



*Аудит, оценка, консультации*

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

## **ОТЧЕТ №8ДП-ЛТ/Т-18/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**

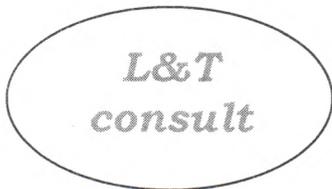
**Дата проведения оценки: 26 октября 2018 г.**

**Дата составления отчета: 26 октября 2018 г.**

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

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

**Москва 2018 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 № 8 от 18 октября 2018 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 №8ДП-ЛТ/Т-18/О

Дата проведения оценки: 26 октября 2018 г.

Дата составления отчета: 26 октября 2018 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 № 180А1В40R0067 от 09 января 2018 г. Срок страхования с 20 февраля 2018 г – 19 февраля 2019 г.

Объект	Площадь кв.м.	Кадастровый номер	Справедливая (рыночная) стоимость, руб., без НДС
Квартира, назначение: жилое, общая площадь 38,7, этаж 20 этаже, адрес(местонахождение): г. Москва, Самаркандский бульв. квартал 137а, корп. 1, кв.75	38,7	77:04:0002011:6926	7 057 000,00

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»

«26» октября 2018 г.



Лабзин А.Ф.

## СОДЕРЖАНИЕ

<b>1. Введение.....</b>	<b>4</b>
1.1 Основные факты и выводы .....	4
1.1. Исходные данные.....	4
<b>1.2. Основные ограничения и пределы применения результата оценки .....</b>	<b>6</b>
<b>1.3. Основные допущения, на которых основывалась оценка .....</b>	<b>7</b>
<b>1.4. Заявление Оценщика .....</b>	<b>8</b>
<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>
<b>4.1. Макроэкономические показатели экономики России .....</b>	<b>13</b>
4.1. Рынок жилой недвижимости г. Москвы.....	21
4.2. Индикаторы рынка вторичной жилой недвижимости района Выхино-Жулебино.....	28
4.2. Анализ ценообразующих факторов на рынке жилой недвижимости (квартир) ..	28
<b>4.3. Выводу по анализу рыночной ситуации .....</b>	<b>30</b>
<b>2. АНАЛИЗ НАИБОЛЕЕ ЭФФЕКТИВНОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ.....</b>	<b>30</b>
<b>5. ВЫБОР ПОДХОДОВ И МЕТОДОВ ОЦЕНКИ .....</b>	<b>31</b>
5.1. Подходы к оценке объектов недвижимости .....	31
5.2. Выбор подходов и методов оценки объекта оценки .....	33
5.3. Выбор подходов и методов оценки объекта оценки .....	34
<b>6. СРАВНИТЕЛЬНЫЙ ПОДХОД.....</b>	<b>35</b>
6.1. Выбор единиц сравнения .....	35
6.2. Подбор аналогов для расчета рыночной стоимости объекта оценки.....	35
6.3. Расчёт рыночной стоимости объекта оценки в рамках сравнительного подхода.....	36
6.4. Обоснование внесённых корректировок в единицы сравнения объектов-аналогов.....	40
<b>7. СОГЛАСОВАНИЕ РЕЗУЛЬТАТОВ И ОПРЕДЕЛЕНИЕ ИТОГОВОЙ ВЕЛИЧИНЫ СПРАВЕДЛИВОЙ (РЫНОЧНОЙ) СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ.....</b>	<b>44</b>
<b>8. СПИСОК ИСПОЛЬЗОВАННОЙ ЛИТЕРАТУРЫ И ИСТОЧНИКОВ ИНФОРМАЦИИ .....</b>	<b>45</b>
<b>ПРИЛОЖЕНИЕ 1.....</b>	<b>46</b>
<b>ПРИЛОЖЕНИЕ 2.....</b>	<b>50</b>
<b>ПРИЛОЖЕНИЕ 3.....</b>	<b>56</b>

# 1. Введение

## 1.1 Основные факты и выводы

<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>Вид права</b>	Общая долевая собственность.
<b>Субъект права</b>	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.
<b>Кадастровая стоимость<sup>1</sup> По состоянию на 01.01.2016</b>	6 029 435, 62 руб.
<b>Существующие ограничения и обременения</b>	Доверительное управление.
<b>Результаты последней переоценки</b>	7 050 000,00 руб.
<b>Результаты, полученные при применении (округлённо, руб., без НДС):</b>	-
<b>Затратного подхода</b>	Не применялся
<b>Доходного подхода</b>	Не применялся
<b>Сравнительного подхода</b>	7 057 000,00 руб.
<b>Итоговая величина справедливой (рыночной) стоимости</b>	7 057 000,00 руб.
<b>Вид определяемой стоимости:</b>	Справедливая (рыночная) стоимость
<b>Основание для проведения оценки:</b>	В соответствии с Дополнительным соглашением № 8 от 18 октября 2018 г., к Договору № ЛТ/Т-16/О на оказание услуг по оценке от 29 декабря 2016 г.
<b>Вид определяемой стоимости:</b>	Справедливая (рыночная) стоимость.
<b>Назначение оценки:</b>	Учет имущества на балансе ЗПИФ недвижимости «Тополь»
<b>Дата проведения оценки:</b>	26 октября 2018 года.

### 1.1. Исходные данные

<b>Основание для проведения оценки:</b>	В соответствии с Дополнительным соглашением № 8 от 18 октября 2018 г., к Договору № ЛТ/Т-16/О на оказание услуг по оценке от 29 декабря 2016 г.
<b>Вид определяемой стоимости:</b>	Справедливая (рыночная) стоимость.
<b>Цели и задачи проведения оценки:</b>	Определение справедливой (рыночной) стоимости.

<sup>1</sup> По данным Интернет портала <https://rosreestr.rut>

<b>Применяемые стандарты оценки</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Федеральный закон от 29.07.1998 № 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в РФ»</li> <li>• Федеральные стандарты оценки ФСО №1, №2, №3 (приказы Минэкономразвития РФ от 20.05.2015 N 297, 298 и 299)</li> <li>• Федеральные стандарты оценки ФСО №7 (Приказ Минэкономразвития РФ от 25.09.2014 N 611)</li> <li>• стандарты и правила «СМАО».</li> <li>• Международные стандарты оценки (МСО 2, 3.2; МР 3, 3.1.)</li> <li>• Международный стандарт финансовой отчетности (IFRS) 13 «Оценка справедливой стоимости»</li> </ul>
<b>Вид отчета</b>	Полный письменный отчет.
<b>Дата проведения оценки:</b>	26 октября 2018 года
<b>Период проведения оценки:</b>	18-26 октября 2018 года
<b>Дата составления отчета:</b>	26 октября 2018 года.

**Табл. 1 Сведения о Заказчике**

<b>Заказчик</b>	ООО «УК «Альва-Финанс» Д.У. ЗПИФ недвижимости «Тополь»
<b>Место нахождения: Юридический адрес Контакты.</b>	ОГРН 1137746502706 ИНН 7725794226 /КПП 772501001 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>	р/с 40701 810 9 0037 8043396 Акционерное общество коммерческий банк «ГЛОБЭКС» (АО «ГЛОБЭКСБАНК») к/с 30101 810 0 0000 0000243 БИК 044525243

**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
<b>Дополнительная гражданская ответственность юридического лица</b>	Дополнительная гражданская ответственность юридического лица застрахована в страховой компании САО «ВСК» на сумму 5 млн. рублей. Договор страхования № 180A1B40R0051 от 26.12.2017 г. Срок страхования с 24 января 2018 г - 23 января 2019 г.
<b>Саморегулируемая организация оценщиков:</b>	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><b>Оценщик 1 категории.</b></p> <p><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 № 180A1B40R0067 от 09 января 2018 г. Срок страхования с 20 февраля 2018 г – 19 февраля 2019 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>

## 1.2. Основные ограничения и пределы применения результата оценки

Следующие основные ограничения и пределы применения результатов оценки являются неотъемлемой частью настоящего отчета:

- Совершение сделки с объектом оценки не является необходимым условием для установления его стоимости.
- Мнение Оценщика относительно итоговой величины 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 стоимость объекта оценки.
- 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.
- 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».
- Отчет об оценке содержит профессиональное мнение Оценщика относительно справедливой (рыночной) стоимости объектов оценки и не является гарантией того, что объекты будут проданы на свободном рынке по цене равной стоимости объектов, указанной в данном отчете.
- В ходе анализа предоставленной информации выявлено обременение в виде

доверительного управления. Обременение в виде доверительного управления не оказывает существенного влияния на величину рыночной стоимости Объекта оценки. Оценка проводится без учёта обременений в виде доверительного управления. Оценка объекта проводится исходя из предположения об отсутствии прочих имущественных прав третьих лиц в отношении оцениваемого объекта недвижимости, ограничений (обременений), а также экологического загрязнения.

### 1.3. Основные допущения, на которых основывалась оценка

Следующие основные допущения, на которых основывалась оценка, являются неотъемлемой частью настоящего отчета:

- В процессе проведения работ по определению стоимости объекта оценки Оценщик исходил из условия достоверности предоставленной Заказчиком информации, в разделе «Перечень использованных при проведении оценки объекта оценки документов», характеризующей количественные и качественные характеристики объекта оценки и элементов, входящих в состав объекта оценки, которые имеют специфику, влияющую на результаты оценки объекта оценки.
- При использовании Оценщиком информации, полученной из сторонних источников, Оценщик исходил из принципов достаточности и достоверности используемой информации. Тем не менее, Оценщик не может гарантировать их абсолютную точность, поэтому приводит ссылки на источники информации.
- Предполагалось, что состояние Объекта оценки на дату оценки соответствует состоянию на дату осмотра.
- Состояние объекта оценки принималось по информации Заказчика оценки, так как внутренний осмотр провести невозможно из-за отсутствия доступа к объекту.
- 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.
- Оценщик не проводил никаких измерительных работ на местности с применением специального оборудования и инструмента и не принимает на себя ответственность за таковые.
- Первичные документы, предоставленные Заказчиком в электронном виде и на бумажном носителе и устанавливающие качественные и количественные характеристики объекта оценки, элементов, входящих в состав объекта оценки, хранятся в архиве Оценщика и могут быть предоставлены заинтересованным лицам только с разрешения Заказчика.
- Все расчеты по объекту оценки и итоговые значения, а также цены аналогов приведены (очищены) от учета НДС.
- Суждение о возможных границах интервала, в котором находится стоимость объекта оценки, не приводится.
- Все расчеты стоимости оцениваемого Объекта произведены с использованием расчётных таблиц «Excel» с учётом значительного количества знаков после запятой. Для округления результатов была использована встроенная функция «ОКРУГЛ». При пересчете указанных в тексте Отчёта данных, результаты расчёта могут отличаться от приведённых результатов в тексте Отчёта. Точность полученного в результате вычисления результата определяется погрешностью вычислений. Данная

погрешность не оказывает существенного влияния на итоговые результаты оценки.

- С учётом сложившейся ситуации на рынке и опыта Оценщика, Оценщиком максимально используется информация, приведённая в объявлениях о продаже (или аренде) объектов с учётом следующих допущений:
  - характеристики, являющиеся преимуществом/недостатком объектов, 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 Оценщик считает иначе).
- Кроме оговоренных выше общих допущений в тексте настоящего отчета оговорены специальные допущения, которые использовались Оценщиком при проведении расчетов стоимости.

#### 1.4. Заявление Оценщика

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

- Выполненный анализ, высказанные мнения и полученные выводы действительно исключительно в пределах, оговоренных в настоящем отчете допущений и ограничительных условий, и являются персональными, непредвзятыми, профессиональными анализом, мнением и выводами Оценщика.
- Вознаграждение Оценщика ни в коей мере не связано с объявлением заранее 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 объекта 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 объекте 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:

*Заклучение 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.

Помимо этого, на данном этапе была собрана более детальная информация, относящаяся к

оцениваемому объекту. Сбор данных осуществлялся путем визуального осмотра объекта Оценщиком, изучения соответствующей документации, консультаций с представителями Заказчика, сотрудниками агентств по недвижимости.

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

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

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

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

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

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

## **2.2. Используемая терминология**

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

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

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

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

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

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

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

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

*Итоговая величина стоимости* - стоимость объекта оценки, рассчитанная при

использовании подходов к оценке и обоснованного оценщиком согласования (обобщения) результатов, полученных в рамках применения различных подходов к оценке.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

*Стоимость объекта оценки* – 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 соотнесенная к дате проведения оценки.

*Элементы сравнения (ценообразующие факторы)* – характеристики объектов 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>2</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).

---

<sup>2</sup> Международный стандарт финансовой отчетности (IFRS) 13 «Оценка справедливой стоимости».

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

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

Наименование	Описание
Адрес объекта оценки	г. Москва, Самаркандский б-р, квартал 137А, корп. 1, кв.75
Кадастровый номер	77:04:0002011:6926
Кадастровая стоимость <sup>3</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 – ООО «УК «Альва-Финанс» Д.У, ЗПИФ недвижимости «Тополь».

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

### 3.4. Анализ местоположения

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

Объект расположен в жилом 22-этажном доме.

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

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

Транспортная инфраструктура района объекта оценки развита очень хорошо.

<sup>3</sup> По данным <http://pkk5.rosreestr.ru>

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

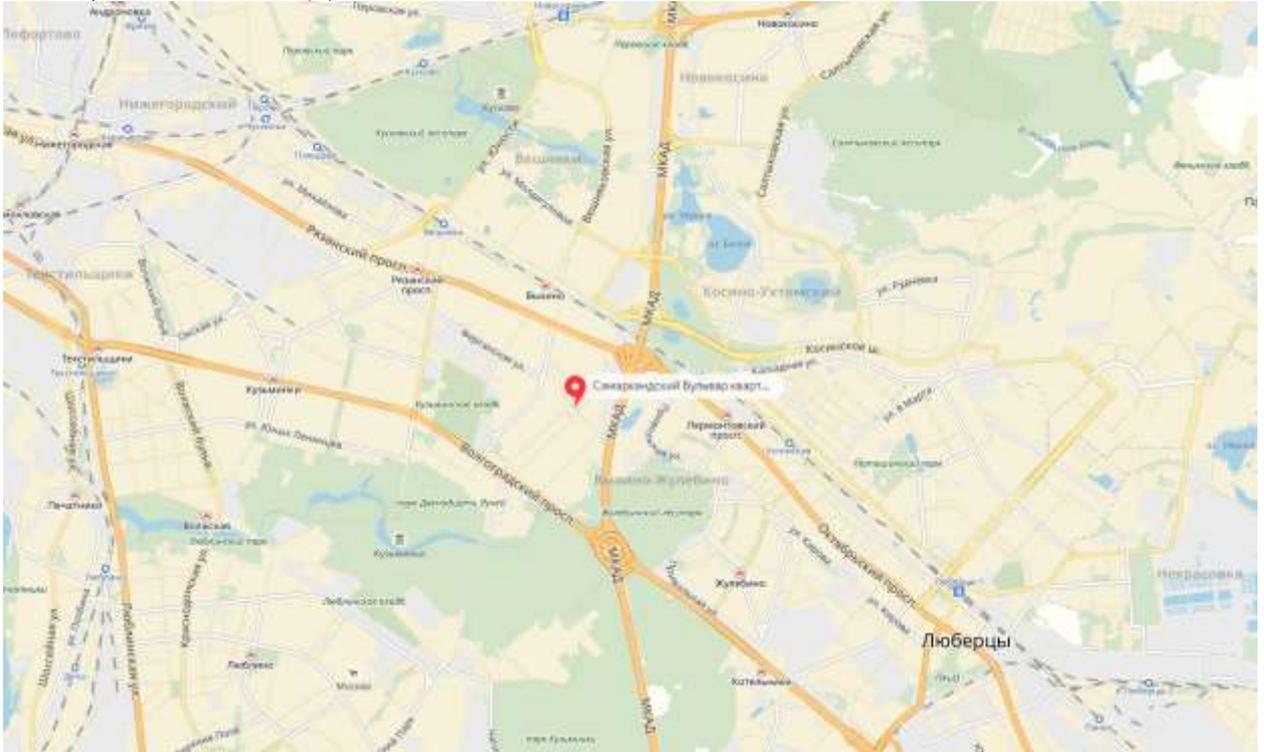


Рис.1 Расположение объекта оценки.

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 объектов жилой недвижимости).

## 4. АНАЛИЗ РЫНОЧНОЙ СИТУАЦИИ

### 4.1. Макроэкономические показатели экономики России

*Мировая экономика*<sup>4</sup>. Международный валютный фонд (МВФ) в своем последнем выпуске World Economic Outlook (WEO), опубликованном в октябре, попал в ту же ловушку, что и многие другие прогнозисты: игнорируя как временный характер тарифной стратегии Трампа, так и входящую волну репатриированных средств, которые много лет томились за границей.

Экономический советник и директор по исследованиям в МВФ Морис Обстфельд в примечании, сопровождающем WEO, отметил, что мировой рост «платиновый»: в апреле прошлого года мировой импульс мировой экономики привел к тому, что мы прогнозируем рост на 3,9 процента как в этом, так и в следующем году. Однако с учетом событий, произошедших с тех пор, это число выглядит чрезмерно оптимистичным: более чем значительный, рост составит 3,7 процента».

Эти «события», что неудивительно, связаны с торговыми войнами Трампа и его «неустойчивой» экономической политикой: «Не только были выявлены некоторые риски

<sup>4</sup> Источник: <http://www.ereport.ru/reviews/rev201809.htm>

снижения, которые были определены последним WEO, но и вероятность дальнейших негативных потрясений для нашего прогноза роста возросла. Более того, в ряде ключевых экономик [включая, разумеется, Соединенные Штаты] рост поддерживается политиками, которые в долгосрочной перспективе кажутся неустойчивыми».

Обстфельд добавил, что нынешняя ревущая экономика в Соединенных Штатах носит временный характер: «Рост в Соединенных Штатах, поддерживаемый проциклическим фискальным пакетом, продолжается быстрыми темпами и ведет к подъему процентных ставок в США. Но рост в США будет снижаться после того, как часть фискальных стимулов перейдет на обратную сторону».

Аналитики пишут, что МВФ действительно имеет право на такие прогнозы: экономика Китая колеблется и с «помощью» тарифов Трампа как нынешних, так и перспективных, скорее всего, будет снижаться. Фонд прогнозирует замедление роста ВВП Китая с 6,6 процента в этом году до 6,2 процента в следующем году, что является самым низким с 1990 года.

Однако в его комментариях отсутствует любое упоминание о стратегии, которую использует Трамп, и вместо этого Обстфельд предполагает, что тарифы, используемые Трампом для того, чтобы заставить Китай прийти за стол переговоров, будут действовать вечно.

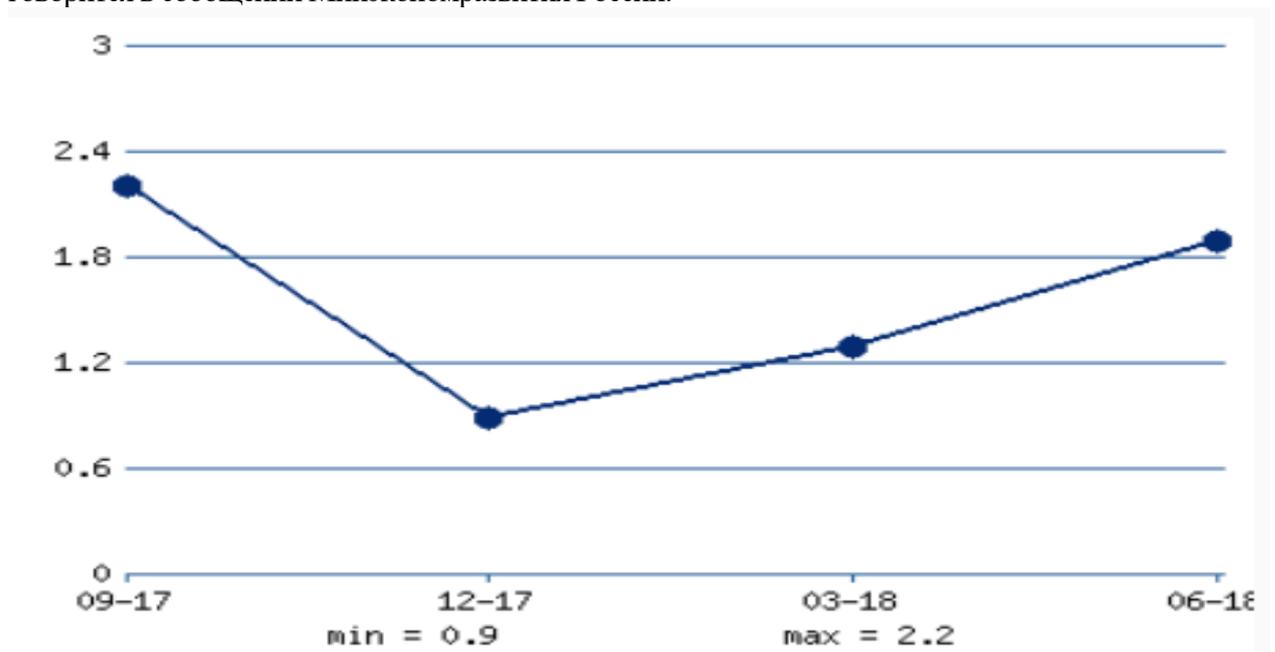
В защиту Обстфельда можно добавить, что глубоко в комментариях, он делает все правильно: «когда Китай подойдет к условиям, приемлемым для Трампа, это «будет значительным потенциалом для [нашего] прогноза».

Этот «значительный потенциал роста» будет иметь место, даже если Китай останется упрямым в подходе к столу переговоров, благодаря 0,5 триллиона долларов, которые уже были репатриированы в соответствии с ТСJA Трампа, и еще трем триллионам, которые, вероятно, вернутся в Соединенные Штаты в течение следующих пары лет.

Эти «высокие тарифы» в конечном итоге приведут к низким тарифам, что станет стимулом для мировой экономики, которую Обстфельд не может или не захочет предвидеть. И если Конгресс сделает эти «временные» сокращения налогов постоянными, тогда МВФ будет вынужден значительно улучшить свои будущие отчеты по перспективам мировой экономики.

#### ***Текущая ситуация в экономике России.***

По сравнению с аналогичным периодом прошлого года объем российской экономики в третьем квартале вырос на 1,3 процента по сравнению с ростом на 1,9 процента во втором квартале, говорится в сообщении Минэкономразвития России.

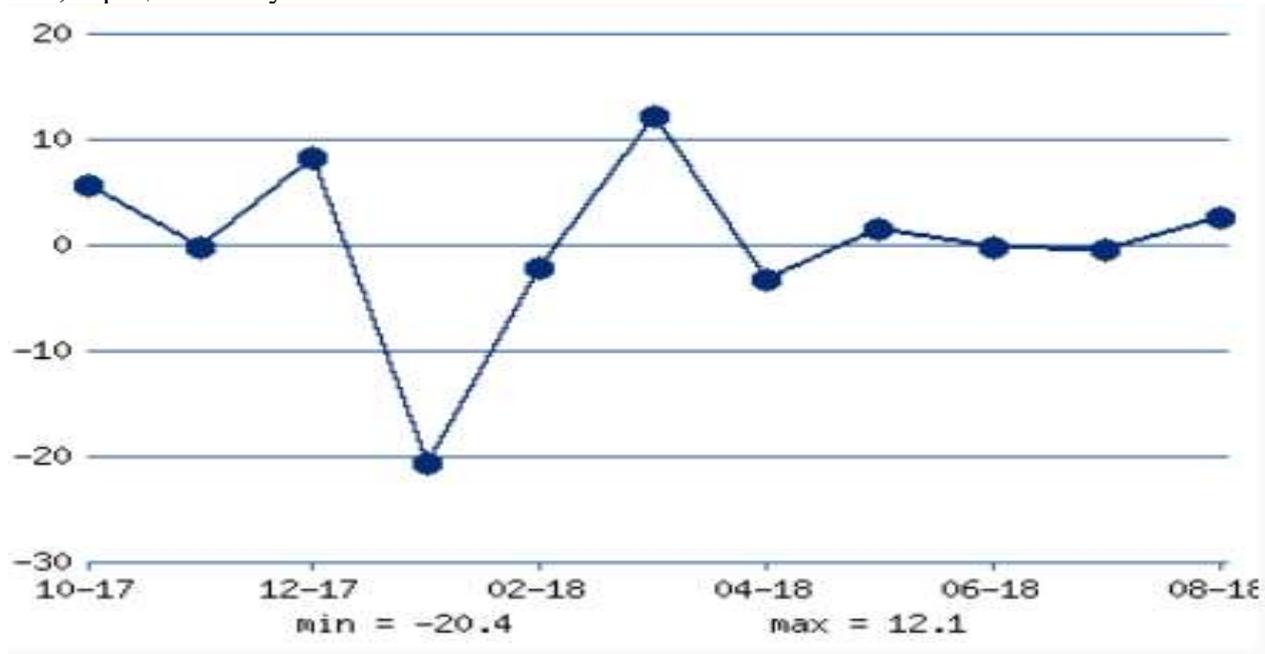


*Рис. 2 Темпы роста ВВП России,  
% к аналогичному кварталу предыдущего года  
Источник - Росстат*

В сентябре ВВП вырос на 1,1 процента в годовом исчислении. Министерство также сообщило, что пересмотрело свои оценки роста в августе до 1,1 процента с более ранних 1,0 процента. Рост замедлился в третьем квартале, в квартальном исчислении, в основном за счет сельского хозяйства, говорится в сообщении министерства.

Согласно отчету, ВВП России за первые девять месяцев 2018 года вырос на 1,6 процента. «В целом за первые 9 месяцев 2018 года ВВП, по оценкам, вырос на 1,6 процента в годовом исчислении», - говорится в докладе.

Объем промышленного производства в России в сентябре 2018 года увеличился на 2,1 процента, что на 2,7 процента больше, чем в предыдущем месяце, и на 2,7 процента меньше ожиданий рынка. Это был наименьший прирост в промышленной деятельности с декабря 2017 года, когда промышленность сократилась на 1,7 процента. Выпуск снизился как для обрабатывающей промышленности (-0,1 процента с 2,2 процента в августе), так и для электроэнергии, газа (-0,4 процента от 0,1 процента). Между тем, ускорение роста было зафиксировано для добычи сырья (6,9% от 4,5%) и распределения воды, сточных вод (6% от 5,5%). На ежемесячной основе промышленное производство выросло на 2,5 процента, после увеличения на 2,7 процента в августе.



*Рис. 3 Темпы роста объема промышленного производства, % к предыдущему месяцу  
Источник: Росстат*

Сальдо торгового баланса России в августе 2018 года увеличилось до 15,80 млрд. долл. США с 6,66 млрд. долл. США в соответствующем месяце прошлого года и выше рыночного консенсуса в размере 15,0 млрд. долл. США, поскольку импорт сократился, а экспорт увеличился на 28,7 процента по сравнению с предыдущим годом.

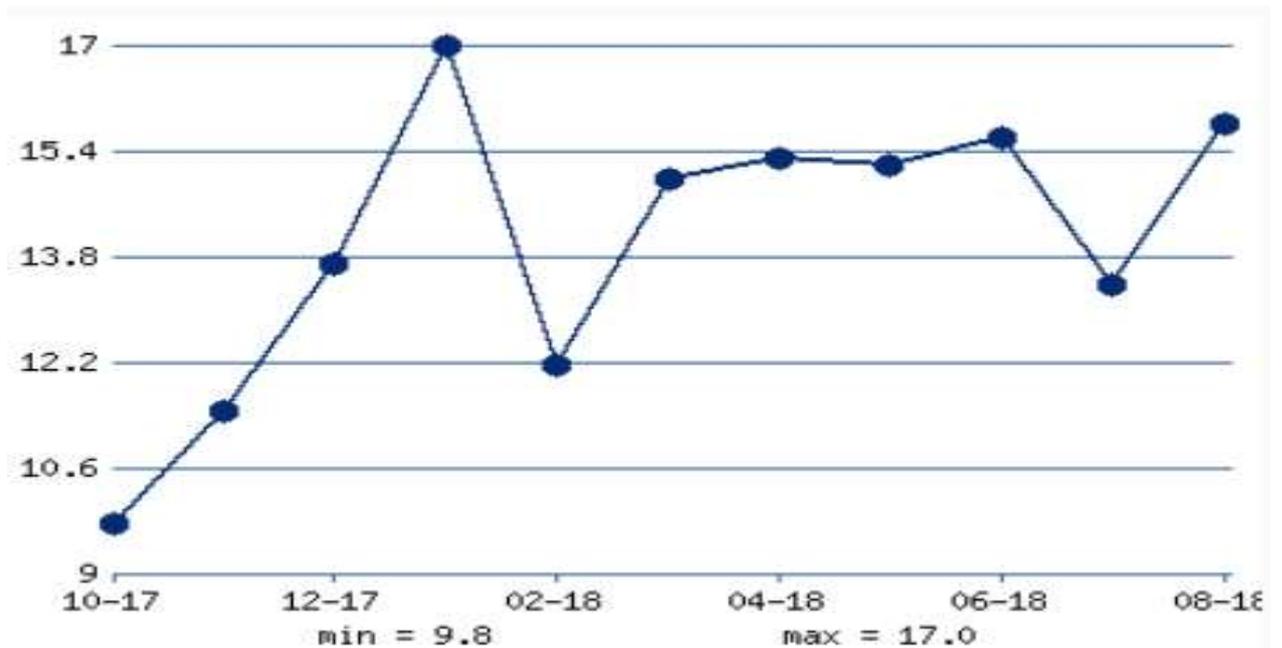


Рис. 4 Торговый баланс млрд. долл.

Источник: Росстат

Годовой уровень инфляции в России в сентябре 2018 года вырос до 3,4 процента с 3,1 процента в предыдущем месяце, что несколько превысило ожидания рынка 3,3 процента. Это был самый высокий уровень инфляции с июля 2017 года. Индекс потребительских цен в России увеличился на 0,2 процента в сентябре 2018 года по сравнению с предыдущим месяцем.

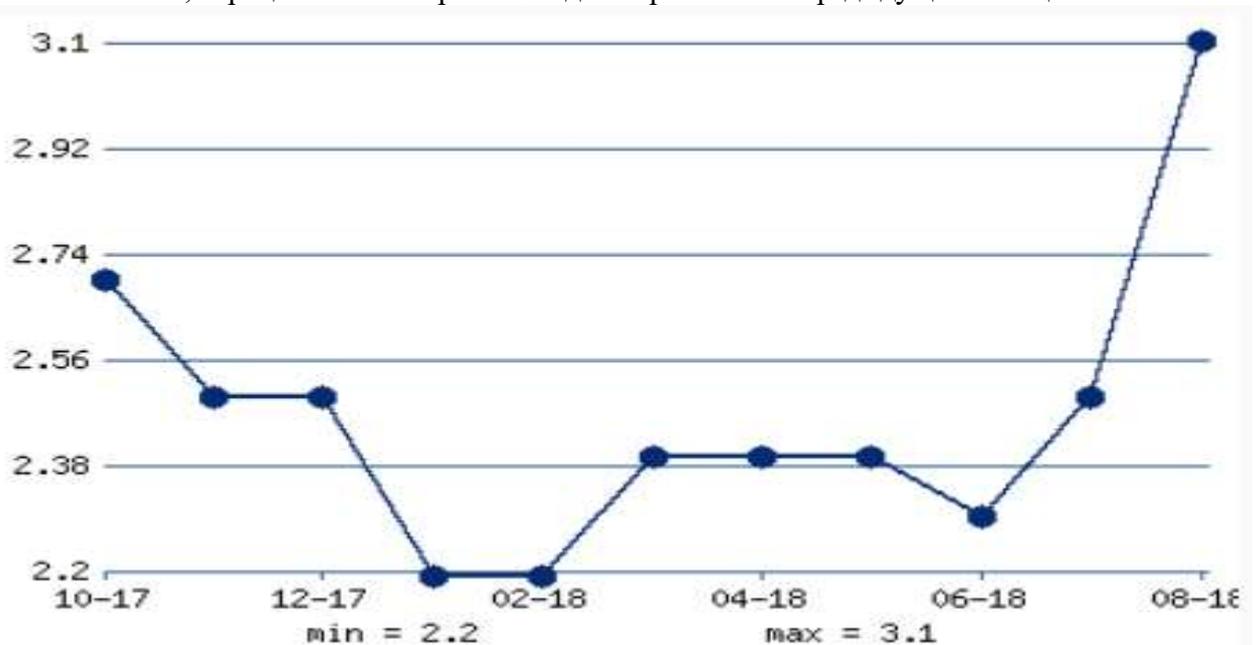


Рис. 5 Инфляция, %

Источник: Росстат

Уровень безработицы в России упал до рекордного минимума 4,5% в сентябре 2018 года с 5% в соответствующем месяце предыдущего года, что ниже ожиданий рынка в 4,7%. В августе уровень безработицы составлял 4,6 процента.

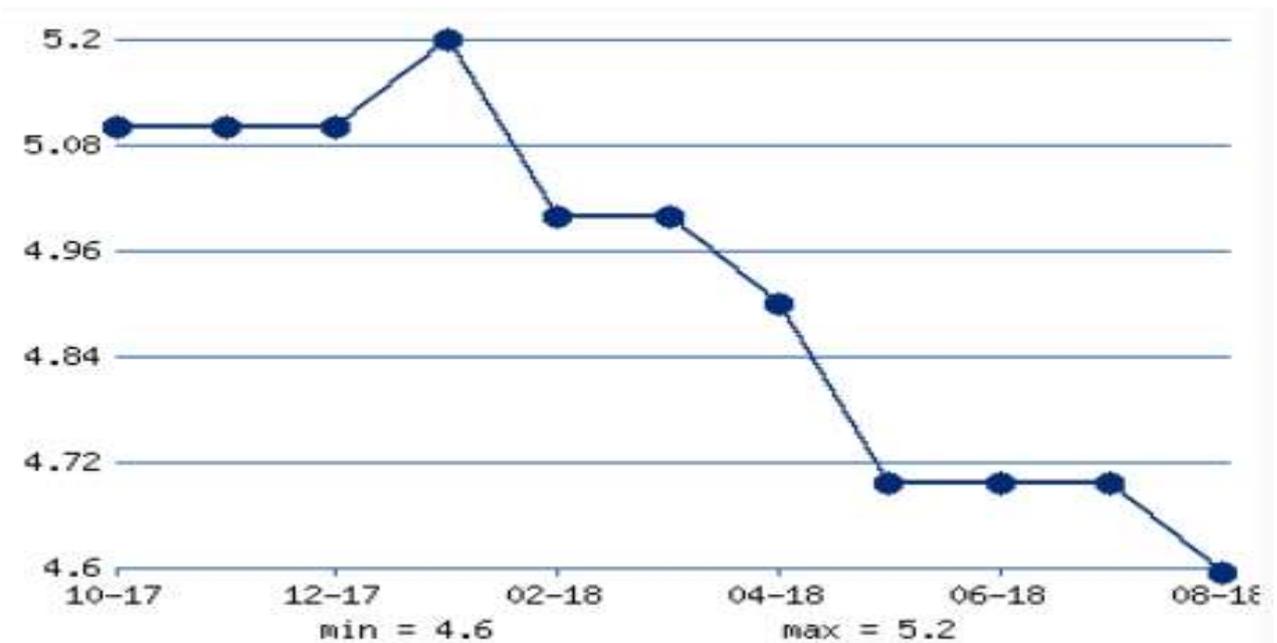


Рис. 6 Уровень безработицы, %

Источник: Росстат

*Прогноз*<sup>5</sup>. Базовый сценарий прогноза отражает уточненные приоритеты социально-экономического развития нашей страны, упомянутые в послании Президента Федеральному Собранию от 1 марта 2018 года.

Основные предпосылки прогноза социально-экономического развития на 2019-2021 годы относительно внешнеэкономической обстановки таковы:

- сохранение темпов роста мировой экономики около 3,5%, сдерживаемое эскалацией торговых войн;
- отток капитала с развивающихся рынков на фоне ужесточения процентной политики крупнейшими центральными банками;
- сохранение ограничительных мер, принятых иностранными государствами в отношении России, на протяжении ближайшей трёхлетки.

В отношении цен на энергоносители заложено постепенное снижение стоимости нефти марки «Юралс».

Отмечено, что высокие цены на нефть на протяжении всего 2018 года будут поддерживать:

- быстрый рост мирового спроса на неё;
- резкий рост геополитической премии в цене на фоне усиления политических и торговых конфликтов.

Согласно базовому варианту прогноза, цена на нефть составит 69,3 доллара США за баррель.

Однако, с 2019 года стоимость нефти марки «Юралс» будет постепенно снижаться, опустившись до 57,9 долл. США за баррель к 2021 году, на фоне:

- договоренности ОПЕК об увеличении нефтедобычи;
- ослабления ограничивающих факторов для повышения добычи нефти в США;
- «неравновесного» уровня текущих высоких цен.

НДС

Влияние на инфляцию повышения НДС в России с 18 до 20% оценено в районе 1,3 процентного пункта.

<sup>5</sup> По данным <http://economy.gov.ru/minec/about/structure/depMacro/20160506>

Согласно базовому прогнозу социально-экономического развития на 2019-2021 годы, частичный эффект от повышения НДС проявится уже в 2018 году за счет роста инфляционных ожиданий. Однако основной вклад изменения ставки этого налога в рост цен будет в 2019 году, в результате чего по итогам года инфляция составит 4,3%.

С учетом проведения ЦБ РФ денежно-кредитной политики, направленной на стабилизацию инфляции и сдерживание роста инфляционных ожиданий, она на конец 2019 года составит 4,3% г/г, что в целом – незначительное отклонение от целевого ориентира Банка России.

По мере выхода вклада от повышения НДС из расчета инфляция, вероятно, опустится ниже 4% и впоследствии стабилизируется на обычном уровне.

По итогам 2019 года темп роста ВВП спрогнозирован на уровне 1,4%. Замедление темпов экономического роста будет связано:

- с умеренным замедлением инвестиционной активности;
- снижением темпов роста потребительского спроса.

Правительство ожидает замедление реальных темпов роста зарплат в первую очередь из-за формирования высокой базы сравнения в 2018 году в результате доведения:

- до целевого уровня оплаты труда работников соцсферы;
- размера МРОТ до прожиточного минимума.

Кроме того, в 2019 году индексация прочим бюджетникам будет проведена с 1 октября (а не с 1 января, как в 2018 году).

Отсутствие серьёзного давления на заработные платы со стороны бюджетного сектора обусловит сближение темпов роста реальных зарплат в частном секторе с темпом роста производительности труда.

С другой стороны, на реальных темпах роста зарплаты – так же, как и на их покупательной способности – негативно скажется ускорение инфляции. В результате:

- темп роста реальных з/п снизится с ожидаемых 6,3 % в 2018 году до менее 1,0% в 2019 году;
- реальный темп роста расходов на конечное потребление – с 3,5 % г/г в текущем году до 2,6 % г/г в 2019 году.

Влияние замедления динамики заработных плат на потребительские расходы будет частично компенсировано снижением нормы сбережения.

Главное обещание прогноза социально-экономического развития на 2019-2021 годы в том, что уже в 2020 году экономика России адаптируется к новым условиям.

Так, выходу российской экономики на более высокие темпы роста будет способствовать:

- перераспределение расходов федерального бюджета в пользу инвестиционных;
- реализация проектов инфраструктурного строительства с привлечением средств частных инвесторов за счет обеспечения стабильных и необременительных условий для бизнеса (а это стабильные налоговые условия, предсказуемое тарифное регулирование, снижение уголовно-процессуальных рисков предпринимательской деятельности, а также развитие конкуренции и снижение доли государства в экономике);
- создание условий для роста инвестиционной активности частного сектора.

Кроме того, макроэкономическая политика будет включать мероприятия, направленные:

- на создание источников долгосрочных сбережений в экономике (добровольная накопительная пенсионная система, расширение линейки инструментов сбережения населения);
- внедрение элементов стимулирующего банковского регулирования.

Табл. 4 Основные показатели базового прогноза социально-экономического развития Российской Федерации

Показатель	2019	2020	2021
Цена на нефть марки «Юралс», долл. США за баррель	63,4	59,7	57,9
Курс рубля к доллару США среднегодовой, руб. за долл. США	63,2	63,8	64,0
Темп роста ВВП (% к предыдущему году)	1,4	2,0	3,1
Индекс потребительских цен (на конец года)	4,3	3,8	4,0
Реальные располагаемые денежные доходы населения (% к предыдущему году)	0,7	1,4	2,0
Экспорт товаров, млрд долл. США	241,4	231,5	224,4
Импорт товаров, млрд долл. США	289,6	306,9	325,3

#### *Экономический прогноз от Центробанка РФ*

Исходя из прогнозов, озвученных Эльвирой Набиулиной, экономические показатели государства вырастут примерно на 2,3-2,5% за 2018-2019 год. По мнению представителей Центробанка, основной фактор, влияющий на финансовое положение России — это рост внутреннего спроса, который приведет к возрастанию потребления со стороны домохозяйств и расширению инвестиций в предпринимательском секторе. В прогноз заложены два вероятностных сценария:

- Оптимистичный: нефтяные цены вырастут до 79-80 долларов за единицу объема уже к концу 2018 года;
- Консервативный: цена барреля нефти будет равна примерно 58-60 долларам.

Предполагаются, что инфляционные проявления получатся обуздать и удержать на отметке в 4%. При этом рост ВВП в 2018 году достигнет от 1,5 до 2%, а в 2019 году – замедлится до 1-1,5%.

#### *Прогноз от Высшей школы экономики*

Специалисты из ВШЭ кардинально не согласны с правительственными ведомствами. Они прямо говорят, что слова Владимира Путина и Максима Орешкина о вступлении страны в фазу полноценного экономического роста не отвечают действительности. Скачок нефтяных цен представители ВШЭ назвали «подарком», который позволил России ненадолго подняться вверх, оттолкнувшись от экономического дна. Уже в 2018 году страну ожидают стагнационные процессы, из-за которых РФ будет отставать от мировых показателей в 7 раз.

Пока что Российская Федерация продолжает функционировать в режиме, названном «сырьевой трубой». Несмотря на то, что правительство говорит о переориентации отраслей и развитии инноваций, концентрация доходов в сфере добычи ресурсов и их экспорта за границу только возрастает. Эксперты озвучили прогноз, согласно которому к началу 2019 года можно ожидать роста не более чем на 0,5%. Причем даже в том случае, если нефтяные цены останутся стабильными – ведь именно нефть обеспечивает 60% валютных доходов государства.

По словам Натальи Акидиновой, занимающей должность директора Центра развития ВШЭ, текущая государственная политика приведет к углублению экономического кризиса. Прибыльность всех экономических отраслей, исключая нефтедобычу и экспорт сырьевых товаров

за границу, продолжает снижаться. Увеличение зарплатного фонда на 5% было достигнуто простым путем – уменьшением числа занятого населения на 2%, а если учесть постоянное закрытие предприятий малого бизнеса, то доходы граждан заметно сократились.

По мнению аналитиков, этот экономический спад можно назвать рекордным – за последние годы показатель розничной торговли упал на 13,1% (в сравнении с 2014 годом, то есть до начала кризисных явлений). Показатели в строительной сфере снизились на 7,8%, а обрабатывающей – на 0,5%, а спрос со стороны домохозяйств упал на 10%, что отвечает показателю восьмилетней давности.

Более 90% инвестиционных сложений обеспечивается не бизнесом, а государством – например, происходят вливания в высокобюджетные проекты типа Керченского моста или проведения ЧМ-2018, которые не принесут ощутимого дохода в будущем. Такую экономику эксперты называют «костыльной» – она продолжает держаться на госвливаниях и сырьевых государственных корпорациях.

#### *Прогноз от Института стратегического анализа ФБК*

Директор указанного ведомства – Игорь Николаев, – утверждает, что считать кризис разрешенной проблемой еще рано. Такие явления в экономике можно обуздать лишь одним способом – выяснив и устранив причины их проявления. Но сегодня в отношении РФ все также действуют санкционные ограничения, а цены на нефть нельзя назвать стабильными в долгосрочной перспективе. Даже при условии роста нефтецен с 40 до 60 у.е. за баррель, экономика России не перестанет быть сырьевой.

Предприятий малого бизнеса в стране по-прежнему мало, падение показателей сельскохозяйственной сферы за прошлый год составило 2%, а строительной – более 3%, промышленный сектор также не демонстрирует никаких улучшений. Несмотря на заявления правительственных ведомств про падение инфляции, реальные доходы граждан продолжают снижаться. Говорить о том, что Россия может в 2019-2020 годах догнать и перегнать мировые экономические показатели (а именно такую задачу сформулировал Владимир Путин), пока не приходится.

В качестве дополнительных рисков эксперт назвал ухудшение политической обстановки вокруг РФ, возможность пролонгации соглашения стран ОПЕК о сокращении нефтедобычи, а также наращивание сланцевой добычи в США. Рост социальных гарантий – это исключительно предвыборное мероприятие. Страна не вышла из кризиса, а лишь немного адаптировалась к нему. Текущие проблемы не решены, и хорошо, если ВВП в 2019 году не покажет прирост в 0%.

#### *Прогноз специалистов из Всемирного банка*

Представители этой авторитетной мировой экономической организации решили немного улучшить свои предыдущие прогнозы. По их мнению, основные показатели, которые характеризуют состояние экономики РФ, все равно будут невысокими, но корректировке подверглись их циферные значения:

- в 2018 году экономический рост страны может составить 1,7%;
- в 2019 году можно ожидать увеличения показателей еще на 1,8% (прошрое прогнозное значение составило всего 1,4%).

В качестве причины для улучшения прогнозных выкладок были названы нефтекотировки, которые пока что демонстрируют устойчивый рост. В 2019 году Банк прогнозирует установление среднегодовых нефтецен на отметке в 50-63 доллара за единицу объема. Отдельно было отмечено, что позитивное влияние на РФ оказывает общее состояние мировой экономики и торговли – объемы экспортно-импортных операций снова возросли, а инвесторы заметно оживились.

При этом Россия должна подготовиться к ситуации, когда «нефтяное ралли» будет исчерпано. Революционные изменения в данной сфере, которые активизировали сланцевую добычу энергоресурсов, обеспечат рынку дешевые поставки. Падение нефтецен прогнозируется

как минимум до 2025 года. Эти условия вызовут отставание экономического роста РФ от мировых показателей в 2 раза, а от прочих стран БРИКС — в 3 раза. За пять лет экономику РФ ожидает рост примерно на 4,1%, в то время как Китай «подрастет» на 38%, а США — на 14%.

#### *Прогноз агентства Goldman Sachs*

Представители данного аналитического агентства полагают, что Россия может выйти на показатель экономического роста в пределах 2,9%. Причиной положительной динамики они называют стабилизацию нефтяных цен, однако другие внешнеполитические и внешнеэкономические факторы имеют негативную направленность, так что докризисного уровня Россия все еще не достигнет.

#### *Выводы*

Эксперты полагают, что уже в 2019 году правительство сделает все, чтобы адаптировать страну к очередным негативным реалиям. Также не стоит забывать, что в 2018 году подойдет полное исчерпание ресурсов Резервного Фонда, а в 2020 году будут использованы все деньги из Фонда национального благосостояния. После этого у страны останутся четыре основных направления, которые помогут российскому правительству бороться с кризисом и наполнять бюджет:

- власти могут решиться на запуск «печатного станка»;
- фискальная политика может быть пересмотрена в сторону повышения;
- начнется очередная волна приватизации;
- будут сокращены расходы, прежде всего — на социалку, образовательную сферу и медобслуживание.

Эксперты считают приватизационные мероприятия самой безболезненной мерой по стабилизации экономики — она даст России возможность привлечь капитал в размере полутриллиона рублей всего за один год. В этом случае страна могла бы сохранить суверенные фонды, создав условия для рыночной конкуренции и активизировав приток капиталов в обрабатывающие сектора.

Повышение налогов считают не самым удачным мероприятием — особенно в периоды, когда экономика находится в рецессии. Многие владельцы малого и среднего бизнеса просто не выдержат дополнительной фискальной нагрузки — при том, что сегодня российский бизнес уже платит немаленькие проценты.

Что касается социальных расходов, то к их сокращению население уже почти привыкло, но всякому терпению есть предел. Включение печатного станка, безусловно, закончится резкой инфляцией, причем она может достигнуть отметки в 10% и более. Итогом станет отток капитала и падение уровня сбережений у домохозяйств, которые сегодня и так находятся в довольно сложном положении.

Некоторые эксперты говорят, что в 2019 году правительству предстоит сделать нелегкий выбор между гражданами и корпорациями. Стабилизировать ситуацию можно, если кто-нибудь в госаппарате сможет усмирить «аппетиты» представителей оборонного сектора, государственных подрядчиков, добывающих госкорпораций и силовиков. Пора делать ставку на малый и средний бизнес, чтобы экономика имела шанс на выравнивание в течение ближайших пяти лет.

## **4.2. Рынок жилой недвижимости г. Москвы**

### *Классификация объектов 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

---

<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).

подразделяется на классы в зависимости от качества конкретного объекта. Так, жилую недвижимость принято разделять на городскую и загородную.

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

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

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

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

- расположение в престижных районах города (центр, запад, юго-запад);
- однородный социальный состав жильцов. В подобных домах соблюдается тщательный отбор жильцов ещё на стадии строительства и первичной продажи квартир с целью формирования равноценного социального окружения, а в некоторых домах – избранности живущих;
- недавний год постройки;
- индивидуальный архитектурный проект от известного архитектора, часто с мировым именем;
- основной материал, используемый при строительстве, - кирпич или монолит;
- подземный гараж для жильцов;
- благоустроенный внутренний двор, огороженная территория;
- объекты социальной инфраструктуры (детский сад, фитнес-центр, комбинат бытовых услуг, центральная рецепция и т.д.), размещенные непосредственно в жилом комплексе;
- круглосуточная профессиональная вооруженная охрана;
- отделка эксклюзивными материалами;
- индивидуальная тепловая подстанция и минимум два независимых источника электроснабжения для каждого дома;
- центральное кондиционирование.

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

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

- рецепции, комбината бытовых услуг;
- круглосуточная профессиональная вооруженная охрана;
- отделка высококачественными материалами;
- собственный источник энергоснабжения;
- центральное кондиционирование.

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

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

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

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

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

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

По данным Росреестра, количество сделок с квартирами падает, однако уровень покупательской активности остается достаточно высоким. Спрос поддерживают опасения покупателей по поводу дальнейшей судьбы ипотеки и рубля, рассказали IRN.RU представители ведущих риелторских агентств московского региона.

#### **Спрос**

Число сделок на вторичном рынке Москвы продолжает снижаться: в сентябре количество переходов прав на недвижимость просело еще на 9,6% по сравнению с августом после падения на 4,1% месяцем ранее. В итоге в сентябре управление Росреестра по Москве зарегистрировало 11 494 новых права в рамках сделок купли-продажи жилья. Напомним, больше всего сделок с «вторичкой» в 2018 г. было в июле - 13 270.

В годовом выражении московский рынок растет (+26,7% к сентябрю 2017 г.) – как и в предыдущие месяцы, в основном благодаря пока еще доступной ипотеке. При этом в Подмоскovie динамика зарегистрированных прав на жилье оказалась отрицательной и в месячном (-21,4%), и в годовом выражении (-2,5%). Всего на территории области в сентябре было оформлено 43 783 перехода прав на недвижимость. Это худший результат с февраля 2018 г.

Скорее всего, снижение спроса в начале делового сезона – результат роста цен на вторичном

<sup>7</sup> Источник: <https://www.irn.ru/articles/40380.html>

рынке. Напомним, нестабильность валютного курса в августе и начале сентября, а также начавшийся рост ипотечных ставок ускорили вымывание наиболее дешевых предложений, а кроме того, подтолкнули ошутимую долю продавцов повысить цены на квартиры. Однако в условиях ограниченного платежеспособного спроса рынок не готов к игре на повышение.

О снижении числа сделок сообщают и риелторы. Например, в «Азбуке Жилья» этот показатель упал на 11,1% относительно августа и на 15,3% по сравнению с сентябрем 2017 г. Впрочем, некоторое сокращение числа сделок отнюдь не означает, что «вторичка» погрузилась в стагнацию. Потенциальный спрос (число обращений в компанию) у той же «Азбуки Жилья» увеличился на 27,5% и 15,3% соответственно. Да и в целом риелторы приводят более оптимистичные цифры, чем Росреестр. У «Инкома» количество авансов выросло на 5% и 12%. По мнению экспертов компании, рынок вообще сейчас находится на подъеме. «Если, к примеру, два года назад мы говорили о том, как сложно реализовать недвижимость в условиях кризисного рынка, то сейчас у риелторов, скорее, возникают трудности во время подбора подходящего варианта для покупки, обмена или в качестве альтернативы, так как при растущем спросе выбранные лоты нередко быстро уходят из экспозиции», - рассказывает Сергей Шлома, директор департамента вторичного рынка компании «ИНКОМ-Недвижимость».

В Подмоскowie число сделок, по данным корпорации риелторов «Мегаполис-Сервис», снизилось в сентябре по сравнению с августом на 4,2%, но выросло на 15,5% относительно сентября прошлого года. Авансов от покупателей в месячном разрезе тоже стало больше – на 6,6%.

Как отмечает президент КР «Мегаполис-Сервис» Сергей Власенко, спрос поддерживают опасения покупателей – по поводу дальнейшего удорожания ипотеки, ужесточения внешних санкций, запрета хождения доллара (из-за чего уже начал страдать банковский сектор) и т.п.. «В таких условиях совершенно очевидно, что те, кому нужно улучшать жилищные условия, стараются сделать это сейчас, а неопределенность со ставками по ипотеке все больше и больше стимулирует спрос», - отмечает эксперт.

Поэтому рынок останется активным и по итогам октября, считает Власенко. Во всяком случае, по информации из собственных, франчайзинговых и партнерских офисов КР «Мегаполис-Сервис», работающих на территории Подмоскowie, уровень спроса на вторичном рынке области в начале октября примерно такой же, как в сентябре, добавляет эксперт. О том же говорит и Сергей Шлома.

Вопрос – что будет потом. По мнению Сергея Власенко, рынок вторичной недвижимости сейчас находится на перекутке. Эксперт не исключает дальнейшего роста цен на «вторичку» при условии сохранения ажиотажа в финансовом секторе и некритичного повышения ипотечных ставок. Однако возможен переход как к стагнации, так и снижению цен на вторичную недвижимость. «Последнее весьма реалистично при следующем сценарии: ЦБ РФ продолжит повышать ключевую ставку, что вызовет рост ипотечных ставок, а учитывая, что покупательский спрос населения снижается уже пятый год подряд и фундаментальных факторов для его разворота в сторону повышения нет, люди не смогут платить за жилье больше, так что отскок к снижению цен не кажется таким уж нереальным», - резюмирует Власенко.

### **Ипотека**

С тех пор как Сбербанк в августе 2017 г. резко опустил ставку по кредитам на покупку готового жилья, ипотека остается главным драйвером спроса на вторичном рынке. Благодаря поступательному снижению ставок количество кредитных сделок на «вторичке», по данным «Инкома», увеличилось за год (сентябрь 2018-го к сентябрю 2017-го) на 20,2%.

Растет и доля ипотеки в общем объеме спроса. Если сравнить итоги девяти месяцев 2018 г. с таким же периодом прошлого года, то в Москве доля ипотечных сделок увеличилась с 34% до 40%, а в Московской области - с 44% до 49%, подсчитали специалисты компании «МИЭЛЬ-Сеть офисов недвижимости».

В сентябре этот показатель также оставался на высоком уровне. В «Инкоме» 39,75% сделок с

вторичным жильем в Москве были ипотечными против 39,1% в августе, в «Миэль» - 42% (столько же, сколько и в августе). В Подмосковье, по данным «Мегаполис-Сервиса», доля ипотеки в спросе снизилась в сентябре на 2,2 п.п., но все равно остается очень высокой – 47,4%. А в «Миэль» даже отмечают рост доли ипотеки на рынке области – до 55%. «В августе она была меньше - была выше доля сделок с «живыми» деньгами, так как часть покупок совершалась с целью сохранения рублевых сбережений», - поясняет Марина Толстик, управляющий партнер «МИЭЛЬ-Сеть офисов недвижимости».

В общем, начавшийся рост ипотечных ставок еще не успел толком отразиться на вторичном рынке жилья – это все-таки крайне инертный сегмент, подчеркивает Сергей Шлома. По его мнению, в дальнейшем удорожание ипотеки может повлиять на динамику объема предложения на «вторичке» – если количество ипотечных покупателей в ближайшее время снизится, то это, возможно, приведет к замедлению сокращения экспозиции или даже к накоплению предложения.

«Если же говорить о ценах, все будет зависеть от того, насколько существенным будет снижение ипотечного спроса», - резюмирует эксперт.

### **Предложение**

По данным компаний «Миэль» и «Инком», объем предложения на вторичном рынке жилья Москвы продолжает падать, несмотря на начало делового сезона. В Москве, согласно подсчетам «МИЭЛЬ-Сеть офисов недвижимости», количество выставленных на продажу квартир по итогам сентября сократилось на 2,7% по сравнению с августом и на 12,4% относительно сентября прошлого года. По информации «ИНКОМ-Недвижимость», показатель просел на 14,8% и 34,3% соответственно.

При этом «Азбука Жилья» зафиксировала рост предложения в месячном разрезе - впервые за долгое время. По данным компании, число квартир в экспозиции увеличилось на 10,9% относительно августа 2018 г. Однако в годовом выражении объем предложения все равно сократился – на 36,6%.

Аналогичную динамику компания наблюдает и в Подмосковье. По сравнению с августом предложение выросло на 16,6%, а относительно сентября 2017 г. – сократилось на 34,1%.

Впрочем, по данным других компаний, предложение в области только падает. По информации «Миэль», число квартир на рынке снизилось на 5,4% к августу и на 12,6% относительно сентября прошлого года. Согласно подсчетам «Мегаполис-Сервиса» - на 5,4% и 14,7%.

По словам риелторов, предложение сокращается как благодаря достаточно высокому уровню спроса, простимулированному скачками курсов валют, ростом ставок по ипотеке и т.п., так и из-за снятия части квартир с продажи в связи с тем, что их собственников не устраивает нынешний уровень цен. Кроме того, по оценке «Инкома», 25% нового предложения «вторичка» недополучила из-за замедления товарооборота в связи с резким ростом числа ипотечных сделок. Дело в том, что процедура продажи ипотечной квартиры довольно сложная, поэтому владельцы таких объектов часто отказываются от этой идеи - в том числе потому, что покупатели соглашались приобретать жилье с обременением только при условии значительных скидок.

### **Цены**

По данным аналитического центра [www.itn.ru](http://www.itn.ru), в сентябре квадратный метр на вторичном рынке жилья Москвы подорожал на 1% до 169 460 руб. Как и в предыдущие месяцы, в наибольшим плюсе оказались самые дешевые сегменты – панельные пятиэтажки, типовая советская панель (9- и 14-этажные дома) и однокомнатные квартиры.

Средняя стоимость лота на вторичном рынке «старой» Москвы за тот же период увеличилась на 0,8% и составила 21,2 млн руб., сообщает «Азбука Жилья». Больше всего подорожали квартиры экономкласса – в среднем на 0,7% до 8,41 млн руб. В комфортклассе и в бизнес-классе средний бюджет предложения остался примерно на августовском уровне - 18 млн руб. и 39,9 млн соответственно, говорит Ярослав Дарусенков, руководитель департамента консалтинга и

аналитики компании «Азбука Жилья».

По сравнению с сентябрем 2017 г. стоимость среднестатистической квартиры уменьшилась на 0,6%. При этом в «экономе» цены выросли на 7,5%, а в комфортклассе и «бизнесе» - упали на 1,5% и 14%.

Средняя цена проданных квартир на вторичном рынке Москвы в старых границах, по данным операций ГК «Миэль», в сентябре составила 9,69 млн рублей. Это на 1,9% больше, чем в августе, и на 18% - чем в сентябре прошлого года.

«По сравнению с августом рост средней цены продажи объясняется увеличением в структуре продаж трехкомнатных квартир, - поясняет управляющий партнер «МИЭЛЬ-Сеть офисов недвижимости» Марина Толстик. - А значительный рост по сравнению с сентябрем прошлого года связан с тем, что сентябрь прошлого года был «аномален» по сравнению с соседними месяцами (он был месяцем продаж наиболее недорогих «двушек»). Правильнее сравнить среднюю цену продажи за девять месяцев 2018 г. и девять месяцев прошлого года - в этом случае средняя цена продажи практически не изменилась: 9,441 млн руб. и 9,452 млн руб. соответственно».

В сентябре выросла цена метра и в Подмосковье – на 1,26% до 71 272 руб., по информации КР «Мегаполис-Сервис». По словам Сергея Власенко, основным толчком к росту цен стали рынки недвижимости городов ближнего Подмосковья, среагировавшие на повышение стоимости жилья в столице. В течение нескольких месяцев, то есть с определенным лагом по времени, рост цен распространится на среднее и дальнее Подмосковье, считает Власенко.

При этом, по данным «Азбуки Жилья», средняя стоимость квартир в области во всех классах уменьшилась на 1,3% до 5,42 млн руб. Экономкласс подешевел на 0,6% до 3,92 млн руб., комфортклассе – на 2,5% (5,34 млн), бизнес-класс – на 2,2% (7,68 млн).

#### **Скидка на торг.**

Сократился и размер дисконта: в Москве, по данным ГК «Миэль», с 5,8% в августе до 5% в сентябре, в Новой Москве - с 7% до 3,9%, в Московской области - с 7% до 4,1%. Это связано с сокращением объема предложения на рынке, а также с увеличением в структуре проданных квартир доли тех, что экспонировались менее трех месяцев (продавались преимущественно объекты, изначально выставленные по адекватным ценам), говорит Марина Толстик.

Аналогичные тенденции фиксируют и другие риелторские компании. По информации компании «Инком», средний размер скидки на вторичном рынке жилья «старой» Москвы сейчас равен 5,8%, в то время как в августе этот показатель был на 0,5% выше – 6,3%. В сентябре 2017 г. скидки составляли в среднем 8,6%. Доля сделок с дисконтом в настоящее время находится на минимальном для 2018 г. уровне – 76% (в августе – 77%). В сентябре прошлого года доля таких сделок была на 11 п.п. выше – 87%.

«Согласно нашим наблюдениям, к заметному сокращению за год как объема сделок с дисконтом, так и среднего размера скидки привело существенное увеличение покупательской активности на «вторичке», - поясняет Сергей Шлома.

По данным КР «Мегаполис-Сервис», средний размер дисконтов на вторичном рынке Подмосковья снизился по сравнению с августом на 0,3 п.п. до 6%, вернувшись к уровню марта текущего года. Для сравнения: в сентябре 2017 г. квартиры в Подмосковье продавались со скидкой 6,5% в среднем, а максимальный уровень скидок на рынке был зафиксирован в январе 2018 г. – 7,3%.

**Прогноз.** Для лавинообразного роста цен на вторичное жилье предпосылок нет, говорят эксперты. По мнению аналитика ЦИАН Марии Борисовой, возможный дальнейший рост ипотечных ставок (которые для вторичного рынка всегда увеличиваются быстрее, чем для новостроек), а также сокращение самых доступных и ликвидных предложений может в итоге приостановить рост спроса на вторичные квартиры.

«Для глобального роста стоимости нужны другие предпосылки — рост экономической

активности, рост реальных доходов, — считает брокер агентства недвижимости CENTURY 21 Milestone Сергей Коршунов. — То, что происходит на рынке жилья сейчас, — это спекулятивное движение именно в самом низком сегменте вторичного жилья, вызванное сочетанием нескольких краткосрочных факторов. Прекратится действие этих факторов, исчезнет и рост».

Серьезного дефицита вторичного жилья тоже не предвидится — как только экономическая ситуация в стране несколько стабилизируется, владельцы, снявшие квартиры с продажи, вновь вернутся на рынок. К тому же предложение будет пополняться за счет сданных новостроек — а сейчас на рынок вышло довольно много новых проектов.

Вряд ли стоит готовиться к долгосрочному росту цен на квартиры на вторичном рынке, считает управляющий партнер компании «Метриум» Мария Литинецкая. Тем более что «вторичке» все сложнее становится конкурировать с новостройками на качественном уровне, учитывая перспективные объемы строительства в столичном регионе. По ее мнению, стоимость качественных объектов в относительно новых проектах будет расти, а старые панельные дома продолжают дешеветь.

«Именно по этой причине владельцам не стоит затягивать с продажей старой недвижимости, — отмечает Литинецкая. — Лучше реализовать ее сегодня со скидкой 5%, чем потерять через два года 10% от стоимости. Вторичный рынок начинает планомерно пополняться предложением в бывших новостройках, которые по качеству на голову выше основного объема старого фонда. Конкуренция будет увеличиваться».

Сергей Шлома, в свою очередь, не рекомендует и покупателям затягивать с покупкой — поскольку самые ликвидные предложения сегодня довольно быстро уходят с рынка, лучше не откладывать выход на сделку, если подвернулся действительно оптимальный вариант<sup>8</sup>.

По итогам 2018 года объем выдачи ипотечных кредитов вырастет минимум на 35%, говорится в исследовании «Ипотечное кредитование в 1-м полугодии 2018 года: на пике», подготовленном рейтинговом агентством RAEX (Эксперт РА).

«В соответствии с базовым сценарием RAEX (Эксперт РА), объем выдач ипотеки по итогам 2018 года вырастет не менее чем на 35% и составит 2,7–2,8 трлн руб. Темп прироста ссудной задолженности составит свыше 20%, благодаря чему совокупный ипотечный портфель превысит 6,3 трлн руб. на 1 января 2019 года», — говорится в исследовании.

Отмечается, что данный прогноз является базовым, а его реализация наиболее вероятна при среднегодовой цене на нефть марки Brent в размере 70 долларов США за баррель, ключевой ставке на уровне 7,5–7,75% и инфляции не выше 4% к концу 2018-го.

«При таком сценарии агентство ожидает некоторого повышения (в пределах 0,3–0,5 п. п.) средних ставок по ипотеке до конца текущего года. Также агентство отмечает, что в связи с окончанием цикла снижения процентных ставок спрос на рефинансирование кредитов, выданных в предыдущие годы, будет сокращаться со 2-го полугодия 2018-го», — заключают эксперты.

При этом в RAEX полагают, что по итогам 2019 года в России не удастся побить рекорд по объему выдачи ипотечных кредитов, который будет установлен в этом году,

«С учетом нарастающих геополитических и финансовых рисков базовый сценарий RAEX (Эксперт РА) подразумевает, что в 2019 году ипотечному рынку не удастся повторить рекорд 2018-го. Предпосылки базового прогноза RAEX (Эксперт РА) на 2019 год соответствуют заложенным в сценарий 2018-го, однако возможно временное превышение инфляцией таргета в 4% после увеличения НДС в начале следующего года. При таком сценарии объем выдач составит около 2,5 трлн руб. Негативный сценарий RAEX (Эксперт РА) предполагает снижение среднегодовой цены на нефть до 55 долларов США за баррель, увеличение ключевой ставки до 8% и выше и рост инфляции до уровня 6–7% к концу года. В таком случае выдачи ипотеки упадут на 25%, до 2 трлн

<sup>8</sup> Источник: <https://www.irm.ru/articles/40378.html>

рублей, и окажутся на уровне показателей 2017 года», - говорится в исследовании<sup>9</sup>.

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

В апреле динамика цен на жилье в Москве в разрезе географии главным образом отражала валютные колебания и полученное благодаря им преимущество дорогого сегмента: лучше рынка в основном были дорогие округа, хуже – более дешевые. Некоторые отклонения от магистрального тренда объясняются выборочной активизацией рынка в предыдущие месяцы.

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. 7 Средний уровень цен на жильё в районе Выхино-Жулебино (руб./кв.м.)<sup>10</sup>

Диапазон цен предложений квартир класса «комфорт» в данном районе на вторичном рынке по состоянию на октябрь 2018 года составляет от 100 000 руб./кв.м. до 220 000 руб./кв.м НДС<sup>11</sup>.

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

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

**Передаваемые имущественные права.** Оценке может подлежать как право собственности, так и иные вещные права. Величина стоимости оцениваемого объекта недвижимости будет

<sup>9</sup> Источник: <https://www.irm.ru/news/124506.html>

<sup>10</sup> Источник: [https://www.irm.ru/geo/rayon\\_vykhino-zhulebino/](https://www.irm.ru/geo/rayon_vykhino-zhulebino/)

<sup>11</sup> По данным базы Циан (<https://www.cian.ru/>) с корректировкой на динамику цен (Справочник оценщика недвижимости. Том II Офисно-торговая и сходные типы недвижимости / под ред. канд. техн. наук Лейфера Л.А. – НН.: ООО «Приволжский центр финансового консалтинга и оценки», 2016. – 361 с.)

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 объекта-аналоги с идентичным составом передаваемых прав.

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

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

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

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

**Месторасположение.** Местоположение недвижимости оказывает непосредственное существенное влияние на полезность недвижимости для ее пользователя, а потому относится к числу факторов, в значительной мере определяющих стоимость для объектов 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) лоджии. Кроме того, балконов (и/или лоджий) может быть несколько и это увеличивает цену объекта. Если в квартире есть балкон (и/или) лоджия, то это принимается за положительную характеристику и считается улучшением.

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

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

Эксперты полагают, что уже в 2019 году правительство сделает все, чтобы адаптировать страну к очередным негативным реалиям. Также не стоит забывать, что в 2018 году подойдет полное исчерпание ресурсов Резервного Фонда, а в 2020 году будут использованы все деньги из Фонда национального благосостояния.

На вторичном рынке жилой недвижимости (квартир) наблюдается:

- незначительное увеличение цен;
- уменьшение спроса;
- средний размер дисконта (5,8% для объектов, аналогичных оцениваемому) сокращается;
- падение объема предложения;
- увеличение доли кредитных сделок;
- диапазон цен на вторичном рынке квартир в районе Выхино-Жулебино составляет от 100 000 руб. до 220 000 руб. за 1 кв.м.

Прогнозируется увеличение объемов выдачи ипотечных кредитов, стабилизация цен, избыток предложения, уменьшение спроса.

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 методы к определению рыночной стоимости объекта недвижимости.

### 6.1. Подходы к оценке объектов недвижимости

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

Табл. 5 Краткое описание методов оценки в рамках всех имеющихся подходов<sup>12</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 объектов 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 объектов 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 объектов капитального строительства

<sup>12</sup> Источник информации: с использованием данных Главы 7 Федерального стандарта оценки «Оценка недвижимости (ФСО №7), утвержденного приказом Минэкономразвития России от 25.09.2014 №611

Метод	Краткое описание	Условия применения/ограничения по использованию
<b>Метод объектов-аналогов</b>	Модификация метода сравнительной единицы, стоимость оцениваемого объектов определяется непосредственно по стоимости объектов-аналогов, а корректировки при необходимости выполняются по совокупности их конструктивных различий.	Сложно получить информацию о сметной стоимости объектов-аналогов.
<b>Метод индексации затрат</b>	При использовании данного метода осуществляется применение базовой стоимости к современному уровню цен	Ограничений нет
<b>Сравнительный подход</b>		
<b>Качественные методы оценки</b>		
<b>Метод относительного сравнительного анализа</b>	<p>Определение стоимости объекта недвижимости с использованием данных методов выполняется путем изучения взаимосвязей, выявляемых на основе анализа цен сделок и (или) предложений с объектами-аналогами или соответствующей информации, полученной от экспертов, и использования этих взаимосвязей для проведения оценки в соответствии с технологией выбранного для оценки метода</p>	<p>Метод применяется для оценки недвижимости, когда можно подобрать достаточное для оценки количество объектов-аналогов с известными ценами сделок и (или) предложений. В качестве объектов-аналогов используются объекты недвижимости, которые относятся к одному с оцениваемым объектом сегменту рынка и сопоставимы с ним по ценообразующим факторам. При этом для всех объектов недвижимости, включая оцениваемый, ценообразование по каждому из указанных факторов должно быть единообразным</p>
<b>Метод экспертных оценок</b>		
<b>Количественные методы оценки</b>		
<b>Метод регрессионного анализа</b>	Определение стоимости объекта недвижимости с использованием данного метода выполняется путем конструирования модели ценообразования, соответствующей рынку этого объекта с использованием данных сегмента рынка оцениваемого объекта, по которой определяет расчетное значение искомой стоимости	<p>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 объектов недвижимости, включая оцениваемый, ценообразование по каждому из указанных факторов должно быть единообразным</p>
<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 объектов 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>		

Метод	Краткое описание	Условия применения/ограничения по использованию
<b>Метод прямой капитализации</b>	Определение стоимости объекта недвижимости с использованием данного метода выполняется путем деления соответствующего рынку годового дохода от объекта на общую ставку капитализации, которая при этом определяется на основе анализа рыночных данных о соотношениях доходов и цен объектов недвижимости, аналогичных оцениваемому объекту	Метод применяется для оценки объектов недвижимости, не требующих значительных капитальных вложений в их ремонт или реконструкцию, фактическое использование которых соответствует их наиболее эффективному использованию
<b>Метод дисконтирования денежных потоков</b>	Определение стоимости объекта недвижимости с использованием данного метода выполняется путем дисконтирования их по ставке, соответствующей доходности инвестиций в аналогичную недвижимость	Метод применяется для оценки недвижимости, генерирующей или способной генерировать потоки доходов с произвольной динамикой их изменения во времени
<b>Метод капитализации по расчетным моделям</b>	Определение стоимости объекта недвижимости с использованием данного метода выполняется путем капитализации доходов по общей ставке капитализации, конструируемой на основе ставки дисконтирования, принимаемой в расчет модели возврата капитала, способов и условий финансирования, а также ожидаемых изменений доходов и стоимости недвижимости в будущем	Метод применяется для оценки недвижимости, генерирующей регулярные потоки доходов с ожидаемой динамикой их изменения

## 6.2. Выбор подходов и методов оценки объекта оценки

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

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

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 объектов, 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 объектов 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.*

### **6.3. 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.

*Исходя из целей оценки (определение рыночной стоимости) и отсутствия информации по затратам, оценщик не использовал методы затратного подхода к расчету рыночной стоимости объекта оценки. Затраты на строительство на текущий момент не отражают текущую рыночную стоимость. Поэтому Оценщик отказался от применения затратного подхода.*

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 объектов, 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 аналогичных по функциональному назначению объекту оценки достаточно для проведения расчета.

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

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

В наибольшей степени данный доход применим для оценки коммерческой недвижимости. Оцениваемый объект не относится к объектам коммерческой недвижимости.

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

## **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 удается найти данные о реальных ценах сделок купли-продажи объектов, 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 объектов 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. 6. Характеристики объектов аналогов**

Местоположение	Общая площадь, кв. м	Описание	Цена, руб. за 1 кв.м. без НДС	Источник информации
Москва, улица Маршала Полубоярова, 14, ш.	40	Квартира с евро ремонтом, в панельном доме, на 11 этаже, хорошее техническое состояние, вторичка. Дом расположен в пешей доступности (6 мин.) от ст.м. Жулебино. Парковка, развитая социальная и транспортная инфраструктура.	197 500	<a href="https://www.cian.ru/sale/flat/194918753">https://www.cian.ru/sale/flat/194918753</a>
Москва, Рязанский проспект, 64К2	41	Квартира с евро ремонтом, в панельном доме, на 6 этаже, хорошее техническое состояние, вторичка. Дом расположен в пешей доступности (11 мин.) от ст.м. Рязанский проспект. Парковка, развитая социальная и транспортная инфраструктура.	204 878	<a href="https://www.cian.ru/sale/flat/194540792/">https://www.cian.ru/sale/flat/194540792/</a>
Москва, Ташкентская улица, 4К1	38,9	Квартира с простой отделкой, в панельном доме, на 13 этаже, хорошее техническое состояние, вторичка. Дом расположен в пешей доступности (5 мин.) от ст.м. Выхино. Парковка, развитая социальная и транспортная инфраструктура.	203 085	<a href="https://www.cian.ru/sale/flat/194035094/">https://www.cian.ru/sale/flat/194035094/</a>
Москва, улица Юных Ленинцев, 85К5	37,7	Квартира с простой отделкой, в панельном доме, на 10 этаже, хорошее техническое состояние, вторичка. Дом расположен в пешей доступности (9 мин.) от ст.м. Кузьминки. Парковка, развитая социальная и транспортная инфраструктура.	202 918	<a href="https://www.cian.ru/sale/flat/190388999/">https://www.cian.ru/sale/flat/190388999/</a>
Москва, улица Молдагуловой, 3К2	40	Квартира с евроремонтом, в панельном доме, на 7 этаже, хорошее техническое состояние, вторичка. Дом расположен в пешей доступности (10 мин.) от ст.м. Выхино. Парковка, развитая социальная и транспортная инфраструктура.	199 750	<a href="https://www.cian.ru/sale/flat/184880696/">https://www.cian.ru/sale/flat/184880696/</a>

### 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. 7. 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.		197 500	204 878	203 085	202 918	199 750
<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.		197 500	204 878	203 085	202 918	199 750
<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.		197 500	204 878	203 085	202 918	199 750
<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.		197 500	204 878	203 085	202 918	199 750
<b>Условия рынка предложения (время)</b>		<b>окт.18</b>	<b>окт.18</b>	<b>окт.18</b>	<b>окт.18</b>	<b>окт.18</b>	<b>окт.18</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.		197 500	204 878	203 085	202 918	199 750
<b>Условия сделки</b>							
Корректировка	%		<b>-5,8%</b>	<b>-5,8%</b>	<b>-5,8%</b>	<b>-5,8%</b>	<b>-5,8%</b>
	руб./кв.м.		-11 455	-11 883	-11 779	-11 769	-11 586

Элемент сравнения	Единица измерения	Объект оценки	Элемент сравнения				
			1	2	3	4	5
Скорректированная ставка	руб./кв.м.		186 045	192 995	191 306	191 149	188 164
<b>Местоположение</b>		<b>м. Выхино, Самаркандский Бульвар квартал 137А, к1</b>	<b>Москва, улица Маршала Полубоярова, 14, ш. Новорязанское (4 км до МКАД), ш. Носовихинское (8 км до МКАД)</b>	<b>Москва, Рязанский проспект, 64К2</b>	<b>Москва, Ташкентская улица, 4К1</b>	<b>Москва, улица Юных Ленинцев, 85К5</b>	<b>Москва, улица Молдагуловой, 3К2</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.		186 045	192 995	191 306	191 149	188 164
<b>Тип здания</b>		<b>панельное</b>	<b>панельное</b>	<b>панельное</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.		186 045	192 995	191 306	191 149	188 164
<b>Общая площадь</b>		<b>98,8</b>	<b>82,6</b>	<b>83,0</b>	<b>78,0</b>	<b>78,0</b>	<b>102,0</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.		186 045	192 995	191 306	191 149	188 164
<b>Этаж</b>		<b>20</b>	<b>11/16</b>	<b>6/16</b>	<b>13/14</b>	<b>10/14</b>	<b>7/22</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.		186 045	192 995	191 306	191 149	188 164
<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%

Элемент сравнения	Единица измерения	Объект оценки	Элемент сравнения				
			1	2	3	4	5
	руб./кв.м.		0	0	0	0	0
Скорректированная цена	руб./кв.м.		186 045	192 995	191 306	191 149	188 164
<b>Качество отделки</b>		<b>простая</b>	<b>улучшенная</b>	<b>улучшенная</b>	<b>простая</b>	<b>улучшенная</b>	<b>улучшенная</b>
Корректировка	%		-5,0%	-5,0%	0,0%	-5,0%	-5,0%
	руб./кв.м.		-9 302	-9 650	0	-9 557	-9 408
Скорректированная цена	руб./кв.м.		176 743	183 345	191 306	181 592	178 756
<b>Средняя стоимость 1 кв.м., округлённо, руб.</b>			<b>182 348</b>				
<b>Рыночная стоимость, полученная в рамках сравнительного подхода, округлённо, руб.</b>			<b>7 057 000,00</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.

В соответствии с анализом рынка жилой недвижимости и аналитической информацией интернет-портала IRN.ru<sup>13</sup> к расчету была принята корректировка для всех аналогов на торг в размере «-5,8%».

**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>14</sup>.

---

<sup>13</sup> По данным <https://www.irm.ru/articles/40307.html>

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

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 высокостанковыми 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.

Оцениваемый объект располагается в панельном жилом доме. Все объекты-аналоги также располагаются в панельных жилых домах, следовательно, корректировка по данному фактору не применялась.

**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>15</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 объектов 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.

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

Корректировка на площадь представлена в исследовании, Л.А. Лейфера «Справочник оценщика недвижимости-2018 «Квартиры», стр. 19, табл. 1166<sup>16</sup>.

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 здания.** Чем лучше техническое состояние, тем выше его стоимость. За единицу сравнения принимается техническое состояние объекта оценки, согласно правилу оценки физического износа зданий — ВСН 53—86 (р). Разница между техническим состоянием зданий определяется по критерию «неудовлетворительно - удовлетворительно - хорошо», она составляет 5-20%. Поскольку объект оценки и все объекты-аналоги сопоставимы по техническому состоянию, то корректировки не вводились.

**Уровень отделки.** Подразумевается наличие и качество внутренней отделки. Чем лучше уровень отделки, тем выше стоимость. За единицу сравнения принимается качество отделки помещений согласно СНиП 3.04.01. – 87 (Изоляционные и отделочные покрытия)<sup>17</sup>. Согласно СНиП 3.04.01-87 принято различать три вида (класса) отделки: «простую отделку», «улучшенную» и «высококачественную». Каждый тип отделки подразумевает соблюдение нормативов, определяющих максимально возможные отклонения от проектных значений либо условий, принятых в отношениях между сторонами по умолчанию. Разница между качеством отделки определяется по критерию «простая – улучшенная – высококачественная» и составляет 5%-20% от стоимости квадратного метра общей площади. Были введены корректировки.

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

$$v = \frac{\sqrt{\sum_{i=1}^k \left( C_i - \frac{\sum_{j=1}^k C_j}{k} \right)^2}}{\sum_{i=1}^k \frac{C_i}{k}}$$

где

$C_i$  -  $i$ -ое значение ряда;

$k$  – количество членов ряда.

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

<sup>17</sup> Изоляционные и отделочные покрытия. снп 3.04.01-87 государственный строительный комитет СССР. Москва 1988

**Табл. 8. Расчет коэффициента вариации**

Наименование показателя	Значение
Средняя скорректированная стоимость, руб. за 1 кв. м.	<b>182 348</b>
Дисперсия (объекты аналоги)	31531811,51
Среднее квадратическое отклонение.	5615,3
V коэффициент вариации	<b>3,1%</b>

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

Чем больше значение коэффициента вариации, тем относительно больший разброс и меньшая выравненность скорректированных значений стоимостей объектов-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 объектов оценки на основе сравнительного подхода средневзвешенного значения скорректированных стоимостей объектов 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.

Табл. 9 Применимость по подходам

Наименование показателя	Применимость
Доходный подход	Не использовался
Затратный подход	Не использовался
Сравнительный подход	Использовался

Целью сведения результатов является определение преимуществ и недостатков каждого из используемых подходов и выбор единой стоимостной оценки. При согласовании результатов оценки, Оценщик руководствовался следующими соображениями по поводу значимости и представительности результатов оценки по каждому из подходов:

- **сравнительный подход.** Оценка рыночной стоимости объекта оценки в рамках сравнительного подхода была выполнена путем анализа информации по продажам объектов, сравнимых с оцениваемым объектом. Преимущество данного подхода состоит в его способности учитывать реакцию продавцов и покупателей на сложившуюся конъюнктуру рынка. Недостаток же заключается в том, что практически невозможно найти два полностью идентичных объекта, а различия между ними не всегда можно с достаточной точностью вычлениить и количественно оценить. Рост количества поправок увеличивает субъективность оценки данным подходом. По мнению Оценщика, в настоящем случае результаты оценки по сравнительному подходу обладают достаточной значимостью и представительностью, а также точнее отражают сложившуюся ситуацию на рынке недвижимости, поэтому данному подходу присваивается весовой коэффициент в размере 1.

Оценка произведена на основании анализа документации и информации, предоставленной Заказчиком оценки, а также профессионального опыта и компетенции Оценщика.

Табл. 10 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	7 057 000,00

Оценщик I категории



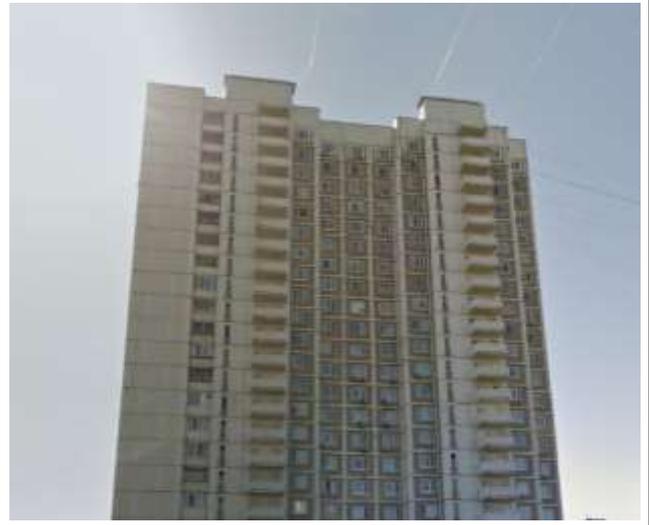
Токарев П.В.

## 9. СПИСОК ИСПОЛЬЗОВАННОЙ ЛИТЕРАТУРЫ И ИСТОЧНИКОВ ИНФОРМАЦИИ

1. «Справочник оценщика недвижимости – 2018. Квартиры. Под редакцией Лейфера Л.А.», Нижний Новгород, 2018 год.
2. Изоляционные и отделочные покрытия. СНиП 3.04.01-87 государственный строительный комитет СССР. Москва 1988 г.
3. Александров В.Т. Ценообразование в строительстве, 2-е издание, исправленное и дополненное. – СПб: Питер, 2001. - 352 с.
4. Варламов А.А., 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).
5. 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.
6. Грибовский С.В., Оценка стоимости недвижимости: Учебное пособие. – 2-е изд., испр, и доп. – М.: ООО «Про-Аппрайзер» Онлайн, 2017. – 472 с.
7. Соколов Г.А. Математическая статистика: учебник для вузов. – М. Экзамен, 2007, 432
8. 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.
9. Фридман Д., Ордуй Н. «Анализ и оценка приносящей доход недвижимости» – М., Дело Лтд, 1995 г.
10. Харрисон Г. «Оценка недвижимости» Учебное пособие — М.: Дело Лтд, 1994 г.
11. 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, 40 м²**  
 Москва, ЮВАО, р-н Выхино-Жулебино, ул. Маршала Полубоярова 14. На карте  
 Жулебино, 5 мин. пешком  
 Новорязанское шоссе, 4 км от МКАД | Новокосовское шоссе, 8 км от МКАД

**7 900 000 ₽** 197 500 ₽/м²  
 В ипотеку за 33 889 ₽/мес. ↗  
 Следить за изменениями цены  
 Свободная продажа, возможна ипотека

**Марина Бунашова**  
 ЭКСПЕРТ

**ИЖ «Роском»**  
 Квартира от 33 млн руб. Доходы от 117 млн руб. Развитая инфраструктура, школа и детский сад.  
 Тел.: (495) 341-88-92

**ИФТЭС — метро и МЦД**  
 Доходы в среднем 100 млн руб. Класс в 2018 г. До 31.10 — новый дом в продаже!  
 Тел.: (495) 327-60-58

Общая: 40 м² | Жилая: 20 м² | Кухня: 10 м² | Этаж: 11 из 16

**1-комн. квартира, 41 м²**  
 Москва, ЮВАО, р-н Выхино-Жулебино, Рязанский просп., 64К2. На карте  
 Рязанский проспект, 11 мин. пешком | Выхино, 13 мин. пешком

**8 400 000 ₽** 204 878 ₽/м²  
 В ипотеку за 36 034 ₽/мес. ↗  
 Следить за изменениями цены  
 Свободная продажа, возможна ипотека

**Показать телефон**  
 Написать объявление

**Собственник**  
 ID 19210854

**ИЖ «Павловск и Овково»**  
 2 мин. пешком до м. Овково, охраняемый паркинг, собственная благоустроенная и оборудованная территория. Высокая стоимость ликвидности дома. Класс в этом году.  
 Тел.: (495) 789-33-33

Общая: 41 м² | Жилая: 18,3 м² | Кухня: 10,7 м² | Этаж: 6 из 16 | Пастырь: 2000

**7 900 000 Р** 203 003 Р/м²  
 В ипотеку за 33 889 Р/мес. ↑  
 Следить за изменением цены  
 Свободная продажа  
 Показать телефон

**Шенкова Любовь**  
 ЕГСН Продавец

**Дом «Дамаск»**  
 Престижная в топовом доме метро Таганская. Скидки до 10%.  
 Тел.: 495 021-80-89

**Клубный дом «Воробьев Дорм»**  
 Престижная элит. Скидки 15% на отдельные объекты. Выдача ключей 05-25. Застройщик – МН Group.  
 Тел.: 495 104-93-88

Общая: **38,9 м²** | Жилая: **24 м²** | Кухня: **6,1 м²** | Этаж: **13 из 14**

Небольшая уютная 2-х комнатная квартира от м. Вязово через проход ГУУ идти 5-7 минут пешком. Во дворе дома вся инфраструктура, Магнит, школа, дет/садик, а что не маловато полигоник! Не смотря на близость Рязанского шоссе это очень тихий дворик с прекрасной детской площадкой. Спокойные, не шумные соседи. Из лифта тамбур на две стороны. Широкие квадратные комнаты, большая застеленная

**1-комн. квартира, 37,7 м²**  
 Москва ЮВАО, р-н Кузьминки, ул. Юных Ленинцев, 85К5 На карте  
 Кузьминки, 9 мин. пешком | Волжская, 27 мин. пешком

**7 650 000 Р** 203 118 Р/м²  
 В ипотеку за 33 816 Р/мес. ↑  
 Следить за изменением цены  
 Свободная продажа, возможна ипотека  
 Показать телефон  
 Написать сообщение

**Капитал Недвижимость**

**МН «Level Амуркан»**  
 Квартиры от 2,5 млн руб. Скидки до 1 200 000 руб. до 31.10. 7 мин пешком до м. Чертановская.  
 Тел.: 495 290-93-88

Общая: **37,7 м²** | Жилая: **19,1 м²** | Кухня: **7,9 м²** | Этаж: **10 из 14** | Построен: **1996**

**2-комн. квартира, 40 м<sup>2</sup>**  
Москва, ВАО, р-н Вешняки, ул. Молдагуловой, 382. На карте  
▲ Выхино, 10 мин. пешком ▲ Рязанский проспект, 20 мин. пешком  
▲ Новогиреево, 20 мин. пешком

**7 990 000 Р** 199 750 Р/м<sup>2</sup>  
В ипотеку за 34 775 Р/мес. И  
Следить за изменением цены  
Свободная продажа, возможна ипотека

**ЦИАН**  
Ипотека от 37 380 Р/мес  
Оставить заявку

**Андрей Самарцев**  
Эксперт  
Нет отзывов  
33 объявлений

**МК «Одесский»**  
Квартиры от 2,4 млн руб. Паркинг. Квартиры с террасами, саунами, панорамным остеклением в ванной. Старт продаж!  
Тел. 895 106-08-04  
Привлеките дилера/агента по недвижимости (объявление)

Общая: 40 м<sup>2</sup> | Жилая: 29 м<sup>2</sup> | Кухня: 9 м<sup>2</sup> | Этаж: 7 из 22 | Построено: 1981

## **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 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		

Раздел 2

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

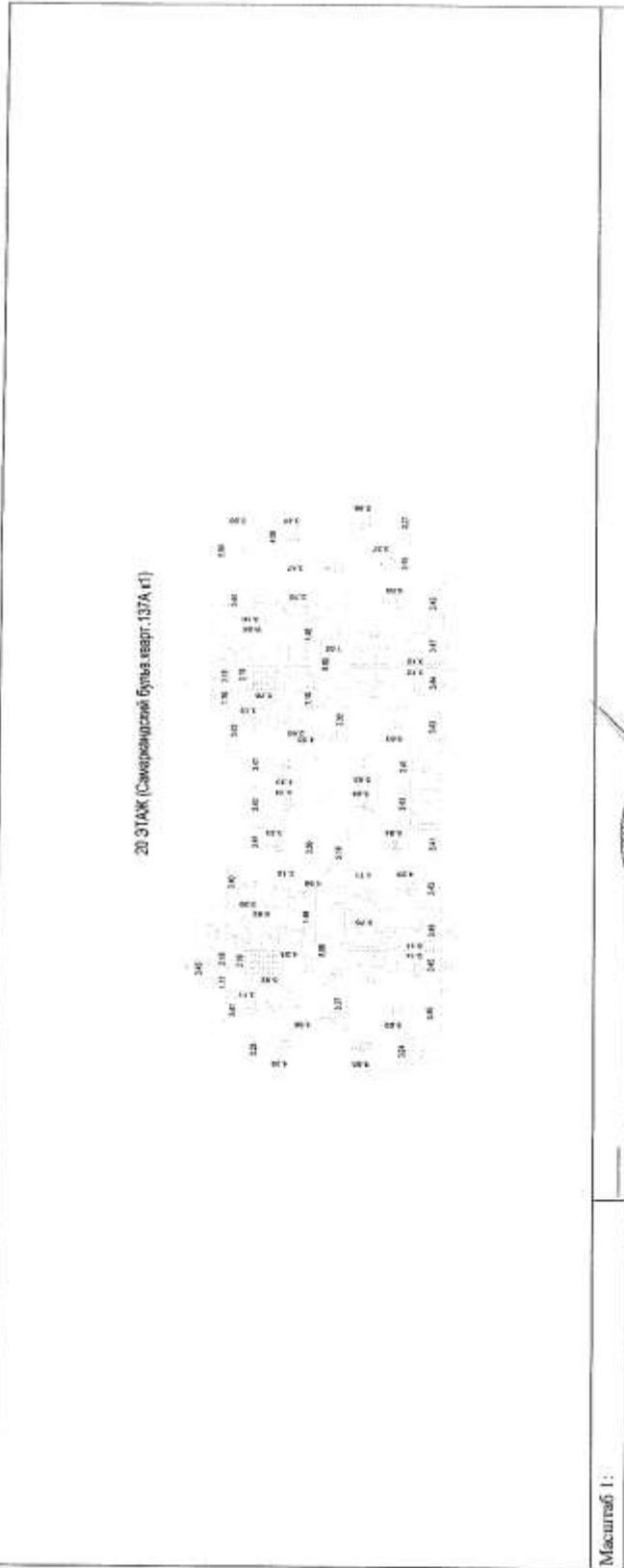
<b>Помещение</b>		лист объекта недвижимости	
Лист №	Раздела	Всего листов раздела 2:	Всего листов выписки:
28.04.2017 № 77/100/336/2017-2909			
Кадастровый номер:		77:04:0002011:6926	
1. Правообладатель (правообладатели):	1.1. Закрытый паевой инвестиционный фонд недвижимости "Тополь"		
2. Вид, номер и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

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

(подпись: специальное доверие)



(подпись: фотозапись)

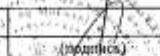
**КАДАСТРОВЫЙ ПАСПОРТ**  
помещения  
(выписка из государственного кадастра недвижимости)

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)

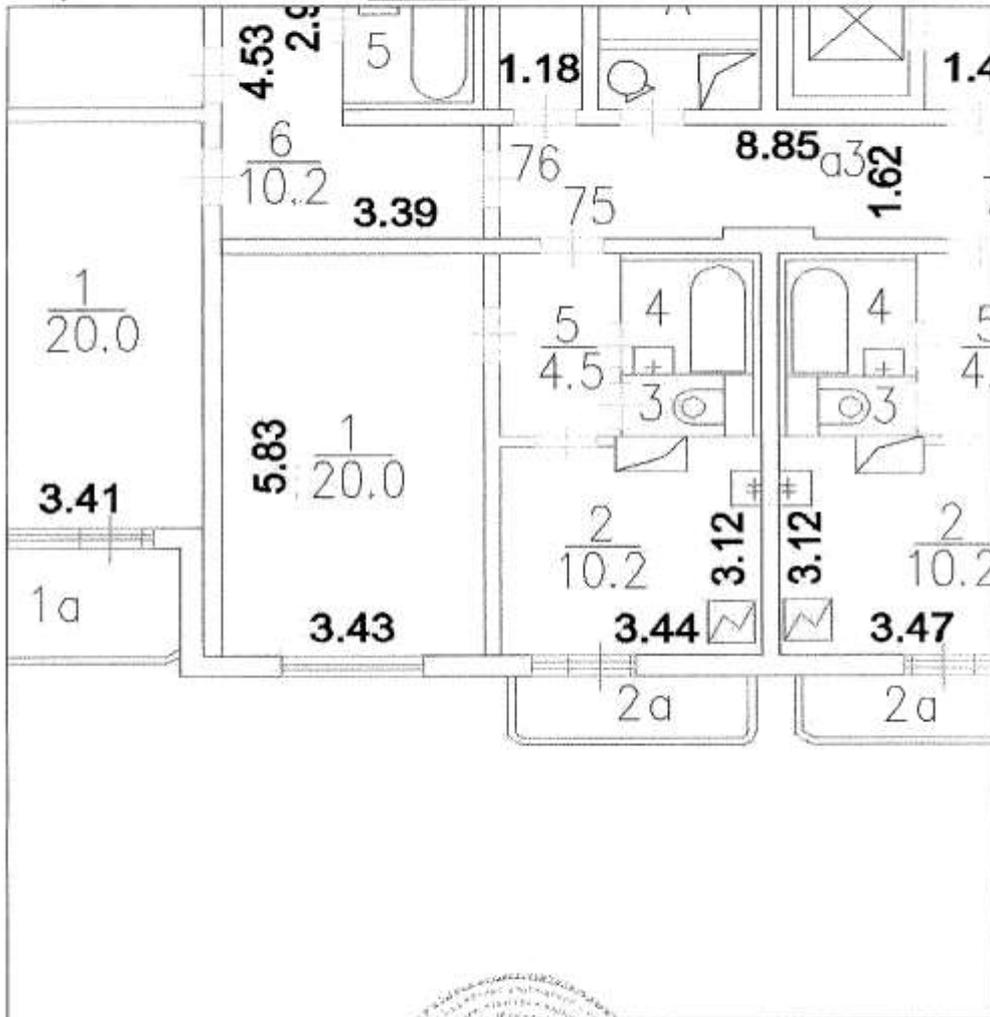


КП.2

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

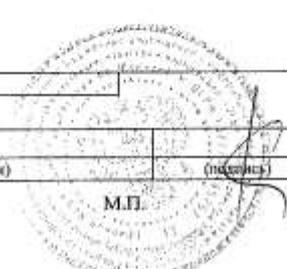
Лист №	2	Всего листов:	2
"27" марта 2014 г. № 77/501/14-273224			
Кадастровый номер:		77:04:0002011:6926	

План расположения помещения на этаже Этаж № 20:



Масштаб 1: 82

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





Оценка справедливой (рыночной) стоимости объекта недвижимости

# **П Р И Л О Ж Е Н И Е 3**

**Документы Оценщика**



Страховое акционерное общество «ВСК»  
ИНН 7710026574, ОГРН 1027700186062  
ул. Островная, 4, г. Москва, 121552  
тел.: +7 (495) 727 4444, info@vsk.ru СТРАХОВОЙ ПОЛИС № 180А1В-080051

СТРАХОВАНИЕ ОТВЕТСТВЕННОСТИ ЮРИДИЧЕСКОГО ЛИЦА, С КОТОРЫМ ОЦЕНЩИК ЗАКЛЮЧИЛ ТРУДОВОЙ ДОГОВОР	
<b>СТРАХОВАТЕЛЬ:</b> Общество с ограниченной ответственностью «Аудиторск» – основная компания «РТ Консалт»	
Адрес места нахождения по основанию Устава: 115516, г. Москва, ул. Севастопольская, 23-31	
Объект страхования: не противоречащее законодательству Российской Федерации имущественные интересы Страхователя, связанные с его риском гражданской ответственности по обязательствам, возникающим вследствие причинения убытков Выдающим/приобретателем, включая причинение вреда имуществу, при осуществлении оценочной деятельности, за нарушение договора на проведение оценки и (или) в результате нарушения Страхователем требований и осуществления оценочной деятельности, предусмотренных положениями Федерального закона «Об оценочной деятельности в Российской Федерации», нарушения федеральных стандартов оценки, иных нормативных правовых актов Российской Федерации в области оценочной деятельности, стандартов и правил оценочной деятельности.	
Вид деятельности Страхователя (Застрахованная деятельность): деятельность юридического лица, с которой оценщик, выполняющие и связанные со страхованием, заключили трудовой договор, осуществляемая в соответствии с Федеральным законом Российской Федерации «Об оценочной деятельности в Российской Федерации».	
Страховой случай (с учетом всех исключений, определенных и исключений, предусмотренных Правилами страхования): возникновение обязанности Страхователя возместить убытки, причиненные имущественным интересам Выдающим/приобретателем, включая вред, причиненный имуществу Выдающим/приобретателем, и также возникновение ответственности Страхователя за нарушение договора на проведение оценки, в результате непреднамеренных ошибок (упущений), допущенных Страхователем при осуществлении оценочной деятельности.	
Страховая сумма	Страховая премия
5 000 000 руб. (5 млн.) (Пять миллионов рублей 00 копеек).	11 500 руб. 00 коп. (Одиннадцать тысяч пятьсот рублей 00 копеек).
<b>СТРАХОВОЙ ТАРИФ</b>	0,23 %
<b>ПОРЯДОК И СРОКИ УПЛАТЫ СТРАХОВОЙ ПРЕМИИ:</b>	единовременный путем безвозмездного перечисления денежных средств на расчетный счет Страховщика в срок не позднее «24» января 2018 г.
<b>СРОК ДЕЙСТВИЯ ДОГОВОРА СТРАХОВАНИЯ:</b>	с «24» января 2018 г. до «23» января 2019 г.
<p>Особые условия страхования: Лимит ответственности Страховщика по судебным расходам и издержкам Страхователя, иным расходам Страхователя, возмещаемым в п.п. 10.5.2 – 10.5.4. Правил страхования, по всем страховым случаям (общая сумма страхового возмещения по линии расходов Страхователя) устанавливается в размере 10% от итоговой страховой суммы, застрахованной по настоящему Страховому полису.</p> <p>К настоящему Полису применяются положения из страхования, определенные разделом 4 (Правила страхования). Кроме того, страхованию не являются случаи причинения вреда вследствие осуществления Страхователем деятельности по оценке (вспомогательной стоимости) реальных транспортных средств (не являющейся технической экспертизой транспортных средств).</p>	

**СТРАХОВЩИК:**

Страховое акционерное общество «ВСК»  
Место нахождения:  
Российская Федерация, 121552,  
г. Москва, ул. Островная, д.4;  
Агентство (Курьенко) филиала САО «ВСК» «ВСК-МОСКВА»  
109462 г. Москва, ул. Маршала Чуйкова, д.12

От имени Страховщика:

  
М.И. Курьенко

  
Менеджер филиала Страховщика в Москве

Дата выдачи «26» декабря 2017 г.





## КВАЛИФИКАЦИОННЫЙ АТТЕСТАТ В ОБЛАСТИ ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ

№ 007633-1

« 29 » марта 20 18 г.

Настоящий квалификационный аттестат в области оценочной деятельности по направлению оценочной деятельности

**«Оценка недвижимости»**

выдан

Токареву Павлу Викторовичу

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

от « 29 » марта 20 18 г. № 57

Директор



А.С. Бункин

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