

**Общество с ограниченной ответственностью  
«ЦЕНТР ОЦЕНКИ ИНВЕСТИЦИЙ»**

**«УТВЕРЖДАЮ»**  
**Генеральный директор**  
**ООО «Центр оценки инвестиций»**



**Р.С. Луценко**

**ОТЧЕТ № УКО-ТЮ/17-112**

**от 27 ноября 2017 года**

**Оценка справедливой стоимости квартир в  
количестве 10 единиц, расположенных  
по адресу: Московская область, Одинцовский  
район, с/о Успенский, п. Горки-10, д. 23**

*Исполнитель отчета*

A handwritten signature in blue ink, which appears to be "В.И. Илюхин".

**В.И. Илюхин**

---

**Содержание**

---

	Стр.
Сопроводительное письмо	3
I. ОБЩИЕ СВЕДЕНИЯ	5
1.1. Задание на оценку	5
1.2. Применяемые стандарты оценки	7
1.3. Принятые при проведении оценки объектов оценки допущения	8
1.4. Сведения о заказчике оценки и об оценщике, подписавшем отчет об оценке	8
1.5. Сведения о независимости юридического лица, с которым оценщик заключил трудовой договор, и оценщика в соответствии со ст. 16 Федерального закона N 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации»	9
1.6. Информация обо всех привлеченных к проведению оценки и подготовке отчета об оценке организациях и специалистах	9
1.7. Основные факты и выводы	10
1.8. Перечень документов, используемых при проведении оценки и устанавливающих количественные и качественные характеристики объектов оценки	11
1.9. Анализ выполнения принципов использования информации при проведении оценки	11
1.10. Методология определения справедливой стоимости	12
II. ОПИСАНИЕ ОБЪЕКТОВ ОЦЕНКИ	15
2.1. Общие положения	15
2.2. Описание имущественных прав, обременений, связанных с объектами оценки	15
2.3. Описание количественных и качественных характеристик объектов оценки	17
2.4. Описание текущего использования объектов оценки	24
2.5. Описание других факторов и характеристик, относящихся к объектам оценки	24
III. АНАЛИЗ РЫНКА ОБЪЕКТОВ ОЦЕНКИ	25
3.1. Общие положения	25
3.2. Анализ рынка недвижимости	25
IV. АНАЛИЗ НАИБОЛЕЕ ЭФФЕКТИВНОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ	51
V. МЕТОДОЛОГИЯ ОЦЕНКИ	52
5.1. Общие положения	52
5.2. Общие понятия оценки	52
5.3. Общее описание методов оценки недвижимости	52
5.4. Согласование результатов оценки	58
5.5. Выбор подходов и методов оценки	58
VI. ОПИСАНИЕ ПРОЦЕССА ОЦЕНКИ ОБЪЕКТОВ ОЦЕНКИ	60
6.1. Расчет стоимости объектов оценки сравнительным (рыночным) подходом	60
6.2. Расчет стоимости объектов оценки затратным подходом	77
6.3. Расчет стоимости объектов оценки доходным подходом	77
6.4. Согласование результатов расчетов стоимости объектов оценки	78
VII. ВЫВОДЫ	79
VIII. ПЕРЕЧЕНЬ ЛИТЕРАТУРЫ И ИНЫХ ИСТОЧНИКОВ ДАННЫХ	80
ПРИЛОЖЕНИЕ 1	81
ПРИЛОЖЕНИЕ 2	97

---

**Генеральному директору  
Общества с ограниченной ответственностью  
«Управляющая компания «ОРЕОЛ»  
Д.У. Закрытым паевым инвестиционным фондом  
недвижимости «Территория Югра»  
господину Сукманову Д.В.**

«27» ноября 2017 г.

**Уважаемый Дмитрий Викторович!**

В соответствии с Техническим заданием № 112 к Договору № 1-О-ТЮ об оценке имущества, составляющего паевой инвестиционный фонд от «17» мая 2017 г., специалистами ООО «Центр оценки инвестиций» проведена оценка справедливой стоимости квартир в количестве 10 единиц, расположенных по адресу: Московская область, Одинцовский район, с/о Успенский, п. Горки-10, д. 23, в том числе:

- квартиры, назначение: жилое, площадь 120,5 кв. м., этаж: 8, адрес (местонахождение) объекта: Московская область, Одинцовский район, пос. Горки-10, д. 23, кв. 31, кадастровый (условный) номер 50:20:0041615:1911;
- квартиры, назначение: жилое, площадь 64,8 кв. м., этаж: 3, адрес (местонахождение) объекта: Московская область, Одинцовский район, пос. Горки-10, д. 23, кв. 67, кадастровый (условный) номер 50:20:0041615:1768;
- квартиры, назначение: жилое, площадь 117,1 кв. м., этаж: 7, адрес (местонахождение) объекта: Московская область, Одинцовский район, пос. Горки-10, д. 23, кв. 180, кадастровый (условный) номер 50:20:0041615:2459;
- квартиры, назначение: жилое, площадь 133,2 кв. м., этаж: 15-16, адрес (местонахождение) объекта: Московская область, Одинцовский район, пос. Горки-10, д. 23, кв. 227, кадастровый (условный) номер 50:20:0041615:2447;
- квартиры, назначение: жилое, площадь 126,4 кв. м., этаж: 4, адрес (местонахождение) объекта: Московская область, Одинцовский район, пос. Горки-10, д. 23, кв. 249, кадастровый (условный) номер 50:20:0041615:2007;
- квартиры, назначение: жилое, площадь 95,5 кв. м., этаж: 4, адрес (местонахождение) объекта: Московская область, Одинцовский район, пос. Горки-10, д. 23, кв. 254, кадастровый (условный) номер 50:20:0041615:2541;
- квартиры, назначение: жилое, площадь 83 кв. м., этаж: 5, адрес (местонахождение) объекта: Московская область, Одинцовский район, пос. Горки-10, д. 23, кв. 260, кадастровый (условный) номер 50:20:0041615:2012;
- квартиры, назначение: жилое, площадь 125,8 кв. м., этаж: 9, адрес (местонахождение) объекта: Московская область, Одинцовский район, пос. Горки-10, д. 23, кв. 294, кадастровый (условный) номер 50:20:0041615:2559;
- квартиры, назначение: жилое, площадь 95,8 кв. м., этаж: 13, адрес (местонахождение) объекта: Московская область, Одинцовский район, пос. Горки-10, д. 23, кв. 335, кадастровый (условный) номер 50:20:0041615:2386;
- квартиры, назначение: жилое, площадь 95,2 кв. м., этаж: 14, адрес (местонахождение) объекта: Московская область, Одинцовский район, пос. Горки-10, д. 23, кв. 344, кадастровый (условный) номер 50:20:0041615:2368.

ООО «Центр оценки инвестиций» отвечает требованиям Федерального закона «Об оценочной деятельности в Российской Федерации».

Сотрудник, проводивший оценку, является действительным членом саморегулируемой организации оценщиков, в соответствии с требованиями действующего законодательства и отвечает требованиям, предъявляемым к оценщикам пунктом 1.7 Указания Банка России от 25 августа 2015 года № 3758-У.

Гражданская ответственность оценщика и юридического лица, с которым оценщик заключил трудовой договор, застрахована ОАО «АльфаСтрахование».

Оценка проведена по состоянию на 27 ноября 2017 г.

Анализ исходной информации, рыночных данных необходимых для оценки, а также соответствующие расчеты представлены в разделах настоящего Отчета, отдельные части которого не могут трактоваться отдельно, а только в связи с полным его текстом, с учетом всех принятых допущений и ограничений.

Указанный Отчет выполнен в соответствии с Федеральным законом «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» №135-ФЗ от 29.07.1998 г. (с изменениями и дополнениями), Федеральными стандартами оценки (далее – ФСО), введенными в действие Приказами Министерства экономического развития Российской Федерации (Минэкономразвития России) № 297, 298, 299, 611

(ФСО №1, ФСО №2, ФСО №3, ФСО №7), Международным стандартом финансовой отчетности (IFRS) 13 «Оценка справедливой стоимости».

Результаты оценки могут быть использованы для целей, предусмотренных ст. 37 Федерального закона «Об инвестиционных фондах» от 29.11.2001 г. № 156-ФЗ, Правилами доверительного управления Фондом и иными нормативными актами в сфере финансовых рынков. Для указанных целей результаты оценки могут быть использованы в течение шести месяцев с даты оценки.

В результате проведенных исследований и расчетов установлено следующее:

**Итоговая величина справедливой стоимости квартир в количестве 10 единиц, расположенных по адресу: Московская область, Одинцовский район, с/о Успенский, п. Горки-10, д. 23, по состоянию на дату оценки, с учетом принятых допущений и округлений, составляет:**

**45 603 960**

**(Сорок пять миллионов шестьсот три тысячи девятьсот шестьдесят) рублей,**

в том числе:

№ п/п	№ квартиры	Этаж	Кол-во комнат	Площадь без учета лоджии (балкона), кв. м	Общая площадь с учетом лоджии (балкона), кв. м	Итоговая величина стоимости, руб.
1	31	8	3	120,50	125,5	4 988 700
2	67	3	1	64,80	66,8	3 136 320
3	180	7	3	117,10	119,2	4 988 460
4	227	15-16	2	133,20	135,1	5 394 600
5	249	4	3	126,40	128,6	5 232 960
6	254	4	2	95,50	97,7	4 240 200
7	260	5	2	83,00	85,9	3 934 200
8	294	9	3	125,80	128,1	5 208 120
9	335	13	2	95,80	98,1	4 253 520
10	344	14	2	95,20	97,5	4 226 880

Примечание: стоимость объектов оценки указана без учета налогов, которые могут быть исчислены на дату оценки (в соответствии с п. 1.4. Указания Банка России № 3758-У от 25 августа 2015 года).

**Генеральный директор  
ООО «Центр оценки инвестиций»**

**Р.С. Луценко**



**РАЗДЕЛ I. ОБЩИЕ СВЕДЕНИЯ****1.1. Задание на оценку**

Представленное ниже задание на оценку идентично заданию на оценку, которое является Приложением №1 к Техническому заданию № 112 к Договору № 1-О-ТЮ об оценке имущества, составляющего паевой инвестиционный фонд от «17» мая 2017 г.

**1. Объекты оценки (точное описание, состав объектов оценки с указанием сведений, достаточных для идентификации каждой из их частей (при наличии)).**

Квартиры в количестве 10 единиц, расположенные по адресу: Московская область, Одинцовский район, с/о Успенский, п. Горки-10, д. 23, в т.ч.:

- квартира, назначение: жилое, площадь 120,5 кв. м., этаж: 8, адрес (местонахождение) объекта: Московская область, Одинцовский район, пос. Горки-10, д. 23, кв. 31, кадастровый (условный) номер 50:20:0041615:1911;
- квартира, назначение: жилое, площадь 64,8 кв. м., этаж: 3, адрес (местонахождение) объекта: Московская область, Одинцовский район, пос. Горки-10, д. 23, кв. 67, кадастровый (условный) номер 50:20:0041615:1768;
- квартира, назначение: жилое, площадь 117,1 кв. м., этаж: 7, адрес (местонахождение) объекта: Московская область, Одинцовский район, пос. Горки-10, д. 23, кв. 180, кадастровый (условный) номер 50:20:0041615:2459;
- квартира, назначение: жилое, площадь 133,2 кв. м., этаж: 15, 16, адрес (местонахождение) объекта: Московская область, Одинцовский район, пос. Горки-10, д. 23, кв. 227, кадастровый (условный) номер 50:20:0041615:2447;
- квартира, назначение: жилое, площадь 126,4 кв. м., этаж: 4, адрес (местонахождение) объекта: Московская область, Одинцовский район, пос. Горки-10, д. 23, кв. 249, кадастровый (условный) номер 50:20:0041615:2007;
- квартира, назначение: жилое, площадь 95,5 кв. м., этаж: 4, адрес (местонахождение) объекта: Московская область, Одинцовский район, пос. Горки-10, д. 23, кв. 254, кадастровый (условный) номер 50:20:0041615:2541;
- квартира, назначение: жилое, площадь 83 кв. м., этаж: 5, адрес (местонахождение) объекта: Московская область, Одинцовский район, пос. Горки-10, д. 23, кв. 260, кадастровый (условный) номер 50:20:0041615:2012;
- квартира, назначение: жилое, площадь 125,8 кв. м., этаж: 9, адрес (местонахождение) объекта: Московская область, Одинцовский район, пос. Горки-10, д. 23, кв. 294, кадастровый (условный) номер 50:20:0041615:2559;
- квартира, назначение: жилое, площадь 95,8 кв. м., этаж: 13, адрес (местонахождение) объекта: Московская область, Одинцовский район, пос. Горки-10, д. 23, кв. 335, кадастровый (условный) номер 50:20:0041615:2386;
- квартира, назначение: жилое, площадь 95,2 кв. м., этаж: 14, адрес (местонахождение) объекта: Московская область, Одинцовский район, пос. Горки-10, д. 23, кв. 344, кадастровый (условный) номер 50:20:0041615:2368.

Отдельных частей объекты оценки не имеют.

**2. Характеристики объектов оценки и их составных частей (или ссылка на доступные для оценщиков документы, содержащие такие характеристики).**

Характеристики объектов оценки:

№ п/п	Номер квартиры	Количество комнат	Этаж	Общая площадь без лоджии, кв.м	Общая площадь с лоджией, кв.м
1	31	3	8	120,5	125,5
2	67	1	3	64,8	66,8
3	180	3	7	117,1	119,2
4	227	2	15, 16	133,2	135,1
5	249	3	4	126,4	128,6
6	254	2	4	95,5	97,7
7	260	2	5	83,0	85,9
8	294	3	9	125,8	128,1
9	335	2	13	95,8	98,1
10	344	2	14	95,2	97,5
	<b>ИТОГО</b>			<b>1 057,3</b>	<b>1 082,5</b>

Характеристики объектов оценки указаны в следующих доступных для оценщиков документах:

- копиях Свидетельств о государственной регистрации права на каждую квартиру;
- копии Акта приема-передачи объектов долевого строительства от 30.12.15 к договору №3/01 участия в долевом строительстве жилого дома по адресу: Московская область, Одинцовский район, с/о Успенский, Горки-10 от 01.08.2006г.
- копии Акта о взаиморасчетах от 30.12.15 к договору №3/01 участия в долевом строительстве жилого дома по адресу: Московская область, Одинцовский район, с/о Успенский, Горки-10 от 01.08.2006г.
- копии Технического паспорта на многоквартирный дом;
- прочих документах и справочных материалах (или их копиях), полученных от Заказчика.

**3. Имущественные права на объекты оценки.** Право общей долевой собственности владельцев инвестиционных паев Закрытого паевого инвестиционного фонда недвижимости «Территория Югра».

**4. Права, учитываемые при оценке объектов оценки.** При оценке объектов оценки учитывается право собственности на объекты оценки, скидки на фактическое право общей долевой собственности и доверительное управление не вводятся. Объекты считаются свободным от ограничений (обременений) указанных прав, а именно свободным от обременений в виде залога и ипотеки.

**5. Цель оценки.** Определение стоимости объектов оценки.

**6. Вид определяемой стоимости.** Справедливая стоимость в соответствии с Международным стандартом финансовой отчетности (IFRS) 13 «Оценка справедливой стоимости». Стоимость определяется без учета налогов, которые могут быть исчислены на дату оценки.

**7. Требование к составлению отчета об оценке.** Отчет об оценке должен быть составлен оценщиком, в отношении которого со стороны саморегулируемых организаций оценщиков не применялись в течение двух лет в количестве двух и более раз меры дисциплинарного воздействия, не имеется неснятых или непогашенных мер дисциплинарного воздействия, предусмотренных Федеральным законом «Об оценочной деятельности в Российской Федерации», а также внутренними документами саморегулируемых организаций оценщиков, и стаж осуществления оценочной деятельности которого составляет не менее трех лет на дату оценки.

**8. Предполагаемое использование результатов оценки.** Результатом оценки является итоговая величина справедливой стоимости объектов оценки. Результаты оценки могут быть использованы для целей, предусмотренных ст. 37 Федерального закона «Об инвестиционных фондах» от 29.11.2001 г. № 156-ФЗ, Правилами доверительного управления Фондом и иными нормативными актами в сфере финансовых рынков. Для указанных целей результаты оценки могут быть использованы в течении шести месяцев с даты оценки.

**9. Дата оценки.** Оценка по состоянию на **27 ноября 2017 г.**

**10. Срок проведения оценки.** Не позднее **27 ноября 2017 г.**

**11. Допущения, на которых должна основываться оценка:**

- отчет об оценке достоверен лишь в полном объеме и лишь в указанных в нем целях.
- оценщик не проводит юридическую экспертизу прав на оцениваемые объекты. Оцениваемые права собственности рассматриваются свободными от каких-либо претензий или ограничений, кроме ограничений, оговоренных в Отчете.
- оценщик предполагает отсутствие каких-либо скрытых фактов, влияющих на результаты оценки. Оценщик не несет ответственности ни за наличие таких скрытых фактов, ни за необходимость выявления таковых.
- исходные данные, использованные Оценщиком при подготовке отчета, были получены из надежных источников и считаются достоверными.
- мнение Оценщика относительно стоимости объектов действительно только на дату определения стоимости объектов оценки.
- ни Заказчик, ни Оценщик не могут использовать Отчет иначе, чем это предусмотрено Договором № 1-О-ТЮ об оценке имущества, составляющего паевой инвестиционный фонд от «17» мая 2017 г.
- отчет об оценке содержит профессиональное мнение Оценщика относительно стоимости объектов и не является гарантией того, что объекты будут проданы на свободном рынке по цене, равной стоимости объектов, указанной в Отчете.
- результаты оценки указываются в Отчете об оценке в виде единой цифры, без указания возможных границ интервала стоимости.



## 1.2. Применяемые стандарты оценки

### Обоснование применяемых стандартов

Согласно статьи 15 Федерального закона об оценочной деятельности №135-ФЗ от 29.07.1998 г. Оценщик обязан соблюдать требования Федерального закона об оценочной деятельности, федеральных стандартов оценки, иных нормативных правовых актов Российской Федерации в области оценочной деятельности, а также требования стандартов и правил оценочной деятельности, утвержденных саморегулируемой организацией оценщиков, членом которой он является.

По состоянию на дату проведения оценки введены в действие следующие Федеральные стандарты оценки:

1. Федеральный стандарт оценки «Общие понятия оценки, подходы и требования к проведению оценки (ФСО № 1)», утвержденный Приказом Министерства экономического развития Российской Федерации (Минэкономразвития России) № 297 от 20 мая 2015 г. «Об утверждении Федерального стандарта оценки «Общие понятия оценки, подходы и требования к проведению оценки (ФСО № 1)».
2. Федеральный стандарт оценки «Цель оценки и виды стоимости (ФСО № 2)», утвержденный Приказом Министерства экономического развития Российской Федерации (Минэкономразвития России) № 298 от 20 мая 2015 г. «Об утверждении Федерального стандарта оценки «Цель оценки и виды стоимости (ФСО № 2)».
3. Федеральный стандарт оценки «Требования к отчету об оценке (ФСО № 3)», утвержденный Приказом Министерства экономического развития Российской Федерации (Минэкономразвития России) № 299 от 20 мая 2015 г. «Об утверждении Федерального стандарта оценки «Требования к отчету об оценке (ФСО № 3)».
4. Федеральный стандарт оценки «Определение кадастровой стоимости (ФСО № 4)», утвержденный Приказом Министерства экономического развития Российской Федерации (Минэкономразвития России) № 508 от 22 октября 2010 г., с изменениями утвержденными Приказом Министерства экономического развития Российской Федерации (Минэкономразвития России) № 388 от 22 июня 2015 г. «О внесении изменений в Федеральный стандарт оценки «Определение кадастровой стоимости (ФСО № 4)».
5. Федеральный стандарт оценки «Виды экспертизы, порядок ее проведения, требования к экспертному заключению и порядку его утверждения (ФСО № 5)», утвержденный Приказом Министерства экономического развития Российской Федерации (Минэкономразвития России) № 328 от 04 июля 2011 г. «Об утверждении федерального стандарта оценки «Виды экспертизы, порядок ее проведения, требования к экспертному заключению и порядку его утверждения (ФСО № 5)».
6. Федеральный стандарт оценки «Оценка недвижимости (ФСО № 7)», утвержденный Приказом Министерства экономического развития Российской Федерации (Минэкономразвития России) № 611 от 25 сентября 2014 г. «Об утверждении Федерального стандарта оценки «Оценка недвижимости (ФСО № 7)».
7. Федеральный стандарт оценки «Оценка бизнеса (ФСО № 8)», утвержденный Приказом Министерства экономического развития Российской Федерации (Минэкономразвития России) № 326 от 01 июня 2015 г. «Об утверждении Федерального стандарта оценки «Оценка бизнеса (ФСО № 8)».
8. Федеральный стандарт оценки «Оценка для целей залога (ФСО № 9)», утвержденный Приказом Министерства экономического развития Российской Федерации (Минэкономразвития России) № 327 от 01 июня 2015 г. «Об утверждении Федерального стандарта оценки «Оценка для целей залога (ФСО № 9)».
9. Федеральный стандарт оценки «Оценка стоимости машин и оборудования (ФСО № 10)», утвержденный Приказом Министерства экономического развития Российской Федерации (Минэкономразвития России) № 328 от 01 июня 2015 г. «Об утверждении Федерального стандарта оценки «Оценка стоимости машин и оборудования (ФСО № 10)».
10. Федеральный стандарт оценки «Оценка нематериальных активов и интеллектуальной собственности (ФСО № 11)», утвержденный Приказом Министерства экономического развития Российской Федерации (Минэкономразвития России) № 385 от 22 июня 2015 г. «Об утверждении Федерального стандарта оценки «Оценка нематериальных активов и интеллектуальной собственности (ФСО № 11)».
11. Федеральный стандарт оценки «Определение ликвидационной стоимости (ФСО № 12)», утвержденный Приказом Министерства экономического развития Российской Федерации (Минэкономразвития России) № 721 от 17 ноября 2016 г. «Об утверждении Федерального стандарта оценки «Определение ликвидационной стоимости (ФСО № 12)».
12. Федеральный стандарт оценки «Определение инвестиционной стоимости (ФСО № 13)», утвержденный Приказом Министерства экономического развития Российской Федерации

(Минэкономразвития России) № 722 от 17 ноября 2016 г. «Об утверждении Федерального стандарта оценки «Определение инвестиционной стоимости (ФСО № 13)».

#### Применяемые стандарты.

Указанные выше Федеральные стандарты оценки можно разделить на две группы: первая группа – ФСО № 1, ФСО № 2, ФСО № 3, регламентирующие общий порядок проведения оценки не зависимо от вида объекта оценки; ФСО №№ 4-11, регламентирующие отдельные аспекты оценочной деятельности или дополняющие ФСО №№ 1-3 в части специфики оценки определенных видов активов.

Учитывая вид объектов оценки и то обстоятельство, что объекты оценки входят в состав имущества Закрытого паевого инвестиционного фонда недвижимости, при проведении настоящей оценки применялись следующие стандарты:

1. Федеральный стандарт оценки «Общие понятия оценки, подходы и требования к проведению оценки (ФСО № 1)», утвержденный Приказом Министерства экономического развития Российской Федерации (Минэкономразвития России) № 297 от 20 мая 2015 г. «Об утверждении Федерального стандарта оценки «Общие понятия оценки, подходы и требования к проведению оценки (ФСО № 1)».
2. Федеральный стандарт оценки «Цель оценки и виды стоимости (ФСО № 2)», утвержденный Приказом Министерства экономического развития Российской Федерации (Минэкономразвития России) № 298 от 20 мая 2015 г. «Об утверждении Федерального стандарта оценки «Цель оценки и виды стоимости (ФСО № 2)».
3. Федеральный стандарт оценки «Требования к отчету об оценке (ФСО № 3)», утвержденный Приказом Министерства экономического развития Российской Федерации (Минэкономразвития России) № 299 от 20 мая 2015 г. «Об утверждении Федерального стандарта оценки «Требования к отчету об оценке (ФСО № 3)».
4. Федеральный стандарт оценки «Оценка недвижимости (ФСО № 7)», утвержденный Приказом Министерства экономического развития Российской Федерации (Минэкономразвития России) № 611 от 25 сентября 2014 г. «Об утверждении Федерального стандарта оценки «Оценка недвижимости (ФСО № 7)».
5. Международный стандарт финансовой отчетности (IFRS) 13 «Оценка справедливой стоимости».
6. Стандарты и правила оценочной деятельности, утвержденные саморегулируемой организацией оценщиков, действительным членом которой является проводивший оценку оценщик.

### 1.3. Принятые при проведении оценки объектов оценки допущения

Основные допущения, принятые при проведении оценки объектов оценки, представлены в задании на оценку. Дополнительно к указанным в задании на оценку, при проведении настоящей оценки, были приняты следующие допущения:

- условия финансирования предполагаемой сделки с объектами оценки – полная, единовременная оплата;
- условия продажи – розничная продажа объектов оценки.

### 1.4. Сведения о заказчике оценки и об оценщике, подписавшем отчет об оценке

#### Сведения о заказчике оценки

Организационно правовая форма и полное наименование	Общество с ограниченной ответственностью «Управляющая компания «ОРЕОЛ» Д.У. Закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости «Территория Югра»
Место нахождения	119334, г. Москва, ул. Вавилова, д. 5, корп. 3
Почтовый адрес	119334, г. Москва, ул. Вавилова, д. 5, корп. 3
Основной государственный регистрационный номер (ОГРН)	1107746237147
Дата присвоения ОГРН	30 марта 2010 года

#### Сведения об оценщике

Общие сведения об Оценщике	<b>Илюхин Валерий Иванович</b> - действительный член саморегулируемой организации оценщиков НП «САМОРЕГУЛИРУЕМАЯ ОРГАНИЗАЦИЯ АССОЦИАЦИИ РОССИЙСКИХ МАГИСТРОВ ОЦЕНКИ». Свидетельство о членстве в саморегулируемой организации оценщиков № 475-07 от 25.07.2007 г.
----------------------------	---



	(регистрационный № 120 от 11.12.2006 г.). Параметры документа о профессиональном образовании: Межотраслевой институт повышения квалификации и переподготовки руководящих кадров и специалистов Российской экономической академии им. Г.В. Плеханова, диплом о профессиональной переподготовке ПП № 542675 от 21.04.2003г. Стаж работы оценщиком с 2003 года. Заключен трудовой договор с ООО «Центр оценки инвестиций».
Юридическое лицо, с которым Оценщик заключил трудовой договор	Общество с ограниченной ответственностью «Центр оценки инвестиций», ОГРН 1045003366550 от 19.08.2004 г. Адрес: Московская область, г. Королёв, микрорайон Юбилейный, ул. Ленинская, д. 12, пом. 019.
Место нахождения Оценщика	Место нахождения оценщика соответствует адресу нахождения организации, с которой оценщик заключил трудовой договор.
Почтовый адрес оценщика	141090, Московская область, г. Королёв, микрорайон Юбилейный, ул. Лесная, д. 5, кв. 45.
Номер контактного телефона	+7 (495) 229-49-71
Адрес электронной почты	<a href="mailto:info@ramb-price.ru">info@ramb-price.ru</a>
Страхование ответственности юридического лица	Полис страхования ответственности № 0991R/776/90052/6, выдан ОАО «АльфаСтрахование» 13.10.2016 г. Срок действия договора (срок страхования) с 01.01.2017 г. по 31.12.2017 г. Страховая сумма 100 000 000 (сто миллионов) рублей.
Саморегулируемая организация оценщиков	Некоммерческое партнерство «САМОРЕГУЛИРУЕМАЯ ОРГАНИЗАЦИЯ АССОЦИАЦИИ РОССИЙСКИХ МАГИСТРОВ ОЦЕНКИ», включена в единый государственный реестр саморегулируемых организаций оценщиков за № 0002 от 04 июля 2007 г.
Страхование гражданской ответственности	Полис страхования ответственности оценщика № 0991R/776/91134/6, выдан 13.10.2016 г. ОАО «АльфаСтрахование», срок действия с 01.01.2017 г. по 31.12.2017 г., страховая сумма 30 000 000 (Тридцать миллионов) рублей.

#### 1.5. Сведения о независимости юридического лица, с которым оценщик заключил трудовой договор, и оценщика в соответствии со ст. 16 Федерального закона N 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации»

Юридическое лицо, с которым оценщик заключил трудовой договор, подтверждает, что не имеет имущественного интереса в объектах оценки и (или) не является аффилированным лицом заказчика.

Размер денежного вознаграждения юридического лица, с которым оценщик заключил трудовой договор, за проведение оценки объектов оценки не зависит от итоговой величины стоимости объектов оценки, указанной в настоящем отчете об оценке.

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

Оценщик не имеет в отношении объектов оценки вещных или обязательственных прав вне договора и не является участником (членом) или кредитором юридического лица – заказчика, равно как и заказчик не является кредитором или страховщиком оценщика.

Размер оплаты оценщику за проведение оценки объектов оценки не зависит от итоговой величины стоимости объектов оценки, указанной в настоящем отчете об оценке.

#### 1.6. Информация обо всех привлеченных к проведению оценки и подготовке отчета об оценке организациях и специалистах

Для проведения настоящей оценки и подготовке настоящего отчета об оценке сторонние организации и специалисты не привлекались.

**1.7. Основные факты и выводы****Общие сведения**

Основание для проведения оценщиком оценки объектов оценки	Техническое задание № 112 к Договору № 1-О-ТЮ об оценке имущества, составляющего паевой инвестиционный фонд от «17» мая 2017 г.
Дата составления отчета	27 ноября 2017 г.
Порядковый номер отчета	УКО-ТЮ/17-112

**Общая информация, идентифицирующая объекты оценки**

- квартира, назначение: жилое, площадь 120,5 кв. м., этаж: 8, адрес (местонахождение) объекта: Московская область, Одинцовский район, пос. Горки-10, д. 23, кв. 31, кадастровый (условный) номер 50:20:0041615:1911;
- квартира, назначение: жилое, площадь 64,8 кв. м., этаж: 3, адрес (местонахождение) объекта: Московская область, Одинцовский район, пос. Горки-10, д. 23, кв. 67, кадастровый (условный) номер 50:20:0041615:1768;
- квартира, назначение: жилое, площадь 117,1 кв. м., этаж: 7, адрес (местонахождение) объекта: Московская область, Одинцовский район, пос. Горки-10, д. 23, кв. 180, кадастровый (условный) номер 50:20:0041615:2459;
- квартира, назначение: жилое, площадь 133,2 кв. м., этаж: 15-16, адрес (местонахождение) объекта: Московская область, Одинцовский район, пос. Горки-10, д. 23, кв. 227, кадастровый (условный) номер 50:20:0041615:2447;
- квартира, назначение: жилое, площадь 126,4 кв. м., этаж: 4, адрес (местонахождение) объекта: Московская область, Одинцовский район, пос. Горки-10, д. 23, кв. 249, кадастровый (условный) номер 50:20:0041615:2007;
- квартира, назначение: жилое, площадь 95,5 кв. м., этаж: 4, адрес (местонахождение) объекта: Московская область, Одинцовский район, пос. Горки-10, д. 23, кв. 254, кадастровый (условный) номер 50:20:0041615:2541;
- квартира, назначение: жилое, площадь 83,0 кв. м., этаж: 5, адрес (местонахождение) объекта: Московская область, Одинцовский район, пос. Горки-10, д. 23, кв. 260, кадастровый (условный) номер 50:20:0041615:2012;
- квартира, назначение: жилое, площадь 125,8 кв. м., этаж: 9, адрес (местонахождение) объекта: Московская область, Одинцовский район, пос. Горки-10, д. 23, кв. 294, кадастровый (условный) номер 50:20:0041615:2559;
- квартира, назначение: жилое, площадь 95,8 кв. м., этаж: 13, адрес (местонахождение) объекта: Московская область, Одинцовский район, пос. Горки-10, д. 23, кв. 335, кадастровый (условный) номер 50:20:0041615:2386;
- квартира, назначение: жилое, площадь 95,2 кв. м., этаж: 14, адрес (местонахождение) объекта: Московская область, Одинцовский район, пос. Горки-10, д. 23, кв. 344, кадастровый (условный) номер 50:20:0041615:2368.

**Результаты оценки, полученные при применении различных подходов к оценке**

№ квартиры	Кадастровый (условный) номер	Затратный подход, руб.	Сравнительный (рыночный*) подход, руб.	Доходный подход, руб.	Итоговая стоимость, руб.
31	50:20:0041615:1911	не использовался	4 988 700	не использовался	4 988 700
67	50:20:0041615:1768	не использовался	3 136 320	не использовался	3 136 320
180	50:20:0041615:2459	не использовался	4 988 460	не использовался	4 988 460
227	50:20:0041615:2447	не использовался	5 394 600	не использовался	5 394 600
249	50:20:0041615:2007	не использовался	5 232 960	не использовался	5 232 960
254	50:20:0041615:2541	не использовался	4 240 200	не использовался	4 240 200
260	50:20:0041615:2012	не использовался	3 934 200	не использовался	3 934 200
294	50:20:0041615:2559	не использовался	5 208 120	не использовался	5 208 120
335	50:20:0041615:2386	не использовался	4 253 520	не использовался	4 253 520
344	50:20:0041615:2368	не использовался	4 226 880	не использовался	4 226 880
<b>Итого</b>	<b>Итого</b>				<b>45 603 960</b>

\* - Международный стандарт финансовой отчетности (IFRS) 13 «Оценка справедливой стоимости»

Примечание: стоимость объектов оценки указана без учета налогов, которые могут быть исчислены на дату оценки (в соответствии с п. 1.4. Указания Банка России № 3758-У от 25 августа 2015 года).

### Ограничения и пределы применения полученной итоговой стоимости

Результатом оценки является итоговая величина справедливой стоимости объектов оценки. Результаты оценки могут быть использованы для целей, предусмотренных ст. 37 Федерального закона «Об инвестиционных фондах» от 29.11.2001 г. № 156-ФЗ, Правилами доверительного управления Фондом и иными нормативными актами в сфере финансовых рынков. Для указанных целей результаты оценки могут быть использованы в течение шести месяцев с даты оценки.

### 1.8. Перечень документов, используемых при проведении оценки и устанавливающих количественные и качественные характеристики объектов оценки

При определении стоимости объектов оценки Оценщик использовал исходные данные, полученные от Заказчика. Перечень документов, полученных от Заказчика в качестве исходных данных, представлен в табл. 1.

Таблица 1.

Перечень документов, полученных от Заказчика в качестве исходных данных

№ п/п	Наименование документа	Реквизиты документа	Вид документа
1	Свидетельства о государственной регистрации права	Представлены в Приложении 2	Копии. Представлены в Приложении 2
2	Акт приема-передачи от 30.12.15 г. объектов долевого строительства к договору №3/01 участия в долевом строительстве жилого дома по адресу: Московская область, Одинцовский район, с/о Успенский, Горки-10 от 01.08.2006г.	Копии. Находятся в Архиве оценщика.	Копии. Находятся в Архиве оценщика.
3	Акт о взаиморасчетах от 30.12.15 г. к договору №3/01 участия в долевом строительстве жилого дома по адресу: Московская область, Одинцовский район, с/о Успенский, Горки-10 от 01.08.2006г.	Копии. Находятся в Архиве оценщика.	Копии. Находятся в Архиве оценщика.
4	Технический паспорт на многоквартирный дом	Копии. Находятся в Архиве оценщика.	Копии. Находятся в Архиве оценщика.

Источник: 1. Данные Заказчика.

### 1.9. Анализ выполнения принципов использования информации при проведении оценки

При определении стоимости объектов оценки Оценщиком использовалась информация, полученная от Заказчика (табл. 1), из правовых баз данных и рыночная информация.

Перечень используемых интернет-сайтов и других открытых источников информации, представлен по тексту настоящего Отчета.

**Процесс оценки - сбор и аналитическая оценка данных по объекту (объектам) оценки и экономической ситуации на конкретном рынке с целью формирования заключения о стоимости объекта (объектов) оценки.**

Оценщик осуществляет сбор и анализ информации, необходимой для проведения оценки объекта (объектов) оценки, существенной для определения стоимости объекта (объектов) оценки теми подходами и методами, которые на основании суждения Оценщика должны быть применены при проведении оценки, в том числе:

- информацию о количественных и качественных характеристиках объекта (объектов) оценки, включая перечень устанавливающих их документов, а также иную информацию, существенную для определения стоимости объекта (объектов) оценки;
- информацию о рынке объекта (объектов) оценки, ценообразующих факторах, а также внешних факторах, влияющих на его (их) стоимость.

При составлении отчета об оценке оценщик должен придерживаться следующих принципов:

- в отчете должна быть изложена информация, существенная с точки зрения оценщика для определения стоимости объекта (объектов) оценки;
- информация, приведенная в отчете об оценке, существенным образом влияющая на стоимость объекта (объектов) оценки, должна быть подтверждена.

**Общее требование к использованию информации при проведении оценки - Отчет об оценке не должен допускать неоднозначного толкования или вводить в заблуждение.**

Документы, предоставленные Заказчиком оценки, а так же данные из открытых источников<sup>1</sup>, использованные Оценщиком, на достаточном уровне отражают данные по объекту (объектам) оценки. Документы и отраженную в них информацию, Оценщик принимал к сведению только после проверки их соответствия действительной ситуации, установленной в ходе интервьюирования представителей Заказчика оценки. Информация, используемая при проведении оценки, удовлетворяет

<sup>1</sup> Источники информации, используемые в отчете, указываются в соответствующих разделах отчета.

требованиям достаточности и достоверности с учетом принятых допущений к оценке.

## 1.10. Методология определения справедливой стоимости

При определении справедливой стоимости необходимо руководствоваться положениями Международного стандарта финансовой отчетности (IFRS) 13 «Оценка справедливой стоимости».

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

Основные этапы определения справедливой стоимости нефинансового актива.

1. Выяснение конкретного актива или обязательства, являющегося объектом оценки (в соответствии с его единицей учета) – описание объекта оценки.
2. Определение наилучшего и наиболее эффективного использования нефинансового актива.
3. Определение исходных условий оценки нефинансовых активов.
4. Определение исходных данных для методов оценки.
5. Применение методов оценки.

### 1. Выяснение конкретного актива или обязательства, являющегося объектом оценки (в соответствии с его единицей учета).

Выполнение указанного пункта заключается в описании объекта оценки.

### 2. Определение наилучшего и наиболее эффективного использования нефинансового актива.

При оценке справедливой стоимости нефинансового актива учитывается способность участника рынка генерировать экономические выгоды посредством наилучшего и наиболее эффективного использования актива или посредством его продажи другому участнику рынка, который использовал бы данный актив наилучшим и наиболее эффективным образом.

Для наилучшего и наиболее эффективного использования нефинансового актива принимается в расчет такое использование актива, которое является физически выполнимым, юридически допустимым и финансово оправданным, как изложено ниже:

- физически выполнимое использование предусматривает учет физических характеристик актива, которые участники рынка учитывали бы при установлении цены на актив (например, местонахождение или размер имущества);
- юридически допустимое использование предусматривает учет любых юридических ограничений на использование актива, которые участники рынка учитывали бы при установлении цены на актив (например, правила зонирования, применимые к имуществу);
- финансово оправданное использование предусматривает учет того факта, генерирует ли физически выполнимое и юридически допустимое использование актива доход или потоки денежных средств (с учетом затрат на преобразование актива к такому использованию), достаточные для получения дохода на инвестицию, который участники рынка требовали бы от инвестиции в данный актив при данном использовании.

### 3. Определение исходных условий оценки нефинансовых активов.

Наилучшее и наиболее эффективное использование нефинансового актива устанавливает исходное условие оценки, используемое для оценки справедливой стоимости актива, как изложено ниже:

- лучшее и наиболее эффективное использование нефинансового актива может обеспечить участникам рынка получение максимальной стоимости посредством его использования в комбинации с другими активами как группы активов (при установке или иной конфигурации для использования) или в комбинации с другими активами и обязательствами (например, бизнес);
- наилучшее и наиболее эффективное использование нефинансового актива может обеспечить участникам рынка получение максимальной стоимости при его отдельном использовании. Если наилучшее и наиболее эффективное использование актива заключается в его отдельном использовании, справедливая стоимость актива - это цена, которая была бы получена при проведении текущей операции по продаже данного актива участникам рынка, которые использовали бы данный актив отдельно.

При оценке справедливой стоимости нефинансового актива принимается допущение о том, что актив продается согласно с единицей учета, предусмотренной в других МСФО (которой может являться отдельный актив). Так обстоит дело даже в том случае, когда при такой оценке справедливой стоимости принимается допущение о том, что наилучшее и наиболее эффективное использование актива заключается в его использовании в комбинации с другими активами или с другими активами и обязательствами, потому что оценка справедливой стоимости предполагает, что участник рынка уже имеет дополнительные активы и связанные с ними обязательства.

### 4. Определение исходных данных для методов оценки.

Методы оценки, применяемые для оценки справедливой стоимости, должны максимально использовать уместные наблюдаемые исходные данные и минимально использовать ненаблюдаемые исходные данные.

Примеры рынков, на которых исходные данные могут быть наблюдаемыми в отношении некоторых активов и обязательств (например, финансовые инструменты), включают следующее:

- валютные рынки. На валютном рынке цены закрытия рынка являются легкодоступными и обычно представляют справедливую стоимость. Примером такого рынка является Лондонская фондовая биржа.
- дилерские рынки. На дилерском рынке дилеры всегда готовы торговать (покупать или продавать за свой собственный счет), таким образом обеспечивая ликвидность, используя свой собственный капитал, чтобы иметь запас единиц, для которых они создают рынок. Как правило, цена покупателя и цена продавца (представляющие цену, по которой дилер желает купить, и цену, по которой дилер желает продать, соответственно) являются легкодоступными в большей степени, нежели цены закрытия рынка. Внебиржевые рынки (цены на которых публично сообщаются) являются дилерскими рынками. Дилерские рынки также существуют для других видов активов и обязательств, включая некоторые финансовые инструменты, товары и физические активы (например, используемое оборудование).
- посреднические рынки. На посредническом рынке брокеры стараются свести покупателей с продавцами, но не готовы торговать за свой собственный счет. Другими словами, брокеры не используют свой собственный капитал, чтобы иметь запас единиц, для которых они создают рынок. Брокер знает цены, предлагаемые и запрашиваемые соответствующими сторонами, но каждая из сторон, как правило, не знает ценовые требования другой стороны. Информация о ценах завершившихся операций иногда бывает доступной. Брокерские рынки имеют электронные коммуникационные сети, в которых сводятся заказы на покупку и продажу, а также рынки коммерческой и жилой недвижимости.
- рынки "от принципала к принципалу". На рынке "от принципала к принципалу" операции, как первоначальные, так и по перепродаже, осуществляются сторонами самостоятельно, без посредников. Информация о таких операциях может быть общедоступной лишь в небольшом объеме.

Иерархия исходных данных:

- исходные данные 1 Уровня - это котируемые цены (некорректируемые) на активных рынках для идентичных активов или обязательств, к которым предприятие может получить доступ на дату оценки.
- исходные данные 2 Уровня - это исходные данные, которые не являются котируемыми ценами, включенными в 1 Уровень, и которые прямо или косвенно являются наблюдаемыми для актива или обязательства.
- исходные данные 3 Уровня - это ненаблюдаемые исходные данные для актива или обязательства.

Применительно к объектам недвижимости в качестве исходных данных стандартом предписывается использовать следующие данные 2 Уровня - цену за квадратный метр здания (множитель оценки), полученную на основе наблюдаемых рыночных данных, например, множителей, основанных на ценах, используемых в наблюдаемых операциях с сопоставимыми (то есть аналогичными) зданиями с аналогичным местонахождением.

#### 5. Применение методов оценки.

При оценке справедливой стоимости необходимо использовать такие методы оценки, которые являются приемлемыми в сложившихся обстоятельствах и для которых доступны данные, достаточные для оценки справедливой стоимости, при этом максимально используя уместные наблюдаемые исходные данные и минимально используя ненаблюдаемые исходные данные.

Тремя наиболее широко используемыми методами оценки являются рыночный подход, затратный подход и доходный подход.

*Рыночный подход.* При рыночном подходе используются цены и другая уместная информация, генерируемая рыночными операциями с идентичными или сопоставимыми (то есть аналогичными) активами, обязательствами или группой активов и обязательств, такой как бизнес.

*Затратный подход.* При затратном подходе отражается сумма, которая потребовалась бы в настоящий момент для замены производительной способности актива (часто называемой текущей стоимостью замещения).

*Доходный подход.* При использовании доходного подхода будущие суммы (например, потоки денежных средств или доходы и расходы) преобразовываются в единую сумму на текущий момент (то есть дисконтированную). При использовании доходного подхода оценка справедливой стоимости отражает текущие рыночные ожидания в отношении таких будущих сумм. Такие методы оценки включают, например, следующее:

- методы оценки по приведенной стоимости;
- модели оценки опциона, такие как формула Блэка-Шоулса-Мертонна или биномиальная



модель (то есть структурная модель), которые включают методы оценки по приведенной стоимости и отражают как временную, так и внутреннюю стоимость опциона;

- метод дисконтированных денежных потоков, который используется для оценки справедливой стоимости некоторых нематериальных активов.

В некоторых случаях приемлемым будет использование одного метода оценки (например, при оценке актива или обязательства с использованием котируемой цены на активном рынке для идентичных активов или обязательств). В других случаях приемлемым будет использование множественных методов оценки (например, так может обстоять дело при оценке единицы, генерирующей денежные средства). Если для оценки справедливой стоимости используются множественные методы оценки, то результаты (то есть соответствующие показатели справедливой стоимости) должны оцениваться путем рассмотрения целесообразности диапазона значений, обозначенных данными результатами. Оценка справедливой стоимости - это значение в пределах такого диапазона, которое наиболее точно представляет справедливую стоимость в сложившихся обстоятельствах.

**При проведении настоящей оценки указанные этапы определения справедливой стоимости конкретизировались, дополнялись и расширялись на основе положений Федеральных стандартов оценки, действующих на дату проведения оценки и соответствующих виду объекта (объектов) оценки.**



## РАЗДЕЛ II. ОПИСАНИЕ ОБЪЕКТОВ ОЦЕНКИ

### 2.1. Общие положения

В соответствии с положениями Международного стандарта финансовой отчетности (IFRS) 13 «Оценка справедливой стоимости» первым этапом оценки справедливой стоимости является выяснение (описание) конкретного актива или обязательства, являющегося объектом оценки (в соответствии с его единицей учета). В указанном стандарте детализация процесса выяснения (описания) актива отсутствует.

В соответствии с положениями статьи 8 Федерального стандарта оценки «Требования к отчету об оценке (ФСО № 3)» вне зависимости от вида объекта оценки в отчете об оценке должно содержаться описание объекта оценки с указанием перечня документов, используемых оценщиком и устанавливающих количественные и качественные характеристики объекта оценки, а в отношении объекта оценки, принадлежащего юридическому лицу, – также реквизиты юридического лица (в том числе полное и (в случае, если имеется) сокращенное наименование, дата государственной регистрации, основной государственный регистрационный номер) и балансовая стоимость объекта оценки (при наличии).

1. Описание имущественных прав, обременений, связанных с объектом (объектами) оценки.
2. Описание количественных и качественных характеристик объекта (объектов) оценки (за исключением описания имущественных прав, обременений, связанных с объектом (объектами) оценки).
3. Описание текущего использования объекта (объектов) оценки.
4. Описание других факторов и характеристик, относящихся к объекту (объектам) оценки, существенно влияющих на его (их) стоимость.

### 2.2. Описание имущественных прав, обременений, связанных с объектами оценки

#### Общее описание объектов оценки.

В настоящем отчете объектами оценки являются квартиры в количестве 10 единиц, расположенные по адресу: Московская область, Одинцовский район, с/о Успенский, п. Горки-10, д. 23, в т.ч.:

- квартира, назначение: жилое, площадь 120,5 кв. м., этаж: 8, адрес (местонахождение) объекта: Московская область, Одинцовский район, пос. Горки-10, д. 23, кв. 31, кадастровый (условный) номер 50:20:0041615:1911;
- квартира, назначение: жилое, площадь 64,8 кв. м., этаж: 3, адрес (местонахождение) объекта: Московская область, Одинцовский район, пос. Горки-10, д. 23, кв. 67, кадастровый (условный) номер 50:20:0041615:1768;
- квартира, назначение: жилое, площадь 117,1 кв. м., этаж: 7, адрес (местонахождение) объекта: Московская область, Одинцовский район, пос. Горки-10, д. 23, кв. 180, кадастровый (условный) номер 50:20:0041615:2459;
- квартира, назначение: жилое, площадь 133,2 кв. м., этаж: 15-16, адрес (местонахождение) объекта: Московская область, Одинцовский район, пос. Горки-10, д. 23, кв. 227, кадастровый (условный) номер 50:20:0041615:2447;
- квартира, назначение: жилое, площадь 126,4 кв. м., этаж: 4, адрес (местонахождение) объекта: Московская область, Одинцовский район, пос. Горки-10, д. 23, кв. 249, кадастровый (условный) номер 50:20:0041615:2007;
- квартира, назначение: жилое, площадь 95,5 кв. м., этаж: 4, адрес (местонахождение) объекта: Московская область, Одинцовский район, пос. Горки-10, д. 23, кв. 254, кадастровый (условный) номер 50:20:0041615:2541;
- квартира, назначение: жилое, площадь 83,0 кв. м., этаж: 5, адрес (местонахождение) объекта: Московская область, Одинцовский район, пос. Горки-10, д. 23, кв. 260, кадастровый (условный) номер 50:20:0041615:2012;
- квартира, назначение: жилое, площадь 125,8 кв. м., этаж: 9, адрес (местонахождение) объекта: Московская область, Одинцовский район, пос. Горки-10, д. 23, кв. 294, кадастровый (условный) номер 50:20:0041615:2559;
- квартира, назначение: жилое, площадь 95,8 кв. м., этаж: 13, адрес (местонахождение) объекта: Московская область, Одинцовский район, пос. Горки-10, д. 23, кв. 335, кадастровый (условный) номер 50:20:0041615:2386;
- квартира, назначение: жилое, площадь 95,2 кв. м., этаж: 14, адрес (местонахождение) объекта: Московская область, Одинцовский район, пос. Горки-10, д. 23, кв. 344, кадастровый (условный) номер 50:20:0041615:2368.

Отдельных частей объекты оценки не имеют.

#### **Имущественные права, связанные с объектами оценки.**

На дату проведения оценки, оцениваемые объекты недвижимости принадлежат на праве общей долевой собственности владельцам инвестиционных паев Закрытого паевого инвестиционного фонда недвижимости «Территория Югра».

В соответствии с положениями статьи 11 Федерального закона «Об инвестиционных фондах» имущество, составляющее паевой инвестиционный фонд, является общим имуществом владельцев инвестиционных паев и принадлежит им на праве общей долевой собственности. Раздел имущества, составляющего паевой инвестиционный фонд, и выдел из него доли в натуре не допускаются, за исключением случаев, предусмотренных Федеральным законом «Об инвестиционных фондах».

Указанные обстоятельства ограничивают возможность указания реквизитов собственников объектов оценки.

Данные о балансовой стоимости объектов оценки представлены в табл. 2.

**Таблица 2.**

**Данные о балансовой стоимости объектов оценки**

Кадастровый (или условный) номер объекта	Балансовая стоимость, руб.
50:20:0041615:1911	6 049 100
50:20:0041615:1768	3 313 280
50:20:0041615:2459	5 745 440
50:20:0041615:2447	5 944 400
50:20:0041615:2007	6 198 520
50:20:0041615:2541	4 718 910
50:20:0041615:2012	4 423 850
50:20:0041615:2559	6 174 420
50:20:0041615:2386	4 738 230
50:20:0041615:2368	4 709 250

Источник: 1. Данные Заказчика.

#### **Существующие ограничения (обременения) права, связанные с объектами оценки.**

Объекты оценки имеют обременения в виде доверительного управления. В соответствии со статьёй 1012 Гражданского кодекса по договору доверительного управления имуществом одна сторона (учредитель управления) передает другой стороне (доверительному управляющему) на определенный срок имущество в доверительное управление, а другая сторона обязуется осуществлять управление этим имуществом в интересах учредителя управления или указанного им лица (выгодоприобретателя). Передача имущества в доверительное управление не влечет перехода права собственности на него к доверительному управляющему. Осуществляя доверительное управление имуществом, доверительный управляющий вправе совершать в отношении этого имущества в соответствии с договором доверительного управления любые юридические и фактические действия в интересах выгодоприобретателя.

В соответствии с Федеральным законом «Об инвестиционных фондах» управляющая компания осуществляет доверительное управление паевым инвестиционным фондом путем совершения любых юридических и фактических действий в отношении составляющего его имущества, а также осуществляет все права, удостоверенные ценными бумагами, составляющими паевой инвестиционный фонд, включая право голоса по голосующим ценным бумагам. Управляющая компания вправе предъявлять иски и выступать ответчиком по искам в суде в связи с осуществлением деятельности по доверительному управлению паевым инвестиционным фондом.

Управляющая компания совершает сделки с имуществом, составляющим паевой инвестиционный фонд, от своего имени, указывая при этом, что она действует в качестве доверительного управляющего. Это условие считается соблюденным, если при совершении действий, не требующих письменного оформления, другая сторона информирована об их совершении доверительным управляющим в этом качестве, а в письменных документах после наименования доверительного управляющего сделана пометка "Д.У." и указано название паевого инвестиционного фонда.

#### **Имущественные права, учитываемые при проведении оценки.**

При оценке объектов оценки учитывается право собственности на объекты оценки, скидки на фактическое право общей долевой собственности и доверительное управление не вводятся. Объекты считаются свободными от ограничений (обременений) указанных прав, а именно свободным от обременений в виде залога, ипотеки и долгосрочных договоров аренды.

### 2.3. Описание количественных и качественных характеристик объектов оценки

В качестве основных документов, устанавливающих количественные и качественные характеристики объектов оценки, следует рассматривать документы, указанные в табл. 1.

Объект недвижимости имеет специфическую систему качественных и количественных характеристик.

Качество - это совокупность свойств недвижимого имущества, определяющих его пригодность удовлетворять предъявляемым, в соответствии с функциональным назначением, требованиям.

Свойство - объективная особенность объекта, проявляющаяся при его эксплуатации, управлении или пользовании.

Показатели качества характеризуют одно или несколько свойств недвижимости, при этом показатели могут иметь количественное выражение или описываться вербально.

При проведении настоящей оценки состав количественных и качественных характеристик объектов оценки определялся на основе представленного в Федеральном стандарте оценки «Оценка недвижимости (ФСО № 7)» перечня элементов сравнения, который необходимо использовать при реализации сравнительного подхода:

- передаваемые имущественные права, ограничения (обременения) этих прав;
- условия финансирования состоявшейся или предполагаемой сделки (вид оплаты, условия кредитования, иные условия);
- условия продажи (нетипичные для рынка условия, сделка между аффилированными лицами, иные условия);
- условия рынка (изменения цен за период между датами сделки и оценки, скидки к ценам предложений, иные условия);
- вид использования и (или) зонирование;
- местоположение объекта;
- физические характеристики объекта, в том числе свойства земельного участка, состояние объектов капитального строительства, соотношение площади земельного участка и площади его застройки, иные характеристики;
- экономические характеристики (уровень операционных расходов, условия аренды, состав арендаторов, иные характеристики);
- наличие движимого имущества, не связанного с недвижимостью;
- другие характеристики (элементы), влияющие на стоимость.

Указанные элементы сравнения так же можно использовать (в соответствии с положениями ФСО № 7) для определения других расчетных показателей, например арендных ставок, износа и устареваний, ставок капитализации и дисконтирования. Указанные в перечне характеристики детализировались и дополнялись на основе дополнительного анализа справочной и специальной литературы.

Характеристики объектов оценки по таким элементам сравнения как передаваемые имущественные права, ограничения (обременения) этих прав описаны в разделе 2.1. и в дальнейшем не детализировались.

Анализ указанных в Федеральном стандарте оценки «Оценка недвижимости (ФСО № 7)» элементов сравнения показывает, что часть из них не связана непосредственно с объектами оценки и зависит от внешних условий и факторов. К таким элементам сравнения можно отнести:

- условия финансирования состоявшейся или предполагаемой сделки (вид оплаты, условия кредитования, иные условия);
- условия продажи (нетипичные для рынка условия, сделка между аффилированными лицами, иные условия);
- условия рынка (изменения цен за период между датами сделки и оценки, скидки к ценам предложений, иные условия).

Данные элементы сравнения не детализировались и в перечень количественных и качественных характеристик объектов оценки не включались. Принимаемые при проведении дальнейших расчетов значения указанных характеристик представлены в разделе 1.3.

Так же не детализировались и не включались в перечень количественных и качественных характеристик объектов оценки следующие характеристики:

- свойства земельного участка;
- соотношение площади земельного участка и площади его застройки.

В соответствии с положениями Федерального стандарта оценки «Оценка недвижимости (ФСО № 7)» объектами оценки могут выступать объекты недвижимости - застроенные земельные участки,

незастроенные земельные участки, объекты капитального строительства, а также части земельных участков и объектов капитального строительства, жилые и нежилые помещения, вместе или по отдельности, с учетом связанных с ними имущественных прав, если это не противоречит действующему законодательству.

Таким образом, при проведении настоящей оценки детализация количественных и качественных характеристик проводилась по следующим элементам сравнения:

- вид использования и (или) зонирование;
- местоположение объекта;
- физические характеристики объекта, в части физических свойств и состояния объекта и иных физических характеристик;
- экономические характеристики (уровень операционных расходов, условия аренды, состав арендаторов, иные характеристики);
- наличие движимого имущества, не связанного с недвижимостью;
- другие характеристики (элементы), влияющие на стоимость.

#### 1. Вид использования и (или) зонирование.

Данные о виде использования объектов оценки, представлены в табл. 3.

Таблица 3.

Данные о виде использования объектов оценки

Кадастровый (или условный) номер объекта	Разрешенный вид использования
Все оцениваемые объекты, указанные в разделе 1.7 настоящего отчета	квартира

Источник: 1. Анализ Оценка документов, представленных в табл. 1.

#### 2. Местоположение объектов.

При проведении настоящей оценки классификация характеристик местоположения принята на основе анализа данных представленных в издании «Справочник оценщика недвижимости-2016 под редакцией Лейфера Л.А. Том IV Жилая недвижимость. Издание четвертое», Нижний Новгород, 2016 год. Местоположение объектов недвижимости описывается следующими характеристиками:

- адрес объекта недвижимости, права на который оцениваются (субъект, город, район, улица, дом);
- статус населенного пункта - типовая зона в пределах региона (областные центры, столицы республик, города Федерального значения – ТЗ №1; населенные пункты в ближайшей окрестности областного центра – ТЗ №2; райцентры и поселки городского типа с развитой промышленностью – ТЗ №3; райцентры и поселки городского типа сельскохозяйственных районов – ТЗ №4; прочие населенные пункты до 20 тыс. чел. (поселки, сельские поселения, деревни и т.п.) – ТЗ №5), в ряде случаев может использоваться показатель удаления от ключевой типовой зоны в пределах региона;
- типовая зона в пределах города (культурный и исторический центр и другие наиболее престижные зоны, находящиеся в других районах города – ТЗ №1; центры административных районов города, а также территории бизнес центров и крупных торговых центров – ТЗ №2; спальные микрорайоны высотной застройки (кварталы застройки после 90-х годов современными высокоэтажными зданиями), в том числе современные жилые кварталы – ТЗ №3; спальные микрорайоны среднеэтажной застройки, в том числе микрорайоны застройки до 90-х годов – ТЗ №4; окраины городов, промзоны и другие менее престижные районы города – ТЗ №5), в ряде случаев может использоваться показатель удаления от ключевой типовой зоны в пределах города;
- численность населения населенного пункта, тыс. чел.;
- средняя заработная плата в населенном пункте, тыс. руб.

Данные об адресе объектов недвижимости, представлены в табл. 4.

Таблица 4.

Данные об адресах объектов недвижимости

Строительный (проектный) номер объекта недвижимости	Адрес объектов недвижимости
Все оцениваемые объекты, указанные в разделе 1.7 настоящего отчета	Московская обл., Одинцовский район, с/о Успенский, п. Горки-10, д. 23

Источник: 1. Анализ Оценка документов, представленных в табл. 1.

Местоположение жилого дома, в котором расположены объекты недвижимости, представлено на фрагменте карты (рис. 1).

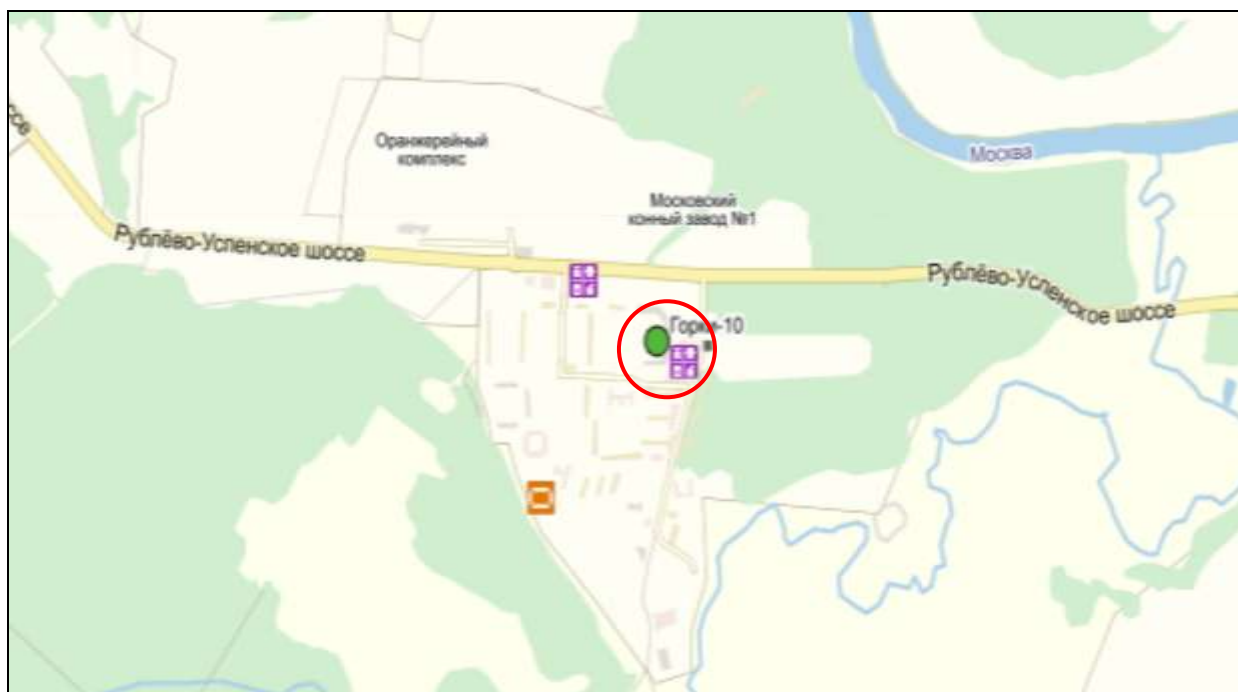


Рис. 1. Местоположение здания (жилого дома), в котором расположен оцениваемый объект недвижимости

Прочие характеристики местоположения представлены в табл. 5.

Таблица 5.

**Характеристики местоположения объектов недвижимости**

Условный (проектный) номер объектов недвижимости, права на которые оцениваются	Типовая зона в пределах региона	Типовая зона в пределах города	Численность населенного пункта, тыс. чел.	Средняя заработная плата в населённом пункте, руб. в мес.
Все оцениваемые объекты, указанные в задании на оценку	3	3	6,45	н/д

Источник: 1. Анализ Оценщиком документов, представленных в табл. 1.

2. «Справочник оценщика недвижимости-2016 под редакцией Лейфера Л.А. Том IV Жилая недвижимость. Издание четвертое», Нижний Новгород, 2016 год.

3. <https://maps.yandex.ru/>

**3. Физические характеристики объектов, в части физических свойств и состояния объектов и иных физических характеристик.**

При проведении настоящей оценки физические характеристики объектов недвижимости описывались следующими параметрами:

- характеристики класса качества дома (табл. 6);
- физическое состояние дома, в котором находится объект недвижимости (хорошее, удовлетворительное, неудовлетворительное);
- материал стен дома, в котором находится объект недвижимости (кирпич, блоки/монолит, панель);
- этаж расположения объекта недвижимости (первый, промежуточный, последний);
- количество комнат объекта недвижимости;
- общая площадь без балконов и лоджий объекта недвижимости, кв. м;
- общая площадь с балконами и лоджиями объекта недвижимости, кв. м;
- физическое состояние объекта недвижимости (потребность в ремонте – свежий ремонт, требует косметического ремонта, требует капитального ремонта, требует отделки);
- тип отделки объекта недвижимости (без ремонта, косметический, экономический, комфортный, элитный).

Таблица 6.

**Описание классов объектов жилой недвижимости**

Наименование класса	Базовые объекты группы
---------------------	------------------------

1. Старый фонд, в том числе:



Наименование класса	Базовые объекты группы
<b>Старый фонд</b>	Дома дореволюционной постройки различных архитектурных стилей, некоторые из которых нуждаются в капитальном ремонте, в частности, замене деревянных перекрытий. Вместе с тем многие квартиры в этих домах отличаются большими размерами, удачной планировкой комнат. Большинство квартир в домах перестроены в разное время.
<b>Дома, построенные за период с 1917 г. до конца 30-х гг.</b>	Дома отличаются лаконизмом архитектурно-планировочных решений, располагались при строительстве в непосредственной близости к промышленным предприятиям. Квартиры в подобных домах отличаются неудобной планировкой и небольшой площадью. Близость к промышленным районам является неблагоприятным экологическим фактором для жителей этих домов.
<b>2. Массовое жильё советской постройки, в том числе:</b>	
<b>Сталинки (полногабаритные квартиры)</b>	Дома, построенные в период с начала 30-х по конец 50-х годов, для рабочих людей (Элитные Сталинки см. в классификации 4 группы) в большинстве своём малоэтажные (3-5 этажей), построены из камня или кирпича, большие лестничные площадки. Квартиры отличаются для советского времени большой общей площадью (от 110 кв.м. трёхкомнатные и до 40 кв.м. однокомнатные), высокими потолками до 3,5 м, удачной планировкой: комнаты в этих квартирах изолированы, кухни просторные до 15 кв.м, санузлы отдельные.
<b>Хрущёвки</b>	Дома, построенные в 1960-ые годы по массовому проекту 4- или 5-этажные дома. Основной строительный материал - железобетонные блоки, реже кирпич; лестничные клетки маленькие, лифт и мусоропровод отсутствуют. Квартиры компактной площади (от 30 до 60 кв. м.), как правило, со смежными комнатами, кухней небольшой площади 5-6 кв.м, невысокими потолками в среднем 2,5 м, совмещёнными санузлами и балконами в некоторых квартирах. Горячее водоснабжение в хрущёвках осуществляется от газовых колонок.
<b>Брежневки</b>	Дома, пришедшие на смену хрущёвкам, в 1970-е гг. строились из сборных железобетонных конструкций или кирпича. Этажность переменная - от 5, чаще 8-9 и до 16 этажей. В домах высокой этажности имеются лифты и мусоропроводы. Квартиры более комфортные, чем хрущёвки, за счёт планировки комнат, отдельных в большинстве своём санузлов, просторных коридоров, высоты потолков до 2,7 м. Газовые колонки в брежневках чаще всего отсутствуют
<b>Гостинки (малосемейки)</b>	Дома гостиничного типа - это многоэтажные здания (как правило, до 16 этажей) с очень большим количеством маленьких квартир. Такие дома стали строить в СССР в 1960-70-е гг. Для строительства таких домов использовались либо неполный каркас, либо поперечные или продольные несущие стены. В подъездах домов такого типа используется коридорная система, на одном этаже может помещаться до сорока квартир. Дома гостиничного типа разделяются на два вида: с однокомнатными квартирами, в которых есть отдельная кухня и совмещённый санузел, и с комнатами без кухни и гораздо меньшей ванной. Встречаются также двухкомнатные гостинки. В среднем площадь квартир колеблется от 11 до 24 кв. м. в зависимости от типа дома. Санузлы в большинстве квартир гостиничного типа настолько маленькие, что в них нельзя установить обычную ванну.
<b>Стандартная (современная, типовая) планировка</b>	Дома следующего (после хрущёвского-брежневского времени) поколения. 9-этажные дома с наличием мусоропровода и лифтами. Основная масса этих домов построена из железобетонных панелей. Параметры квартир в этих домах отвечают стандарту массового жилья: площадь кухни не менее 8 кв. м, санузлы, как правило, отдельные, в ванной комнате предусмотрено место для стиральной машины, прихожие и коридоры оборудованы встроенными шкафами и антресолями. Высота потолков от 2,6 м до 2,75 м, общая площадь квартир от 33 кв. м. (1-комнатных) до 81 кв. м (4-комнатных), комнаты в 2-комнатных изолированные, в 3-х и 4-комнатных - смежно-изолированные, имеются балконы и лоджии.
<b>Улучшенная планировка</b>	Типы домов массовых серий, строившихся в городах СССР и в некоторых странах Варшавского договора, и являющихся основой архитектурного облика многих спальных районов этих городов. Дома улучшенной планировки начали строиться в нашей стране в середине 70-х годов. По технологии строительства серийные дома разделяются на панельные, блочные и кирпичные. Высота дома - 9 этажей и выше. Данный вид планировки отличает наличие большого коридора, отдельного санузла, кухни более 8 кв. м и лоджии. Все комнаты - изолированные. Высота потолка 2,5 м.
<b>3. Массовое современное жильё (постройки после 90 года), в том числе:</b>	
<b>Современное жильё эконом класса</b>	Типовой проект домов создается без каких-либо архитектурных изысков; обычно дом имеет порядка 9-18 этажей, на его лестничной площадке могут располагаться до 8 квартир. Общая площадь 1-комнатной квартиры составляет от 28 кв. м, 2-комнатной - от 44 кв. м, 3-комнатной - от 56 кв. м, 4-комнатной - от 70 кв. м, 5-комнатной - от 84 кв.м. Высота потолков варьируется от 2,5 до 2,7 метра. Квартиры эконом-класса не предусматривают наличия дополнительных помещений, например второй ванной комнаты. Иногда дома эконом класса снабжены парковками для жильцов, но, парковочных мест, как правило, недостаточно. Прилегающая территория таких домов не



Наименование класса	Базовые объекты группы
<p><b>Современное жилье комфорт-класса</b></p>	<p>ограждается, в них нет видеонаблюдения, и в большинстве случаев они оборудованы отечественным лифтом.</p> <p>Дома современных типовых серий, иногда встречаются индивидуальные проекты. Ко всем составляющим предъявляются более высокие требования: отделка будет более дорогой и современной, могут применяться иностранные материалы. Дом может быть огражден по периметру, часто устанавливают домофоны, могут работать консьержи и охранники. Потолки в квартирах - 2,7-2,8 м. Площадь - больше, чем в эконом-классе: однокомнатные квартиры начинаются от 35 кв. м, двухкомнатные - от 53 кв. м, трехкомнатные - от 65 кв. м. Площадь кухни - от 8 кв. м. По расположению особых требований нет.</p>
<p><b>4. Жилье повышенной комфортности (современное (постройки после 90-х годов) и реконструированное в соответствии с современными требованиями), в том числе:</b></p>	
<p><b>Современное жилье бизнес класса</b></p>	<p>Монолитно-кирпичные дома, расположенные в престижных районах, близких к центру с хорошо развитой социальной, коммерческой и административной инфраструктурой. Дома такого уровня построены по индивидуальным проектам с проработанным экстерьером, имеют огороженную и охраняемую территорию, консьержа и паркинг из расчета не менее одного машино-места на квартиру. В набор входят зеленая придомовая территория, оборудованные детские площадки и зоны отдыха. Еще одна особенность жилья бизнес-класса - возможность свободной планировки квартиры, зонирование площади на гостевое пространство и места отдыха. Часто в таких объектах есть пентхаусы и двухуровневые квартиры, балконы и лоджии больших размеров для зимних садов. В домах бизнес-класса отсутствуют однокомнатные квартиры. Если же они есть, то их площадь начинается от 45 кв. м, двухкомнатных - от 65 кв. м, трехкомнатных - от 85 кв. м, четырехкомнатных - от 120 кв. м, пятикомнатных - от 150 кв. м. Общая площадь кухни - не менее 12 кв. м, высота потолков от 2,75 м, два санузла. Квартиры бизнес-класса могут сдаваться как без отделки, так и с ремонтом «под ключ».</p>
<p><b>Современное элитное жилье</b></p>	<p>Монолитно-кирпичные элитные дома построены исключительно по уникальным архитектурным проектам известных архитектурных бюро. Во внешней и внутренней отделке дома используются самые дорогие современные материалы и инженерные системы «умный дом», которые позволяют максимально автоматизировать процессы жизнеобеспечения, создать комфорт, безопасность и ресурсосбережение для всех жильцов. Есть просторный холл, консьерж. Доступ посторонних лиц возможен только по клубным картам и приглашениям владельцев квартир. Квартиры в элитных новостройках имеют свободную планировку. Площадь студии - от 60 кв. м., двухкомнатных - от 80 кв. м, трехкомнатных - от 120 кв. м, четырехкомнатных - от 250 кв. м. Высота потолков - от 3 м, два санузла, кухни-столовые от 20 кв. м, террасы. На лестничной площадке расположено не более 4 квартир. Квартиры в новостройках премиум-класса сдаются с эксклюзивной отделкой и авторским дизайном или под чистовую отделку с шумоизоляцией и заведением всех инженерных сетей в квартиру. Элитные новостройки имеют огороженную охраняемую территорию с ландшафтным дизайном, малыми архитектурными формами - это беседки, фонари, скульптуры, небольшие фонтаны и пр. Подземная парковка из расчета более одного машино-места на квартиру и опция - квартира-лифт-паркинг. Дома возводятся в исторической или деловой части города, где сосредоточено большое количество культурных центров, памятников архитектуры, объекты коммерческого и административного назначения. Неотъемлемые черты таких домов - отличная транспортная доступность и хорошие видовые характеристики.</p>
<p><b>Элитные сталинки (Полногабаритные квартиры)</b></p>	<p>Парадная архитектура сталинского периода имела идеологический характер и была призвана подчеркнуть незыблемость и силу советского строя. Для этого стиля характерны ориентированность на вечность, помпезность и некоторая театральность. В едином стиле застраивались целые ансамбли вдоль главных улиц и проспектов. Эти дома отличает монументальность и прочность. Для строительства таких домов применялись качественные материалы, площадь квартир была достаточно большой, высота потолков превышала 3 м. Квартиры в таких «сталинках» распределялись между номенклатурными работниками, ценными инженерными и научными кадрами, элитой работников культуры. Они были удобными и просторными с комнатами для прислуги при кухне, мусоропроводами и лифтами, балконами и ванными комнатами. Парадные были отделаны со вкусом, перила были украшены ковкой, а пол лестничных площадок - керамической плиткой. Элитное жилье середины прошлого века по-прежнему сохранило некоторые элитные черты.</p>
<p><b>Большие квартиры в старых купеческих домах, реконструированные в современном стиле</b></p>	<p>Обычно располагаются в старой части города. Такие квартиры имеют высокие потолки до 3,5 м, большие удобные кухни до 15 кв.м, 5 и более комнат.</p>

Источник: 1. «Справочник оценки недвижимости-2016 под редакцией Лейфера Л.А. Том IV Жилая недвижимость. Издание четвертое», Нижний Новгород, 2016 год.

Физические характеристики оцениваемых объектов недвижимости, представлены в табл. 7.

Таблица 7.

## Физические характеристики оцениваемых объектов недвижимости

Кадастровый (или условный) номер объекта	Класс качества дома	Физическое состояние дома, в котором находится объект недвижимости	Материал стен дома, в котором находится объект недвижимости	Этаж расположения объекта недвижимости	Количество комнат объекта недвижимости	Общая площадь без балконов и лоджий объекта недвижимости, кв. м	Общая площадь с балконами и лоджиями объекта недвижимости, кв. м	Физическое состояние объекта недвижимости (потребность в ремонте)	Тип отделки объекта недвижимости
50:20:0041615:1911	массовое современное жилье эконом-класса	хорошее	блоки/монолит	8/16 (промежуточный)	3	120,5	125,5	требуется ремонт	без отделки
50:20:0041615:1768	массовое современное жилье эконом-класса	хорошее	блоки/монолит	3/16 (промежуточный)	1	64,8	66,8	требуется ремонт	без отделки
50:20:0041615:2459	массовое современное жилье эконом-класса	хорошее	блоки/монолит	7/16 (промежуточный)	3	117,1	119,2	требуется ремонт	без отделки
50:20:0041615:2447	массовое современное жилье эконом-класса	хорошее	блоки/монолит	15-16/16 (последний)	2	133,2	135,1	требуется ремонт	без отделки
50:20:0041615:2007	массовое современное жилье эконом-класса	хорошее	блоки/монолит	4/16 (промежуточный)	3	126,4	128,6	требуется ремонт	без отделки
50:20:0041615:2541	массовое современное жилье эконом-класса	хорошее	блоки/монолит	4/16 (промежуточный)	2	95,5	97,7	требуется ремонт	без отделки
50:20:0041615:2012	массовое современное жилье эконом-класса	хорошее	блоки/монолит	5/16 (промежуточный)	2	83,0	85,9	требуется ремонт	без отделки
50:20:0041615:2559	массовое современное жилье эконом-класса	хорошее	блоки/монолит	9/16 (промежуточный)	3	125,8	128,1	требуется ремонт	без отделки
50:20:0041615:2386	массовое современное жилье эконом-класса	хорошее	блоки/монолит	13/16 (промежуточный)	2	95,8	98,1	требуется ремонт	без отделки
50:20:0041615:2368	массовое современное жилье эконом-класса	хорошее	блоки/монолит	14/16 (промежуточный)	2	95,2	97,5	требуется ремонт	без отделки

Источник: 1. Анализ оценщиком документов, представленных в табл. 1.

Внешний вид жилого дома, в котором расположены объекты недвижимости, и вид оцениваемых жилых помещений, представлен на фото 1-6.



Фото 1. Внешний вид жилого дома



Фото 2. Внешний вид жилого дома

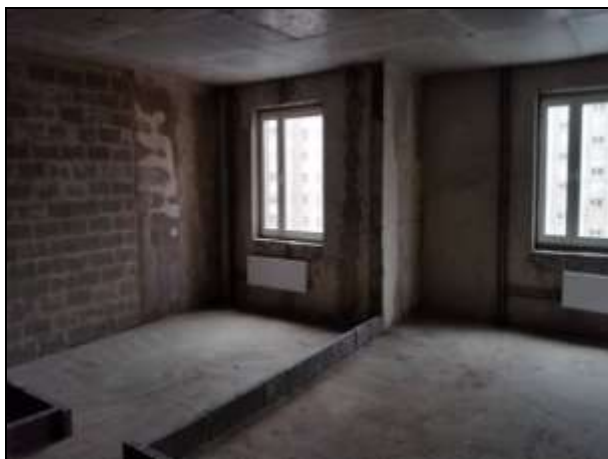


Фото. 3. Внутренний вид жилых помещений (квартир)



Фото. 4. Внутренний вид жилых помещений (квартир)



Фото. 5. Внутренний вид жилых помещений (квартир)



Фото. 6. Внутренний вид жилых помещений (квартир)

Осмотр объекта оценки проведен по состоянию на 27.11.2017 г.

4. Экономические характеристики (уровень операционных расходов, условия аренды, состав арендаторов, иные характеристики).

Данные об экономических характеристиках объектов недвижимости, представлены в табл. 8.

Таблица 8.

**Данные об экономических характеристиках объектов недвижимости**

Кадастровый (или условный) номер объекта	Уровень операционных расходов	Условия аренды	Состав арендаторов	Иные характеристики
Все оцениваемые объекты, указанные в разделе 1.7 настоящего отчета	н/д	н/д	н/д	н/д

Источник: 1. Анализ Оценка документов, представленных в табл. 1.

5. Наличие движимого имущества, не связанного с недвижимостью.

Данные о наличии движимого имущества, не связанного с недвижимостью представлены в табл. 9.

Таблица 9.

**Данные о наличии движимого имущества, не связанного с недвижимостью**

Кадастровый (или условный) номер объекта	Данные о наличии движимого имущества, не связанного с недвижимостью
Все оцениваемые объекты, указанные в разделе 1.7 настоящего отчета	отсутствует

Источник: 1. Анализ Оценка документов, представленных в табл. 1.

6. Другие характеристики (элементы), влияющие на стоимость.

При проведении настоящей оценки к другим характеристикам (элементам) были отнесены сведения о наличии огороженной придомовой территории с ограниченным доступом, а так же видовых характеристиках объектов недвижимости (табл. 10).

Таблица 10.

**Данные о других характеристиках объектов недвижимости**

Кадастровый (или условный) номер объекта	Близость объекта недвижимости к остановке общественного транспорта	Наличие огороженной придомовой территории	Наличие парковки у дома, в котором находится, объекта недвижимости	Видовые характеристики
Все оцениваемые объекты, указанные в задании на оценку	остановка удалена	нет	стихийная парковка	отсутствуют

Источник: 1. Анализ Оценщиком документов, представленных в табл. 1.

**2.4. Описание текущего использования объектов оценки**

По состоянию на дату проведения оценки объекты оценки используются как инвестиционные объекты – вложение денежных средств паевого инвестиционного фонда с целью получения в перспективе дохода от сдачи в аренду или перепродажи.

**2.5. Описание других факторов и характеристик, относящихся объектам оценки**

При анализе данных, представленных Заказчиком, другие факторы и характеристики, относящиеся к объектам оценки, существенно влияющие на их стоимость, не выявлены.

## РАЗДЕЛ III. АНАЛИЗ РЫНКА ОБЪЕКТОВ ОЦЕНКИ

### 3.1. Общие положения

В соответствии с требованиями Федерального стандарта оценки «Требования к отчету об оценке (ФСО № 3)» вне зависимости от вида оценки в отчете об оценке должен содержаться анализ рынка объекта оценки, ценообразующих факторов, а также внешних факторов, влияющих на его стоимость. В соответствии с требованиями Федерального стандарта оценки «Оценка недвижимости (ФСО № 7)» для определения стоимости недвижимости оценщик исследует рынок в тех его сегментах, к которым относятся фактическое использование оцениваемого объекта и другие виды использования, необходимые для определения его стоимости. Анализ рынка недвижимости выполняется в следующей последовательности:

- анализ влияния общей политической и социально-экономической обстановки в стране и регионе расположения объекта оценки на рынок оцениваемого объекта, в том числе тенденций, наметившихся на рынке, в период, предшествующий дате оценки;
- определение сегмента рынка, к которому принадлежит оцениваемый объект. Если рынок недвижимости неразвит и данных, позволяющих составить представление о ценах сделок и (или) предложений с сопоставимыми объектами недвижимости, недостаточно, допускается расширить территорию исследования за счет территорий, схожих по экономическим характеристикам с местоположением оцениваемого объекта;
- анализ фактических данных о ценах сделок и (или) предложений с объектами недвижимости из сегментов рынка, к которым может быть отнесен оцениваемый объект при фактическом, а также при альтернативных вариантах его использования, с указанием интервала значений цен;
- анализ основных факторов, влияющих на спрос, предложение и цены сопоставимых объектов недвижимости, например ставки доходности, периоды окупаемости инвестиций на рынке недвижимости, с приведением интервалов значений этих факторов;
- основные выводы относительно рынка недвижимости в сегментах, необходимых для оценки объекта, например динамика рынка, спрос, предложение, объем продаж, емкость рынка, мотивации покупателей и продавцов, ликвидность, колебания цен на рынке оцениваемого объекта и другие выводы.

Объем исследований определяется оценщиком исходя из принципа достаточности.

Применительно к процессу определения справедливой стоимости при анализе рынка дополнительно решается задача определения исходных данных для методов оценки.

### 3.2. Анализ рынка недвижимости

#### 3.2.1. Анализ влияния политической и социально-экономической обстановки на рынок

В данном подразделе проводится анализ влияния общей политической и социально-экономической обстановки в стране и регионе расположения объектов оценки на рынок оцениваемых объектов, в том числе тенденций, наметившихся на рынке, в период, предшествующий дате оценки.

Оцениваемые объекты непосредственно связаны с рынком недвижимости. В общем случае рынок недвижимости представляет собой механизм, регулирующий отношение спроса и предложения на основе проведения операций по купле-продаже и аренде объектов недвижимости.

Рынок недвижимости в целом находится под непосредственным влиянием факторов, определяющих социально-экономическое развитие как страны в целом, так и отдельных регионов, и факторов, определяющих политическую стабильность. Фактически рынок недвижимости повторяет тенденции развития экономики страны (региона) с определенным временным лагом. В общем случае можно выделить три основных состояния экономики страны (региона), а именно:

- экономический рост;
- стагнация;
- экономический кризис.

Экономический рост - это увеличение объёма производства продукции в национальной экономике за определённый период времени (как правило, за год). Выделяют два вида экономического роста: экстенсивный рост и интенсивный рост.

Экстенсивный рост реализуется за счёт количественного увеличения ресурса, при этом средняя производительность труда существенно не изменяется.



*Интенсивный рост* реализуется за счет совершенствования и повышения качества систем управления, технологий, использования инноваций, модернизации производств и повышения качества человеческого капитала.

*Стагнация* - состояние экономики, характеризующееся застоем производства и торговли на протяжении длительного периода. Стагнация сопровождается увеличением численности безработных, снижением заработной платы и уровня жизни населения. Выражается в нулевых или незначительных темпах роста, неизменной структуре экономики, её невосприимчивости к нововведениям, научно-техническому прогрессу.

*Экономический кризис* характеризуется падением производства, происходящим в значительных масштабах. Вызывается внеэкономическими причинами и связан с нарушением нормального хода (экономического) воспроизводства под влиянием стихийных бедствий или политических действий (различных запретов, войн и т. п.). Следствием экономического кризиса является уменьшение реального валового национального продукта, массовые банкротства и безработица, снижение жизненного уровня населения.

### **1. Основные тенденции социально-экономического развития РФ по итогам 3 квартала 2017 г.**

В сентябре темп роста ВВП закрепился на уровне, превышающем 2%. По оценке Минэкономразвития России, в сентябре ВВП увеличился на 2,4% по сравнению с аналогичным месяцем предыдущего года (в августе, по уточненной оценке, прирост составил 2,7% г/г). Рост ВВП в 3кв17 оценивается на уровне 2,2% г/г, по итогам 9 месяцев – на уровне 1,8% г/г.

Важный вклад в рост в сентябре внесло сельское хозяйство благодаря рекордным показателям сбора зерновых. По оперативным данным Минсельхоза России, уже в конце сентября валовый сбор зерна превысил урожай 2016 года (120,7 млн. тонн), а по состоянию на 27 октября его годовой прирост составлял 13,6%. При этом если в августе увеличение производства зерновых носило компенсационный характер и было связано главным образом с активизацией хода полевых работ после задержек в июне и июле, то с сентября уборочная кампания вошла в нормальное русло, а основным фактором роста стало повышение урожайности.

В промышленности источники роста сосредоточены в несырьевом секторе. Обрабатывающая промышленность в сентябре второй месяц подряд демонстрирует умеренно положительную динамику после июльского провала. Набирает обороты рост химического комплекса, позитивные тенденции наблюдаются в пищевых производствах и деревообработке. В отраслях, связанных с добычей и первичной переработкой полезных ископаемых, в последние месяцы, напротив, наблюдались негативные тенденции.

В сентябре годовой темп роста оборота розничной торговли в очередной раз обновил максимум с декабря 2014 года. Рост оборота розничной торговли ускорился до 3,1% г/г (1,9% г/г месяцем ранее). Восстановление потребительской активности затрагивает как товары повседневного спроса, так и товары длительного пользования (в частности, легковые автомобили).

Об увеличении потребления непродовольственных товаров свидетельствует также динамичный рост заказов в иностранных интернет - магазинах. Ожидаемое ускорение роста заработных плат в 4кв17 будет способствовать дальнейшему расширению потребительского спроса.

По оценке Минэкономразвития России, инвестиции в основной капитал в 3кв17 выросли на 3,6–4,0% г/г. Сохраняется положительная динамика инвестиций в терминах последовательных приростов, при этом снижение годовых темпов роста обусловлено исчерпанием эффекта низкой базы первого полугодия 2016 года. По итогам года рост инвестиций в основной капитал прогнозируется на уровне 4,1% г/г.

Продолжение снижения процентных ставок в экономике на фоне улучшения общей экономической ситуации создало предпосылки для начала восстановительной фазы кредитного цикла. При этом в условиях сохранения банками консервативного подхода к управлению рисками опережающими темпами растет портфель ипотечных кредитов (+12,3% г/г по итогам августа). Корпоративный кредитный портфель увеличивается в терминах последовательных приростов с апреля 2017 года.

Сальдо текущего счета в 3кв17 продолжило сокращаться, однако осталось положительным (вопреки ожиданиям рынка и Минэкономразвития России), что в первую очередь связано с более высокими ценами на энергоносители и на многие другие сырьевые товары российского экспорта. Приток капитала по финансовому счету в 3кв17 ускорился, что во многом обусловлено сохранением высокого интереса международных инвесторов к государственным ценным бумагам и высоким уровнем реальных процентных ставок. Приток средств нерезидентов в государственные ценные бумаги на фоне сокращения положительного сальдо текущего счета стал основным фактором, позволившим увеличить международные резервы без создания давления на обменный курс рубля.

*Источник: 1. <http://economy.gov.ru/minec/about/structure/depmacro/201730102>*

*По итогам 3 квартала 2017 года наблюдается восстановление (улучшение) экономической ситуации, наблюдается рост ВВП, сельского хозяйства и обрабатывающих производств, рост инвестиций в основной капитал, снижение инфляции и кредитных ставок. Восстанавливается и внутренний спрос – как потребительский, так и инвестиционный.*



## 2. О социально-экономическом положении в г. Москве по итогам 2 квартала 2017 г. (данные за июль - октябрь 2017 г. по состоянию на дату оценки официально не опубликованы).

Основные показатели социально-экономического положения в г. Москве по итогам января – июня 2017 года представлены в табл. 11.

Таблица 11.

### Основные показатели, характеризующие экономику г. Москвы, по итогам января – июня 2017 года

Наименование показателя	В фактических ценах	Январь-июнь 2017 г. в % к январю-июню 2016 г., в сопоставимой оценке	Июнь 2017 г. в % к июню 2016 г., в сопоставимой оценке	Справочно: январь-июнь 2016 г. в % к январю-июню 2015 г., в сопоставимой оценке
Индекс промышленного производства, %	x	98,1 <sup>1)</sup>	101,2 <sup>1)</sup>	93,6 <sup>1), 2)</sup>
Объем работ, выполненных по виду деятельности «Строительство», млн. руб.	280672,5	103,0	86,5	107,4
Введено в действие общей площади жилых домов, тыс. кв. м.	827,5	60,8	45,4	74,1
Оборот розничной торговли, млн. руб.	2122599,5	99,7	99,8	89,8
Объем перевозок грузов автомобильным транспортом организаций всех видов экономической деятельности (без субъектов малого предпринимательства), млн. тонн	10,1	94,5	89,3	98,1
Номинальная среднемесячная заработная плата одного работника за январь-май, руб.	78581,1	106,9 <sup>3)</sup>	103,5 <sup>4)</sup>	109,0 <sup>5)</sup>
Реальная заработная плата одного работника за январь-май, %	x	101,4 <sup>6)</sup>	98,5 <sup>7)</sup>	100,1 <sup>8)</sup>
Сводный индекс потребительских цен на товары и услуги, %	x	105,4	105,4	108,8
Стоимость условного (минимального) набора продуктов питания, рассчитанная на основе единых объемов потребления, установленных в целом по Российской Федерации для межрегионального сопоставления уровня потребительских цен (на конец декабря), руб.	5185,2	116,4 <sup>9)</sup>	116,4 <sup>9)</sup>	109,3 <sup>10)</sup>
Численность официально зарегистрированных в органах труда и занятости безработных (на конец декабря), тыс. человек	29,4	67,3 <sup>11)</sup>	67,3 <sup>11)</sup>	125,9 <sup>12)</sup>

<sup>1)</sup> Индекс промышленного производства исчислен по видам экономической деятельности "Добыча полезных ископаемых", "Обрабатывающие производства", "Обеспечение электрической энергией, газом и паром; кондиционирование воздуха", "Водоснабжение; водоотведение, организация сбора и утилизация отходов, деятельность по ликвидации загрязнений" на основе данных о динамике производства важнейших товаров-производителей (в натуральном или стоимостном выражении) в соответствии с ОКВЭД2 и ОКПД2.

<sup>2)</sup> Выполнен ретроспективный пересчет индексов производства по месяцам и периодам 2016 г. в соответствии с ОКВЭД2 и ОКПД2.

<sup>3)</sup> Январь-май 2017 г. в % к январю-маю 2016 г. в фактических ценах.

<sup>4)</sup> Май 2017 г. в % к маю 2016 г. в фактических ценах.

<sup>5)</sup> Январь-май 2016 г. в % к январю-маю 2015 г. в фактических ценах.

<sup>6)</sup> Январь-май 2017 г. в % к январю-маю 2016 г. в сопоставимой оценке.

<sup>7)</sup> Май 2017 г. в % к маю 2016 г. в сопоставимой оценке.

<sup>8)</sup> Январь-май 2016 г. в % к январю-маю 2015 г. в сопоставимой оценке.

<sup>9)</sup> Июнь 2017 г. в % к декабрю 2016 г. в фактических ценах.

<sup>10)</sup> Июнь 2016 г. в % к декабрю 2015 г. в фактических ценах.

<sup>11)</sup> Июнь 2017 г. в % к июню 2016 г.

<sup>12)</sup> Июнь 2016 г. в % к июню 2015 г.

### Демографическая ситуация

Численность постоянного населения города Москвы по состоянию на 1 января 2017 г., по оценке, составила 12380,7 тыс. человек.

Демографическая ситуация в январе-июне 2017 г. характеризовалась естественным приростом населения. Число родившихся в январе-июне 2017 г. по сравнению с соответствующим периодом прошлого года уменьшилось на 8,2% и составило 65,4 тыс. человек, число умерших снизилось на 2,8% и составило 60,1 тыс. человек.

За январь-июнь 2017 г. браков зарегистрировано 36301, или на 3,4% больше, чем за январь-июнь 2016 г., разводов зарегистрировано 21949 - больше на 4,2%.

По данным о миграции населения, полученным в результате обработки поступающих от органов МВД России по г. Москве документов статистического учета прибытия и выбытия, в январе-мае 2017 г. в Москву прибыло 109,9 тыс. человек, выбыло - 75,9 тыс. человек, миграционный прирост составил 34,0 тыс. человек.

### Динамика числа хозяйствующих субъектов

В территориальном разделе Статистического регистра хозяйствующих субъектов (Статрегистра Росстата) по г. Москве по состоянию на 1 июля 2017 г. насчитывалось 1301 тыс. хозяйствующих субъектов, включая предприятия, организации, их филиалы и другие обособленные подразделения, индивидуальных предпринимателей. В их число входят действующие и не действующие зарегистрированные хозяйствующие субъекты.

Из общего количества хозяйствующих субъектов 276 тыс. - индивидуальные предприниматели, прошедшие государственную регистрацию в налоговых органах. В основном они зарегистрированы в сфере оптовой и розничной торговли, ремонта автотранспортных средств, мотоциклов (32,9% от общего числа предпринимателей), в профессиональной, научной и технической деятельности (11,9%), операциях с недвижимым имуществом (10,8%), транспортировке и хранении (9,8%), деятельности в области информации и связи (6,6%), обрабатывающих производствах (4,6%).

В общем количестве предприятий и организаций по состоянию на 1 июля 2017 г. наибольший удельный вес составляют предприятия и организации оптовой и розничной торговли, ремонта автотранспортных средств, мотоциклов (42,4%), осуществляющие профессиональную, научную и техническую деятельность (11,2%), строительства (9,9%), обрабатывающих производств (5,5%), осуществляющие операции с недвижимым имуществом (5,0%).

Из общего числа предприятий 90,0% - частные, 1,4% - в собственности общественных организаций, 0,4% - в федеральной собственности, 0,4% - в собственности субъекта Федерации и муниципальной собственности, 5,4% - в иностранной собственности, 0,5% - в смешанной российской собственности и 1,9% - в смешанной российской и иностранной собственности.

#### **Финансовые результаты работы предприятий и организаций**

За январь-май 2017 г. сальдированный финансовый результат (прибыль минус убыток) работы предприятий и организаций (без субъектов малого предпринимательства, банков, страховых организаций и бюджетных учреждений) составил 955,5 млрд. рублей прибыли (за январь-май 2016 г. по сопоставимому кругу предприятий - 1271,7 млрд. рублей прибыли), что составило 75,1% от прибыли за соответствующий период 2016 г.

По видам экономической деятельности финансовые результаты за январь-май 2017 г. сложились следующим образом: по обрабатывающим производствам 25,3 млрд. рублей убытка (в январе-мае 2016 г. - 88 млрд. рублей прибыли), в строительстве - 26,8 млрд. рублей прибыли (в январе-мае 2016 г. - 15,4 млрд. рублей прибыли), в оптовой и розничной торговле, включая ремонт автотранспортных средств, мотоциклов - 431,6 млрд. рублей прибыли (в январе-мае 2016 г. - 619,4 млрд. рублей прибыли).

По итогам хозяйственной деятельности за январь-май 2017 г. доля убыточных организаций по сравнению с соответствующим периодом 2016 г. увеличилась на 5 процентных пунктов и составила 31,8%. Сумма их убытка на 1 июня 2017 г. составила 344 млрд. рублей, на 1 июня 2016 г. убыток составлял 211,7 млрд. рублей. По обрабатывающим производствам убыток составил 93,5 млрд. рублей (на 1 июня 2016 г. - 18,7 млрд. рублей), в строительстве - 17,9 млрд. рублей (на 1 июня 2016 г. - 19,6 млрд. рублей), в торговле - 69,7 млрд. рублей (на 1 июня 2016 г. - 54 млрд. рублей).

Кредиторская задолженность предприятий и организаций (без субъектов малого предпринимательства, банков, страховых организаций и бюджетных учреждений) на 1 июня 2017 г. составила 15341 млрд. рублей, из которых 7,5% или 1150,1 млрд. рублей приходилось на просроченные долги. На 1 июня 2016 г. кредиторская задолженность составляла 15407,7 млрд. рублей, в том числе просроченная - 1016,5 млрд. рублей (6,6%). На 1 июня 2017 г. доля просроченной кредиторской задолженности в обрабатывающих производствах составила 13,5% (на 1 июня 2016 г. - 12,9%), в строительстве - 1,8% (на 1 июня 2016 г. - 0,8%), в торговле - 6,2% (на 1 июня 2016 г. - 5,6%).

Дебиторская задолженность на 1 июня 2017 г. сложилась в сумме 13076,2 млрд. рублей, из нее 6% или 784,4 млрд. рублей - просроченные долги. На 1 июня 2016 г. дебиторская задолженность составляла 14353,7 млрд. рублей, в том числе просроченная - 782,2 млрд. рублей (5,4%). На 1 июня 2017 г. доля просроченной дебиторской задолженности по обрабатывающим производствам составила 3,8% (на 1 июня 2016 г. - 1,7%), в строительстве - 2,6% (на 1 июня 2016 г. - 1,6%), в торговле - 8,4% (на 1 июня 2016 г. - 7,4%).

Задолженность по полученным кредитам и займам на 1 июня 2017 г. составила 18731,6 млрд. рублей, что на 2,8% меньше задолженности на 1 июня 2016 года.

**Промышленное производство (виды деятельности «Обрабатывающие производства», «Обеспечение электроэнергией, газом и паром; кондиционирование воздуха», «Водоснабжение; водоотведение, организация сбора и утилизации отходов, деятельность по ликвидации загрязнений»)**

Индекс промышленного производства в январе-июне 2017 г. по сравнению с январем-июнем 2016 г. составил 98,1%, в том числе по обрабатывающим производствам - 97,8%, по обеспечению электроэнергией, газом и паром; кондиционированию воздуха - 102,2%, по водоснабжению;

водоотведению, организации сбора и утилизации отходов, деятельности по ликвидации загрязнений - 94,7%.

В январе-июне 2017 г. рост производства достигнут на предприятиях по производству текстильных изделий, по производству прочих транспортных средств и оборудования - в 1,6 раза, лекарственных средств и материалов, применяемых в медицинских целях - в 1,5 раза, мебели - на 36,5%, электрического оборудования - на 28,4%, резиновых и пластмассовых изделий - на 23,1%, пищевых продуктов - на 19,1%, по производству бумаги и бумажных изделий - на 16,9%, напитков - на 13,9%, кожи и изделий из кожи - на 13,6%, по производству химических веществ и химических продуктов - на 8,8%, по обеспечению электрической энергией, газом и паром; кондиционированию воздуха - на 2,2%, по производству прочих готовых изделий - на 1,9%.

Объем промышленного производства был снижен на предприятиях следующих видов деятельности: производство кокса и нефтепродуктов (на 43,6%), производство готовых металлических изделий, кроме машин и оборудования (на 33,7%), металлургическое производство (на 27,1%), производство машин и оборудования, не включенных в другие группировки (на 20,2%), производство компьютеров, электронных и оптических изделий (на 17,6%), деятельность полиграфическая и копирование носителей информации (на 10,7%), ремонт и монтаж машин и оборудования (на 10,5%), производство одежды (на 7,0%), производство автотранспортных средств, прицепов и полуприцепов (на 6,2%), водоснабжение; водоотведение, организация сбора и утилизации отходов, деятельность по ликвидации загрязнений (на 5,3%), производство прочей неметаллической минеральной продукции (на 1,4%).

В январе-июне 2017 г. по сравнению с аналогичным периодом предыдущего года на предприятиях г. Москвы, осуществляющих производство пищевых продуктов, был увеличен выпуск колбасных изделий, включая колбасные изделия для детского питания, мясных (мясосодержащих) охлажденных и замороженных полуфабрикатов, мясных (мясосодержащих), включая для детского питания, консервов, переработанной и консервированной рыбы, молока, кроме сырого, сливочного масла, сыра, продуктов сырных и творога, кисломолочных продуктов, хлебобулочных изделий недлительного хранения, макаронных изделий, кускуса и аналогичных мучных изделий, кондитерских изделий, майонезов.

За этот же период произошло снижение объемов производства мороженого, муки из зерновых культур, овощных и других растительных культур, зеленого (не ферментированного) и черного (ферментированного) и частично ферментированного чая.

Предприятия - производители напитков в январе-июне 2017 г. увеличили выпуск коньяка, пива, безалкогольных напитков, не включенных в другие группировки. В то же время снизилось производство водки, минеральных природных питьевых вод.

Предприятиями, осуществляющими производство текстильных изделий, одежды и изделий из кожи, за январь-июнь 2017 г. по сравнению с соответствующим периодом предыдущего года был увеличен выпуск постельного белья, трикотажных или вязаных изделий, анорак, ветровок, штормовок и аналогичных изделий из текстильных материалов, курток из текстильных материалов, платьев женских или для девочек из текстильных материалов, обуви.

Снижено производство готовых тканей, плащей из текстильных материалов, трикотажных или вязаных чулочно-носочных изделий, костюмов и комплектов из текстильных материалов, брюк, бриджей, шорт из текстильных материалов, мужских или для мальчиков рубашек из текстильных материалов, пальто, полупальто из текстильных материалов, юбок и юбок-брюк женских или для девочек из текстильных материалов.

Московские предприятия в январе-июне 2017 г. по сравнению с январем-июнем 2016 г. увеличили выпуск лифтов, легковых автомобилей, столов кухонных, для столовой и гостиной, контрольно-кассовых аппаратов, ювелирных изделий, обоев и аналогичных материалов для оклеивания стен, шкафов кухонных, для спальни, столовой и гостиной.

Было снижено производство часов всех видов, светильников и осветительных устройств, счетчиков производства и потребления электроэнергии, оборудования для кондиционирования воздуха, диванов, соф, кушеток с деревянным каркасом, трансформируемых в кровати.

Предприятиями г. Москвы в январе-июне 2017 г. выработано 25,0 млрд. кВт.ч электроэнергии (100,6% к январю-июню 2016 г.), 36,8 млн. Гкал пара и горячей воды (106,2%).

### **Строительство**

Объем работ, выполненных по виду деятельности «Строительство», в январе-июне 2017 г. составил 280,7 млрд. рублей, или 103,0% к уровню января-июня 2016 года.

На территории г. Москвы в январе-июне 2017 г. введены в действие жилые дома общей площадью 827,5 тыс. кв. метров, что на 39,2% меньше, чем в январе-июне 2016 года.

Из объектов социальной инфраструктуры в январе-июне 2017 г. введены в эксплуатацию дошкольные образовательные организации на 550 мест, общеобразовательные организации на 2075 ученических мест, амбулаторно-поликлинические организации на 100 посещений в смену.

## Транспорт

Автомобильным транспортом организаций всех видов экономической деятельности (без субъектов малого предпринимательства) в январе-июне 2017 г. перевезено 10,1 млн. тонн грузов, что на 5,5% меньше, чем в январе-июне 2016 г.; грузооборот составил 3,8 млрд. тонно-километров и по сравнению с уровнем января-июня 2016 г. увеличился на 0,7%.

Городскими автобусами, включая маршрутные такси, организаций (без субъектов малого предпринимательства) за январь-июнь 2017 г. перевезено 654,6 млн. человек, что составило 107,3% к январю-июню 2016 года.

## Потребительский рынок товаров и услуг

Оборот розничной торговли за январь-июнь 2017 г. составил 2122,6 млрд. рублей, что в сопоставимых ценах на 0,3% меньше, чем за январь-июнь 2016 года.

Общий объем оборота розничной торговли на 90,0% был сформирован торгующими организациями и индивидуальными предпринимателями, осуществляющими деятельность вне рынка, на 10,0% - за счет продажи товаров на розничных рынках и ярмарках (в январе-июне 2016 г. - 87,7% и 12,3% соответственно). Торгующие организации за январь-июнь 2017 г. по сравнению с январем-июнем 2016 г. повысили оборот розничной торговли на 2,0%, продажа товаров на розничных рынках и ярмарках сократилась на 16,7%.

В структуре оборота розничной торговли на пищевые продукты, включая напитки, и табачные изделия приходилось 54,1% общего объема, на непродовольственные товары - 45,9%. Объем продажи пищевых продуктов, включая напитки и табачные изделия, увеличился на 1,5%, непродовольственных товаров снизился - на 2,2%.

Товарные запасы в организациях розничной торговли по состоянию на 1 июля 2017 г. возросли по сравнению с запасами на эту же дату 2016 г. на 3,7% и составили 30 дней.

Оборот общественного питания в январе-июне 2017 г. снизился по сравнению с аналогичным периодом 2016 г. в сопоставимых ценах на 8,8% и составил 75,3 млрд. рублей.

Платных услуг населению за январь-июнь 2017 г. оказано на 743,1 млрд. рублей, что в сопоставимых ценах ниже уровня января-июня 2016 г. на 4,2%. Услуг бытового характера оказано на 27,4 млрд. рублей, или 86,3% к уровню января-июня 2016 года.

## Цены и тарифы

В январе-июне 2017 г. (здесь и далее в разделе «Цены и тарифы»: июнь 2017 г. в % к декабрю 2016 г.) индекс потребительских цен на товары и услуги в г. Москве составил 103,2%.

Продукты питания в июне 2017 г. по сравнению с декабрем 2016 г. подорожали на 5,9%.

Значительно выросли цены на большинство наблюдаемых видов плодоовощной продукции. Так, капуста свежая белокочанная подорожала в 3,2 раза, картофель - в 2,6 раза, лук репчатый - в 2,1 раза, свекла и морковь - в 1,8 раза. Вместе с тем свежие огурцы подешевели на 27,6%, помидоры - на 1,8%.

Более чем на треть стали дороже яблоки, на 21,4% - виноград, на 5,0-14,6% - апельсины, бананы, груши и лимоны. Значительно (на 15,1%) подорожало сливочное масло. На 8,6% выросли цены на мороженое, на 6,1% - на сыры сычужные твердые и мягкие, на 5,9% - на плавленые сыры, на 4,4% - на молоко и молочную продукцию.

Вместе с тем в июне 2017 г. по сравнению с декабрем 2016 г. стал дешевле сахар-песок на 7,2%, яйца - на 6,0%. Снижение цен отмечалось на все наблюдаемые виды крупяных изделий: от 0,5% - на горох и фасоль до 8,9% - на крупу гречневую-ядрицу.

Стоимость минимального набора продуктов питания, условно отражающая межрегиональную дифференциацию уровня потребительских цен на основные продукты питания, в расчете на месяц в среднем по Москве в конце июня 2017 г. составила 5185,2 рубля и выросла по сравнению с декабрем 2016 г. на 16,4%.

Уровень цен на непродовольственные товары в январе-июне 2017 г. (июнь 2017 г. по сравнению с декабрем 2016 г.) вырос на 2,0%.

Среди наблюдаемых видов непродовольственных товаров более всего выросли цены на топливо моторное. Так, бензин автомобильный стал дороже на 5,8%, дизельное топливо - на 4,9%.

На 5,6% подорожали дорожные велосипеды для взрослых, на 3,7% - табачные изделия, на 2,0-3,0% - товары для физической культуры, спорта и туризма, парфюмерно-косметические товары, легковые автомобили, печатные издания, строительные материалы и ювелирные изделия.

В июне 2017 г. по сравнению с декабрем 2016 г. цены и тарифы на услуги выросли на 2,0%.

В группе услуг пассажирского транспорта стоимость разовой поездки в городском наземном транспорте увеличилась в среднем на 11,4%, в метро - на 9,6%. Проезд в различных типах вагонов поездов дальнего следования стал дороже в 1,3 раза, полет в салоне экономического класса самолета - на 5,1%.



На 13,6% выросла абонентская плата за радиотрансляционную точку, на 6,8% - за телевизионную антенну. На 5,9% подорожало проживание в столичных гостиницах, на 4,2% - посещение театров.

В июне 2017 г. по сравнению с декабрем 2016 г. стоимость 1 квадратного метра общей площади квартир на рынке жилья, реализуемого юридическими лицами, осуществляющими операции с недвижимостью, по данным выборочного обследования, в г. Москве на первичном рынке выросла в среднем на 0,5%, на вторичном рынке снизилась на 1,5%.

Индекс цен производителей промышленных товаров в июне 2017 г. (в % к декабрю 2016 г.) составил 104,8% против 102,8% в июне 2016 года.

Наибольший рост цен отмечался в производстве ювелирных изделий - на 18,8%, машин и оборудования для изготовления текстильных, швейных, меховых и кожаных изделий - на 15,6%, кабелей и кабельной арматуры - на 13,5%, бумаги и бумажных изделий - на 10,0%, нефтепродуктов - на 7,8%, изделий из пластмасс - на 6,8%, обуви - на 6,3%, одежды - на 4,2%.

При общем повышении цен в производстве пищевых продуктов на 1,1% наибольший рост цен отмечался в производстве стерилизованного молока - на 8,5%, пастеризованного молока - на 5,0%, хлебобулочных и мучных кондитерских изделий - на 4,7% и макаронных изделий - на 4,3%. Снижение цен наблюдалось в производстве вина из винограда - на 6,7%, переработке и консервировании рыбы - на 6,3%, в производстве продуктов мукомольной и крупяной промышленности - на 5,4%, пряностей и приправ - на 5,1%.

Сводный индекс цен на продукцию (затраты, услуги) инвестиционного назначения в июне 2017 г. по сравнению с декабрем 2016 г. повысился на 1,5%, в том числе индекс цен производителей на строительную продукцию - на 2,0%, на прочую продукцию (затраты, услуги) инвестиционного назначения - на 3,2%, цен приобретения машин и оборудования инвестиционного назначения - на 0,2%. Цены на приобретенные основные строительные материалы, детали и конструкции повысились на 0,9%.

Общий уровень тарифов на перевозку грузов всеми видами транспорта в июне 2017 г. по сравнению с декабрем 2016 г. повысился на 11,1%, в том числе на трубопроводном транспорте - на 32,0%, на внутреннем водном транспорте - на 13,6%, на железнодорожном транспорте - на 4,7%, на автомобильном транспорте - на 0,5%. Снижение тарифов наблюдалось на перевозку грузов воздушным транспортом на 10,2%.

Цены на приобретенное промышленными организациями зерно для основного производства в июне 2017 г. по сравнению с декабрем 2016 г. снизились на 9,6%.

Тарифы на услуги связи для юридических лиц повысились на 6,1%.

### **Денежные доходы населения**

В январе-июне 2017 г. по сравнению с январем-июнем 2016 г. денежные доходы населения с учетом роста потребительских цен уменьшились, по предварительным данным, на 3,5%. Номинальные среднемесячные денежные доходы в расчете на душу населения за январь-июнь 2017 г. увеличились на 1,3% и составили 55,4 тыс. рублей.

Реальные располагаемые денежные доходы населения (денежные доходы за вычетом обязательных платежей, скорректированные на индекс потребительских цен) за январь-июнь 2017 г., по предварительным данным, уменьшились на 5,2% по сравнению с январем-июнем 2016 года.

Среднемесячная заработная плата работников предприятий, учреждений и организаций всех форм собственности, не относящихся к субъектам малого предпринимательства, в январе-мае 2017 г. составила 90909 рублей и выросла по сравнению с соответствующим периодом 2016 г. на 8,4%.

Наиболее высокая заработная плата наблюдалась на предприятиях и в организациях, осуществляющих производство нефтепродуктов - 378409 рублей, производство цемента, извести и гипса - 242039 рублей, производство химических веществ и химических продуктов - 194415 рублей, рекламную деятельность - 189083 рубля, добычу сырой нефти и природного газа - 174856 рублей, финансовую и страховую деятельность - 162075 рублей, разработку программного обеспечения и консультирование в этой области - 162721 рубль, оптовую торговлю пищевыми продуктами, напитками и табачными изделиями - 128352 рубля, производство напитков - 127644 рубля, производство лекарственных препаратов и материалов, применяемых в медицинских целях - 112846 рублей.

Ниже средней сложилась заработная плата на предприятиях и в организациях обрабатывающих производств - 86130 рублей, из них на предприятиях по обработке древесины и производству изделий из дерева - 64443 рубля, по производству текстильных изделий - 59703 рубля, по производству одежды - 56018 рублей, по производству кожи, изделий из кожи - 32685 рублей, по производству обуви - 29680 рублей. В организациях строительства среднемесячная заработная плата составила 74489 рублей, здравоохранения и предоставления социальных услуг - 66257 рублей, ведущих образовательную деятельность - 66188 рублей, в гостиницах и предприятиях общественного питания - 46674 рублей.



## Рынок труда

Численность рабочей силы (экономически активного населения), по оценке, в январе-мае 2017 г. составила 7170 тыс. человек. Во всех сферах экономики города было занято 7067 тыс. человек или 98,6 % от рабочей силы (экономически активного населения).

Из общей численности работников списочного состава (без учета совместителей) предприятий и организаций, не относящихся к субъектам малого предпринимательства, в мае 2017 г. было занято: в организациях осуществляющих оптовую и розничную торговлю - 15%, в организациях, ведущих образовательную деятельность - 10%, в финансовых и страховых организациях - 9%, в организациях здравоохранения и предоставления социальных услуг, в обрабатывающих производствах - по 8%, в организациях, осуществляющих научные исследования и разработки - 7%, в строительстве - 4%.

На конец июня 2017 г. по данным Департамента труда и социальной защиты населения города Москвы не имели занятий и активно искали работу 41,7 тыс. человек, из них 29,4 тыс. человек было официально признано безработными.

Численность незанятых трудовой деятельностью, ищущих работу, по сравнению с июнем 2016 г. уменьшилась на 14,7 тыс. человек, или на 26,1%, по сравнению с маем 2017 г. их численность уменьшилась на 1,1 тыс. человек, или на 2,5%.

Численность официально зарегистрированных безработных на конец мая 2017 г. по сравнению с аналогичным периодом 2016 г. уменьшилась на 14,3 тыс. человек, или на 32,7%. По сравнению с маем 2017 г. их численность уменьшилась на 1,2 тыс. человек, или на 3,8%.

Уровень официально зарегистрированной безработицы от общей численности рабочей силы (экономически активного населения) в мае 2017 г. составил 0,4%. Итоги проведенного Мосгорстатом обследования рабочей силы показывают, что реальный уровень безработицы выше и составил 1,4%.

Заявленная предприятиями и организациями потребность в работниках на конец июня 2017 г. составила 170,4 тыс. человек, из них 79,5 тыс. человек - рабочих профессий. Нагрузка незанятого населения, состоящего на учете в Департаменте труда и социальной защиты населения города Москвы, на 100 заявленных вакансий составила 24 человека, что на 47,8% меньше, чем в июне 2016 года.

Источник: 1. [http://moscow.gks.ru/wps/wcm/connect/rosstat\\_ts/moscow/ru/publications/news\\_issues/](http://moscow.gks.ru/wps/wcm/connect/rosstat_ts/moscow/ru/publications/news_issues/)

### 3. Анализ тенденций рынка.

В качестве наиболее очевидных и статистических фиксируемых показателей рынка жилой недвижимости можно рассматривать динамику изменения уровня цен на первичном и вторичном рынках (динамику рынка). Данные о динамике изменения средних цен в регионе на первичном и вторичном рынках представлены в табл. 12. В графическом виде динамика изменения цен представлена на рис. 2.

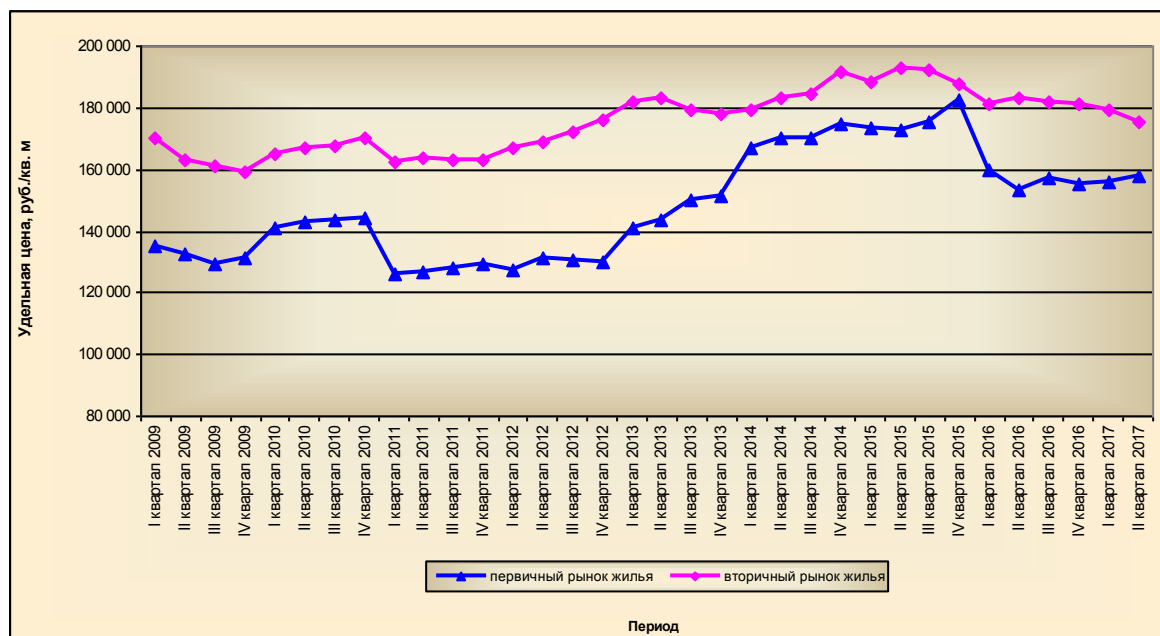
Таблица 12.

Общие показатели первичного и вторичного рынка жилой недвижимости г. Москва

Период	Средняя удельная цена жилой недвижимости в регионе	
	первичный рынок, руб./кв. м	вторичный рынок, руб./кв. м
1 кв. 2009 г.	135 227,46	169 954,83
2 кв. 2009 г.	132 510,45	163 062,50
3 кв. 2009 г.	128 982,42	160 991,97
4 кв. 2009 г.	131 218,11	158 915,15
1 кв. 2010 г.	141 233,08	164 660,10
2 кв. 2010 г.	142 803,38	166 927,15
3 кв. 2010 г.	143 887,71	167 529,10
4 кв. 2010 г.	144 341,59	170 130,98
1 кв. 2011 г.	125 954,47	162 419,89
2 кв. 2011 г.	126 535,69	163 426,85
3 кв. 2011 г.	128 044,73	162 952,13
4 кв. 2011 г.	129 523,52	163 202,77
1 кв. 2012 г.	127 344,75	166 679,88
2 кв. 2012 г.	130 983,31	168 869,88
3 кв. 2012 г.	130 532,46	172 260,14
4 кв. 2012 г.	129 965,62	176 319,51
1 кв. 2013 г.	140 689,08	182 005,09

Период	Средняя удельная цена жилой недвижимости в регионе	
	первичный рынок, руб./кв. м	вторичный рынок, руб./кв. м
2 кв. 2013 г.	143 490,27	183 240,08
3 кв. 2013 г.	149 956,09	178 971,23
4 кв. 2013 г.	151 517,17	177 899,02
1 кв. 2014 г.	166 946,33	179 146,33
2 кв. 2014 г.	170 069,81	183 080,73
3 кв. 2014 г.	170 073,12	184 573,86
4 кв. 2014 г.	174 538,14	191 267,84
1 кв. 2015 г.	173 715,83	188 118,41
2 кв. 2015 г.	172 923,74	192 986,91
3 кв. 2015 г.	175 056,84	192 291,80
4 кв. 2015 г.	182 292,43	187 743,3
1 кв. 2016 г.	159 613,38	181 257,34
2 кв. 2016 г.	153 496,24	183 086,56
3 кв. 2016 г.	157 276,97	181 564,78
4 кв. 2016 г.	155 032,90	180 936,97
1 кв. 2017 г.	156 029,07	179 414,10
2 кв. 2017 г.	157 516,41	175 603,35

Источник: 1. <http://www.fedstat.ru/indicator/data.do?id=31452&referrerType=0&referrerId=1293302>



**Рис. 2. Динамика изменения цен на первичном и вторичном рынках жилой недвижимости в регионе**

Анализ динамики первичного рынка недвижимости в регионе позволяет разделить ретроспективный период на ряд подпериодов, исходя из различной динамики цен на рынке. Характеристика динамики рынка первичной недвижимости в регионе представлены в табл. 13.

**Таблица 13.**

**Характеристика динамики рынка первичной недвижимости в регионе**

Продолжительность периода	Качественная характеристика динамики	Количественная характеристика динамики, % в квартал	Колебания цен на рынке, %
1 кв. 2009 г. - 3 кв. 2009 г.	падение	-2,36	2,50
4 кв. 2009 г. - 4 кв. 2010 г.	рост	2,09	1,50
1 кв. 2011 г. - 4 кв. 2011 г.	рост	0,96	3,42
1 кв. 2012 г. - 4 кв. 2012 г.	рост после точечного падения	0,58	0,98
1 кв. 2013 г. - 4 кв. 2014 г.	рост	3,37	1,82
1 кв. 2015 г. - 4 кв. 2015 г.	рост	1,57	1,09

Продолжительность периода	Качественная характеристика динамики	Количественная характеристика динамики, % в квартал	Колебания цен на рынке, %
1 кв. 2016 г. - 4 кв. 2016 г.	падение	-0,63	3,15
1 кв. 2017 г. - 2 кв. 2017 г.	рост	0,95	0,14

Источник: 1. Анализ Оценщика

Анализ динамики вторичного рынка недвижимости в регионе позволяет также разделить ретроспективный период на ряд подпериодов, исходя из различной динамики цен на рынке. Характеристика динамики рынка вторичной недвижимости в регионе представлены в табл. 14.

Таблица 14.

**Характеристика динамики рынка вторичной недвижимости в регионе**

Продолжительность периода	Качественная характеристика динамики	Количественная характеристика динамики, % в квартал	Колебания цен на рынке, %
1 кв. 2009 г. - 3 кв. 2009 г.	падение	-2,71	3,59
4 кв. 2009 г. - 4 кв. 2010 г.	рост	1,54	0,90
1 кв. 2011 г. - 4 кв. 2011 г.	стагнация	0,12	1,18
1 кв. 2012 г. - 2 кв. 2013 г.	рост	2,06	0,43
3 кв. 2013 г. - 1 кв. 2014 г.	стагнация после падения	0,05	0,75
2 кв. 2014 г. - 4 кв. 2014 г.	рост	2,19	0,70
1 кв. 2015 г. - 4 кв. 2015 г.	падение	-0,1	1,10
1 кв. 2016 г. - 4 кв. 2016 г.	падение	-0,14	0,95
1 кв. 2017 г. - 2 кв. 2017 г.	падение	-2,15	0,46

Источник: 1. Анализ Оценщика

В период предшествующий дате оценки сложились следующие тенденции:

- первичный рынок – рост с темпом 0,95% в квартал;
- вторичный рынок - падение с темпом 2,15% в квартал.

**4. Анализ влияния общей политической и социально-экономической обстановки в стране и регионе расположения объекта (объектов) оценки на рынок оцениваемого (оцениваемых) объектов**

В целом тенденции на рынке жилой недвижимости региона в ретроспективном периоде отрицательные:

- на первичном рынке отмечается рост цен;
- на вторичном рынке отмечается падение цен.

Тенденции на рынке недвижимости региона не в полной мере соответствуют общим тенденциям в экономике, для которых характерна определенная стабилизация. В перспективе возможно исчерпание негативной динамики развития рынка жилой недвижимости и определенная стабилизация цен.

**3.2.2. Определение сегмента рынка, к которому принадлежат оцениваемые объекты**

В данном подразделе проводится определение сегмента рынка, к которому принадлежат оцениваемые объекты. Если рынок недвижимости неразвит и данных, позволяющих составить представление о ценах сделок и (или) предложений с сопоставимыми объектами недвижимости, недостаточно, допускается расширить территорию исследования за счет территорий, схожих по экономическим характеристикам с местоположением оцениваемых объектов.

Как отмечалось ранее, оцениваемые объекты непосредственно связаны с рынком недвижимости. При проведении настоящей оценки было принято решение провести определение сегмента рынка с учетом характера оцениваемых объектов недвижимости. Для решения данной задачи был принят подход, изложенный в учебнике «Оценка стоимости недвижимости» Грибовский С.В., Иванова Е.Н., Львов Д.С., Медведева О.Е.; ИНТЕРРЕКЛАМА, 2003.

Конкретные сегменты рынка недвижимости характеризуются видом использования имущества, местоположением, потенциалом приносимого дохода, типичными характеристиками арендаторов, инвестиционной мотивацией и другими признаками, признаваемыми в процессе обмена недвижимого имущества. В свою очередь, рынки недвижимости испытывают влияние разнообразных факторов социального, экономического, государственного и экологического характера.

Рынок недвижимости подразделяется на сегменты исходя из назначения недвижимости и ее привлекательности для различных участников рынка. Сегменты, в свою очередь, подразделяются на субрынки в соответствии с предпочтениями покупателей и продавцов, на которые влияют социальные, экономические, государственные и экологические факторы. Исследование сегментов

рынка недвижимости проводится по таким параметрам, как местоположение, конкуренция, а также спрос и предложения, которые относятся к общим условиям рынка недвижимости.

Разбиение рынка недвижимости на отдельные сегменты проводится в соответствии с преобладающими потребностями участников рынка, инвестиционной мотивацией, местоположением, сроком фактического функционирования объекта, физическими характеристиками, дизайном, особенностями зонирования недвижимости.

Принципы классификации объектов, положенные в основу сегментации рынков недвижимости, подчинены конкретным задачам процедуры оценки и требуют всестороннего учета характеристик оцениваемой недвижимости.

В зависимости от назначения (направления использования) объекта недвижимости, рынок можно разделить на пять сегментов:

- жилая недвижимость (многоквартирные, односемейные дома, квартиры и комнаты);
- коммерческая недвижимость (офисные, торговые, производственно-промышленные, торговые, складские здания, гостиницы, рестораны);
- промышленная недвижимость (промышленные предприятия, здания НИИ);
- незастроенные земельные участки различного назначения (городские земли, сельскохозяйственные и охотничьи угодья, заповедники, зоны разработки полезных ископаемых);
- недвижимость специального назначения (объекты, имеющие ограничения по их использованию в силу специфики конструктивных характеристик, например церкви, аэропорты, тюрьмы и др.).

В зависимости от состояния земельного участка, рынок недвижимости можно разделить на:

- застроенные земельные участки;
- незастроенные земельные участки, пригодные для последующей застройки;
- незастроенные земельные участки, не пригодные для последующей застройки.

В зависимости от характера полезности недвижимости (ее способности приносить доход) подразделяются:

- доходная недвижимость;
- условно доходная недвижимость;
- бездоходная недвижимость.

В зависимости от степени представленности объектов:

- уникальные объекты;
- редкие объекты;
- широко распространенные объекты.

В зависимости от экономической активности регионов:

- активные рынки недвижимости;
- пассивные рынки недвижимости.

В зависимости от степени готовности:

- незастроенные земельные участки;
- готовые объекты;
- не завершенные строительством объекты;
- объекты, нуждающиеся в реконструкции.

Каждый из перечисленных рынков недвижимости, в свою очередь, может быть разделен на специализированные субрынки. Субрынки сегментируются в соответствии с покупательскими предпочтениями по отношению к цене недвижимости, сложности управления, величине дохода, степени износа, окружению, более узкой специализацией и др. Так, рынок сельскохозяйственной недвижимости может быть подразделен на рынки пастбищ, животноводческих ферм, лесных угодий, пахотных земель, садов и пастбищ для крупного рогатого скота.

Процесс идентификации конкретного объекта в рамках более крупного рынка называется сегментацией. Процесс сегментации рынка обычно заключается в дезагрегировании, или выделении, оцениваемой недвижимости в самостоятельный подкласс в соответствии с выявленными характеристиками оцениваемых объектов.

Субрынок делится на меньшие сегменты в результате определения различных предпочтений покупателей и продавцов относительно размера, дизайна, ценового диапазона, местоположения и др.

Определение сегмента рынка по вышеуказанной сегментации рынка недвижимости, к которому относятся оцениваемые объекты недвижимости, представлено в табл. 15.

Таблица 15.

**Определение сегмента рынка для оцениваемых объектов недвижимости**

Признаки классификации объектов недвижимости	Сегмент рынка недвижимости для объектов недвижимости
В зависимости от назначения (направления использования) объекта недвижимости	Жилая недвижимость
В зависимости от состояния земельного участка	Застроенный земельный участок
В зависимости от характера полезности недвижимости (ее способности приносить доход)	Условно доходная недвижимость
В зависимости от степени представленности объектов	Широко распространенные объекты
В зависимости от экономической активности регионов	Активный рынок недвижимости
В зависимости от степени готовности	Готовые объекты

Источник: 1. Анализ Оценщика.

Кроме указанных в табл. 15 показателей, была проведена локализация рынка объектов недвижимости непосредственно связанных с оцениваемыми объектами недвижимости. Локализация рынка проведена по причине того, что в отчете должна быть изложена информация, существенная с точки зрения оценщика для определения стоимости объектов оценки. Локализация условий поиска объектов анализа позволяет отобрать наиболее информационно ценные оферты. Исходные условия локализации представлены в табл. 16.

Таблица 16.

**Исходные условия локализации объектов анализа**

Наименование показателя	Значение показателя
Вид использования и (или) зонирование	квартиры
Адресный ориентир	Московская обл., Одинцовский район, с/о Успенский, п. Горки-10, д. 23
Типовая зона в пределах региона	ТЗ № 3
Типовая зона в пределах города	ТЗ № 3
Характеристики местоположения	Численность населения населенного пункта, в котором находится объект недвижимости
	не локализовалось
	Средняя заработная плата в населенном пункте, в котором находится объект недвижимости
	не локализовалось
Физические характеристики	Характеристика класса качества дома
	массовое современное жилье эконом-класса
	Материал стен дома, в котором находится объект недвижимости
	блоки/монолит
	этаж расположения объекта недвижимости
	промежуточные и последние этажи
	количество комнат объекта недвижимости
	1, 2, 3 комнатные квартиры
	общая площадь без балконов и лоджий объекта недвижимости, кв. м
	не локализовалось
	общая площадь с балконами и лоджиями объекта недвижимости, кв. м
	не локализовалось
	физическое состояние объекта недвижимости
	требует ремонта
	тип отделки объекта недвижимости
	без отделки

Источник: 1. Анализ Оценщика.

Применительно к оцениваемым объектам исходные для оценки данные могут наблюдаться на следующих рынках (в терминологии Международного стандарта финансовой отчетности (IFRS) 13 «Оценка справедливой стоимости»):

- посредническом рынке;
- рынке «от принципала к принципалу».

В качестве объектов анализа, при проведении настоящей оценки, были отобраны предложения о продаже объектов недвижимости в соответствии с указанными в табл. 16 условиями локализации. В качестве источников информации использовались информационные сайты:

- <http://www.domofond.ru>;
- <http://sob.ru>;
- <https://www.avito.ru>;
- <http://realty.dmir.ru>.

На указанных выше ресурсах актуальны 15 оферт, которые могут рассматриваться как объекты



анализа. Прочие оферты не рассматривались по причинам отсутствия полных исходных данных или не соответствия оферт исходным условиям локализации.

### 3.2.3. Анализ фактических данных о ценах предложений

В данном разделе проводится анализ фактических данных о ценах сделок и (или) предложений с объектами недвижимости из сегментов рынка, к которым могут быть отнесены оцениваемые объекты при фактическом, а также при альтернативных вариантах их использования, с указанием интервала значений цен.

При проведении настоящей оценки объектами анализа являются объекты недвижимости, предлагаемые к продаже, имущественные права на которые являются правом собственности.

Условия финансирования предполагаемой сделки с объектами анализа – полная, единовременная оплата.

Условия продажи объектов анализа – розничная продажа.

Описание объектов анализа представлено в табл. 17 – табл. 24.

Подтверждение наличия и описание объектов, выбранных в качестве объектов анализа, представлено в Приложении 2 к настоящему Отчету.

Таблица 17.

#### Данные о виде использования объектов анализа

Объект анализа	Разрешенный вид использования
Все объекты анализа с 1 по 5	Однокомнатные квартиры
	квартира
Все объекты анализа с 1 по 5	Двухкомнатные квартиры
	квартира
Все объекты анализа с 1 по 5	Трёхкомнатные квартиры
	квартира

Источник: 1. Анализ Оценщика

Таблица 18.

#### Данные об адресах объектов анализа

Объект анализа	Адрес объекта
Все объекты анализа с 1 по 5	Однокомнатные квартиры
	Московская область, Одинцовский район, пос. Горки-10, д. 23
Все объекты анализа с 1 по 5	Двухкомнатные квартиры
	Московская область, Одинцовский район, пос. Горки-10, д. 23
Все объекты анализа с 1 по 5	Трёхкомнатные квартиры
	Московская область, Одинцовский район, пос. Горки-10, д. 23

Источник: 1. Анализ Оценщика

Таблица 19.

#### Характеристики местоположения объектов анализа

Объект анализа	Типовая зона в пределах региона	Типовая зона в пределах города	Численность населенного пункта, тыс. чел.	Средняя заработная плата в населённом пункте, руб. в мес.
Все объекты анализа с 1 по 5	3	Однокомнатные квартиры	6,45	н/д
		3		
Все объекты анализа с 1 по 5	3	Двухкомнатные квартиры	6,45	н/д
		3		
Все объекты анализа с 1 по 5	3	Трёхкомнатные квартиры	6,45	н/д
		3		

Источник: 1. Анализ Оценщика

Таблица 20.

## Физические характеристики объектов анализа

Объект анализа	Класс качества объекта недвижимости	Физическое состояние дома, в котором находится объект недвижимости	Материал стен дома, в котором находится объект недвижимости	Этаж расположения объекта недвижимости	Количество комнат объекта недвижимости	Общая площадь без балконов и лоджий объекта недвижимости, кв. м	Общая площадь с балконами и лоджиями объекта недвижимости, кв. м	Физическое состояние объекта недвижимости (потребность в ремонте)	Тип отделки объекта недвижимости
<b>Однокомнатные квартиры</b>									
Объект анализа 1	массовое современное жилье эконом-класса	хорошее	блоки/монолит	14/15 (промежуточный)	1	52,1	нет данных	требуется ремонт	без отделки
Объект анализа 2	массовое современное жилье эконом-класса	хорошее	блоки/монолит	11/16 (промежуточный)	1	56	нет данных	требуется ремонт	без отделки
Объект анализа 3	массовое современное жилье эконом-класса	хорошее	блоки/монолит	13/16 (промежуточный)	1	60	нет данных	требуется ремонт	без отделки
Объект анализа 4	массовое современное жилье эконом-класса	хорошее	блоки/монолит	12/16 (промежуточный)	1	61,8	нет данных	требуется ремонт	без отделки
Объект анализа 5	массовое современное жилье эконом-класса	хорошее	блоки/монолит	7/16 (промежуточный)	1	62,4	нет данных	требуется ремонт	без отделки
<b>Двухкомнатные квартиры</b>									
Объект анализа 1	массовое современное жилье эконом-класса	хорошее	блоки/монолит	5/15 (промежуточный)	2	83,10	нет данных	требуется ремонт	без отделки
Объект анализа 2	массовое современное жилье эконом-класса	хорошее	блоки/монолит	6/17 (промежуточный)	2	77,00	нет данных	требуется ремонт	без отделки
Объект анализа 3	массовое современное жилье эконом-класса	хорошее	блоки/монолит	5/16 (промежуточный)	2	83,00	85,90	требуется ремонт	без отделки
Объект анализа 4	массовое современное жилье эконом-класса	хорошее	блоки/монолит	14/16 (промежуточный)	2	95,80	98,10	требуется ремонт	без отделки
Объект анализа 5	массовое современное жилье эконом-класса	хорошее	блоки/монолит	4/16 (промежуточный)	2	95,50	97,70	требуется ремонт	без отделки
<b>Трехкомнатные квартиры</b>									
Объект анализа 1	массовое современное жилье эконом-класса	хорошее	блоки/монолит	13/16 (промежуточный)	3	92,00	нет данных	требуется ремонт	без отделки
Объект анализа 2	массовое современное жилье эконом-класса	хорошее	блоки/монолит	14/16 (промежуточный)	3	90,00	нет данных	требуется ремонт	без отделки
Объект анализа 3	массовое современное жилье эконом-класса	хорошее	блоки/монолит	2/16 (промежуточный)	3	114,00	нет данных	требуется ремонт	без отделки
Объект анализа 4	массовое современное жилье эконом-класса	хорошее	блоки/монолит	11/16 (промежуточный)	3	130,00	нет данных	требуется ремонт	без отделки
Объект анализа 5	массовое современное жилье эконом-класса	хорошее	блоки/монолит	11/16 (промежуточный)	3	136,00	нет данных	требуется ремонт	без отделки

Источник: 1. Анализ Оценка

Таблица 21.

## Данные об экономических характеристиках объектов анализа

Объект анализа	Уровень операционных расходов	Условия аренды	Состав арендаторов	Иные характеристики
<b>Однокомнатные квартиры</b>				
Все объекты анализа с 1 по 5	н/д	н/д	н/д	н/д
<b>Двухкомнатные квартиры</b>				
Все объекты анализа с 1 по 5	н/д	н/д	н/д	н/д
<b>Трёхкомнатные квартиры</b>				
Все объекты анализа с 1 по 5	н/д	н/д	н/д	н/д

Источник: 1. Анализ Оценка

Таблица 22.

**Данные о наличии движимого имущества, не связанного с недвижимостью для объектов анализа**

Объект анализа	Данные о наличии движимого имущества, не связанного с недвижимостью
	Однокомнатные квартиры
Все объекты анализа с 1 по 5	отсутствует
	Двухкомнатные квартиры
Все объекты анализа с 1 по 5	отсутствует
	Трёхкомнатные квартиры
Все объекты анализа с 1 по 5	отсутствует

Источник: 1. Анализ Оценщика

Таблица 23.

**Данные о других характеристиках для объектов анализа**

Объект анализа	Близость объекта недвижимости к остановке общественного транспорта	Наличие огороженной придомовой территории	Наличие парковки у дома, в котором находится, объекта недвижимости	Видовые характеристики
				Однокомнатные квартиры
Все объекты анализа с 1 по 5	остановка удалена	нет	стихийная парковка	отсутствуют
				Двухкомнатные квартиры
Все объекты анализа с 1 по 5	остановка удалена	нет	стихийная парковка	отсутствуют
				Трёхкомнатные квартиры
Все объекты анализа с 1 по 5	остановка удалена	нет	стихийная парковка	отсутствуют

Источник: 1. Анализ Оценщика

Таблица 24.

**Данные о цене объектов анализа**

Объект анализа	Цена объекта, руб.	Удельная цена объекта*, руб./кв.м
		Однокомнатные квартиры
Объект анализа 1	3 158 000	60 614
Объект анализа 2	3 200 000	57 143
Объект анализа 3	3 200 000	53 333
Объект анализа 4	3 100 000	50 162
Объект анализа 5	3 200 000	51 282
	мин	50 162
	макс	60 614
	среднее	54 507
	медиана	53 333
	стандартное отклонение	4 327
		Двухкомнатные квартиры
Объект анализа 1	4 200 000	50 542
Объект анализа 2	4 350 000	56 494
Объект анализа 3	4 250 000	51 205
Объект анализа 4	4 800 000	50 104
Объект анализа 5	4 850 000	50 785
	мин	50 104
	макс	56 494
	среднее	51 826
	медиана	50 785
	стандартное отклонение	2 640
		Трёхкомнатные квартиры
Объект анализа 1	4 800 000	52 174
Объект анализа 2	4 800 000	53 333
Объект анализа 3	5 300 000	46 491
Объект анализа 4	5 800 000	44 615

Объект анализа	Цена объекта, руб.	Удельная цена объекта*, руб./кв.м
Объект анализа 5	5 599 000	41 169
	мин	41 169
	макс	53 333
	среднее	47 556
	медиана	46 491
	стандартное отклонение	5 130

\* - Удельная цена объектов определена для площади объектов анализа с учетом лоджий (балконов).

Источник: 1. Анализ Оценщика 2. Расчеты Оценщика

Анализ данных представленных в табл. 24 показывает, что удельная цена предложений к продаже жилых помещений, выбранных в качестве объектов анализа, находится в интервале:

- от 50 162 руб./кв. м до 60 614 руб./кв. м – для однокомнатных квартир;
- от 50 104 руб./кв. м до 56 494 руб./кв. м – для двухкомнатных квартир;
- от 41 169 руб./кв. м до 53 333 руб./кв. м – для трёхкомнатных квартир.

Интервал цен указан без учета скидок на торг. Анализ ценовых диапазонов для вариантов альтернативного использования не производился ввиду отсутствия такового.

### 3.2.4. Анализ основных факторов, влияющих на спрос, предложение и цены

В данном разделе проводится анализ основных факторов, влияющих на спрос, предложение и цены сопоставимых объектов недвижимости, например ставки доходности, периоды окупаемости инвестиций на рынке недвижимости, с приведением интервалов значений этих факторов.

Фактор спроса и предложения является основным и учитывает действие закона спроса и предложения, который формирует рыночную стоимость объекта недвижимости, как и любого товара на рынке.

Спрос – это количество объектов недвижимости и права на них, которые покупатели готовы приобрести по складывающимся ценам за определенный период времени. Основа спроса – желание потенциальных покупателей, обладающих необходимыми источниками финансирования, приобрести недвижимость.

Предложение – это количество объектов недвижимости, которое собственники готовы продать по определенным ценам за некоторый период. В любой текущий момент времени общее предложение складывается из двух элементов: предложение уже существующих и строящихся объектов.

Выделяются три возможных варианта спроса и предложения:

- спрос и предложение равны, в результате рыночных сделок формируется справедливая равновесная рыночная цена объекта недвижимости, ценовая динамика при этом нулевая;
- спрос превышает предложение, цены на рынке растут, формируются спекулятивные цены;
- предложение превышает спрос, цены падают.

При проведении настоящей оценки оценка спроса и предложения производилась качественно, на основе определенной ранее динамики рынка. В общем случае можно утверждать следующее:

- рост цен на рынке недвижимости свидетельствует о превышении платежеспособного спроса над предложениями;
- стабилизация цен на рынке недвижимости свидетельствует об уравнивании платежеспособного спроса предложением;
- падение цен на рынке недвижимости свидетельствует о снижении платежеспособного спроса относительно действующего предложения.

В результате проведенного ранее анализа установлено, что в период предшествующий дате оценки сложились следующие тенденции:

- снижение цен продаж объектов жилой недвижимости;
- стабилизация арендных ставок для объектов жилой недвижимости.

Исходя из указанной динамики, можно дать следующие качественные оценки соотношению спроса и предложения:

- на рынке продажи жилой недвижимости региона объем предложений превышает спрос (фиксируется падение цен);
- на рынке аренды жилой недвижимости региона объем предложений соответствуют спросу (фиксируется стабилизация цен).

В целом ликвидность рынка жилой недвижимости в регионе может быть оценена как средняя. При проведении настоящей оценки для классификации ликвидности рынка использовалась градация

сроков экспозиции, представленная в Методических рекомендациях «Оценка имущественных активов для целей залога», разработанных Комитетом по оценочной деятельности АССОЦИАЦИИ РОССИЙСКИХ БАНКОВ (табл. 25).

Таблица 25.

Градации сроков экспозиции					
Показатель ликвидности	Высокая	Выше средней	Средняя	Ниже средней	Низкая
Примерный срок экспозиции (реализации), месяцев	Менее 1	1-2	2-4	4-6	более 6

Источник: 1. <http://www.ocenchik.ru/docs/268.html>.

Данные об объеме продаж, емкости рынка, при проведении настоящей оценки не исследовались по причине того, что указанные факторы, как правило, не используются при расчете стоимости локальных объектов недвижимости.

При проведении настоящего анализа было исследовано влияние ряда факторов, рассматриваемых как ценообразующие (элементы сравнения), на цены сопоставимых объектов недвижимости. Рассматривались следующие наиболее типовые факторы:

- передаваемые имущественные права, ограничения (обременения) этих прав;
- условия финансирования состоявшейся или предполагаемой сделки (вид оплаты, условия кредитования, иные условия);
- условия продажи (нетипичные для рынка условия, сделка между аффилированными лицами, иные условия);
- условия рынка (изменения цен за период между датами сделки и оценки, скидки к ценам предложений, иные условия);
- вид использования и (или) зонирование;
- местоположение объекта;
- физические характеристики объекта;
- экономические характеристики (уровень операционных расходов, условия аренды, состав арендаторов, иные характеристики);
- наличие движимого имущества, не связанного с недвижимостью;
- другие характеристики (элементы), влияющие на стоимость.

#### 1. Исследование влияния прочих факторов на цены сопоставимых объектов недвижимости с использованием аппарата корреляционно-регрессионного анализа.

В общем случае указанное исследование может проводиться с использованием аппарата корреляционно-регрессионного анализа.

Метод регрессионного анализа базируется на применении аппарата математической статистики для проведения корреляционно – регрессионного анализа. На основе статистических данных о рыночных продажах недвижимости и выявленных факторов, наиболее существенно влияющих на стоимость недвижимости, определяется корреляционная связь между ценой продажи и соответствующим фактором (местоположение, доступность, и т. п.). Далее с помощью соответствующих статистических характеристик определяется вид уравнения регрессии (модель), которая позволяет произвести оценку оцениваемого объекта.

Расчетная зависимость, реализуемая при формировании статистической расчетной зависимости, имеет следующий вид (общее формализованное представление):

$$C_{ec} = f(U_1, U_2, \dots, U_n),$$

где:

$U_1, U_2, \dots, U_n$  - характеристики объекта оценки;

$f$  - оператор функциональной зависимости, связывающей величины характеристики объекта оценки и стоимость единицы сравнения.

Данная модель является уравнением ценообразования, позволяющим рассчитать стоимость единицы сравнения на основе значений его характеристик. Наиболее распространенным вариантом регрессионной зависимости является линейная модель вида:

$$C_{ec} = a + x_1 * U_1 + x_2 * U_2 + \dots + x_n * U_n$$

В общем случае, принимаемые для расчетов (по любой из ранее описанных модели) характеристики объекта оценки, должны являться факторами стоимости (факторы, изменение которых влияет на стоимость объекта оценки). Традиционно характеристики объекта оценки принято делить на две основные группы: количественные и качественные, в совокупности, описывающие основные признаки объекта.



**Множественная регрессия** – один из наиболее распространенных методов определения стоимости объектов, учитывающих множество характеристик (факторов) данных объектов.

Основная цель – построить модель с большим числом факторов, определив при этом влияние каждого из них в отдельности, а также их совокупное воздействие на моделируемый показатель стоимости.

Этапы построения регрессионной модели.

В общем случае должна выполняться следующая последовательность:

- формирование перечня факторов и их анализ;
- формирование перечня исходных данных;
- отбор главных факторов;
- определение вида (спецификация) функции регрессии;
- проверка адекватности регрессионной модели (на основе детерминации);
- смысловая интерпретация полученной модели;
- решение конкретных прикладных задач с помощью модели (например, расчет стоимости объекта).

Формирование перечня факторов и их анализ. Целью этого этапа является определение числа факторов (характеристик) оказывающих влияние на стоимость объекта, на основе проведенного ранее анализа.

Формирование перечня исходных данных. Целью этого этапа является формирование количественных значений итогового перечня исходных данных.

Отбор главных факторов. Целью этого этапа является совершенствование регрессионной модели в направлении уменьшения или увеличения числа факторов. С одной стороны большое число факторов делает модель громоздкой, неудобной для применения, затрудняет исследование влияния отдельных факторов. С другой стороны, - слишком малое число факторов может привести к ошибкам (к недопустимому "загрублению") результатов моделирования. В этой связи очевидна необходимость включения в окончательный вариант регрессионной модели лишь рационального набора факторов.

Более простой способ выявления и устранения избыточности факторов состоит в следующем.

При дополнительном включении в регрессию  $n+1$  фактора коэффициент детерминации должен возрастать, а остаточная дисперсия уменьшаться.

Если же этого не происходит и данные показатели практически мало отличаются друг от друга, то включаемый в анализ фактор не улучшает модель и практически является лишним фактором.

Определение вида (спецификация) функции регрессии. Целью этого этапа является определение вида формируемой регрессии – линейная, экспоненциальная и т.п.

Проверка адекватности регрессионной модели. Целью этого этапа является определение адекватности регрессионной модели наиболее простым способом – на основе расчета показателя детерминации  $R^2$ .

**Объем выборки** требуемый для построения модели зависит от числа факторов, включаемых в модель с учетом свободного члена. В общем случае для получения статистически значимой модели требуется на один фактор объем выборки, равный  $1 = 5 - 8$  наблюдений, т.е.:

$$V_{\text{выборки}} = (5 \div 8) * (n + k),$$

где:

$n$  - число факторов, включаемых в модель;

$k$  - число свободных членов в уравнении.

*Требования, предъявляемые к факторам, для включения в модель:*

1. Они должны быть количественно измеримы. Если необходимо включить в модель качественный фактор, не имеющий количественного измерения, то ему нужно придать количественную определенность.

2. Факторы не должны быть интеркоррелированы и тем более находиться в точной функциональной связи.

Включение в модель факторов с высокой интеркорреляцией может привести к нежелательным последствиям - система нормальных уравнений может оказаться плохо обусловленной и повлечь за собой неустойчивость и ненадежность оценок коэффициентов регрессии.

Если между факторами существует высокая корреляция, то нельзя определить их изолированное влияние на результирующий показатель и параметры уравнения регрессии оказываются неинтерпретируемыми.

3. Включаемые во множественную регрессию факторы должны объяснить вариацию независимой

переменной. Если строится модель с набором  $n$  факторов, то для нее рассчитывается показатель детерминации  $R^2$ , который фиксирует долю объясненной вариации резульативного признака за счет рассматриваемых в регрессии  $n$  факторов.

При дополнительном включении в регрессию нового фактора коэффициент детерминации должен возрастать, а остаточная дисперсия уменьшаться.

Если же этого не происходит и данные показатели практически мало отличаются друг от друга, то включаемый в анализ фактор не улучшает модель и практически является лишним фактором.

На основе данных представленных в разделе 2.3 и разделе 3.2.3. можно утверждать, что исследованию с помощью регрессионной модели подлежат 23 фактора для каждого типа квартир. Соответственно количество объектов анализа для исследования указанного количества факторов должно составлять не менее 120 для каждого типа квартир. Анализ данных приведенных в разделе 3.2.3 показывает, что для каждого типа квартир, число собранных объектов анализа, меньше необходимого числа объектов для исследования с помощью регрессионной модели.

Таким образом, количество объектов анализа не достаточно для формирования регрессионной модели с учетом всех факторов.

## 2. Исследование влияния прочих факторов на цены сопоставимых объектов недвижимости с использованием экспертных оценок.

### 2.1. Передаваемые имущественные права, ограничения (обременения) этих прав.

В общем случае совершение сделки купли-продажи объектов недвижимости предполагает передачу следующих имущественных прав: права собственности и права требования по договору участия в долевом строительстве. Передача прав требования по договору участия в долевом строительстве характерна для случаев совершения сделок с объектами недвижимости на этапе строительства. При этом основным фактором, влияющим на стоимость объекта недвижимости является стадия строительной готовности объекта. Стадии строительной готовности объектов недвижимости представлены в табл. 26.

Таблица 26.

Стадии строительной готовности объектов недвижимости

Наименование стадии строительной готовности	Описание стадии строительной готовности
0-я стадия	Предпроектная и проектная стадии. Проработка и утверждение ИРД и ПД.
1-я стадия	Работы по подготовке строительной площадки. Огороженная территория.
2-я стадия	Работы «нулевого» цикла. Котлованные, фундаментные работы, прокладка коммуникаций.
3-я стадия	Активное возведение надземной части объекта (выше 2-го этажа).
4-я стадия	Монтаж каркаса и наружных стен завершен, ведутся внутренние и отделочные работы.
5-я стадия	Дом сдан государственной приемочной комиссии.

Источник: 1. <http://www.azbuka.ru/downloads/consult/2014-05.pdf>.

В открытых источниках существуют систематизированные исследования определяющие степень влияния передаваемых имущественных прав на стоимость объектов недвижимости. Данные исследования представлены в издании «Справочник оценщика недвижимости-2016 под редакцией Лейфера Л.А. Том IV Жилая недвижимость. Издание четвертое», Нижний Новгород, 2016 год. Данные об отношении цен на объекты жилой недвижимости, в зависимости от передаваемых имущественных прав, представлены в табл. 27.

Таблица 27.

Данные об отношении цен на объекты жилой недвижимости, в зависимости от передаваемых имущественных прав

Наименование коэффициента	Значение		
	Среднее	Доверительный интервал	
<b>3. Массовое современное жилье. 4. Жилье повышенной комфортности.</b>			
Отношение удельной цены квартиры, передающейся на правах требования (строительство дома завершится через год), к удельной цене такой же квартиры, передающейся на правах собственности	0,83	0,81	0,84
Отношение удельной цены квартиры, передающейся на правах требования (строительство дома только что завершилось), к удельной цене такой же квартиры, передающейся на правах собственности	0,93	0,92	0,94

Источник: 1. «Справочник оценщика недвижимости-2016 под редакцией Лейфера Л.А. Том IV Жилая недвижимость. Издание четвертое», Нижний Новгород, 2016 год.

### 2.2. Условия финансирования состоявшейся или предполагаемой сделки (вид оплаты, условия кредитования, иные условия).

В открытых источниках систематизированные исследования, определяющие степень влияния условий финансирования на стоимость объектов недвижимости не выявлены.

2.3. Условия продажи (нетипичные для рынка условия, сделка между аффилированными лицами, иные условия).

В открытых источниках систематизированные исследования определяющие степень влияния условий продаж на стоимость объектов недвижимости не выявлены.

2.4. Условия рынка (изменения цен за период между датами сделки и оценки, скидки к ценам предложений, иные условия).

В открытых источниках существуют систематизированные исследования определяющие степень влияния условий рынка (в части скидок к ценам предложений) на стоимость объектов недвижимости. Основной мотивацией участников сделки купли-продажи недвижимости является максимизация собственной выгоды, проявляющаяся в некотором снижении платежа (в результате торга) от первоначально ожидаемого продавцом. Анализ открытых источников позволил выявить результаты ряда исследований посвященных анализу величины поправки на торг для различных объектов недвижимости.

2.4.1. Исследования, проведенные Компанией «Инновации Бизнес Консалтинг» (<http://www.inbico.ru/analizrinka/37-popravkiikorrektirovki/110-2011-03-04-13-44-23.html>), при опросе 209 экспертов из числа квалифицированных оценщиков 55 городов России. Значения величины поправки на уторговывание для объектов жилой недвижимости представлены в табл. 28.

Таблица 28.

**Значения величины поправки на уторговывание для объектов жилой недвижимости**

Тип объекта недвижимости	Продажа		
	Min значение	Max значение	Среднее значение
Жилая недвижимость	6,0%	7,5%	6,8%

Источник: 1. <http://www.inbico.ru/analizrinka/37-popravkiikorrektirovki/110-2011-03-04-13-44-23.html>

2.4.2. Исследования, представленные ООО «Русская Служба Оценки» ([www.rusvs.ru](http://www.rusvs.ru)), г. Москва – А.А. Марчук, Е.А. Бутова, при анализе рынков недвижимости 14 городов Российской Федерации с различной численностью населения. Значения величины поправки на уторговывание для объектов жилой недвижимости представлены в табл. 29.

Таблица 29.

**Значения величины поправки на уторговывание для объектов жилой недвижимости**

Численность населенного пункта, тыс. чел.	Жилая недвижимость
более 500	2%
250 - 500	4%
менее 250	6%

Источник: 1. [www.rusvs.ru](http://www.rusvs.ru)

2.4.3. Исследования, представленные ООО «Русская Служба Оценки» ([www.rusvs.ru](http://www.rusvs.ru)), г. Москва – А.А. Марчук, Е.А. Бутова, при анализе рынков недвижимости 14 городов Российской Федерации с различной численностью населения и справедливы для условий кризисных явлений в экономике. Значения величины поправки на уторговывание для объектов жилой недвижимости представлены в табл. 30.

Таблица 30.

**Значения величины поправки на уторговывание для объектов жилой недвижимости**

Численность населенного пункта, тыс. чел.	Жилая недвижимость
до 250	9%
от 250 до 500	9%
свыше 500	11%

Источник: 1. [www.rusvs.ru](http://www.rusvs.ru)

2.4.4. Данные, представленные в «Справочнике оценщика недвижимости-2016 под редакцией Лейфера Л.А. Том IV Жилая недвижимость. Издание четвертое», Нижний Новгород, 2016 год. Значения величины поправки на уторговывание для активного рынка недвижимости представлены в табл. 31.

Таблица 31.

**Значения величины поправки на уторгование для активного рынка недвижимости**

Класс объекта	Активный рынок	
	Доверительный интервал	Среднее значение
<b>Цены предложений объектов</b>		
1. Старый фонд	6,7%	7,9%
2. Массовое жилье советской постройки	5,7%	6,6%
3. Массовое современное жилье	4,8%	5,6%
4. Жилье повышенной комфортности	5,7%	6,7%

Источник: 1. «Справочник оценщика недвижимости-2016 под редакцией Лейфера Л.А. Том IV Жилая недвижимость. Издание четвертое», Нижний Новгород, 2016 год.

Значения величины поправки на уторгование для неактивного рынка недвижимости представлены в табл. 32.

Таблица 32.

**Значения величины поправки на уторгование для неактивного рынка недвижимости**

Наименование объекта	Неактивный рынок	
	Доверительный интервал	Среднее значение
<b>Цены предложений объектов</b>		
1. Старый фонд	10,2%	11,9%
2. Массовое жилье советской постройки	9,0%	10,3%
3. Массовое современное жилье	7,8%	8,8%
4. Жилье повышенной комфортности	9,1%	10,6%

Источник: 1. «Справочник оценщика недвижимости-2016 под редакцией Лейфера Л.А. Том IV Жилая недвижимость. Издание четвертое», Нижний Новгород, 2016 год.

2.4.5. Исследования, представленные в Справочнике расчетных данных для оценки и консалтинга СРД № 20, 2017 г. под редакцией канд. техн. наук Е.Е. Яскевича. Значения величины поправки на уторгование для различных объектов недвижимости представлены в табл. 33.

Таблица 33.

**Значения величины поправки на уторгование для различных объектов недвижимости**

Населенный пункт	Жилая недвижимость		Торговая недвижимость		Офисная недвижимость		Производственно – складская недвижимость		Земельные участки
	Аренда	Продажа	Аренда	Продажа	Аренда	Продажа	Аренда	Продажа	
Московская область в мае 2017 г.	6-8% (7%)	10-12% (11%)	6-9% (7,5%)	10-12% (11%)	6-10% (8%)	10-14% (12%)	7-10% (8,5%)	12-14% (13%)	12-14% (13%)
Москва	5-6% (5,5%)	8-10% (9%)	6-10% (8%)	10-14% (12%)	7-9% (8%)	10-12% (11%)	7-11% (9%)	10-14% (12%)	9-12% (10,5%)

Примечание: в скобках указано среднее значение.

Источник: 1. Справочник расчетных данных для оценки и консалтинга СРД № 20, 2017 г. под редакцией канд. техн. наук Е.Е. Яскевича.

2.4.6. Исследования, представленные в Сборнике расчетных корректировок СРК-2017 под редакцией канд. техн. наук Е.Е. Яскевича. Значения величины поправки на уторгование для различных объектов недвижимости представлены в табл. 34.

Таблица 34.

**Значения величины поправки на уторгование для различных объектов недвижимости**

Населенный пункт	Жилая недвижимость		Торговая недвижимость		Офисная недвижимость		Производственно – складская недвижимость		Земельные участки
	Аренда	Продажа	Аренда	Продажа	Аренда	Продажа	Аренда	Продажа	
Московская область (март 2017 г.)	6-8% (7%)	10-12% (11%)	6-9% (7,5%)	10-12% (11%)	6-9% (7,5%)	10-13% (11,5%)	8-10% (9%)	12-15% (13,5%)	12-14% (13%)
Москва (март 2017 г.)	5-8% (6,5%)	8-10% (9%)	6-11% (8,5%)	11-14% (12,5%)	7-10% (8,5%)	11-13% (12%)	9-11% (10%)	10-15% (12,5%)	9-11% (10%)

Примечание: в скобках указано среднее значение.

Источник: 1. Сборник рыночных корректировок СРК-2017 под редакцией канд. техн. наук Е.Е. Яскевича.

**2.5. Вид использования и (или) зонирование.**

В открытых источниках систематизированные исследования определяющие степень влияния вида использования на стоимость объектов недвижимости не выявлены.

**2.6. Местоположение объекта.**

В открытых источниках существуют систематизированные исследования определяющие степень влияния местоположения на стоимость объектов недвижимости. Данные исследования

представлены в издании «Справочник оценщика недвижимости-2016 под редакцией Лейфера Л.А. Том IV Жилая недвижимость. Издание четвертое», Нижний Новгород, 2016 год. Данные об отношении цен на объекты жилой недвижимости по зонам в пределах региона представлены в табл. 35.

Таблица 35.

**Данные об отношении цен на объекты жилой недвижимости по зонам в пределах региона**

Наименование типовой зоны в пределах региона	Значение			
	Среднее	Доверительный интервал		
<b>1. Старый фонд. 2 Массовое жилье советской постройки. 3. Массовое современное жилье.</b>				
Областные центры, столицы республик, города Федерального значения	ТЗ № 1	1,00	1,00	1,00
Населенные пункты в ближайшей окрестности областного центра	ТЗ № 2	0,80	0,79	0,82
Райцентры и посёлки городского типа с развитой промышленностью	ТЗ № 3	0,69	0,68	0,71
Райцентры и посёлки городского типа сельскохозяйственных районов	ТЗ № 4	0,56	0,54	0,59
Прочие населенные пункты до 20 тыс. чел. (поселки, сельские поселения, деревни и т.п.)	ТЗ № 5	0,47	0,44	0,49
<b>4. Жилье повышенной комфортности.</b>				
Областные центры, столицы республик, города Федерального значения	ТЗ № 1	1,00	1,00	1,00
Населенные пункты в ближайшей окрестности областного центра	ТЗ № 2	0,83	0,81	0,85

Источник: 1. «Справочник оценщика недвижимости-2016 под редакцией Лейфера Л.А. Том IV Жилая недвижимость. Издание четвертое», Нижний Новгород, 2016 год.

Данные об отношении цен на объекты жилой недвижимости по зонам в пределах города представлены в табл. 36.

Таблица 36.

**Данные об отношении цен на объекты жилой недвижимости по зонам в пределах города**

Наименование типовой зоны в пределах города	Значение			
	Среднее	Доверительный интервал		
<b>1. Старый фонд. 2 Массовое жилье советской постройки. 3. Массовое современное жилье.</b>				
Культурный и исторический центр	ТЗ № 1	1,00	1,00	1,00
Центры административных районов города, зоны точечной застройки	ТЗ № 2	0,90	0,88	0,91
Спальные микрорайоны современной высотной застройки, жилые кварталы	ТЗ № 3	0,84	0,83	0,85
Спальные микрорайоны среднеэтажной застройки	ТЗ № 4	0,79	0,77	0,80
Окраины городов, промзоны	ТЗ № 5	0,68	0,66	0,70
<b>4. Жилье повышенной комфортности.</b>				
Культурный и исторический центр	ТЗ № 1	1,00	1,00	1,00
Центры административных районов города, зоны точечной застройки	ТЗ № 2	0,91	0,89	0,92
Спальные микрорайоны современной высотной застройки, жилые кварталы	ТЗ № 3	0,85	0,83	0,86
Спальные микрорайоны среднеэтажной застройки	ТЗ № 4	0,80	0,79	0,82
Окраины городов, промзоны	ТЗ № 5	0,70	0,67	0,72

Источник: 1. «Справочник оценщика недвижимости-2016 под редакцией Лейфера Л.А. Том IV Жилая недвижимость. Издание четвертое», Нижний Новгород, 2016 год.

**2.7. Физические характеристики объекта.**

При проведении настоящей оценки в качестве физических характеристик рассматривались:

- физическое состояние дома, в котором находится объект недвижимости (хорошее, удовлетворительное, неудовлетворительное);
- материал стен дома, в котором находится объект недвижимости (кирпич, блоки/монолит, панель);
- этаж расположения объекта недвижимости (первый, промежуточный, последний);
- общая площадь объекта недвижимости;
- физическое состояние объекта недвижимости (потребность в ремонте – свежий ремонт,



требует косметического ремонта, требует капитального ремонта, требует отделки);

В открытых источниках существуют систематизированные исследования определяющие степень влияния указанных физических характеристик на стоимость объектов недвижимости.

Вышеуказанные исследования представлены в издании «Справочник оценщика недвижимости-2016 под редакцией Лейфера Л.А. Том IV Жилая недвижимость. Издание четвертое», Нижний Новгород, 2016 год.

Данные об изменении цен в зависимости от физического состояния дома, в котором находится объект недвижимости (для жилой недвижимости) представлены в табл. 37.

Таблица 37.

**Данные об изменении цен в зависимости от физического состояния дома, в котором находится объект недвижимости (для жилой недвижимости)**

Наименование коэффициента	Значение		
	Среднее	Доверительный интервал	
<b>1. Старый фонд. 2 Массовое жилье советской постройки. 3. Массовое современное жилье.</b>			
Отношение удельной цены квартиры, расположенной в доме в хорошем состоянии (новом доме) к удельной цене такой же квартиры, в доме в удовлетворительном состоянии	1,15	1,14	1,16
Отношение удельной цены квартиры, расположенной в доме в неудовлетворительном состоянии (требующем ремонта) к удельной цене такой же квартиры, в доме в удовлетворительном состоянии	0,80	0,79	0,82

Источник: 1. «Справочник оценщика недвижимости-2016 под редакцией Лейфера Л.А. Том IV Жилая недвижимость. Издание четвертое», Нижний Новгород, 2016 год.

Данные об изменении цен в зависимости от материала стен дома, в котором находится объект недвижимости (для жилой недвижимости) представлены в табл. 38.

Таблица 38.

**Данные об изменении цен в зависимости от материала стен дома, в котором находится объект недвижимости (для жилой недвижимости)**

Наименование коэффициента	Значение		
	Среднее	Доверительный интервал	
<b>1. Старый фонд. 2 Массовое жилье советской постройки. 3. Массовое современное жилье. 4. Жилье повышенной комфортности.</b>			
Отношение удельной цены квартиры в доме с блочными/монолитными стенами к удельной цене такой же квартиры в доме с кирпичными стенами	0,95	0,94	0,96
Отношение удельной цены квартиры в доме с панельными стенами к удельной цене такой же квартиры в доме с кирпичными стенами	0,92	0,91	0,92

Источник: 1. «Справочник оценщика недвижимости-2016 под редакцией Лейфера Л.А. Том IV Жилая недвижимость. Издание четвертое», Нижний Новгород, 2016 год.

Данные об изменении цен в зависимости от этажа расположения объекта недвижимости (для жилой недвижимости) представлены в табл. 39.

Таблица 39.

**Данные об изменении цен в зависимости от этажа расположения объекта недвижимости (для жилой недвижимости)**

Наименование коэффициента	Значение		
	Среднее	Доверительный интервал	
<b>1. Старый фонд. 2 Массовое жилье советской постройки. 3. Массовое современное жилье.</b>			
Отношение удельной цены квартиры на первом этаже к удельной цене такой же квартиры на среднем (промежуточном) этаже	0,93	0,92	0,94
Отношение удельной цены квартиры на последнем этаже к удельной цене такой же квартиры на среднем (промежуточном) этаже	0,94	0,93	0,95

Источник: 1. «Справочник оценщика недвижимости-2016 под редакцией Лейфера Л.А. Том IV Жилая недвижимость. Издание четвертое», Нижний Новгород, 2016 год.

Данные об изменении цен в зависимости от площади объекта недвижимости (для жилой недвижимости) представлены в табл. 40, 41.

Таблица 40.

**Данные об изменении цен в зависимости от общей площади объекта недвижимости  
(для жилой недвижимости)**

Общая площадь, кв. м	Общая площадь (фактор масштаба), кв. м					
	< 30	30-40	40-50	50-65	65-80	>80
<b>1. Старый фонд. 2 Массовое жилье советской постройки.</b>						
<b>Объект оценки</b>	<b>Объект-аналог</b>					
< 30	1,00	1,03	1,08	1,14	1,19	1,22
30-40	0,97	1,00	1,05	1,10	1,16	1,18
40-50	0,92	0,95	1,00	1,05	1,10	1,12
50-65	0,88	0,91	0,95	1,00	1,05	1,07
65-80	0,84	0,86	0,91	0,95	1,00	1,02
>80	0,82	0,85	0,89	0,94	0,98	1,00

Источник: 1. «Справочник оценщика недвижимости-2016 под редакцией Лейфера Л.А. Том IV Жилая недвижимость. Издание четвертое», Нижний Новгород, 2016 год.

Таблица 41.

**Данные об изменении цен в зависимости от общей площади объекта недвижимости  
(для жилой недвижимости)**

Общая площадь, кв. м	Общая площадь (фактор масштаба), кв. м					
	< 30	30-50	50-65	65-90	90-120	>120
<b>3. Массовое современное жилье. 4. Жилье повышенной комфортности.</b>						
<b>Объект оценки</b>	<b>Объект-аналог</b>					
< 30	1,00	1,07	1,15	1,23	1,32	1,36
30-50	0,94	1,00	1,08	1,16	1,24	1,27
50-65	0,87	0,92	1,00	1,07	1,14	1,18
65-90	0,81	0,86	0,94	1,00	1,07	1,10
90-120	0,76	0,81	0,88	0,94	1,00	1,03
>120	0,74	0,79	0,85	0,91	0,97	1,00

Источник: 1. «Справочник оценщика недвижимости-2016 под редакцией Лейфера Л.А. Том IV Жилая недвижимость. Издание четвертое», Нижний Новгород, 2016 год.

Данные об изменении цен в зависимости от физического состояния объекта недвижимости (для жилой недвижимости) представлены в табл. 42.

Таблица 42.

**Данные об изменении цен в зависимости от физического состояния объекта недвижимости  
(для жилой недвижимости)**

Наименование коэффициента	Значение	
	Среднее	Доверительный интервал
<b>1. Старый фонд. 2 Массовое жилье советской постройки. 3. Массовое современное жилье. 4. Жилье повышенной комфортности.</b>		
Отношение удельной цены квартиры, требующей капитального ремонта, к удельной цене такой же квартиры со свежим ремонтом	0,79	0,73 0,85
Отношение удельной цены квартиры, требующей косметического ремонта, к удельной цене такой же квартиры со свежим ремонтом	0,88	0,84 0,93

Источник: 1. «Справочник оценщика недвижимости-2016 под редакцией Лейфера Л.А. Том IV Жилая недвижимость. Издание четвертое», Нижний Новгород, 2016 год.

**2.8. Экономические характеристики (уровень операционных расходов, условия аренды, состав арендаторов, иные характеристики).**

В открытых источниках систематизированные исследования определяющие степень влияния экономических характеристик на стоимость объектов недвижимости не выявлены.

**2.9. Наличие движимого имущества, не связанного с недвижимостью.**

В открытых источниках систематизированные исследования определяющие степень влияния наличия движимого имущества, не связанного с недвижимостью, на стоимость объектов недвижимости не выявлены.

**2.10. Другие характеристики (элементы), влияющие на стоимость.**

При проведении настоящей оценки к числу прочих характеристик были отнесены:

- близость объекта недвижимости к остановке общественного транспорта;
- наличие огороженной придомовой территории;

- наличие парковки у дома;
- видовые характеристики.

В открытых источниках существуют систематизированные исследования определяющие степень влияния указанных характеристик на стоимость объектов недвижимости.

Вышеуказанные исследования представлены в издании «Справочник оценщика недвижимости-2016 под редакцией Лейфера Л.А. Том IV Жилая недвижимость. Издание четвертое», Нижний Новгород, 2016 год.

Данные об изменении цен в зависимости от близости к остановке общественного транспорта объекта недвижимости (для жилой недвижимости) представлены в табл. 43.

Таблица 43.

**Данные об изменении цен в зависимости от близости к остановке общественного транспорта объекта недвижимости (для жилой недвижимости)**

Наименование коэффициента	Значение		
	Среднее	Доверительный интервал	
<b>1. Старый фонд. 2 Массовое жилье советской постройки. 3. Массовое современное жилье.</b>			
Отношение удельной цены квартиры в доме непосредственно у остановки общественного транспорта к удельной цене такой же квартиры в доме на удалении от остановок	1,06	1,05	0,07

Источник: 1. «Справочник оценщика недвижимости-2016 под редакцией Лейфера Л.А. Том IV Жилая недвижимость. Издание четвертое», Нижний Новгород, 2016 год.

Данные об изменении цен в зависимости от наличия огороженной придомовой территории (для жилой недвижимости) представлены в табл. 44.

Таблица 44.

**Данные об изменении цен в зависимости от наличия огороженной придомовой территории (для жилой недвижимости)**

Наименование коэффициента	Значение		
	Среднее	Доверительный интервал	
<b>3. Массовое современное жилье. 4. Жилье повышенной комфортности.</b>			
Отношение удельной цены квартиры в доме с огороженной придомовой территорией к удельной цене такой же квартиры в доме без огороженной придомовой территории	1,06	1,05	0,07

Источник: 1. «Справочник оценщика недвижимости-2016 под редакцией Лейфера Л.А. Том IV Жилая недвижимость. Издание четвертое», Нижний Новгород, 2016 год.

Данные об изменении цен в зависимости от наличия парковки у дома (для жилой недвижимости) представлены в табл. 45.

Таблица 45.

**Данные об изменении цен в зависимости от наличия парковки у дома (для жилой недвижимости)**

Наименование коэффициента	Значение		
	Среднее	Доверительный интервал	
<b>1. Старый фонд. 2 Массовое жилье советской постройки. 3. Массовое современное жилье. 4. Жилье повышенной комфортности.</b>			
Отношение удельной цены квартиры в доме с недостаточным количеством парковочных мест к удельной цене такой же квартиры в доме со стихийной парковкой	0,96	0,95	0,97
Отношение удельной цены квартиры в доме с организованной парковкой к удельной цене такой же квартиры в доме со стихийной парковкой	1,05	1,04	1,06

Источник: 1. «Справочник оценщика недвижимости-2016 под редакцией Лейфера Л.А. Том IV Жилая недвижимость. Издание четвертое», Нижний Новгород, 2016 год.

Данные об изменении цен в зависимости от видовых характеристик (для жилой недвижимости) представлены в табл. 46.

Таблица 46.

**Данные об изменении цен в зависимости от видовых характеристик (для жилой недвижимости)**

Наименование коэффициента	Значение		
	Среднее	Доверительный интервал	
<b>3. Массовое современное жилье. 4. Жилье повышенной комфортности.</b>			
Отношение удельной цены квартиры с хорошими видовыми характеристиками к удельной цене такой же квартиры без видовых характеристик	1,07	1,06	1,07

Источник: 1. «Справочник оценщика недвижимости-2016 под редакцией Лейфера Л.А. Том IV Жилая недвижимость. Издание четвертое», Нижний Новгород, 2016 год.

### 3.2.5. Основные выводы относительно рынка недвижимости

В данном разделе содержатся выводы относительно рынка недвижимости в сегментах, необходимых для оценки объекта, например динамика рынка, спрос, предложение, объем продаж, емкость рынка, мотивации покупателей и продавцов, ликвидность, колебания цен на рынке оцениваемого объекта и другие выводы.

1. Динамика рынка. В ретроспективном периоде рынок первичной и вторичной недвижимости находился в стадиях падения, роста и стагнации. В период предшествующий дате оценки сложились следующие тенденции:

- первичный рынок – рост с темпом 0,95% в квартал;
- вторичный рынок - падение с темпом 2,15% в квартал.

2. Спрос и предложение. Исходя из указанной динамики, можно дать следующие качественные оценки соотношению спрос и предложения:

- на первичном рынке жилой недвижимости региона объем спроса превышает объем предложений (фиксируется рост цен);
- на вторичном рынке жилой недвижимости региона объем предложений превышает объем спроса (фиксируется снижение цен).

3. Объем продаж, емкость рынка. Данные об объеме продаж, емкости рынка, при проведении настоящей оценки не исследовались по причине того, что указанные факторы влияют на цены опосредованно (практически отсутствует прямая связь, устанавливаемая экспертным или расчетным путем).

4. Мотивации покупателей и продавцов. Основной мотивацией участников сделки купли-продажи жилой недвижимости является максимизация собственной выгоды, проявляющаяся в некотором снижении платежа (в результате торга) от первоначально ожидаемого продавцом.

5. Ликвидность рынка. В целом ликвидность рынка жилой недвижимости в регионе может быть оценена в диапазоне «средняя» - «ниже средней». Срок экспозиции объектов жилой недвижимости на рынке оценивается более 2 месяцев.

6. Колебания цен на рынке. Проведенные расчеты показывают, что колебания средних цен на рынке жилой недвижимости региона находятся в интервале:

- от 0,14% до 3,42% для объектов на первичном рынке;
- от 0,43% до 3,59% для объектов на вторичном рынке.

#### РАЗДЕЛ IV. АНАЛИЗ НАИБОЛЕЕ ЭФФЕКТИВНОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ

В соответствии с Федеральным стандартом оценки «Оценка недвижимости (ФСО № 7)» наиболее эффективное использование представляет собой такое использование недвижимости, которое максимизирует ее продуктивность (соответствует ее наибольшей стоимости) и которое физически возможно, юридически разрешено (на дату определения стоимости объекта оценки) и финансово оправдано.

В соответствии с положениями Международного стандарта финансовой отчетности (IFRS) 13 «Оценка справедливой стоимости» при оценке справедливой стоимости нефинансового актива учитывается способность участника рынка генерировать экономические выгоды посредством наилучшего и наиболее эффективного использования актива или посредством его продажи другому участнику рынка, который использовал бы данный актив наилучшим и наиболее эффективным образом.

Для наилучшего и наиболее эффективного использования нефинансового актива принимается в расчет такое использование актива, которое является физически выполнимым, юридически допустимым и финансово оправданным, как изложено ниже:

- физически выполнимое использование предусматривает учет физических характеристик актива, которые участники рынка учитывали бы при установлении цены на актив (например, местонахождение или размер имущества);
- юридически допустимое использование предусматривает учет любых юридических ограничений на использование актива, которые участники рынка учитывали бы при установлении цены на актив (например, правила зонирования, применимые к имуществу);
- финансово оправданное использование предусматривает учет того факта, генерирует ли физически выполнимое и юридически допустимое использование актива доход или потоки денежных средств (с учетом затрат на преобразование актива к такому использованию), достаточные для получения дохода на инвестицию, который участники рынка требовали бы от инвестиции в данный актив при данном использовании.

Так как объекты оценки непосредственно связаны с рынком жилой недвижимости, то при проведении настоящей оценки был проведен анализ наиболее эффективного использования оцениваемых объектов недвижимости.

1. Анализ физической возможности предполагает рассмотрение технологически реальных для оцениваемых объектов способов использования.

Оцениваемые объекты недвижимости представляют собой квартиры. Планировочные решения предполагают использование оцениваемых объектов недвижимости, как объектов жилой недвижимости (квартир).

2. Анализ юридической разрешенности предполагает рассмотрение законных способов использования, которые не противоречат распоряжениям о зонировании, положениям об исторических зонах и памятниках, экологическим законодательствам.

В соответствии с правоустанавливающими документами на оцениваемые объекты недвижимости, данные объекты представляют собой объекты жилой недвижимости (квартиры).

3. Анализ финансовой оправданности предполагает рассмотрение тех физически возможных и разрешенных законом вариантов использования, которые будут приносить доход владельцу объекта.

Анализ рынка, представленный выше показывает, что объект жилой недвижимости может быть сдан в аренду, что обеспечивает владельцу актива получение дохода.

***Таким образом, в качестве наиболее эффективного использования оцениваемых объектов недвижимости, следует рассматривать использование в качестве объектов жилой недвижимости (квартир).***



## РАЗДЕЛ V. МЕТОДОЛОГИЯ ОЦЕНКИ

### 5.1. Общие положения

В соответствии с требованиями Федерального стандарта оценки «Общие понятия оценки, подходы и требования к проведению оценки (ФСО № 1)», утвержденного Приказом Министерства экономического развития Российской Федерации (Минэкономразвития России) № 297 от 20 мая 2015 г., основными подходами, используемыми при проведении оценки, являются сравнительный, доходный и затратный.

В соответствии с положениями Международного стандарта финансовой отчетности (IFRS) 13 «Оценка справедливой стоимости» основными подходами к оценке являются рыночный, доходный и затратный подходы. В целом общие подходы к оценке в указанных стандартах не противоречат друг другу.

### 5.2. Общие понятия оценки

В соответствии с требованиями Федерального стандарта оценки «Общие понятия оценки, подходы и требования к проведению оценки (ФСО № 1)» к объектам оценки относятся объекты гражданских прав, в отношении которых законодательством Российской Федерации установлена возможность их участия в гражданском обороте.

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

**Стоимость объекта оценки** – это наиболее вероятная расчетная величина, определенная на дату оценки в соответствии с выбранным видом стоимости согласно требованиям Федерального стандарта оценки «Цель оценки и виды стоимости (ФСО № 2)».

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

**Подход к оценке** – это совокупность методов оценки, объединенных общей методологией. Метод проведения оценки объекта оценки – это последовательность процедур, позволяющая на основе существенной для данного метода информации определить стоимость объекта оценки в рамках одного из подходов к оценке.

**Дата определения стоимости объекта оценки (дата проведения оценки, дата оценки)** – это дата, по состоянию на которую определена стоимость объекта оценки.

Информация о событиях, произошедших после даты оценки, может быть использована для определения стоимости объекта оценки только для подтверждения тенденций, сложившихся на дату оценки, в том случае, когда такая информация соответствует сложившимся ожиданиям рынка на дату оценки.

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

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

### 5.3. Общее описание методов оценки недвижимости

#### Затратный подход.

В соответствии с положениями Международного стандарта финансовой отчетности (IFRS) 13 «Оценка справедливой стоимости» затратный подход - метод оценки, при котором отражается сумма, которая потребовалась бы в настоящий момент для замены производительной способности актива (часто называемая текущей стоимостью замещения).

С точки зрения продавца как участника рынка цена, которая была бы получена за актив, основана на той сумме, которую покупатель как участник рынка заплатит, чтобы приобрести или построить замещающий актив, обладающий сопоставимой пользой, с учетом морального износа. Причина этого заключается в том, что покупатель как участник рынка не заплатил бы за актив сумму больше, чем сумма, за которую он мог бы заменить производительную способность данного актива. Моральный износ включает в себя физическое ухудшение, функциональное (технологическое) устаревание и экономическое (внешнее) устаревание и является более широким понятием, чем износ, в целях подготовки и представления финансовой отчетности (распределение исторической стоимости) или налоговых целях (использование определенных сроков полезной службы). Во многих случаях метод текущей стоимости замещения используется для оценки справедливой стоимости

материальных активов, которые используются в комбинации с другими активами или с другими активами и обязательствами.

В соответствии с положениями Федерального стандарта оценки «Общие понятия оценки, подходы и требования к проведению оценки (ФСО № 1)», утвержденного Приказом Министерства экономического развития Российской Федерации (Минэкономразвития России) № 297 от 20 мая 2015 г. затратный подход - совокупность методов оценки стоимости объекта оценки, основанных на определении затрат, необходимых для приобретения, воспроизводства либо замещения объекта оценки с учетом износа и устареваний.

В целом методические подходы к реализации затратного подхода в указанных стандартах не противоречивы. По этой причине дальнейшее описание методологии основывается на положениях ФСО № 1 и ФСО № 7.

Условия применения затратного подхода (в соответствии с ФСО № 1). Затратный подход преимущественно применяется в тех случаях, когда существует достоверная информация, позволяющая определить затраты на приобретение, воспроизводство либо замещение объекта оценки.

В рамках затратного подхода применяются различные методы, основанные на определении затрат на создание точной копии объекта оценки или объекта, имеющего аналогичные полезные свойства. Критерии признания объекта точной копией объекта оценки или объектом, имеющим сопоставимые полезные свойства, определяются федеральными стандартами оценки, устанавливающими требования к проведению оценки отдельных видов объекта оценки и (или) для специальных целей.

В соответствии с положениями Федерального стандарта оценки «Оценка недвижимости (ФСО № 7)» при применении затратного подхода оценщик учитывает следующие положения:

а) затратный подход рекомендуется применять для оценки объектов недвижимости - земельных участков, застроенных объектами капитального строительства, или объектов капитального строительства, но не их частей, например жилых и нежилых помещений;

б) затратный подход целесообразно применять для оценки недвижимости, если она соответствует наиболее эффективному использованию земельного участка как незастроенного и есть возможность корректной оценки физического износа, а также функционального и внешнего (экономического) устареваний объектов капитального строительства;

в) затратный подход рекомендуется использовать при низкой активности рынка, когда недостаточно данных, необходимых для применения сравнительного и доходного подходов к оценке, а также для оценки недвижимости специального назначения и использования (например, линейных объектов, гидротехнических сооружений, водонапорных башен, насосных станций, котельных, инженерных сетей и другой недвижимости, в отношении которой рыночные данные о сделках и предложениях отсутствуют);

г) в общем случае стоимость объекта недвижимости, определяемая с использованием затратного подхода, рассчитывается в следующей последовательности:

- определение стоимости прав на земельный участок как незастроенный;
- расчет затрат на создание (воспроизводство или замещение) объектов капитального строительства;
- определение прибыли предпринимателя;
- определение износа и устареваний;
- определение стоимости объектов капитального строительства путем суммирования затрат на создание этих объектов и прибыли предпринимателя и вычитания их физического износа и устареваний;
- определение стоимости объекта недвижимости как суммы стоимости прав на земельный участок и стоимости объектов капитального строительства;

д) для целей определения рыночной стоимости объекта недвижимости с использованием затратного подхода земельный участок оценивается как незастроенный в предположении его наиболее эффективного использования;

е) расчет затрат на создание объектов капитального строительства производится на основании:

- данных о строительных контрактах (договорах) на возведение аналогичных объектов;
- данных о затратах на строительство аналогичных объектов из специализированных справочников;
- сметных расчетов;
- информации о рыночных ценах на строительные материалы;
- других данных;

ж) затраты на создание объектов капитального строительства определяются как сумма издержек, входящих в состав, строительно-монтажных работ, непосредственно связанных с созданием этих

объектов, и издержек, сопутствующих их созданию, но не включаемых в состав строительно-монтажных работ;

з) для целей оценки рыночной стоимости недвижимости величина прибыли предпринимателя определяется на основе рыночной информации методами экстракции, экспертных оценок или аналитических моделей с учетом прямых, косвенных и вмененных издержек, связанных с созданием объектов капитального строительства и приобретением прав на земельный участок;

и) величина износа и устареваний определяется как потеря стоимости недвижимости в результате физического износа, функционального и внешнего (экономического) устареваний. При этом износ и устаревания относятся к объектам капитального строительства, относящимся к оцениваемой недвижимости.

Оценка стоимости земельного участка проводится на основе результатов анализа земельного рынка региона и анализа наилучшего и наиболее эффективного использования объекта оценки. Подходы (методы) определения стоимости прав на земельный участок выбираются с учетом вида права, степени активного и открытости земельного рынка в регионе, а также с учетом анализа положений местных (региональных) нормативных актов в области землепользования. Наиболее предпочтительным методом оценки стоимости земельного участка является метод сравнения продаж.

Реализация затратного подхода к оценке, в части расчета стоимости улучшений, возможна с использованием следующих методов:

- метод укрупненных обобщенных показателей стоимости (метод сравнительной единицы);
- метод разбивки по компонентам (метод укрупненных элементных показателей стоимости);
- метод единичных расценок.

Метод сравнительной единицы предполагает расчет стоимости строительства сравнительной единицы (1 м<sup>2</sup>, 1 м<sup>3</sup>) аналогичного здания. Стоимость сравнительной единицы аналога должна быть скорректирована на имеющиеся различия в сравниваемых объектах (планировка, оборудование, права собственности и т.д.).

Для расчета полной стоимости оцениваемого объекта скорректированная стоимость единицы сравнения умножается на количество единиц сравнения (площадь, объем). Для определения величины затрат обычно используются различные справочные и нормативные материалы (УПСС, УПВС и т.д.).

Информационной базой для приведенной методики расчета может служить ежеквартальное издание консалтинговой компании «КО-ИНВЕСТ» «Индексы цен в строительстве».

Метод разбивки по компонентам заключается в том, что стоимость объекта рассчитывается как сумма стоимостей его отдельных строительных элементов – фундаментов, стен, перекрытий и т.п. Стоимость каждого компонента получают исходя из суммы прямых и косвенных затрат, необходимых для устройства единицы объема. Данный метод определения стоимости формализуется двумя способами:

- выборкой (суммированием);
- суммированием по частям здания (модульный метод).

Метод единичных расценок заключается в разработке полной сметы на строительство оцениваемого объекта с применением единичных расценок, или на анализе и переработке существующих смет на данный объект. Метод единичных расценок имеет следующие разновидности:

- ресурсный метод;
- базисно – индексный метод.

*Ресурсный метод* представляет собой калькулирование в текущих ценах и тарифах элементов затрат (ресурсов), необходимых для реализации проектного решения. Ресурсный метод оценки основан на определении объемов или массы основных элементов зданий и сооружений, расхода строительных материалов, расчета стоимости этих материалов в текущих региональных рыночных ценах с последующим добавлением накладных расходов (зарплата, эксплуатационные расходы и пр.).

*Базисно – индексный метод* основан на использовании системы текущих и прогнозируемых индексов по отношению к стоимости, определяемой к базисному уровню. Приведение в уровень текущих цен производится путем произведения базисной стоимости по видам работ или технологическим элементам структуры затрат по строкам сложной сметы на действующий индекс.

Дополнительно к стоимости замещения (воссоздания) улучшений при расчете стоимости объекта затратным подходом необходимо учитывать стоимость земельного участка и норму прибыли инвестора.

Методические основы определения износа улучшений

Износ характеризуется уменьшением полезности объекта недвижимости, его потребительской привлекательности с точки зрения потенциального инвестора и выражается в снижении стоимости под воздействием различных факторов со временем. В зависимости от причин, вызывающих обесценивание объекта недвижимости, выделяют следующие виды износа:

- физический износ;
- функциональный износ;
- внешний или экономический износ.

*Физический износ* – это утрата первоначальных технико-эксплуатационных качеств объекта недвижимости в результате воздействия природно-климатических факторов и жизнедеятельности человека. Физический износ бывает устранимым и неустрашимым.

Устранимый физический износ – это такой износ, затраты на устранение которого меньше, чем получаемый в результате его устранения доход (увеличение стоимости объекта).

Неустрашимый физический износ – это такой износ, затраты на устранение которого больше, чем получаемый в результате его устранения доход (увеличение стоимости объекта).

Для определения физического износа могут быть использованы следующие методы:

- нормативный метод, основанный на использовании различных нормативных инструкций межотраслевого и ведомственного уровня;
- стоимостной метод, основанный на определении затрат, необходимых на проведение ремонтных мероприятий, обеспечивающих восстановление конструкций;
- метод срока жизни, основанный на учете эффективного возраста и срока экономической жизни.

*Функциональный износ (устаревание)* – это уменьшение стоимости объекта недвижимости в результате его несоответствия современным требованиям рынка к планировке, техническому оснащению, дизайну и др.

Для определения функционального износа могут быть использованы следующие методы:

- метод капитализации потерь в арендной плате, основанный на расчете текущей стоимости недополученных доходов;
- метод капитализации избыточных эксплуатационных затрат, основанный на расчете текущей стоимости избыточных расходов.

*Внешний или экономический износ (устаревание)* вызывается изменением внешних по отношению к объекту оценки факторов – изменением ситуации на рынке, неблагоприятное окружение, экологические условия, ухудшение финансовых и законодательных условий и т.д.

Для определения функционального (внешнего) износа могут быть использованы следующие методы:

- метод капитализации потерь в арендной плате;
- метод парных продаж;
- метод срока жизни.

#### **Сравнительный (рыночный) подход.**

В соответствии с положениями Международного стандарта финансовой отчетности (IFRS) 13 «Оценка справедливой стоимости» при рыночном подходе используются цены и другая уместная информация, генерируемая рыночными операциями с идентичными или сопоставимыми (то есть аналогичными) активами, обязательствами или группой активов и обязательств, такой как бизнес.

Например, в методах оценки, совместимых с рыночным подходом, часто используются рыночные множители, возникающие из комплекта сопоставимых показателей. Множители могут находиться в одних диапазонах с другим множителем по каждому сопоставимому показателю. Для выбора надлежащего множителя из диапазона требуется использовать суждение с учетом качественных и количественных факторов, специфических для оценки.

Методы оценки, совместимые с рыночным подходом, включают матричное ценообразование. Матричное ценообразование – это математический метод, используемый преимущественно для оценки некоторых видов финансовых инструментов, таких как долговые ценные бумаги, не основываясь лишь на котированных ценах на определенные ценные бумаги, а скорее на отношении ценных бумаг к другим котированным ценным бумагам, используемым как ориентир.

В соответствии с положениями Федерального стандарта оценки «Общие понятия оценки, подходы и требования к проведению оценки (ФСО № 1)», утвержденного Приказом Министерства экономического развития Российской Федерации (Минэкономразвития России) № 297 от 20 мая 2015 г. сравнительный подход – совокупность методов оценки, основанных на получении стоимости объекта оценки путем сравнения оцениваемого объекта с объектами-аналогами.

В целом методические подходы к реализации сравнительного (рыночного) подхода в указанных

стандартах не противоречивы. По этой причине дальнейшее описание методологии основывается на положениях ФСО № 1 и ФСО № 7.

Условия применения сравнительного подхода (в соответствии с ФСО № 1). Сравнительный подход рекомендуется применять. Когда доступна достоверная и достаточная для анализа информация о ценах и характеристиках объектов-аналогов. При этом могут применяться как цены совершенных сделок, так и цены предложений.

В рамках сравнительно подхода применяются различные методы, основанные как на прямом сопоставлении оцениваемого объекта и объектов-аналогов, так и методы, основанные на анализе статистических данных и информации о рынке объекта оценки.

В соответствии с положениями Федерального стандарта оценки «Оценка недвижимости (ФСО № 7)» при применении сравнительного подхода к оценке недвижимости оценщик учитывает следующие положения:

- а) сравнительный подход применяется для оценки недвижимости, когда можно подобрать достаточное для оценки количество объектов-аналогов с известными ценами сделок и (или) предложений;
- б) в качестве объектов-аналогов используются объекты недвижимости, которые относятся к одному с оцениваемым объектом сегменту рынка и сопоставимы с ним по ценообразующим факторам. При этом для всех объектов недвижимости, включая оцениваемый, ценообразование по каждому из указанных факторов должно быть единообразным;
- в) при проведении оценки должны быть описаны объем доступных оценщику рыночных данных об объектах-аналогах и правила их отбора для проведения расчетов. Использование в расчетах лишь части доступных оценщику объектов-аналогов должно быть обосновано в отчете об оценке;
- г) для выполнения расчетов используются типичные для аналогичного объекта сложившиеся на рынке оцениваемого объекта удельные показатели стоимости (единицы сравнения), в частности цена или арендная плата за единицу площади или единицу объема;
- д) в зависимости от имеющейся на рынке исходной информации в процессе оценки недвижимости могут использоваться качественные методы оценки (относительный сравнительный анализ, метод экспертных оценок и другие методы), количественные методы оценки (метод регрессионного анализа, метод количественных корректировок и другие методы), а также их сочетания.

При применении качественных методов оценка недвижимости выполняется путем изучения взаимосвязей, выявляемых на основе анализа цен сделок и (или) предложений с объектами-аналогами или соответствующей информации, полученной от экспертов, и использования этих взаимосвязей для проведения оценки в соответствии с технологией выбранного для оценки метода.

При применении метода корректировок каждый объект-аналог сравнивается с объектом оценки по ценообразующим факторам (элементам сравнения), выявляются различия объектов по этим факторам и цена объекта-аналога или ее удельный показатель корректируется по выявленным различиям с целью дальнейшего определения стоимости объекта оценки. При этом корректировка по каждому элементу сравнения основывается на принципе вклада этого элемента в стоимость объекта.

При применении методов регрессионного анализа оценщик, используя данные сегмента рынка оцениваемого объекта, конструирует модель ценообразования, соответствующую рынку этого объекта, по которой определяет расчетное значение искомой стоимости;

е) для сравнения объекта оценки с другими объектами недвижимости, с которыми были совершены сделки или которые представлены на рынке для их совершения, обычно используются следующие элементы сравнения:

- передаваемые имущественные права, ограничения (обременения) этих прав;
- условия финансирования состоявшейся или предполагаемой сделки (вид оплаты, условия кредитования, иные условия);
- условия продажи (нетипичные для рынка условия, сделка между аффилированными лицами, иные условия);
- условия рынка (изменения цен за период между датами сделки и оценки, скидки к ценам предложений, иные условия);
- вид использования и (или) зонирование;
- местоположение объекта;
- физические характеристики объекта, в том числе свойства земельного участка, состояние объектов капитального строительства, соотношение площади земельного участка и площади его застройки, иные характеристики;
- экономические характеристики (уровень операционных расходов, условия аренды, состав арендаторов, иные характеристики);



- наличие движимого имущества, не связанного с недвижимостью;
- другие характеристики (элементы), влияющие на стоимость;

ж) помимо стоимости, сравнительный подход может использоваться для определения других расчетных показателей, например арендных ставок, износа и устареваний, ставок капитализации и дисконтирования.

#### **Доходный подход.**

В соответствии с положениями Международного стандарта финансовой отчетности (IFRS) 13 «Оценка справедливой стоимости» при использовании доходного подхода будущие суммы (например, потоки денежных средств или доходы и расходы) преобразовываются в единую сумму на текущий момент (то есть дисконтированную). При использовании доходного подхода оценка справедливой стоимости отражает текущие рыночные ожидания в отношении таких будущих сумм. Такие методы оценки включают, например, следующее:

- методы оценки по приведенной стоимости;
- модели оценки опциона, такие как формула Блэка-Шоулса-Мертон или биномиальная модель (то есть структурная модель), которые включают методы оценки по приведенной стоимости и отражают как временную, так и внутреннюю стоимость опциона;
- метод дисконтированных денежных потоков, который используется для оценки справедливой стоимости некоторых нематериальных активов.

В соответствии с положениями Федерального стандарта оценки «Общие понятия оценки, подходы и требования к проведению оценки (ФСО № 1)», утвержденного Приказом Министерства экономического развития Российской Федерации (Минэкономразвития России) № 297 от 20 мая 2015 г. доходный подход – совокупность методов оценки стоимости объекта оценки, основанных на определении ожидаемых доходов от объекта оценки.

В целом методические подходы к реализации доходного подхода в указанных стандартах не противоречивы. По этой причине дальнейшее описание методологии основывается на положениях ФСО № 1 и ФСО № 7.

Условия применения доходного подхода (в соответствии с ФСО № 1). Доходный подход рекомендуется применять, когда существует достоверная информация, позволяющая прогнозировать будущие доходы, которые объект оценки способен приносить, а также связанные с объектом оценки расходы.

В рамках доходного подхода применяются различные методы, основанные на дисконтировании денежных потоков и капитализации дохода.

В соответствии с положениями Федерального стандарта оценки «Оценка недвижимости (ФСО № 7)» при применении доходного подхода оценщик учитывает следующие положения:

- а) доходный подход применяется для оценки недвижимости, генерирующей или способной генерировать потоки доходов;
- б) в рамках доходного подхода стоимость недвижимости может определяться методом прямой капитализации, методом дисконтирования денежных потоков или методом капитализации по расчетным моделям;
- в) метод прямой капитализации применяется для оценки объектов недвижимости, не требующих значительных капитальных вложений в их ремонт или реконструкцию, фактическое использование которых соответствует их наиболее эффективному использованию. Определение стоимости объектов недвижимости с использованием данного метода выполняется путем деления соответствующего рыночного годового дохода от объекта на общую ставку капитализации, которая при этом определяется на основе анализа рыночных данных о соотношениях доходов и цен объектов недвижимости, аналогичных оцениваемому объекту;
- г) метод дисконтирования денежных потоков применяется для оценки недвижимости, генерирующей или способной генерировать потоки доходов с произвольной динамикой их изменения во времени путем дисконтирования их по ставке, соответствующей доходности инвестиций в аналогичную недвижимость;
- д) метод капитализации по расчетным моделям применяется для оценки недвижимости, генерирующей регулярные потоки доходов с ожидаемой динамикой их изменения. Капитализация таких доходов проводится по общей ставке капитализации, конструируемой на основе ставки дисконтирования, принимаемой в расчет модели возврата капитала, способов и условий финансирования, а также ожидаемых изменений доходов и стоимости недвижимости в будущем;
- е) структура (учет налогов, возврата капитала, темпов изменения доходов и стоимости актива) используемых ставок дисконтирования и (или) капитализации должна соответствовать структуре дисконтируемого (капитализируемого) дохода;
- ж) для недвижимости, которую можно сдавать в аренду, в качестве источника доходов следует рассматривать арендные платежи;

з) оценка недвижимости, предназначенной для ведения определенного вида бизнеса (например, гостиницы, рестораны, автозаправочные станции), может проводиться на основании информации об операционной деятельности этого бизнеса путем выделения из его стоимости составляющих, не относящихся к оцениваемой недвижимости.

#### 5.4. Согласование результатов оценки

В соответствии с положениями Международного стандарта финансовой отчетности (IFRS) 13 «Оценка справедливой стоимости» если для оценки справедливой стоимости используются множественные методы оценки, то результаты (то есть соответствующие показатели справедливой стоимости) должны оцениваться путем рассмотрения целесообразности диапазона значений, обозначенных данными результатами. Оценка справедливой стоимости - это значение в пределах такого диапазона, которое наиболее точно представляет справедливую стоимость в сложившихся обстоятельствах.

В соответствии с требованиями Федерального стандарта оценки «Оценка недвижимости (ФСО № 7)» согласование результатов оценки недвижимости, полученных с использованием различных методов и подходов к оценке, и отражение его результатов в отчете об оценке осуществляются в соответствии с требованиями ФСО № 1 и ФСО № 3.

В случае использования в рамках какого-либо из подходов к оценке недвижимости нескольких методов оценки выполняется предварительное согласование их результатов с целью получения промежуточного результата оценки недвижимости данным подходом.

В процессе согласования промежуточных результатов оценки недвижимости, полученных с применением разных подходов, следует проанализировать достоинства и недостатки этих подходов, объяснить расхождение промежуточных результатов и на основе проведенного анализа определить итоговый результат оценки недвижимости.

При недостаточности рыночных данных, необходимых для реализации какого-либо из подходов к оценке недвижимости в соответствии с требованиями настоящего Федерального стандарта оценки и ФСО № 1, ФСО № 2, ФСО № 3, в рамках выбранного подхода на основе имеющихся данных рекомендуется указать ориентировочные значения (значение) оцениваемой величины, которые не учитываются при итоговом согласовании, но могут быть использованы в качестве поверочных к итоговому результату оценки недвижимости.

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.

В целом методические подходы к реализации согласования результатов не противоречивы и допускают возможность указания наряду с конкретной величиной стоимости еще и интервальных значений.

#### 5.5. Выбор подходов и методов оценки

Анализ возможности использования подходов и методов оценки для оцениваемых объектов недвижимости представлен в табл. 47.

Таблица 47.

Анализ возможности использования подходов и методов оценки

Метод	Оценка возможности использования	Заключение об использовании метода	Заключение об использовании подхода
<b>Затратный подход</b>			
Метод укрупненных обобщенных показателей стоимости (метод сравнительной единицы)	В соответствии с положениями Федерального стандарта оценки «Оценка недвижимости (ФСО № 7)» методы затратного подхода не используются для оценки частей здания – жилых и нежилых помещений.	Метод не используется в соответствии с ФСО № 7	
Метод разбивки по компонентам (метод укрупненных элементарных показателей стоимости)	В соответствии с положениями Федерального стандарта оценки «Оценка недвижимости (ФСО № 7)» методы затратного подхода не используются для оценки частей здания – жилых и нежилых помещений.	Метод не используется в соответствии с ФСО № 7	Затратный подход не используется.
Метод единичных расценок	В соответствии с положениями Федерального стандарта оценки «Оценка недвижимости (ФСО № 7)» методы затратного подхода не используются для оценки частей здания – жилых и нежилых помещений.	Метод не используется в соответствии с ФСО № 7	

#### Сравнительный (рыночный) подход

Метод	Оценка возможности использования	Заключение об использовании метода	Заключение об использовании подхода
Качественные методы оценки (относительный сравнительный анализ, метод экспертных оценок и другие методы)	При проведении настоящей оценки данный метод использовался при определении части поправок, количественное значение которых определяется в основном экспертными методами, а именно: поправки на условия рынка (скидки к ценам предложений) – поправка на торг, на этаж	Целесообразно использовать метод экспертных оценок в части расчета поправки на торг, на этаж	Сравнительный (рыночный) подход используется. В рамках сравнительного (рыночного) подхода используются метод корректировок и метод экспертных оценок (в части расчета отдельных корректировок)
Метод корректировок	Наличие информации об объектах, аналогичных оцениваемым объектам, позволяет рассматривать данный метод в качестве основного при проведении оценки.	Метод использовать целесообразно	
Метод регрессионного анализа	Ввиду того, что в рамках настоящего отчета предполагается использовать метод корректировок, то метод регрессионного анализа при проведении настоящей оценки не использовался.	Метод использовать не целесообразно	
<b>Доходный подход</b>			
Метод прямой капитализации	В открытых источниках по рынку жилой недвижимости имеется информация о предложениях к аренде объектов (квартир) завершенных строительством. Однако необходимо отметить следующее. Приобретение квартиры для последующей сдачи её в аренду не типично на рынке жилой недвижимости. Большая доля квартир приобретается лицами для собственного использования (проживания в них). Поэтому цены на рынке формируются не уровнем возможной доходности, а уровнем платежеспособного спроса на квартиры. При этом арендные ставки на квартиры зависят от многих факторов, учесть которые в силу их разнообразия полностью не возможно. Так же необходимо отметить, что цены предложения по аренде квартир, зачастую не учитывают площадь сдаваемых объектов и существенно отличаются от фактически установленных в результате переговоров хозяина и арендатора, а скидки на торг зависят зачастую от личных (субъективных) предпочтений. Данные обстоятельства создают предпосылки для отказа от использования методов доходного подхода.	Метод использовать не целесообразно	
Метод дисконтирования денежных потоков		Метод использовать не целесообразно	Доходный подход не используется.
Метод капитализации по расчетным моделям		Метод использовать не целесообразно	

Источник: 1. Анализ Оценщика.

Таким образом, для оценки стоимости объектов оценки целесообразно использовать только сравнительный (рыночный) подход, в рамках которого используются метод корректировок и метод экспертных оценок (в части расчета отдельных корректировок).

## РАЗДЕЛ VI. ОПИСАНИЕ ПРОЦЕССА ОЦЕНКИ ОБЪЕКТОВ ОЦЕНКИ

### 6.1. Расчет стоимости объектов оценки сравнительным (рыночным) подходом

#### 6.1.1. Общие положения

В соответствии с Международным стандартом финансовой отчетности (IFRS) 13 «Оценка справедливой стоимости» при рыночном подходе используются цены и другая уместная информация, генерируемая рыночными операциями с идентичными или сопоставимыми (то есть аналогичными) активами, обязательствами или группой активов и обязательств, такой как бизнес.

Согласно Федеральному стандарту оценки «Общие понятия оценки, подходы и требования к проведению оценки (ФСО № 1)» сравнительный подход – совокупность методов оценки, основанных на получении стоимости объекта оценки путем сравнения оцениваемого объекта с объектами-аналогами.

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

Сравнительный подход рекомендуется применять, когда доступна достоверная и достаточная для анализа информация о ценах и характеристиках объектов-аналогов. При этом могут применяться как цены совершенных сделок, так и цены предложений.

В рамках сравнительного подхода применяются различные методы, основанные как на прямом сопоставлении оцениваемого объекта и объектов-аналогов, так и методы, основанные на анализе статистических данных и информации о рынке объекта оценки.

Таким образом, можно заключить, что принцип определения стоимости сравнительным подходом не противоречит принципам определения стоимости рыночным подходом.

#### 6.1.2. Расчет стоимости объекта оценки методом корректировок

При применении метода корректировок каждый объект-аналог сравнивается с объектом оценки по ценообразующим факторам (элементам сравнения), выявляются различия объектов по этим факторам и цена объекта-аналога или ее удельный показатель корректируется по выявленным различиям с целью дальнейшего определения стоимости объекта оценки. При этом корректировка по каждому элементу сравнения основывается на принципе вклада этого элемента в стоимость объекта.

Оценка стоимости методом корректировок предполагает следующую последовательность действий:

1. Выбор объектов-аналогов.
2. Выбор единицы сравнения.
3. Определение элементов, по которым осуществляется сравнение объекта оценки с объектами - аналогами (далее - элементов сравнения).
4. Определение по каждому из элементов сравнения характера и степени отличий каждого аналога от оцениваемого объекта.
5. Определение по каждому из элементов сравнения корректировок цен аналогов, соответствующих характеру и степени отличий каждого аналога от оцениваемого объекта.
6. Корректировка по каждому из элементов сравнения цен каждого аналога, сглаживающая их отличия от оцениваемого объекта.
7. Расчет стоимости объекта путем обоснованного обобщения скорректированных цен аналогов.

#### Выбор объектов-аналогов.

В качестве базы для отбора объектов-аналогов использовались все объекты анализа, представленные в разделе 3.2.3.

Результаты выбора объектов-аналогов представлены в табл. 48.

Таблица 48.

Результаты выбора объектов-аналогов			
Объект-аналог	Объект анализа	Удельная цена, руб./кв. м	Площадь (без балконов/лоджий) кв. м
Для однокомнатных квартир			
Объект-аналог 1	Объект анализа 1	60 614	52,10
Объект-аналог 2	Объект анализа 2	57 143	56,00
Объект-аналог 3	Объект анализа 3	53 333	60,00

Объект-аналог	Объект анализа	Удельная цена, руб./кв. м	Площадь (без балконов/лоджий) кв. м
Объект-аналог 4	Объект анализа 4	50 162	61,80
Объект-аналог 5	Объект анализа 5	51 282	62,40
<i>Для двухкомнатных квартир</i>			
Объект-аналог 1	Объект анализа 1	50 542	83,10
Объект-аналог 2	Объект анализа 2	56 494	77,00
Объект-аналог 3	Объект анализа 3	51 205	83,00
Объект-аналог 4	Объект анализа 4	50 104	95,80
Объект-аналог 5	Объект анализа 5	50 785	95,50
<i>Для трёхкомнатных квартир</i>			
Объект-аналог 1	Объект анализа 1	52 174	92,00
Объект-аналог 2	Объект анализа 2	53 333	90,00
Объект-аналог 3	Объект анализа 3	46 491	114,00
Объект-аналог 4	Объект анализа 4	44 615	130,00
Объект-аналог 5	Объект анализа 5	41 169	136,00

Источник: 1. Расчеты Оценщика 2. Анализ Оценщика.

#### Определение единицы сравнения.

Таким образом, в качестве единицы сравнения был принят 1 кв. м общей площади (с учетом балконов и лоджий) квартиры. Выбор данной единицы сравнения обусловлен:

- выбором данной единицы в качестве основной при организации государственного учета объектов недвижимости;
- возможностью определить площадь любого объекта недвижимости.

#### Определение элементов сравнения.

При проведении настоящей оценки объекты-аналоги и оцениваемые объекты недвижимости сравнивались по следующим характеристикам:

1. Передаваемые имущественные права, ограничения (обременения) этих прав.
2. Условия финансирования.
3. Условия продажи.
4. Условия рынка (в части отношения даты оценки и дат оферт).
5. Условия рынка (в части скидки к ценам предложений).
6. Вид использования и (или) зонирование.
7. Местоположение, а именно:
  - адресный ориентир;
  - типовая зона в пределах области;
  - типовая зона в пределах города;
  - численность населенного пункта, тыс. чел.;
  - средняя заработная плата в населённом пункте, руб./мес.
8. Физические характеристики:
  - класс качества дома;
  - физическое состояние дома, в котором находится объект недвижимости;
  - материал стен дома, в котором находится объект недвижимости;
  - этаж расположения;
  - количество комнат;
  - общая площадь без учета балконов и лоджий, кв. м;
  - общая площадь с учетом балконов и лоджий, кв. м;
  - физическое состояние объекта недвижимости (потребность в ремонте);
  - тип отделки объекта недвижимости.
9. Экономические характеристики.
10. Наличие движимого имущества, не связанного с недвижимостью.
11. Близость объекта недвижимости к остановке общественного транспорта.



12. Наличие огороженной придомовой территории.  
 13. Наличие парковки у дома, в котором находится, объект недвижимости.  
 14. Видовые характеристики.

Сравнение объектов оценки и объектов-аналогов представлено в табл. 49.

Таблица 49.

Сравнение объектов оценки и объектов-аналогов							
Элементы сравнения	Объект оценки	Объект-аналог 1	Объект-аналог 2	Объект-аналог 3	Объект-аналог 4	Объект-аналог 5	Результаты сравнения
<b>Сравнение объекта оценки – квартиры с номером 31 и объектов-аналогов</b>							
Передаваемые имущественные права, ограничения (обременения) этих прав	право собственности	право собственности	право собственности	право собственности	право собственности	право собственности	Отличий нет, корректировка не проводилась
Условия финансирования	полная, единовременная оплата	полная, единовременная оплата	полная, единовременная оплата	полная, единовременная оплата	полная, единовременная оплата	полная, единовременная оплата	Отличий нет, корректировка не проводилась
Условия продажи	розничная продажа	розничная продажа	розничная продажа	розничная продажа	розничная продажа	розничная продажа	Отличий нет, корректировка не проводилась
Условия рынка (в части отношения даты оценки и дат оферт)	27.11.2017 (дата оценки)	актуально на дату оценки	актуально на дату оценки	актуально на дату оценки	актуально на дату оценки	актуально на дату оценки	Отличий нет, корректировка не проводилась
Условия рынка (в части скидки к цене предложений)	приравнивается к сделке	оферта	оферта	оферта	оферта	оферта	Отличия существенные, вводится поправка на условия рынка (в части скидки к ценам предложений)
Вид использования	квартира	квартира	квартира	квартира	квартира	квартира	Отличий нет, корректировка не проводилась
Местоположение:							
адресный ориентир	Московская область, Одинцовский район, пос. Горки-10, д. 23	Московская область, Одинцовский район, пос. Горки-10, д. 23	Московская область, Одинцовский район, пос. Горки-10, д. 23	Московская область, Одинцовский район, пос. Горки-10, д. 23	Московская область, Одинцовский район, пос. Горки-10, д. 23	Московская область, Одинцовский район, пос. Горки-10, д. 23	Отличий нет, корректировка не проводилась
типовая зона в пределах региона	3	3	3	3	3	3	Отличий нет, корректировка не проводилась
типовая зона в пределах города	3	3	3	3	3	3	Отличий нет, корректировка не проводилась
численность населенного пункта, тыс. чел.	6,45	6,45	6,45	6,45	6,45	6,45	Отличий нет, корректировка не проводилась
средняя заработная плата в населённом пункте, руб. в мес. Физические характеристики:	н/д	н/д	н/д	н/д	н/д	н/д	Отличий нет, корректировка не проводилась
класс качества дома	массовое современное жилье комфорт-класса	массовое современное жилье комфорт-класса	массовое современное жилье комфорт-класса	массовое современное жилье комфорт-класса	массовое современное жилье комфорт-класса	массовое современное жилье комфорт-класса	Отличий нет, корректировка не проводилась
физическое состояние дома, в котором находится объект недвижимости	хорошее	хорошее	хорошее	хорошее	хорошее	хорошее	Отличий нет, корректировка не проводилась
материал стен дома, в котором находится объект недвижимости	блоки/монолит	блоки/монолит	блоки/монолит	блоки/монолит	блоки/монолит	блоки/монолит	Отличий нет, корректировка не проводилась
этаж расположения	промежуточный	промежуточный	промежуточный	промежуточный	промежуточный	промежуточный	Отличий нет, корректировка не проводилась
количество комнат	3	3	3	3	3	3	Отличий нет, корректировка не проводилась
общая площадь без балконов и лоджий, кв.м	120,5	92,0	90,0	114,0	130,0	136,0	Значения площадей различны, выполняется исследование необходимости и порядка расчета поправки на площадь
общая площадь с балконами и лоджиями, кв.м	125,5	н/д	н/д	н/д	н/д	н/д	Различия площадей выявить невозможно, исследование необходимости и порядка расчета поправки на площадь выполняется на основе данных о площади объектов без учета балконов и лоджий
физическое состояние объекта недвижимости (потребность в ремонте)	требует ремонта (отделка отсутствует)	требует ремонта (отделка отсутствует)	требует ремонта (отделка отсутствует)	требует ремонта (отделка отсутствует)	требует ремонта (отделка отсутствует)	требует ремонта (отделка отсутствует)	Отличий нет, корректировка не проводилась
тип отделки объекта недвижимости	без отделки	без отделки	без отделки	без отделки	без отделки	без отделки	Отличий нет, корректировка не проводилась
Экономические характеристики объекта недвижимости	нет данных	нет данных	нет данных	нет данных	нет данных	нет данных	Отличий нет, корректировка не проводилась
Наличие движимого имущества, не связанного с недвижимостью	отсутствует	отсутствует	отсутствует	отсутствует	отсутствует	отсутствует	Отличий нет, корректировка не проводилась
Близость объекта недвижимости к остановке общественного транспорта	остановка удалена	остановка непосредственно рядом	остановка непосредственно рядом	остановка непосредственно рядом	остановка непосредственно рядом	остановка непосредственно рядом	Отличия существенные, вводится поправка на близость объекта к остановке

Элементы сравнения	Объект оценки	Объект-аналог 1	Объект-аналог 2	Объект-аналог 3	Объект-аналог 4	Объект-аналог 5	Результаты сравнения
Наличие огороженной придомовой территории	нет	нет	нет	нет	нет	нет	общественного транспорта Отличий нет, корректировка не проводилась
Наличие парковки у дома, в котором находится, объект недвижимости	стихийная парковка	стихийная парковка	стихийная парковка	стихийная парковка	стихийная парковка	стихийная парковка	Отличий нет, корректировка не проводилась
Видовые характеристики	отсутствуют	отсутствуют	отсутствуют	отсутствуют	отсутствуют	отсутствуют	Отличий нет, корректировка не проводилась
<b>Сравнение объекта оценки – квартиры с номером 67 и объектов-аналогов</b>							
Передаваемые имущественные права, ограничения (обременения) этих прав	право собственности	право собственности	право собственности	право собственности	право собственности	право собственности	Отличий нет, корректировка не проводилась
Условия финансирования	полная, единовременная оплата	полная, единовременная оплата	полная, единовременная оплата	полная, единовременная оплата	полная, единовременная оплата	полная, единовременная оплата	Отличий нет, корректировка не проводилась
Условия продажи	розничная продажа	розничная продажа	розничная продажа	розничная продажа	розничная продажа	розничная продажа	Отличий нет, корректировка не проводилась
Условия рынка (в части отношения даты оценки и дат ofert)	27.11.2017 (дата оценки)	актуально на дату оценки	актуально на дату оценки	актуально на дату оценки	актуально на дату оценки	актуально на дату оценки	Отличий нет, корректировка не проводилась
Условия рынка (в части скидки к цене предложений)	приравнивается к сделке	оферта	оферта	оферта	оферта	оферта	Отличия существенные, вводится поправка на условия рынка (в части скидки к ценам предложений)
Вид использования	квартира	квартира	квартира	квартира	квартира	квартира	Отличий нет, корректировка не проводилась
Местоположение: адресный ориентир	Московская область, Одинцовский район, пос. Горки-10, д. 23	Московская область, Одинцовский район, пос. Горки-10, д. 23	Московская область, Одинцовский район, пос. Горки-10, д. 23	Московская область, Одинцовский район, пос. Горки-10, д. 23	Московская область, Одинцовский район, пос. Горки-10, д. 23	Московская область, Одинцовский район, пос. Горки-10, д. 23	Отличий нет, корректировка не проводилась
типовая зона в пределах региона	3	3	3	3	3	3	Отличий нет, корректировка не проводилась
типовая зона в пределах города	3	3	3	3	3	3	Отличий нет, корректировка не проводилась
численность населенного пункта, тыс. чел.	6,45	6,45	6,45	6,45	6,45	6,45	Отличий нет, корректировка не проводилась
средняя заработная плата в населённом пункте, руб. в мес. Физические характеристики:	н/д	н/д	н/д	н/д	н/д	н/д	Отличий нет, корректировка не проводилась
класс качества дома	массовое современное жилье комфорт-класса	массовое современное жилье комфорт-класса	массовое современное жилье комфорт-класса	массовое современное жилье комфорт-класса	массовое современное жилье комфорт-класса	массовое современное жилье комфорт-класса	Отличий нет, корректировка не проводилась
физическое состояние дома, в котором находится объект недвижимости	хорошее	хорошее	хорошее	хорошее	хорошее	хорошее	Отличий нет, корректировка не проводилась
материал стен дома, в котором находится объект недвижимости	блоки/монолит	блоки/монолит	блоки/монолит	блоки/монолит	блоки/монолит	блоки/монолит	Отличий нет, корректировка не проводилась
этаж расположения	промежуточный	промежуточный	промежуточный	промежуточный	промежуточный	промежуточный	Отличий нет, корректировка не проводилась
количество комнат	1	1	1	1	1	1	Отличий нет, корректировка не проводилась
общая площадь без балконов и лоджий, кв.м	64,8	52,1	56,0	60,0	61,8	62,4	Значения площадей различны, выполняется исследование необходимости и порядка расчета поправки на площадь
общая площадь с балконами и лоджиями, кв.м	66,8	н/д	н/д	н/д	н/д	н/д	Различия площадей выявить невозможно, исследование необходимости и порядка расчета поправки на площадь выполняется на основе данных о площади объектов без учета балконов и лоджий
физическое состояние объекта недвижимости (потребность в ремонте)	требует ремонта (отделка отсутствует)	требует ремонта (отделка отсутствует)	требует ремонта (отделка отсутствует)	требует ремонта (отделка отсутствует)	требует ремонта (отделка отсутствует)	требует ремонта (отделка отсутствует)	Отличия существенные, вводится поправка на физическое состояние объекта (потребность в ремонте)
тип отделки объекта недвижимости	без отделки	без отделки	без отделки	без отделки	без отделки	без отделки	Отличий нет, корректировка не проводилась
Экономические характеристики объекта недвижимости	нет данных	нет данных	нет данных	нет данных	нет данных	нет данных	Отличий нет, корректировка не проводилась
Наличие движимого имущества, не связанного с недвижимостью	отсутствует	отсутствует	отсутствует	отсутствует	отсутствует	отсутствует	Отличий нет, корректировка не проводилась
Близость объекта недвижимости к остановке общественного	остановка удалена	остановка непосредственно рядом	остановка непосредственно рядом	остановка непосредственно рядом	остановка непосредственно рядом	остановка непосредственно рядом	Отличия существенные, вводится поправка на близость объекта к

Элементы сравнения	Объект оценки	Объект-аналог 1	Объект-аналог 2	Объект-аналог 3	Объект-аналог 4	Объект-аналог 5	Результаты сравнения
транспорта							остановке общественного транспорта
Наличие огороженной придомовой территории	нет	нет	нет	нет	нет	нет	Отличий нет, корректировка не проводилась
Наличие парковки у дома, в котором находится, объект недвижимости	стихийная парковка	стихийная парковка	стихийная парковка	стихийная парковка	стихийная парковка	стихийная парковка	Отличий нет, корректировка не проводилась
Видовые характеристики	отсутствуют	отсутствуют	отсутствуют	отсутствуют	отсутствуют	отсутствуют	Отличий нет, корректировка не проводилась
<b>Сравнение объекта оценки – квартиры с номером 180 и объектов-аналогов</b>							
Передаваемые имущественные права, ограничения (обременения) этих прав	право собственности	право собственности	право собственности	право собственности	право собственности	право собственности	Отличий нет, корректировка не проводилась
Условия финансирования	полная, единовременная оплата	полная, единовременная оплата	полная, единовременная оплата	полная, единовременная оплата	полная, единовременная оплата	полная, единовременная оплата	Отличий нет, корректировка не проводилась
Условия продажи	розничная продажа	розничная продажа	розничная продажа	розничная продажа	розничная продажа	розничная продажа	Отличий нет, корректировка не проводилась
Условия рынка (в части отношения даты оценки и дат оферт)	27.11.2017 (дата оценки)	актуально на дату оценки	актуально на дату оценки	актуально на дату оценки	актуально на дату оценки	актуально на дату оценки	Отличий нет, корректировка не проводилась
Условия рынка (в части скидки к цене предложений)	приравнивается к сделке	оферта	оферта	оферта	оферта	оферта	Отличия существенные, вводится поправка на условия рынка (в части скидки к ценам предложений)
Вид использования	квартира	квартира	квартира	квартира	квартира	квартира	Отличий нет, корректировка не проводилась
Местоположение:							
адресный ориентир	Московская область, Одинцовский район, пос. Горки-10, д. 23	Московская область, Одинцовский район, пос. Горки-10, д. 23	Московская область, Одинцовский район, пос. Горки-10, д. 23	Московская область, Одинцовский район, пос. Горки-10, д. 23	Московская область, Одинцовский район, пос. Горки-10, д. 23	Московская область, Одинцовский район, пос. Горки-10, д. 23	Отличий нет, корректировка не проводилась
типовая зона в пределах региона	3	3	3	3	3	3	Отличий нет, корректировка не проводилась
типовая зона в пределах города	3	3	3	3	3	3	Отличий нет, корректировка не проводилась
численность населенного пункта, тыс. чел.	6,45	6,45	6,45	6,45	6,45	6,45	Отличий нет, корректировка не проводилась
средняя заработная плата в населённом пункте, руб. в мес.	н/д	н/д	н/д	н/д	н/д	н/д	Отличий нет, корректировка не проводилась
Физические характеристики:							
класс качества дома	массовое современное жилье комфорт-класса	массовое современное жилье комфорт-класса	массовое современное жилье комфорт-класса	массовое современное жилье комфорт-класса	массовое современное жилье комфорт-класса	массовое современное жилье комфорт-класса	Отличий нет, корректировка не проводилась
физическое состояние дома, в котором находится объект недвижимости	хорошее	хорошее	хорошее	хорошее	хорошее	хорошее	Отличий нет, корректировка не проводилась
материал стен дома, в котором находится объект недвижимости	блоки/монолит	блоки/монолит	блоки/монолит	блоки/монолит	блоки/монолит	блоки/монолит	Отличий нет, корректировка не проводилась
этаж расположения	промежуточный	промежуточный	промежуточный	промежуточный	промежуточный	промежуточный	Отличий нет, корректировка не проводилась
количество комнат	3	3	3	3	3	3	Отличий нет, корректировка не проводилась
общая площадь без балконов и лоджий, кв.м	117,1	92,0	90,0	114,0	130,0	136,0	Значения площадей различны, выполняется исследование необходимости и порядка расчета поправки на площадь
общая площадь с балконами и лоджиями, кв.м	119,2	н/д	н/д	н/д	н/д	н/д	Различия площадей выявить невозможно, исследование необходимости и порядка расчета поправки на площадь выполняется на основе данных о площади объектов без учета балконов и лоджий
физическое состояние объекта недвижимости (потребность в ремонте)	требует ремонта (отделка отсутствует)	требует ремонта (отделка отсутствует)	требует ремонта (отделка отсутствует)	требует ремонта (отделка отсутствует)	требует ремонта (отделка отсутствует)	требует ремонта (отделка отсутствует)	Отличий нет, корректировка не проводилась
тип отделки объекта недвижимости	без отделки	без отделки	без отделки	без отделки	без отделки	без отделки	Отличий нет, корректировка не проводилась
Экономические характеристики объекта недвижимости	нет данных	нет данных	нет данных	нет данных	нет данных	нет данных	Отличий нет, корректировка не проводилась
Наличие движимого имущества, не связанного с недвижимостью	отсутствует	отсутствует	отсутствует	отсутствует	отсутствует	отсутствует	Отличий нет, корректировка не проводилась
Близость объекта недвижимости к остановке общественного транспорта	остановка удалена	остановка непосредственно рядом	остановка непосредственно рядом	остановка непосредственно рядом	остановка непосредственно рядом	остановка непосредственно рядом	Отличия существенные, вводится поправка на близость объекта к остановке

Элементы сравнения	Объект оценки	Объект-аналог 1	Объект-аналог 2	Объект-аналог 3	Объект-аналог 4	Объект-аналог 5	Результаты сравнения
Наличие огороженной придомовой территории	нет	нет	нет	нет	нет	нет	общественного транспорта Отличий нет, корректировка не проводилась
Наличие парковки у дома, в котором находится, объект недвижимости	стихийная парковка	стихийная парковка	стихийная парковка	стихийная парковка	стихийная парковка	стихийная парковка	Отличий нет, корректировка не проводилась
Видовые характеристики	отсутствуют	отсутствуют	отсутствуют	отсутствуют	отсутствуют	отсутствуют	Отличий нет, корректировка не проводилась
<b>Сравнение объекта оценки – квартиры с номером 227 и объектов-аналогов</b>							
Передаваемые имущественные права, ограничения (обременения) этих прав	право собственности	право собственности	право собственности	право собственности	право собственности	право собственности	Отличий нет, корректировка не проводилась
Условия финансирования	полная, единовременная оплата	полная, единовременная оплата	полная, единовременная оплата	полная, единовременная оплата	полная, единовременная оплата	полная, единовременная оплата	Отличий нет, корректировка не проводилась
Условия продажи	розничная продажа	розничная продажа	розничная продажа	розничная продажа	розничная продажа	розничная продажа	Отличий нет, корректировка не проводилась
Условия рынка (в части отношения даты оценки и дат ofert)	27.11.2017 (дата оценки)	актуально на дату оценки	актуально на дату оценки	актуально на дату оценки	актуально на дату оценки	актуально на дату оценки	Отличий нет, корректировка не проводилась
Условия рынка (в части скидки к цене предложений)	приравнивается к сделке	оферта	оферта	оферта	оферта	оферта	Отличия существенные, вводится поправка на условия рынка (в части скидки к ценам предложений)
Вид использования	квартира	квартира	квартира	квартира	квартира	квартира	Отличий нет, корректировка не проводилась
Местоположение: адресный ориентир	Московская область, Одинцовский район, пос. Горки-10, д. 23	Московская область, Одинцовский район, пос. Горки-10, д. 23	Московская область, Одинцовский район, пос. Горки-10, д. 23	Московская область, Одинцовский район, пос. Горки-10, д. 23	Московская область, Одинцовский район, пос. Горки-10, д. 23	Московская область, Одинцовский район, пос. Горки-10, д. 23	Отличий нет, корректировка не проводилась
типовая зона в пределах региона	3	3	3	3	3	3	Отличий нет, корректировка не проводилась
типовая зона в пределах города	3	3	3	3	3	3	Отличий нет, корректировка не проводилась
численность населенного пункта, тыс. чел.	6,45	6,45	6,45	6,45	6,45	6,45	Отличий нет, корректировка не проводилась
средняя заработная плата в населённом пункте, руб. в мес. Физические характеристики:	н/д	н/д	н/д	н/д	н/д	н/д	Отличий нет, корректировка не проводилась
класс качества дома	массовое современное жилье комфорт-класса	массовое современное жилье комфорт-класса	массовое современное жилье комфорт-класса	массовое современное жилье комфорт-класса	массовое современное жилье комфорт-класса	массовое современное жилье комфорт-класса	Отличий нет, корректировка не проводилась
физическое состояние дома, в котором находится объект недвижимости	хорошее	хорошее	хорошее	хорошее	хорошее	хорошее	Отличий нет, корректировка не проводилась
материал стен дома, в котором находится объект недвижимости	блоки/монолит	блоки/монолит	блоки/монолит	блоки/монолит	блоки/монолит	блоки/монолит	Отличий нет, корректировка не проводилась
этаж расположения	последний	промежуточный	промежуточный	промежуточный	промежуточный	промежуточный	Отличия существенные, вводится поправка на этаж расположения
количество комнат	2	2	2	2	2	2	Отличий нет, корректировка не проводилась
общая площадь без балконов и лоджий, кв.м	133,2	83,1	77,0	83,0	95,8	95,5	Значения площадей различны, выполняется исследование необходимости и порядка расчета поправки на площадь
общая площадь с балконами и лоджиями, кв.м	135,1	н/д	н/д	85,9	98,1	97,7	Различия площадей выявить невозможно, исследование необходимости и порядка расчета поправки на площадь выполняется на основе данных о площади объектов без учета балконов и лоджий
физическое состояние объекта недвижимости (потребность в ремонте)	требуется ремонта (отделка отсутствует)	требуется ремонта (отделка отсутствует)	требуется ремонта (отделка отсутствует)	требуется ремонта (отделка отсутствует)	требуется ремонта (отделка отсутствует)	требуется ремонта (отделка отсутствует)	Отличий нет, корректировка не проводилась
тип отделки объекта недвижимости	без отделки	без отделки	без отделки	без отделки	без отделки	без отделки	Отличий нет, корректировка не проводилась
Экономические характеристики объекта недвижимости	нет данных	нет данных	нет данных	нет данных	нет данных	нет данных	Отличий нет, корректировка не проводилась
Наличие движимого имущества, не связанного с недвижимостью	отсутствует	отсутствует	отсутствует	отсутствует	отсутствует	отсутствует	Отличий нет, корректировка не проводилась
Близость объекта недвижимости к остановке общественного транспорта	остановка удалена	остановка непосредственно рядом	остановка непосредственно рядом	остановка непосредственно рядом	остановка непосредственно рядом	остановка непосредственно рядом	Отличия существенные, вводится поправка на близость объекта к остановке общественного транспорта

Элементы сравнения	Объект оценки	Объект-аналог 1	Объект-аналог 2	Объект-аналог 3	Объект-аналог 4	Объект-аналог 5	Результаты сравнения
Наличие огороженной придомовой территории	нет	нет	нет	нет	нет	нет	транспорт Отличный нет, корректировка не проводилась
Наличие парковки у дома, в котором находится, объект недвижимости	стихийная парковка	стихийная парковка	стихийная парковка	стихийная парковка	стихийная парковка	стихийная парковка	Отличный нет, корректировка не проводилась
Видовые характеристики	отсутствуют	отсутствуют	отсутствуют	отсутствуют	отсутствуют	отсутствуют	Отличный нет, корректировка не проводилась
<b>Сравнение объекта оценки – квартиры с номером 249 и объектов-аналогов</b>							
Передаваемые имущественные права, ограничения (обременения) этих прав	право собственности	право собственности	право собственности	право собственности	право собственности	право собственности	Отличный нет, корректировка не проводилась
Условия финансирования	полная, единовременная оплата	полная, единовременная оплата	полная, единовременная оплата	полная, единовременная оплата	полная, единовременная оплата	полная, единовременная оплата	Отличный нет, корректировка не проводилась
Условия продажи	розничная продажа	розничная продажа	розничная продажа	розничная продажа	розничная продажа	розничная продажа	Отличный нет, корректировка не проводилась
Условия рынка (в части отношения даты оценки и дат ofert)	27.11.2017 (дата оценки)	актуально на дату оценки	актуально на дату оценки	актуально на дату оценки	актуально на дату оценки	актуально на дату оценки	Отличный нет, корректировка не проводилась
Условия рынка (в части скидки к цене предложений)	приравнивается к сделке	оферта	оферта	оферта	оферта	оферта	Отличия существенные, вводится поправка на условия рынка (в части скидки к ценам предложений)
Вид использования	квартира	квартира	квартира	квартира	квартира	квартира	Отличный нет, корректировка не проводилась
Местоположение: адресный ориентир	Московская область, Одинцовский район, пос. Горки-10, д. 23	Московская область, Одинцовский район, пос. Горки-10, д. 23	Московская область, Одинцовский район, пос. Горки-10, д. 23	Московская область, Одинцовский район, пос. Горки-10, д. 23	Московская область, Одинцовский район, пос. Горки-10, д. 23	Московская область, Одинцовский район, пос. Горки-10, д. 23	Отличный нет, корректировка не проводилась
типовая зона в пределах региона	3	3	3	3	3	3	Отличный нет, корректировка не проводилась
типовая зона в пределах города	3	3	3	3	3	3	Отличный нет, корректировка не проводилась
численность населенного пункта, тыс. чел.	6,45	6,45	6,45	6,45	6,45	6,45	Отличный нет, корректировка не проводилась
средняя заработная плата в населённом пункте, руб. в мес.	н/д	н/д	н/д	н/д	н/д	н/д	Отличный нет, корректировка не проводилась
Физические характеристики:							
класс качества дома	массовое современное жилье комфорт-класса	массовое современное жилье комфорт-класса	массовое современное жилье комфорт-класса	массовое современное жилье комфорт-класса	массовое современное жилье комфорт-класса	массовое современное жилье комфорт-класса	Отличный нет, корректировка не проводилась
физическое состояние дома, в котором находится объект недвижимости	хорошее	хорошее	хорошее	хорошее	хорошее	хорошее	Отличный нет, корректировка не проводилась
материал стен дома, в котором находится объект недвижимости	блоки/монолит	блоки/монолит	блоки/монолит	блоки/монолит	блоки/монолит	блоки/монолит	Отличный нет, корректировка не проводилась
этаж расположения	промежуточный	промежуточный	промежуточный	промежуточный	промежуточный	промежуточный	Отличный нет, корректировка не проводилась
количество комнат	3	3	3	3	3	3	Отличный нет, корректировка не проводилась
общая площадь без балконов и лоджий, кв.м	126,4	92,0	90,0	114,0	130,0	136,0	Значения площадей различны, выполняется исследование необходимости и порядка расчета поправки на площадь
общая площадь с балконами и лоджиями, кв.м	128,6	н/д	н/д	н/д	н/д	н/д	Различия площадей выявить невозможно, исследование необходимости и порядка расчета поправки на площадь выполняется на основе данных о площади объектов без учета балконов и лоджий
физическое состояние объекта недвижимости (потребность в ремонте)	требует ремонта (отделка отсутствует)	требует ремонта (отделка отсутствует)	требует ремонта (отделка отсутствует)	требует ремонта (отделка отсутствует)	требует ремонта (отделка отсутствует)	требует ремонта (отделка отсутствует)	Отличный нет, корректировка не проводилась
тип отделки объекта недвижимости	без отделки	без отделки	без отделки	без отделки	без отделки	без отделки	Отличный нет, корректировка не проводилась
Экономические характеристики объекта недвижимости	нет данных	нет данных	нет данных	нет данных	нет данных	нет данных	Отличный нет, корректировка не проводилась
Наличие движимого имущества, не связанного с недвижимостью	отсутствует	отсутствует	отсутствует	отсутствует	отсутствует	отсутствует	Отличный нет, корректировка не проводилась
Близость объекта недвижимости к остановке общественного транспорта	остановка удалена	остановка непосредственно рядом	остановка непосредственно рядом	остановка непосредственно рядом	остановка непосредственно рядом	остановка непосредственно рядом	Отличия существенные, вводится поправка на близость объекта к остановке общественного транспорта



Элементы сравнения	Объект оценки	Объект-аналог 1	Объект-аналог 2	Объект-аналог 3	Объект-аналог 4	Объект-аналог 5	Результаты сравнения
Наличие огороженной придомовой территории	нет	нет	нет	нет	нет	нет	Отличий нет, корректировка не проводилась
Наличие парковки у дома, в котором находится, объект недвижимости	стихийная парковка	стихийная парковка	стихийная парковка	стихийная парковка	стихийная парковка	стихийная парковка	Отличий нет, корректировка не проводилась
Видовые характеристики	отсутствуют	отсутствуют	отсутствуют	отсутствуют	отсутствуют	отсутствуют	Отличий нет, корректировка не проводилась
<b>Сравнение объекта оценки – квартиры с номером 254 и объектов-аналогов</b>							
Передаваемые имущественные права, ограничения (обременения) этих прав	право собственности	право собственности	право собственности	право собственности	право собственности	право собственности	Отличий нет, корректировка не проводилась
Условия финансирования	полная, единовременная оплата	полная, единовременная оплата	полная, единовременная оплата	полная, единовременная оплата	полная, единовременная оплата	полная, единовременная оплата	Отличий нет, корректировка не проводилась
Условия продажи	розничная продажа	розничная продажа	розничная продажа	розничная продажа	розничная продажа	розничная продажа	Отличий нет, корректировка не проводилась
Условия рынка (в части отношения даты оценки и дат оферт)	27.11.2017 (дата оценки)	актуально на дату оценки	актуально на дату оценки	актуально на дату оценки	актуально на дату оценки	актуально на дату оценки	Отличий нет, корректировка не проводилась
Условия рынка (в части скидки к цене предложений)	приравнивается к сделке	оферта	оферта	оферта	оферта	оферта	Отличия существенные, вводится поправка на условия рынка (в части скидки к ценам предложений)
Вид использования	квартира	квартира	квартира	квартира	квартира	квартира	Отличий нет, корректировка не проводилась
Местоположение: адресный ориентир	Московская область, Одинцовский район, пос. Горки-10, д. 23	Московская область, Одинцовский район, пос. Горки-10, д. 23	Московская область, Одинцовский район, пос. Горки-10, д. 23	Московская область, Одинцовский район, пос. Горки-10, д. 23	Московская область, Одинцовский район, пос. Горки-10, д. 23	Московская область, Одинцовский район, пос. Горки-10, д. 23	Отличий нет, корректировка не проводилась
типовая зона в пределах региона	3	3	3	3	3	3	Отличий нет, корректировка не проводилась
типовая зона в пределах города	3	3	3	3	3	3	Отличий нет, корректировка не проводилась
численность населенного пункта, тыс. чел.	6,45	6,45	6,45	6,45	6,45	6,45	Отличий нет, корректировка не проводилась
средняя заработная плата в населённом пункте, руб. в мес. Физические характеристики:	н/д	н/д	н/д	н/д	н/д	н/д	Отличий нет, корректировка не проводилась
класс качества дома	массовое современное жилье комфорт-класса	массовое современное жилье комфорт-класса	массовое современное жилье комфорт-класса	массовое современное жилье комфорт-класса	массовое современное жилье комфорт-класса	массовое современное жилье комфорт-класса	Отличий нет, корректировка не проводилась
физическое состояние дома, в котором находится объект недвижимости	хорошее	хорошее	хорошее	хорошее	хорошее	хорошее	Отличий нет, корректировка не проводилась
материал стен дома, в котором находится объект недвижимости	блоки/монолит	блоки/монолит	блоки/монолит	блоки/монолит	блоки/монолит	блоки/монолит	Отличий нет, корректировка не проводилась
этаж расположения	промежуточный	промежуточный	промежуточный	промежуточный	промежуточный	промежуточный	Отличий нет, корректировка не проводилась
количество комнат	2	2	2	2	2	2	Отличий нет, корректировка не проводилась
общая площадь без балконов и лоджий, кв.м	95,5	83,1	77,0	83,0	95,8	95,5	Значения площадей различны, выполняется исследование необходимости и порядка расчета поправки на площадь
общая площадь с балконами и лоджиями, кв.м	97,7	н/д	н/д	85,9	98,1	97,7	Различия площадей выявить невозможно, исследование необходимости и порядка расчета поправки на площадь выполняется на основе данных о площади объектов без учета балконов и лоджий
физическое состояние объекта недвижимости (потребность в ремонте)	требует ремонта (отделка отсутствует)	требует ремонта (отделка отсутствует)	требует ремонта (отделка отсутствует)	требует ремонта (отделка отсутствует)	требует ремонта (отделка отсутствует)	требует ремонта (отделка отсутствует)	Отличий нет, корректировка не проводилась
тип отделки объекта недвижимости	без отделки	без отделки	без отделки	без отделки	без отделки	без отделки	Отличий нет, корректировка не проводилась
Экономические характеристики объекта недвижимости	нет данных	нет данных	нет данных	нет данных	нет данных	нет данных	Отличий нет, корректировка не проводилась
Наличие движимого имущества, не связанного с недвижимостью	отсутствует	отсутствует	отсутствует	отсутствует	отсутствует	отсутствует	Отличий нет, корректировка не проводилась
Близость объекта недвижимости к остановке общественного транспорта	остановка удалена	остановка непосредственно рядом	остановка непосредственно рядом	остановка непосредственно рядом	остановка непосредственно рядом	остановка непосредственно рядом	Отличия существенные, вводится поправка на близость объекта к остановке общественного транспорта
Наличие огороженной	нет	нет	нет	нет	нет	нет	Отличий нет,

Элементы сравнения	Объект оценки	Объект-аналог 1	Объект-аналог 2	Объект-аналог 3	Объект-аналог 4	Объект-аналог 5	Результаты сравнения
придомовой территории							корректировка не проводилась
Наличие парковки у дома, в котором находится, объект недвижимости	стихийная парковка	стихийная парковка	стихийная парковка	стихийная парковка	стихийная парковка	стихийная парковка	Отличий нет, корректировка не проводилась
Видовые характеристики	отсутствуют	отсутствуют	отсутствуют	отсутствуют	отсутствуют	отсутствуют	Отличий нет, корректировка не проводилась
<b>Сравнение объекта оценки – квартиры с номером 260 и объектов-аналогов</b>							
Передаваемые имущественные права, ограничения (обременения) этих прав	право собственности	право собственности	право собственности	право собственности	право собственности	право собственности	Отличий нет, корректировка не проводилась
Условия финансирования	полная, единовременная оплата	полная, единовременная оплата	полная, единовременная оплата	полная, единовременная оплата	полная, единовременная оплата	полная, единовременная оплата	Отличий нет, корректировка не проводилась
Условия продажи	розничная продажа	розничная продажа	розничная продажа	розничная продажа	розничная продажа	розничная продажа	Отличий нет, корректировка не проводилась
Условия рынка (в части отношения даты оценки и дат ofert)	27.11.2017 (дата оценки)	актуально на дату оценки	актуально на дату оценки	актуально на дату оценки	актуально на дату оценки	актуально на дату оценки	Отличий нет, корректировка не проводилась
Условия рынка (в части скидки к цене предложений)	приравнивается к сделке	оферта	оферта	оферта	оферта	оферта	Отличия существенные, вводится поправка на условия рынка (в части скидки к ценам предложений)
Вид использования	квартира	квартира	квартира	квартира	квартира	квартира	Отличий нет, корректировка не проводилась
Местоположение:							
адресный ориентир	Московская область, Одинцовский район, пос. Горки-10, д. 23	Московская область, Одинцовский район, пос. Горки-10, д. 23	Московская область, Одинцовский район, пос. Горки-10, д. 23	Московская область, Одинцовский район, пос. Горки-10, д. 23	Московская область, Одинцовский район, пос. Горки-10, д. 23	Московская область, Одинцовский район, пос. Горки-10, д. 23	Отличий нет, корректировка не проводилась
типовая зона в пределах региона	3	3	3	3	3	3	Отличий нет, корректировка не проводилась
типовая зона в пределах города	3	3	3	3	3	3	Отличий нет, корректировка не проводилась
численность населенного пункта, тыс. чел.	6,45	6,45	6,45	6,45	6,45	6,45	Отличий нет, корректировка не проводилась
средняя заработная плата в населённом пункте, руб. в мес.	н/д	н/д	н/д	н/д	н/д	н/д	Отличий нет, корректировка не проводилась
Физические характеристики:							
класс качества дома	массовое современное жилье комфорт-класса	массовое современное жилье комфорт-класса	массовое современное жилье комфорт-класса	массовое современное жилье комфорт-класса	массовое современное жилье комфорт-класса	массовое современное жилье комфорт-класса	Отличий нет, корректировка не проводилась
физическое состояние дома, в котором находится объект недвижимости	хорошее	хорошее	хорошее	хорошее	хорошее	хорошее	Отличий нет, корректировка не проводилась
материал стен дома, в котором находится объект недвижимости	блоки/монолит	блоки/монолит	блоки/монолит	блоки/монолит	блоки/монолит	блоки/монолит	Отличий нет, корректировка не проводилась
этаж расположения	промежуточный	промежуточный	промежуточный	промежуточный	промежуточный	промежуточный	Отличий нет, корректировка не проводилась
количество комнат	2	2	2	2	2	2	Отличий нет, корректировка не проводилась
общая площадь без балконов и лоджий, кв.м	83,0	83,1	77,0	83,0	95,8	95,5	Значения площадей различны, выполняется исследование необходимости и порядка расчета поправки на площадь
общая площадь с балконами и лоджиями, кв.м	85,9	н/д	н/д	85,9	98,1	97,7	Различия площадей выявить невозможно, исследование необходимости и порядка расчета поправки на площадь выполняется на основе данных о площади объектов без учета балконов и лоджий
физическое состояние объекта недвижимости (потребность в ремонте)	требует ремонта (отделка отсутствует)	требует ремонта (отделка отсутствует)	требует ремонта (отделка отсутствует)	требует ремонта (отделка отсутствует)	требует ремонта (отделка отсутствует)	требует ремонта (отделка отсутствует)	Отличий нет, корректировка не проводилась
тип отделки объекта недвижимости	без отделки	без отделки	без отделки	без отделки	без отделки	без отделки	Отличий нет, корректировка не проводилась
Экономические характеристики объекта недвижимости	нет данных	нет данных	нет данных	нет данных	нет данных	нет данных	Отличий нет, корректировка не проводилась
Наличие движимого имущества, не связанного с недвижимостью	отсутствует	отсутствует	отсутствует	отсутствует	отсутствует	отсутствует	Отличий нет, корректировка не проводилась
Близость объекта недвижимости к остановке общественного транспорта	остановка удалена	остановка непосредственно рядом	остановка непосредственно рядом	остановка непосредственно рядом	остановка непосредственно рядом	остановка непосредственно рядом	Отличия существенные, вводится поправка на близость объекта к остановке общественного транспорта
Наличие огороженной придомовой территории	нет	нет	нет	нет	нет	нет	Отличий нет, корректировка не проводилась

Элементы сравнения	Объект оценки	Объект-аналог 1	Объект-аналог 2	Объект-аналог 3	Объект-аналог 4	Объект-аналог 5	Результаты сравнения
Наличие парковки у дома, в котором находится, объект недвижимости	стихийная парковка	стихийная парковка	стихийная парковка	стихийная парковка	стихийная парковка	стихийная парковка	проводилась Отличий нет, корректировка не проводилась
Видовые характеристики	отсутствуют	отсутствуют	отсутствуют	отсутствуют	отсутствуют	отсутствуют	Отличий нет, корректировка не проводилась
<b>Сравнение объекта оценки – квартиры с номером 294 и объектов-аналогов</b>							
Передаваемые имущественные права, ограничения (обременения) этих прав	право собственности	право собственности	право собственности	право собственности	право собственности	право собственности	Отличий нет, корректировка не проводилась
Условия финансирования	полная, единовременная оплата	полная, единовременная оплата	полная, единовременная оплата	полная, единовременная оплата	полная, единовременная оплата	полная, единовременная оплата	Отличий нет, корректировка не проводилась
Условия продажи	розничная продажа	розничная продажа	розничная продажа	розничная продажа	розничная продажа	розничная продажа	Отличий нет, корректировка не проводилась
Условия рынка (в части отношения даты оценки и дат оферт)	27.11.2017 (дата оценки)	актуально на дату оценки	актуально на дату оценки	актуально на дату оценки	актуально на дату оценки	актуально на дату оценки	Отличий нет, корректировка не проводилась
Условия рынка (в части скидки к цене предложений)	приравнивается к сделке	оферта	оферта	оферта	оферта	оферта	Отличия существенные, вводится поправка на условия рынка (в части скидки к ценам предложений)
Вид использования	квартира	квартира	квартира	квартира	квартира	квартира	Отличий нет, корректировка не проводилась
Местоположение:							
адресный ориентир	Московская область, Одинцовский район, пос. Горки-10, д. 23	Московская область, Одинцовский район, пос. Горки-10, д. 23	Московская область, Одинцовский район, пос. Горки-10, д. 23	Московская область, Одинцовский район, пос. Горки-10, д. 23	Московская область, Одинцовский район, пос. Горки-10, д. 23	Московская область, Одинцовский район, пос. Горки-10, д. 23	Отличий нет, корректировка не проводилась
типовая зона в пределах региона	3	3	3	3	3	3	Отличий нет, корректировка не проводилась
типовая зона в пределах города	3	3	3	3	3	3	Отличий нет, корректировка не проводилась
численность населенного пункта, тыс. чел.	6,45	6,45	6,45	6,45	6,45	6,45	Отличий нет, корректировка не проводилась
средняя заработная плата в населённом пункте, руб. в мес. Физические характеристики:	н/д	н/д	н/д	н/д	н/д	н/д	Отличий нет, корректировка не проводилась
класс качества дома	массовое современное жилье комфорт-класса	массовое современное жилье комфорт-класса	массовое современное жилье комфорт-класса	массовое современное жилье комфорт-класса	массовое современное жилье комфорт-класса	массовое современное жилье комфорт-класса	Отличий нет, корректировка не проводилась
физическое состояние дома, в котором находится объект недвижимости	хорошее	хорошее	хорошее	хорошее	хорошее	хорошее	Отличий нет, корректировка не проводилась
материал стен дома, в котором находится объект недвижимости	блоки/монолит	блоки/монолит	блоки/монолит	блоки/монолит	блоки/монолит	блоки/монолит	Отличий нет, корректировка не проводилась
этаж расположения	промежуточный	промежуточный	промежуточный	промежуточный	промежуточный	промежуточный	Отличий нет, корректировка не проводилась
количество комнат	3	3	3	3	3	3	Отличий нет, корректировка не проводилась
общая площадь без балконов и лоджий, кв.м	125,8	92,0	90,0	114,0	130,0	136,0	Значения площадей различны, выполняется исследование необходимости и порядка расчета поправки на площадь
общая площадь с балконами и лоджиями, кв.м	128,1	н/д	н/д	н/д	н/д	н/д	Различия площадей выявить невозможно, исследование необходимости и порядка расчета поправки на площадь
физическое состояние объекта недвижимости (потребность в ремонте)	требует ремонта (отделка отсутствует)	требует ремонта (отделка отсутствует)	требует ремонта (отделка отсутствует)	требует ремонта (отделка отсутствует)	требует ремонта (отделка отсутствует)	требует ремонта (отделка отсутствует)	исследование необходимости и порядка расчета поправки на площадь объектов без учета балконов и лоджий
тип отделки объекта недвижимости	без отделки	без отделки	без отделки	без отделки	без отделки	без отделки	Отличий нет, корректировка не проводилась
Экономические характеристики объекта недвижимости	нет данных	нет данных	нет данных	нет данных	нет данных	нет данных	Отличий нет, корректировка не проводилась
Наличие движимого имущества, не связанного с недвижимостью	отсутствует	отсутствует	отсутствует	отсутствует	отсутствует	отсутствует	Отличий нет, корректировка не проводилась
Близость объекта недвижимости к остановке общественного транспорта	остановка удалена	остановка непосредственно рядом	остановка непосредственно рядом	остановка непосредственно рядом	остановка непосредственно рядом	остановка непосредственно рядом	Отличия существенные, вводится поправка на близость объекта к остановке общественного транспорта
Наличие огороженной придомовой территории	нет	нет	нет	нет	нет	нет	Отличий нет, корректировка не проводилась

Элементы сравнения	Объект оценки	Объект-аналог 1	Объект-аналог 2	Объект-аналог 3	Объект-аналог 4	Объект-аналог 5	Результаты сравнения
Наличие парковки у дома, в котором находится, объект недвижимости	стихийная парковка	стихийная парковка	стихийная парковка	стихийная парковка	стихийная парковка	стихийная парковка	Отличный нет, корректировка не проводилась
Видовые характеристики	отсутствуют	отсутствуют	отсутствуют	отсутствуют	отсутствуют	отсутствуют	Отличный нет, корректировка не проводилась
<b>Сравнение объекта оценки – квартиры с номером 335 и объектов-аналогов</b>							
Передаваемые имущественные права, ограничения (обременения) этих прав	право собственности	право собственности	право собственности	право собственности	право собственности	право собственности	Отличный нет, корректировка не проводилась
Условия финансирования	полная, единовременная оплата	полная, единовременная оплата	полная, единовременная оплата	полная, единовременная оплата	полная, единовременная оплата	полная, единовременная оплата	Отличный нет, корректировка не проводилась
Условия продажи	розничная продажа	розничная продажа	розничная продажа	розничная продажа	розничная продажа	розничная продажа	Отличный нет, корректировка не проводилась
Условия рынка (в части отношения даты оценки и дат оферт)	27.11.2017 (дата оценки)	актуально на дату оценки	актуально на дату оценки	актуально на дату оценки	актуально на дату оценки	актуально на дату оценки	Отличный нет, корректировка не проводилась
Условия рынка (в части скидки к цене предложений)	приравнивается к сделке	оферта	оферта	оферта	оферта	оферта	Отличия существенные, вводится поправка на условия рынка (в части скидки к ценам предложений)
Вид использования	квартира	квартира	квартира	квартира	квартира	квартира	Отличный нет, корректировка не проводилась
Местоположение:							
адресный ориентир	Московская область, Одинцовский район, пос. Горки-10, д. 23	Московская область, Одинцовский район, пос. Горки-10, д. 23	Московская область, Одинцовский район, пос. Горки-10, д. 23	Московская область, Одинцовский район, пос. Горки-10, д. 23	Московская область, Одинцовский район, пос. Горки-10, д. 23	Московская область, Одинцовский район, пос. Горки-10, д. 23	Отличный нет, корректировка не проводилась
типовая зона в пределах региона	3	3	3	3	3	3	Отличный нет, корректировка не проводилась
типовая зона в пределах города	3	3	3	3	3	3	Отличный нет, корректировка не проводилась
численность населенного пункта, тыс. чел.	6,45	6,45	6,45	6,45	6,45	6,45	Отличный нет, корректировка не проводилась
средняя заработная плата в населённом пункте, руб. в мес.	н/д	н/д	н/д	н/д	н/д	н/д	Отличный нет, корректировка не проводилась
Физические характеристики:							
класс качества дома	массовое современное жилье комфорт-класса	массовое современное жилье комфорт-класса	массовое современное жилье комфорт-класса	массовое современное жилье комфорт-класса	массовое современное жилье комфорт-класса	массовое современное жилье комфорт-класса	Отличный нет, корректировка не проводилась
физическое состояние дома, в котором находится объект недвижимости	хорошее	хорошее	хорошее	хорошее	хорошее	хорошее	Отличный нет, корректировка не проводилась
материал стен дома, в котором находится объект недвижимости	блоки/монолит	блоки/монолит	блоки/монолит	блоки/монолит	блоки/монолит	блоки/монолит	Отличный нет, корректировка не проводилась
этаж расположения	промежуточный	промежуточный	промежуточный	промежуточный	промежуточный	промежуточный	Отличный нет, корректировка не проводилась
количество комнат	2	2	2	2	2	2	Отличный нет, корректировка не проводилась
общая площадь без балконов и лоджий, кв.м	95,8	83,1	77,0	83,0	95,8	95,5	Значения площадей различны, выполняется исследование необходимости и порядка расчета поправки на площадь
общая площадь с балконами и лоджиями, кв.м	98,1	н/д	н/д	85,9	98,1	97,7	Различия площадей выявлять невозможно, исследование необходимости и порядка расчета поправки на площадь выполняется на основе данных о площади объектов без учета балконов и лоджий
физическое состояние объекта недвижимости (потребность в ремонте)	требует ремонта (отделка отсутствует)	требует ремонта (отделка отсутствует)	требует ремонта (отделка отсутствует)	требует ремонта (отделка отсутствует)	требует ремонта (отделка отсутствует)	требует ремонта (отделка отсутствует)	Отличный нет, корректировка не проводилась
тип отделки объекта недвижимости	без отделки	без отделки	без отделки	без отделки	без отделки	без отделки	Отличный нет, корректировка не проводилась
Экономические характеристики объекта недвижимости	нет данных	нет данных	нет данных	нет данных	нет данных	нет данных	Отличный нет, корректировка не проводилась
Наличие движимого имущества, не связанного с недвижимостью	отсутствует	отсутствует	отсутствует	отсутствует	отсутствует	отсутствует	Отличный нет, корректировка не проводилась
Близость объекта недвижимости к остановке общественного транспорта	остановка удалена	остановка непосредственно рядом	остановка непосредственно рядом	остановка непосредственно рядом	остановка непосредственно рядом	остановка непосредственно рядом	Отличия существенные, вводится поправка на близость объекта к остановке общественного транспорта
Наличие огороженной придомовой территории	нет	нет	нет	нет	нет	нет	Отличный нет, корректировка не проводилась
Наличие парковки у дома,	стихийная	стихийная	стихийная	стихийная	стихийная	стихийная	Отличный нет,

Элементы сравнения	Объект оценки	Объект-аналог 1	Объект-аналог 2	Объект-аналог 3	Объект-аналог 4	Объект-аналог 5	Результаты сравнения
в котором находится, объект недвижимости	парковка	парковка	парковка	парковка	парковка	парковка	корректировка не проводилась
Видовые характеристики	отсутствуют	отсутствуют	отсутствуют	отсутствуют	отсутствуют	отсутствуют	Отличный нет, корректировка не проводилась
<b>Сравнение объекта оценки – квартиры с номером 344 и объектов-аналогов</b>							
Передаваемые имущественные права, ограничения (обременения) этих прав	право собственности	право собственности	право собственности	право собственности	право собственности	право собственности	Отличный нет, корректировка не проводилась
Условия финансирования	полная, единовременная оплата	полная, единовременная оплата	полная, единовременная оплата	полная, единовременная оплата	полная, единовременная оплата	полная, единовременная оплата	Отличный нет, корректировка не проводилась
Условия продажи	розничная продажа	розничная продажа	розничная продажа	розничная продажа	розничная продажа	розничная продажа	Отличный нет, корректировка не проводилась
Условия рынка (в части отношения даты оценки и дат оферт)	27.11.2017 (дата оценки)	актуально на дату оценки	актуально на дату оценки	актуально на дату оценки	актуально на дату оценки	актуально на дату оценки	Отличный нет, корректировка не проводилась
Условия рынка (в части скидки к цене предложений)	приравнивается к сделке	оферта	оферта	оферта	оферта	оферта	Отличия существенные, вводится поправка на условия рынка (в части скидки к ценам предложений)
Вид использования	квартира	квартира	квартира	квартира	квартира	квартира	Отличный нет, корректировка не проводилась
Местоположение:							
адресный ориентир	Московская область, Одинцовский район, пос. Горки-10, д. 23	Московская область, Одинцовский район, пос. Горки-10, д. 23	Московская область, Одинцовский район, пос. Горки-10, д. 23	Московская область, Одинцовский район, пос. Горки-10, д. 23	Московская область, Одинцовский район, пос. Горки-10, д. 23	Московская область, Одинцовский район, пос. Горки-10, д. 23	Отличный нет, корректировка не проводилась
типовая зона в пределах региона	3	3	3	3	3	3	Отличный нет, корректировка не проводилась
типовая зона в пределах города	3	3	3	3	3	3	Отличный нет, корректировка не проводилась
численность населенного пункта, тыс. чел.	6,45	6,45	6,45	6,45	6,45	6,45	Отличный нет, корректировка не проводилась
средняя заработная плата в населённом пункте, руб. в мес. Физические характеристики:	н/д	н/д	н/д	н/д	н/д	н/д	Отличный нет, корректировка не проводилась
класс качества дома	массовое современное жилье комфорт-класса	массовое современное жилье комфорт-класса	массовое современное жилье комфорт-класса	массовое современное жилье комфорт-класса	массовое современное жилье комфорт-класса	массовое современное жилье комфорт-класса	Отличный нет, корректировка не проводилась
физическое состояние дома, в котором находится объект недвижимости	хорошее	хорошее	хорошее	хорошее	хорошее	хорошее	Отличный нет, корректировка не проводилась
материал стен дома, в котором находится объект недвижимости	блоки/монолит	блоки/монолит	блоки/монолит	блоки/монолит	блоки/монолит	блоки/монолит	Отличный нет, корректировка не проводилась
этаж расположения	промежуточный	промежуточный	промежуточный	промежуточный	промежуточный	промежуточный	Отличный нет, корректировка не проводилась
количество комнат	2	2	2	2	2	2	Отличный нет, корректировка не проводилась
общая площадь без балконов и лоджий, кв.м	95,2	83,1	77,0	83,0	95,8	95,5	Значения площадей различны, выполняется исследование необходимости и порядка расчета поправки на площадь
общая площадь с балконами и лоджиями, кв.м	97,5	н/д	н/д	85,9	98,1	97,7	Различия площадей выявить невозможно, исследование необходимости и порядка расчета поправки на площадь выполняется на основе данных о площади объектов без учета балконов и лоджий
физическое состояние объекта недвижимости (потребность в ремонте)	требует ремонта (отделка отсутствует)	требует ремонта (отделка отсутствует)	требует ремонта (отделка отсутствует)	требует ремонта (отделка отсутствует)	требует ремонта (отделка отсутствует)	требует ремонта (отделка отсутствует)	Отличный нет, корректировка не проводилась
тип отделки объекта недвижимости	без отделки	без отделки	без отделки	без отделки	без отделки	без отделки	Отличный нет, корректировка не проводилась
Экономические характеристики объекта недвижимости	нет данных	нет данных	нет данных	нет данных	нет данных	нет данных	Отличный нет, корректировка не проводилась
Наличие движимого имущества, не связанного с недвижимостью	отсутствует	отсутствует	отсутствует	отсутствует	отсутствует	отсутствует	Отличный нет, корректировка не проводилась
Близость объекта недвижимости к остановке общественного транспорта	остановка удалена	остановка непосредственно рядом	остановка непосредственно рядом	остановка непосредственно рядом	остановка непосредственно рядом	остановка непосредственно рядом	Отличия существенные, вводится поправка на близость объекта к остановке общественного транспорта
Наличие огороженной придомовой территории	нет	нет	нет	нет	нет	нет	Отличный нет, корректировка не проводилась
Наличие парковки у дома, в котором находится,	стихийная парковка	стихийная парковка	стихийная парковка	стихийная парковка	стихийная парковка	стихийная парковка	Отличный нет, корректировка не проводилась



Элементы сравнения	Объект оценки	Объект-аналог 1	Объект-аналог 2	Объект-аналог 3	Объект-аналог 4	Объект-аналог 5	Результаты сравнения
объект недвижимости							
Видовые характеристики	отсутствуют	отсутствуют	отсутствуют	отсутствуют	отсутствуют	отсутствуют	проводилась Отличий нет, корректировка не проводилась

Источник: 1. Анализ Оценщика.

#### Внесение корректировок.

Анализ данных представленных в табл. 49 показывает, что к удельной цене объектов-аналогов необходимо внести следующие поправки:

- поправку на условия рынка (в части скидки к ценам предложений);
- поправку на этаж (для квартиры № 227).
- поправку на физические характеристики (в части общей площади).

#### Описание проведенных корректировок (поправок).

##### Поправка на условия рынка (в части скидки к ценам предложений) – поправка на уторгование.

Как правило, при закрытии сделок по купле-продаже жилой недвижимости, возможно, некоторое снижение платежа (в результате торга).

При проведении настоящей оценки использовались значения величины поправки на условия рынка (в части скидки к ценам предложений) на основании исследований, представленных в Справочнике расчетных данных для оценки и консалтинга СРД № 20, 2017 г. под редакцией канд. техн. наук Е.Е. Яскевича. Значения величины поправки на уторгование для различных объектов недвижимости представлены в табл. 50.

Таблица 50.

#### **Значения величины поправки на уторгование для различных объектов недвижимости**

Населенный пункт	Жилая недвижимость		Торговая недвижимость		Офисная недвижимость		Производственно – складская недвижимость		Земельные участки
	Аренда	Продажа	Аренда	Продажа	Аренда	Продажа	Аренда	Продажа	
Московская область в мае 2017 г.	6-8% (7%)	10-12% (11%)	6-9% (7,5%)	10-12% (11%)	6-10% (8%)	10-14% (12%)	7-10% (8,5%)	12-14% (13%)	12-14% (13%)
Москва	5-6% (5,5%)	8-10% (9%)	6-10% (8%)	10-14% (12%)	7-9% (8%)	10-12% (11%)	7-11% (9%)	10-14% (12%)	9-12% (10,5%)

Примечание: в скобках указано среднее значение.

Источник: 1. Справочник расчетных данных для оценки и консалтинга СРД № 20, 2017 г. под редакцией канд. техн. наук Е.Е. Яскевича.

Таким образом, в настоящем Отчете значение поправки на условия рынка (в части скидки к ценам предложений) - поправка на уторгование, принято равным (минус) 11%, что соответствует среднему значению при продаже жилой недвижимости в Московской области.

##### Поправка на физические характеристики (в части поправки на этаж расположения).

При проведении настоящей оценки поправка на физические характеристики (в части поправки на этаж расположения) рассчитывалась на основе данных представленных в издании «Справочник оценщика недвижимости-2016 под редакцией Лейфера Л.А. Том IV Жилая недвижимость. Издание четвертое», Нижний Новгород, 2016 год.

Данные об изменении цен в зависимости от этажа расположения объекта недвижимости (для жилой недвижимости) представлены в табл. 51.

Таблица 51.

#### **Данные об изменении цен в зависимости от этажа расположения объекта недвижимости (для жилой недвижимости)**

Наименование коэффициента	Значение		
	Среднее	Доверительный интервал	
<b>1. Старый фонд. 2 Массовое жилье советской постройки. 3. Массовое современное жилье.</b>			
Отношение удельной цены квартиры на первом этаже к удельной цене такой же квартиры на среднем (промежуточном) этаже	0,93	0,92	0,94
Отношение удельной цены квартиры на последнем этаже к удельной цене такой же квартиры на среднем (промежуточном) этаже	0,94	0,93	0,95

Источник: 1. «Справочник оценщика недвижимости-2016 под редакцией Лейфера Л.А. Том IV Жилая недвижимость. Издание четвертое», Нижний Новгород, 2016 год.

Матрица коэффициентов изменения цен в зависимости от этажа расположения объекта недвижимости (для жилой недвижимости) представлена в табл. 52.

Таблица 52.

**Матрица коэффициентов изменения цен в зависимости от этажа расположения объекта недвижимости (для жилой недвижимости)**

Этаж расположения объекта оценки	Этаж расположения объекта-аналога		
	первый этаж	средний (промежуточный) этаж	последний этаж
первый этаж	1,00	0,93	0,99
средний (промежуточный) этаж	1,07	1,00	1,06
последний этаж	1,01	0,94	1,00

Источник: 1. «Справочник оценщика недвижимости-2016 под редакцией Лейфера Л.А. Том IV Жилая недвижимость. Издание четвертое», Нижний Новгород, 2016 год.

Значение поправки на этаж расположения объекта недвижимости определялось на основе зависимости:

$$П = (K - 1) * 100\%$$

где:

$K$  - значение коэффициента уменьшения/увеличения удельной цены объекта-аналога в зависимости от этажа расположения, представлено в табл. 52.

Для оцениваемых квартир все объекты-аналоги расположены на промежуточных этажах, в то время как среди оцениваемых квартир имеется одна 2-х комнатная квартира, расположенная на последнем этаже.

Таким образом, поправка на этаж расположения для оцениваемой квартиры, расположенной на последнем этаже, составит:

$$П = (0,94 - 1) * 100\% = -6\% .$$

**Поправка на физические характеристики (в части общей площади квартиры без учета балконов и лоджий).**

В общем случае фактор масштаба (общая площадь) оказывает существенное влияние на удельную стоимость объектов недвижимости, что отражается на ценах сделок с указанными объектами недвижимости. А именно, увеличение общей площади объекта ведёт к снижению удельной стоимости этого объекта.

Величина поправки на физические характеристики (в части поправки на площадь) рассчитывалась на основе данных представленных в издании «Справочник оценщика недвижимости-2016 под редакцией Лейфера Л.А. Том IV Жилая недвижимость. Издание четвертое», Нижний Новгород, 2016 год.

Данные об изменении цен в зависимости от площади объекта недвижимости (для жилой недвижимости) представлены в табл. 53.

Таблица 53.

**Данные об изменении цен в зависимости от общей площади объекта недвижимости (для жилой недвижимости)**

Общая площадь, кв. м	Общая площадь (фактор масштаба), кв. м					
	< 30	30-50	50-65	65-90	90-120	>120
<b>3. Массовое современное жилье. 4. Жилье повышенной комфортности.</b>						
Объект оценки	Объект-аналог					
< 30	1,00	1,07	1,15	1,23	1,32	1,36
30-50	0,94	1,00	1,08	1,16	1,24	1,27
50-65	0,87	0,92	1,00	1,07	1,14	1,18
65-90	0,81	0,86	0,94	1,00	1,07	1,10
90-120	0,76	0,81	0,88	0,94	1,00	1,03
>120	0,74	0,79	0,85	0,91	0,97	1,00

Источник: 1. «Справочник оценщика недвижимости-2016 под редакцией Лейфера Л.А. Том IV Жилая недвижимость. Издание четвертое», Нижний Новгород, 2016 год.

При проведении настоящей оценки поправка на площадь определялась в соответствии с данными, представленными в вышеуказанной таблице, на основе формулы:

$$П = (K - 1) * 100\% ,$$

где:

$K$  - значение коэффициента, характеризующего соотношение удельных стоимостей продажи объектов недвижимости различной площади, представлено в табл. 53.

Интервал указанного фактора можно определить качественно как «от 50 до 65 кв. м –

от 65 до 90 кв. м – от 90 до 120 кв. м – больше 120 кв. м». Величина поправки по данному фактору для оцениваемых объектов находится в интервале: от (минус) 3% - до 7% в зависимости от площади объекта.

Результаты расчета скорректированной цены объектов-аналогов представлены в табл. 54.

Таблица 54.

### Результаты расчета скорректированной цены объектов-аналогов

Наименование показателей	Объект-аналог 1	Объект-аналог 2	Объект-аналог 3	Объект-аналог 4	Объект-аналог 5
<b>Результаты корректировки объектов-аналогов для объекта оценки - квартиры с номером 31</b>					
Площадь, кв. м	92,0	90,0	114,0	130,0	136,0
Цена, руб.	4 800 000,0	4 800 000,0	5 300 000,0	5 800 000,0	5 599 000,0
Удельная цена, руб./кв.м.	52 174,0	53 333,0	46 491,0	44 615,0	41 169,0
Поправка на условия рынка (в части скидки к цене предложения), %	-11,0	-11,0	-11,0	-11,0	-11,0
Скорректированная цена, руб./кв.м.	46 435,0	47 466,0	41 377,0	39 707,0	36 640,0
Поправка на общую площадь без балконов и лоджий, %	-3,0	-3,0	-3,0	0,0	0,0
Скорректированная цена, руб./кв.м.	45 042,0	46 042,0	40 136,0	39 707,0	36 640,0
<b>Результаты корректировки объектов-аналогов для объекта оценки - квартиры с номером 67</b>					
Площадь, кв. м	52,1	56,0	60,0	61,8	62,4
Цена, руб.	3 158 000,0	3 200 000,0	3 200 000,0	3 100 000,0	3 200 000,0
Удельная цена, руб./кв.м.	60 614,0	57 143,0	53 333,0	50 162,0	51 282,0
Поправка на условия рынка (в части скидки к цене предложения), %	-11,0	-11,0	-11,0	-11,0	-11,0
Скорректированная цена, руб./кв.м.	53 946,0	50 857,0	47 466,0	44 644,0	45 641,0
<b>Результаты корректировки объектов-аналогов для объекта оценки - квартиры с номером 180</b>					
Площадь, кв. м	92,0	90,0	114,0	130,0	136,0
Цена, руб.	4 800 000,0	4 800 000,0	5 300 000,0	5 800 000,0	5 599 000,0
Удельная цена, руб./кв.м.	52 174,0	53 333,0	46 491,0	44 615,0	41 169,0
Поправка на условия рынка (в части скидки к цене предложения), %	-11,0	-11,0	-11,0	-11,0	-11,0
Скорректированная цена, руб./кв.м.	46 435,0	47 466,0	41 377,0	39 707,0	36 640,0
Поправка на общую площадь без балконов и лоджий, %	0,0	0,0	0,0	3,0	3,0
Скорректированная цена, руб./кв.м.	46 435,0	47 466,0	41 377,0	40 898,0	37 739,0
<b>Результаты корректировки объектов-аналогов для объекта оценки - квартиры с номером 227</b>					
Площадь, кв. м	83,1	77,0	83,0	95,8	95,5
Цена, руб.	4 200 000,0	4 350 000,0	4 250 000,0	4 800 000,0	4 850 000,0
Удельная цена, руб./кв.м.	50 542,0	56 494,0	51 205,0	50 104,0	50 785,0
Поправка на условия рынка (в части скидки к цене предложения), %	-11,0	-11,0	-11,0	-11,0	-11,0
Скорректированная цена, руб./кв.м.	44 982,0	50 280,0	45 572,0	44 593,0	45 199,0
Поправка на этаж расположения, %	-6,0	-6,0	-6,0	-6,0	-6,0
Скорректированная цена, руб./кв.м.	42 283,0	47 263,0	42 838,0	41 917,0	42 487,0
Поправка на общую площадь без балконов и лоджий, %	-9,0	-9,0	-9,0	-3,0	-3,0
Скорректированная цена, руб./кв.м.	38 478,0	43 009,0	38 983,0	40 659,0	41 212,0
<b>Результаты корректировки объектов-аналогов для объекта оценки - квартиры с номером 249</b>					
Площадь, кв. м	92,0	90,0	114,0	130,0	136,0
Цена, руб.	4 800 000,0	4 800 000,0	5 300 000,0	5 800 000,0	5 599 000,0
Удельная цена, руб./кв.м.	52 174,0	53 333,0	46 491,0	44 615,0	41 169,0
Поправка на условия рынка (в части скидки к цене предложения), %	-11,0	-11,0	-11,0	-11,0	-11,0
Скорректированная цена, руб./кв.м.	46 435,0	47 466,0	41 377,0	39 707,0	36 640,0
Поправка на общую площадь без балконов и лоджий, %	-3,0	-3,0	-3,0	0,0	0,0
Скорректированная цена, руб./кв.м.	45 042,0	46 042,0	40 136,0	39 707,0	36 640,0
<b>Результаты корректировки объектов-аналогов для объекта оценки - квартиры с номером 254</b>					
Площадь, кв. м	83,1	77,0	83,0	95,8	95,5
Цена, руб.	4 200 000,0	4 350 000,0	4 250 000,0	4 800 000,0	4 850 000,0
Удельная цена, руб./кв.м.	50 542,0	56 494,0	51 205,0	50 104,0	50 785,0
Поправка на условия рынка (в части скидки к цене предложения), %	-11,0	-11,0	-11,0	-11,0	-11,0
Скорректированная цена, руб./кв.м.	44 982,0	50 280,0	45 572,0	44 593,0	45 199,0
Поправка на общую площадь без балконов и лоджий, %	-6,0	-6,0	-6,0	0,0	0,0
Скорректированная цена, руб./кв.м.	42 283,0	47 263,0	42 838,0	44 593,0	45 199,0
<b>Результаты корректировки объектов-аналогов для объекта оценки - квартиры с номером 260</b>					

Наименование показателей	Объект-аналог 1	Объект-аналог 2	Объект-аналог 3	Объект-аналог 4	Объект-аналог 5
Площадь, кв. м	83,1	77,0	83,0	95,8	95,5
Цена, руб.	4 200 000,0	4 350 000,0	4 250 000,0	4 800 000,0	4 850 000,0
Удельная цена, руб./кв.м.	50 542,0	56 494,0	51 205,0	50 104,0	50 785,0
Поправка на условия рынка (в части скидки к цене предложения), %	-11,0	-11,0	-11,0	-11,0	-11,0
Скорректированная цена, руб./кв.м.	44 982,0	50 280,0	45 572,0	44 593,0	45 199,0
Поправка на общую площадь без балконов и лоджий, %	0,0	0,0	0,0	7,0	7,0
Скорректированная цена, руб./кв.м.	44 982,0	50 280,0	45 572,0	47 715,0	48 363,0
<b>Результаты корректировки объектов-аналогов для объекта оценки - квартиры с номером 294</b>					
Площадь, кв. м	92,0	90,0	114,0	130,0	136,0
Цена, руб.	4 800 000,0	4 800 000,0	5 300 000,0	5 800 000,0	5 599 000,0
Удельная цена, руб./кв.м.	52 174,0	53 333,0	46 491,0	44 615,0	41 169,0
Поправка на условия рынка (в части скидки к цене предложения), %	-11,0	-11,0	-11,0	-11,0	-11,0
Скорректированная цена, руб./кв.м.	46 435,0	47 466,0	41 377,0	39 707,0	36 640,0
Поправка на общую площадь без балконов и лоджий, %	-3,0	-3,0	-3,0	0,0	0,0
Скорректированная цена, руб./кв.м.	45 042,0	46 042,0	40 136,0	39 707,0	36 640,0
<b>Результаты корректировки объектов-аналогов для объекта оценки - квартиры с номером 335</b>					
Площадь, кв. м	83,1	77,0	83,0	95,8	95,5
Цена, руб.	4 200 000,0	4 350 000,0	4 250 000,0	4 800 000,0	4 850 000,0
Удельная цена, руб./кв.м.	50 542,0	56 494,0	51 205,0	50 104,0	50 785,0
Поправка на условия рынка (в части скидки к цене предложения), %	-11,0	-11,0	-11,0	-11,0	-11,0
Скорректированная цена, руб./кв.м.	44 982,0	50 280,0	45 572,0	44 593,0	45 199,0
Поправка на общую площадь без балконов и лоджий, %	-6,0	-6,0	-6,0	0,0	0,0
Скорректированная цена, руб./кв.м.	42 283,0	47 263,0	42 838,0	44 593,0	45 199,0
<b>Результаты корректировки объектов-аналогов для объекта оценки - квартиры с номером 344</b>					
Площадь, кв. м	83,1	77,0	83,0	95,8	95,5
Цена, руб.	4 200 000,0	4 350 000,0	4 250 000,0	4 800 000,0	4 850 000,0
Удельная цена, руб./кв.м.	50 542,0	56 494,0	51 205,0	50 104,0	50 785,0
Поправка на условия рынка (в части скидки к цене предложения), %	-11,0	-11,0	-11,0	-11,0	-11,0
Скорректированная цена, руб./кв.м.	44 982,0	50 280,0	45 572,0	44 593,0	45 199,0
Поправка на общую площадь без балконов и лоджий, %	-6,0	-6,0	-6,0	0,0	0,0
Скорректированная цена, руб./кв.м.	42 283,0	47 263,0	42 838,0	44 593,0	45 199,0

Источник: 1. Расчеты Оценщика.

#### Согласование результатов корректировки.

В общем случае согласование результатов расчетов и формирование итогового значения стоимости единицы сравнения возможно с использованием двух алгоритмов:

- расчет средневзвешенного значения, путем введения весовых коэффициентов;
- расчет стоимости путем расчета среднего значения и оценка статистической погрешности.

В настоящем Отчете расчет стоимости объектов оценки полученной на основе использования сравнительного (рыночного) подхода, проводился на основе алгоритма расчета средневзвешенного значения, путем введения весовых коэффициентов.

#### *Расчет средневзвешенной стоимости, путем введения весовых коэффициентов.*

Веса каждому из объектов-аналогов придаются в зависимости от степени отклонения скорректированной удельной цены от первоначальной. Формула для расчета удельного веса объекта-аналога имеет вид:

$$D = \frac{Q - q}{Q} * \left( \frac{1}{n - 1} \right),$$

где:

$D$  - удельный вес объекта-аналога;

$Q$  - суммарное отклонение по всем объектам-аналогам;

$q$  - отклонение по данному объекту-аналогу;

$n$  - количество объектов-аналогов.

Результаты расчета средневзвешенной удельной стоимости оцениваемых объектов недвижимости путем введения весовых коэффициентов, представлены в табл. 55.

Таблица 55.

**Результаты расчета средневзвешенной удельной стоимости объектов оценки**

Наименование показателей	Объект-аналог 1	Объект-аналог 2	Объект-аналог 3	Объект-аналог 4	Объект-аналог 5
<b>Результаты расчета средневзвешенной стоимости для объекта оценки - квартиры с номером 31</b>					
Цена предложения 1 кв. м, руб.	52 174	53 333	46 491	44 615	41 169
Скорректированная цена предложения 1 кв. м, руб.	45 042	46 042	40 136	39 707	36 640
Отклонение по объекту-аналогу, руб./кв. м.	7 132	7 291	6 355	4 908	4 529
Суммарное отклонение, руб./кв. м	30 215				
Веса, %	19,0990	18,9674	19,7419	20,9391	21,2527
Средневзвешенная удельная стоимость, с учетом округлений руб./кв. м	41 400				
<b>Результаты расчета средневзвешенной стоимости для объекта оценки - квартиры с номером 67</b>					
Цена предложения 1 кв. м, руб.	60 614	57 143	53 333	50 162	51 282
Скорректированная цена предложения 1 кв. м, руб.	53 946	50 857	47 466	44 644	45 641
Отклонение по объекту-аналогу, руб./кв. м.	6 668	6 286	5 867	5 518	5 641
Суммарное отклонение, руб./кв. м	29 980				
Веса, %	19,4396	19,7582	20,1076	20,3986	20,2960
Средневзвешенная удельная стоимость, с учетом округлений руб./кв. м	48 400				
<b>Результаты расчета средневзвешенной стоимости для объекта оценки - квартиры с номером 180</b>					
Цена предложения 1 кв. м, руб.	52 174	53 333	46 491	44 615	41 169
Скорректированная цена предложения 1 кв. м, руб.	46 435	47 466	41 377	40 898	37 739
Отклонение по объекту-аналогу, руб./кв. м.	5 739	5 867	5 114	3 717	3 430
Суммарное отклонение, руб./кв. м	23 867				
Веса, %	18,9886	18,8545	19,6432	21,1065	21,4072
Средневзвешенная удельная стоимость, с учетом округлений руб./кв. м	42 600				
<b>Результаты расчета средневзвешенной стоимости для объекта оценки - квартиры с номером 227</b>					
Цена предложения 1 кв. м, руб.	50 542	56 494	51 205	50 104	50 785
Скорректированная цена предложения 1 кв. м, руб.	38 478	43 009	38 983	40 659	41 212
Отклонение по объекту-аналогу, руб./кв. м.	12 064	13 485	12 222	9 445	9 573
Суммарное отклонение, руб./кв. м	56 789				
Веса, %	19,6891	19,0636	19,6196	20,8421	20,7857
Средневзвешенная удельная стоимость, с учетом округлений руб./кв. м	40 500				
<b>Результаты расчета средневзвешенной стоимости для объекта оценки - квартиры с номером 249</b>					
Цена предложения 1 кв. м, руб.	52 174	53 333	46 491	44 615	41 169
Скорректированная цена предложения 1 кв. м, руб.	45 042	46 042	40 136	39 707	36 640
Отклонение по объекту-аналогу, руб./кв. м.	7 132	7 291	6 355	4 908	4 529
Суммарное отклонение, руб./кв. м	30 215				
Веса, %	19,0990	18,9674	19,7419	20,9391	21,2527
Средневзвешенная удельная стоимость, с учетом округлений руб./кв. м	41 400				
<b>Результаты расчета средневзвешенной стоимости для объекта оценки - квартиры с номером 254</b>					
Цена предложения 1 кв. м, руб.	50 542	56 494	51 205	50 104	50 785
Скорректированная цена предложения 1 кв. м, руб.	42 283	47 263	42 838	44 593	45 199
Отклонение по объекту-аналогу, руб./кв. м.	8 259	9 231	8 367	5 511	5 586
Суммарное отклонение, руб./кв. м	36 954				
Веса, %	19,4126	18,7551	19,3396	21,2717	21,2210
Средневзвешенная удельная стоимость, с учетом округлений руб./кв. м	44 400				
<b>Результаты расчета средневзвешенной стоимости для объекта оценки - квартиры с номером 260</b>					
Цена предложения 1 кв. м, руб.	50 542	56 494	51 205	50 104	50 785
Скорректированная цена предложения 1 кв. м, руб.	44 982	50 280	45 572	47 715	48 363
Отклонение по объекту-аналогу, руб./кв. м.	5 560	6 214	5 633	2 389	2 422
Суммарное отклонение, руб./кв. м	22 218				
Веса, %	18,7438	18,0079	18,6617	22,3119	22,2747
Средневзвешенная удельная стоимость, с учетом округлений руб./кв. м	47 400				
<b>Результаты расчета средневзвешенной стоимости для объекта оценки - квартиры с номером 294</b>					
Цена предложения 1 кв. м, руб.	52 174	53 333	46 491	44 615	41 169
Скорректированная цена предложения 1 кв. м, руб.	45 042	46 042	40 136	39 707	36 640



Наименование показателей	Объект-аналог 1	Объект-аналог 2	Объект-аналог 3	Объект-аналог 4	Объект-аналог 5
Отклонение по объекту-аналогу, руб./кв. м.	7 132	7 291	6 355	4 908	4 529
Суммарное отклонение, руб./кв. м	30 215				
Веса, %	19,0990	18,9674	19,7419	20,9391	21,2527
Средневзвешенная удельная стоимость, с учетом округлений руб./кв. м	41 400				
<b>Результаты расчета средневзвешенной стоимости для объекта оценки - квартиры с номером 335</b>					
Цена предложения 1 кв. м, руб.	50 542	56 494	51 205	50 104	50 785
Скорректированная цена предложения 1 кв. м, руб.	42 283	47 263	42 838	44 593	45 199
Отклонение по объекту-аналогу, руб./кв. м.	8 259	9 231	8 367	5 511	5 586
Суммарное отклонение, руб./кв. м	36 954				
Веса, %	19,4126	18,7551	19,3396	21,2717	21,2210
Средневзвешенная удельная стоимость, с учетом округлений руб./кв. м	44 400				
<b>Результаты расчета средневзвешенной стоимости для объекта оценки - квартиры с номером 344</b>					
Цена предложения 1 кв. м, руб.	50 542	56 494	51 205	50 104	50 785
Скорректированная цена предложения 1 кв. м, руб.	42 283	47 263	42 838	44 593	45 199
Отклонение по объекту-аналогу, руб./кв. м.	8 259	9 231	8 367	5 511	5 586
Суммарное отклонение, руб./кв. м	36 954				
Веса, %	19,4126	18,7551	19,3396	21,2717	21,2210
Средневзвешенная удельная стоимость, с учетом округлений руб./кв. м	44 400				

Источник: 1. Расчеты Оценщика.

### Расчет стоимости объектов оценки

Стоимость оцениваемых объектов, полученная на основе сравнительного (рыночного) подхода, определяется по формуле:

$$C_{об.} = S_{об.} * C_{прод.},$$

где:

$S_{об.}$  – общая площадь объекта оценки (без учета площади лоджий и балконов), кв. м;

$C_{прод.}$  – удельная стоимость объекта оценки, руб./кв. м.

Результаты расчета стоимости оцениваемых объектов, полученные на основе использования сравнительного (рыночного) подхода, с учетом округлений, представлены в табл. 56.

Таблица 56.

#### Результаты расчета стоимости объектов оценки, полученные на основе использования сравнительного (рыночного) подхода

№ п/п	№ квартиры	Этаж	Кол-во комнат	Площадь без учета лоджии (балкона), кв. м	Удельная стоимость, руб./кв. м	Стоимость, руб.
1	31	8	3	120,50	41 400	4 988 700
2	67	3	1	64,80	48 400	3 136 320
3	180	7	3	117,10	42 600	4 988 460
4	227	15-16	2	133,20	40 500	5 394 600
5	249	4	3	126,40	41 400	5 232 960
6	254	4	2	95,50	44 400	4 240 200
7	260	5	2	83,00	47 400	3 934 200
8	294	9	3	125,80	41 400	5 208 120
9	335	13	2	95,80	44 400	4 253 520
10	344	14	2	95,20	44 400	4 226 880
<b>Итого:</b>						<b>45 603 960</b>

Источник: 1. Расчеты Оценщика.

### 6.2. Расчет стоимости объектов оценки затратным подходом

При проведении настоящей оценки затратный подход не применялся (обоснован отказ). Обоснование отказа от применения затратного подхода к оценке объектов оценки представлено в разделе 5.5. настоящего Отчета.

### 6.3. Расчет стоимости объектов оценки доходным подходом

При проведении настоящей оценки доходный подход не применялся (обоснован отказ). Обоснование отказа от применения доходного подхода к оценке объектов оценки представлено в

разделе 5.5. настоящего Отчета.

#### 6.4. Согласование результатов расчетов стоимости объектов оценки

Виду того, что в настоящем Отчете был использован только один подход к оценке - сравнительный (рыночный), то в качестве итоговой величины справедливой стоимости объекта (объектов) оценки целесообразно считать результат, полученный в рамках использованного этого подхода.

**Таким образом, основываясь на результате проведенного анализа и выполненных расчетов можно заключить, что итоговая величина справедливой стоимости квартир в количестве 10 единиц, расположенных по адресу: Московская область, Одинцовский район, с/о Успенский, п. Горки-10, д. 23, по состоянию на дату оценки, с учетом принятых допущений и округлений, составляет:**

**45 603 960 руб.,**

В том числе:

№ п/п	№ квартиры	Этаж	Кол-во комнат	Площадь без учета лоджии (балкона), кв. м	Общая площадь с учетом лоджии (балкона), кв. м	Итоговая величина стоимости, руб.
1	31	8	3	120,50	125,5	4 988 700
2	67	3	1	64,80	66,8	3 136 320
3	180	7	3	117,10	119,2	4 988 460
4	227	15-16	2	133,20	135,1	5 394 600
5	249	4	3	126,40	128,6	5 232 960
6	254	4	2	95,50	97,7	4 240 200
7	260	5	2	83,00	85,9	3 934 200
8	294	9	3	125,80	128,1	5 208 120
9	335	13	2	95,80	98,1	4 253 520
10	344	14	2	95,20	97,5	4 226 880

*Примечание: стоимость объектов оценки указана без учета налогов, которые могут быть исчислены на дату оценки (в соответствии с п. 1.4. Указания Банка России № 3758-У от 25 августа 2015 года).*

**РАЗДЕЛ VII. ВЫВОДЫ**

Итоговая величина справедливой стоимости квартир в количестве 10 единиц, расположенных по адресу: Московская область, Одинцовский район, с/о Успенский, п. Горки-10, д. 23, по состоянию на дату оценки, с учетом принятых допущений и округлений, составляет:

**45 603 960**

*(Сорок пять миллионов шестьсот три тысячи девятьсот шестьдесят) рублей,*

в том числе:

№ п/п	№ квартиры	Этаж	Кол-во комнат	Площадь без учета лоджии (балкона), кв. м	Общая площадь с учетом лоджии (балкона), кв. м	Итоговая величина стоимости, руб.
1	31	8	3	120,50	125,5	4 988 700
2	67	3	1	64,80	66,8	3 136 320
3	180	7	3	117,10	119,2	4 988 460
4	227	15-16	2	133,20	135,1	5 394 600
5	249	4	3	126,40	128,6	5 232 960
6	254	4	2	95,50	97,7	4 240 200
7	260	5	2	83,00	85,9	3 934 200
8	294	9	3	125,80	128,1	5 208 120
9	335	13	2	95,80	98,1	4 253 520
10	344	14	2	95,20	97,5	4 226 880

Примечание: стоимость объектов оценки указана без учета налогов, которые могут быть исчислены на дату оценки (в соответствии с п. 1.4. Указания Банка России № 3758-У от 25 августа 2015 года).

Оценщик

В.И. Илюхин

Генеральный директор



Р.С. Луценко

**РАЗДЕЛ VIII. ПЕРЕЧЕНЬ ЛИТЕРАТУРЫ И ИНЫХ ИСТОЧНИКОВ ДАННЫХ****1. Нормативные документы**

1. Гражданский кодекс РФ.
2. Налоговый кодекс Российской Федерации.
3. Федеральный закон Российской Федерации «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» от 29 июля 1998 г., № 135-ФЗ (последняя редакция).
4. Федеральный стандарт оценки «Общие понятия оценки, подходы и требования к проведению оценки (ФСО №1)» (утв. приказом Минэкономразвития России от 20 мая 2015 г. № 297).
5. Федеральный стандарт оценки «Цель оценки и виды стоимости (ФСО № 2)» (утв. приказом Минэкономразвития России от 20 мая 2015 г. № 298).
6. Федеральный стандарт оценки «Требования к отчету об оценке (ФСО № 3)» (утв. приказом Минэкономразвития России от 20 мая 2015 г. № 299).
7. Федеральный стандарт оценки «Оценка недвижимости (ФСО № 7)» (утв. приказом Минэкономразвития России от 25 сентября 2014 г. № 611).
8. Стандарты и правила оценочной деятельности, утвержденные саморегулируемой организацией оценщиков.
9. Международный стандарт финансовой отчетности (IFRS) 13 «Оценка справедливой стоимости».

**2. Справочная литература**

1. Исследования, проведенные Компанией «Инновации Бизнес Консалтинг», при опросе 209 экспертов из числа квалифицированных оценщиков 55 городов России.
2. Исследования, представленные ООО «Русская Служба Оценки», г. Москва – А.А. Марчук, Е.А. Бутова, при анализе рынков недвижимости 14 городов Российской Федерации с различной численностью населения (в том числе и для условий кризиса)
3. Справочник оценщика недвижимости. Том 3. Корректирующие коэффициенты для оценки земельных участков. Издание третье актуализированное и расширенное», Нижний Новгород, 2014 год.
4. Справочник расчетных данных для оценки и консалтинга СРД № 20, 2017 г. под редакцией канд. техн. наук Е.Е. Яскевича.
5. Сборник рыночных корректировок СРК-2017 под редакцией канд. техн. наук Е.Е. Яскевича.
6. Информационно-аналитический бюллетень рынка недвижимости «RWAY» выпускаемый совместно с Москомземом при участии Комитета по собственности, приватизации и хозяйственной деятельности Государственной Думы РФ (выпуски за 2010 – 2016 годы).
7. Интернет-ресурсы: [www.economy.gov.ru](http://www.economy.gov.ru), <http://www.etakom.ru>, <http://www.ocenchik.ru>, <http://www.inbico.ru>, [www.rusvs.ru](http://www.rusvs.ru), и др.

**3. Методическая литература**

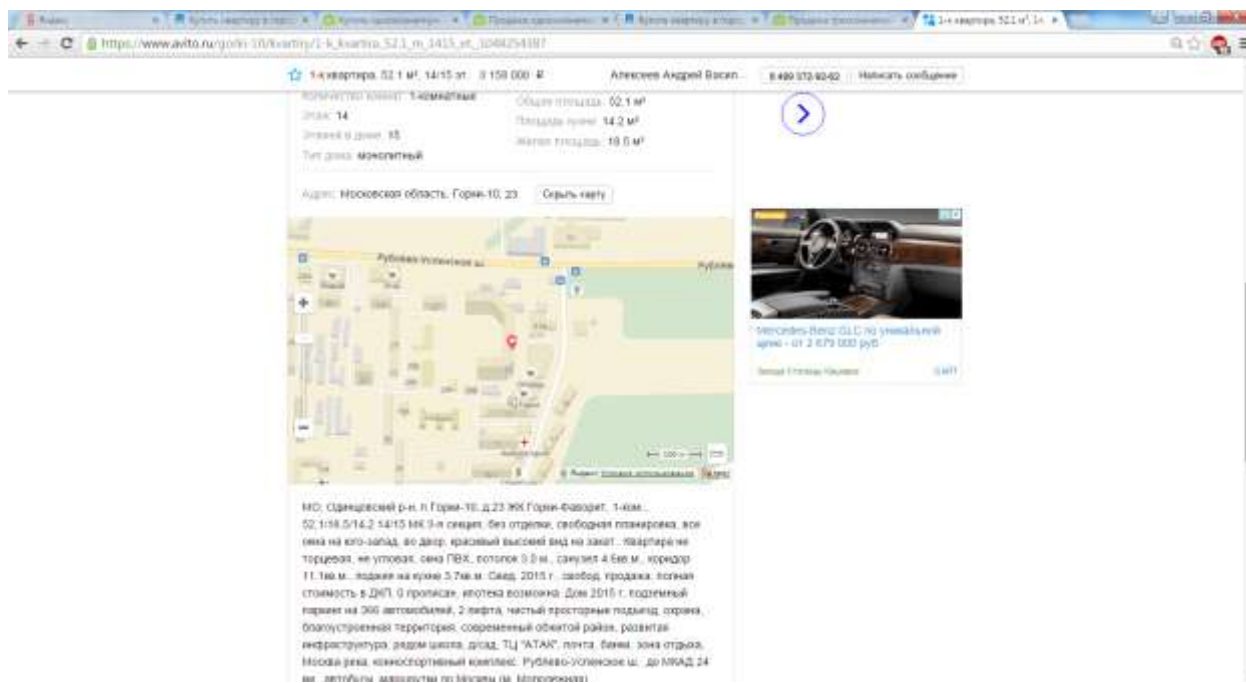
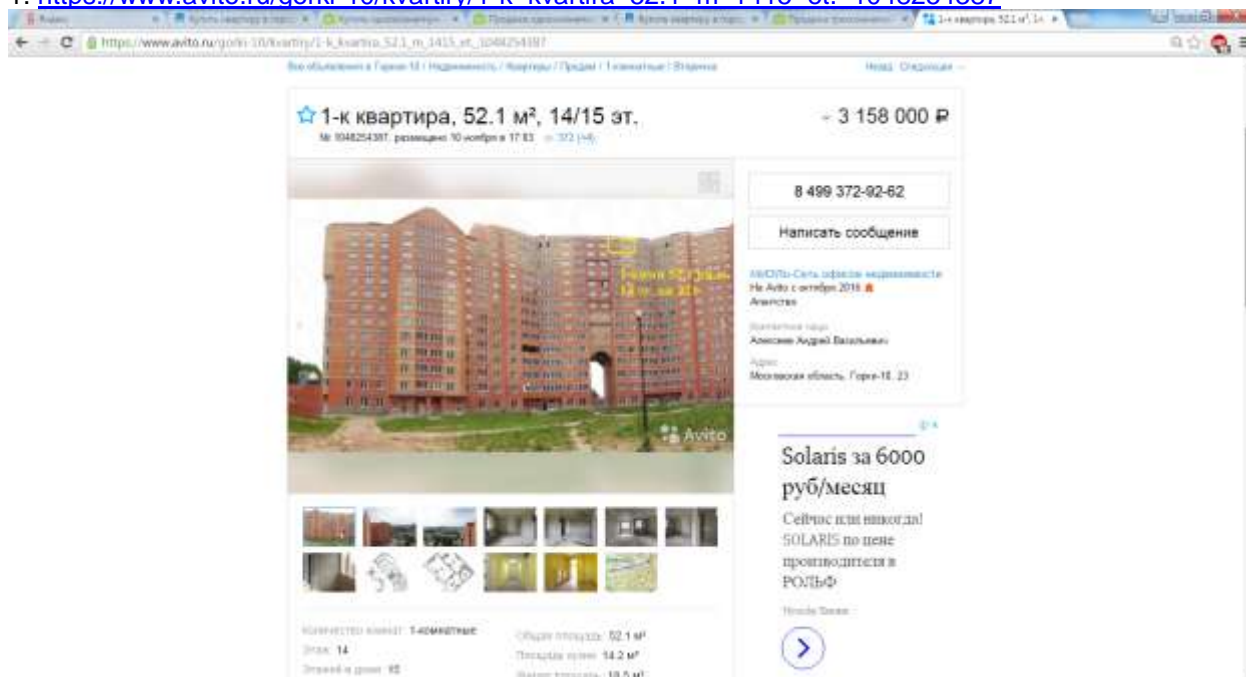
1. Грибовский С.В. Оценка доходной недвижимости. – СПб.: ПИТЕР, 2001. – 336 с.
2. Оценка объектов недвижимости: теоретические и практические аспекты/Под ред. В.В. Григорьева. - М.: ИНФРА-М, 1997. Учебное пособие. Одобрено и рекомендовано к изданию учебно-методическим советом Госкомимущества РФ.
3. Оценка недвижимости: Учебник/Под ред. А.Г. Грязновой, М.А. Федотовой – М.: Финансы и статистика, 2002.
4. Оценка рыночной стоимости недвижимости: Учебное и практическое пособие/Под ред. В.Н. Зарубина, В.М. Рутгайзера. – М.: Дело, 1998.
5. Тарасевич Е.И. Оценка недвижимости. СПб.: СПбГТУ, 1997. – 442 с.
6. Фридман Д., Ордуей Н Анализ и оценка приносящей доход недвижимости: Пер. с англ. – М.: Дело Лтд, 1995. – 461 с.
7. Харисон Генри С. Оценка недвижимости: Пер. с англ. – М.: РИО Мособлупрполиграфиздата, 1994. – 231 с.
8. Финансовый менеджмент. Теория и практика: под редакцией Е.С. Стояновой – М., издательство «Перспектива», 2000. – 655 с.
9. Асват Дамодаран. Инвестиционная оценка. Инструменты и методы оценки любых активов. 4-е издание. Москва, 2007. – 1323 с.

**ПРИЛОЖЕНИЕ 1**  
**ОБЪЕКТЫ АНАЛИЗА И ОБЪЕКТЫ-АНАЛОГИ ДЛЯ РАСЧЕТА СТОИМОСТИ**  
**ОБЪЕКТОВ ОЦЕНКИ**



### Объекты анализа для однокомнатных квартир

1. [https://www.avito.ru/gorki-10/kvartiry/1-k\\_kvartira\\_52.1\\_m\\_1415\\_et\\_1048254387](https://www.avito.ru/gorki-10/kvartiry/1-k_kvartira_52.1_m_1415_et_1048254387)



2. [https://www.avito.ru/gorki-10/kvartiry/1-k\\_kvartira\\_56\\_m\\_1116\\_et\\_1013921335](https://www.avito.ru/gorki-10/kvartiry/1-k_kvartira_56_m_1116_et_1013921335)

The screenshot shows a real estate listing on the Avito website. The main title is "1-к квартира, 56 м², 11/16 эт." with a price of "3 200 000 Р". A large photo shows an empty room with a window and a brick chimney. To the right, there is a contact number "8 968 932-14-15" and a "Написать сообщение" button. Below the main photo are several smaller thumbnail images. A table of specifications is visible:

Количество комнат: 1-комнатные	Общая площадь: 56 м²
Этаж: 11	Площадь кухни: 16,5 м²
Этажей в доме: 16	Жилая площадь: 24,3 м²
Тип дома: монолитный	

Additional text includes "Константин Муровый" as the agent, "16 обычных пользователей", and a promotional message: "200 р/день и Солярис Ваш. Отдаем новый HYUNDAI Solaris за 200р/д. Доставка только даром! Торопитесь."

This screenshot shows the same listing from a different angle, highlighting the map and location details. The map shows the apartment's location in Gorki-10, near Rublevskoye Shosse. The text below the map reads: "удобно добираться от метро Молодежная. На машине очень удобно. Район экологически чистый. Дом с/н. Квартира в собственности. Своя на заклад. Светлая. Прихожая 10 метров. Большая светлая кухня. Санузел совмещен. Комната 24 метра. Места для парковки много. Есть подземный паркинг. Свободная продажа."

Other visible details include the agent's name "Константин Муровый", the phone number "8 968 932-14-15", and the "Написать сообщение" button. The same promotional message about the Hyundai Solaris is also present.

3. <https://zhk-gorki-favorit.sob.ru/1komn/card-336840364>

**Продается 1-комнатная квартира, 23**

3 200 000 Р

Железные станции (11 мин. транзит)  
Звездная станция (11 мин. транзит)  
Горки-10 пос. (Общественный р-н)  
Дата публикации: 10 ноября 2017  
Дата обновления: 22 ноября 2017

Телефон: **Позвонить продавцу**  
Агентство: АЗБУКА ЖИЛЬЯ  
Название: ЖК «Горки-Фаворит»  
Количество: 10 квартир в продаже

Общая: 60 м<sup>2</sup>  
Жилая: 25 м<sup>2</sup>  
Кухня: 11 м<sup>2</sup>  
Комнаты: не указано

Этаж: 13 / 16  
Тип дома: монолитно-кирпичный  
Балкон/лоджия: не указано  
Лифт: не указано

Санузел: не указано  
Мусоропровод: не указано

Сделка: прямая продажа  
Собственность: не указано

**Описание**

В ЖК «Горки-Фаворит» квартира свободной планировки, имеется подземный паркинг. Очно во двор, инфраструктура вся рядом, удобный подъезд. Спешите купить!

**Квартира на карте**

Кладовая в подарок

«Первый квартал в г. Видное»  
Квартиры от 1,35 млн. рублей! Скидка под застройку - от 7%!

4. <http://sob.ru/prodazha-kvartir-moskovskaya-oblast-1-komn-qorki-10-pos/card-247575384>

**Продается 1-комнатная квартира, Рублево-Успенское ш., 23**

Город: 10 пос. (Садурский р-н) Рублево-Успенское ш., 23  
 Дата публикации: 17 мая 2018  
 Дата обновления: 12 декабря 2017

Телефон: [Позвонить продавцу](#)  
 Агентство: Частный Ресурс Махуров Ирина Михайловна

**3 100 000 Р**

Общая: 61,8 м <sup>2</sup>	Этаж: 12 / 16	Санузел: раздельный
Жилые: не указано	Тип дома: монолитно-кирпичный	Мусоропровод: есть
Кухня: не указано	Балкон/лоджия: лоджия	
Комната: не указано	Лифт: лифт пассажирский и лифт грузовой	
	Окна: окна во двор	

Сделка: прием продажи  
 Собственность: догред долевой участок

**Описание**

ЖК бизнес-класса "Торон-Фаворит" - 4 секции самой лучшей и престижной: СВОБОДНОСТЬ, ПРЯМАЯ ПРОДАЖА, ПОЛНАЯ СТОИМОСТЬ, ОПЕРАТИВНЫЙ ПОКАЗ ЭКСКЛЮЗИВ от собственника - не путать с другими предложениями! БЕЗ ОТДЕЛКИ. Площадь указана с учетом лоджии, без - 56 кв.м. Возможность перепланировки в двухкомнатную (см.картинку). Широкий вид на лес, площадь 3-1 м. подземный паркинг. Благоустроенная территория с ландшафтным дизайном. 24 км по Рублево-Успенскому шоссе, рядом лес, река Москва, конно-спортивный комплекс, развитая инфраструктура: школы, детские, магазины, "Седьмой континент" - рядом!

**Квартира на карте**

Найти квартиру на Яндекс.карте

**Спецпредложения**

НАМ 17 ЛЕТ  
 СКИДКИ НА ВСЁ  
 до 17%

Днем ходишь! Только до 30 ноября!  
 Только для участка в стадии застройки 1 этаж! Просторные балконы.

**Кладовая в подарок**

«Первый квартал» в г. Вузово  
 Квартиры от 1,35 млн рублей! Отделка под ключами. Метро от 7,0 км.

**ABSOLUTNYY**

«Первый квартал» в г. Вузово  
 Квартиры от 1,35 млн рублей! Отделка под ключами. Метро от 7,0 км.

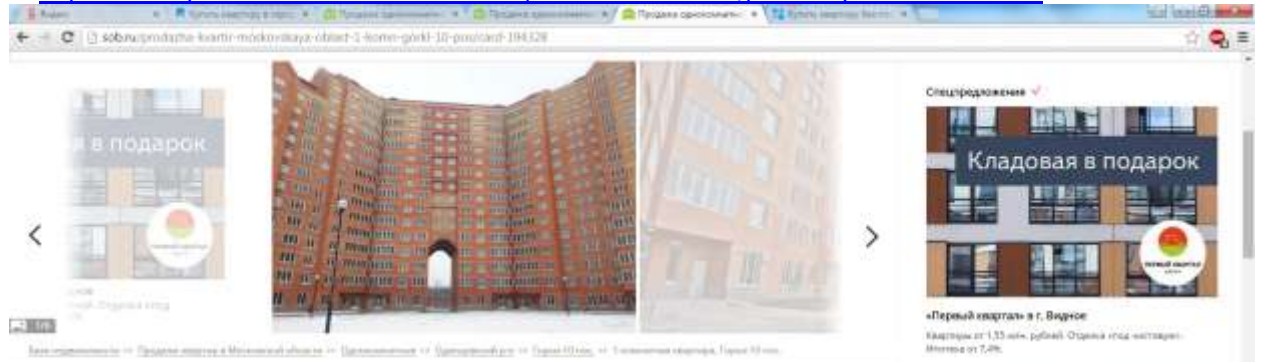
**JAZZ** АБСОЛЮТНЫЙ КОМФОРТ  
 ПРЕМИУМ-КВАРТАЛ  
 1-я Ямская, 2  
**КВАРТИРЫ С ОТДЕЛКОЙ**

Премиум-квартал JAZZ, 1-я Ямская, 2  
 Абсолютный комфорт - квартиры с отделкой 2 км от р.п. Митино! Рядом!

**ВЛЕСУ** SKIDKI DO 1 MLN RUBLEY  
 Микрорайон «В лесу»  
 Скидки до 1 млн руб! Комфортные квартиры 1 этажом!



5. <http://sob.ru/prodazha-kvartir-moskovskaya-oblast-1-komn-gorki-10-pos/card-194328>



**Продается 1-комнатная квартира, 23**

**Ж** **Хорошо-станция** (33 мин. транзит)  
**Ж** **Защитная станция** (30 мин. транзит)  
Горки-10 пос. (10-минутный ринг)  
дата публикации: 12 июля 2019  
дата обновления: 14 июля 2019

Телефон: [Позвонить по телефону](#)  
Агентство: **Абука Жилье**

**3 200 000 P**

Общая: 62.4 м <sup>2</sup>	Этаж: 7 / 16	Санузлы: раздельный
Жилая: 25 м <sup>2</sup>	Тип дома: монолитно-кирпичный	Мусоропровод: есть
Кухня: 17 м <sup>2</sup>	Балкон/лоджия: лоджия	
Комнаты: не указано	Лифт: лифт пассажирский и лифт грузовой	
Состояние квартиры: без отделки	Окна: окна на улицу	

Сделка: **прямая продажа**      Собственность: **купить/продать**

Общая: 62.4 м<sup>2</sup>      Этаж: 7 / 16      Санузлы: раздельный  
Жилая: 25 м<sup>2</sup>      Тип дома: монолитно-кирпичный      Мусоропровод: есть  
Кухня: 17 м<sup>2</sup>      Балкон/лоджия: лоджия  
Комнаты: не указано      Лифт: лифт пассажирский и лифт грузовой  
Состояние квартиры: без отделки      Окна: окна на улицу

Сделка: **прямая продажа**      Собственность: **купить/продать**

**Описание**

Прекрасная квартира (без отделки) в доме бизнес-класса ЖК "Горки-Фаворит", 4 секция, окна с видом на лес, высота потолков - 3.1 м, площадь квартиры с лоджией 62.4м2 (56.2 м2 без лоджии) в доме есть подземный паркинг, в комплексе предусмотрена охрана и место для консьержа. Квартира в собственности, свидетельство получено. Свободная продажа, ТОРГ.

**Квартира на карте**

**Спецпредложение**

**Кладовая в подарок**

**«Первый квартал» в г. Видное**  
Квартиры от 1,35 млн. рублей! Отдыхающая кладовая!  
Ипотека от 7.9%

**JAZZ** АБСОЛЮТНЫЙ КОМФОРТ

ПРЕМИУМ-КВАРТАЛ  
1-я Ямская, 2

**КВАРТИРЫ С ОТДЕЛКОЙ**

Премиум-квартира JAZZ, 1-я Ямская, 2  
Максимальный комфорт - квартиры с отделкой, 2 комн. до ст. м. Марьино Роды.

**ВЛЕСУ**      ROSE GROUP

Премиум-квартира JAZZ, 1-я Ямская, 2  
Максимальный комфорт - квартиры с отделкой, 2 комн. до ст. м. Марьино Роды

**ВЛЕСУ**      ROSE GROUP

**СКИДКИ ДО 1 МЛН РУБЛЕЙ**

**Микрорайон «В лесу»**  
Скидки до 1 млн руб! Комфортные квартиры с отделкой

**НАМ 17 ЛЕТ**  
**СКИДКИ НА ВСЁ**  
до **17%**

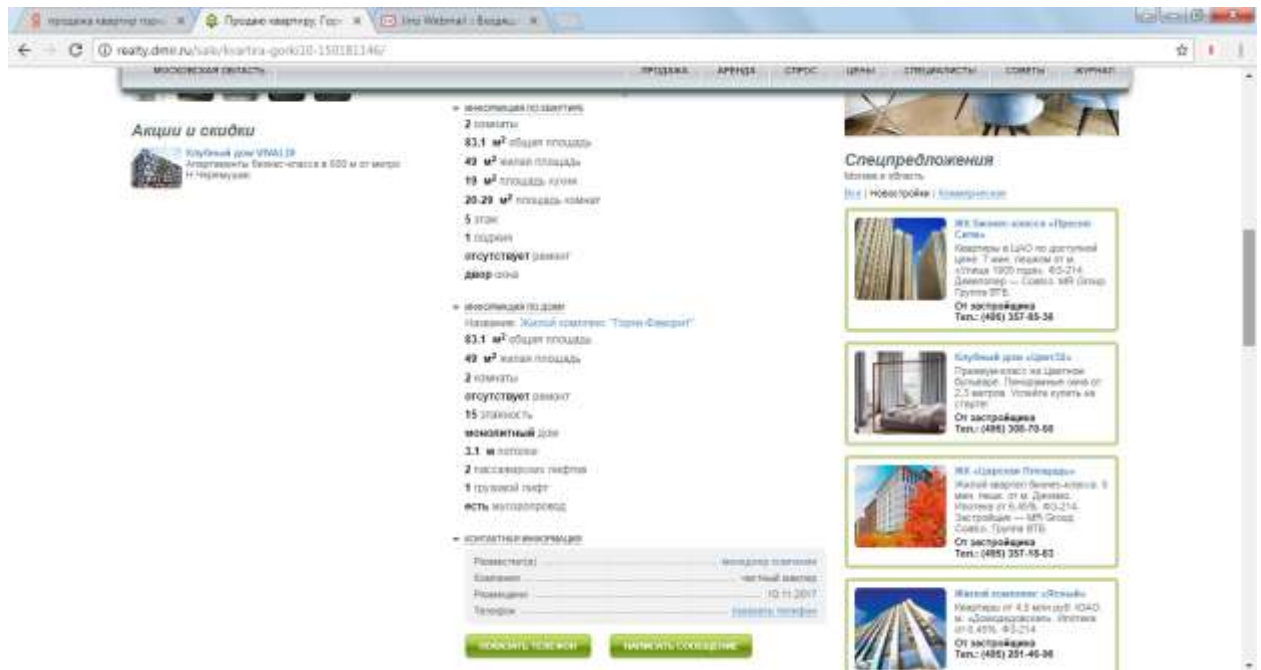
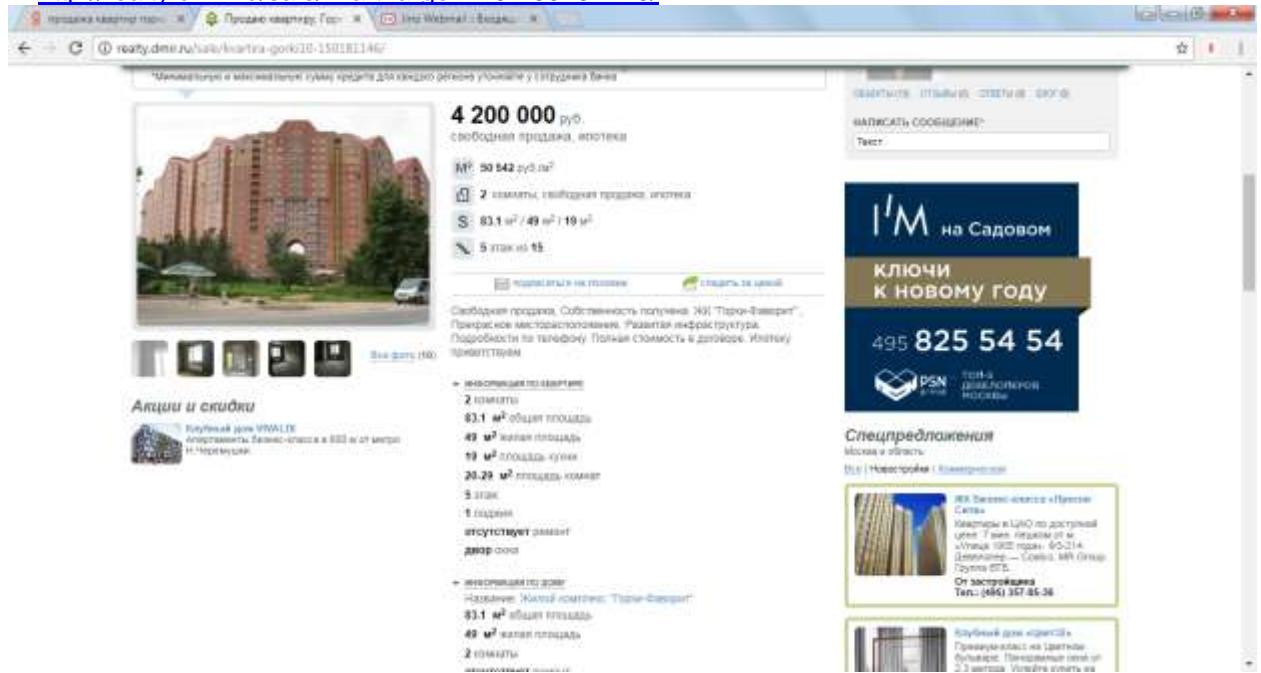
**3,9 млн от 7%**

**Дача «под ключ» Только до 30 ноября!**  
Типовая дача у леса и озера! Завершенная! Дача! Просторная кухня!



**Объекты анализа для двухкомнатных квартир**

1. <http://realty.dmir.ru/sale/kvartira-gorki10-150181146/>



2. <http://realty.dmir.ru/sale/kvartira-gorki10-165517018/>

**МОСКОВСКАЯ ОБЛАСТЬ** ПРОДАЖА АРЕНДА СРОК ЦЕНЫ СПОСОБНОСТИ СОВЕТЫ ЖУРНАЛ

**4 350 000** руб.  
свободная продажа, ипотека

**М:** 59 494 руб/м<sup>2</sup>  
**К:** 2 комнаты, свободная продажа, ипотека.  
**С:** 77 м<sup>2</sup> / 45 м<sup>2</sup> / 55 м<sup>2</sup>  
**Э:** 6 этаж из 17

23 кв. м МКАД по Рублево-Успенскому шоссе. ЖК "Горки-Флаорит" Дом 23. Новый дом бизнес-класса. Оборудованная парковка. Подземный паркинг. Дом сдан. Квартира в собственности. Свободная планировка. Высота потолка 3-10 м. Стилюгазеты. Системная вентиляция. Развитая инфраструктура. Рядом зона отдыха на берегу Москва-реки. Современный комплекс... торговый центр, школы, детские сады. Свободная продажа.

**Акции и скидки**  
Клубный дом VMA118  
Апартаменты Бизнес-класса в 100 м от метро в Нарьянском

**ИНСИДИИ ПО КВАРТИРЕ**  
2 комнаты  
77 м<sup>2</sup> общая площадь  
45 м<sup>2</sup> жилая площадь  
55 м<sup>2</sup> площадь кухни  
6 этаж  
1 подпол  
1 совмещенный санузел  
отсутствует ремонт  
двор свои

**ИНСИДИИ ПО ДОМУ**  
Название: "Жилый комплекс "Горки-Флаорит"  
23 корпус  
77 м<sup>2</sup> общая площадь  
45 м<sup>2</sup> жилая площадь  
2 комнаты  
отсутствует ремонт  
17 этажность  
корпусный дом  
2015 год постройки  
1 пассажирский лифт  
есть мусоропровод

**НАПИСАТЬ СООБЩЕНИЕ\***  
Текст

**Спецпредложения**  
Москва в области  
Всё | Новостройки | Квартиры

**ЖК «Дарьяна Покровка»**  
Жилой квартал Бизнес-класса. 8 этаж. План. от м. Давлеканово. Ипотека от 6,45%. Ф.О.П.И. Зап. траншея — МР. Центр. Салва. Труба ПТО.  
От застройщика  
Тел.: (495) 357-19-63

**ЖК Бизнес-класс «Прелец Сеть»**  
Ипотека в ЦАО по доступной цене. 7 этаж. Бизнес от м.

**Акции и скидки**  
Клубный дом VMA118  
Апартаменты Бизнес-класса в 100 м от метро в Нарьянском

**ИНСИДИИ ПО КВАРТИРЕ**  
2 комнаты  
77 м<sup>2</sup> общая площадь  
45 м<sup>2</sup> жилая площадь  
55 м<sup>2</sup> площадь кухни  
6 этаж  
1 подпол  
1 совмещенный санузел  
отсутствует ремонт  
двор свои

**ИНСИДИИ ПО ДОМУ**  
Название: "Жилый комплекс "Горки-Флаорит"  
23 корпус  
77 м<sup>2</sup> общая площадь  
45 м<sup>2</sup> жилая площадь  
2 комнаты  
отсутствует ремонт  
17 этажность  
корпусный дом  
2015 год постройки  
1 пассажирский лифт  
есть мусоропровод

**ИСПОЛНИТЕЛЬ ИНФОРМАЦИЯ**

Имя:	Ирина Владимировна
Фамилия:	Иванович
Телефон:	24.10.2017
Телефон:	написать телефон

**НАПИСАТЬ ПОСЛАНИЕ** **НАПИСАТЬ СООБЩЕНИЕ**

**Спецпредложения**  
Москва в области  
Всё | Новостройки | Квартиры

**ЖК «Дарьяна Покровка»**  
Жилой квартал Бизнес-класса. 8 этаж. План. от м. Давлеканово. Ипотека от 6,45%. Ф.О.П.И. Зап. траншея — МР. Центр. Салва. Труба ПТО.  
От застройщика  
Тел.: (495) 357-19-63

**ЖК Бизнес-класс «Прелец Сеть»**  
Ипотека в ЦАО по доступной цене. 7 этаж. Бизнес от м.

**Клубный дом «Стелс»**  
Премиум-класс на Дмитровском бульваре. Панорамные окна от 2,3 метров. Уютная кухня на 10 кв. м.  
От застройщика  
Тел.: (495) 306-79-68

**ЖК «Life-Минская Покровка»**  
Квартиры бизнес-класса с отделкой и мебелью. Микроминимум в парковке. Дом с двом.  
От застройщика  
Тел.: (495) 432-99-64

3. <http://realty.dmir.ru/sale/kvartira-gorki10-163049305/>

**МОСКОВСКАЯ ОБЛАСТЬ** ПРОДАЖА АРЕНДА СБОРС ЦЕНЫ СПОДЧАСТЫ СОВЕТЫ ЖУРНАЛ

**4 250 000** руб  
свободная продажа

М<sup>2</sup>: 89 476 руб/м<sup>2</sup>  
2 комнаты, свободная продажа  
85.9 м<sup>2</sup> / 43.2 м<sup>2</sup> / 18.4 м<sup>2</sup>  
5 этаж из 16

Достоинства: квартира в ЖК Бизнес-классе "Терра-Фorest", 89,9 кв м с подпольем, Король дворцовая в 4-й серии "Линейка", все окна - на ТЦ, квартира с панорамной Свободная планировка, без отделки, в двух асб. лоджиях панорам. благоустроенная территория, частый 5-й. Развитая инфраструктура - торговые центры, супермаркеты, салоны красоты, отделение Банка, поликлиника, школа, детский садик, спортивные и детские площадки. Квартал с собственной охраной, в 600 метрах от МКАД, лес. Квартира в собственности. Свободный план.

**Акции и скидки**  
Клубный дом VIVALDI  
документы Бизнес-класса в 400 м от метро Пятницкое

- инвестиция **ПОДАРИТЬ**
- 2 комнаты
- 85.9 м<sup>2</sup> общая площадь
- 43.2 м<sup>2</sup> жилая площадь
- 18.4 м<sup>2</sup> площадь кухни
- 13.7-23.5 м<sup>2</sup> площадь лоджии
- 5 этаж
- 1 подполье
- 1 раздельный санузел
- отсутствует ремонт
- улицы тихие
- инвестиция **ПОДАРИТЬ**

**Спецпредложения**  
Москва в области  
Пос. / Новостройка / Коммуналка

**ЖК Бизнес-класс «Проект Селе»**  
Квартиры в ЦПО на дистанции 7 мин. ходьбы от м. Улица 1906 годов - 43,21 м. Двухкомнатная - 85 кв. м. Старт: 17 мая 2015 г.  
От застройщика  
Тел: (495) 337-85-38

**Клубный дом VIVALDI**  
документы Бизнес-класса в 400 м от метро Пятницкое. Панорамный остекленный корпус.  
От 6,9 млн руб.  
Тел: (495) 451-70-30

**ЖК «Арденна Поникара»**  
Жилой квартал Бизнес-класса, 5 мин. ходьбы от м. Давлеканово ст.б. 450 м, 50-214. Застройка - МР Страт. Селек. Группы ВТБ.  
От застройщика  
Тел: (495) 337-85-43

**ЖК конурб-класс Бизнес**  
Товарные дома на территории в

**МОСКОВСКАЯ ОБЛАСТЬ** ПРОДАЖА АРЕНДА СБОРС ЦЕНЫ СПОДЧАСТЫ СОВЕТЫ ЖУРНАЛ

43.2 м<sup>2</sup> жилая площадь  
18.4 м<sup>2</sup> площадь кухни  
13.7-23.5 м<sup>2</sup> площадь лоджии  
5 этаж  
1 подполье  
1 раздельный санузел  
отсутствует ремонт  
улицы тихие

**инвестиция ПОДАРИТЬ**  
Название: Жилой комплекс "Терра-Фorest"  
85.9 м<sup>2</sup> общая площадь  
43.2 м<sup>2</sup> жилая площадь  
2 комнаты  
отсутствует ремонт  
16 этажность  
монолитно-каркасный дом  
2015 год тек. стройки  
3.1 м теплота  
2 газовых котла  
1 грузовой лифт  
нет мусоропровода

**дополнительная информация**  
нет телефона

**контактная информация**  
Ремонтные: 19.11.2017  
Телефон: Новострой. телефон

показать все фото | написать сообщение

**ЖК «Арденна Поникара»**  
Жилой квартал Бизнес-класса, 5 мин. ходьбы от м. Давлеканово ст.б. 450 м, 50-214. Застройка - МР Страт. Селек. Группы ВТБ.  
От застройщика  
Тел: (495) 337-85-43

**ЖК конурб-класс Бизнес**  
Товарные дома на территории в ЖК рядом с метро и парком. Высшая стоимость.  
От застройщика  
Тел: (495) 750-33-33

**Клубный дом Москва Орданна 161**  
В своем центре, в своем районе. Квартиры с индивидуальной дизайнерской отделкой.  
От застройщика  
Тел: (495) 591-39-68

**Дачный дом RICHMO**  
Квартиры и коттеджи в поселках и клингах. Роскошные лоджии. Собственный двор-сад. М. Пятницкое.  
От застройщика  
Тел: (495) 477-24-28

**Клубный дом Москва Орданна 161**  
В своем центре, в своем районе. Квартиры с индивидуальной архитектурой. Вид на Кремль. 87

4. <http://realty.dmir.ru/sale/kvartira-gorki10-161949292/>

**МОСКОВСКАЯ ОБЛАСТЬ** ПРОДАЖА АРЕНДА СБОРС ЦЕНЫ СПЕЦИАЛИСТЫ СОВЕТЫ ЖУРНАЛ

**4 800 000 руб.**  
свободная продажа, ипотека

**ГАЗПРОМБАНК**  
Ипотека от Газпромбанка 6,0%  
Ежемесячный платеж от 200 00 руб.  
\*предварительный расчет

**М² 48 800 руб/м²**  
**2** комнаты, свободная продажа, ипотека  
**98.1 м² / 90.6 м² / 18.7 м²**  
**14** этаж из 16

Ипотека от Газпромбанка \*от 200 00 руб.  
\*предварительный расчет

**Спецпредложения**  
Москва и область  
Всё | Новостройки | Коммуналка

**ИЖС «Славянская» в Пресно-Сельцо**  
Мастера и ЦОД по доступной цене. 7 млн. рублей от м. и площади 1905 кв.м. 40-214. (Домовлад.) — Сделка МР (Сделка Группы ИТБ).  
**От застройщика**  
Тел.: (495) 357-65-36

**ИЖС «Восток» в Деловом центре**  
Квартиры от 1,9 млн руб. Заезд в эксплуатацию 2018 квартал 4 кв. 40% 40-214.  
**От застройщика**  
Тел.: 496-261-66-30

**ИЖС «Дорожки» в Деловом центре**  
ИЖС в Деловом центре. 3 млн. руб. от м. Деловый. Площадь от 6 кв. 40% 40-214. Эксплуатация — МР (Сделка Сделка, Группа ИТБ).  
**От застройщика**  
Тел.: (495) 357-65-63

**Клубный дом VVA113**  
Апартаменты Бизнес-класса в

**Акции и скидки**  
Клубный дом VVA113  
Апартаменты Бизнес-класса в 500 м от метро от застройщика.

Двухкомнатная квартира в ЖК Бизнес-класса "Горки-Северный", 36, 7 кв м с подпольем, большой коридор 11,7 кв м. Из кор. разлучены в 4-х комнаты. Закрытый дворик с парковкой "Пасадельно", кухня и совмещенная ванная. Второй комната-во двор. Квартира светлая, благоустроенная территория. Свободная планировка, без отделки в доме есть подземный паркинг. Экологически чистый район, Развитая инфраструктура - торговые центры, супермаркеты, детские площадки, отделение банка, поликлиника, школа, детский сад, спортивный и детский клубы. Качественный комплекс, в 300 м от метро Деловый. Метро, Квартира в собственности. Документы готовы. Ипотека возможна. Свободный просмотр

- инвестиция по ипотеке
- 2 комнаты
- 98.1 м² общая площадь
- 90.6 м² жилая площадь
- 18.7 м² площадь кухни
- 14 этаж
- 1 подполье
- 1 раздельный санузел

**МОСКОВСКАЯ ОБЛАСТЬ** ПРОДАЖА АРЕНДА СБОРС ЦЕНЫ СПЕЦИАЛИСТЫ СОВЕТЫ ЖУРНАЛ

**2** комнаты  
**98.1 м²** общая площадь  
**90.6 м²** жилая площадь  
**18.7 м²** площадь кухни  
**14** этаж  
**1** подполье  
**1** раздельный санузел  
**отсутствует** ремонт  
**двер-улицы** окна

**инвестиция по ипотеке**  
названию: Жилой комплекс "Горки-Северный"  
**98.1 м²** общая площадь  
**90.6 м²** жилая площадь  
**2** комнаты  
**отсутствует** ремонт  
**16** этажность  
**монолитно-каркасный** дом  
**2015** год постройки  
**3,2 м** высота  
**1** пассажирский лифт  
**1** грузовой лифт  
**нет** мусоропровода

**дополнительные инвестиции**  
**нет** телефона

**кредитные инвестиции**  
Решение: 10.11.2017  
Телефон: [357-65-36](tel:(495)357-65-36)

[показать фотогалерею](#) [показать описание](#)

**ИЖС «Славянская» в Пресно-Сельцо**  
Мастера от 6 кв. 40% 40-214. Эксплуатация — МР (Сделка Сделка, Группа ИТБ).  
**От застройщика**  
Тел.: (495) 357-65-63

**Клубный дом VVA113**  
Апартаменты Бизнес-класса в 500 м от метро 11 парковочных мест. Планировка еврокомпоновка.  
**От 5,9 млн руб.**  
Тел.: (495) 451-73-70

**Клубный дом РЕНОВО**  
Квартиры и таунхаусы в подполье и на первом. Потолочные люстры. Собственный двор-сад, м. Новослободская.  
**От застройщика**  
Тел.: (495) 477-24-36

**ИЖС «Исторический»**  
Новостройка Москва до 12%. Сделочная сделка и паркинг. Двой фонд в Рубин. М. Белорусский.  
**От застройщика**  
Тел.: (495) 321-62-26

**Клубный дом Москва Премьера 131**  
В самом центре, в самом здании. Максимальная инфраструктура, вид на Кремль, 47 квартир.  
**От застройщика**  
Тел.: (495) 551-39-68

**Клубный дом Москва Премьера**



5. <http://realty.dmir.ru/sale/kvartira-gorki10-165508693/>

**МОСКОВСКАЯ ОБЛАСТЬ** ПРОДАЖА АРЕНДА СРОК ЦЕНЫ СПЕЦИАЛИСТЫ СОВЕТЫ ЖУРНАЛ

**4 850 000** руб.  
свободная продажа, ипотека

**М:** 49 642 кв.м.<sup>2</sup>  
**К:** 2 комнаты, свободная продажа, ипотека.  
**С:** 97.7 м<sup>2</sup> / 60 м<sup>2</sup> / 19.1 м<sup>2</sup>  
**У:** м. Молодёжная, 35 мин. транспортом  
**Э:** 4 этаж из 18

**Акции и скидки**  
Клубный дом VIVALDI  
Апартаменты Бизнес-класса в 100 м от метро м. Молодёжная

**Достоинства:** квартира в ЖК Бизнес-класса "Торус-Фарост", 35.1 кв.м с лоджией 6.4-ой расположена в 4-й секции. Запланированы планировки "Расширенная" Лунная комната с видом на ТЦ, встрай-комната - во двор. Свободная планировка. Бой отделан в доме есть подземный паркинг. Благоустроенная территория. Развитая инфраструктура - торговые центры, супермаркеты, детские площадки, отделение банка, торговля, школа, детский сад, спортивные и детские центры. Удобно-спортивный комплекс, в 300 метров от м. Москва, п.м. Квартира в собственности. Документы готовы. Ипотека возможна. Спешите купить!

**информация о квартире:**  
2 комнаты  
97.7 м<sup>2</sup> общая площадь  
60 м<sup>2</sup> жилая площадь  
19.1 м<sup>2</sup> площадь лунки  
27.33 м<sup>2</sup> площадь комнаты  
4 этаж  
1 лоджия  
2 дополнительные комнаты  
отсутствует ремонт  
двор-улица тихая

**Специпредложения**  
Москва и область  
[+] Новостройки | Квартиры в ипотеку

**ИЖ-класс Бизнес 2.0x**  
Квартиры от 1.8 млн руб. Ввод в эксплуатацию 2016. Ипотека от 6.49% 50/2/4  
От застройщика  
Тел: +881 281-48-30

**Клубный дом VIVALDI**  
Апартаменты Бизнес-класса в 100 м от метро м. Молодёжная. Планировка свободной планировки  
От 5.9 млн руб.  
Тел: +881 491-73-78

**Клубный дом Москва (Бизнес-класс)**  
3 спальни, центр, в самой тихой части. Атмосферная архитектура, вид на Кремль, 37 лоджии.  
От застройщика  
Тел: +881 191-35-68

**ИЖ-класс Москва и Парусная Сеть**  
Квартиры в ЦАО от доступной цены! 7 мин. пешком от м. Москва, 1505 кв.м., 60/2/4. Девелопер - Совет-МР Олимп Группы ИТК.  
От застройщика  
Тел: +881 307-85-38

**ЛУД** апартаменты в тихой части  
Апартаменты с видом на парк м. Планетария. Свободн до 4 млн руб! Только в номере!  
От застройщика  
Тел: +881 120-27-41

**ИЖ-класс Бизнес-класса Парусная Сеть**  
Городские квартиры на территории в ЦАО рядом с метро м. Парусная. Высокая планировка.  
От застройщика  
Тел: +881 750-13-13

**ИЖ-Новостройка**  
Новостройка рядом до 12%. Спешите купить! Свой выход к Лужанскому бульвару и Дубининскому  
От застройщика  
Тел: +881 921-52-26

97.7 м<sup>2</sup> общая площадь  
60 м<sup>2</sup> жилая площадь  
19.1 м<sup>2</sup> площадь лунки  
27.33 м<sup>2</sup> площадь комнаты  
4 этаж  
1 лоджия  
2 дополнительные комнаты  
отсутствует ремонт  
двор-улица тихая

**информация о доме:**  
Название: Жилой комплекс "Торус-Фарост"  
23 корпус  
97.7 м<sup>2</sup> общая площадь  
60 м<sup>2</sup> жилая площадь  
2 комнаты  
отсутствует ремонт  
16 этажность  
многоэтажно\_вертикальный дом  
2015 год постройки  
3.1 м высота  
2 лифтовых шахты  
1 грузовой лифт  
нет мусоропровода

**достоинства:** комплекс

**информация о застройщике:**  
Проектировщик: 18.11.2017  
Телефон: (495) 229-49-71

[вернуться к поиску](#) [написать застройщику](#)

**Клубный дом Москва (Бизнес-класс)**  
3 спальни, центр, в самой тихой части. Атмосферная архитектура, вид на Кремль, 37 лоджии.  
От застройщика  
Тел: +881 191-35-68

**ИЖ-класс Москва и Парусная Сеть**  
Квартиры в ЦАО от доступной цены! 7 мин. пешком от м. Москва, 1505 кв.м., 60/2/4. Девелопер - Совет-МР Олимп Группы ИТК.  
От застройщика  
Тел: +881 307-85-38

**АКЦИЯ!**  
ЛУД апартаменты в тихой части  
Апартаменты с видом на парк м. Планетария. Свободн до 4 млн руб! Только в номере!  
От застройщика  
Тел: +881 120-27-41

**ИЖ-класс Бизнес-класса Парусная Сеть**  
Городские квартиры на территории в ЦАО рядом с метро м. Парусная. Высокая планировка.  
От застройщика  
Тел: +881 750-13-13

**ИЖ-Новостройка**  
Новостройка рядом до 12%. Спешите купить! Свой выход к Лужанскому бульвару и Дубининскому  
От застройщика  
Тел: +881 921-52-26



### Объекты анализа для трёхкомнатных квартир

1. [https://www.avito.ru/gorki-10/kvartiry/3-k\\_kvartira\\_92\\_m\\_1316\\_et\\_1207921422](https://www.avito.ru/gorki-10/kvartiry/3-k_kvartira_92_m_1316_et_1207921422)

Всё объявлено в Горки-10 / Недвижимость / Квартиры / Продам / Трёхкомнатные / Горки-10

3-к квартира, 92 м², 13/16 эт. 4 800 000 ₽

№ 1207921422, размещено 31 апреля в 14:52 • 1234 (16)

8 496 363-04-33

ИР40088 - Недвижимость  
Агентство

Адрес: Московская область, Горки-10, Одиновский р-н Горки-10 П, Рублёво-Успенское шоссе 23

**Бесплатный номер "8 800"**

Бесплатное подключение. Единый тариф по всей РФ 3,5 руб/мин. Коротые номера.

Комнат: 3-комнатные  
Этаж: 13  
Этажей в доме: 16

Общая площадь: 92 м²  
Площадь кухни: 18 м²

3-к квартира, 92 м², 13/16 эт. 4 800 000 ₽

ИР40088 - Недвижимость 8 496 363-04-33

Комнат: 3-комнатные  
Этаж: 13  
Этажей в доме: 16  
Тип дома: монолитный

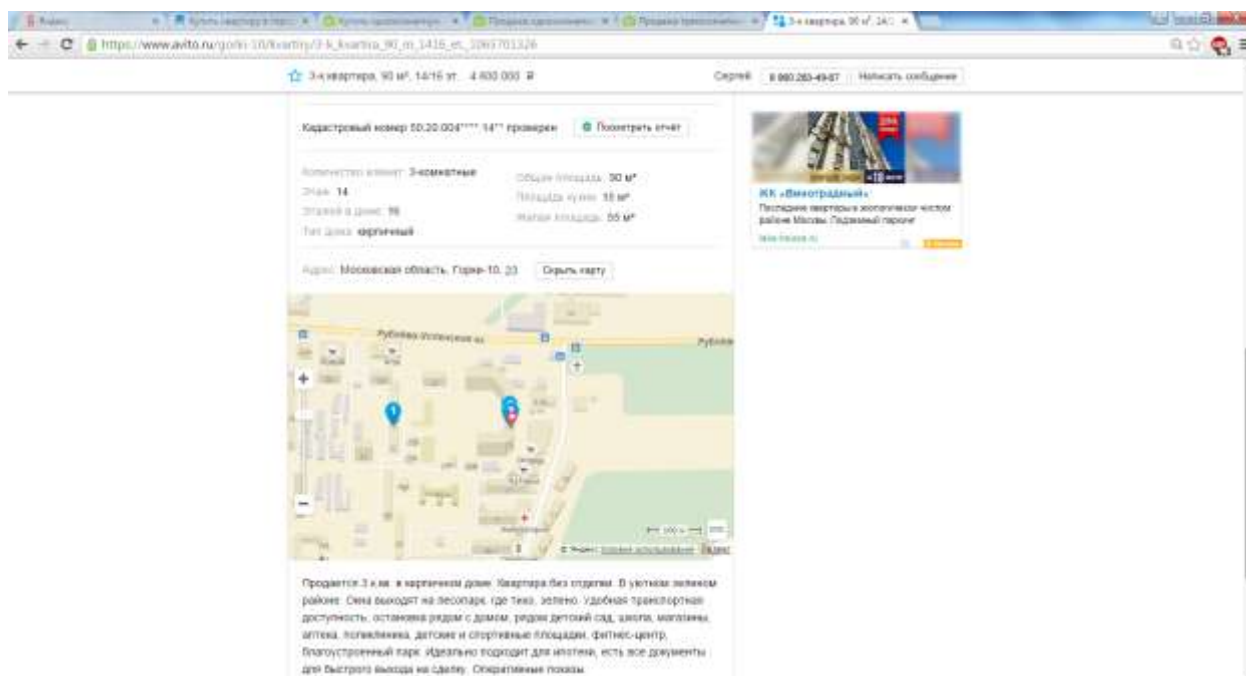
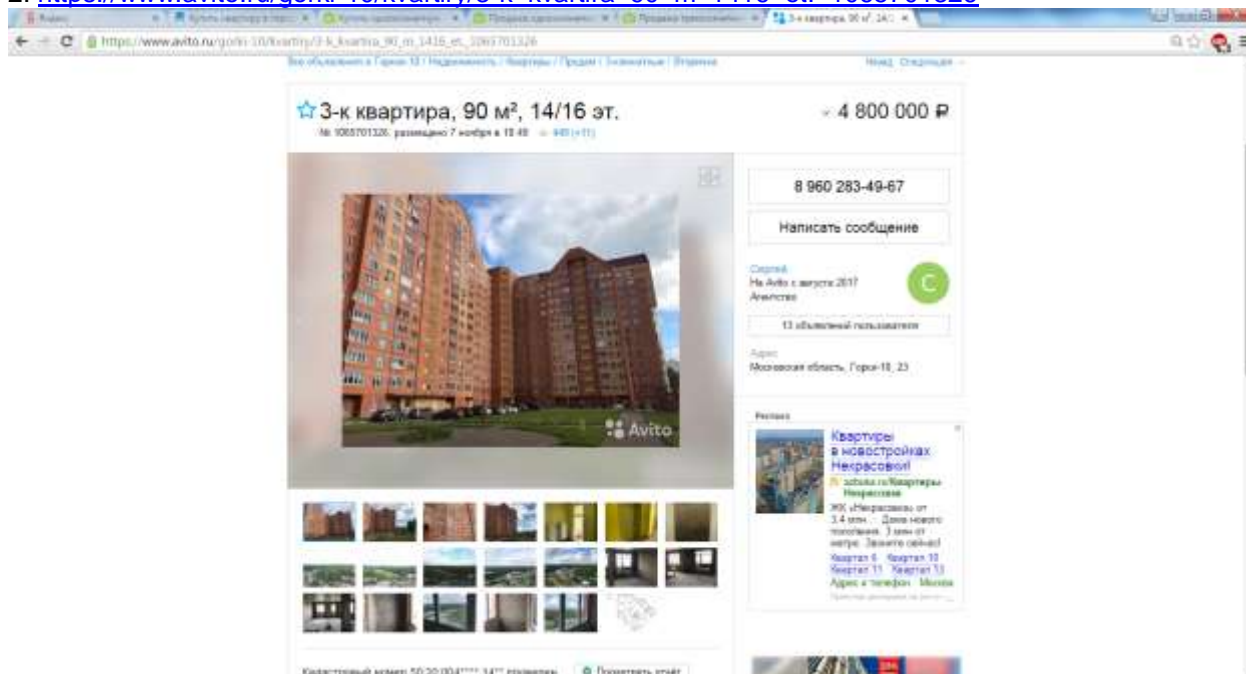
Общая площадь: 92 м²  
Площадь кухни: 18 м²  
Жилая площадь: 63 м²

Адрес: Московская область, Горки-10, Одиновский р-н Горки-10 П, Рублёво-Успенское шоссе 23 [Смотреть карту](#)

Лот №1-0056693. Продается трехкомнатная квартира в доме №23, пос. Горки-10, ЖУС "Горки-Фаворит". Свободная планировка. Благоустроенная территория. Подземный паркинг. Удобная транспортная доступность. Вся инфраструктура, все рядом. Спарковочный талон.

Соболь 4x4 от 640 000 ₽ на Google Play. Дорожный просвет до 250 мм

2. [https://www.avito.ru/gorki-10/kvartiry/3-k\\_kvartira\\_90\\_m\\_1416\\_et\\_1065701326](https://www.avito.ru/gorki-10/kvartiry/3-k_kvartira_90_m_1416_et_1065701326)

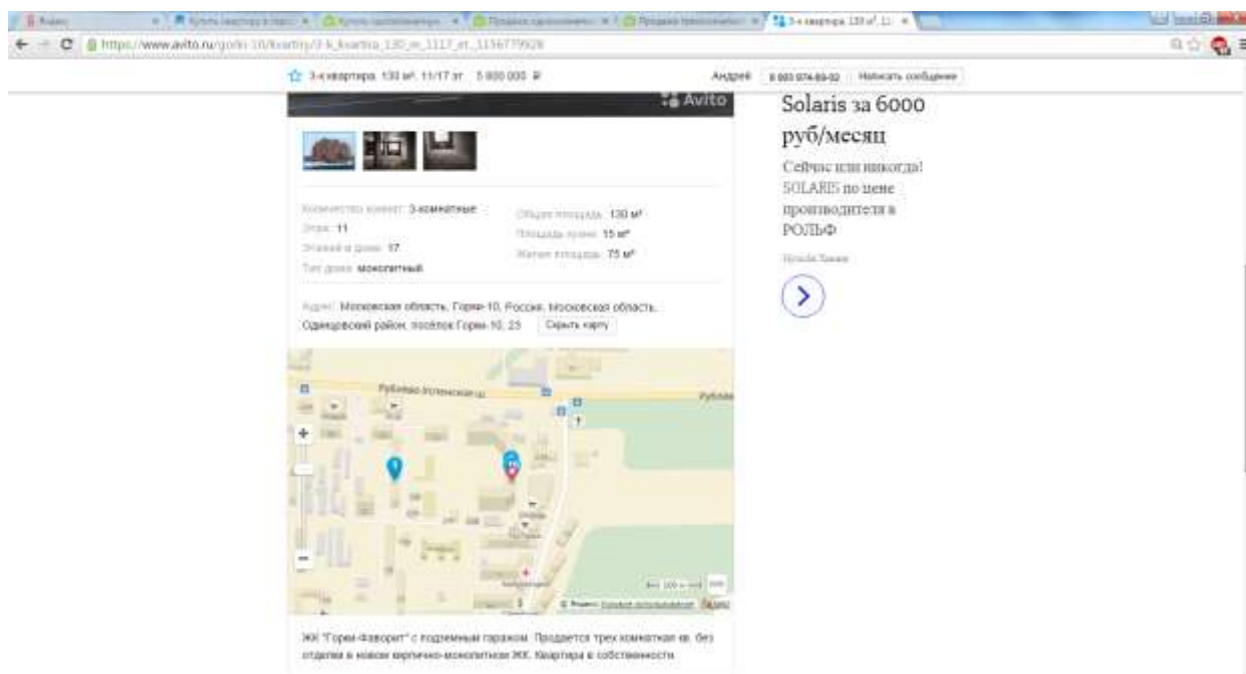
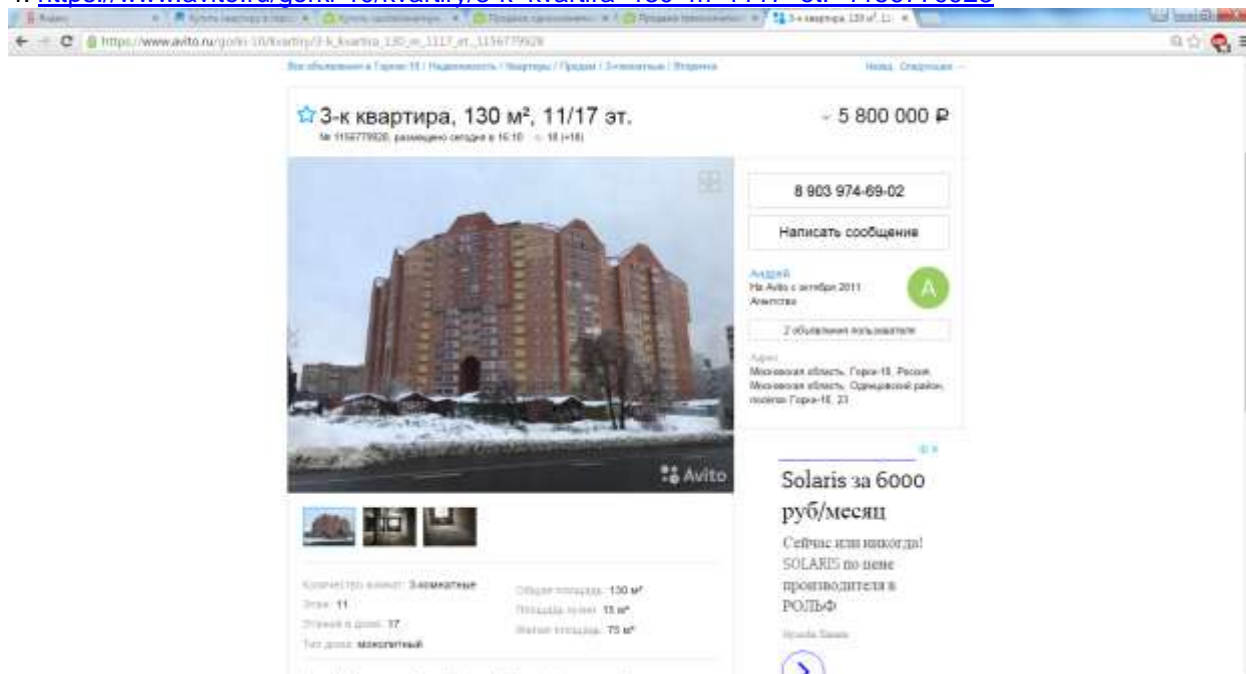


3. [https://www.avito.ru/gorki-10/kvartiry/3-k\\_kvartira\\_114\\_m\\_214\\_et\\_1188427422](https://www.avito.ru/gorki-10/kvartiry/3-k_kvartira_114_m_214_et_1188427422)

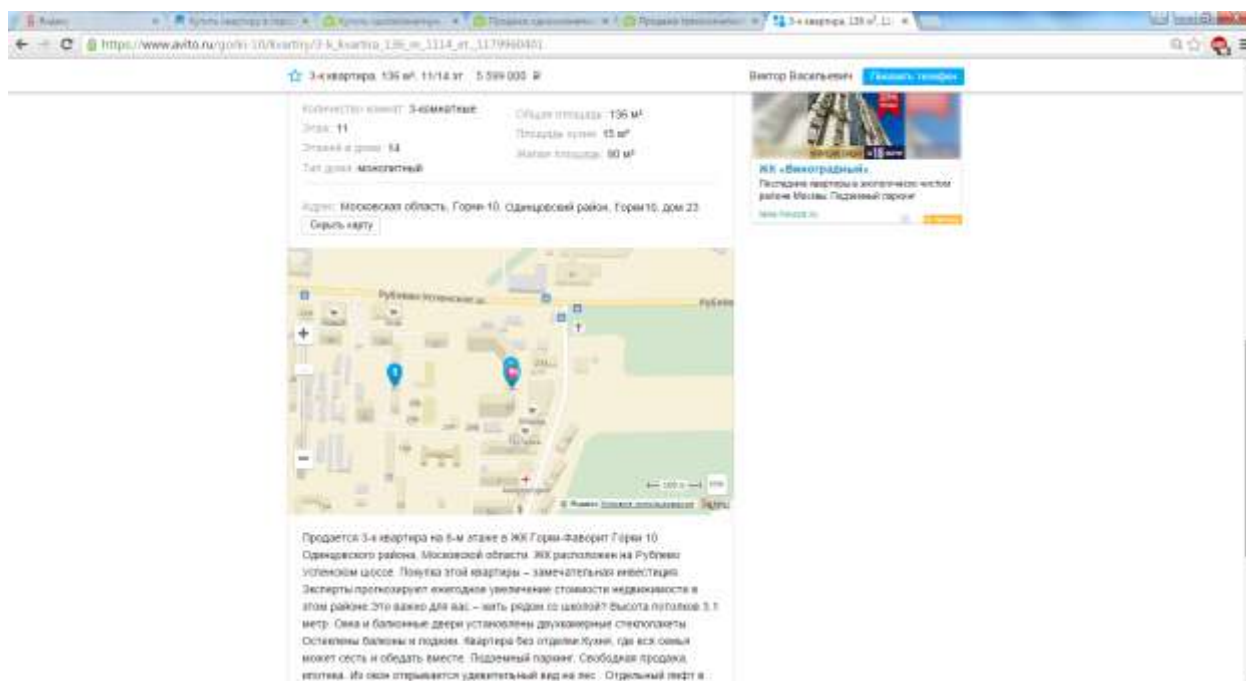
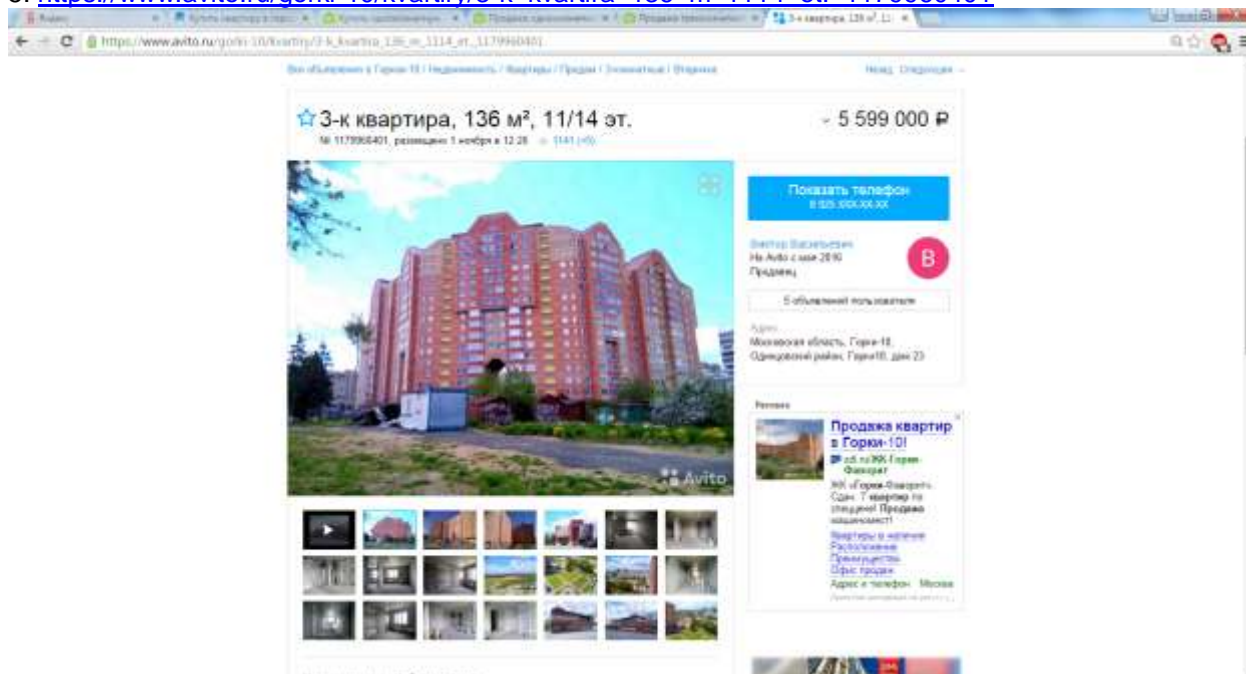
The screenshot shows a real estate listing on the Avito website. The main title is "3-к квартира, 114 м², 2/14 эт." (3-room apartment, 114 m², 2/14 floor). The price is listed as 5 300 000 Р. The listing includes a contact number 8 958 498-12-89 and a "Написать сообщение" (Write message) button. The location is specified as "Московская область, Горки-10, поселок Горки-10, 21". There are several thumbnail images showing the interior of the apartment. A small map is visible at the bottom left of the listing area.

This screenshot provides a more detailed view of the same real estate listing. It features a larger map showing the location of the apartment in Gorki-10, near Rublevskoye Shosse. The listing includes a detailed description in Russian: "Продается просторная 3-к квартира на 2-м этаже в ЖК Горки-Фаворит. ЖК расположен на 24-км км от МКАД Рублевского шоссе. Максимально-высотный 6-этажный дом первичной застройки, комфортабельные подомы. Три лифта, большие предварительные коридоры. Высота потолков 3,3 метра. В окнах и балконах двери установлены двухкамерные стеклопакеты. Выполнено остекление балконов и лоджий. Квартира без отделки. Развитая инфраструктура. Подземный паркинг. Свободная парковка, теплотка. Дом с/дк Редом расположен в экологически чистом, но оном старейшем и живописном районе на окружающий лес и Неподалеку Гору. Отдельный лифт в подвальный паркинг. Квартира свободной планировки, и легко может превратиться в две полноценные однушки т.к имеет два сан узла. Хороший вариант для инвестиций". The price is 5 300 000 Р. A "Написать сообщение" button is also present.

4. [https://www.avito.ru/gorki-10/kvartiry/3-k\\_kvartira\\_130\\_m\\_1117\\_et\\_1156779928](https://www.avito.ru/gorki-10/kvartiry/3-k_kvartira_130_m_1117_et_1156779928)



5. [https://www.avito.ru/gorki-10/kvartiry/3-k\\_kvartira\\_136\\_m\\_1114\\_et\\_1179960401](https://www.avito.ru/gorki-10/kvartiry/3-k_kvartira_136_m_1114_et_1179960401)





**ПРИЛОЖЕНИЕ 2**  
**ДОКУМЕНТЫ НА ОБЪЕКТЫ ОЦЕНКИ И ДОКУМЕНТЫ ОЦЕНЩИКА**



МИНИСТЕРСТВО ЭКОНОМИЧЕСКОГО РАЗВИТИЯ  
РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ  
ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ,  
КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ

(РОСРЕЕСТР)

Управление Федеральной службы государственной регистрации,  
кадастра и картографии по Московской области

**СВИДЕТЕЛЬСТВО О ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ ПРАВА**

Московская область

Иные участники общей собственности согласно записям Единого государственного  
реестра прав по состоянию на 12.02.2016:

не зарегистрировано

Дата выдачи: 12.02.2016  
Документы-основания: Акт приема-передачи объектов долевого строительства к договору №3/01 участка в долевом строительстве жилого дома от 30.12.2015

• Решение на влад участка в эксплуатацию от 26.12.2014 №ВУ508511000-2509  
Субъект (субъекты) права: Владельцы инвестиционных паяв - "Закрытого паевого инвестиционного фонда недвижимости "Территория Югра", данные о которых устанавливаются на основании данных счетов владельцев инвестиционных паяв в реестре владельцев инвестиционных паяв и счетов паевладельцев инвестиционных паяв в реестре владельцев инвестиционных паяв и счетов паевладельцев инвестиционных паяв в реестре владельцев инвестиционных паяв и счетов паевладельцев инвестиционных паяв

Вид права: Общая долевая собственность  
Квартал(условный) номер: 50-20-004(615:1911)  
Объект права: Квартира, назначение: жилое, площадь 120,5 кв.м., этаж: 8, адрес (местонахождение) объект: Московская область, Оршанский район, пос.Горы-10, д.23, кв.31.

Существующие ограничения (обременения) права: доверительное управление  
Дан в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним "12" февраля 2016 года сделана запись регистрации № 50-50/020-50/066/006/2016-668/1



Яценко Т. С.

Государственный регистратор



Яценко Т. С.

Государственный регистратор

50-ББ № 784860



МИНИСТЕРСТВО ЭКОНОМИЧЕСКОГО РАЗВИТИЯ  
РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ  
ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ,  
КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ

(РОСРЕЕСТР)  
Управление Федеральной службы государственной регистрации,  
кадастра и картографии по Московской области

**СВИДЕТЕЛЬСТВО О ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ ПРАВА**

Московская область

Новые участники общей собственности согласно заявкам Единого государственного реестра прав по состоянию на 12.02.2016:

не зарегистрировано

Дата выдачи: 12.02.2016

Документы-основания: • Разрешение на ввод объекта в эксплуатацию от 26.12.2014 №80/50511000-2509

• Акт приема-передачи объектов долевого строительства к договору №3101 участия в долевом строительстве жилого дома от 30.12.2015

Субъект (субъекты) права: Владельцы инвестиционных паев - "Закрытого паевого инвестиционного фонда недвижимости "Территория Юга"; данные о которых устанавливаются на основании данных лицевых счетов владельцев инвестиционных паев в реестре владельцев инвестиционных паев и счетов депо владельцев инвестиционных паев в реестре владельцев инвестиционных паев и счетов депо владельцев инвестиционных паев.

Вид права: Община долевым обществом

Кадастровый(условный) номер: 50:20:0041615:1768

Объект права: Квартира, назначение: жилое, площадь 64,8 кв.м., этаж: 3, адрес (местонахождение) объекта: Московская область, Одинцовский район, пос-Горки-10, д.23, кв.67.

Существующие ограничения (обременения) права: доверительное управление

О чем в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним "12" февраля 2016 года сделана запись регистрации № 50-50/020-2016/005/2016-665/1

Государственный регистратор  
Якимова Т. С.

Государственный регистратор  
Якимова Т. С.  
50-50/020-2016/005/2016-665/1

50-ББ № 784859



МИНИСТЕРСТВО ЭКОНОМИЧЕСКОГО РАЗВИТИЯ  
РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ  
ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ,  
КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ  
(РОСРЕЕСТР)

Внесение сведений об общей собственности согласно записям Единого государственного реестра прав по состоянию на 12.02.2016:

не зарегистрировано

Управление Федеральной службы государственной регистрации,  
кадастра и картографии по Московской области

**СВИДЕТЕЛЬСТВО О ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ ПРАВА**

Московская область

Дата выдачи: 12.02.2016

Документы-основания: • Акт приема-передачи объектов долевого строительства к договору №3/01 участка в долевом строительстве жилого дома от 20.12.2015

• Решение на ввод объекта в эксплуатацию от 26.12.2014 №RU50511000-2569  
Субъект (субъекты) права: Владельцы инвестиционных паев - "Закрытого паевого инвестиционного фонда недвижимости "Территория Югра", данные о которых устанавливаются на основании данных лицевых счетов владельцев инвестиционных паев и реестре владельцев инвестиционных паев и счетов лето владельцев инвестиционных паев и данные о которых устанавливаются на основании данных лицевых счетов владельцев инвестиционных паев в реестре владельцев инвестиционных паев и счетов лето владельцев инвестиционных паев.

Вид права: Община долевая собственность

Кадастровый(кусовый) номер: 50:20:0041615/2459

Объект права: Квартира, назначение: жилое, площадь 117,1 кв.м., этаж: 7, адрес (местоположение) объекта: Московская область, Одинцовский район, пос.Горы-10, д.23, кв.180.

Существующие ограничения (обременения) права: доверительное управление

О чем в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним "12" февраля 2016 года сделана запись регистрации № 50-50/020-50/066/005/2016-678/1



Государственный регистратор

Яшинов Т. С.



Государственный регистратор

Яшинов Т. С.

50-ББ № 784869



МИНИСТЕРСТВО ЭКОНОМИЧЕСКОГО РАЗВИТИЯ  
РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ  
ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ,  
КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ

(РОСРЕЕСТР)  
Управление Федеральной службы государственной регистрации,  
кадастра и картографии по Московской области

**СВИДЕТЕЛЬСТВО О ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ ПРАВА**

Московская область

Иные участники общей собственности согласно заявке Единого государственного  
реестра прав по состоянию на 12.02.2016:

не зарегистрировано

**Дата выдачи:** 12.02.2016

**Документы-основания:** • Акт приема-передачи объектов долевого строительства и договору №3/01 участка в долевом строительстве жилого дома от 30.12.2015

• Разрешение на ввод объекта в эксплуатацию от 26.12.2014 №КУ1504511000-2509

**Субъект (субъекты) права:** Владельцы инвестиционных паев - "Закрытого паевого инвестиционного фонда инвестиционной "Территория Югра", данные о которых устанавливаются на основании данных лицевых счетов владельцев инвестиционных паев в реестре владельцев инвестиционных паев и счетов депо владельцев инвестиционных паев 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:** Общая долевая собственность

**Квартальный(условный) номер:** 50-20-0041615-2447

**Объект права:** Квартира, назначение: жилое, площадь 133,2 кв.м., этаж 15,16, адрес (местонахождение) объект: Московская область, Одинцовский район, пос.Горки-10, д.23, кв.227.

**Существующие ограничения (обременения) права:** доверительное управление

О чем в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним "12" февраля 2016 года сделана запись регистрации № 50-50/020-50/0066/005/2016-6/771



Яценко Т. С.

Государственный регистратор



Яценко Т. С.

Государственный регистратор

50-ББ № 784868





МИНИСТЕРСТВО ЭКОНОМИЧЕСКОГО РАЗВИТИЯ  
РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ  
ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ,  
КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ

(РОСРЕЕСТР)  
Управление Федеральной службы государственной регистрации,  
кадастра и картографии по Московской области

**СВИДЕТЕЛЬСТВО О ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ ПРАВА**  
Московская область

Виде участники общей собственности согласно записям Единого государственного  
реестра прав по состоянию на 12.02.2016:

не зарегистрировано

**Дата выдачи:** 12.02.2016  
**Документы-основания:** • Акт приема-передачи объектов долевого строительства в доверие №3/01 участка в долевом строительстве жилого дома от 30.12.2015

• Решение на ввод объекта в эксплуатацию от 26.12.2014 №КУ50511/000-2/09  
**Субъект (субъекты) права:** Владелец инвестиционных паев - "Закрытого паевого инвестиционного фонда недвижимости "Территория Юг", данные о которых устанавливаются на основании данных лицевых счетов владельцев инвестиционных паев в реестре владельцев инвестиционных паев и счетов депо владельцев инвестиционных паев в реестре владельцев инвестиционных паев и счетов депо владельцев инвестиционных паев.

**Вид права:** Общая долевая собственность  
**Кадастровый(ые) номер(ы):** 50:20:0041615:2007  
**Объект права:** Квартира, назначение: жилое, площадь 126,4 кв.м., этаж: 4, адрес (местонахождение) объекта: Московская область, Одинцовский район, пос.Горы-10, д.23, кв.249.

**Существующие ограничения (обременения) права:** доверительное управление  
О чем в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним "12" февраля 2016 года сделана запись регистрации № 50-50/020-50/066/005/2016-673/1



Яценко Т. С.



Яценко Т. С.

50-ББ № 784864



МИНИСТЕРСТВО ЭКОНОМИЧЕСКОГО РАЗВИТИЯ  
РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ  
ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ,  
КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ

(РОСРЕЕСТР)

Управление Федеральной службы государственной регистрации,  
кадастра и картографии по Московской области

**СВИДЕТЕЛЬСТВО О ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ ПРАВА**

Московская область

Иные участники общей собственности согласно записям Единого государственного  
реестра прав по состоянию на 12.02.2016:

не зарегистрировано

Дата выдачи: 12.02.2016

Документы-основания: • Акт приема-передачи объектов долевого строительства к договору №3/01 участка в долевом строительстве жилого дома от 30.12.2015

• Разрешение на ввод объекта в эксплуатацию от 26.12.2014 №ВУ300511000-2509  
Субъект (субъекты) права: Владелец инвестиционных паев - "Закрытого паевого инвестиционного фонда инвестиционной "Территория Югра", данные о которых устанавливаются на основании данных лицевых счетов владельцев инвестиционных паев в реестре владельцев инвестиционных паев и счетов депо владельцев инвестиционных паев в реестре владельцев инвестиционных паев и счетов депо владельцев инвестиционных паев.

Вид права: Общая долевая собственность

Кадастровый(условный) номер: 50:20:0041615:2541

Объект права: Квартира, назначение: жилое, площадь 95,5 кв.м., этаж: 4, адрес (местонахождение): объект: Московская область, Одинцовский район, пос.Горы-10, д.23, кв.254.

Существующие ограничения (обременения) права: прочие ограничения (обременения)

О чем в Едином государственном реестре прав не внесено уведомление и сделок с ним "12" февраля 2016 года сделана запись регистрации № 50-50/020-50/066/005/2016-680/1



Государственный регистратор

Яценко Т. С.



Государственный регистратор

Яценко Т. С.

50-ББ № 784870



МИНИСТЕРСТВО ЭКОНОМИЧЕСКОГО РАЗВИТИЯ  
РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ  
ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ,  
КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ

(РОСРЕЕСТР)

Управление Федеральной службы государственной регистрации,  
кадастра и картографии по Московской области

**СВИДЕТЕЛЬСТВО О ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ ПРАВА**

Московская область

Иные участники общей собственности согласно заявкам Единого государственного  
реестра прав по состоянию на 12.02.2016:

не зарегистрировано

Дата выдачи: 12.02.2016

Документы-основания: • Акт приема-передачи объектов долевого строительства к договору  
№3/01 участка в долевом строительстве жилого дома от 30.12.2015

• Разрешение на ввод объекта в эксплуатацию от 26.12.2014 №КУ/5051/1000-25/09

Субъект (субъекты) права: Владельцы инвестиционных паев - "Закрытого паевого  
инвестиционного фонда недвижимости "Территория Югра", данные о которых  
устанавливаются на основании данных паевых счетов владельцев инвестиционных паев в  
реестре владельцев инвестиционных паев и счетов депо владельцев инвестиционных паев  
данные о которых устанавливаются на основании данных паевых счетов владельцев  
инвестиционных паев в реестре владельцев инвестиционных паев и счетов депо владельцев  
инвестиционных паев.

Вид права: Общая долевая собственность

Кадастровый(условный) номер: 50-20-0041615:2012

Объект права: Квартира, назначение: жилое, площадь: 83 кв.м., этаж: 5, адрес  
(местоположение): область: Московская область, Одинцовский район, пос.Горки-10, д.23,  
кв.240.

Существующие ограничения (обременения) права: прочие ограничения (обременения)

О чем в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним "12"  
февраля 2016 года сделана запись регистрации № 50-50/020-50/066/005/2016-674/1



Яценко Т. С.

Государственный регистратор



Яценко Т. С.

50-ББ № 784865



МИНИСТЕРСТВО ЭКОНОМИЧЕСКОГО РАЗВИТИЯ  
РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ  
ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ,  
КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ  
(РОСРЕЕСТР)

Управление Федеральной службы государственной регистрации,  
кадастра и картографии по Московской области

**СВИДЕТЕЛЬСТВО О ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ ПРАВА**

Московская область

Имее участника общей собственности согласно выписке Единого государственного  
реестра прав по состоянию на 12.02.2016:

не зарегистрировано

**Дата выдачи:** 12.02.2016  
**Документы-основания:** • Акт приема-передачи объектов долевого строительства к договору №3/01 участка в долевом строительстве жилого дома от 30.12.2015

• Разрешение на ввод объекта в эксплуатацию от 26.12.2014 №ВВ.506511006-25/09  
**Субъект (субъекты) права:** Выдатель инвестиционных паев - "Закрытого паевого инвестиционного фонда независимости "Территория Югра", данные о которых устанавливаются на основании данных лицевых счетов владельцев инвестиционных паев в реестре владельцев инвестиционных паев и счетов депо владельцев инвестиционных паев в реестре владельцев инвестиционных паев и счетов депо владельцев инвестиционных паев на основании данных лицевых счетов владельцев инвестиционных паев в реестре владельцев инвестиционных паев и счетов депо владельцев инвестиционных паев.

**Вид права:** Общая долевая собственность  
**Кадастровый(условный) номер:** 50:20:0041615:25/59  
**Объект права:** Квартира, назначение: жилое, площадь 125,8 кв.м., этаж: 9, адрес (местонахождение) объекта: Московская область, Одинцовский район, пос.Горки-10, д.23, кв.294.

**Существующие ограничения (обременения) права:** доверительное управление  
О чем в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним "12" февраля 2016 года сделана запись регистрации № 50:50:020-50:066/005/2016-681/1



Яценко Т. С.

Государственный регистратор  
(подпись, И.Д.У)  
50:50:020-50:066/005-681/1



Яценко Т. С.

Государственный регистратор

50-ББ № 784871



МИНИСТЕРСТВО ЭКОНОМИЧЕСКОГО РАЗВИТИЯ  
РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ  
ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ,  
КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ

(РОСРЕЕСТР)  
Управление Федеральной службы государственной регистрации,  
кадастра и картографии по Московской области

**СВИДЕТЕЛЬСТВО О ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ ПРАВА**

Московская область

Иные участники общей собственности согласно записям Единого государственного реестра прав по состоянию на 12.02.2016:

не зарегистрировано

**Дата выдачи:** 12.02.2016

**Документы-основания:** • Акт приема-передачи объектов долевого строительства к договору №3/01 участия в долевом строительстве жилого дома от 30.12.2015

• Разрешение на ввод объекта в эксплуатацию от 26.12.2014 №RU500511000-2509

**Субъект (субъекты) права:** Владелец инвестиционных паев - "Закрытого паевого инвестиционного фонда недвижимости "Территория Югра", данные о которых устанавливаются на основании данных лицевых счетов владельца инвестиционных паев в реестре владельцев инвестиционных паев и счетов депо владельцев инвестиционных паев в реестре владельцев инвестиционных паев и счетов депо владельцев инвестиционных паев.

**Вид права:** Общая долевая собственность

**Кадастровый(условный) номер:** 50:20:0041615:2386

**Объект права:** Квартира, назначение: жилое, площадь 95,8 кв.м., этаж: 13, адрес (местонахождение) объекта: Московская область, Одинцовский район, пос.Горки-10, д.23, кв.335.

**Существующие ограничения (обременения) права:** доверительное управление

О чем в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним "12" февраля 2016 года сделана запись регистрации № 50-50/020-50/066/005/2016-67671



Яценко Т. С.



Яценко Т. С.

50-ББ № 784867





МИНИСТЕРСТВО ЭКОНОМИЧЕСКОГО РАЗВИТИЯ  
РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ  
ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ,  
КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ

(РОСРЕЕСТР)

Управление Федеральной службы государственной регистрации,  
кадастра и картографии по Московской области

**СВИДЕТЕЛЬСТВО О ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ ПРАВА**

Московская область

Виде участием общей собственности согласно записям Единого государственного  
реестра права по состоянию на 12.02.2016:

не зарегистрировано

Дата выдачи:

12.02.2016

Документы-основания: Акт приема-передачи объектов долевого строительства к договору №3/01 участка в долевом строительстве жилого дома от 30.12.2015

• Разрешение на ввод объекта в эксплуатацию от 26.12.2014 №КУ150511000-2509  
Субъекты (субъекты) права: Владелец инвестиционных прав - "Закрытого паевого инвестиционного фонда недвижимости "Территория Коста", данные о которых устанавливаются на основании данных лицевых счетов владельцев инвестиционных прав в реестре владельцев инвестиционных прав и счетов депо владельцев инвестиционных прав в Едином государственном реестре недвижимости на основании данных лицевых счетов владельцев инвестиционных прав в реестре владельцев инвестиционных прав и счетов депо владельцев инвестиционных прав.

Вид права: Общая долевая собственность

Квартал(участковый) номер: 50-20-004/615/2368

Объект права: Квартира, назначение: жилое, площадь: 95,3 кв.м., этаж: 14, адрес (местонахождение) объекта: Московская область, Одинцовский район, пос.Горки-10, д.23, кв.344.

Существующие ограничения (обременения) права: доверительное управление

О чем в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним "12" февраля 2016 года сделана запись регистрации № 50-50/020-50/066/005/2016-675/1



Яценко Т. С.

Яценко Т. С.



50-ББ № 784866



**Федеральная регистрационная служба**

**ВЫПИСКА**  
из единого государственного реестра  
саморегулируемых организаций  
оценщиков

« 12 » июля 2007 г.

Настоящая выписка дана по заявлению \_\_\_\_\_  
*Петровской Елены Владимировны*  
(Ф.И.О. Заявителя или полное наименование организации)

Саморегулируемая организация \_\_\_\_\_  
*Некоммерческое партнерство «САМОРЕГУЛИРУЕМАЯ*  
**ОРГАНИЗАЦИЯ АССОЦИАЦИИ РОССИЙСКИХ**  
(полное наименование организации, юридический адрес)  
**МАГИСТРОВ ОЦЕНКИ»**  
*г. Москва, ул. Космонавтов, д. 18, корп. 2*

Включена в единый государственный реестр  
саморегулируемых организаций оценщиков  
« 4 » июля 2007 г. за № 0002

Директор \_\_\_\_\_ *С.В. Васильев*  
Федеральной регистрационной службы \_\_\_\_\_ (инициалы, фамилия)  
(подпись)

М.П. \_\_\_\_\_ *12 июля 2007 г.*  
(дата)



**НЕКОММЕРЧЕСКОЕ ПАРТНЕРСТВО  
"САМОРЕГУЛИРУЕМАЯ ОРГАНИЗАЦИЯ АССОЦИАЦИИ  
РОССИЙСКИХ МАГИСТРОВ ОЦЕНКИ"**

Включена Федеральной регистрационной службой России в единый государственный реестр саморегулируемых организаций оценщиков 4 июля 2007 года за № 0002.

# СВИДЕТЕЛЬСТВО

о членстве в саморегулируемой организации оценщиков

25.07.2007

№

475 -07

Дата

Номер свидетельства

**Настоящим подтверждается, что  
Илюхин Валерий Иванович**

Паспорт 46 05 №159559. Отделом <sup>Ф.И.О. гражданина</sup> Внутренних Дел города Юбилейного Московской области, 08.08.2003 г.

Межотраслевой институт повышения квалификации и переподготовки руководящих кадров и специалистов Российской экономической академии им. Г.В.Плеханова, диплом о профессиональной переподготовке ПП № 542675, 21.04.2003 г.

Имя, фамилия, отчество, дата рождения, номер и дата выдачи диплома и профессионального образования

является членом Некоммерческого партнерства «САМОРЕГУЛИРУЕМАЯ  
ОРГАНИЗАЦИЯ АССОЦИАЦИИ РОССИЙСКИХ МАГИСТРОВ ОЦЕНКИ»

№ по реестру 120 от « 11 » 12.2006 года

и на основании Федерального закона №135-ФЗ от 29.07.1998 г. «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» имеет право осуществлять оценочную деятельность на территории Российской Федерации самостоятельно, занимаясь частной практикой, а также на основании трудового договора между оценщиком и юридическим лицом, которое соответствует требованиям установленным федеральным законодательством.



*Исполнительный директор НП АРМО*  
Должность по учетной карточке лица



Петровская Е.В.

Москва



ПОЛИС № 0991R/776/91134/6



Настоящий Полис выдан Страховщиком - ОАО "АльфаСтрахование" на основании Заявления Страхователя и подтверждение условий Договора обязательного страхования ответственности оценщика при осуществлении оценочной деятельности № 0991R/776/91134/6 (далее Договор страхования), неотъемлемой частью которого он является, действует в соответствии с Договором страхования и "Правилами страхования профессиональной ответственности оценщиков" от 02.11.2015г., которые прилагаются и являются его неотъемлемой частью. Подписывая настоящий Полис, Страхователь подтверждает, что получил эти Правила, ознакомлен с ними и обязуется выполнять.

## Страхователь: оценщик Илюхин Валерий Иванович

Адрес регистрации и/или ИНН: 141092, Московская обл, Королев г, Юбилейный мкр, Лесная ул, дом № 5, квартира 45

### Объект страхования:

А) имущественные интересы, связанные с риском ответственности оценщика (Страхователя) по обязательствам, возникающим вследствие причинения ущерба заказчику, заключившему договор на проведение оценки, и (или) третьим лицам (Выгодоприобретателям).

Б) имущественные интересы Страхователя, связанные с риском возникновения непредвиденных судебных и иных расходов Страхователя, в связи с заявленными ему требованиями (исками, претензиями) о возмещении вреда, риск наступления ответственности за причинение которого застрахован по настоящему Полису страхования.

**Страховой случай:** установленный вступившим в законную силу решением арбитражного суда (признанный Страховщиком) факт причинения ущерба действиями (бездействием) оценщика в результате нарушения требований Федерального закона, федеральных стандартов оценки, иных нормативных правовых актов Российской Федерации в области оценочной деятельности, стандартов и правил оценочной деятельности, установленных саморегулируемой организацией оценщиков, членом которой являлся оценщик на момент причинения ущерба.

В случае наступления страхового случая, Страховщик производит страховую выплату в размере причиненного заказчику и (или) третьему лицу реального ущерба, установленном вступившим в законную силу решением арбитражного суда, но не более размера страховой суммы по настоящему Полису страхования.

**Оценочная деятельность:** профессиональная деятельность Страхователя, направленная на установление в отношении объектов оценки рыночной, кадастровой или иной стоимости.

**Страховая сумма:** 30000000 руб. (Тридцать миллионов рублей 00 копеек) - по всем страховым случаям, наступившим в течение срока действия Договора страхования.

**Лимит ответственности по выплате по одному страховому случаю и Франшиза отсутствуют.**

**Территория страхового покрытия:** Российская Федерация.

**Срок действия настоящего Полиса страхования:**

Настоящий Полис страхования вступает в силу с 00 часов 00 минут 1 января 2017 г. и действует по 24 часа 00 минут 31 декабря 2017 г. включительно.

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

Случай признается страховым при условии, что:

- нарушения Федерального закона, федеральных стандартов оценки, иных нормативных правовых актов Российской Федерации в области оценочной деятельности, стандартов и правил оценочной деятельности были допущены Страхователем в течение срока действия настоящего Полиса страхования;

- Страхователю предъявлены претензии или иски о возмещении причиненного ущерба в течение срока действия настоящего Полиса страхования и/или не позднее 3-х лет с даты его окончания.

Страховщик: Колеснякин А.А.  
Дов. №9287/14 от "17" ноября 2014 г.

Страхователь: Илюхин Валерий Иванович

Место и дата выдачи полиса:  
г. Москва, 13 октября 2016 г.



**П О Л И С № 0991R/776/90052/6**

Настоящий Полис выдан Страховщиком - ОАО "АльфаСтрахование" на основании Заявления Страхователя в подтверждение условий Договора страхования ответственности юридического лица при осуществлении оценочной деятельности № 0991R/776/90052/6 (далее Договор страхования), неотъемлемой частью которого он является, действует в соответствии с Договором страхования и "Правилами страхования профессиональной ответственности оценщиков" от 02.11.2015 г., которые прилагаются и являются его неотъемлемой частью. Подписывая настоящий Полис, Страхователь подтверждает, что получил эти Правила, ознакомлен с ними и обязуется выполнять.

**Страхователь: Общество с ограниченной ответственностью "Центр оценки инвестиций"  
(ООО «Центр оценки инвестиций»)**

**Юридический адрес:** 141090, Московская обл. г. Королев, микрорайон Юбилейный, ул. Ленинская, дом № 12, пом. 019

**ИНН** 5054011713

**Объектом страхования:** являются не противоречащие законодательству территории страхования имущественные интересы Страхователя, связанные с:

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

**Страховым случаем:** являются события, названные в п. 3.1.2.2 Правил страхования, предусмотренные п. 2.2 Договора страхования, с наступлением которых возникает обязанность Страховщика произвести страховую выплату Выгодоприобретателям, вред имущественным интересам которых нанесен в результате Застрахованной деятельности Страхователя, и повлекшее обязанность Страховщика осуществить выплату страхового возмещения.

Страховым случаем также является возникновение непредвиденных судебных и иных расходов Страхователя, связанных с заявленными ему требованиями (исками, претензиями) о возмещении вреда, риск наступления ответственности за причинение которого застрахован по договору страхования, при условии что:

- такие расходы предварительно письменно согласованы со Страховщиком;
- такие расходы произведены с целью отклонить требования (иски, претензии) о возмещении вреда или снизить размер возмещения.

**Оценочная деятельность:** профессиональная деятельность сотрудников Страхователя, направленная на установление в отношении объектов оценки рыночной, кадастровой или иной стоимости.

**Страховая сумма:** 100 000 000,00 руб. (Сто миллионов рублей 00 копеек) - по всем страховым случаям, наступившим в течение срока действия Договора страхования.

**Лимит ответственности по выплате по одному страховому случаю и Франшиза отсутствуют.**

**Территория страхового покрытия:** Российская Федерация.

**Срок действия Полиса страхования:**

Полис страхования вступает в силу с 00 часов 00 минут 1 января 2017 г. и действует по 24 часа 00 минут 31 декабря 2017 г. включительно.

По настоящему Полису страхования покрываются исключительно претензии или исковые требования, предъявленные Страхователю в течение срока действия Договора страхования и/или не позднее 3-х лет с даты его окончания, за ошибки, допущенные сотрудниками Страхователя в течение срока действия Договора страхования.

**Страховщик:** /Кожемякин А.А./  
Дов. №9287/14 от "17" ноября 2014 г.

**Страхователь:** /Луценко Роман Сергеевич/

Исп.: Полис № 0991R/776/90052/6

Место и дата выдачи полиса:  
г. Москва, 13 октября 2016 г.



Пронумеровано, прошнуровано, скреплено  
печатью и подписью

111 (Сто одиннадцать) страниц.

Генеральный директор  
ООО «Центр оценки инвестиций»

Луценко Р. С.

