика: учебник для вузов. – М. Экзамен, 2007, 432
6. Федотова М.А., Оценка недвижимости: учебник / под. Ред. А.Г.Грязновой, М.А. Федотовой. – 2-е изд., перераб, и доп. – М.: Финансы и статистика, 2010; Электронно-библиотечная система IPRbooks, 2013. – (Высшее образование). – 560 с.: ил.
7. Фридман Д., Ордуй Н. «Анализ и оценка приносящей доход недвижимости» – М., Дело Лтд, 1995 г.
8. Харрисон Г. «Оценка недвижимости» Учебное пособие — М.: Дело Лтд, 1994 г.
9. Справочно-информационные интернет-издания и интернет-страницы (приведены по тексту Отчёта)

# ПРИЛОЖЕНИЕ 1

## Фотографии объекта оценки



Фотографии здания, в котором расположен объект оценки

## Аналитическая информация

**1-комн. квартира, 35 м²**  
 Москва, ЮВАО, р-н Восточный, ул. Федоскинский Вал, 19/2, 16 этаж

**6 500 000 RUB** (120 764 руб./м²)

Эта квартира в ипотеку! Ипотекой от ЦИАН

Продать квартиру, только квартиру одной комнаты, в современном современном доме 12 этаж на этаже. В просторный двухкомнатный санузел переходим на лестнице, а также санузлы в доме. Поблизко будет находиться рынок и люди. Комната с двумя окнами, квартира с большой лужайкой, с просторным кухонным гарнитуром фирмы Т-дизайн с двумя столешницами, плита на газовом котле, стиральная машина, в комнате гардеробная предусмотрена место под стиральную машину с подставкой, там же есть место под большой компьютерный рабочий стол. Путь на работу и в школу/сады по дороге на метро/в парк на улице тихий двор, в просторной лужайке зеленая лужайка с ней оставлена соей красивый ландшафтный дизайн (узелок на площадке), в квартире установлены современные светильники, кондиционер, интернет. Большая лужайка в парке/лужайка на площадке и в парке в квартире установлены сантехника и сантехника, хорошие соседи от метро/от станции/от метро.

35 м²: 16 м², 8 м², 12 кв 14

35 м²: 16 м², 8 м², 12 кв 14

35 м²: 16 м², 8 м², 12 кв 14

**1-комн. квартира, 37,1 м²**  
 Москва, ЮВАО, р-н Восточный, ул. Сегринский Вал, 19/2, 16 этаж

**7 200 000 RUB** (194 340 руб./м²)

Ипотека от 8,49%

Продать квартиру, только квартиру одной комнаты, в современном современном доме 12 этаж на этаже. В просторный двухкомнатный санузел переходим на лестнице, а также санузлы в доме. Поблизко будет находиться рынок и люди. Комната с двумя окнами, квартира с большой лужайкой, с просторным кухонным гарнитуром фирмы Т-дизайн с двумя столешницами, плита на газовом котле, стиральная машина, в комнате гардеробная предусмотрена место под стиральную машину с подставкой, там же есть место под большой компьютерный рабочий стол. Путь на работу и в школу/сады по дороге на метро/в парк на улице тихий двор, в просторной лужайке зеленая лужайка с ней оставлена соей красивый ландшафтный дизайн (узелок на площадке), в квартире установлены современные светильники, кондиционер, интернет. Большая лужайка в парке/лужайка на площадке и в парке в квартире установлены сантехника и сантехника, хорошие соседи от метро/от станции/от метро.

37,1 м²: 20 м², 9 м², 11 кв 16

37,1 м²: 20 м², 9 м², 11 кв 16

37,1 м²: 20 м², 9 м², 11 кв 16

1-комн. квартира, 38 м<sup>2</sup>  
 Москва, ЮВАО для Бизнеса/Инвестиции, Ленинский проезд, 35 Пятиэтаж  
 Парковочный проезд - 7 мин. пешком  
 Метро: Ленинский проспект, 3 мин от ТРЦ АФД

**7 300 000 Р** (191 052 руб/м<sup>2</sup>)

Онлайн ипотека

33

10 Служба Недвижимости  
 Агентство недвижимости  
 На рынке с 2017 года  
 Рейтинг ИТЭИ

г Москва, 1-комнатная квартира

38 м <sup>2</sup>	19 м <sup>2</sup>	7,5 м <sup>2</sup>	13 из 17	2000
Общая	Жилая	Балкон	Этаж	Постройка

100% 2023/21. Предлагается к продаже отличная 1-комнатная квартира в популярной деловой местности старой Москвы. Ленинский проезд - 75 минут от центра на метро. Уютная квартира с качественными инженерными коммуникациями. Выше среднего уровня. Конфортный ремонт в квартире поддержан качественными материалами. Сантехника современная. По параметрам дома можно сказать, что все удобства инфраструктуры - магазины, школы, детские сады, поликлиники, аптеки, кафе, рестораны и другие услуги - 2 минуты от дома. Все оборудовано. Полностью отделана квартира: плитка, ламинат. Паркинг квартира в рубле, рубле для Вас. Цена, качество и надежность отменяются на Ваш выбор.

Рейтинг Бюджет

2-комн. квартира, 38,5 м<sup>2</sup>  
 Москва, ЮВАО для Бизнеса/Инвестиции, Ленинский проезд, 35 Пятиэтаж  
 Парковочный проезд - 7 мин. пешком  
 Метро: Ленинский проспект, 3 мин от ТРЦ АФД

**7 450 000 Р** (193 506 руб/м<sup>2</sup>)

Онлайн ипотека

10 Служба Недвижимости  
 Агентство недвижимости  
 На рынке с 2017 года  
 Рейтинг ИТЭИ

38,5 м<sup>2</sup> 23,1 м<sup>2</sup> 7 м<sup>2</sup> 12 из 12

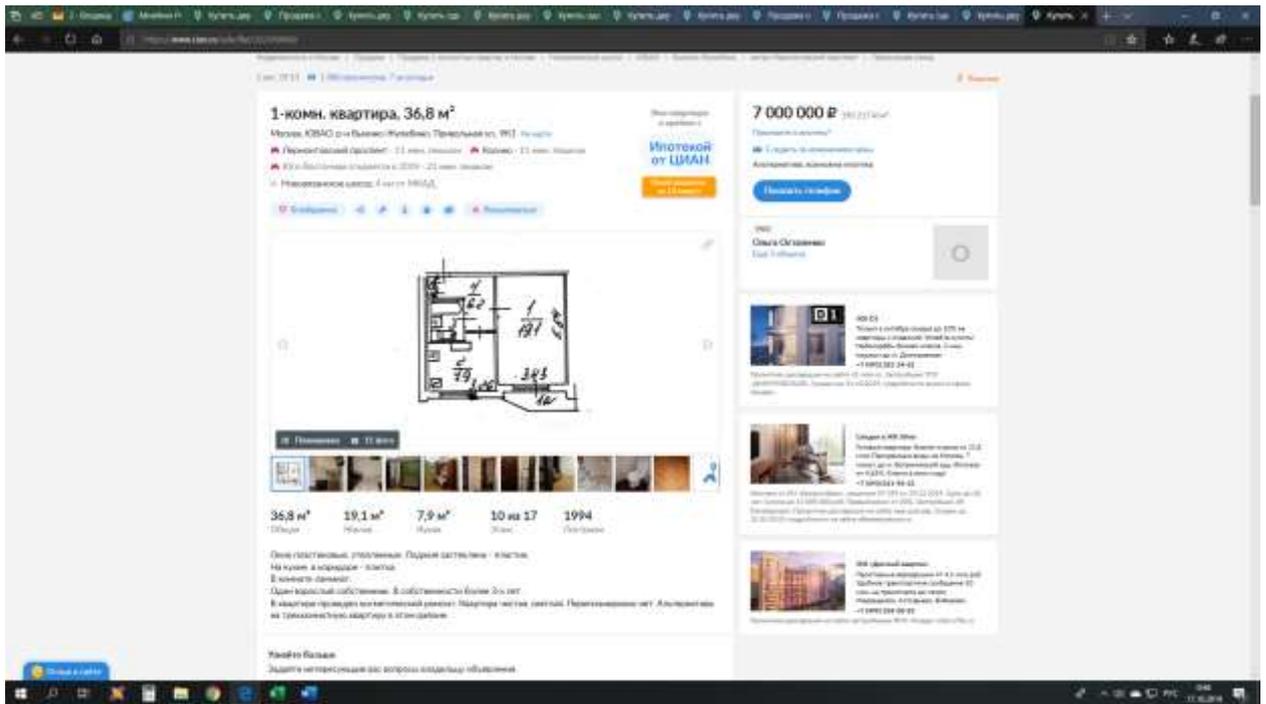
Общая Жилая Балкон Этаж

Продается 2-комн. квартира с хорошим ремонтом и мебелью в популярной деловой местности старой Москвы. Ленинский проезд - 75 минут от центра на метро. Уютная квартира с качественными инженерными коммуникациями. Выше среднего уровня. Конфортный ремонт в квартире поддержан качественными материалами. Сантехника современная. По параметрам дома можно сказать, что все удобства инфраструктуры - магазины, школы, детские сады, поликлиники, аптеки, кафе, рестораны и другие услуги - 2 минуты от дома. Все оборудовано. Полностью отделана квартира: плитка, ламинат. Паркинг квартира в рубле, рубле для Вас. Цена, качество и надежность отменяются на Ваш выбор.

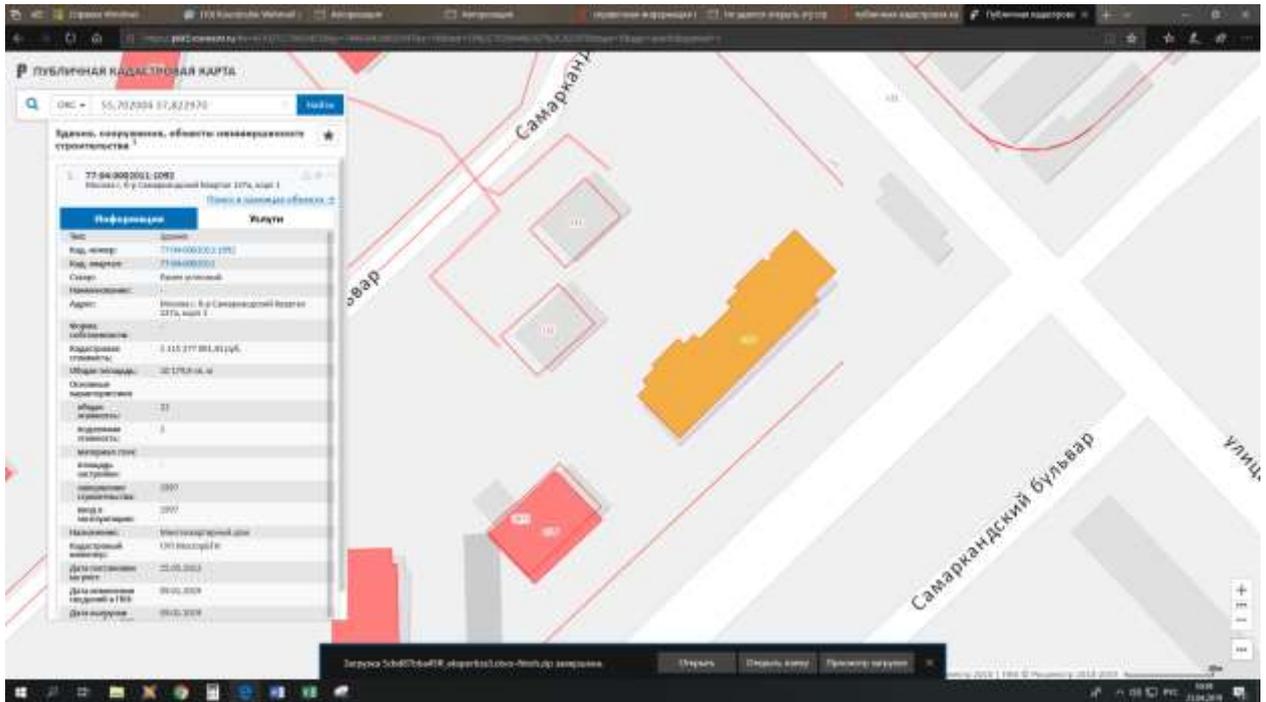
Рейтинг Бюджет

Задать интересующие вас вопросы владельцу объявления

Проверить объект и собственника



### Информация официального сайта Росреестра



## **П Р И Л О Ж Е Н И Е 2**

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

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

**ФИЛИАЛ ФЕДЕРАЛЬНОГО ГОСУДАРСТВЕННОГО БЮДЖЕТНОГО УЧРЕЖДЕНИЯ "ФЕДЕРАЛЬНАЯ КАДАСТРОВАЯ ПАЛАТА ФЕДЕРАЛЬНОЙ СЛУЖБЫ ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ" ПО МОСКВЕ**

(полное наименование органа регистрации прав)

Раздел I

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

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

Лист №	Раздела	Всего листов	Всего листов выписки
28.04.2017 №	77/100/336/2017-2/009		
Кадастровый номер:	77:04:0002011:6926		
Номер кадастрового квартала:	77:04:0002011		
Дата присвоения кадастрового номера:	25.05.2012		
Ранее присвоенный государственный учетный номер:	75		
Адрес:	109507 Москва, р-н Выхино-Жулебино, б-р Самаркандский Квартал 137а, корп. 1, кв. 75		
Площадь, м <sup>2</sup> :	38,7		
Наименование:	Жилое помещение		
Назначение:	Жилое помещение		
Номер этажа, на котором расположено помещение, машино-место:	Этаж № 20		
Вид жилого помещения:	Квартира		
Кадастровая стоимость (руб.):	6029435,62		
Кадастровые номера всех объектов недвижимости, в пределах которых расположен объект недвижимости:	77:04:0002011:1092		
Виды разрешенного использования:	данные отсутствуют		
Сведения об отнесении жилого помещения к определенному виду жилых помещений специализированного жилищного фонда, к жилым помещениям нежилого дома социального использования или нежилого дома коммерческого использования:	данные отсутствуют		
Статус записи об объекте недвижимости:	Сведения об объекте недвижимости носят статус "актуальные, ранее учтенные"		
Особые отметки:	данные отсутствуют		
Получатель выписки:	Спилюков Максим Александрович		
РЕГИСТРАТОР	 77:04:0002011:6926		

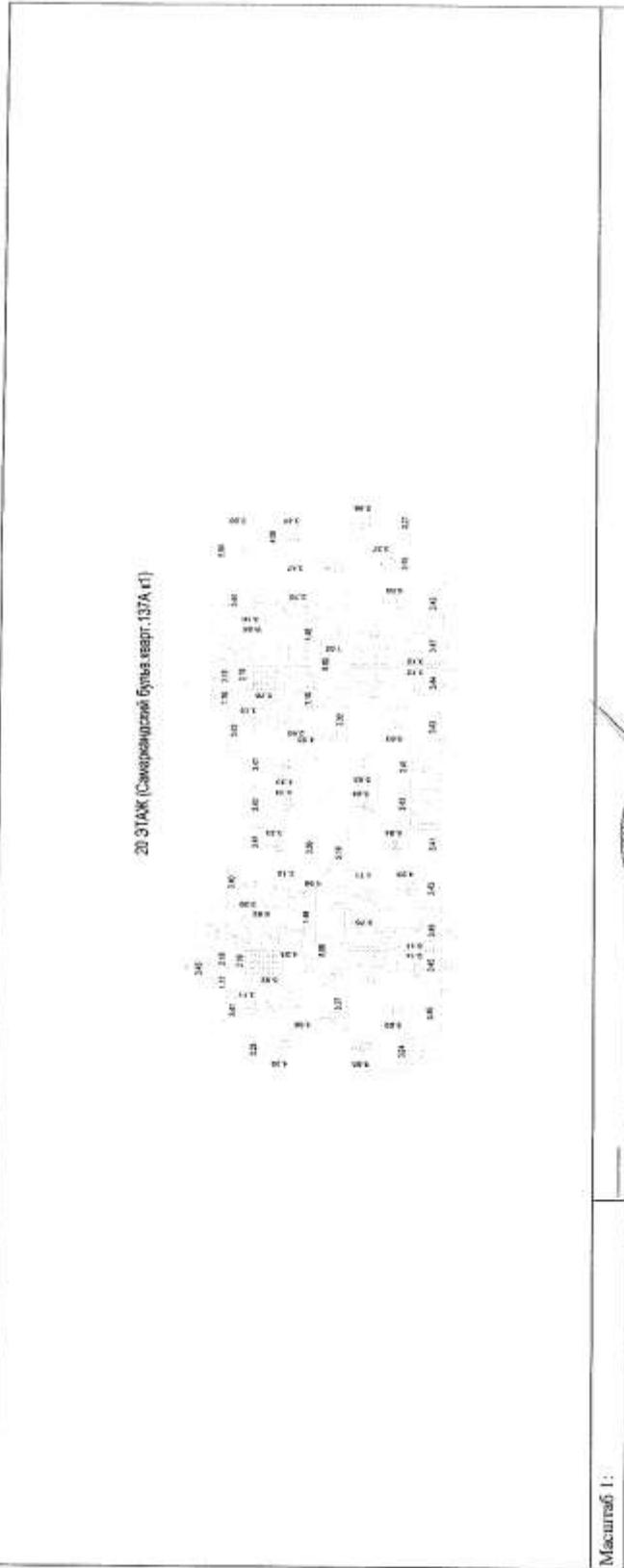


Раздел 5

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

<b>Помещение</b>	
Лист № _____	Раздела _____
28.04.2017 № 77/100/336/2017-2/009	Всего листов раздела: 1
Кадастровый номер:	Всего листов выписки: _____
	77:04:0092011:6926

Номер этажа (этажи): Этаж № 20 :



Масштаб 1:

РЕГИСТРАТОР

(полное наименование должности)

(подпись)

(инициалы, фамилия)



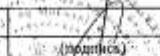
**КАДАСТРОВЫЙ ПАСПОРТ**  
помещения  
(выписка из государственного кадастра недвижимости)

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

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

Описание объекта недвижимого имущества:

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

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





# ПРИЛОЖЕНИЕ 3

## Документы Оценщика



### ПОЛИС СТРАХОВАНИЯ ОТВЕТСТВЕННОСТИ ЮРИДИЧЕСКОГО ЛИЦА ПРИ ОСУЩЕСТВЛЕНИИ ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ № 0341R/776/00002/19

Настоящий Полис выдан Страховщиком - АО «АльфаСтрахование» на основании Заявления Страхователя в подтверждение условий Договора страхования ответственности оценщиков № 0341R/776/00002/19 (далее Договор страхования), неотъемлемой частью которого он является, действует в соответствии с Договором страхования и «Правилами страхования профессиональной ответственности оценщиков» от «02» ноября 2015 г., которые прилагаются и являются его неотъемлемой частью. Подписывая настоящий Полис, Страхователь подтверждает, что получил эти Правила, ознакомлен с ними и обязуется выполнять.

**Страхователь:** Наименование: ООО Аудиторско-оценочная компания «ЛТ консалт»  
Местонахождение: 115516, г. Москва, ул. Севанская, д.23, оф. 31  
ИНН 7724728848, КПП 772401001

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

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

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

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

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

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

Франшиза: не применяется.

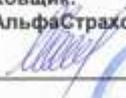
Территория страхования: Российская Федерация.

Срок действия Договора страхования:

Договор страхования вступает в силу с «23» января 2019 г. и действует до «22» января 2020 г. включительно.

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

Страховщик:  
АО «АльфаСтрахование»

  
\_\_\_\_\_  
/Минаева Ж.Н./



Страхователь:

  
\_\_\_\_\_  
/Токарев П.В./

Место и дата выдачи полиса:  
г. Москва  
«22» января 2019 г.



Страховое акционерное общество «ВСК»  
ИНН 7710026574, ОГРН 1027700186062  
СТРАХОВОЙ ПОЛИС № 190A1B40R0319

ул. Островная, 4, г. Москва, 121552 тел.: +7 (495) 727 4444, info@vsk.ru			
<b>СТРАХОВАНИЕ ОТВЕТСТВЕННОСТИ ОЦЕНЩИКА</b> <b>СУЩЕСТВЛЕННИ ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ</b>			
<b>СТРАХОВАТЕЛЬ (ФИО): ТОКАРЕВ НАВЕЛ ВИКТОРОВИЧ</b>			
Объект страхования: имущественные интересы, связанные с риском ответственности оценщика (Страхователя) по обязательствам, возникающим вследствие причинения ущерба (имущественного вреда) заказчику, заключившему договор на проведение оценки, и (или) третьим лицам в результате оценочной деятельности.			
Вид деятельности Страхователя (Застрахованная деятельность): оценочная деятельность, осуществляемая в соответствии с Федеральным законом Российской Федерации «Об оценочной деятельности в Российской Федерации».			
Страховой случай: (с учетом всех положений, определений и исключений, предусмотренных Правилами страхования) установленный наступившим в законную силу решением арбитражного суда или признанный Страхователем факт причинения ущерба (имущественного вреда) действиями (бездействием) оценщика (Страхователя) в результате нарушения требований федеральных стандартов оценки, стандартов и правил оценочной деятельности, установленных саморегулируемой организацией (оценщиком, членом которой являлся оценщик на момент причинения ущерба (имущественного вреда))			
Страховая сумма (пределами и процентами)	Лимит ответственности по одному страховому случаю	Франшиза	Страховая премия
5 000 000 руб. 00 коп. (Пять миллионов рублей 00 копеек)	Не установлен	Не устанавливается	6500 руб. 00 коп. (Шесть тысяч пятьсот рублей 00 копеек)
<b>СТРАХОВОЙ ТАРИФ</b>		0,13%	
<b>ПОРЯДОК И СРОКИ УПЛАТЫ СТРАХОВОЙ ПРЕМИИ:</b>		одновременно	
<b>СРОК ДЕЙСТВИЯ ДОГОВОРА СТРАХОВАНИЯ:</b>		С «20» февраля 2019 г.	по «19» февраля 2020 г.
Особые условия страхования: Лимит ответственности Страховщика по судебным расходам и издержкам Страхователя, иным расходам Страхователя, перечисленным в п.п. 10.5.2. – 10.5.4. Правила страхования, по всем страховым случаям (общая сумма страхового возмещения по таким расходам Страхователя) устанавливается в размере 10% от итоговой страховой суммы, за исключением по настоящему Страховому полису. К настоящему Полису применяются исключения из страхования, закрепленные разделом 4 Правил страхования. Кроме того, страховыми не являются случаи причинения вреда вследствие осуществления Страхователем деятельности по оценке хозяйственной стоимости ремонта транспортных средств (независимой технической экспертизе транспортных средств).			

**СТРАХОВЩИК:**

Страховое акционерное общество «ВСК»  
Место нахождения: 121552, г. Москва, ул. Островная, д.4.  
Адрес: (Кухаркина) филиала САО «ВСК»:  
109462, г. Москва, ул. Маршала Чуйкова, д. 12.  
ИНН 7710026574  
Р/сч. 4070181060020601241  
в ЦАО Сбербанка г. Москва  
Кор.сч. 30101810400000000225  
и ОПЕРУ Московского ГТУ Банка России  
БИК 044525225  
КПП 997950001  
ОКПО 33037239  
ОКОНХ 76050  
Тел. (495) 784-77100, 78451-726-60-56

Оценщик:   
Т.А. Казаникова  
М.П.   
Место оценки: Строительный институт г.Москва  
Дата оценки: 30.01.2019г.



