

## **Отчет № 02-04/17**

### **ОБ ОЦЕНКЕ ОБЪЕКТА НЕДВИЖИМОСТИ**

**Помещение, назначение: Квартира из 1 комнаты, назначение: жилое, общей площадью 36,5 кв.м, этаж 6, расположенная по адресу: г. Москва, Мичуринский просп., д. 44, кор.2, кв. 37 по состоянию на 21.04.2017 г.**

**г. МОСКВА, 2017 г.**

**СОДЕРЖАНИЕ**

<b>1. ОСНОВНЫЕ ФАКТЫ И ВЫВОДЫ.....</b>	<b>4</b>
1.1. <i>Объект оценки.....</i>	4
1.2. <i>Результаты оценки, полученные при применении различных подходов к оценке.....</i>	4
1.3. <i>Итоговая величина стоимости Объекта оценки.....</i>	4
1.4. <i>Задание на оценку.....</i>	5
1.5. <i>Сведения о Заказчике и Оценщиках.....</i>	8
1.6. <i>Используемые стандарты оценки.....</i>	9
1.7. <i>Допущения и ограничивающие условия.....</i>	9
1.8. <i>Последовательность проведения оценки.....</i>	9
<b>2. ТОЧНОЕ ОПИСАНИЕ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ С ПРИВЕДЕНИЕМ ССЫЛОК НА ДОКУМЕНТЫ, УСТАНОВЛИВАЮЩИЕ КОЛИЧЕСТВЕННЫЕ И КАЧЕСТВЕННЫЕ ХАРАКТЕРИСТИКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ.....</b>	<b>10</b>
2.1. <i>Краткая характеристика объекта оценки и перечень представленных документов.....</i>	10
2.2. <i>Имущественные права на объект оценки.....</i>	10
2.3. <i>Обременения, связанные с объектом оценки.....</i>	10
2.4. <i>Физические свойства (количественные и качественные характеристики) объекта оценки.....</i>	10
2.5. <i>Состояние и текущее использование объектов оценки.....</i>	11
2.6. <i>Износ и устаревания объекта оценки.....</i>	13
2.7. <i>Балансовая стоимость объекта оценки.....</i>	14
2.8. <i>Количественные и качественные характеристики элементов, входящих в состав объекта оценки.....</i>	14
2.9. <i>Описание местоположения объекта оценки.....</i>	15
2.9.1. <i>Общие положения.....</i>	15
2.9.2. <i>Описание региона – Москва.....</i>	16
2.10. <i>Анализ рынка квартир в Москве.....</i>	19
2.10.1. <i>Классификация квартир. Определение сегментов рынка, к которым принадлежат объект оценки.....</i>	19
2.10.2. <i>Ценообразующие факторы, влияющие на стоимость недвижимости.....</i>	19
2.10.3. <i>Анализ влияния общей политической и социально-экономической обстановки в стране и регионе расположения объекта оценки на рынок оцениваемого объекта.....</i>	21
2.10.4. <i>Базовые показатели и общие тенденции рынка жилой недвижимости. Ценовая ситуация на рынке недвижимости.....</i>	21
2.10.5. <i>Выводы.....</i>	23
2.11. <i>Анализ достаточности и достоверности информации.....</i>	23
<b>3. АНАЛИЗ НАИБОЛЕЕ ЭФФЕКТИВНОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ.....</b>	<b>24</b>
3.1. <i>Анализ наиболее эффективного использования земельного участка как свободного.....</i>	24
3.2. <i>Анализ наиболее эффективного использования объекта оценки.....</i>	24
<b>4. ОПИСАНИЕ ПРОЦЕССА ОЦЕНКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ В ЧАСТИ ПРИМЕНЕНИЯ ПОДХОДОВ С ПРИВЕДЕНИЕМ РАСЧЕТОВ ИЛИ ОБОСНОВАНИЕ ОТКАЗА ОТ ПРИМЕНЕНИЯ ПОДХОДОВ К ОЦЕНКЕ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ.....</b>	<b>26</b>
4.1. <i>Общие положения.....</i>	26
4.2. <i>Затратный подход.....</i>	26
4.3. <i>Доходный подход.....</i>	27
4.4. <i>Сравнительный подход.....</i>	28
4.5. <i>Выводы:.....</i>	29
<b>5. ОПРЕДЕЛЕНИЕ РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ В РАМКАХ СРАВНИТЕЛЬНОГО ПОДХОДА К ОЦЕНКЕ.....</b>	<b>30</b>

5.1.	Общая методология сравнительного подхода к оценке .....	30
5.2.	Выбор аналогов.....	32
5.3.	Расчет рыночной стоимости объекта оценки .....	33
5.4.	Обоснование внесенных корректировок.....	35
<b>8.</b>	<b>СОГЛАСОВАНИЕ РЕЗУЛЬТАТОВ.....</b>	<b>37</b>
<b>9.</b>	<b>ИТОГОВОЕ ЗАКЛЮЧЕНИЕ О СТОИМОСТИ .....</b>	<b>38</b>
<b>10.</b>	<b>СЕРТИФИКАТ ОЦЕНКИ (ЗАЯВЛЕНИЕ О СООТВЕТСТВИИ).....</b>	<b>39</b>
<b>11.</b>	<b>ПРИЛОЖЕНИЯ.....</b>	<b>40</b>
	<b>П.1. ПЕРЕЧЕНЬ ДОКУМЕНТОВ, МЕТОДИЧЕСКИХ МАТЕРИАЛОВ,     ИСПОЛЬЗОВАННЫХ ИСТОЧНИКОВ.....</b>	<b>40</b>
	<b>П.2. ФОТОГРАФИИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ .....</b>	<b>41</b>
	<b>П.3. КОПИИ ИСТОЧНИКОВ РЫНОЧНОЙ ИНФОРМАЦИИ.....</b>	<b>46</b>
	<b>П.4. КОПИИ ДОКУМЕНТОВ, ПРЕДОСТАВЛЕННЫХ ЗАКАЗЧИКОМ: .....</b>	<b>52</b>
	<b>П.5. КОПИИ ДОКУМЕНТОВ, ПОДТВЕРЖДАЮЩИХ ПРАВОМОЧНОСТЬ     ОЦЕНКИ (СТРАХОВЫХ ПОЛИСОВ, СЕРТИФИКАТОВ И СВИДЕТЕЛЬСТВ     ОЦЕНЩИКА). .....</b>	<b>57</b>

## 1. ОСНОВНЫЕ ФАКТЫ И ВЫВОДЫ

### 1.1. Объект оценки

Объект недвижимости: Квартира из 1 комнаты, назначение: жилое, общей площадью 36,5 кв.м, этаж 6, расположенная по адресу: г. Москва, Мичуринский просп., д. 44, кор.2, кв. 37, (далее – объект оценки, Квартира).

Основание для оценки Договор №ПИФ-150311-3 об оценке имущества, составляющего паевой инвестиционный фонд от 15.03.2011 г.

Дополнительное соглашение № 85 к вышеуказанному Договору от 18.04.2017

Задание на оценку – Приложение №1 к Дополнительному соглашению №85 от 18.04.2017 г.

Период проведения оценки: с 18.04.2017 года по 21.04.2017 года.

Дата оценки: 21.04.2017 года.

Дата составления Отчета: 21.04.2017 года.

### 1.2. Результаты оценки, полученные при применении различных подходов к оценке

Затратный подход – не применялся (обоснованный отказ).

Сравнительный подход - 6 800 000 руб.

Доходный подход – не применялся (обоснованный отказ).

### 1.3. Итоговая величина стоимости Объекта оценки

В результате проведенного анализа и расчетов, мы пришли к выводу, что итоговое значение рыночной стоимости объекта оценки - Квартира из 1 комнаты, назначение: жилое, общей площадью 36,5 кв.м, этаж 6, расположенная по адресу: г. Москва, Мичуринский просп., д. 44, кор.2, кв. 37, на дату проведения оценки составляет округленно:

**6 800 000**

**(Шесть миллионов восемьсот тысяч) рублей 00 копеек**

## 1.4. Задание на оценку

Приложение № 1  
к Дополнительному соглашению № 85  
от «18» апреля 2017 г.

### ЗАДАНИЕ НА ОЦЕНКУ

Мы, нижеподписавшиеся, представитель Управляющего фондом – в лице Генерального директора Ефимова Максима Вячеславовича, действующего на основании Устава с одной стороны, и представитель Исполнителя – Генеральный директор ООО «Ваш юриконсульт» Гладкая Е.Ю., с другой стороны, составили настоящее Задание на оценку о нижеследующем:

#### 1. Объект оценки:

Квартира, назначение: жилое, площадь 36,5 кв.м, этаж 6, адрес (местонахождение) объекта: г. Москва, просп. Мичуринский проспект, д. 44, кор. 2, кв. 37

#### 2. Имущественные права на объект оценки:

Право общей долевой собственности.

#### 3. Вид стоимости:

Рыночная стоимость.

#### 4. Цель оценки, предполагаемое использование результатов оценки и связанные с этим ограничения:

Определение рыночной стоимости в соответствии со ст.37 Федерального закона «Об инвестиционных фондах» от 29 ноября 2001г №156-ФЗ и п. 22 Приказа ФСФР РФ от 15 июня 2005 г. №05-21/пз-н «Об утверждении положения о порядке и сроках определения стоимости чистых активов акционерных инвестиционных фондов, стоимости чистых активов паевых инвестиционных фондов, расчетной стоимости инвестиционных паев паевых инвестиционных фондов, а также стоимости чистых активов акционерных инвестиционных фондов в расчете на одну акцию».

#### 5. Дата оценки:

«21» апреля 2017 года.

#### 6. Срок проведения оценки:

10 (Десять) рабочих дней с даты подписания настоящего Дополнительного соглашения.

#### 7. Допущения и ограничения, на которых основывается оценка:

- Оценка производится в предположении отсутствия каких-либо обременений оцениваемых прав;
- Идентификация объекта осуществляется по предоставленным документам и на основании осмотра оценщиками объекта оценки.
- Оценка производится в предположении предоставления Управляющим фондом достаточной и достоверной информации по объекту оценки;
- Отчет об оценке содержит профессиональное мнение оценщиков относительно стоимости объекта оценки только в указанных целях и по состоянию на дату оценки.
- Финансовые отчеты и другая необходимая информация, предоставленная Управляющим фондом или его представителями в ходе проведения оценки, принимаются без какой-либо проверки, как в полной мере и корректно отражающие условия и результаты деятельности предприятия в течение соответствующих периодов.
- Оценщики считают достоверными общедоступные источники отраслевой и статистической информации, однако не делают никакого заключения относительно точности или полноты такой информации и принимают данную информацию как есть. Оценщики не принимают на

такой информации и принимают данную информацию как есть. Оценщики не принимают на себя ответственность за последующие изменения социальных, экономических, юридических и природных условий, которые могут повлиять на стоимость объекта оценки.

- В рамках оказания услуг по оценке оценщики не проводят специальных экспертиз, в том числе юридическую экспертизу правового положения объекта оценки, строительно-техническую, технологическую и экологическую экспертизу объекта оценки, аудиторскую проверку финансовой отчетности и инвентаризацию составных частей объекта оценки.
- Объект оценки рассматривается с учетом лишь тех ограничений и сервитутов, которые оговариваются в отчете об оценке. Оценщики не несут ответственности ни за наличие таких скрытых фактов, ни за необходимость выявления таковых.
- Оценщики не гарантируют достижения результатов, прогнозируемых Управляющим фондом, так как различие между планируемыми и фактическими результатами может быть существенным. При этом достижение прогнозируемых результатов зависит не только от действий, планов и предположений менеджмента, но и от влияния макроэкономических факторов.
- Данный отчет и итоговая стоимость, указанная в нем, могут быть использованы Заказчиком только для определенных целей, указанных в отчете. Оценщики не несут ответственности за распространение Управляющим фондом данных отчета об оценке, выходящее за рамки целей предполагаемого использования результатов оценки
- Ни отчет целиком, ни одна из его частей (особенно заключение о стоимости, сведения об оценщиках и Исполнителе, а также любая ссылка на их профессиональную деятельность) не могут распространяться посредством рекламы, PR, СМИ, почты, прямой пересылки и любых других средств коммуникации без предварительного письменного согласия и одобрения Исполнителя.
- Будущее сопровождение проведенной оценки, в том числе дача показаний и явка в суд, не требуется от оценщиков и Исполнителя, если предварительные договоренности по данному вопросу не были достигнуты заранее в письменной форме.
- Результаты оценки стоимости объекта оценки основываются на информации, существующей на дату оценки, и могут быть признаны рекомендуемыми для целей совершения сделки с объектом оценки, если с даты составления отчета об оценке до даты совершения сделки с объектом оценки или даты представления публичной оферты прошло не более 6 месяцев.
- Все расчеты производятся оценщиками в программном продукте «Microsoft Excel». В расчетных таблицах, представленных в отчете, приводятся округленные значения показателей. Итоговые показатели определяются при использовании точных данных. Поэтому при пересчете итоговых значений по округленным данным результаты могут несколько не совпасть с указанными в отчете.
- Прочие допущения и ограничения, возникающие в процессе оценки, будут приведены в отчете об оценке.
- Согласно Международному стандарту финансовой отчетности (IFRS) 13 "Оценка справедливой стоимости" «Справедливая стоимость» - это рыночная оценка, а не оценка, формируемая с учетом специфики предприятия. По некоторым активам и обязательствам могут существовать наблюдаемые рыночные операции или рыночная информация. По другим активам и обязательствам наблюдаемые рыночные операции или рыночная информация могут отсутствовать. Однако, цель оценки справедливой стоимости в обоих случаях одна и та же - определить цену, по которой проводилась бы операция, осуществляемая на организованном рынке, по продаже актива или передаче обязательства между участниками рынка на дату оценки в текущих рыночных условиях (то есть выходная цена на дату оценки с точки зрения участника рынка, который удерживает актив или имеет обязательство).
- Расчеты рыночной стоимости объекта оценки содержащиеся в настоящем Отчете не противоречат Международному стандарту финансовой отчетности (IFRS) 13 "Оценка справедливой стоимости" и соответствуют принципу определения справедливой стоимости". МСФО-13 применяются к расчетам в части не противоречащей Федеральным стандартам оценки.

#### **8. Применяемые стандарты оценки:**

- Федеральный стандарт оценки № 1 «Общие понятия оценки, подходы к оценке и проведению оценки (ФСО №1)», утвержденный Приказом Министерства экономического развития и торговли РФ от 20.05.2015 №297;
- Федеральный стандарт оценки «Цель оценки и виды стоимости (ФСО №2)», утвержденный Приказом Министерства экономического развития и торговли РФ от 20.05.2015 №298;

- Федеральный стандарт оценки «Требования к отчету об оценке (ФСО №3)», утвержденный Приказом Министерства экономического развития и торговли РФ от 20.05.2015 №299;
- Федеральный стандарт оценки № 7 «Оценка недвижимости (ФСО №7)», утвержденный приказом Минэкономразвития России № 611 от 25.09.2014 г.;
- Стандарты и правила оценочной деятельности саморегулируемой организации оценщиков - Некоммерческое партнерство «Саморегулируемая межрегиональная ассоциация специалистов-оценщиков».

#### 9. Форма Отчета об оценке

Письменная: 2 экземпляра – Управляющему фондом, один – Исполнителю. В электронном виде: формат ПДФ файла 1 экземпляр – Управляющему фондом.

#### 10. Стороны:

##### УПРАВЛЯЮЩИЙ ФОНДОМ:

АО «УПРАВЛЯЮЩАЯ КОМПАНИЯ  
«ЕВРОФИНАНСЫ» Д.У.  
ЗПИФ недвижимости «Инженер»

Генеральный директор

М.П.  /М.В. Ефимов /  


##### ИСПОЛНИТЕЛЬ:

ООО «Ваш юрисконсульт»

Генеральный директор

М.П.  /Е. Ю. Гладкая /  


**1.5. Сведения о Заказчике и Оценщиках**

Заказчик	Акционерное общество «УПРАВЛЯЮЩАЯ КОМПАНИЯ «ЕВРОФИНАНСЫ» Д.У. ЗПИФ недвижимости «Инженер» Место нахождения: 115035, г. Москва, Космодамианская наб, дом 52, с.4. Почтовый адрес: 115035, г. Москва, Космодамианская наб, дом 52, с.4 ОГРН 1047796532178 от 21 июля 2004г. ИНН 7701548736, КПП 770501001 р/с 40701810000250008399 в АО АКБ «НОВИКОМБАНК» г. Москва, к/с 30101810245250000162 БИК 044525162
Оценщик	Гладкая Елена Юрьевна. Стаж работы в области оценочной деятельности с 2001 года. Тел.+7 495 775 80 44
Документы, подтверждающие получение профессиональных знаний в области оценочной деятельности	Диплом ПП № 426690, регистрационный номер 665 от 23 апреля 2003г., Московским государственным техническим университетом «МАМИ». Свидетельство № 2621 о повышении квалификации, выданное Московским государственным университетом технологий и управления, по программе «Оценочная деятельность», Гладкой Елене Юрьевне 25 марта 2009г.
Организация, с которой оценщиком заключен трудовой договор	Общество с ограниченной ответственностью "Ваш юриконсульт". Юридический адрес: 123098, г. Москва, ул. Академика Бочвара, дом 7, корпус 2. ОГРН 1027739558912 (дата присвоения ОГРН – 18 ноября 2002г.), ИНН 7734227424/КПП 773401001. Р/с 40702810622000020303в АКБ «АБСОЛЮТ БАНК» (ПАО), Г.МОСКВА к/с 30101810500000000976, БИК 044525976
Информация о саморегулируемой организации оценщиков	Гладкая Е.Ю. является членом следующей Саморегулируемой организации: Некоммерческое партнерство «Сообщество специалистов-оценщиков «СМАОс» (бывш. «Саморегулируемая межрегиональная ассоциация специалистов-оценщиков» - свидетельство № 941 от 29 октября 2007г.
Сведения о страховке	Гражданская ответственность Гладкой Елены Юрьевны застрахована ООО «Абсолют Страхование» на сумму 5 000 000 (пять миллионов) рублей Страховой полис №022-073-000384/16 от 05 октября 2016 года срок действия с 05 октября 2016 года по 04 октября 2017 года Реквизиты компании: адрес юридический и фактический:123290, г. Москва, 1-й Магистральный тупик, д. 5А р/с 40701810400000008085 в Банке ВТБ 24 (ПАО) г. Москва к/с 30101810100000000716 БИК 044525716 ИНН 7728178835 КПП 775001001
Степень участия в оценке	Осмотр помещения, описание помещения, сбор исходной информации и документов, общее руководство оценкой, проверка отчета
Оценщик	Фомин Василий Георгиевич. Стаж работы в области оценочной деятельности с 1996 года.+7 495 775 80 44
Документы, подтверждающие получение профессиональных знаний в области оценочной деятельности	Диплом ПП № 409241, регистрационный номер 2108-1Д от 15 декабря 2000г, «Межотраслевой институт повышения квалификации и переподготовки руководящих кадров и специалистов Российской экономической академии им. Г.В. Плеханова». Свидетельство № 2634 о повышении квалификации, выданное Московской государственной технологической академией, по программе «Оценочная деятельность», Фомину Василию Георгиевичу 25 марта 2009г.
Организация, с которой оценщиком заключен трудовой договор	Общество с ограниченной ответственностью "Ваш юриконсульт". Юридический адрес: 123098, г. Москва, ул. Академика Бочвара, дом 7, корпус 2. ОГРН 1027739558912 (дата присвоения ОГРН – 18 ноября 2002г.), ИНН 7734227424/КПП 773401001. Р/с 40702810622000020303в АКБ «АБСОЛЮТ БАНК» (ЗАО), Г.МОСКВА к/с 30101810500000000976, БИК 044525976
Информация о саморегулируемой организации оценщиков	Фомин В.Г. является членом следующей Саморегулируемой организации: Некоммерческое партнерство Некоммерческое партнерство «Сообщество специалистов-оценщиков «СМАОс» (бывш. «Саморегулируемая межрегиональная ассоциация специалистов-оценщиков» - свидетельство № 1000 от 16 ноября 2007г.
Сведения о страховке	Гражданская ответственность Фомина Василия Георгиевича застрахована ООО «Абсолют Страхование» на сумму 5 000 000 (пять миллионов) рублей Страховой полис №022-073-000385/16 от 05 октября 2016 года срок действия с 05 октября 2016 года по 04 октября 2017 года Реквизиты компании: адрес юридический и фактический:123290, г. Москва, 1-й Магистральный тупик, д. 5А р/с 40701810400000008085 в Банке ВТБ 24 (ПАО) г. Москва к/с 30101810100000000716 БИК 044525716 ИНН 7728178835 КПП 775001001.
Сведения о страховке организации, с которой оценщиками заключен трудовой договор	Гражданская ответственность ООО «Ваш юриконсульт» застрахована по всем видам оценочных услуг Обществом с ограниченной ответственностью «Абсолют Страхование» на сумму 5 000 000 (пять миллионов) рублей в соответствии с договором страхования ответственности за причинение ущерба в результате осуществления деятельности, направленной на установление в отношении объектов оценки рыночной, кадастровой или иной стоимости Полис № 022-073-000300/16 от 01 сентября 2016 г. Срок действия договора с 11 сентября 2016 г. по 10 сентября 2017 г.
Степень участия в оценке	Анализ рынка, проведение оценочных расчетов, составление отчета
Дополнительно привлекаемые к оценке специалисты	Не привлекались.

### **1.6. Используемые стандарты оценки**

- Федеральный стандарт оценки № 1 «Общие понятия оценки, подходы к оценке и проведению оценки (ФСО №1)», утвержденный Приказом Министерства экономического развития и торговли РФ от 20.05.2015 №297;
- Федеральный стандарт оценки «Цель оценки и виды стоимости (ФСО №2)», утвержденный Приказом Министерства экономического развития и торговли РФ от 20.05.2015 №298;
- Федеральный стандарт оценки «Требования к отчету об оценке (ФСО №3)», утвержденный Приказом Министерства экономического развития и торговли РФ от 20.05.2015 №299;
- Федеральный стандарт оценки № 7 «Оценка недвижимости», утвержденный приказом Минэкономразвития России № 611 от 25.09.2014 г.;
- Стандарты и правила оценочной деятельности Саморегулируемой межрегиональной ассоциации СМАО оценщиков в действующей редакции на дату составления отчета;
- Международный стандарт финансовой отчетности (IFRS) 13 «Оценка справедливой стоимости» использован в целях определения базы справедливой стоимости, в части не противоречащей ФСО.

Федеральные стандарты оценки (ФСО) использованы, как обязательные к применению всеми субъектами оценочной деятельности на территории РФ.

Стандарты СМАО использованы, как обязательные к применению членами СМАО.

### **1.7. Допущения и ограничивающие условия**

Осмотр объекта оценки произведен 18.04.2017 года. Оценка выполнена в предположении, что состояние объекта с даты осмотра до даты оценки не изменилось.

Прочие допущения и ограничивающие условия приведены выше в разделе Задание на оценку.

Частные допущения и ограничивающие условия, возникшие в ходе применения отдельных методов и процедур оценки приводятся по тексту Отчета в соответствующих разделах.

### **1.8. Последовательность проведения оценки**

В соответствии с п. 16 гл. IV Федерального стандарта оценки «Общие понятия оценки, подходы к оценке и требования к проведению оценки (ФСО №1)» проведение оценки объекта включает в себя следующие последовательные этапы:

1. заключение с Заказчиком Договора на проведение оценки, включающего задание на оценку;
2. определение объекта оценки, цели оценки и даты оценки;
3. сбор информации для проведения работ по оценке;
4. изучение документов, предоставленных Заказчиком;
5. установление количественных и качественных характеристик Объекта оценки;
6. анализ рынка, к которому относится Объект оценки;
7. выбор метода (методов) оценки в рамках каждого из подходов к оценке и осуществление необходимых расчетов;
8. обобщение результатов, полученных в рамках каждого из подходов к оценке, и определение итоговой величины стоимости Объекта оценки;
9. составление и передача Заказчику Отчета об оценке..

Более подробные сведения приведены в соответствующих разделах настоящего Отчета.

Описание Объекта оценки, результаты расчета его стоимости и используемая литература приведены в соответствующих разделах настоящего Отчета.

## 2. ТОЧНОЕ ОПИСАНИЕ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ С ПРИВЕДЕНИЕМ ССЫЛОК НА ДОКУМЕНТЫ, УСТАНОВЛИВАЮЩИЕ КОЛИЧЕСТВЕННЫЕ И КАЧЕСТВЕННЫЕ ХАРАКТЕРИСТИКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

### 2.1. Краткая характеристика объекта оценки и перечень представленных документов

Оценке подлежит объект недвижимости Квартира из 1 комнаты, назначение: жилое, общей площадью 36,5 кв.м, этаж 6, расположенная по адресу: г. Москва, Мичуринский просп., д. 44, кор.2, кв. 37. Кадастровый номер 77:07:0013003:4423

Заказчиком предоставлены следующие документы:

1. Свидетельство о регистрации права собственности.
2. Технический паспорт квартиры, включающий поэтажный план помещения с экспликацией.

Документы предоставлены в виде электронных копий, сканы предоставленных документов приведены в Приложениях.

### 2.2. Имущественные права на объект оценки

Оцениваемые права: собственность.

**Таблица 1. Юридическое описание прав на объект оценки**

Номер	Субъект права	Вид права, доля в праве	Свидетельство о регистрации права
1.	Закрытый паевой инвестиционный фонд недвижимости «Инженер», владельцы паев	Общая долевая собственность	Свидетельство о регистрации права 77-77/005-77/005/295/2015-886/2 от 16.12.2015

Источник: данные заказчика

Право собственности, согласно Гражданскому кодексу РФ, ст. 209 часть 1, включает право владения, пользования и распоряжения имуществом. Собственник вправе по своему усмотрению совершать в отношении принадлежащего ему имущества любые действия, не противоречащие закону и иным правовым актам и не нарушающие права и интересы других лиц, в том числе отчуждать свое имущество в собственность другим лицам; передавать им, оставаясь собственником права владения, пользования и распоряжения имуществом; отдавать имущество в залог и обременять его другими способами, распоряжаться им иным образом.

Основание возникновения прав: см. приложения (копия свидетельства о регистрации прав)

Экспертиза правоустанавливающих документов на объект оценки не проводилась.

### 2.3. Обременения, связанные с объектом оценки

Обременения не зарегистрированы, оценка производится в предположении отсутствия обременений.

### 2.4. Физические свойства (количественные и качественные характеристики) объекта оценки

Объект оценки представляет собой квартиру, расположенную в жилом здании. Имеет отдельный вход. Земельный участок в натуре не сопоставлен и не выделен.

**Таблица 2. Количественные и качественные характеристики объекта оценки и его элементов**

Наименование параметра	Значение параметра
Этаж	6
Количество жилых комнат	1
Общая площадь, кв.м. (с учетом летних помещений)	36,5+2,4
Общая площадь, кв.м.	36,5
Жилая площадь, кв.м.	20,7
Высота помещений по внутреннему объему, м	2,55
Планировка квартиры	Односторонняя
Экспликация помещений:	
Жилая изолированная, кв.м.	20,7
Коридор, кв.м	2,7
Санузел совмещенный, кв.м.	2,6
Балкон, кв.м.	2,4
Кухня, кв.м.	10,2

Наименование параметра	Значение параметра
Внутренняя отделка	стандарт
Состояние внутренней отделки	удовлетворительное
Оконные блоки	пластиковые
Инфраструктура	Объект подключен к системам электроснабжения, водоснабжению, канализации, системе центрального отопления
Соответствие планировки квартиры поэтажному плану	Планировка не менялась

Источник: технический паспорт, фотографии, данные заказчика

Наименование параметра	Значение параметра
Тип здания	Панельный железобетонный жилой дом по типовому проекту (серия П-68).
Год постройки	1979
Общая площадь, кв.м	5390
Площадь застройки, кв.м.	н/д
Нормативный срок службы	125
Количество квартир	111
Износ физический здания	окр. 30% (расчет оценщика методом срока службы)
Охранный статус здания	Здание не является памятником истории и культуры
Охрана и безопасность	Здание расположено на неогороженной неохраняемой территории
Количество этажей в здании	16
Количество квартир на этаже	4
Материал наружных стен	ж/б панели
Материал перекрытий	ж/б
Перегородки (материал)	ж/б
Состояние подъезда	Удовлетворительное
Входная дверь в подъезд	Металлическая
Оборудование подъезда, услуги	Металлическая дверь, кодовый замок
Подъезды	Вход в здание осуществляется с улицы
Автостоянка	Парковка вдоль фасада здания
Лифты	в подъезде 1 пассажирский и 1 грузовой лифт
Холодное водоснабжение	Холодное водоснабжение - центральное
Горячее водоснабжение	Горячее водоснабжение – центральное
Канализация	Сброс фекальных стоков в городскую канализацию
Газ	Магистральный
Электроснабжение	Электроснабжение центральное от городских электросетей, стандартное (не усиленное)
Теплоснабжение	Центральное отопление от городских сетей
Мусоропровод	Да
Социальный состав жильцов	Смешанный
Справка о планах на снос, реконструкцию, капитальный ремонт	Ремонт внутридомовых систем электроснабжения в 2030-2032 году. Замена стояков холодного водоснабжения в 2030-2032 году. Ремонт разводящих внутридомовых магистралей холодного водоснабжения в 2030-2032 году. Замена стояков горячего водоснабжения в 2030-2032 году. Ремонт разводящих внутридомовых магистралей горячего водоснабжения в 2030-2032 году. Ремонт стояков канализации в 2033-2035 году. Ремонт выпусков и сборных трубопроводов системы канализации в 2033-2035 году. Ремонт внутридомовых систем теплоснабжения (с заменой стояков) в 2030-2032 году. Ремонт разводящих магистралей системы теплоснабжения в 2030-2032 году. Ремонт пожарного водопровода в 2030-2032 году. Ремонт системы дымоудаления и противопожарной автоматики в 2030-2032 году. Ремонт фасада в 2042-2044 году. Ремонт крыши в 2021-2023 году. Ремонт или замена мусоропровода в 2033-2035 году. Ремонт или замена внутреннего водостока в 2030-2032 году. Замена лифтового оборудования, ремонт лифтовых шахт в 2033-2035 году.

Источник: [http://flatinfo.ru/h\\_info1.asp?hid=70107](http://flatinfo.ru/h_info1.asp?hid=70107)

Более подробно физические свойства объекта оценки и его элементов раскрыты в Приложении (копии технического паспорта, фотографии объекта оценки).

**2.5. Состояние и текущее использование объектов оценки**

Объект относится к квартирам в панельных многоэтажных домах.

Состояние и отделка объекта оценивается в соответствии с приведенной ниже градацией состояний.

**Таблица 3. Градация характеристики состояний объекта.**

Состояние	Критерии отнесения	Класс отделки	Класс оборудования	Состояние отделки	Состояние инженерных сетей и оборудования
«Евростандарт»	помещение пригодно к использованию по функциональному назначению, не имеет дефектов, после ремонта, проведенного с использованием высококачественных отделочных материалов.	евроремонт (ремонт проведен с использованием высококачественных отделочных материалов)	импортное (высококачественное электротехническое, санитарно-техническое, вентиляционное, пожарно-техническое и охранное оборудование (в том числе система принудительной вентиляции и регулируемая отопительная система)	новая	новое
Упрощенный «евростандарт»	помещение пригодно к использованию по функциональному назначению, не имеет дефектов, после ремонта по отечественной технологии с комплексным использованием высококачественных отделочных материалов, оснащено типовым электротехническим, пожарно-техническим и охранным оборудованием, находящимся в работоспособном состоянии.	высококачественная (ремонт по отечественной технологии с комплексным использованием высококачественных отделочных материалов)	частично импортное (типовое электротехническое, пожарно-техническое и охранное оборудование)	новая или не требует ремонта	новое или не требует замены
Отличное	помещение пригодно к использованию по функциональному назначению, не имеет дефектов, не более одного года после ремонта по отечественной технологии с использованием отечественных отделочных материалов.	улучшенная	частично импортное или отечественное	новая или не требует ремонта	новое или не требует замены
Нормальное	помещение пригодно к использованию по функциональному назначению без проведения ремонта, имеет незначительные дефекты отделки (волосные трещины и сколы штукатурки, единичные повреждения окрасочного слоя, царапины, отдельные мелкие повреждения покрытия стен и полов).	простая или улучшенная	частично импортное или отечественное	не требует ремонта	не требует замены
Удовлетворительное	помещение пригодно к использованию по функциональному назначению, имеет дефекты, устранимые с помощью косметического ремонта (мелкие трещины, местные нарушения штукатурного слоя, цоколя и стен, трещины в местах сопряжения перегородок с плитами перекрытия и заполнениями дверных проемов; отслоение штукатурки; трещины в швах между плитами перекрытий; следы протечек и ржавые пятна на площади до 20% поверхности потолка и стен; окрасочный слой растрескался, потемнел и загрязнился, имеет отслоения и вздутия; трещины, загрязнения и обрывы покрытий стен в углах, местах установки электрических приборов и у дверных проемов; значительные повреждения покрытий полов).	простая или улучшенная	отечественное	требует косметического ремонта	требует частичной замены
Неудовлетворительное	помещение в текущем состоянии не пригодно к использованию по функциональному назначению, имеет дефекты, устранимые только с	-	-	требует ремонта	требует ремонта

Состояние	Критерии отнесения	Класс отделки	Класс оборудования	Состояние отделки	Состояние инженерных сетей и оборудования
	помощью значительного ремонта) не включающего восстановление элементов несущих конструкций): отдельные трещины в цоколе и капитальных стенах; поперечные трещины в плитах перекрытий; отпадение штукатурки; увлажнение поверхности стен, следы постоянных протечек на площади более 20% потолка и стен, промерзание и продувание через стыки панелей; материал пола истерт, пробит, порван, основание пола просело; требуется ремонт заполнения оконных и дверных проемов с их частичной заменой. Требуется восстановление отделки.				
Аварийное	помещение не пригодно к использованию по функциональному назначению, необходимо принятии неотложных мер для его капитального ремонта: нарушена гидроизоляция; постоянные протечки через междуэтажные перекрытия; требуется замена дверных (оконных) проемов и полов, а также замена инженерных сетей. Требуется полное восстановление отделки и ремонт элементов несущих конструкций.	-	-	требуется капитальный ремонт	требуется полная замена

Описание технического состояния улучшений в соответствии с указанной градацией приведено ниже.

**Таблица 4. Текущее использование, состояние и перспективы использования объекта оценки**

Показатели	Суждения о состоянии
Текущее использование	Используется по назначению
Тип дома	типовая панель
Состояние отделки	удовлетворительное
Качество отделки	стандарт
Перспективы использования	без ограничений
Потребность в ремонте	не требует, кроме текущего обслуживания по необходимости

**2.6. Износ и устаревания объекта оценки**

Физический износ по данным БТИ – нет данных.

**Устаревание (obsolescence)** утрата стоимости в силу сокращения полезности имущества, вызванного его обветшанием, изменениями технологии, изменениями в поведении и вкусах людей или изменениями состояния окружающей среды (источник – глоссарий терминов МСО 2007/У).

В зависимости от причин, вызывающих потерю стоимости, устаревание определяют следующие факторы:

- физический износ;
- функциональное устаревание;
- внешнее (экономическое) устаревание.

Потери стоимости вследствие физического износа, функционального и внешнего устаревания (далее «накопленного износа») AD определяется из соотношения:

$$AD = 1 - (1 - \frac{D}{100}) \times (1 - \frac{FO}{100}) \times (1 - \frac{EO}{100})$$

где: AD – накопленный износ, %;  
 B – физический износ, %;  
 FO – функциональное устаревание, %;  
 EO – внешнее устаревание, %.

**Физический износ (deterioration)** – это потеря стоимости улучшений в результате их

эксплуатации и под воздействием природных сил.

Физический износ является результатом процесса эксплуатации, разложения (ветхости), сухого гниения, трещин, ржавчины или конструкционных дефектов здания.

Различают устранимый и неустранимый физический износ.

Устранимым считается такой износ, издержки на устранение которого целесообразны, то есть издержки меньше вклада в рыночную стоимость объекта из-за устранения износа.

Физический износ, издержки на устранение которого экономически нецелесообразны, считается неустранимым.

**Функциональное устаревание** (*functional obsolescence*) – потеря объектом стоимости вследствие изменения во вкусах, предпочтениях, технических инноваций или смены рыночных стандартов.

Функциональное устаревание может быть устранимым и неустранимым. Функциональное устаревание считается устранимым, когда стоимость ремонта или замены устаревших или неприемлемых компонентов выгодна или, по крайней мере, не превышает величину прибавляемой полезности и/или стоимости. В противном случае функциональное устаревание считается неустранимым.

**Внешнее (экономическое) устаревание** (*external obsolescence*) – потеря стоимости, обусловленная факторами, внешними по отношению к рассматриваемому объекту.

Этот вид устаревания присущ улучшениям в силу их фиксированного положения и в отличие от физического износа и функционального устаревания в самом объекте не проявляется. Он связан с неблагоприятным изменением внешнего экономического окружения объекта (старение окружения). Поэтому внешнее устаревание рассматривается по отношению к объекту в целом и относится как к земельному участку, так и к улучшениям в определенных пропорциях.

В рамках настоящего исследования величина физического износа определялась экспертным методом, с учетом оценки технического состояния по следующей шкале экспертных оценок:

**Таблица 5. Шкала экспертных оценок технического состояния объекта недвижимости**

Состояние объекта	Характеристика физического состояния	Физический износ, %
Хорошее	Повреждений и деформаций нет. Имеются отдельные, устранимые при текущем ремонте, мелкие дефекты, не влияющие на эксплуатацию конструктивного элемента. Капитальный ремонт производится лишь на отдельных участках, имеющих относительно повышенный износ	0...20
Удовлетворительное	Конструктивные элементы в целом пригодны для эксплуатации, но требуют некоторого капитального ремонта, который наиболее целесообразен именно на данной стадии	21...40
Неудовлетворительное	Эксплуатация конструктивных элементов возможна лишь при условии значительного капитального ремонта	41...60
Ветхое	Состояние несущих конструктивных элементов аварийное, а ненесущих весьма ветхое. Ограниченное выполнение конструктивными элементами своих функций возможно лишь по проведении охранных мероприятий или полной смены конструктивного элемента	61...80
Негодное	Конструктивные элементы находятся в разрушенном состоянии. При износе 100% остатки конструктивного элемента полностью ликвидированы	81...100

Источник: «Методики оценки аварийности строений» МГСН 301.03-97;

Мы определили экспертно физический износ здания, в котором расположен объект оценки, в 30% (состояние удовлетворительное, в середине диапазона).

Функциональное и внешнее устаревания не выявлены.

Совокупный износ равен физическому.

## **2.7. Балансовая стоимость объекта оценки**

Балансовая стоимость объекта приведена в Приложении 4 (см. копию справки, предоставлено Заказчиком).

Количественные и качественные характеристики элементов, входящих в состав объекта оценки

Описание конструктивных элементов улучшений приведено ранее по тексту отчета (см. Таблица 2. Количественные и качественные характеристики объекта оценки и его элементов).

**2.8. Описание местоположения объекта оценки**

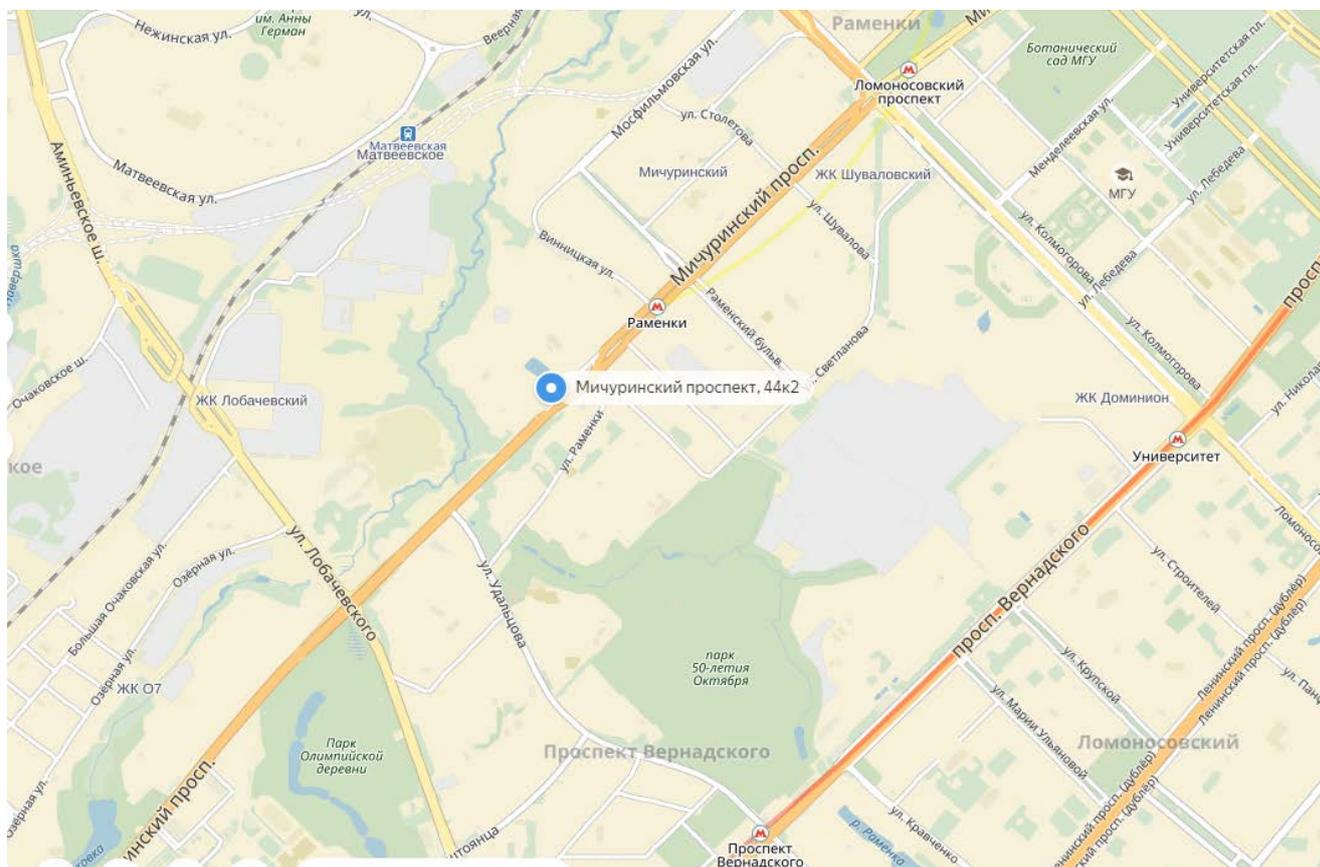
**2.8.1. Общие положения**

Объект оценки расположен в г. Москве по адресу: г. Москва, Мичуринский просп., д. 44, кор.2, кв. 37.

**Таблица 6. Описание прилегающей территории**

Показатели	Значения
Населенный пункт	Москва
Округ / Район	Юго-Западный административный округ, район Раменки
Преобладающая застройка микрорайона	Жилые дома различной этажности
Близость к основным транспортным магистралям	Просп. Мичуринский
Обеспеченность общественным транспортом	Транспортная доступность – хорошая. М. проспект Вернадского – 2,2 км (10 мин транспортом), м.Раменки (7-9 мин пешком)
Экологическая обстановка	Уровень шума и загазованности воздуха повышен
Средняя стоимость 1 кв. м. в данном районе	См. обзор рынка (п. 7 настоящего Отчета).
Социальная инфраструктура	В непосредственной близости находятся магазины, аптека и т.д.
Благоустройство придомовой территории	Зеленые насаждения (газоны), детская площадка, освещение, тротуары
Состояние прилегающей территории	Подъезд к объекту асфальтирован, имеется уличное освещение.

Местоположение объекта оценки отмечено на приведённом ниже фрагменте карты города Москвы.



**Рис. 1. Местоположение объекта оценки относительно ближайших магистралей и станций метро**

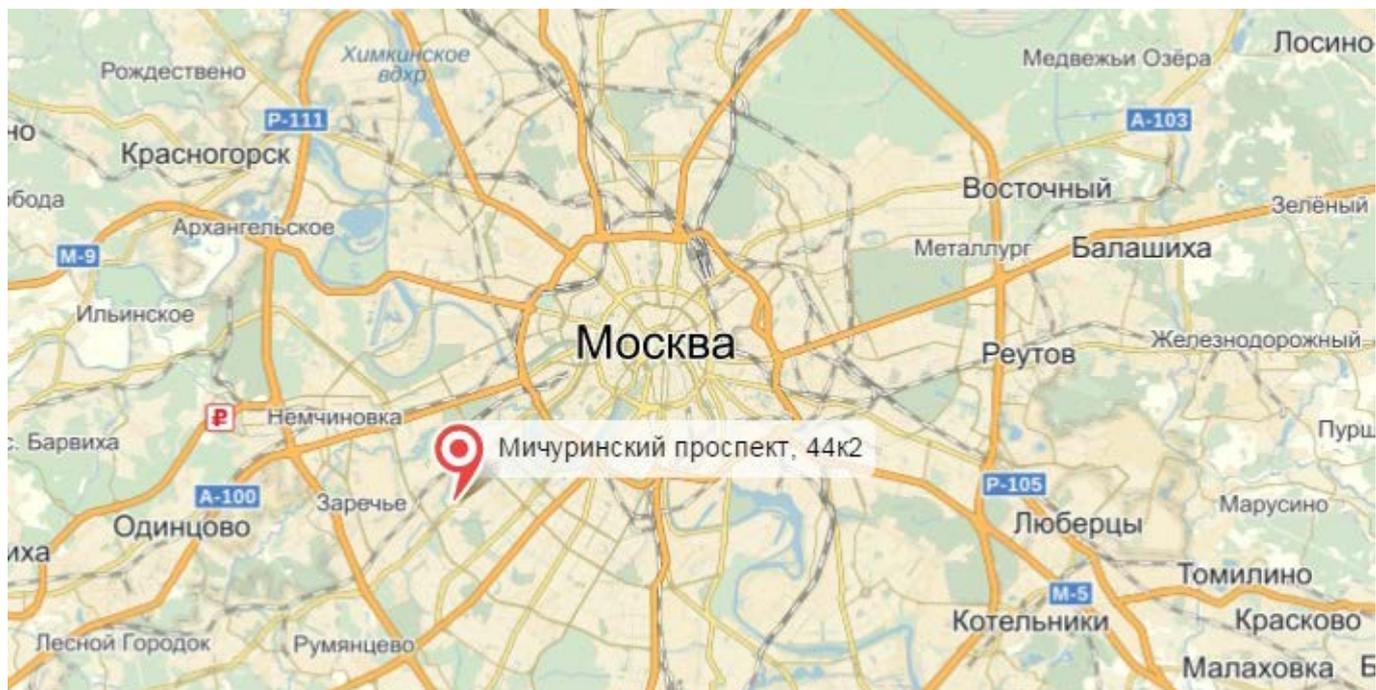


Рис. 2. Местоположение объекта оценки на карте Москвы

**Вывод:** объект недвижимости расположен в старом престижном жилом «спальном» районе с среднеразвитой инфраструктурой (пешая доступность от магазинов, аптек, парикмахерских и т.д.)

### 2.8.2. Описание региона – Москва\*



**Кредитный рейтинг регионов** — А++. Высокий уровень надежности. Риск несвоевременного выполнения обязательств минимальный

**Инвестиционный рейтинг регионов** — 1В. Высокий потенциал - умеренный риск

**Предпринимательский климат городов России** — А++. Максимально благоприятные условия для бизнеса. Предприниматели и инвесторы в полной мере используют преимущества благоприятных

условий деятельности

**Географическое положение.** Москва расположена в междуречье Оки и Волги, в центре Московской области. Территория города на 2014 год составляет 2561,5 кв.км. Треть (870 кв.км) находится внутри МКАД, остальные 1691,5 кв.км («Новая Москва») – за МКАД.

До 1 июля 2012 года в Москве было 125 районов и 10 административных округов. С 1 июля 2012 года, после расширения территории Москвы, были образованы 2 новых административных округа (Новомосковский и Троицкий), а в их составе 21 поселение.

**Природные условия.** Климат умеренно континентальный; средняя температура января - 10 градусов, средняя температура июля +17 градусов, количество осадков – 450-650 мм в год. Главная река – Москва.

**Население.** Население города (на 1 января 2017 г.) составляет 12 380 664 человека. Плотность населения — 4834,31 чел./кв.км (в 2017 г.).

**Статус Москвы.** Москва является особым субъектом федерации — городом республиканского подчинения и одновременно столицей России. Высший представительный орган власти – Московская городская дума. Исполнительную власть осуществляют администрация города Москвы и правительство Москвы во главе с мэром, премьером правительства. Москва делится на 12 административных округов, из которых Зеленоградский, Новомосковский и Троицкий полностью расположены за пределами МКАД. В свою очередь, округа Москвы (кроме Новомосковского и Троицкого) делятся на районы, всего в Москве 125 районов.

\* По материалам Рейтингового Агентства «РА-Эксперт», [www.raexpert.ru/ratings/regions/](http://www.raexpert.ru/ratings/regions/)

**Экономические преимущества и недостатки.** Выгодное центральное экономико-географическое положение Москвы в России вот уже более 500 лет является главным фактором ее развития. В административных границах города и частично Московской области созданы и развиваются 4 свободные экономические зоны: «Технополис Зеленоград», зона свободной торговли «Шереметьево» (аэропорт Шереметьево), свободные таможенные зоны «Московский франко-порт» (аэропорт Внуково) и «Франко-порт терминал» (Западный речной порт).

Трудности связаны с перегруженностью города непрофильными производствами (автомобилестроение, металлургия). Остро стоят также транспортные и экологические проблемы. Определенную угрозу социальной стабильности создает значительное имущественное расслоение населения.

**Специализация.** Москва — крупнейший управленческий, финансовый, банковский, торговый, научный и культурный центр России. Здесь сосредоточены офисы почти всех ведущих российских компаний. Это также крупный транспортный узел, в котором сходятся 11 линий железных дорог, 13 автомобильных дорог, имеется 3 речных порта, аэропорты (Внуково, Остафьево, Домодедово, Чкаловский, Шереметьево, Быково). В городе сконцентрированы крупнейшие мощности строительной индустрии.

**Основные отрасли промышленности:** машиностроение – аэрокосмическая промышленность, автомобилестроение, станкостроение, электротехническое машиностроение, радиоэлектронная промышленность, приборостроение. Развита легкая, пищевкусовая, полиграфическая промышленность. Из предприятий других отраслей можно выделить металлургическую (завод «Серп и молот»), химическую и нефтеперерабатывающую промышленность; производство стройматериалов. Москва – крупнейший производитель электроэнергии в европейской части России. Предприятия, зарегистрированные в Москве, занимают монопольное положение в России по производству 22 видов продукции и услуг.

**Инвестиционная привлекательность.** Инвестиционный рейтинг региона – 1В, что означает высокий потенциал – умеренный риск. Среди регионов России по инвестиционному риску область занимает 36-е место, по инвестиционному потенциалу – 1-ое место. Наименьший риск – экономический и финансовый, наибольший – криминальный.

Москва имеет повышенный инвестиционный потенциал почти по всем видам частных потенциалов.

**Антикризисная устойчивость.** Регион успешно противостоит влиянию мирового финансового кризиса. В области создан совет по антикризисным программам, выполняются антикризисные программы мероприятий.

#### **Характеристика муниципального района.**

Раменки — район в Москве, расположенный в Западном административном округе, а также одноимённое внутригородское муниципальное образование.

Площадь территории района составляет 18,537 кв.км (5-е место).

Население (2016) 136,4 тыс. чел. (21-е место).

Плотность населения (2016) 7359,35 чел./кв.км (102-е место)

Площадь жилого фонда 3511,2 тыс. кв.м (5-е место)

Развитая инфраструктура.

На территории района находятся МГУ имени М. В. Ломоносова, Ботанический сад МГУ, Всероссийская академия внешней торговли, Парк 50-летия Октября, киностудия «Мосфильм».

В районе развитая торговая сеть: торговые центры, магазины, кафе, предприятия бытового обслуживания.

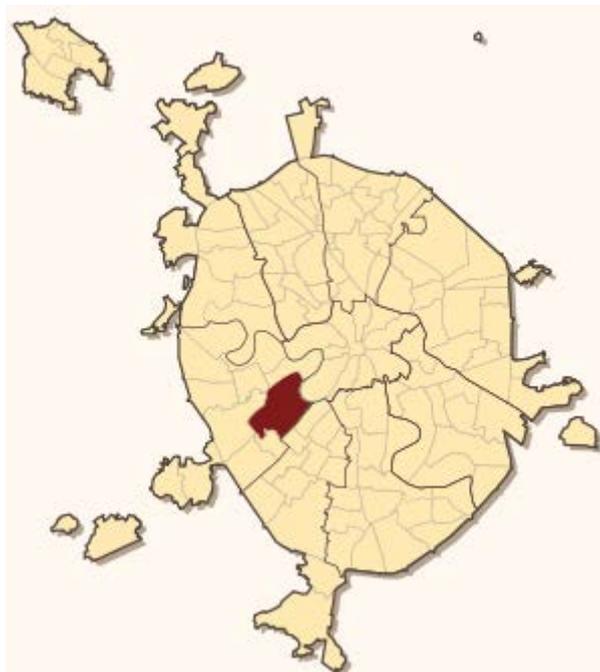


Рис. 3 Расположение района «Раменки» на карте г.Москвы

## 2.9. Анализ рынка квартир в Москве

### 2.9.1. Классификация квартир. Определение сегментов рынка, к которым принадлежат объект оценки.

Квартиры относятся к рынку жилой недвижимости, сегмент квартир в многоквартирных домах.

На рынке жилой недвижимости квартиры классифицируются по следующим признакам:

1. первичный рынок (квартиры в новостройках от застройщика) и вторичный рынок;
2. тип дома. Выделяют следующие типы домов:
  - Старая панель (5-этажки и иные квартиры с маленькой кухней)
  - Типовая панель (9-14 этажей, типовые площади)
  - Современная панель (от 16 эт. и иные квартиры увеличенных площадей, с большой кухней)
  - Старый кирпич (5-этажки и иные квартиры с маленькой кухней)
  - Сталинки и типовой кирпич (6-11 эт., и иные квартиры небольших площадей, устаревшие планировки, маленькая кухня, один санузел)
  - Современный монолит-кирпич (монолиты, кирпич увеличенных площадей, современные планировки).

Сегментирование объектов недвижимости в составе объекта оценки приведено ниже.

**Таблица 7. Классификация и сегментирование объекта оценки**

Название	Сегмент рынка	Подсегмент	Тип дома	Особенности
Квартира из 1 комнаты, назначение: жилое, общей площадью 36,5 кв.м, этаж 6, расположенная по адресу: г. Москва, Мичуринский просп., д. 44, кор.2, кв. 37	Жилая недвижимость, вторичный рынок	Квартиры в многоквартирных многоэтажных домах	Типовая панель	Расположение не на первом, не на последнем этаже

Источник: суждения оценщика

### 2.9.2. Ценообразующие факторы, влияющие на стоимость недвижимости

На разброс цен коммерческой недвижимости обычно влияют следующие факторы: местоположение объекта, площадь объекта, качество прав на объект, условия продажи, условия финансового расчета, инфраструктура, использование или назначение объекта, материал основных конструкций и планировка объекта, техническое состояние объекта, транспортная и пешеходная доступность, наличие рядом аналогичных объектов, соответствие объекта принципу НЭИ.

Далее приводится краткий анализ основных ценообразующих факторов применительно к рынку квартир г. Москвы.

#### 2. Объем оцениваемых прав

Состав оцениваемых прав оказывает непосредственное влияние на стоимость прав; как правило, наиболее дорогим является право собственности.

#### 3. Назначение и разрешенное использование

Разрешенное использование, а также конструктивное назначение помещений определяет возможность получения и размер будущих выгод инвестора, а следовательно, и стоимость объекта оценки. Для квартир для изменения разрешенного использования требуется перевод в нежилой фонд или возможность такого перевода. Как правило, данный фактор особо актуален для квартир, расположенных на первом этаже.

#### 8. Условия финансирования и особые условия продажи.

Продажа объектов недвижимости на необычных для данного сегмента рынка условиях (бартер, рассрочка, зачет требований и т.п.) требует тщательного анализа и внесения соответствующих поправок к цене сделки.

Данный элемент сравнения также позволяет исключить объекты недвижимости из объектов сравнения либо провести по ним корректировки цен продаж при выявлении отклонений от чисто рыночных условий продажи, предопределяемых нетипичной мотивацией приобретения недвижимости.

#### 4. Дата сделки/предложения.

Условиями рынка определяется изменение цен на недвижимость за промежуток времени

от момента совершения сделки с объектом-аналогом до даты оценки. Корректировке подлежат различия в рыночных ценах на объекты недвижимости, имеющие назначение, аналогичное объекту оценки, но переданные ранее от продавца к покупателю в момент, «отстоящий» от момента оценки более чем на один месяц. Рост стоимости 1 кв.м. зависит от таких факторов как инфляция в регионе, спрос на данный тип недвижимости, количество предложений на рынке и т. п. Данный фактор учитывает рост/падение цен на рынке недвижимости в течение определенного времени.

#### **6. Отличие цены предложения от цены сделки (уторгование).**

Фактор уторгования учитывает скидки в условиях рыночной торговли в процессе переговоров между продавцом и покупателем. Поскольку выбранные для анализа сходные объекты представляют собой объекты, предлагаемые на продажу, а в стоимость предложений закладывается некоторое завышение с расчетом на процедуру торга с клиентом реальная цена сделки, как правило, выходит ниже цены предложения.

Диапазон корректировок на уторгование для квартир (продажа), по данным СРД–18, 2016 составляет 10–13%, среднее значение 11,5%. Для расчета принято среднее значение границы интервала минус 11,5%.

Копии страницы справочника приведены в Приложении.

#### **1. Местоположение объекта.**

Фактор местоположения определяется совокупностью следующих ценообразующих параметров: расположение в зависимости от удаления от центра города, район города.

Вторым ценообразующим фактором по местоположению является местоположение объекта недвижимости относительно ближайшей станции метрополитена.

Наблюдается существенное повышение цены для квартир, находящихся в непосредственной близости от станций метро (менее 1 минуты пешком), в среднем на 20–30% по сравнению с аналогичными объектами, удаленными от метро (по данным публикации на сайте Коммерсантъ «Инвесторы подсели на метро», <http://www.kommersant.ru/doc/2082430/>) в размере 30%.

Для объектов, удаленных от метро более чем на 15 минут пешком, зависимость цены от удаленности практически не выражена.

#### **2. Тип здания, в котором расположена квартира.**

Подробно описание классификации квартир по типам зданий недвижимости приведено в разделе 2.10.1. Классификация квартир. Определение сегментов рынка, к которым принадлежат объект оценки.

Соотношение цен по типу здания определено на основе данных анализа рынка (см. Таблица 8.)

##### **Физические параметры объекта**

##### **Масштабный фактор (количество комнат)**

*Общая площадь:* как правило, большие по площади квартиры при одинаковом числе комнат находятся в более современных домах. Величина поправки определяется путем мониторинга рынка предложений и выявленными соотношениями между ценой предложения и общей площадью объектов. По состоянию на дату оценки наблюдается ситуация, когда двух и трехкомнатные квартиры продаются дороже однокомнатных в расчете на квадратный метр общей площади. Это может быть объяснено избытком однокомнатных квартир на рынке, а также желанием покупателей в условиях снижения цен приобрести квартиру большей площади.

Соотношение цен по количеству комнат определено на основе данных анализа рынка (см.Таблица 9)

##### **Расположение в здании (этаж расположения)**

Квартиры, расположенные на первом этаже, обычно продаются дешевле, чем находящиеся на этажах выше первого. В старых домах (без технического этажа) также дешевле продаются квартиры, находящиеся на последнем этаже.

##### **Инженерное оборудование.**

Наличие центральных коммуникаций, лифтов влияет на стоимость.

**Наличие балкона (лоджии)**

Наличие балкона (лоджии) повышает стоимость квартиры.

**Техническое состояние объекта.**

Класс и состояние отделки помещений влияет на стоимость недвижимости.

Анализ рынка показывает, что состояние объекта в данном сегменте рынка (квартиры в панельных домах советской постройки) целом мало коррелирует с ценами предложений и сделок, так как контингент покупателей предпочитает приобрести квартиру по минимальной цене в кратчайшие сроки.

Эксклюзивный дорогой ремонт не повышает стоимость квартиры в сегменте относительно квартир с косметическим ремонтом класса стандарт.

Это не относится к «убитым» квартирам, требующим капитального ремонта. Для них размер корректировки, как правило, определяется из величины затрат, потребных на изменения состояния объекта или аналога (путем ремонта) для приведения его в рабочее состояние. Корректировка может быть как повышающей так и понижающей в зависимости от состояния объекта оценки.

**2.9.3. Анализ влияния общей политической и социально-экономической обстановки в стране и регионе расположения объекта оценки на рынок оцениваемого объекта.**

Основными факторами, определяющими тенденции рынка недвижимости, являются нестабильная экономическая ситуация в стране и последствия резкого падения курса рубля в 2014 году.

Первый фактор вызвал снижение цен на недвижимость из-за сокращения платежеспособного спроса.

В марте 2017 г. управление Росреестра по Москве зарегистрировало 10 213 переходов прав на недвижимость. По сравнению с мартом прошлого года показатель просел на 23,6%, но вырос на 20,4% относительно февраля 2017-го.

Источник: <http://www.irn.ru/articles/39756.html>

Второй фактор являлся предпосылкой подорожания жилого сектора недвижимости из-за инфляционных процессов, ослабления рубля и возможного роста ипотечных ставок, в первую очередь, в отношении наиболее бюджетных объектов (относительно небольшой площади, расположенных в непосредственной близости от финансовых центров, объектов эконом-класса).

В целом на данный момент наблюдается снижение и долларовых, и рублевых цен на квартиры.

**2.9.4. Базовые показатели и общие тенденции рынка жилой недвижимости. Ценовая ситуация на рынке недвижимости.**

С начала марта динамика рублевых цен на столичные квартиры впервые за несколько месяцев смогла удержаться в положительной зоне.

По данным аналитического центра [www.irn.ru](http://www.irn.ru), в марте 2017 года рублевый индекс стоимости жилья в Москве увеличился на символические 0,3%, оставшись чуть ниже 168 000 руб. за квадратный метр. В долларах, на фоне продолжающегося укрепления рубля, цены на недвижимость прибавили 1,3% и достигли \$2 884 за кв.м.

Динамика цен по типам домов свидетельствует, что спросом в основном пользуется середина рынка – типовые кирпичные дома, в том числе пятиэтажные, а также сталинки. Т.е., не самые дорогие, но достаточно качественные варианты, что логично для стагнирующего рынка: люди стремятся максимально использовать свой шанс на улучшение жилищных условий в период явного и скрытого (торг и скидки) снижения цен, однако их финансовые возможности остаются ограниченными.

Престижный монолит-кирпич в марте ожидаемо оказался в аутсайдерах – курс рубля растет, и номинированные в долларах высокобюджетные квартиры в центре тянут сегмент вниз. Но, что примечательно, еще хуже показали себя панельные пятиэтажки. Из-за низкого качества они традиционно не пользуются спросом, несмотря на относительную дешевизну. Однако в марте сегмент получил поддержку со стороны властей в виде разработки новой программы сноса пятиэтажного фонда, в рамках которой жильцам обещают предоставить новые квартиры. Но, судя по ценовым результатам марта, популярность такого жилья среди покупателей не повысилась.

Фактически спрос на квартиры в домах под снос ушел в сегмент кирпичных пятиэтажек – они куда более комфортны, чем панельные, к тому же многие из них расположены в хороших районах и рядом со станциями метро.

Динамика цен в разрезе географии отражала оба вышеописанных тренда. Хуже всего в марте выглядели наиболее дорогие округа - Центральный, Западный и Северо-Западный, а также Восточный округ, где сосредоточено больше всего пятиэтажек.

Источник: <http://www.irn.ru/news/114019.html>

Основным фактором, определяющим ценовую динамику на рынке недвижимости, становятся объемы предложения и строительства, макроэкономика уходит на второй план.

С 2014 года предложение новостроек и апартаментов в Москве и Подмосковье увеличилось примерно в полтора раза: с 5 млн кв. м до 7,5 млн кв. м. Рынок страдает от затоваривания: темпы продаж падают, в результате застройщики не успевают реализовать все квартиры до ввода дома в эксплуатацию. Если до 2014 года на столичном рынке насчитывалось едва 5% готовых новостроек, то к началу текущего года их доля увеличилось до 25%. В такой ситуации у девелоперов только два выхода: либо значительно сокращать объемы строительства, либо мириться с дальнейшим снижением цен.

Источник: <http://www.irn.ru/news/111628.html>.

В апреле цены на недвижимость в Москве по-прежнему не показывают существенной динамики ни вверх, ни вниз, лишь слегка реагируя на колебания валютных курсов. Так, по данным аналитического центра [www.irn.ru](http://www.irn.ru), за период с 11.04.2017 по 17.04.2017 изменения индексов не превысили нескольких долей процента и в рублевом, и в долларовом выражении.

Недвижимость в Москве, \$/кв.м. ( <a href="http://www.irn.ru">www.irn.ru</a> )	От 17.04.17	к 10.04.17
Индекс стоимости жилья (сред. уровень цен на жилье)	2 961 пункт.	+0,4%
Индекс ценового ожидания (темп измен. цен на жилье)	+1,3 %/мес.	+0,2%

При этом стагнация на московском рынке вторичного жилья продолжается. Отставание по числу сделок от 2016 года только увеличивается, а продаются, как правило, те квартиры, хозяева которых готовы идти на хороший торг.

**Таблица 8. Общие данные рынка квартир в Москве**

Тип дома	Цена, долл./кв.м
Старая панель (5-этажки и иные квартиры с маленькой кухней)	2 404
Типовая панель (9-14 этажей, типовые площади)	2 537
Современная панель (от 16 эт. и иные кв. увеличенных площадей)	2 768
Старый кирпич (5-этажки и иные квартиры с маленькой кухней)	2 747
Сталинки и типовой кирпич (6-11 эт., и иные кв. небол. площадей)	3 336
Современный монолит-кирпич (монолиты, кирпич увел. площадей)	3 769
Все панельные и блочные дома	2 570
Все монолитные и кирпичные дома	3 284

**Таблица 9. Соотношение цен по количеству комнат**

Квартиры в Москве ( <a href="http://www.irn.ru">www.irn.ru</a> )	Цена, долл./кв.м	Корректирующий коэффициент к однокомнатной квартире
Однокомнатные квартиры	2 724	1,000
Двухкомнатные квартиры	2 766	1,015
Трехкомнатные квартиры	2 782	1,021
Многокомнатные квартиры	3 484	1,279

Район Раменки находится на 9 месте по уровню цен в Москве, средняя стоимость квартир (индекс стоимости жилья) на дату оценки в районе составляет около 268 тыс. руб. ( в ноябре 2016 г она составляла 272 тыс.руб. за кв.метр.)



На рынке представлено достаточное для применения сравнительного подхода количество предложений в сегменте квартир в жилых домах на продажу, расположенных в непосредственной близости к объекту оценки.

На дату оценки обнаружены предложения одной однокомнатной и одной двухкомнатной квартиры в доме, в котором расположен объект оценки, а также 2 предложения однокомнатных квартир в близлежащих домах похожего типа. Отсеяны предложения помеченные как недостоверные, из дублирующих отбиралось предложение с наименьшей ценой, или позднейшее по дате. Также исключена из расчёта квартира, расположенная на первом этаже.

Диапазон цен на отобранные аналоги на дату оценки составил 184...222 тыс.руб. за кв.м. Среднее значение цен отобранных предложений составляет 207 233 руб. на кв.м, а медиана – 211 250 руб. без учета скидки на торг. (Источник www.cian.ru, анализ оценщиков).

### 2.9.5. Выводы

1. В связи с мировым экономическим кризисом в данный момент наблюдается выраженная стагнация рынка недвижимости. Соответственно, на рынке недвижимости Москвы в ближайшее время выраженной положительной динамики не предвидится.

2. Цены на квартиры определяются за квадратный метр площади и зависят, в основном, от местоположения объекта, типа дома, количества комнат и общего состояния.

3. На рынке представлено достаточное количество предложений на продажу для применения сравнительного подхода расположенных в близлежащих районах.

4. В районе расположения объекта оценки имеются предложения 11 однокомнатных и двухкомнатных квартир, аналогами объекта оценки являются 4 из них, в том числе, однокомнатная и двухкомнатная квартиры в доме, в котором расположен объект оценки, и 2 однокомнатные квартиры в соседних домах.

Среднее значение цен отобранных предложений аналогов (до всех корректировок, без учета скидки на торг) составляет 207,23 тыс.руб. на кв.м, а медиана – 211,25 тыс. руб.

### 2.10. Анализ достаточности и достоверности информации

Информация, используемая при проведении оценки, должна удовлетворять требованиям достаточности и достоверности.

Оценщик должен провести анализ достаточности и достоверности информации, используя доступные ему для этого средства и методы.

Информация считается достаточной, если использование дополнительной информации не ведет к существенному изменению характеристик, использованных при проведении оценки объекта оценки, а также не ведет к существенному изменению итоговой величины стоимости объекта оценки.

Информация считается достоверной, если данная информация соответствует действительности и позволяет пользователю Отчета об оценке делать правильные выводы о характеристиках, исследовавшихся оценщиком при проведении оценки и определении итоговой величины стоимости объекта Оценки, и принимать базирующиеся на этих выводах обоснованные решения. Информация, предоставленная Заказчиком, должна быть подписана уполномоченным на то лицом и заверена в установленном порядке, и в таком случае она считается достоверной, если у Оценщика нет оснований считать иное.

Сведения о количественных и качественных характеристиках Объекта оценки были предоставлены Оценщикам Заказчиком в достаточном объеме. Информация о ценах предложений по продажам в открытых источниках информации содержалась в достаточном для проведения расчетов объеме.

*На основании выше сказанного Оценщики сделали вывод о достаточности информации, используемой для проведения оценки.*

Для целей настоящей работы предполагается, что документы, предоставленные Заказчиком, достоверны. Оценщику предъявлены оригиналы документов, копии изготовлены в присутствии Оценщика. Несмотря на то, что экспертиза подлинности документов не проводилась, у Оценщиков нет оснований сомневаться в их достоверности.

Достоверность информации о ценах предложений в открытых источниках информации проверялась путем выборочного телефонного опроса по номерам, указанным в объявлениях. В расчетах использованы объекты-аналоги, по которым Оценщикам путем телефонного опроса удалось уточнить указанную в открытых источниках информацию. Источники информации указаны в соответствующих разделах Отчета.

*На основании вышесказанного Оценщики сделали вывод о достоверности информации.*

### **3. АНАЛИЗ НАИБОЛЕЕ ЭФФЕКТИВНОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ**

Понятие наиболее эффективного использования, применяемое в настоящем Отчете, определяется как *вероятное и разрешенное законом использование оцениваемого объекта с наилучшей отдачей, причем неперенными условиями такого использования являются: физическая возможность, должное обеспечение и финансовая оправданность такого рода действий.*

Подразумевается, что определение наилучшего и оптимального использования является результатом суждений Оценщиков на основе его аналитических навыков, тем самым, выражая лишь мнение, а не безусловный факт. В практике оценки недвижимости положение о наилучшем и оптимальном использовании представляет собой предпосылку для дальнейшей стоимостной оценки объекта.

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

1. *Физическая возможность* – физическая возможность наилучшего и наиболее эффективного использования рассматриваемого объекта.

2. *Допустимость с точки зрения законодательства* – характер предполагаемого использования не противоречит законодательству, ограничивающему действия собственника объекта.

3. *Финансовая целесообразность* – допустимый с точки зрения закона порядок использования объекта должен обеспечить чистый доход собственнику имущества.

4. *Максимальная продуктивность* – кроме получения чистого дохода как такового, наилучшее и оптимальное использование подразумевает либо максимизацию чистого дохода собственника, либо достижение максимальной стоимости самого объекта.

#### **3.1. Анализ наиболее эффективного использования земельного участка как свободного**

Объектом оценки является квартира.

*Вывод. Анализ НЭИ земельного участка как свободного не требуется.*

#### **3.2. Анализ наиболее эффективного использования объекта оценки**

Объектом оценки является квартира. Перевод в нежилой фонд нецелесообразен и не

планируется.

Вывод. Анализ НЭИ не требуется.

**Резюмируя все вышеизложенное, можно сделать следующий вывод:** наиболее эффективным использованием оцениваемого объекта недвижимости является проектное использование (в качестве жилой квартиры).

## **4. ОПИСАНИЕ ПРОЦЕССА ОЦЕНКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ В ЧАСТИ ПРИМЕНЕНИЯ ПОДХОДОВ С ПРИВЕДЕНИЕМ РАСЧЕТОВ ИЛИ ОБОСНОВАНИЕ ОТКАЗА ОТ ПРИМЕНЕНИЯ ПОДХОДОВ К ОЦЕНКЕ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ**

### **4.1. Общие положения**

Целью оценки является определение рыночной стоимости оцениваемых прав на объект оценки.

В соответствии с положениями ст. 3 Закона РФ от 29.07.1998 №135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации», под рыночной стоимостью объекта оценки понимается наиболее вероятная цена, по которой данный 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 открытом рынке посредством 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.

Аналогичное определение содержится в ФСО N 2.

Согласно п. 20 ФСО №1, обязательного к применению субъектами оценочной деятельности, оценщик при проведении оценки обязан использовать затратный, сравнительный и доходный подходы к оценке или обосновать отказ от использования того или иного подхода. Оценщик вправе самостоятельно определять конкретные методы оценки в рамках применения каждого из подходов.

При выборе конкретного подхода учитываются следующие факторы: цель оценки, вид оцениваемой стоимости, надежность, полнота и достаточность исходной аналитической информации, как уникальной для объекта оценки, так и общего характера.

Оценщиком проведен анализ возможности применения указанных подходов.

### **4.2. Затратный подход**

Затратный подход применяется, когда существует возможность заменить объект оценки другим объектом, который либо является точной копией объекта оценки, либо имеет аналогичные полезные свойства. Если объекту оценки свойственно уменьшение стоимости в связи с физическим состоянием, функциональным или экономическим устареванием, при применении затратного подхода необходимо учитывать износ и все виды устареваний (ФСО №1).

Под накопленным износом понимается общая потеря стоимости объектом на момент оценки в процентном выражении, под действием физических, функциональных и внешних факторов.

Затратный подход - совокупность методов оценки стоимости объекта оценки, основанных на определении затрат, необходимых для воспроизводства либо замещения объекта оценки с учетом износа и устареваний (ФСО №1).

Затратами на воспроизводство объекта оценки являются затраты, необходимые для создания точной копии объекта оценки с использованием применявшихся при создании объекта оценки материалов и технологий.

Затратами на замещение объекта оценки являются затраты, необходимые для создания аналогичного объекта с использованием материалов и технологий, применяющихся на дату оценки.

Граница между стоимостью воспроизводства объекта и стоимостью его замещения всегда условна, и оценщику в каждом конкретном случае приходится решать проблему выбора того или иного вида стоимостной оценки в зависимости от условий применения затратного подхода.

Основные этапы и процедуры оценки при данном методе:

- Расчет стоимости приобретения свободного и имеющегося в распоряжении земельного участка с соответствующим правом в целях оптимального его использования.

- Расчет затрат по воссозданию объекта недвижимости, аналогичного с оцениваемым объектом полезности - получение полной восстановительной стоимости объект.
- Определение величины накопленного физического, функционального и внешнего износа объекта недвижимости.
- Уменьшение полной восстановительной стоимости объекта на сумму износа для получения остаточной восстановительной стоимости объекта.
- Добавление к рассчитанной восстановительной стоимости объекта стоимости прав на земельный участок.

Затратный подход применяется, когда существует возможность заменить объект другим объектом, который либо является точной его копией, либо имеет аналогичные полезные свойства.

При оценке новых объектов затратный подход является наиболее надежным. Затратный подход является целесообразным или единственно возможным в следующих случаях:

- технико-экономический анализ стоимости нового строительства;
- обоснование необходимости обновления действующего объекта;
- оценка зданий специального назначения;
- при оценке объектов в «пассивных» секторах рынка (при отсутствии аналогов);
- анализ эффективности использования земли;
- для страхования объекта;
- для целей налогообложения;
- при согласовании стоимостей объекта недвижимости, полученных другими методами.

*Цель оценки и предполагаемое использование результатов оценки не относятся ни к одному из вышеупомянутых случаев.*

Можно отметить следующие особенности затратного подхода, снижающие достоверность результатов:<sup>\*</sup>

1. Затраты не всегда эквивалентны рыночной стоимости объекта.

2. Несоответствие затрат на приобретение оцениваемого объекта недвижимости затратам на новое строительство точно такого же объекта, т.к. в процессе оценки из стоимости строительства вычитается накопленный износ.

3. Проблематичность расчета стоимости воспроизводства старых строений.

4. Сложность определения величины накопленного износа старых строений и сооружений, в особенности внешнего износа.

Оцениваемый объект представляет собой квартиру. Возможность воссоздания объекта отдельно от здания отсутствует. Применение затратного подхода нецелесообразно и не даст достоверных результатов.

Учитывая вышеизложенное, а также на основании п.20 ФСО №1, а также ст. 14 ФЗ-135 «Об оценочной деятельности в РФ», Оценщик счел целесообразным *отказаться от применения затратного подхода к оценке.*

### **4.3. Доходный подход**

Доходный подход применяется, когда существует достоверная информация, позволяющая прогнозировать будущие доходы, которые объект оценки способен приносить, а также связанные с объектом оценки расходы. При применении доходного подхода оценщик определяет величину будущих доходов и расходов и моменты их получения (ФСО №1).

Доходный подход - совокупность методов оценки стоимости объекта оценки, основанных на определении ожидаемых доходов от использования объекта оценки (ФСО №1).

<sup>\*</sup> С.В. Гриненко. Экономика недвижимости. Таганрог: Изд-во ТРТУ, 2004

Доходный подход основывается на принципе ожидания.

Принцип ожидания - принцип оценивания недвижимости, в соответствии с которым рыночная стоимость недвижимости равна текущей ценности будущего дохода или благ, производимых недвижимостью, с точки зрения типовых покупателей и продавцов

Этот принцип утверждает, что типичный инвестор или покупатель приобретает недвижимость, ожидая в будущем доходы или выгоды.

Применяя доходный подход к оценке, оценщик должен:

а) установить период прогнозирования. Под периодом прогнозирования понимается период в будущем, на который от даты оценки производится прогнозирование количественных характеристик факторов, влияющих на величину будущих доходов;

б) исследовать способность объекта оценки приносить поток доходов в течение периода прогнозирования, а также сделать заключение о способности объекта приносить поток доходов в период после периода прогнозирования;

в) определить ставку дисконтирования, отражающую доходность вложений в сопоставимые с объектом оценки по уровню риска объекты инвестирования, используемую для приведения будущих потоков доходов к дате оценки;

г) осуществить процедуру приведения потока ожидаемых доходов в период прогнозирования, а также доходов после периода прогнозирования в стоимость на дату оценки

Применяя доходный подход к оценке, оценщик должен:

- установить период прогнозирования. Под периодом прогнозирования понимается период в будущем, на который от даты оценки производится прогнозирование количественных характеристик факторов, влияющих на величину будущих доходов;
- исследовать способность объекта приносить поток доходов в течение периода прогнозирования, а также сделать заключение о способности объекта приносить поток доходов в период после периода прогнозирования;
- определить ставку дисконтирования, отражающую доходность вложений в сопоставимые с оцениваемым объектом по уровню риска объекты инвестирования, используемую для приведения будущих потоков доходов к дате оценки;
- осуществить процедуру приведения потока ожидаемых доходов в период прогнозирования, а также доходов после периода прогнозирования в стоимость на дату оценки.

Доходный подход применяется, когда существует достоверная информация, позволяющая прогнозировать будущие доходы, которые объект способен приносить, а также связанные с ним расходы. При применении доходного подхода оценщик определяет величину будущих доходов и расходов и моменты их получения.

- Обязательно применение методов доходного подхода при определении инвестиционной стоимости. В данном случае, не оценивается инвестиционная стоимость объекта.
- Прогноз будущих арендных поступлений, а также расчет ставки капитализации, в условиях экономического кризиса характеризуются субъективностью и недостоверностью.
- Отсутствуют достоверные данные по расходам на содержание аналогов и коммунальным платежам по аналогам.

Фактически, при наличии достаточных данных для применения сравнительного подхода, расчет по доходному подходу не даст более точного значения рыночной стоимости, чем сравнительный подход.

Учитывая вышеизложенное, а также на основании п.20 ФСО №1, а также ст. 14 ФЗ-135 «Об оценочной деятельности в РФ», Оценщик счел возможным *отказаться от применения доходного подхода к оценке рыночной стоимости недвижимости.*

#### **4.4. Сравнительный подход**

Сравнительный подход применяется, когда существует достоверная и доступная для анализа информация о ценах и характеристиках объектов-аналогов (ФСО №1).

Сравнительный подход - совокупность методов оценки стоимости объекта оценки, основанных на сравнении объекта оценки с объектами - аналогами объекта оценки, в отношении которых имеется информация о ценах. Объектом - аналогом объекта оценки для целей оценки

признается объект, сходный объекту оценки по основным экономическим, материальным, техническим и другим характеристикам, определяющим его стоимость (ФСО №1).

Применяя сравнительный подход к оценке, оценщик должен:

а) выбрать единицы сравнения и провести сравнительный анализ объекта оценки и каждого объекта-аналога по всем элементам сравнения. По каждому объекту-аналогу может быть выбрано несколько единиц сравнения. Выбор единиц сравнения должен быть обоснован оценщиком. Оценщик должен обосновать отказ от использования других единиц сравнения, принятых при проведении оценки и связанных с факторами спроса и предложения;

б) скорректировать значения единицы сравнения для объектов-аналогов по каждому элементу сравнения в зависимости от соотношения характеристик объекта оценки и объекта-аналога по данному элементу сравнения. При внесении корректировок оценщик должен ввести и обосновать шкалу корректировок и привести объяснение того, при каких условиях значения введенных корректировок будут иными. Шкала и процедура корректирования единицы сравнения не должны меняться от одного объекта-аналога к другому;

в) согласовать результаты корректирования значений единиц сравнения по выбранным объектам-аналогам. Оценщик должен обосновать схему согласования скорректированных значений единиц сравнения и скорректированных цен объектов-аналогов.

При принятии решения о применении сравнительного подхода к оценке нами учитывались следующие существенные факторы:

- На рынке представлены предложения на продажу квартир в районе расположения объекта оценки.
- Сравнительный подход наиболее точно отражает рыночную конъюнктуру и в данном случае наиболее соответствует цели оценки.

Учитывая вышеизложенное, а также на основании п.20 ФСО №1, а также ст. 14 ФЗ-135 «Об оценочной деятельности в РФ», Оценщик счел возможным *применить сравнительный подход к оценке рыночной стоимости недвижимости.*

#### **4.5. Выводы:**

Окончательно нами выбраны следующие подходы и методы оценки:

Сравнительный подход (метод сравнения продаж) будет применен при оценке.

В силу нецелесообразности применения затратного подхода, нами принято решение об отказе от использования затратного подхода к оценке объекта.

В силу невозможности достоверного прогнозирования денежных потоков, нами принято решение об отказе от использования доходного подхода к оценке объекта.

## 5. ОПРЕДЕЛЕНИЕ РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ В РАМКАХ СРАВНИТЕЛЬНОГО ПОДХОДА К ОЦЕНКЕ

### 5.1. Общая методология сравнительного подхода к оценке

Сравнительный подход при оценке объектов недвижимости реализуется в следующих методах:

- метод рыночных сравнений
- метод соотнесения цены и дохода.

Исходя из цели и задачи оценки, характеристик объекта оценки, условий его использования и наличия информационной базы о ценах и параметрах аналогичных объектов, для расчета рыночной стоимости объекта оценки на основе сравнительного подхода, Оценщик счел целесообразным использовать метод рыночных сравнений (прямого сравнения продаж).

Метод рыночных сравнений - метод оценки рыночной стоимости объекта оценки, основанный на анализе рыночных цен сделок или предложений по продаже или аренде объектов, сопоставимых с оцениваемым (аналогов), имевших место на рынке оцениваемого объекта до даты оценки.

Для определения стоимости объекта недвижимости методом рыночных сравнений используется следующая последовательность действий:

1. Исследование рынка и сбор информации о сделках или предложениях по покупке или продаже объектов, аналогичных оцениваемому объекту.
2. Проверка точности и надежности собранной информации и соответствие ее рыночной конъюнктуре.
3. Выбор типичных для рынка оцениваемого объекта единиц сравнения и проведение сравнительного анализа по выбранной единице.
4. Сравнение сопоставимых объектов-аналогов с оцениваемой недвижимостью (объектом оценки) с использованием единицы сравнения и внесение поправок в цену каждого объекта-аналога относительно оцениваемого объекта.
5. Сведение откорректированных значений цен объектов-аналогов, полученных в ходе их анализа, в единое значение или диапазон значений стоимости.

Метод рыночных сравнений базируется на принципе «спроса и предложения», в соответствии с которым цена на объект недвижимости определяется в результате взаимодействия спроса и предложения на объект в данном месте, в данное время и на данном рынке.

**Математическая модель оценки объекта недвижимости с использованием метода рыночных сравнений** может быть представлена в следующем виде:

$$V_{PC} = \sum_i^K \alpha_i \times V_{PCi},$$

где  $V_{PC}$  - рыночная стоимость объекта оценка на основе метода рыночных сравнений;  
 $K$  - количество аналогов  
 $V_{PCi}$  - рыночная стоимость объекта оценка с использованием информации о цене  $i$ -го объекта-аналога;  
 $\alpha_i$  - вклад  $i$ -го объекта-аналога в стоимость объекта оценки.

Сумма вкладов равна единице

$$\sum_i^K \alpha_i = 1.$$

Оценка рыночной стоимости объекта оценки с использованием информации о цене  $i$ -го объекта-аналога может быть представлена следующим образом :

$$V_{PCi} = P_i + \sum_j^N D_{Pij},$$

где  $P_i$  - цена  $i$ -го объекта-аналога;  
 $N$  - количество ценообразующих факторов;  
 $D_{Pij}$  - значение корректировки цены  $i$ -го объекта-аналога по  $j$ -тому ценообразующему фактору в денежном выражении.

**Выбор единицы сравнения** определяется, как правило, типом недвижимости.

Для земельного участка без улучшений используются удельные характеристики (удельные

цены):

Цена за единицу площади участка:

- квадратный метр – для участка под застройку в населенном пункте;
- «сотка» (сто кв.м) – для участков под индивидуальное жилищное строительство вне населенного пункта;
- гектар – для сельскохозяйственных угодий.

Коммерческую недвижимость, как правило, сравнивают на основе цены за квадратный метр полезной (арендной, общей площади).

При исследовании рынка сделок купли-продажи и аренды недвижимости в качестве ценообразующих факторов рассматриваются характеристики потребительских свойств собственно объекта и среды его функционирования.

Поскольку общее число ценообразующих факторов для любого объекта недвижимости весьма велико для упрощения процедур анализа ценообразующие факторы группируются в основные и базовые элементы сравнения. Базовые элементы сравнения разбивают на подклассы, которые уточняют анализируемый элемент сравнения

В таблице приведен перечень таких элементов сравнения, рекомендуемых к использованию в анализе. Указанные элементы приведены для общего случая. Точный состав рассматриваемых элементов сравнения определяется отдельно для каждого случая.

**Расчет поправок** осуществляется, как правило, следующими методами:

- метод парных продаж;
- статистический анализ (корреляционно-регрессионный анализ);
- анализ издержек;
- анализ вторичных данных;
- экспертный метод.

Согласно *методу анализа парных продаж*, цены сделок (предложений) сравниваются по двум объектам недвижимости, чтобы определить величину корректировки для одного элемента сравнения. При этом два выбранных объекта недвижимости идентичны по всем элементам сравнения, кроме одного, по которому и проводится анализ.

*Статистический анализ* (метод корреляционно-регрессионного анализа) основан на предположении о существовании подвергающейся формализации зависимости между вариацией цен объектов и тех или иных его характеристик. Для выведения зависимости необходимо располагать значительной выборкой по сравнимым объектам.

Методы анализа издержек, анализа вторичных данных и экспертный применяются при невозможности расчета величины поправки на основании методов, опирающихся на рыночные данные (методы анализа парных продаж, статистический анализ).

*Анализ издержек*. Расчет поправок основан на анализе данных об эксплуатационных издержках объекта или на основе анализа стоимости строительства объектов. Сравнивая величину затрат на строительство всего аналога или какого-либо элемента аналога с соответствующими параметрами оцениваемого объекта можно сделать заключение о величине поправки.

*Анализ вторичных данных*. Данный метод определяет величины корректировок опираясь на данные, не относящиеся непосредственно к объекту оценки или объекту аналогу. Такие данные обычно содержатся в отчетах и публикациях правительственных служб, специализированных исследовательских фирм и т.д.

*Экспертный метод* расчета предполагает внесение корректировок на основе опыта и знаний Оценщика с учетом имеющейся в его распоряжении информации, полученной путем анализа рынка, интервьюирования маклеров по недвижимости и других профессиональных участников рынка, а также на основании информации, полученной от других оценщиков, имеющих значительный опыт работы в данной области.

Основу экспертных методов расчета и внесения поправок, обычно процентных, составляет субъективное мнение эксперта-оценщика о том, насколько оцениваемый объект хуже или лучше сопоставимого аналога. Экспертными методами расчета и внесения корректировок обычно пользуются, когда невозможно рассчитать достаточно точные денежные или процентные поправки, но есть рыночная информация о различиях между оцениваемым и сопоставимым объектами. Экспертный метод предполагает также суждения оценщика на основании индивидуальных опросов профессионалов и осведомленных лиц, что позволяет собрать информацию, которая может быть полезна при проведении корректировок.

В соответствии с ФСО №1, п. 19 «Если в качестве информации, существенной для определения стоимости объекта оценки, используется экспертное суждение оценщика или

привлеченного оценщиком специалиста (эксперта), для характеристик, значение которых оценивается, таким образом, должны быть описаны условия, при которых указанные характеристики могут достигать тех или иных значений. Если при проведении оценки оценщиком привлекаются специалисты (эксперты), оценщик должен указать в отчете их квалификацию и степень их участия в проведении оценки, а также обосновать необходимость их привлечения».

Чем сильнее объект аналог отличается от объекта оценки, тем корректировка выше. Диапазон корректировки может варьироваться в пределах 0%-30% в большую или меньшую сторону, т.к. если корректировка будет иметь значение более 30%, то выбор такого аналога может оказаться неправильным в силу большого расхождения по ценообразующему параметру, в другом случае он может быть использован лишь при наличии фактической информации, позволяющей обосновать корректировку более 30%.

**Итоговое значение** определяется путем математического взвешивания. Расчет весовых коэффициентов осуществляется следующим способом:

- рассчитывается величина обратная отношению общей валовой коррекции (суммы абсолютных величин всех корректировок) по n-ому аналогу к первоначальной цене аренды n-ого аналога.
- находится сумма значений, определяемых в 1 пункте по всем аналогам.
- вес каждого аналога определяется как отношение величины показателя каждого аналога, рассчитанного в п.1 к величине показателя, рассчитанного по пункту 2.

Таким образом, чем меньше общая величина корректировок, вносимых в цену аренды объекта аналога, тем больше будет удельный вес данного аналога.

Дополнительно рассчитывается показатель общей чистой коррекции по каждому аналогу путем суммирования всех корректировок, который соотносится с первоначальным значением стоимости аренды для определения величины отклонений от первоначального значения.

Для оценки полноты внесенных корректировок анализируется степень **однородности полученных скорректированных цен объектов-аналогов**. Для этого определяется коэффициент вариации выборки скорректированных цен:

$$Var = \frac{\sigma}{\bar{x}},$$

где –  $\bar{x}$  среднее значение,  $\sigma$  – среднеквадратичное отклонение по выборке.

Выборка считается однородной, если  $Var \leq 30\%$ .

## 5.2. Выбор аналогов

Для выбора объектов-аналогов оценщик воспользовался информацией, представленной в разделе «Описание объектов оценки» настоящего отчета. Выбор объектов-аналогов проводился по следующим основным стоимостеобразующим критериям:

- вид аналога и местоположение аналогов – однокомнатная квартира в домах «типовая панель» в непосредственной близости от объекта оценки (вокруг пруда Раменки); а также все квартиры по количеству комнат в доме, в котором расположен объект оценки;
- прочие характеристики – состояние квартир.

На дату оценки обнаружены предложения одна однокомнатная и две двухкомнатных квартиры в доме, в котором расположен объект оценки, а также 7 предложений квартир в близлежащих домах. Отсеяны предложения помеченные как недостоверные, из дублирующих отбиралось предложение с наименьшей ценой, или позднейшее по дате.

В результате исследования рынка недвижимости были отобраны данные о предложениях шести аналогов. Из них один аналог исключен из расчета по критерию «класс и состояние отделки», как находящийся в неудовлетворительном состоянии.

Копии объявлений представлены в приложениях.

Дополнительная информация по объектам-аналогам была получена Оценщиком по телефону от хозяев выставленных для сдачи в аренду объектов, или сотрудников риэлтерских агентств. Телефоны, по которым проводилось интервью, приведены на распечатках объявлений (см.Приложения).

Описание выбранных аналогов представлено ниже.

Таблица 10. Описание аналогов

Аналоги	Объект оценки	Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3	Аналог 4
Название	1-комн. кв.	1-комн. кв.	2-комн. кв.	1-комн. кв.	1-комн. кв.
Дата предложения	21.04.2017	Апрель 2017	Апрель 2017	Апрель 2017	Апрель 2017
Округ	ЗАО	ЗАО	ЗАО	ЗАО	ЗАО
Район	Раменки	Раменки	Раменки	Раменки	Раменки
Адрес	г. Москва, Мичуринский просп. 44 к 2, кв. 37.	Москва, район Раменки, Мичуринский просп., 44К2	Москва, район Раменки, Мичуринский просп., 44К2	Москва, район Раменки, Мичуринский просп., 52	Москва, район Раменки, Мичуринский просп., 52
Станция метро	Раменки	Раменки	Раменки	Раменки	Раменки
Удаленность	7-9 мин пешком	7-9 мин пешком	7-9 мин пешком	7-9 мин пешком	7-9 мин пешком
Этаж / этажность	6 из 16	2 из 16	8 из 16	8 из 14	5 из 14
Материал стен	типовая панель	типовая панель	типовая панель	типовая панель	типовая панель
Кол-во комнат	1	1	2	1	1
Площадь комнат, кв.м	20,7	21	18+14	19	19,5
Площадь общая, кв.м	36,5	40	60	36	38
Площадь жилая, кв.м	20,7	21	32	19	19,5
Площадь кухни, кв.м	10,2	12	12	9	10
Балкон / лоджия	есть	есть	есть	есть	есть
Лифт	есть	есть	есть	есть	есть
Санузел	совм	разд	разд	совм	совм
Состояние здания	удовл	удовл	удовл	удовл	удовл
Класс отделки	стандарт	эконом	стандарт	стандарт	эконом
Качество отделки	удовл	удовл	удовл	удовл	удовл
Цена предложения, руб.		8 500 000	12 600 000	8 000 000	7 000 000
Цена предложения, руб./кв.м		212 500	210 000	222 222	184 211
Источник		<a href="https://www.cian.ru/sale/flat/149948973/">https://www.cian.ru/sale/flat/149948973/</a>	<a href="https://www.cian.ru/sale/flat/149231092/">https://www.cian.ru/sale/flat/149231092/</a>	<a href="https://www.cian.ru/sale/flat/22463634/">https://www.cian.ru/sale/flat/22463634/</a>	<a href="https://www.cian.ru/sale/flat/150316329/">https://www.cian.ru/sale/flat/150316329/</a>

### 5.3. Расчет рыночной стоимости объекта оценки

Таблица 11. Расчет рыночной стоимости объекта оценки

Элементы сравнения	Единица измерения	Оцениваемая квартира	Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3	Аналог 4
Цена предложения	Руб.	?	8 500 000	12 600 000	8 000 000	7 000 000
Общая площадь	кв.м.	36,5	40	60	36	38
Цена за единицу площади	Руб./кв.м	?	212 500	210 000	222 222	184 211
<b>1.Право собственности</b>		Частная	Частная	Частная	Частная	Частная
Корректировка	%		0	0	0	0
Скорректированная цена	Руб./кв.м		212 500	210 000	222 222	184 211
<b>2.Разница между ценой предложения и ценой сделки</b>		Торг	Торг	Торг	Торг	Торг
Корректировка	%		-11,5	-11,5	-11,5	-11,5
	Руб./кв.м		188 063	185 850	196 667	163 026
<b>3.Дата предложения (дата проведения оценки)</b>		на дату оценки	на дату составления отчета			
Корректировка	%		0,0%	0,0%	0,0%	0,0%

Элементы сравнения	Единица измерения	Оцениваемая квартира	Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3	Аналог 4
<b>Скорректированная цена</b>	Руб./кв.м		188 063	185 850	196 667	163 026
<b>4. Местоположение</b>		г. Москва, Мичуринский просп. 44 к 2, кв. 37.	Москва, район Раменки, Мичуринский просп., 44К2	Москва, район Раменки, Мичуринский просп., 44К2	Москва, район Раменки, Мичуринский просп., 52	Москва, район Раменки, Мичуринский просп., 52
<b>Район</b>		Раменки	Раменки	Раменки	Раменки	Раменки
<b>Станция метро</b>		Раменки	Раменки	Раменки	Раменки	Раменки
<b>Удаленность</b>		7-9 мин пешком	7-9 мин пешком	7-9 мин пешком	7-9 мин пешком	7-9 мин пешком
<i>Корректировка</i>	%		0	0	0	0
<i>Скорректированная цена</i>			188 063	185 850	196 667	163 026
<b>5. Окружение</b>		жилая застройка	аналогично объекту оценки	аналогично объекту оценки	аналогично объекту оценки	аналогично объекту оценки
<i>Корректировка</i>	%		0	0	0	0
<i>Скорректированная цена</i>			188 063	185 850	196 667	163 026
<b>6. Физические характеристики</b>						
6.1. Общая площадь	кв.м.	36,5	40	60	36	38
Количество комнат		1	1	2	1	1
<i>Корректировка</i>	%		0	1,5	0	0
<i>Скорректированная цена</i>			188 063	188 672	196 667	163 026
6.2. Материал стен, тип дома		типовая панель	типовая панель	типовая панель	типовая панель	типовая панель
<i>Корректировка</i>	%		0,0	0,0	0,0	0,0
<i>Скорректированная цена</i>			188 063	188 672	196 667	163 026
6.3. Состояние здания		удовл	удовл	удовл	удовл	удовл
<i>Корректировка</i>	%		0	0	0	0
<i>Скорректированная цена</i>			188 063	188 672	196 667	163 026
6.5. Инженерное оборудование		Электроснабжение, водопровод и канализация, горячее водоснабжение, центральное отопление	аналогично объекту оценки	аналогично объекту оценки	аналогично объекту оценки	аналогично объекту оценки
<i>Корректировка</i>	%		0	0	0	0
<i>Скорректированная цена</i>			188 063	188 672	196 667	163 026
6.6. Наличие лифта		есть	есть	есть	есть	есть
<i>Корректировка</i>	%		0	0	0	0
<i>Скорректированная цена</i>			188 063	188 672	196 667	163 026
6.7. Этаж расположения		6 из 16	2 из 16	8 из 16	8 из 14	5 из 14
<i>Корректировка</i>	%		0	0	0	0
<i>Скорректированная цена</i>			188 063	188 672	196 667	163 026
6.8. Наличие лоджии/балкона		есть	есть	есть	есть	есть
<i>Корректировка</i>	%		0	0	0	0
<i>Скорректированная цена</i>			188 063	188 672	196 667	163 026
<b>7. Входная группа, подъезд</b>		Металлическая дверь, кодовый замок	Металлическая дверь, кодовый замок	Металлическая дверь, кодовый замок	Металлическая дверь, кодовый замок	Металлическая дверь, кодовый замок
<i>Корректировка</i>	%		0	0	0	0
<i>Скорректированная цена</i>			188 063	188 672	196 667	163 026
<b>8. Класс отделки</b>		стандарт	эконом	стандарт	стандарт	эконом
<b>Состояние отделки</b>		удовл	удовл	удовл	удовл	удовл
<i>Корректировка</i>	%		2,13	0,00	0,00	5,37
<b>Скорректированная</b>	<b>Руб./кв.</b>		<b>192 063</b>	<b>188 672</b>	<b>196 667</b>	<b>171 776</b>

Элементы сравнения	Единица измерения	Оцениваемая квартира	Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3	Аналог 4
цена	м.					
Общая чистая коррекция	%		-9,62	-10,16	-11,50	-6,75
Участие в расчете			да	да	да	да
Средневзвешенная цена за единицу площади объекта оценки	Руб./кв.м	187 294				
Площадь квартиры общая	кв.м.	36,5				
<b>Предварительная рыночная стоимость квартиры, рассчитанная с применением сравнительного подхода к оценке</b>	<b>руб.</b>	<b>6 800 000</b>				

Источник: данные аналогов, суждения и расчеты оценщика

**Таблица 12. Расчет коэффициента вариации**

Аналоги	Значение скорректированной стоимости, руб./ кв.м	Квадрат отклонения
Аналог 1	192 063	22 735 016
Аналог 2	188 672	1 897 899
Аналог 3	196 667	87 839 852
Аналог 4	171 776	240 810 160
Среднее значение до отсева	187 294	88 320 732
Среднее квадратичное отклонение		9 398
Коэффициент вариации		5,0%

Источник: расчеты оценщика

#### **5.4. Обоснование внесенных корректировок.**

Обоснование необходимости внесения каждой из корректировок, метод ее определения описаны ниже по тексту

Размеры принятой корректировки по каждому аналогу приведены выше (См. Таблица 11. Расчет рыночной стоимости).

##### **Форма собственности (объем оцениваемых прав)**

Оценивается полное право собственности. Все объекты-аналоги находятся в частной собственности. Корректировка равна 0.

##### **Разница между ценой предложения и ценой сделки**

Поправка на перевод цены предложения в наиболее вероятное значение цены сделки выполнена на основании средней по рынку уступки от запрашиваемой цены. Поскольку выбранные для анализа сходные объекты представляют собой объекты, предлагаемые на продажу, а в ставку предложений закладывается некоторое завышение с расчетом на процедуру торга с клиентом, то необходимо осуществить корректировку цен предложений на уторгование.

Корректировка на уторгование необходима для всех аналогов.

Величина скидки на торг принята в размере минус 11,5%. (см. раздел 2.10.2.)

##### **Дата предложения**

Цены всех аналогов актуальны на дату оценки. Корректировка равна 0.

##### **Местоположение**

Местоположение объекта оценки является основным параметром, определяющим его стоимость в условиях рынка. Для рынка квартир этот показатель складывается из транспортной доступности и престижности района.

Аналоги расположены в том же доме, или в соседних домах, корректировка 0%.

##### **Окружение**

Окружение влияет на стоимость квартиры. Объект оценки и все аналоги расположены в одном районе жилой застройки. Объекты и факторы окружения, влияющие на стоимость какого-либо из аналогов (свалки, промышленные объекты, объекты рекреации и инфраструктуры), отсутствуют.

Корректировка для всех аналогов равна 0%.

Физические характеристики.

а) общая площадь и количество комнат. Эти параметры взаимосвязаны. Кроме того, как правило, большие по площади квартиры при одинаковом числе комнат находятся в более современных домах. Величина поправки определяется путем мониторинга рынка предложений и выявленными соотношениями между ценой предложения и общей площадью объектов.

Объект оценки – однокомнатная квартира. Аналоги 1, 3, 4 также однокомнатные, Корректировка для них равна 0%. Аналог 2 – двухкомнатная квартира. Рыночные данные (см. Таблица 9) показывают, что удельная цена двухкомнатных квартир выше, чем однокомнатных, на 1,5%. Для Аналога 2 корректировка равна 1,5%.

б) материал стен, тип дома: материал стен жилого дома, в котором расположен объект оценки, также оказывает влияние на стоимость квартиры. Чем более современен и экологичен материал стен дома, тем более привлекательной для покупателей является квартира в нем. Как правило, квартиры в панельных и блочных домах дешевле квартир в кирпичных и кирпично-монолитных домах, даже если они схожи по всем остальным характеристикам.

Все аналоги расположены в однотипных домах с объектом оценки (типовая панель)

в) техническое состояние объекта: чем лучше техническое состояние объекта, тем выше его стоимость. За единицу сравнения принимается техническое состояние объекта оценки. Разница между техническим состоянием объектов определяется по критерию «лучше–хуже».

Техническое состояние объекта и аналогов одинаково. Корректировка для всех аналогов равна 0%.

г) инженерное оборудование, наличие лифта: имеющийся набор инженерной инфраструктуры, наличие лифта у объектов аналогов совпадает с оцениваемой квартирой. Корректировка для всех аналогов равна 0%.

д) этаж расположения

Как правило, расположение квартиры на первом и последнем этажах снижает ее стоимость.

Как объект оценки, так и все объекты-аналоги расположены не на первом или последнем этажах. Корректировка равна 0%.

е) наличие лоджии/балкона.

Как у объекта оценки, так и у всех объектов–аналогов имеется лоджия. Корректировка равна 0%.

**Входная группа (металлическая дверь, подъезд, наличие домофона/ консьержа)**

В подъезде дома, где расположен объект оценки установлены металлическая дверь и домофон на входной двери, нет дежурства консьержа. Объекты-аналоги совпадают по этому элементу сравнения. Корректировка для всех аналогов равна 0%. Входная группа.

**Состояние внутренней отделки**

Состояние внутренней отделки – отделка помещений, подразумевается наличие и качество внутренней отделки.

По данному показателю состояние объекта и двух аналогов одинаково, два аналога нуждаются в ремонте (Аналог 1 – в косметическом, Аналог 4 – в качественном). Коэффициент корректировки составил соответственно 2,13% и 5,37%.

Итоговое значение стоимости рассчитано как среднее арифметическое скорректированных цен аналогов.

## 8. СОГЛАСОВАНИЕ РЕЗУЛЬТАТОВ

Международными стандартами оценки рекомендуется применять три подхода. Согласование результата оценки - получение итоговой оценки имущества на основании результатов, полученных с помощью различных методов оценки.

В настоящей оценке расчет стоимости произведен одним подходом – сравнительным (метод прямого сравнения продаж), поэтому сравнительному подходу присвоен весовой коэффициент 1,0.

**Таблица 13. Согласование результатов**

Показатели	Значения
Результат затратного подхода к оценке, руб.	не применялся
Вес затратного подхода к оценке	0
Результат сравнительного подхода к оценке	6 800 000
Вес сравнительного подхода к оценке	1
Результат доходного подхода к оценке	не применялся
Все доходного подхода к оценке	0
Итоговое значение рыночной стоимости, руб.	6 800 000
То же, округленно, руб.	6 800 000

Источник: расчет

В соответствии с п.30 ФСО №7, после проведения процедуры согласования оценщик, помимо указания в отчете об оценке итогового результата оценки стоимости недвижимости, приводит свое суждение о возможных границах интервала, в котором, по его мнению, может находиться эта стоимость, если в задании на оценку не указано иное.

Ниже приведен расчет возможных границ интервала, в котором, по мнению оценщиков, может находиться стоимость объекта недвижимости.

**Таблица 14. Расчет возможного интервала стоимости объекта оценки**

Показатели	Ед.изм.	Значения
Значение полуширины интервала неопределенности расчета рыночной стоимости, принятое для расчета	%	5,5
Расчетное значение рыночной стоимости объекта оценки	руб.	6 800 000
Нижняя граница возможного диапазона рыночной стоимости объекта, округленно	руб.	6 426 000
Верхняя граница возможного диапазона рыночной стоимости объекта, округленно	руб.	7 174 000

Источник: расчет и суждения оценщика

Возможные границы интервала, в которых может находиться стоимость объекта недвижимости, по мнению оценщика составляют округленно 6,4–7,2 тыс. руб.

## 9. ИТОГОВОЕ ЗАКЛЮЧЕНИЕ О СТОИМОСТИ

В результате проведенного анализа и расчетов, мы пришли к выводу, что итоговое значение рыночной стоимости объекта оценки - Квартира из 1 комнаты, назначение: жилое, общей площадью 36,5 кв.м, этаж 6, расположенная по адресу: г. Москва, Мичуринский просп., д. 44, кор.2, кв. 37, на дату проведения оценки составляет округленно (до десятков тысяч рублей):

**6 800 000**

**(Шесть миллионов восемьсот тысяч) рублей 00 копеек**

Генеральный директор  
ООО «Ваш юрисконсульт»,  
Оценщик 1 категории

Е.Ю.Гладкая

Оценщик 1 категории

В.Г.Фомин

## 10. СЕРТИФИКАТ ОЦЕНКИ (ЗАЯВЛЕНИЕ О СООТВЕТСТВИИ)

Мы, подписавшие Отчет специалисты, являясь надлежащими профессиональными оценщиками имущества, заявляем, что:

1. Все факты, изложенные в настоящем Отчете, нами проверены, насколько это было возможно.

2. Приведенные анализы, мнения и выводы ограничиваются лишь принятыми нами предположениями и существующими ограничительными условиями и представляют собой наши личные беспристрастные профессиональные формулировки.

3. В отношении имущества, являющегося предметом настоящего Отчета, мы не имеем никакой личной заинтересованности ни сейчас, ни в перспективе, а также мы не состоим в родстве, не имеем никаких личных интересов или пристрастности по отношению к лицам, являющимся на дату вступления в силу настоящего Отчета владельцами оцененного нами имущества или намеревающихся совершить с ним сделку.

4. Оплата услуг Оценщика не связана с обусловленной или заранее установленной стоимостью имущества или с деятельностью по оценке имущества, благоприятствующей интересам клиента, с суммой стоимости оцененного имущества, с достижением оговоренных результатов, или с какими то ни было иными причинами, кроме как выполнением работ по настоящему заключению и заключенному договору.

5. Наши анализы, мнения и выводы осуществлялись, а Отчет составлен в полном соответствии с законом РФ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» от 29.07.98 № 135-ФЗ и Стандартами и правилами оценочной деятельности Саморегулируемой межрегиональной ассоциации оценщиков -СМАО в действующей редакции.

## 11. ПРИЛОЖЕНИЯ

### П.1. ПЕРЕЧЕНЬ ДОКУМЕНТОВ, МЕТОДИЧЕСКИХ МАТЕРИАЛОВ, ИСПОЛЬЗОВАННЫХ ИСТОЧНИКОВ.

1. Федеральный закон "Об оценочной деятельности в Российской Федерации", №135-ФЗ от 29 июля 1998 года.
2. Федеральный закон от 27 июля 2006 года № 157-ФЗ О внесении изменений в Федеральный закон "Об оценочной деятельности в Российской Федерации".
3. Федеральный стандарт оценки № 1 «Общие понятия оценки, подходы к оценке и проведению оценки (ФСО №1)», утвержденный Приказом Министерства экономического развития и торговли РФ от 20.05.2015 №297;
4. Федеральный стандарт оценки «Цель оценки и виды стоимости (ФСО №2)», утвержденный Приказом Министерства экономического развития и торговли РФ от 20.05.2015 №298;
5. Федеральный стандарт оценки «Требования к отчету об оценке (ФСО №3)», утвержденный Приказом Министерства экономического развития и торговли РФ от 20.05.2015 №299;
6. Федеральный стандарт оценки № 7 «Оценка недвижимости», утвержденный приказом Минэкономразвития России № 611 от 25.09.2014 г.;
7. Стандарты и правила оценочной деятельности Саморегулируемой межрегиональной ассоциации оценщиков - СМАО «Оценка недвижимости», утвержденные Решением Совета СМАО, в действующей редакции на дату оценки.
8. М.А. Федотова. Оценка недвижимости. – М.: 2002.
9. Дж. Фишмен и др. Руководство по оценке бизнеса. – М., 2000.
10. Л.А. Лейфер и др. Справочник оценщика недвижимости, т.1, Корректирующие коэффициенты для сравнительного подхода, Н.Новгород, 2014
11. Статьи и материалы сайтов интернета.
12. База данных оценщика.

## П.2. ФОТОГРАФИИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ



Внешний вид дома и окружение здания



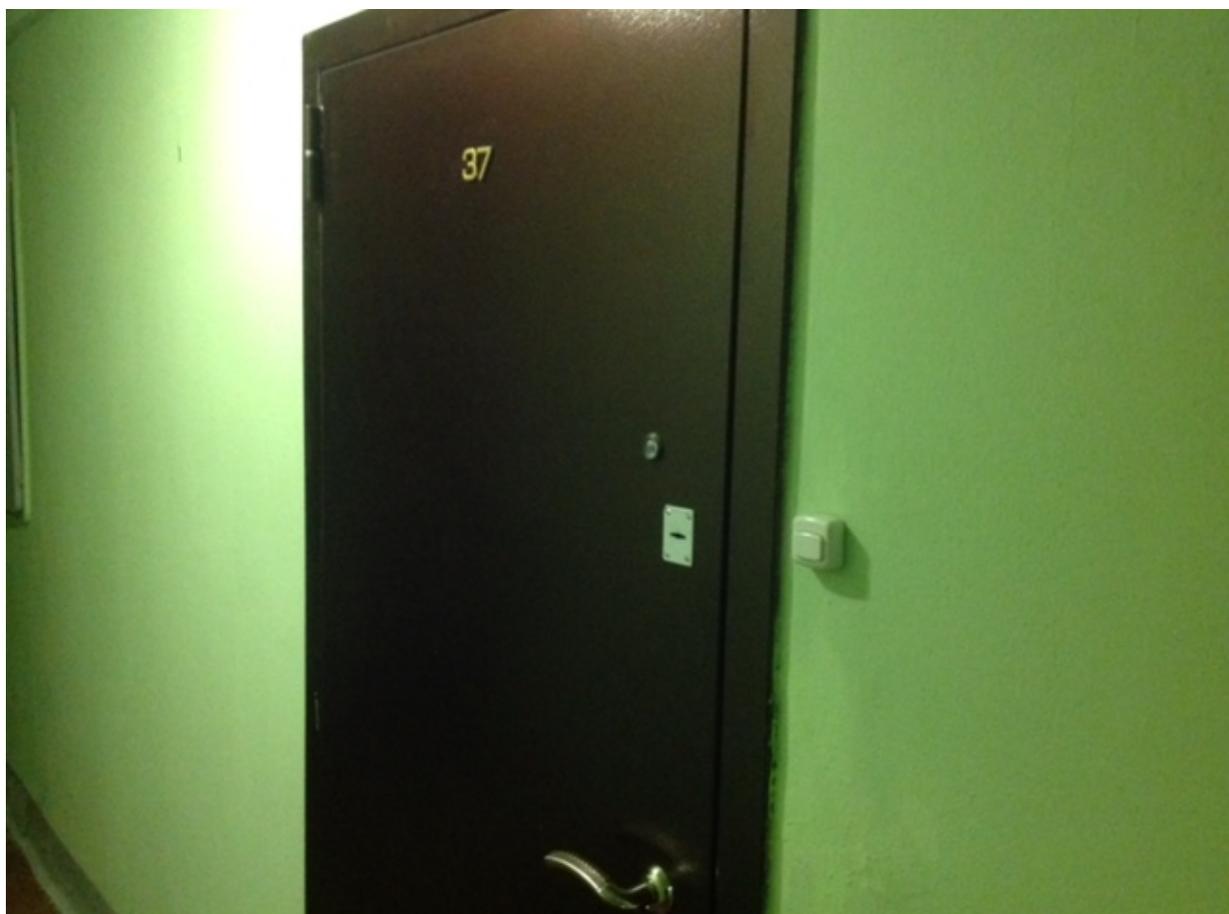
Подъезд



Внешний вид дома



Внешний вид подъезда



Входная дверь



Интерьер – комната



Интерьер – комната



Интерьер – кухня



Интерьер – кухня



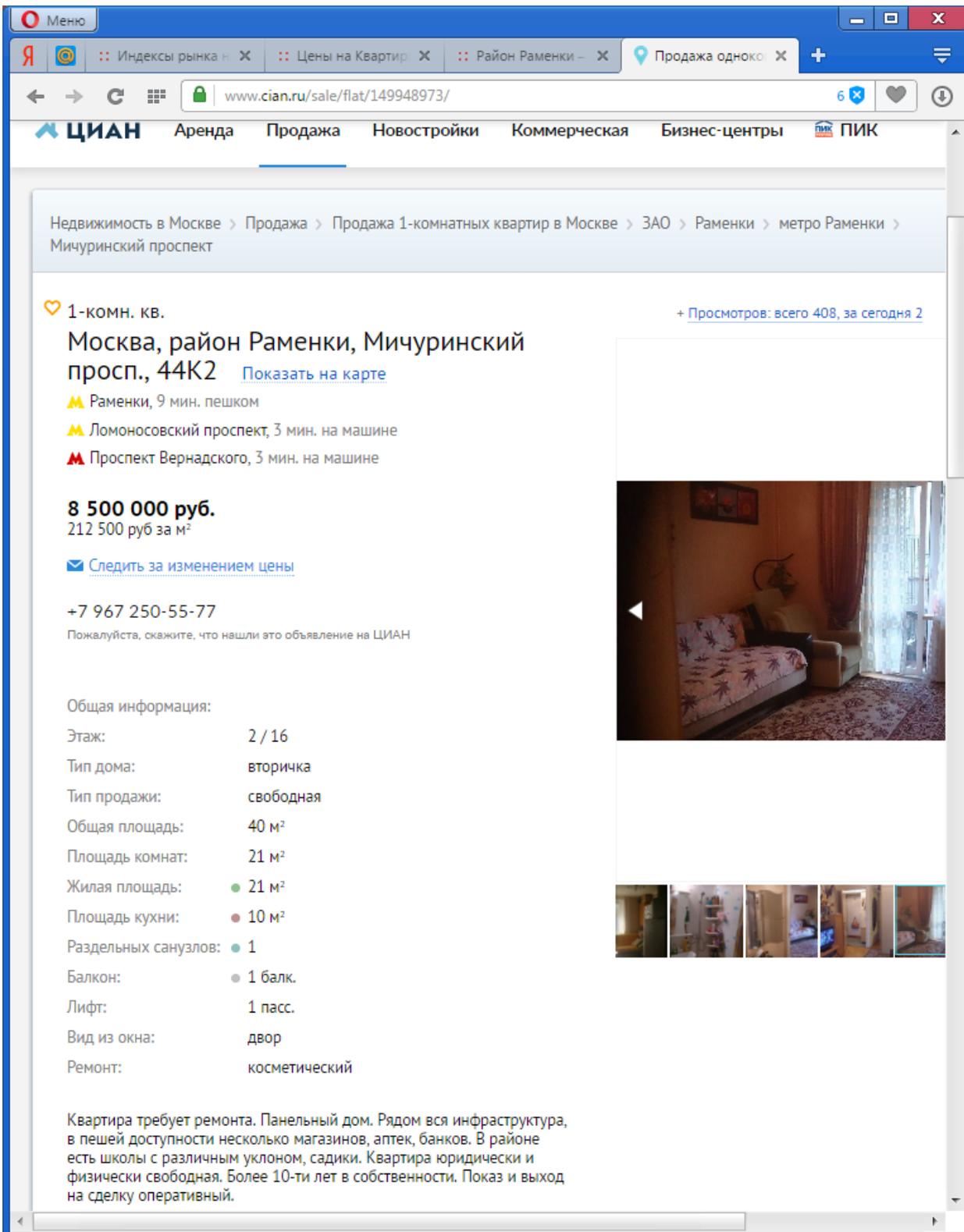
Интерьер – санузел



Интерьер – санузел

### П.3. КОПИИ ИСТОЧНИКОВ РЫНОЧНОЙ ИНФОРМАЦИИ.

Отобранные аналоги (включая двухкомнатную квартиру в доме, в котором расположен объект оценки)



Недвижимость в Москве > Продажа > Продажа 1-комнатных квартир в Москве > ЗАО > Раменки > метро Раменки > Мичуринский проспект

1-комн. кв. + Просмотров: всего 408, за сегодня 2

Москва, район Раменки, Мичуринский просп., 44К2 [Показать на карте](#)

- Раменки, 9 мин. пешком
- Ломоносовский проспект, 3 мин. на машине
- Проспект Вернадского, 3 мин. на машине

**8 500 000 руб.**  
212 500 руб за м<sup>2</sup>

[Следить за изменением цены](#)

+7 967 250-55-77  
Пожалуйста, скажите, что нашли это объявление на ЦИАН

Общая информация:

Этаж:	2 / 16
Тип дома:	вторичка
Тип продажи:	свободная
Общая площадь:	40 м <sup>2</sup>
Площадь комнат:	21 м <sup>2</sup>
Жилая площадь:	● 21 м <sup>2</sup>
Площадь кухни:	● 10 м <sup>2</sup>
Раздельных санузлов:	● 1
Балкон:	● 1 балк.
Лифт:	1 пасс.
Вид из окна:	двор
Ремонт:	косметический

Квартира требует ремонта. Панельный дом. Рядом вся инфраструктура, в пешей доступности несколько магазинов, аптек, банков. В районе есть школы с различным уклоном, садики. Квартира юридически и физически свободная. Более 10-ти лет в собственности. Показ и выход на сделку оперативный.

Меню

Индексы рынка недви... Цены на Квартиры в... Район Раменки - Не... Продам двухкомнатн...

www.cian.ru/sale/flat/149231092/

Недвижимость в Москве > Продажа > Продажа 2-комнатных квартир в Москве > ЗАО > Раменки > метро Раменки > Мичуринский проспект

2-комн. кв.

Москва, район Раменки, Мичуринский просп., 44К2 [Показать на карте](#)

▲ Раменки, 5 мин. пешком  
▲ Ломоносовский проспект, 3 мин. на машине  
▲ Проспект Вернадского, 3 мин. на машине

**12 600 000 руб.**  
210 000 руб за м²

[Следить за изменением цены](#)

+7 929 955-26-47  
Пожалуйста, скажите, что нашли это объявление на ЦИАН

Общая информация:

Этаж:	8 / 16
Тип дома:	вторичка
Тип продажи:	альтернатива
Общая площадь:	60 м²
Площадь комнат:	18-14 м²
Жилая площадь:	● 32 м²
Площадь кухни:	● 12 м²
Раздельных санузлов:	● 1
Балкон:	● 1 лодж.
Лифт:	1 пасс. + 1 груз.
Парковка:	наземная
Вид из окна:	двор
Ремонт:	косметический

Торопитесь купить отличную и уютную 2-х комнатную квартиру в престижном районе Москвы, новая станция метро "РАМЕНКИ" в 5-ти минутах ходьбы. Панорамный вид на красивый пруд, огромная застекленная лоджия, добротная встроенная кухня. Развитая инфраструктура (МАГАЗИНЫ, Д/С, ШКОЛЫ, ПОЛИКЛИНИКА). Интеллигентные соседи. В 15-ти минутах пешком природный заповедник Воробьевы горы. Приватизация, более 3-х лет в собственности. По всем вопросам обращайтесь пожалуйста по телефону: 8 916 144 50 09.

+ Просмотров: всего 1618, за сегодня 11 **Премиум**



ЦИАН ID 111653

Недвижимость в Москве > Продажа > Продажа 1-комнатных квартир в Москве > ЗАО > Раменки > метро Раменки > Мичуринский проспект

1-комн. кв. + Просмотров: всего 715, за сегодня 0 **Платное**

**Москва, район Раменки, Мичуринский просп., 52** [Показать на карте](#)

- ▲ Раменки, 10 мин. пешком
- ▲ Ломоносовский проспект, 3 мин. на машине
- ▲ Проспект Вернадского, 3 мин. на машине

**8 000 000 руб.**  
222 222 руб за м<sup>2</sup>

[Следить за изменением цены](#)

+7 925 712-23-36 , +7 916 694-02-74  
Пожалуйста, скажите, что нашли это объявление на ЦИАН

Общая информация:

Этаж:	8 / 14
Тип дома:	вторичка, панельный дом
Тип продажи:	альтернатива
Общая площадь:	36 м <sup>2</sup>
Площадь комнат:	19 м <sup>2</sup>
Жилая площадь:	● 19 м <sup>2</sup>
Площадь кухни:	● 9 м <sup>2</sup>
Совмещенных санузлов:	● 1
Балкон:	● 1 лодж.
Лифт:	1 пасс. + 1 груз.
Телефон:	да
Вид из окна:	двор
Ремонт:	косметический

Галина. АЛЬТЕРНАТИВА НА 2 КОМН.КВ ,ЛОДЖИЯ НА КОМНАТУ И КУХНЮ,СТЕКЛОПАКЕТЫ, ТИХО И ЗЕЛЕНО,СТРОЯЩАЯСЯ СТ. МЕТРО В 2 МИН.ХОДЬБЫ телефон для просмотра 8-963-999-47-42, Вид из окна - все во двор ,рядом пруд , живописно!!! застекленная лоджия 6 кв. м. , встроенная кухня,ремонт не нужен

Недвижимость в Москве > Продажа > Продажа 1-комнатных квартир в Москве > ЗАО > Раменки > метро Раменки > Мичуринский проспект

1-комн. кв. + Просмотров: всего 1391, за сегодня 9 **Премиум**

**Москва, район Раменки, Мичуринский просп., 52** [Показать на карте](#)

**7 000 000 руб.**  
184 211 руб за м<sup>2</sup>

[Следить за изменением цены](#)

+7 926 545-09-05  
Пожалуйста, скажите, что нашли это объявление на ЦИАН

Общая информация:

Этаж:	5 / 14
Тип дома:	вторичка
Тип продажи:	свободная
Общая площадь:	38 м <sup>2</sup>
Площадь комнат:	19,5 м <sup>2</sup>
Жилая площадь:	● 19,5 м <sup>2</sup>
Площадь кухни:	● 10 м <sup>2</sup>
Совмещенных санузлов:	● 1
Балкон:	● 1 лодж.
Лифт:	2 пасс.
Парковка:	наземная
Вид из окна:	двор
Ремонт:	отсутствует

Алексей, блочный дом 1970-80-х годов постройки, квартира без ремонта, есть просторная лоджия в длину всей квартиры, новые стеклопакеты, вокруг в наличии вся необходимая инфраструктура города, в двух минутах ходьбы от дома открылась станция метро Раменки, годится для ипотеки. Планировку квартиры смотрите в разделе фотографии.



## Индексы рынка недвижимости на неделю от 17.04.2017

Недвижимость в Москве, \$/кв.м. (www.irn.ru)	От 17.04.17	к 10.04.17
Индекс стоимости жилья (сред. уровень цен на жилье)	2 961 пункт.	+0,4%
Индекс ценового ожидания (темп измен. цен на жилье)	+1,3 %/мес.	+0,2%
Индекс доходности жилья (сравн. жилья с банк. депоз.)	3,4 б.деп.	+0,1 б.д.

Цены на недвижимость в Москве по-прежнему не показывают существенной динамики ни вверх, ни вниз, лишь слегка отыгрывая колебания валютных курсов. Так, за минувшую неделю, по данным аналитического центра [www.irn.ru](http://www.irn.ru), и в рублевом, и в долларовом выражении изменения индексов не превысили нескольких долей процента.

При этом стагнация на московском рынке вторичного жилья продолжается. Отставание по числу сделок от 2016 года только увеличивается, а продаются, как правило, те квартиры, хозяева которых готовы идти на хороший торг. Такие тенденции отмечает свежее исследование от IRN.RU – «Квартиры в Москве и Подмосковье: вторичный рынок уходит в отрыв».

Квартиры в Москве, \$/кв.м. (www.irn.ru)	17.04.17	10.04.17
Старая панель (5-этажки и иные квартиры с маленькой кухней)	2 404	+0,7%
Типовая панель (9-14 этажей, типовые площади)	2 537	+0,5%
Современная панель (от 16 эт. и иные кв. увеличенных пл-дей)	2 768	0,0%
Старый кирпич (5-этажки и иные квартиры с маленькой кухней)	2 747	+0,7%
Сталинки и типовой кирпич (6-11 эт., и иные кв. небол. пл-дей)	3 336	0,0%
Современный монолит-кирпич (монолиты, кирпич увел. пл-дей)	3 769	+0,3%
Все панельные и блочные дома	2 570	+0,4%
Все монолитные и кирпичные дома	3 284	+0,3%

→ Индексы стоимости квартир в Москве вычисляются без учета элитного жилья и нетиповых квартир, которые могут исказить общую картину, как правило, в сторону повышения показателей. Также индексы содержат корректировку к ценам реальных продаж, что делает их немного ниже завышенных цен предложения. [Подробнее об индексах >>](#)

[n.ru/click/?bid=20912&uid=nH0er17T5kZ3zMjbOmk&site=1&host\\_type=0&page=http%3A%2F%2Fwww.irn.ru%2F&col\\_count=1](http://n.ru/click/?bid=20912&uid=nH0er17T5kZ3zMjbOmk&site=1&host_type=0&page=http%3A%2F%2Fwww.irn.ru%2F&col_count=1)

## Скан страниц справочной информации – скидки на торг



СРД-18, май 2016 г.

## 1.3.2. Корректировки на уторгование для объектов недвижимости

**Использование:** при проведении расчетов и по сведениям риэлтерских фирм, сети Интернет и из периодических изданий по корректировкам. недвижимости (табл. 1.3.2).  
Приведены отдельные данные, полученные

Таблица 1.3.2.

Значения корректировок на уторгование для объектов недвижимости в различных городах РФ

Населенный пункт	Жилая		Торговая		Офисная		Производственно-складская		Земельные участки
	Аренда	Продажа	Аренда	Продажа	Аренда	Продажа	Аренда	Продажа	
<b>Крупные города</b>									
Воронеж	-	10-14 (12)	9-12 (10,5)	14-18 (16)	-	10-17 (13,5)	-	13-18 (15,5)	-
Екатеринбург	8-10 (9)	9-14 (11,5)	7-11 (9)	12-17 (14,5)	9-11 (10)	10-15 (12,5)	-	13-17 (15)	13-15 (14)
Краснодар	9-11 (10)	12-16 (15)	10-14 (12)	10-18 (14)	8-11 (9,5)	12-18 (14)	8-14 (11)	13-20 (16,5)	-
Москва	6-12 (9)	10-13 (11,5)	10-17 (13,5)	14-19 (16,5)	9-13 (11)	12-17 (14,5)	10-16 (13)	12-19 (15,5)	10-16 (13)
Ростов-на-Дону	9-11 (10)	11-17 (14)	9-11 (10)	12-16 (14)	-	12-17 (14,5)	-	12-18 (15)	11-15 (13)
С.-Петербург	5-10 (7,5)	5-12* (8,5)	8-11 (9,5)	12-18 (15)	10-13 (11,5)	13-20 (16,5)	12-14 (13)	12-19 (15,5)	10-15 (12,5)
Среднее по крупным городам в мае 2016 г.	9,1	12,1	10,8	15,0	10,5	14,2	12,3	15,5	13,1
Среднее по крупным городам в марте 2015 г.	8,2	10,7	9,1	11,8	8,4	10,2	10,2	13,1	11,9
Среднее по крупным городам в ноябре 2014 г.	4,4	7,6	5,9	9,0	5,6	9,2	7,5	11,5	11,1
<b>Средние города</b>									
Владивосток	7-10 (8,5)	10-14 (12)	-	12-17 (14,5)	9-11 (10)	12-15 (13,5)	8-12 (10)	12-17 (14,5)	-
Новосибирск	-	8-11 (9,5)	9-13 (11)	10-17 (13,5)	-	9-16 (12,5)	9-13 (11)	11-17 (14)	12-19 (15,5)
Омск	7-9 (8)	10-12 (11)	8-12 (10)	12-15 (13,5)	8-11 (9,5)	12-16 (14)	-	14-18 (16)	-
Севастополь	8-12 (10)	13-17 (15)	-	14-19 (16,5)	-	13-17 (15)	-	12-18 (15)	13-19 (16)
Ставрополь	6-10 (8)	10-16 (13)	9-14 (11,5)	11-18 (14,5)	10-14 (12)	12-18 (15)	9-15 (12)	12-20 (16)	14-18 (16)
Тамбов	6-9 (7,5)	11-14 (12,5)	-	13-16 (14,5)	-	10-18 (14)	-	12-17 (14,5)	12-16 (14)
Тверь	6-9 (7,5)	9-13 (11)	8-10 (9)	13-16 (14,5)	9-12 (10,5)	11-16 (13,5)	9-11 (10)	14-17 (15,5)	13-16 (14,5)
Среднее по средним городам в мае 2016 г.	8,2	12,0	10,4	14,5	10,5	13,9	10,8	15,1	15,2
Среднее по средним городам в марте 2015 г.	5,3	9,3	8,2	11,2	7,5	10,8	8	12,9	13,6
Среднее по средним городам в ноябре 2014 г.	3,9	7,5	6,6	8,0	5,8	9,9	7,0	12,4	13,2
<b>Небольшие города и населенные пункты</b>									
Московская область в мае 2016 г.	8-11 (9,5)	11-17 (14)	9-12 (10,5)	12-17 (14,5)	10-14 (12)	12-17 (14,5)	10-16 (13)	13-19 (16)	13-16 (14,5)
Московская область в марте 2015 г.	5-6 (5,5)	9-13 (11)	9	10-14 (12)	8-11 (9,5)	10-15 (12,5)	10-15 (12,5)	11-14 (12,5)	12-14 (13)
Московская область в ноябре 2014 г.	3-5 (4)	8-11 (9,5)	7	8-12 (10)	6-10 (8)	9-12 (10,5)	7-11 (9)	9-12 (10,5)	10-13 (11,5)

\*В Санкт-Петербурге скидки на эконом класс квартир 5-8%, на коммерческий класс 7-10%, на элитное жилье 9-12%

Примечание. В скобках указано среднее значение.

По данным исследований рынка жилья РФ минимальные скидки при продаже прав собственности имеют в марте и в мае, а максимальные – в июле и декабре.

От редактора: максимальные скидки на уторгование пропpli свой пик в марте и начали снижаться.

## П.4. КОПИИ ДОКУМЕНТОВ, ПРЕДОСТАВЛЕННЫХ ЗАКАЗЧИКОМ:

Акционерное общество  
«УПРАВЛЯЮЩАЯ КОМПАНИЯ «ЕВРОФИНАНСЫ»

Адрес: 115035, Россия, г. Москва,  
Космодамианская наб., д. 52, с. 4

Тел.: (495) 545-3535  
Факс: (495) 644-4313



www.uk-eufn.ru

8/4 от 18.04.2017

**В ООО «Ваш юрисконсульт»**

О предоставляемых документах  
в рамках проведения оценки по Дополнительному соглашению № 85  
к ДОГОВОРУ № ПИФ-150311-3 об оценке имущества,  
составляющего паевой инвестиционный фонд от 15.03.2011 г.

На Ваш устный запрос поясняем, что в связи с тем, что в настоящее время не имеем официальных разъяснений государственных органов о необходимости предоставления Выписок из ЕГРП на текущую дату на Объекты оценки для проведения оценки рыночной стоимости имущества, для проведения работ по Дополнительному соглашению № 85 предоставляем:

Объект оценки	Свидетельство о праве собственности
Квартира, назначение: жилое, площадь 36,5 кв.м, этаж 6, адрес (местонахождение) объекта: г. Москва, просп. Мичуринский проспект, д. 44, кор. 2, кв. 37	от 16.12.2015 г., серия 77 АС 747591, Запись в ЕГРП от 30.10.2012 г. № 77-77/005-77/005/295/2015-886/2

Настоящим подтверждаем, что на дату составления настоящего письма право собственности Акционерного общества «УПРАВЛЯЮЩАЯ КОМПАНИЯ «ЕВРОФИНАНСЫ» Д.У. Закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости «Инженер» на Объект оценки и сведения об Объекте не изменились.

После получения официальных разъяснений обязуемся выполнять условия предоставления документов.

Генеральный директор

М.В. Ефимов

Акционерное общество  
«УПРАВЛЯЮЩАЯ КОМПАНИЯ «ЕВРОФИНАНСЫ»

Адрес: 115035, Россия, г. Москва,  
Космодамианская наб., д. 52, с. 4

Тел.: (495) 545-3535  
Факс: (495) 644-4313



www.uk-eufn.ru

8/4 от 18.04.2017

Генеральному директору  
ООО «Ваш юрисконсульт»  
Е. Ю. Gladkoy

Настоящим сообщаем Вам балансовую стоимость имущества Закрытого паевого инвестиционного фонда недвижимости «Инженер», оцениваемого по Дополнительному соглашению № 85 к Договору № ПИФ-150311-3 об оценке имущества, составляющего паевой инвестиционный фонд от 15.03.2011 г.:

№ п/п	Наименование имущества	Балансовая стоимость имущества, руб.
1.	Квартира, назначение: жилое, площадь 36,5 кв.м, этаж 6, адрес (местонахождение) объекта: г. Москва, просп. Мичуринский проспект, д. 44, кор. 2, кв. 37	7 300 000,00

Генеральный директор

М.В. Ефимов



МИНИСТЕРСТВО ЭКОНОМИЧЕСКОГО РАЗВИТИЯ РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ  
 ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ  
 УПРАВЛЕНИЕ ФЕДЕРАЛЬНОЙ СЛУЖБЫ ГОСУДАРСТВЕННОЙ  
 РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ ПО МОСКВЕ  
 (УПРАВЛЕНИЕ РОСРЕЕСТРА ПО МОСКВЕ)

**СВИДЕТЕЛЬСТВО О ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ ПРАВА**  
 Москва

Дата выдачи: 16.12.2015

Документы-основания: • Договор купли-продажи от 01.12.2015 №М-09-ИН  
 Субъект (субъекты) права: Владельцы инвестиционных паев - Закрытый паевой инвестиционный фонд недвижимости "Инженер" данные о которых устанавливаются на основании данных лицевых счетов владельцев инвестиционных паев в реестре владельцев инвестиционных паев и счетов депо владельцев инвестиционных паев.

Вид права: Собственность  
 Кадастровый(условный) номер: 77:07:0013003:4423  
 Объект права: квартира, назначение: жилое, площадь 36,5 кв.м., этаж: 6, адрес (местонахождение) объекта: г.Москва, просп.Мичуринский, д.44, корп.2, кв.37

Существующие ограничения (обременения) права: доверительное управление  
 О чем в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним "16" декабря 2015 года сделана запись регистрации № 77-77/005-77/005/295/2015-886/2



Государственный регистратор

(подпись, и.п.)

Солодчина С. Д.

77-77/005-77/005/295/2015-886/2

**Раздел 1. СВЕДЕНИЯ АДРЕСНОГО И ТЕХНИЧЕСКОГО УЧЕТА**

Административный округ: Западный  
 Район города: Бумановский  
 Адрес: Мечуринский просп., 44, кор. 2  
 Этаж: 6  
 Номер квартиры: 37

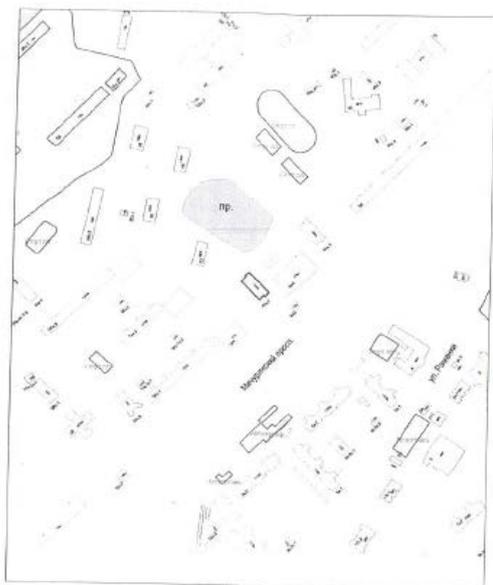


**СВЕДЕНИЯ О ЗДАНИИ (СТРОЕНИИ):**

Год постройки	1979	Этажность	16	Количество квартир	111
Функциональное назначение	жилое	Шифр проекта	П-68		
Материал перегородок	кафельбетонные	Материал стен	блочные		
Общий процент износа (%)	25 по состоянию на 2007 г.				
Степень технического обустройства	водопровод, канализация, горячая вода, отопление центральное от ути				
Общая площадь всего (кв.м.)	539,7	Площадь застройки (кв.м.)	508		
Жилая площадь (кв.м.)	12,7	Жилая площадь жилых помещений (кв.м.)	1310,4		
В т.ч. жилая площадь в отдельных помещениях (кв.м.)	-				

Кадастровый номер	-						
Инвентарный номер деля	2	5	3	3	7	1	7
Код здания (сооружения)	0	0	0	1	4	3	3
Код (номер) городского квартала	2	5	3	3			
Учет настоящего паспорта произведен	*03* апреля 2014 г. уч. № 14-45-802261						
Ответственный за учет технических паспортов	[подпись] / Балакина С.Н. /						

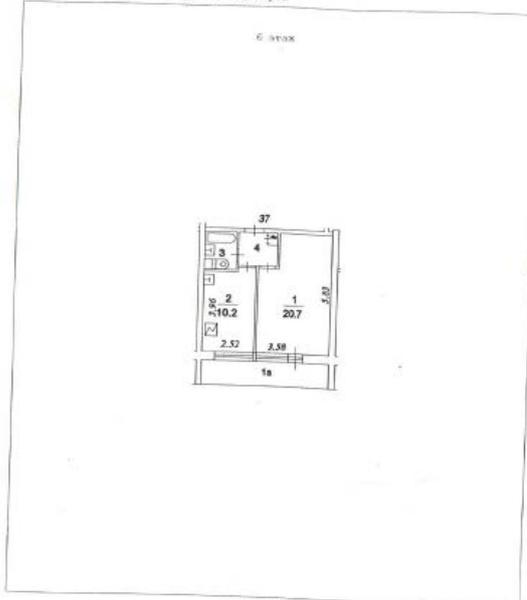
**АДРЕСНЫЙ ПЛАН**



Масштаб 1:5000  
 Адрес зарегистрирован в Адресном реестре зданий и сооружений г. Москвы 26 октября 2004 г., № 7203578

**ПОЭТАЖНЫЙ ПЛАН ЖИЛОГО ПОМЕЩЕНИЯ (КВАРТИРЫ)**

По адресу: Мечуринский просп., 44, кор. 2



Масштаб 1:200  
 поэтажный план составлен по состоянию на дату последнего обследования: 20 августа 1979 г.

**ЭКСПЛИКАЦИЯ  
К ПОЭТАЖНОМУ ПЛАНУ**

По адресу: Мичуринский просп., 44, кор.2  
Квартир № 37

6.22

Последнее обследование 20.08.1979

Этаж	№ комн.	Характеристики комнат и помещений	Общая площадь			Раздела помещений: эск.пл.з. (с эск.п.)			Итого
			всего	общ. (кв.м.)	всего	лодж.	балк.	проч.	
4	1	комн. изолирован	20,7	20,7					
	2	кухня	16,2		10,2		2,4		
	3	спальня совмещ.	5,6						
	4	коридор	3,7						
	4а	шкаф встроенный	0,3		0,3				
Итого по квартире			36,5	20,7	15,8		2,4		

\* Общая площадь определена в соответствии со Ст.19 Жилищного кодекса РФ

Экспликация составлена по состоянию на дату последнего обследования: 20 августа 1979 г.

Начальник ТЭИ

И. П.

Ответственный исполнитель



Зам. начальника  
Инженер Е.А. /

Балазова С.Н. /

Дата изготовления раздела 1:  
03 апреля 2014 г.

**ОСОВБЕ ОТМЕТКИ, ИЗМЕНЕНИЯ И ДОПОЛНЕНИЯ**

№ п/п	Содержание особых отметки, замечания или дополнения	Основание внесения	Дата внесения изменения	Подпись ответственного лица ТЭИ

**П.5. КОПИИ ДОКУМЕНТОВ, ПОДТВЕРЖДАЮЩИХ ПРАВОМОЧНОСТЬ ОЦЕНКИ (СТРАХОВЫХ ПОЛИСОВ, СЕРТИФИКАТОВ И СВИДЕТЕЛЬСТВ ОЦЕНЩИКА).**



Общество с ограниченной ответственностью «Абсолют Страхование»  
 (ООО «Абсолют Страхование»)  
 1-й Магистральный тупик,  
 дом 5А, г. Москва, 123290 +7 495 987-18-38  
 info@absolutins.ru ИНН 7728178935  
 www.absolutins.ru КПП 774401001

**ПОЛИС № 022-073-000300/16**

**страхования гражданской ответственности юридического лица, и юридического лица, с которым оценщик заключил трудовой договор, за нарушение договора на проведение оценки и причинение вреда имуществу третьих лиц**

*Настоящий Полис выдан в подтверждение того, что заключен Договор страхования гражданской ответственности юридического лица, и юридического лица, с которым оценщик заключил трудовой договор, за нарушение договора на проведение оценки и причинение вреда имуществу третьих лиц № 022-073-000300/16 от 01.09.2016г. в соответствии с Правилами страхования ответственности оценщиков ООО "Абсолют Страхование" от 25.03.2011г. (в ред. от 14.09.2015г.) и на основании Заявления на страхование.*

СТРАХОВАТЕЛЬ:	Общество с ограниченной ответственностью «Ваш юрисконсульт»
ЮРИДИЧЕСКИЙ АДРЕС:	123098, г. Москва, ул. Академика Бочвара, д.7, корп.2
ОБЩАЯ СТРАХОВАЯ СУММА:	5 000 000 (Пять миллионов) рублей
ЛИМИТ ВОЗМЕЩЕНИЯ НА ОДИН СТРАХОВОЙ СЛУЧАЙ:	5 000 000 (Пять миллионов) рублей
ФРАНШИЗА:	Не установлена
СТРАХОВАЯ ПРЕМИЯ:	7 000 (Семь тысяч) рублей
ПОРЯДОК УПЛАТЫ СТРАХОВОЙ ПРЕМИИ:	В рассрочку, в соответствии с п.4.5 Договора страхования
СРОК ДЕЙСТВИЯ ДОГОВОРА (СРОК СТРАХОВАНИЯ):	с «11» сентября 2016 г. по «10» сентября 2017 г.
ОБЪЕКТ СТРАХОВАНИЯ:	Объектом страхования являются не противоречащие законодательству Российской Федерации имущественные интересы Страхователя связанные с риском наступления ответственности Страхователя за нарушение договора на проведения оценки и (или) за причинение вреда имуществу третьих лиц в результате нарушения Страхователем требований Федерального закона «Об оценочной деятельности в Российской Федерации», федеральных стандартов оценки, иных нормативных правовых актов Российской Федерации в области оценочной деятельности, стандартов и правил оценочной деятельности. Объекты оценки, в отношении которых Страхователь (Застрахованные лица) осуществляет оценочную деятельность: - имущественные интересы, связанные с риском наступления ответственности Страхователя по обязательствам, возникающим вследствие причинения ущерба заказчику, заключившему договор на проведение оценки, и (или) третьим лицам; - имущественные интересы, связанные с риском наступления ответственности Страхователя за нарушение договора на проведение оценки; - имущественные интересы, связанные с риском наступления ответственности Страхователя за причинение вреда имуществу третьих лиц в результате нарушения требований Федерального закона, федеральных стандартов оценки, иных нормативных правовых актов РФ в области оценочной деятельности, стандартов и правил оценочной деятельности.
СТРАХОВОЙ СЛУЧАЙ:	Страховым случаем является установленный вступившим в законную силу решением арбитражного суда или признанный Страховщиком факт: - нарушения договора на проведение оценки действиями (бездействием) Страхователя в результате нарушения требований Федерального закона, федеральных стандартов оценки, иных нормативно-правовых актов РФ в области оценочной деятельности, стандартов и правил оценочной деятельности, установленных саморегулируемой организацией оценщиков, членом которой являлся оценщик на момент причинения ущерба; - причинения вреда имуществу третьих лиц действиями (бездействием) Страхователя в результате нарушения требований Федерального закона, федеральных стандартов оценки, иных нормативно-правовых актов РФ в области оценочной деятельности, стандартов и правил оценочной деятельности, установленных саморегулируемой организацией оценщиков, членом которой являлся оценщик на момент причинения ущерба. Случай признается страховым в соответствии с п.3.2. Договора.
Прилагаемые документы, являющиеся неотъемлемой частью Полиса:	1. Правила страхования ответственности оценщиков ООО «Абсолют Страхование» 2. Заявление на страхование ответственности оценщиков от 01.09.2016г.

**Страховщик:**  
 ООО «Абсолют Страхование»  
 Начальник Управления Комплексных продаж  
 на основании Доверенности № 391/16 от 18.08.2016г.

М.П. (Милорадова Т.М.)  
 «01» сентября 2016г.

**Страхователь: Общество с ограниченной ответственностью «Ваш юрисконсульт»**  
 Генеральный директор на основании Устава

М.П. «Ваш юрисконсульт» (Гладкая Е.Ю.)  
 «01» сентября 2016г.

Некоммерческое партнерство «Саморегулируемая межрегиональная ассоциация специалистов-оценщиков»

 Некоммерческое партнерство  
«Саморегулируемая межрегиональная  
ассоциация специалистов-оценщиков»  
№ 0001 от «28» июня 2007 г. в едином государственном  
реестре саморегулируемых организаций оценщиков

# СВИДЕТЕЛЬСТВО

**16 ноября 2007 года**  
дата включения в реестр

**1000**  
№ согласно реестру

**Фомин Василий Георгиевич**  
паспорт 4503 573318, выдан Паспортным столом № 1 СВАО СВУД Бибирское  
г. Москвы 12.09.2002 г., код подразделения 772-089,  
зарегистрирован: г. Москва, ул. Асеева, д. 6, кб. 174

является членом  
**Некоммерческого партнерства**  
**«Саморегулируемая межрегиональная ассоциация специалистов-оценщиков»**

Генеральный директор  
НП «СМАОс»

**Н.Н.Бабичева**

Некоммерческое партнерство «Саморегулируемая межрегиональная ассоциация специалистов-оценщиков»





РОССИЙСКАЯ ФЕДЕРАЦИЯ

## СВИДЕТЕЛЬСТВО О ПОВЫШЕНИИ КВАЛИФИКАЦИИ

Настоящее свидетельство выдано Евгению Юрьевичу Тладой (фамилия, имя, отчество)

в том, что он(а) с 01 октября 2012 г. по 16 октября 2012 г. повышил(а) свою квалификацию в (на) Московском государственном университете технологий и управления им. Л.С. Абдуллатипова (наименование образовательного учреждения) по программе "Учечные занятия" (наименование программы дополнительного профессионального образования)

в объеме 104 часов (количество часов)

За время обучения сдав(а) зачеты и экзамены по основным дисциплинам программы:

Наименование	Количество часов	Оценка
<u>1. Обязательные дисциплины</u>	<u>72</u>	
<u>2. Дисциплины по выбору</u>	<u>32</u>	
<u>Итоговой комплексной экзамен</u>		<u>отлично</u>

Прошел(а) стажировку в (на) КМТ (наименование предприятия, организации, филиала)

выполнил(а) подготовку работу на тему КМТ (наименование темы)

Город Москва год 2012

\_\_\_\_\_  
Ректор (директор)

\_\_\_\_\_  
Секретарь

Генеральный директор ООО «Ваш юрисконсульт»

Регистрационный номер 5559

Генеральный директор ООО «Ваш юрисконсульт»

Генеральный директор ООО «Ваш юрисконсульт»



РОССИЙСКАЯ ФЕДЕРАЦИЯ

**ДИПЛОМ**

О ПРОФЕССИОНАЛЬНОЙ ПЕРЕПОДГОТОВКЕ

III № 409241

Настоящий диплом выдан

*Василию Рамишу* (фамилия, имя, отчество)

в том, что он(а) с "11" мая 2000 г. по "15" декабря 2000 г.

прошел(а) профессиональную переподготовку в (на) *Министерской школе подготовки кадров и повышения квалификации государственных служащих по направлениям профессиональных услуг по менеджменту, профессиональным услугам по вводу и управлению в эксплуатацию объектов недвижимости (бизнесу)*

Государственная аттестационная комиссия решением от "15" декабря 2000 г.

удостоверяет право (соответствие квалификации) *Рамиша*

*Василия Сергеевича* (фамилия, имя, отчество)

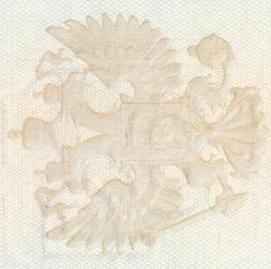
на ведение профессиональной деятельности в сфере *Профессиональная оценка и экспертиза объектов недвижимости (бизнеса)*



Город *Москва*

Ректор

Диплом является государственным документом о профессиональной переподготовке

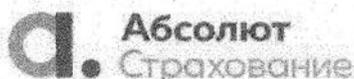


Диплом дает право на ведение нового вида профессиональной деятельности

Регистрационный номер *2108-17*

МФР Госком. 1996.





Общество с ограниченной ответственностью «Абсолют Страхование»  
 (ООО «Абсолют Страхование»)  
 1-й этаж, районный суд г. Москва, 47-й этаж, 9-й этаж  
 Выезд: г. Москва, 125299 | тел: 475 997-18-88 | факс: 7739-178930  
 www.absolutins.ru | e-mail: info@absolutins.ru | ИНН 770501601

**ПОЛИС № 022-073-000385/16**  
**страхования ответственности оценщика**

*Настоящий Полис выдан в подтверждение того, что заключен Договор страхования гражданской ответственности оценщика № 022-073-000385/16 от 05.10.2016г. в соответствии с Правилами страхования ответственности оценщиков ООО «Абсолют Страхование» от 25.03.2011г. (в ред. от 14.09.2015г.) и на основании Заявления на страхование.*

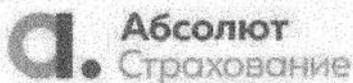
СТРАХОВАТЕЛЬ:	<b>Фомин Василий Георгиевич</b>
АДРЕС РЕГИСТРАЦИИ:	<b>127349, г. Москва, ул. Лескова, д.6, кв.174</b>
ОБЩАЯ СТРАХОВАЯ СУММА:	<b>5 000 000 (Пять миллионов) рублей</b>
ЛИМИТ ВОЗМЕЩЕНИЯ НА ОДИН СТРАХОВОЙ СЛУЧАЙ:	<b>5 000 000 (Пять миллионов) рублей</b>
ФРАНШИЗА:	<i>Не установлена</i>
СТРАХОВАЯ ПРЕМИЯ:	<b>4 900 (Четыре тысячи девятьсот) рублей</b>
ПОРЯДОК УПЛАТЫ СТРАХОВОЙ ПРЕМИИ:	<i>В рассрочку, в соответствии с п.4.5 Договора страхования</i>
СРОК ДЕЙСТВИЯ ДОГОВОРА (СРОК СТРАХОВАНИЯ):	<b>с «05» октября 2016 г. по «04» октября 2017 г.</b>
ОБЪЕКТ СТРАХОВАНИЯ:	<p>Объектом страхования являются имущественные интересы, связанные с риском ответственности оценщика (Страхователя) по обязательствам, возникающим вследствие причинения ущерба заказчику, заключившему договор на проведение оценки, и (или) третьим лицам в результате оценочной деятельности.</p> <p>Объекты оценки, в отношении которых Страхователь (Застрахованное лицо) осуществляет оценочную деятельность:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- имущественные интересы, связанные с риском наступления ответственности Страхователя по обязательствам, возникающим вследствие причинения ущерба заказчику, заключившему договор на проведение оценки, и (или) третьим лицам;</li> <li>- имущественные интересы, связанные с риском наступления ответственности Страхователя за нарушение договора на проведение оценки;</li> <li>- имущественные интересы, связанные с риском наступления ответственности Страхователя за причинение вреда имуществу третьих лиц в результате нарушения требований Федерального закона, федеральных стандартов оценки, иных нормативных правовых актов РФ в области оценочной деятельности, стандартов и правил оценочной деятельности.</li> </ul>
СТРАХОВОЙ СЛУЧАЙ:	<p>Страховым случаем является установленный вступившим в законную силу решением арбитражного суда или признанный Страховщиком факт причинения ущерба заказчику, заключившему договор на проведение оценки, и (или) третьим лицам действиями (бездействием) оценщика в результате нарушения требований федеральных стандартов оценки, стандартов и правил оценочной деятельности, установленных саморегулируемой организацией оценщиков, членом которой являлся оценщик на момент причинения ущерба.</p> <p>Случай признается страховым в соответствии с п.3.2. Договора.</p>
Прилагаемые документы, являющиеся неотъемлемой частью Полиса:	<ol style="list-style-type: none"> <li>1. Правила страхования ответственности оценщиков ООО «Абсолют Страхование».</li> <li>2. Заявление на страхование ответственности оценщика от 05.10.2016г.</li> </ol>

**Страховщик:**  
 ООО «Абсолют Страхование»  
 Начальник Управления Комплексных продаж  
 на основании Доверенности №391/16 от 18.08.2016г.

**Страхователь:**  
**Фомин Василий Георгиевич**

(Милорядова Т.М.)  
 М.П.  
 «05» октября 2016г.

(Фомин В.Г.)  
 «05» октября 2016г.



Общество с ограниченной ответственностью «Абсолют Страхование»  
 [ООО «Абсолют Страхование»]  
 1-й Архитектурский проезд,  
 д. 5А, г. Москва, 125299. э/р 495 647 15 34 info@absolutins.ru www.absolutins.ru  
 ИНН 7708178235  
 КПП 770801001

**ПОЛИС № 022-073-000384/16**

**страхования ответственности оценщика**

*Настоящий Полис выдан в подтверждение того, что заключен Договор страхования гражданской ответственности оценщика № 022-073-000384/16 от 05.10.2016г. в соответствии с Правилами страхования ответственности оценщиков ООО "Абсолют Страхование" от 25.03.2011г. (в ред. от 14.09.2015г.) и на основании Заявления на страхование.*

СТРАХОВАТЕЛЬ:	Гладкая Елена Юрьевна
АДРЕС РЕГИСТРАЦИИ:	125414, г. Москва, ул. Дыбенко, д.6, корп.1, кв.341
ОБЩАЯ СТРАХОВАЯ СУММА:	5 000 000 (Пять миллионов) рублей
ЛИМИТ ВОЗМЕЩЕНИЯ НА ОДИН СТРАХОВОЙ СЛУЧАЙ:	5 000 000 (Пять миллионов) рублей
ФРАНШИЗА:	Не установлена
СТРАХОВАЯ ПРЕМИЯ:	4 900 (Четыре тысячи девятьсот) рублей
ПОРЯДОК УПЛАТЫ СТРАХОВОЙ ПРЕМИИ:	В рассрочку, в соответствии с п. 4.5 Договора страхования
СРОК ДЕЙСТВИЯ ДОГОВОРА (СРОК СТРАХОВАНИЯ):	с «05» октября 2016 г. по «04» октября 2017 г.
ОБЪЕКТ СТРАХОВАНИЯ:	<p>Объектом страхования являются имущественные интересы, связанные с риском ответственности оценщика (Страхователя) по обязательствам, возникающим вследствие причинения ущерба заказчику, заключившему договор на проведение оценки, и (или) третьим лицам в результате оценочной деятельности.</p> <p>Объекты оценки, в отношении которых Страхователь (Застрахованное лицо) осуществляет оценочную деятельность:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- имущественные интересы, связанные с риском наступления ответственности Страхователя по обязательствам, возникающим вследствие причинения ущерба заказчику, заключившему договор на проведение оценки, и (или) третьим лицам;</li> <li>- имущественные интересы, связанные с риском наступления ответственности Страхователя за нарушение договора на проведение оценки;</li> <li>- имущественные интересы, связанные с риском наступления ответственности Страхователя за причинение вреда имуществу третьих лиц в результате нарушения требований Федерального закона, федеральных стандартов оценки, иных нормативных правовых актов РФ в области оценочной деятельности, стандартов и правил оценочной деятельности.</li> </ul>
СТРАХОВОЙ СЛУЧАЙ:	<p>Страховым случаем является установленный вступившим в законную силу решением арбитражного суда или признанный Страховщиком факт причинения ущерба заказчику, заключившему договор на проведение оценки, и (или) третьим лицам действиями (бездействиями) оценщика в результате нарушения требований федеральных стандартов оценки, стандартов и правил оценочной деятельности, установленных саморегулируемой организацией оценщиков, членом которой являлся оценщик на момент причинения ущерба.</p> <p>Случай признается страховым в соответствии с п.3.2. Договора.</p>
Прилагаемые документы, являющиеся неотъемлемой частью Полиса:	<ol style="list-style-type: none"> <li>1. Правила страхования ответственности оценщиков ООО "Абсолют Страхование".</li> <li>2. Заявление на страхование ответственности оценщика от 05.10.2016г.</li> </ol>

Страховщик:  
 ООО «Абсолют Страхование»  
 Начальник Управления Комplexных продаж  
 на основании Доверенности №391/16 от 18.08.2016г.

Страхователь:  
 Гладкая Елена Юрьевна

М.п.  
 «05» октября 2016г.

(Милорадова Т.М.)

«05» октября 2016г.

(Гладкая Е.Ю.)

