



Аудит, оценка, консультации

ООО АУДИТОРСКО - ОЦЕНОЧНАЯ КОМПАНИЯ
«ЛТ КОНСАЛТ»

ОТЧЕТ №10ДП-ЛТ/Т-19/О

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

Дата проведения оценки: 25 апреля 2019 г.

Дата составления отчета: 25 апреля 2019 г.

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

Оценщик: ООО Аудиторско - оценочная компания «ЛТ консалт»

Москва 2019 год



Аудит, оценка, консультации

ООО АУДИТОРСКО - ОЦЕНОЧНАЯ КОМПАНИЯ
«ЛТ КОНСАЛТ»

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

В соответствии с Дополнительным соглашением № 10 от 18 апреля 2019 г., к Договору № ЛТ/Т-16/О на оказание услуг по оценке от 29 декабря 2016 г., ООО Аудиторско – оценочная компания «ЛТ консалт», произвело оценку справедливой (рыночной) стоимости объекта недвижимости, расположенного по адресу: РФ, г. Москва, Самаркандский бульв., квартал 137а, корп. 1, кв.75.

ОТЧЕТ №10ДП-ЛТ/Т-19/О

Дата проведения оценки: 25 апреля 2019 г.

Дата составления отчета: 25 апреля 2019 г.

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

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

Объект	Площадь кв.м.	Кадастровый номер	Справедливая (рыночная) стоимость, руб., без НДС
Квартира, назначение: жилое, общая площадь 38,7, этаж 20 этаже, адрес(местонахождение): г. Москва, Самаркандский бульв. квартал 137а, корп. 1, кв.75	38,7	77:04:0002011:6926	7 097 000,00

Оценка выполнена в соответствии с Федеральным законом «Об оценочной деятельности в РФ» № 135-ФЗ от 29.07.1998 г. и Федеральными стандартами оценки (ФСО №1, №2, №3 и №7), и стандартами и правилами оценочной деятельности «СМАО» и Международными стандартами оценки (МСО 2, 3.2; МР 3.3.1.).

Понятие «справедливой стоимости» в соответствии с МСО 2.3.2; МР 3.3.1.

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

Генеральный директор
ООО Аудиторско – оценочная компания «ЛТ консалт»

«25» апреля 2019 г.



Дабзин А.Ф.

СОДЕРЖАНИЕ

1. Введение.....	4
1.1 Основные факты и выводы	4
1.2 Задание на оценку	4
1.3 Дополнительные ограничения и специальные допущения результата оценки	7
1.4 Заявление Оценщика	8
2. МЕТОДИКА ОЦЕНКИ	8
2.1. Объем и этапы исследования.....	8
2.2. Используемая терминология	9
3. ОПИСАНИЕ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ	11
3.1. Перечень документов, используемых Оценщиком и устанавливающих количественные и качественные характеристики объекта оценки.....	11
3.2. Количественные и качественные характеристики объекта оценки.....	11
3.3. Оцениваемые права	12
3.4. Анализ местоположения	12
3.5. Классификация объекта оценки	13
4. АНАЛИЗ РЫНОЧНОЙ СИТУАЦИИ.....	13
4.1. Макроэкономические показатели экономики России.....	13
4.2. Рынок жилой недвижимости г. Москвы.....	17
4.3. Индикаторы рынка вторичной жилой недвижимости района Выхино-Жулебино.....	22
4.4. Анализ ценообразующих факторов на рынке жилой недвижимости (квартир) ..	22
4.5. Выводу по анализу рыночной ситуации.....	24
5. АНАЛИЗ НАИБОЛЕЕ ЭФФЕКТИВНОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ	24
6. ВЫБОР ПОДХОДОВ И МЕТОДОВ ОЦЕНКИ	25
6.1. Подходы к оценке объекта недвижимости.....	25
6.2. Выбор подходов и методов оценки объекта оценки	27
7. СРАВНИТЕЛЬНЫЙ ПОДХОД	28
7.1. Выбор единиц сравнения	28
7.2. Подбор аналогов для расчета рыночной стоимости объекта оценки	28
7.3. Расчёт рыночной стоимости объекта оценки в рамках сравнительного подхода ..	29
7.4. Обоснование внесённых корректировок в единицы сравнения объектов-аналогов.....	33
8. СОГЛАСОВАНИЕ РЕЗУЛЬТАТОВ И ОПРЕДЕЛЕНИЕ ИТОГОВОЙ ВЕЛИЧИНЫ СПРАВЕДЛИВОЙ (РЫНОЧНОЙ) СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ.	38
9. СПИСОК ИСПОЛЬЗОВАННОЙ ЛИТЕРАТУРЫ И ИСТОЧНИКОВ ИНФОРМАЦИИ	39
ПРИЛОЖЕНИЕ 1.....	40
ПРИЛОЖЕНИЕ 2.....	45
ПРИЛОЖЕНИЕ 3.....	51

1. Введение

1.1 Основные факты и выводы

Основание для проведения оценщиком оценки объекта оценки:	Дополнительное соглашение № 10 от 18 апреля 2019 г., к Договору № ЛТ/Т-16/О на оказание услуг по оценке от 29 декабря 2016 г.
Общая информация, идентифицирующая объект оценки:	Квартира, назначение: жилое, общая площадь 38,7 кв.м., этаж 20, адрес (местонахождение) объекта: г. Москва, Самаркандский бульв. квартал 137а, корп. 1, кв.75
Результаты последней переоценки (округленно, без НДС, руб.)	7 057 000,00
Результаты, полученные при применении (округленно, без НДС, руб.):	
Затратного подхода	не применялся
Доходного подхода	не применялся
Сравнительного подхода	7 097 000,00
Итоговая величина справедливой (рыночной) стоимости (округленно, без НДС), руб.	7 097 000,00
Ограничения и пределы применения полученной итоговой стоимости	Учет имущества на балансе ЗПИФ недвижимости «Тополь»

1.2 Задание на оценку

Основание для проведения оценки:	Дополнительное соглашение № 10 от 18 апреля 2019 г., к Договору № ЛТ/Т-16/О на оказание услуг по оценке от 29 декабря 2016 г.
Объекты оценки	Квартира, назначение: жилое, общая площадь 38,7 кв.м., этаж 20, адрес (местонахождение) объекта: г. Москва, Самаркандский бульв. квартал 137а, корп. 1, кв.75
Права, учитываемые при оценке объекта оценки, ограничения (обременения) этих прав, в том числе в отношении каждой из частей объекта оценки:	Общая долевая собственность. Субъект права: Владельцы инвестиционных паев ЗПИФ недвижимости «Тополь», данные о которых устанавливаются на основании данных лицевых счетов владельцев инвестиционных паев в реестре владельцев инвестиционных паев и счетов депо владельцев инвестиционных паев. Доверительное управление
Цель оценки:	Определение справедливой (рыночной) стоимости
Назначение оценки (Предполагаемое использование):	Учет имущества на балансе ЗПИФ недвижимости «Тополь»
Вид определяемой стоимости:	Справедливая (рыночная) стоимость
Дата проведения оценки:	25 апреля 2019 года
Период проведения оценки:	18-25 апреля 2019 года
Дата составления отчета:	25 апреля 2019 года

Вид отчета	Полный письменный отчет
Дополнительные требования к заданию на оценку:	
Допущения, на которых должна основываться оценка:	• Стоимость объекта оценки должна быть приведена с учетом приходящейся на него доли стоимости всех неотделимых улучшений, таких как внутренняя отделка помещений, инженерные коммуникации и оборудование, необходимое для эксплуатации объекта и т.п. • Мнение Оценщика относительно рекомендованной справедливой (рыночной) стоимости объекта оценки действительно только на дату оценки. Оценщик не принимает на себя ответственности за изменение экономических, юридических и иных факторов, которые могут возникнуть после даты оценки и повлиять на рыночную ситуацию, а, следовательно, и на рыночную стоимость объекта оценки. • Суждение о возможных границах интервала, в котором находится стоимость объекта, не приводится. • Обременения в виде доверительного управления не оказывают существенного влияния на величину рыночной стоимости объекта оценки. Оценка объекта недвижимости проводится исходя из предположения об отсутствии прочих имущественных прав третьих лиц в отношении оцениваемого объекта недвижимости, ограничений (обременений), а также экологического загрязнения. • В процессе проведения работ по определению стоимости объекта оценки Оценщик исходил из условия достоверности предоставленной Заказчиком информации, в разделе «Перечень использованных при проведении оценки объекта оценки документов», характеризующей количественные и качественные характеристики объекта оценки и элементов, входящих в состав объекта оценки, которые имеют специфику, влияющую на результаты оценки объекта оценки. • При использовании «Оценщиком» информации, полученной из сторонних источников, Оценщик исходил из принципов достаточности и достоверности используемой информации. Тем не менее, Оценщик не может гарантировать их абсолютную точность, поэтому приводит ссылки на источники информации. • Предполагалось, что состояние объекта оценки на дату оценки соответствует состоянию на дату осмотра. • При проведении оценки предполагалось отсутствие дефектов или скрытых фактов по объекту оценки, элементов, входящих в состав объекта оценки, которые имеют специфику, влияющую на результаты оценки объекта оценки, и которые Оценщик не мог знать в период проведения оценки. • Специалисты «Исполнителя» не проводили никаких измерительных работ на местности с применением специального оборудования и инструмента и не принимает на себя ответственность за таковые. • Первичные документы, предоставленные «Заказчиком» в электронном виде и на бумажном носителе и устанавливающие качественные и количественные характеристики объекта оценки, элементов, входящих в состав объекта оценки, хранятся в архиве «Исполнителя» и могут быть предоставлены заинтересованным лицам только с разрешения «Заказчика». • Все расчеты по объектам оценки и итоговые значения, а также цены аналогов приведены (очищены) от учета НДС. • Все расчеты стоимости объекта оценки произведены с использованием расчётных таблиц «Excel» с учётом значительного количества знаков после запятой. Для округления результатов была использована встроенная функция «ОКРУГЛ». При пересчете указанных в тексте Отчёта данных, результаты расчёта могут отличаться от приведённых результатов в тексте Отчёта. Точность полученного в результате вычисления результата определяется погрешностью вычислений. Данная погрешность не оказывает

	• существенного влияния на итоговые результаты оценки. • С учётом сложившейся ситуации на рынке и опыта «Исполнителем», максимально используется информация, приведённая в объявлениях о продаже (или аренде) объекта с учётом следующих допущений: - характеристики, являющиеся преимуществом/недостатком объекта, представленных на рынке, как правило, всегда приводятся в тексте объявления. Поэтому в рамках настоящего исследования считалось, что если информация не представлена в объявлении, то объект-аналог обладает типичными (стандартными) для соответствующего сегмента рынка характеристиками (если не указаны причины, почему специалист «Исполнителя» считает иначе). • Кроме оговоренных выше общих допущений в тексте настоящего отчета оговорены специальные допущения, которые использовались «Исполнителем» при проведении расчетов стоимости. • Специалист Оценщик и «Исполнитель» по настоящему Дополнительному соглашению независимы в соответствии с требованиями ст. 16 Федерального закона от 29.07.1998 N 135-ФЗ. «Об оценочной деятельности в Российской Федерации».
Применяемые стандарты оценки и законодательство	• Федеральный закон «Об оценочной деятельности в РФ» № 135-ФЗ от 29.07.1998 г. • Федеральные стандарты оценки ФСО №1, №2, №3 и №7. • стандарты и правила «СМАО». • Международные стандарты оценки (МСО 2, 3.2; МР 3.3.1.) • (IFRS) 13 «Оценка справедливой стоимости»
Характеристики объекта оценки и его оцениваемых частей или ссылки на доступные для оценщика документы, содержащие такие характеристики:	Квартира, назначение: жилое, общая площадь 38,7 кв.м., этаж 20, адрес (местонахождение) объекта: г. Москва, Самаркандский бульв., квартал 137а, корп. 1, кв.75 • Выписка из ЕГРН. • Кадастровый паспорт.

Табл. 1 Сведения о Заказчике оценки

Заказчик	ООО «УК «Альва-Финанс» Д.У. ЗПИФ недвижимости «Тополь»
Место нахождения: Юридический адрес Контакты.	Место нахождения: 115432, г. Москва, проезд Проектируемый 4062-й, д.6, стр. 1, помещение V, комната 24 тел. 8 (495) 269-00-50
Реквизиты	ОГРН 1137746502706 ИНН 7725794226 /КПП 772501001 р/с 40701 810 9 0037 8043396 Центральный филиал ПАО АКБ «Связь-Банк» к/с 30101810045250000168 БИК 044525168

Табл. 2 Сведения об Исполнителе и Оценщиках

Наименование:	ООО Аудиторско – оценочная компания «ЛТ консалт».
Место нахождения: Юридический адрес Контакты.	115516, г. Москва, ул. Севанская, д.23, оф. 31 т. 8 (903) 549 97 95, http://ltconsult.ru ocenka@ltconsult.ru
Государственная регистрация:	ОГРН 1097746776137 от 04 декабря 2009 года.

Банковские реквизиты:	р/с № 40702810438110013226 Сбербанк России, ПАО г. Москва к/с № 30101810400000000225, БИК 044525225 ИНН 7724728848 / КПП 772401001
Дополнительная гражданская ответственность юридического лица	Дополнительная гражданская ответственность юридического лица застрахована в страховой компании АО «АльфаСтрахование» на сумму 5 млн. рублей. Договор страхования № 0341R/776/00002/19 от 22.01.2019 г. Срок страхования с 23 января 2019 г - 23 января 2020 г.
Саморегулируемая организация оценщиков:	Саморегулируемая межрегиональная ассоциация оценщиков («СМАО») расположено по адресу: 127422, г. Москва, ул. Тимирязевская, д.1 телефоны/факс: +7 (495) 604-41-69, 604-41-70
Оценщик 1 категории. Токарев Павел Викторович	• Диплом о профессиональной переподготовке по программе «Оценка стоимости предприятия (бизнеса)» Института профессиональной оценки от 28.04.2004 г., серия ПП № 718451, рег. № 146/2004. • Член «Саморегулируемой межрегиональной ассоциации специалистов-оценщиков» («СМАО») – рег. № 588, согласно Свидетельству № 588 от 07.08.2007 г. • Квалификационный аттестат в области оценочной деятельности по направлению «Оценка недвижимости» Серия №007633-1 от 29 марта 2018 года. Номер бланка 004675-КА1. • Стаж работы оценщика – с 2002 г. Трудовой договор с ООО Аудиторско – оценочная компания «ЛТ консалт». • Гражданская (профессиональная) ответственность специалиста-оценщика застрахована в САО «ВСК» на сумму 5 млн. рублей. • Договор страхования № 190A1B40R0319 от 29 января 2019 г. Срок страхования с 20 февраля 2019 г – 19 февраля 2020 г.
Контактная информация	Почтовый адрес и место нахождения Оценщика: 117342, г. Москва, ул. Профсоюзная, д. 73, кв. 37 Номер контактного телефона: +7 (903) 549 97 95 Адрес электронной почты: ocenka@ltconsult.ru
Информация обо всех привлеченных к проведению оценки и подготовке отчета организациях и специалистах	Для подготовки настоящего Отчета об оценке кроме лиц, подписавших данный Отчет, иные штатные сотрудники организации, а также сторонние специалисты не привлекались

1.3 Дополнительные ограничения и специальные допущения результата оценки

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

- Совершение сделки с объектом оценки не является необходимым условием для установления его стоимости.
- Отчет об оценке содержит профессиональное мнение Оценщика относительно справедливой (рыночной) стоимости объекта оценки и не является гарантией того, что объект будет продан на свободном рынке по цене равной стоимости объекта, указанной в данном отчете.
- Настоящий отчет достоверен лишь в полном объеме и лишь в указанных в нем целях и задачах, с учетом оговоренных как в этом разделе, так и по тексту отчета ограничений и допущений, использованных при расчете стоимости. Публикация

отчета в целом или отдельных его частей, а также любые ссылки на него, или содержащиеся в нем показатели, или на имена и профессиональную принадлежность Оценщика возможна только с письменного разрешения Заказчика и Оценщика относительно формы и контекста публикации.

- Понятие «справедливой стоимости» принято в соответствии с МСО 2,3.2; МР 3,3.1. В настоящем отчете понятие «рыночная стоимость» следует понимать идентично «справедливой стоимости».

1.4 Заявление Оценщика

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

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

2. МЕТОДИКА ОЦЕНКИ

2.1. Объем и этапы исследования

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

Заключение договора на проведение оценки, включающего задание на оценку.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

2.2. Используемая терминология

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

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

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

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

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

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

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

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

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

результатов, полученных в рамках применения различных подходов к оценке.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Она может рассчитываться на базе стоимости воспроизводства или стоимости замещения.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

3. ОПИСАНИЕ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

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

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

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

Все вышеперечисленные документы приведены в Приложении 2.

3.2. Количественные и качественные характеристики объекта оценки

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

Информация о количественных и качественных характеристиках объекта оценки

¹ Международный стандарт финансовой отчетности (IFRS) 13 «Оценка справедливой стоимости».

предоставлена в таблице далее.

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

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

3.3. Оцениваемые права

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

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

3.4. Анализ местоположения

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

Объект расположен в жилом 22-этажном доме.

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

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

Транспортная инфраструктура района объекта оценки развита очень хорошо.

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

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

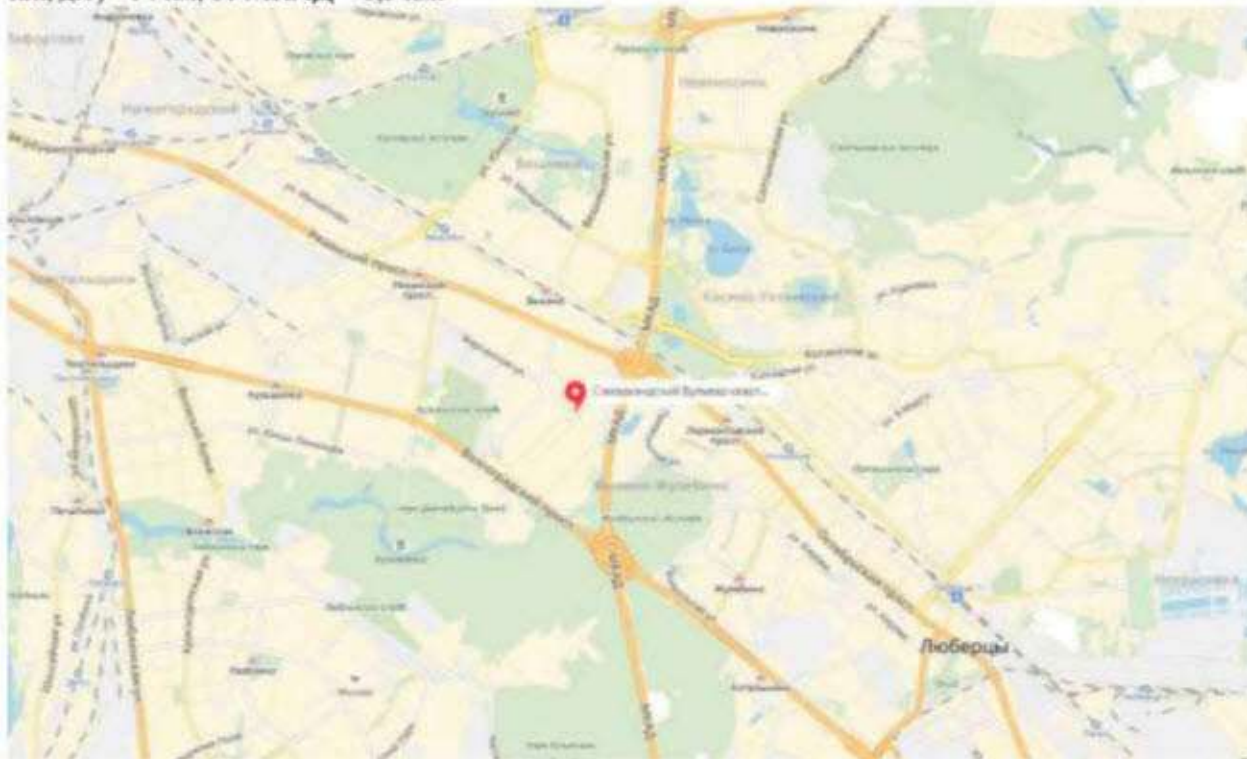


Рис.1 Расположение объекта оценки.

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

3.5. Классификация объекта оценки

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

4. АНАЛИЗ РЫНОЧНОЙ СИТУАЦИИ

4.1. Макроэкономические показатели экономики России

Итоги 2018 года.³ Прогноз роста экономики в 2018 г. в 1,8%, вероятнее всего, не оправдается. Рост был 1,9% в начале года, а во второй половине года экономика перешла к стагнации: в III квартале рост замедлился до 1,5%. Рост будет в пределах 1,7% – таков консенсус-прогноз экономистов, опрошенных Reuters. Рост будет в интервале от 1,5 до 2%, признавал министр экономического развития Максим Орешкин.

2018 год пока далек от целевых показателей, которые поставил президент Владимир Путин в майском указе – войти в пятерку крупнейших экономик мира к 2024 г. и ускорить рост экономики до темпов выше среднемировых. Добиться этого без структурных реформ не удастся, единодушны экономисты: Россия не только не будет сокращать отставание от развитых экономик, но и уступит другим странам Восточной Европы, предупреждает МВФ и перечисляет ограничения: слабое развитие инфраструктуры, старение населения, высокая доля государства в экономике, недостаточная интеграция в мировую экономику.

³ Источник: <https://www.vedomosti.ru/economics/articles/2018/12/27/790623-na>

Ответом должны стать 13 национальных проектов, которые власти собираются исполнять до 2024 г. Их общая стоимость – 20,8 трлн руб., из которых 13 трлн руб. должен дать федеральный бюджет. Цена указов высока для людей и бизнеса – во имя поручений Путина правительство повысило НДС с 18 до 20%, решило завершить нефтяной налоговый маневр и повысить пенсионный возраст.

Но пока к нацпроектам много вопросов и претензий. Они плохо проработаны, говорил федеральный чиновник. Многие похожи на собрание пожеланий, прежде отвергнутых, разных министерств и ведомств – и намного лучше они не стали, сетовал другой чиновник. На непроработанность проектов указывали и участники парламентских слушаний: программы так и не стали эффективным инструментом. А аудиторы Счетной палаты заметили несогласованность целей и задач проектов. Статистику по 70% утвержденных проектов никто не ведет, а планы по многим из них будут утверждены в декабре 2019 г., т. е. оценить, как идет работа, можно будет только к 2020 г. Некоторые проекты и вовсе не отвечают поставленным задачам, показатели и результаты по ним определены плохо, что создает риски принятия неадекватных и несвоевременных решений, писали аудиторы Счетной палаты в заключении на бюджет 2019–2021 гг.

У аналитиков РАНХиГС и Института Гайдара были претензии к нацпроекту здравоохранения – слишком велика доля расходов на оборудование, а на медицинскую помощь не хватает.

Бороться с бедностью правительство собирается повышением МРОТа и ускорением роста экономики, иронизирует федеральный чиновник.

Решения по некоторым национальным проектам еще не окончательны. Чиновники, к примеру, не могут договориться, какие дороги строить: пока в магистральный план внесено три проекта улучшения сообщения с Нижним Новгородом.

Расплачиваться за будущий рост придется в 2019 г.: рост замедлится до 1,3%. Повышение НДС принесет бюджету 1,7 трлн руб. в 2019–2021 гг., но оно же уменьшит рост ВВП на 0,4 п. п., указывали аналитики ЦБ, и ускорит инфляцию до 5–5,5%. А то и приведет к стагнации в первой половине 2019 г., тревожатся экономисты ВЭБа.

Уже через год экономика должна ускориться – в основном за счет инвестиций: они увеличатся сразу до 7,6% с 3,1% годом ранее, ждет Минэкономразвития. Благодаря этому экономический рост с 2021 г. должен превысить 3%. Но не стоит рассчитывать ни на такой рост инвестиций, ни на то, что он ускорит ВВП так, как ожидает правительство, т. е. в среднем на 5,6% и на 2,6% в год соответственно в 2018–2024 гг., предупреждали эксперты Центра развития Высшей школы экономики.

Последние годы правительство уже пыталось решить проблемы экономики за счет ускорения инвестиций, напоминает главный экономист Альфа-банка Орлова: за 2013–2018 гг. на инфраструктурные проекты было израсходовано около \$75 млрд, но с 2008 г. инвестиции снизились на 1% к 2018 г. Правительство финансирует инвестиционные проекты, но частные компании сдерживают инвестиции, реагируя на рост рисков, замечает она, неопределенность из-за санкций и недоверие бизнеса могут нейтрализовать меры по ускорению роста ВВП.

Экономический прогноз от Центробанка РФ

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

- Оптимистичный: нефтяные цены вырастут до 79–80 долларов за единицу объема уже к концу 2018 года;

- Консервативный: цена барреля нефти будет равна примерно 58-60 долларам.

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

Прогноз от Высшей школы экономики

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

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

По словам Натальи Акидиновой, занимающей должность директора Центра развития ВШЭ, текущая государственная политика приведет к углублению экономического кризиса. Прибыльность всех экономических отраслей, исключая нефтедобычу и экспорт сырьевых товаров за границу, продолжает снижаться. Увеличение зарплатного фонда на 5% было достигнуто простым путем – уменьшением числа занятого населения на 2%, а если учесть постоянное закрытие предприятий малого бизнеса, то доходы граждан заметно сократились.

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

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

Прогноз от Института стратегического анализа ФБК

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

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

В качестве дополнительных рисков эксперт назвал ухудшение политической обстановки вокруг РФ, возможность пролонгации соглашения стран ОПЕК о сокращении нефтедобычи, а также наращивание сланцевой добычи в США. Рост социальных гарантий – это исключительно

предвыборное мероприятие. Страна не вышла из кризиса, а лишь немного адаптировалась к нему. Текущие проблемы не решены, и хорошо, если ВВП в 2019 году не покажет прирост в 0%.

Прогноз специалистов из Всемирного банка

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

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

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

При этом Россия должна подготовиться к ситуации, когда «нефтяное ралли» будет исчерпано. Революционные изменения в данной сфере, которые активизировали сланцевую добычу энергоресурсов, обеспечат рынку дешевые поставки. Падение нефтяных цен прогнозируется как минимум до 2025 года. Эти условия вызовут отставание экономического роста РФ от мировых показателей в 2 раза, а от прочих стран БРИКС — в 3 раза. За пять лет экономику РФ ожидает рост примерно на 4,1%, в то время как Китай «подрастет» на 38%, а США — на 14%.

Прогноз агентства Goldman Sachs

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

Выводы

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

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

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

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

Что касается социальных расходов, то к их сокращению население уже почти привыкло, но всякому терпению есть предел. Включение печатного станка, безусловно, закончится резкой инфляцией, причем она может достигнуть отметки в 10% и более. Итогом станет отток капитала и

падение уровня сбережений у домохозяйств, которые сегодня и так находятся в довольно сложном положении.

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

4.2. Рынок жилой недвижимости г. Москвы

Классификация объекта жилой недвижимости⁴.

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

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

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

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

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

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

Класс «бизнес». Для того, чтобы жилой комплекс был отнесён к бизнес-классу, он должен

⁴ Оценка объектов недвижимости: учебник/А.А.Варламов, С.И.Комаров / под общ.ред. А.А.Варламова. – 2-е изд., перераб. и доп. – М. : ФОРУМ : ИНФРА-М, 2017. – 352 с. – (Высшее образование: Бакалавриат).

соответствовать следующим требованиям:

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

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

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

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

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

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

Текущая ситуация на рынке вторичной жилой недвижимости⁵

⁵ Источник: <https://www.irm.ru/articles/40601.html>

Резкое сокращение объемов предложения на вторичном рынке могло бы привести к существенному росту цен на жилье, прежде всего экономкласса. Однако попытки продавцов поднять цены наталкиваются на ограниченную платежеспособность спроса. В результате столичному рынку не хватает как продавцов, так и покупателей.

Спрос

В марте 2019 г. управление Росреестра по Москве зарегистрировало 13 130 переходов прав в рамках сделок купли-продажи жилья. По сравнению с февралем число регистрационных действий выросло на 7,6%, а с мартом прошлого года – на 12,7%. В Подмоскowie в марте было оформлено 57 204 новых права на жилую недвижимость – на 25,8% больше, чем в феврале, и на 21,3% - чем в марте 2019 г.

У риелторских агентств статистика менее радужная. «Традиционно март всегда успешнее февраля – он на несколько дней больше, а продавцы и покупатели к этому периоду становятся более активными, - говорит Сергей Шлома, директор департамента вторичного рынка «ИНКОМ-Недвижимость». Однако в 2019-м март по уровню спроса был на 4% хуже февраля».

В «Азбуке Жилья» динамика спроса в марте тоже была достаточно вялой: число сделок увеличилось всего на 1% по сравнению с предыдущим месяцем, то есть осталось практически на том же уровне. Впрочем, по мнению Ярослава Дарусенкова, руководителя департамента консалтинга и аналитики компании «Азбука Жилья», в данном случае речь идет не о замедлении роста спроса в марте, а, скорее, о резком росте в феврале, показатели которого превысили аналогичные периоды прошлых лет.

Высокой базой предыдущего периода риелторы объясняют падение показателей реализованного спроса и в годовом выражении: в «Инкоме» число авансов от покупателей снизилось на 20% относительно марта 2018 г., в «Азбуке Жилья» - на 9%.

«Можно сказать, что прошлый год взял у нынешнего часть сделок взаимы – 2018-й был пиковым периодом на «вторичке» (напомню, +15% спроса в сравнении с 2017-м), в результате чего в 2019-м мы не досчитываемся сделок», - поясняет Шлома.

В целом, хотя количество покупателей существенно сократилось по сравнению с прошлым годом, до стагнации еще далеко. В той же в «Азбуке Жилья» потенциальный спрос – количество обращений от клиентов в компанию - увеличился в марте на 14% относительно февраля, в по сравнению с мартом 2018 г. - на 33%. В агентстве PROобмен соответствующие показатели выросли на 7% и 14%. Число авансов и сделок в агентстве также увеличилось, как в месячном, так и в годовом выражении: авансов стало больше на 12% и 9%, сделок – на 15% и 7%.

В КР «Мегаполис-Сервис» (Подмосковья) количество авансов выросло по отношению к февралю на 13,7%, а по сравнению с мартом 2018 г. - на 22,1%. Сделок в месячном разрезе стало больше на 10,9%, а вот в сравнении с показателями годовой давности все наоборот: в марте 2018 г. сделок было зафиксировано на 9,8% больше, чем в марте 2019 г. «В целом же в подмосковном регионе по итогам марта мы получили ситуацию со спросом, полностью копирующую докризисные времена. Как мы помним, тогда март и апрель наравне с осенними месяцами были самым активным периодом в плане спроса на «вторичку», - говорит президент Корпорации риелторов «Мегаполис-Сервис» Сергей Власенко.

Помимо сезонного фактора, рынок поддерживают в тоне слухи о скором подорожании недвижимости из-за реформы законодательства о долевом строительстве. «Так же, полагаю, что клиенты опасаются роста ставок по ипотеке», - говорит Екатерина Никитина.

Предложение.

Объем предложения на вторичном рынке жилья в московском регионе не претерпел в марте существенных изменений. По данным компаний «ИНКОМ-Недвижимость» и «Азбука Жилья», в «старой» Москве показатель уменьшился на 1% по сравнению с февралем - как по числу выставленных на продажу квартир, так и по их суммарной площади. В Московской области общее количество лотов выросло, но незначительно - на 1,1%. Новых объектов, то есть впервые

вышедших на рынок, стало больше на 5,1%.

В годовом выражении динамика куда более выраженная: по информации «Инкома», в «старой» Москве количество квартир в экспозиции сократилось на 45,7%, согласно подсчетам «Азбуки Жилья» - на 39%. Суммарная площадь лотов на рынке снизилась на 34%. В Подмоскovie общее число квартир в экспозиции за год сократилось на 13,9%, а количество новых лотов – на 7,8%, подсчитали в Корпорации риелторов «Мегаполис-Сервис». «Азбука Жилья» оценивает снижение объемов предложения в Подмоскovie в 40% (число квартир) и 38% (их общая площадь).

Если говорить об абсолютных цифрах, то сегодня в базах по адресам «старой» Москвы на экспозиции около 49000 квартир, в Новой Москве - 18 000, в Подмоскovie - 47 000 квартир. В прошлом году в «старой» Москве продавалось 56 000 квартир, в Новой Москве - более 23 000 квартир, в Подмоскovie – 52 000 квартир. «То есть в этом году мы наблюдаем значительное снижение количества предложений на рынке. Причины в данный момент назвать не берусь – нельзя сказать, что рынок недвижимости переживает сейчас «покупательский бум». Могу предположить, что в связи с подорожанием рекламы на самых популярных порталах из базы уходят фейковые объекты и «задвоенные» квартиры», - комментирует Екатерина Никитина, директор агентства недвижимости PROобмен.

Сергей Шлома, директор департамента вторичного рынка «ИНКОМ-Недвижимость», согласен - покупателей сейчас скорее мало, чем много. Во всяком случае, по сравнению с прошлым годом. Он объясняет сокращение предложения повышенным спросом в 2018 г. «Острый дефицит выставленных на продажу вторичных объектов мы наблюдаем с осени прошлого года, когда спрос находился на максимальном уровне и, соответственно, были реализованы почти все наиболее привлекательные лоты (и – частично – даже те квартиры, которые раньше не были интересны покупателям, например, из-за некоторой переоценности). Так как основной товарооборот проходил в ценовом сегменте до 10 млн рублей, экспозиция здесь сократилась наиболее существенно – на 62% за год», - рассказывает эксперт.

Цены.

Несмотря на достаточно высокий уровень покупательской активности, цены на квартиры в Москве, по данным аналитического центра www.itm.ru, в марте выросли относительно апреля на символические 0,2% и достигли в среднем 174 200 руб. за кв. м.

Средняя стоимость вторичной квартиры в Москве по состоянию на конец марта 2019 г. составила 24,9 млн. руб. (+1% к февралю), сообщает «Азбука Жилья». Квартира экономкласса стоила в среднем 9,14 млн руб. (+0,2%), комфорткласса – 20,1 млн руб. (+0,9%), бизнес-класса – 46,91 млн руб. (+0,8%).

При этом средний чек сделки сократился за последние несколько месяцев. По данным «Инкома», год назад вторичные квартиры в «старой» Москве покупали в среднем за 7,45 млн рублей, в конце прошлого года – уже за 8,7 млн рублей, а по итогам марта текущего года данный показатель снизился до 8,6 млн рублей.

«При ограниченном объеме предложения и отсутствии конкуренции в масс-маркете представленные там объекты могли бы сильно вырасти в цене – и, действительно, мы видим, что некоторые продавцы начинают действовать таким образом, считая, что покупателям некуда деваться. Однако их ожидания сталкиваются с реальностью – число покупателей на «вторичке» сейчас резко снизилось, и переоцененные квартиры точно никому не интересны. Тем более что ставки по ипотеке с конца прошлого года пошли вверх, в то время как материальное положение граждан ухудшилось, и люди просто не в состоянии переплачивать за покупку жилья. Образно говоря, вторичный рынок столицы сжался, как шагреновая кожа, количество и продавцов, и покупателей здесь сильно сократилось, что отразилось на динамике спроса в сравнении с прошлым годом. Кроме того, активность покупателей в более высоком ценовом сегменте, «от 20 млн рублей», остается весьма слабой», - говорит Сергей Шлома.

В Подмоскovie по итогам марта «квадрат» на вторичном рынке подорожал на 0,42% до 74

777 руб. в среднем, подсчитали в КР «Мегаполис-Сервис». В начале года цены росли быстрее (+1,38% в январе и +1,55% в феврале). Такая динамика свидетельствуют о приближении стагнации на рынке, уверен Сергей Власенко.

По данным «Азбуки Жилья», средний бюджет покупки квартиры в Московской области и вовсе упал, правда, совсем чуть-чуть - на 0,1%, до 5,82 млн. руб. В экономклассе бюджет не изменился - квартиры стоили в среднем 4,13 млн руб., жилье комфорткласса подешевело на 0,5% до 5,74 млн руб., а бизнес-класса – подорожало на 0,6% до 8,29 млн руб.

Скидки на торг.

Скидки при этом выросли. «Увеличение общего числа предложения на рынке вторичной недвижимости Подмоскovie, которое наметилось еще в январе 2019 г., привело к тому, что впервые с июля 2018 г. уровень дисконта показал положительную динамику - за последний месяц он вырос на 1,9%», - рассказывает Сергей Власенко. Усредненный уровень скидок на рынке подмосковной «вторички» в марте 2019 г. составил 5,3%, а годом ранее - 6,1% годовых.

В Москве доля сделок с дисконтом на «вторичке» в марте, по данным «Инкома», осталась такой же, как и в феврале – 68%. В сравнении с мартом 2018-го она упала на 16 п.п. – с 84%. Средний размер дисконта за месяц немного уменьшился – с 4,8% до 4,6%. В марте прошлого года он был больше на 2,3 п.п. – 6,9%.

Прогноз.⁶

Сергей Шлома, директор департамента вторичного рынка компании «ИНКОМ-Недвижимость»:

«Не стоит откладывать покупку недвижимости до осени, особенно если жилищный вопрос стоит крайне остро. Традиционно осень – это начало делового сезона на рынке недвижимости после отпускного затишья, люди стараются быстрее выходить на сделки, надеясь реализовать намеченные планы до Нового года. И если покупатель тянет с приобретением жилплощади вплоть до осени, то он почти всегда остается у разбитого корыта, так как из-за возрастающей в этот период конкуренции может упустить какие-то лакомые лоты.

Наиболее подходящее время для проведения операций по купле-продаже недвижимости – лето. Скажу больше, мы почти уверены, что в течение летнего периода экспозиция на столичной «вторичке» будет продолжать пополняться и, соответственно, выбор квартир, в том числе более бюджетных и качественных, станет шире. А если есть возможность отложить приобретение жилья вообще на год, то с точки зрения богатства выбора и доступности цен это будет более правильное решение, но только в том случае, если квартирный вопрос, что называется, не горит».

Президент Корпорации риелторов «Мегаполис-Сервис» Сергей Власенко:

«Что касается советов для тех, кто планирует продавать или покупать недвижимость в ближайшее время, то продавцам вторичной недвижимости, безусловно, можно порекомендовать снизить стоимость лота на 3-5% и продать квартиру сейчас, не дожидаясь спада покупательской активности, обычно характерного для летнего сезона. Сезонный фактор и общий тренд к стагнации, а, возможно и небольшого снижения цен на рынке практически не оставляют поле для маневра собственникам недвижимости и заставляют их принимать решение в нынешней ситуации быстро. В идеале же можно посоветовать продавцам следующее: найти покупателей до длительных майских праздников, когда многие в столичном регионе уже с головой окунутся в дачные заботы, а кое-кто уже вплотную начнет планировать бюджет на отдых в период летних отпусков. У покупателей вторичной недвижимости сейчас напрашиваются два варианта действий: в связи с общим ростом количества объектов на рынке присматривать интересный вариант и торговаться прямо сейчас, настаивая на дисконте в 5-10%, или же подождать летнего затишья, когда спрос становится традиционно меньшим. В любом случае, на заметное снижение цен на

⁶ Источник: <https://www.im.ru/articles/40601.html>

«вторичку» покупателям рассчитывать не стоит, поэтому если есть интересный и подходящий по параметрам объект, его нужно покупать».

4.3. Индикаторы рынка вторичной жилой недвижимости района Выхино-Жулебино

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

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

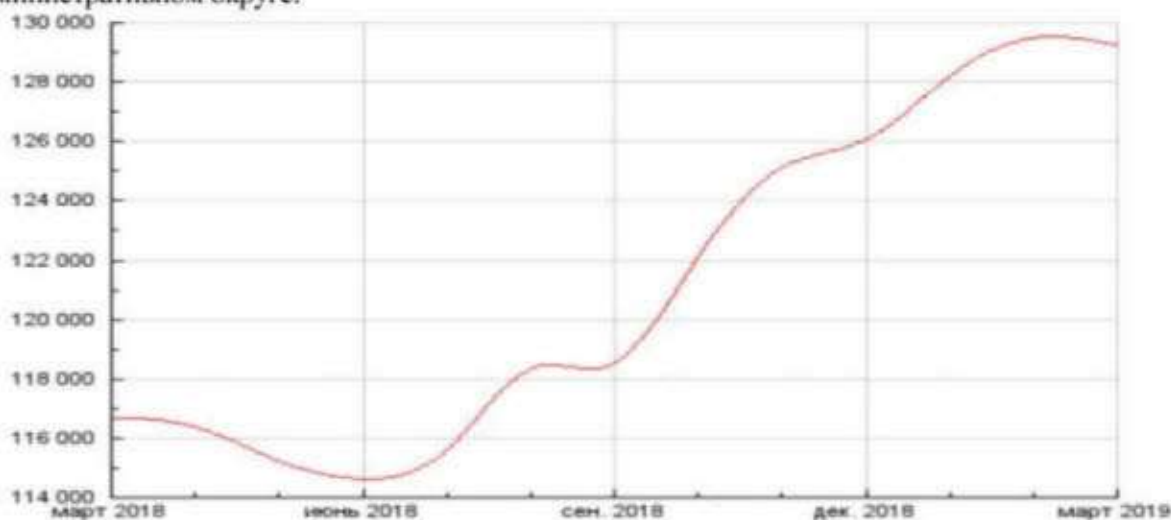


Рис. 2 Средний уровень цен на жильё в районе Выхино-Жулебино (руб./кв.м.)⁷

Диапазон цен предложений квартир класса «комфорт» в данном районе на вторичном рынке по состоянию на апрель 2019 года составляет от 100 000 руб./кв.м. до 220 000 руб./кв.м. НДС⁸.

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

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

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

⁷ Источник: https://www.irm.ru/geo/rayon_vykhino-zhulebino/

⁸ По данным базы Циан (<https://www.cian.ru/>) с корректировкой на динамику цен (Справочник оценщика недвижимости. Том II Офисно-торговая и сходные типы недвижимости / под ред. канд. техн. наук Лейфера Л.А. – НН.: ООО «Приволжский центр финансового консалтинга и оценки», 2016. – 361 с.)

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

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

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

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

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

Физические характеристики.

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

Количество комнат. На рынке недвижимости 1 кв.м. квартиры меньшего размера стоит несколько дороже метра квадратного квартиры большего размера. Соответственно, 1 м² однокомнатных квартир будет стоить дороже 2-комнатных, а те, в свою очередь, дороже 3-комнатных.

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

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

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

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

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

4.5. Выводы по анализу рыночной ситуации

В 4 кв. 2018 г. Банк России снова повысил ключевую ставку – до 7,75% годовых (декабрь 2018 г.). Фактический уровень инфляции в 2018 г. оказался немного выше прогнозируемого значения в 4,0% и составил 4,3%

На вторичном рынке жилой недвижимости (квартир) наблюдается:

- незначительное увеличение цен предложений, уменьшение цен сделок;
- незначительное увеличение спроса;
- средний размер дисконта увеличивается;
- падение объёма предложения вторичного жилья;

- диапазон цен на вторичном рынке квартир в районе Выхино-Жулебино составляет от 100 000 руб. до 220 000 руб. за 1 кв.м.

Прогнозируется увеличение цен предложений, недостаток предложения.

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

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

5. АНАЛИЗ НАИБОЛЕЕ ЭФФЕКТИВНОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ

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

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

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

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

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

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

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

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

6. ВЫБОР ПОДХОДОВ И МЕТОДОВ ОЦЕНКИ

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

6.1. Подходы к оценке объекта недвижимости

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

Табл. 4 Краткое описание методов оценки в рамках всех имеющихся подходов⁹

Метод	Краткое описание	Условия применения/ограничения по использованию
Затратный подход		
Метод количественного обследования	При использовании данного метода используются данные инвентаризации всех видов работ необходимых для строительства отдельных конструктивных элементов и объекта в целом	Очень трудоемкий и дорогой метод. Требуется высокой квалификации специалистов, проводящих сметный расчет
Метод разбивки по компонентам	Представляет собой модификация метода количественного обследования. Основан на использовании укрупненных сметных норм и расценок	Очень трудоемкий и дорогой метод. Требуется высокой квалификации специалистов, проводящих сметный расчет
Метод сравнительной единицы	При использовании данного метода единицей измерения стоимости является унифицированный показатель потребительской полезности объекта оценки (1 кв.м, 1 куб.м, 1 машино-место и т.п.). Общая стоимость определяется произведением стоимости нормативной единицы на число таких единиц в оцениваемом объекте	В настоящее время наиболее распространенный метод. Применяется практически для всех объектов, по данному методу существует обширная статистическая база. (УПВС – укрупненные показатели восстановительной стоимости; УПСС Ко-инвест). применять для оценки недвижимости, если она соответствует наиболее эффективному использованию земельного участка как незастроенного и есть возможность корректной оценки физического износа, а также функционального и внешнего (экономического) устаревания объекта капитального строительства
Метод объектов-аналогов	Модификация метода сравнительной единицы, стоимость оцениваемого объекта определяется непосредственно по стоимости объектов-аналогов, а корректировки при необходимости выполняются по совокупности их конструктивных различий.	Сложно получить информацию о сметной стоимости объектов-аналогов.
Метод индексации	При использовании данного метода осуществляется применение базовой	Ограничений нет

⁹ Источник информации: с использованием данных Главы 7 Федерального стандарта оценки «Оценка недвижимости (ФСО №7), утвержденного приказом Минэкономразвития России от 25.09.2014 №611

Метод	Краткое описание	Условия применения/ограничения по использованию
затрат	стоимости к современному уровню цен	
Сравнительный подход		
Качественные методы оценки		
Метод относительного сравнительного анализа	Определение стоимости объекта недвижимости с использованием данных методов выполняется путем изучения взаимосвязей, выявляемых на основе анализа цен сделок и (или) предложений с объектами-аналогами или соответствующей информации, полученной от экспертов, и использования этих взаимосвязей для проведения оценки в соответствии с технологией выбранного для оценки метода	Метод применяется для оценки недвижимости, когда можно подобрать достаточное для оценки количество объектов-аналогов с известными ценами сделок и (или) предложений. В качестве объектов-аналогов используются объекты недвижимости, которые относятся к одному с оцениваемым объектом сегменту рынка и сопоставимы с ним по ценообразующим факторам. При этом для всех объекта недвижимости, включая оцениваемый, ценообразование по каждому из указанных факторов должно быть единообразным
Метод экспертных оценок		
Количественные методы оценки		
Метод регрессионного анализа	Определение стоимости объекта недвижимости с использованием данного метода выполняется путем конструирования модели ценообразования, соответствующей рынку этого объекта с использованием данных сегмента рынка оцениваемого объекта, по которой определяет расчетное значение искомой стоимости	Метод применяется для оценки недвижимости, когда можно подобрать достаточное для оценки количество объектов-аналогов с известными ценами сделок и (или) предложений. В качестве объектов-аналогов используются объекты недвижимости, которые относятся к одному с оцениваемым объектом сегменту рынка и сопоставимы с ним по ценообразующим факторам. При этом для всех объекта недвижимости, включая оцениваемый, ценообразование по каждому из указанных факторов должно быть единообразным
Метод количественных корректировок	Определение стоимости объекта недвижимости с использованием данного метода выполняется путем сравнения каждого объекта-аналога с объектом оценки по ценообразующим факторам (элементам сравнения), в ходе которого выявляются различия объекта по этим факторам и цена объекта-аналога или ее удельный показатель корректируется по выявленным различиям с целью дальнейшего определения стоимости объекта оценки. При этом корректировка по каждому элементу сравнения основывается на принципе вклада этого элемента в стоимость объекта	
Доходный подход		
Метод прямой капитализации	Определение стоимости объекта недвижимости с использованием данного метода выполняется путем деления соответствующего рынку годового дохода от объекта на общую ставку капитализации, которая при этом определяется на основе анализа рыночных данных о соотношениях доходов и цен объекта недвижимости, аналогичных оцениваемому объекту	Метод применяется для оценки объекта недвижимости, не требующих значительных капитальных вложений в их ремонт или реконструкцию, фактическое использование которых соответствует их наиболее эффективному использованию

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

6.2. Выбор подходов и методов оценки объекта оценки

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

7. СРАВНИТЕЛЬНЫЙ ПОДХОД

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

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

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

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

7.1. Выбор единиц сравнения

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

7.2. Подбор аналогов для расчета рыночной стоимости объекта оценки

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

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

Табл. 5. Характеристики объектов аналогов

Местоположение	Общая площадь, кв. м	Описание	Цена, руб. за 1 кв.м. без НДС	Источник информации
г. Москва, Саранская улица, 7, ш. Новорязанское (4 км до МКАД)	38,8	Квартира с евро ремонтом, в панельном доме, на 16 этаже, хорошее техническое состояние, вторичка. Дом расположен в пешей доступности от станции метро. Парковка, развитая социальная и транспортная инфраструктура.	193 299	https://www.cian.ru/sale/flat/203460686
г. Москва, Самаркандский бульвар, 18/26	38	Квартира с евро ремонтом, в панельном доме, на 4 этаже, хорошее техническое состояние, вторичка. Дом расположен в пешей доступности от станции метро. Парковка, развитая социальная и транспортная инфраструктура.	192 105	https://www.cian.ru/sale/flat/199920653
г. Москва, улица Хлобыстова, 14К1	59,3	Квартира с евро ремонтом, в панельном доме, на 14 этаже, хорошее техническое состояние, вторичка. Дом расположен в пешей доступности от станции метро. Парковка, развитая социальная и транспортная инфраструктура.	202 361	https://www.cian.ru/sale/flat/203859072
г. Москва, Самаркандский бульвар, 8К2	37,1	Квартира с евро ремонтом, в панельном доме, на 11 этаже, хорошее техническое состояние, вторичка. Дом расположен в пешей доступности от станции метро. Парковка, развитая социальная и транспортная инфраструктура.	202 156	https://www.cian.ru/sale/flat/204350116
г. Москва, Привольная улица, 9К1, ш. Новорязанское (4 км до МКАД)	36,8	Квартира с современным ремонтом, в панельном доме, на 10 этаже, хорошее техническое состояние, вторичка. Дом расположен в пешей доступности от станции метро. Парковка, развитая социальная и транспортная инфраструктура.	190 217	https://www.cian.ru/sale/flat/202549008

7.3. Расчёт рыночной стоимости объекта оценки в рамках сравнительного подхода

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

Табл. 6. Расчет рыночной стоимости объекта оценки сравнительным подходом

Элемент сравнения	Единица измерения	Объект оценки	Элемент сравнения				
			1	2	3	4	5
Цена за единицу площади	руб./кв.м.		193 299	192 105	202 361	202 156	190 217
Оцениваемые права		собственность	собственность	собственность	собственность	собственность	собственность
Корректировка	%		0%	0%	0%	0%	0%
	руб./кв.м.		0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
Скорректированная цена	руб./кв.м.		193 299	192 105	202 361	202 156	190 217
Условия финансирования		собственные средства	собственные средства	собственные средства	собственные средства	собственные средства	собственные средства
Корректировка	%		0%	0%	0%	0%	0%
	руб./кв.м.		0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
Скорректированная цена	руб./кв.м.		193 299	192 105	202 361	202 156	190 217
Условия продажи		без рассрочки	без рассрочки	без рассрочки	без рассрочки	без рассрочки	без рассрочки
Корректировка	%		0%	0%	0%	0%	0%
	руб./кв.м.		0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
Скорректированная цена	руб./кв.м.		193 299	192 105	202 361	202 156	190 217
Условия рынка (время предложения)		апр.19	апр.19	апр.19	апр.19	апр.19	апр.19
Корректировка	%		0%	0%	0%	0%	0%
	руб./кв.м.		0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
Скорректированная цена	руб./кв.м.		193 299	192 105	202 361	202 156	190 217
Условия сделки							
Корректировка	%		-5,0%	-5,0%	-5,0%	-5,0%	-5,0%
	руб./кв.м.		-9 665	-9 605	-10 118	-10 108	-9 511

Элемент сравнения	Единица измерения	Объект оценки	Элемент сравнения				
			1	2	3	4	5
Скорректированная ставка	руб./кв.м.		183 634	182 500	192 243	192 048	180 706
Местоположение		г. Москва, Самаркандский Бульвар квартал 137А, к1	г. Москва, Саранская улица, 7, ш. Новорязанское (4 км до МКАД)	г. Москва, Самаркандский бульвар, 18/26	г. Москва, улица Хлобыстова, 14К1	г. Москва, Самаркандский бульвар, 8К2	г. Москва, Привольная улица, 9К1, ш. Новорязанское (4 км до МКАД)
Корректировка	%		0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%
	руб./кв.м.		0	0	0	0	0
Скорректированная цена	руб./кв.м.		183 634	182 500	192 243	192 048	180 706
Тип здания		<i>панельное</i>	<i>панельное</i>	<i>блочный</i>	<i>панельное</i>	<i>панельное</i>	<i>панельное</i>
Корректировка	%		0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%
	руб./кв.м.		0	0	0	0	0
Скорректированная цена	руб./кв.м.		183 634	182 500	192 243	192 048	180 706
Общая площадь		38,7	38,8	38,0	59,3	37,1	36,8
Корректировка	%		0,0%	0,0%	+8,0%	0,0%	0,0%
	руб./кв.м.		0	0	15 379	0	0
Скорректированная цена	руб./кв.м.		183 634	182 500	207 622	192 048	180 706
Этаж		20	16	4	14	11	10
Корректировка	%		0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%
	руб./кв.м.		0	0	0	0	0
Скорректированная цена	руб./кв.м.		183 634	182 500	207 622	192 048	180 706
Техническое состояние		<i>хорошее</i>	<i>хорошее</i>	<i>хорошее</i>	<i>хорошее</i>	<i>хорошее</i>	<i>хорошее</i>
Корректировка	%		0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%
	руб./кв.м.		0	0	0	0	0

Элемент сравнения	Единица измерения	Объект оценки	Элемент сравнения				
			1	2	3	4	5
Скорректированная цена	руб./кв.м.		183 634	182 500	207 622	192 048	180 706
Качество отделки		бюджетный	комфортный	комфортный	комфортный	комфортный	современный
Корректировка	%		-	-	-	-	-
	руб./кв.м.		-6 716	-6 716	-6 716	-6 716	-2 771
Скорректированная цена	руб./кв.м.		<i>176 918</i>	<i>175 784</i>	<i>200 906</i>	<i>185 332</i>	<i>177 935</i>
Средняя стоимость 1 кв.м., округленно, руб.			183 375				
Рыночная стоимость, полученная в рамках сравнительного подхода, округленно, руб.			7 097 000,00				

7.4. Обоснование внесённых корректировок в единицы сравнения объектов-аналогов

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Корректировка на торг на Оценщик ввел на основании исследования, представленного в «Справочник оценщика недвижимости-2018 «Квартиры», страница 270, таблица 201¹⁰.

¹⁰ Справочник оценщика недвижимости - 2018. Офисно-торговая и сходные типы объектов. Корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода / под ред. канд. техн. наук Лейфера Л.А. – НН.: ООО «Приволжский центр финансового консалтинга и оценки»

Таблица 201

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

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

Корректировка на местоположение представлена в исследовании, Л.А. Лейфера «Справочник оценщика недвижимости-2018 «Квартиры» на страницах 61 и 145¹¹.

Таблица 7

Типовые зоны в пределах города		код
Культурный и исторический центр	Самый дорогой район, может включать зоны, находящиеся в разных административных районах города	I
Центры административных районов города, зоны точечной застройки	Территории бизнес-центров и крупных торговых центров	II
Спальные микрорайоны современной высотной застройки, жилые кварталы	Кварталы застройки после 90-х годов (современные высокорослые здания)	III
Спальные микрорайоны среднеэтажной застройки	Кварталы застройки до 90-х годов (среднеэтажные здания (5-9 этажей))	IV
Окраины городов, промзоны	Окраины городов, районы вокруг крупных предприятий, промзоны, территории старой застройки	V

Таблица 54

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

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

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

Корректировка на тип дома представлена в исследовании, Л.А. Лейфера «Справочник оценщика недвижимости-2018 «Квартиры» на страницах 178, таблица 86¹².

¹¹ «Справочник оценщика недвижимости – 2018. Квартиры. Под редакцией Лейфера Л.А.», Нижний Новгород, 2018 год.

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

Таблица 86

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

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

Корректировка на этаж расположения представлена в исследовании, Л.А. Лейфера «Справочник оценщика недвижимости-2018 «Квартиры», стр. 206, табл. 126¹³.

Таблица 126

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

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

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

Корректировка на площадь представлена в исследовании, Л.А. Лейфера «Справочник оценщика недвижимости-2018 «Квартиры», стр. 19, табл. 1166¹⁴.

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

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

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

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

Поправка на техническое состояние определялась с помощью коэффициентов, представленных в Справочнике оценщика недвижимости – 2018 стр. 217, таблица 142.¹⁵

Таблица 142

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

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

Корректировки на качество отделки Оценщик ввел на основании исследования, представленного в Справочнике оценщика недвижимости – 2018 стр. 235, таблица 154.¹⁶

Поправка на тип отделки, руб./кв. м

Таблица 154

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

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

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

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

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

где

V – значение коэффициента вариации;

σ – среднее квадратичное отклонение;

$\bar{x}$ – среднее арифметическое;

x_i – i -тое значение статистического ряда;

n – количество членов ряда.

Табл. 7. Расчет коэффициента вариации

Наименование показателя	Значение
Средняя скорректированная стоимость, руб. за 1 кв. м.	183 375
Дисперсия (объекты аналоги)	110018885
Среднее квадратическое отклонение.	10489,0
V коэффициент вариации	5,7%

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

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

Если коэффициент вариации меньше 10%, то изменчивость вариационного ряда принято считать незначительной, от 10% до 20% относится к средней, больше 20% и меньше 33% к значительной и если коэффициент вариации превышает 33%, то это говорит о неоднородности информации и невозможности использования в качестве оценки рыночной стоимости объекта оценки на основе сравнительного подхода средневзвешенного значения скорректированных стоимостей объекта аналогов¹⁷.

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

¹⁷ Соколов Г.А. Математическая статистика: учебник для вузов. – М. Экзамен, 2007., 432 с

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

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

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

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

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

Наименование	Справедливая (рыночная) стоимость, без НДС, руб.
Квартира, назначение: жилое, общая площадь 38,7 кв.м., этаж 20, адрес (местонахождение) объекта: г. Москва, Самаркандский бульв., квартал 137а, корп. 1, кв.75	7 097 000,00

Оценщик I категории



Токарев П.В.

9. СПИСОК ИСПОЛЬЗОВАННОЙ ЛИТЕРАТУРЫ И ИСТОЧНИКОВ ИНФОРМАЦИИ

1. «Справочник оценщика недвижимости – 2018. Квартиры. Под редакцией Лейфера Л.А.», Нижний Новгород, 2018 год.
2. Александров В.Т. Ценообразование в строительстве, 2-е издание, исправленное и дополненное. – СПб: Питер, 2001. - 352 с.
3. Варламов А.А., Оценка объекта недвижимости: учебник / А.А. Варламов, С.И. Комаров / под общ. Ред. А.А. Варламова. – 2-е изд., перераб. и доп. – М.: ФОРУМ: ИНФРА-М, 2017. – 352 с. – (Высшее образование: Бакалавриат).
4. Грибовский С.В., Математические методы оценки стоимости недвижимого имущества: учеб. Пособие / С.В. Грибовский, С.А. Сивец; под ред. С.В. Грибовского, М.А. Федотовой. – М.: Финансы и статистика, 2008. – 368 с.: ил.
5. Грибовский С.В., Оценка стоимости недвижимости: Учебное пособие. – 2-е изд., испр. и доп. – М.: ООО «Про-Аппрайзер» Онлайн, 2017. – 472 с.
6. Соколов Г.А. Математическая статистика: учебник для вузов. – М. Экзамен, 2007, 432
7. Федотова М.А., Оценка недвижимости: учебник / под. Ред. А.Г.Грязновой, М.А. Федотовой. – 2-е изд., перераб. и доп. – М.: Финансы и статистика, 2010; Электронно-библиотечная система IPRbooks, 2013. – (Высшее образование). – 560 с.: ил.
8. Фридман Д., Ордуэй Н. «Анализ и оценка приносящей доход недвижимости» – М., Дело Лтд, 1995 г.
9. Харрисон Г. «Оценка недвижимости» Учебное пособие — М.: Дело Лтд, 1994 г.
10. Справочно-информационные интернет-издания и интернет-страницы (приведены по тексту Отчёта)

ПРИЛОЖЕНИЕ 1

Фотографии объекта оценки



Фотографии здания, в котором расположен объект оценки

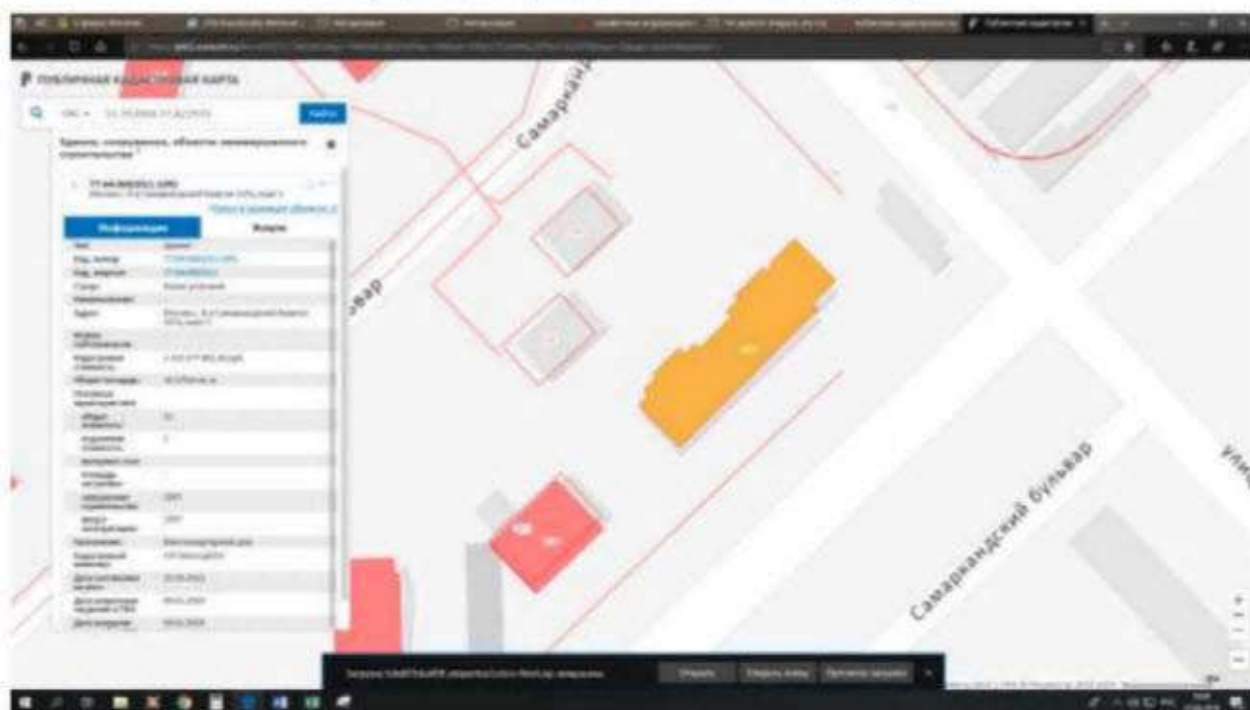
Аналитическая информация

[illegible]

[illegible][illegible]

[illegible]

Информация официального сайта Росреестра



П Р И Л О Ж Е Н И Е 2

Документы Заказчика оценки по объекту оценки

(Перечень документов, используемых Оценщиком и устанавливающих количественные и качественные характеристики объекта оценки)

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

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

Раздел 1

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

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

Лист №	Раздел	Всего листов	Всего листов
28.04.2017 № 77/00/336/2017-2909			
Кадастровый номер:		77:04:0002011:6926	
Номер кадастрового квартала:		77:04:0002011	
Дата присвоения кадастрового номера:		25.05.2012	
Ранее присвоенный государственный учетный номер:		75	
Адрес:		109507 Москва, р-н Восточно-Жулебино, б-р Самаркандский Квартал 137а, корп. 1, кв. 75	
Площадь, м²:		38.7	
Назначение:		Жилое помещение	
Назначение:		Жилое помещение	
Номер этажа, на котором расположено помещение, машино-место:		Этаж № 20	
Вид жилого помещения:		Квартира	
Кадастровая стоимость (руб.):		6029435.62	
Кадастровые номера иных объектов недвижимости, в пределах которых расположен объект недвижимости:		77:04:0002011:1092	
Виды разрешенного использования:		данные отсутствуют	
Сведения об отнесении жилого помещения к определённому виду жилых помещений для предоставления отдельного жилого фонда, к жилым помещениям нежилого дома, содержащего помещения для нежилого дома коммерческого использования:		данные отсутствуют	
Статус записи об объекте недвижимости:		Сведения об объекте недвижимости носят статус "актуальные, ранее учтённые"	
Особые отметки:		данные отсутствуют	
Получатель выписки:		Спилюнов Максим Александрович	
РЕГИСТРАТОР		77:04:0002011:6926	





Раздел 5

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

Помещение	
Лист №	Раздел
28.04.2017 № 77/00/336/2017-2909	
Кадастровый номер:	77/04-009/2011/0926
Всего листов выписки:	

Номер этажа (этажи): Этаж № 20 :



Масштаб 1:	
РЕГИСТРАТОР	
Подпись, печать, дата	



КП.1

КАДАСТРОВЫЙ ПАСПОРТ

помещения

(выписка из государственного кадастра недвижимости)

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

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

Описание объекта недвижимого имущества:

1	Кадастровый номер здания (сооружения), в котором расположено помещение:	77:04:0002011:1092
2	Этаж (этажи), на котором расположено помещение:	Этаж № 20
3	Общая площадь помещения:	38,7
4	Местоположение:	109507 Москва, город Москва, р-н Выхино-Жулебино, к/т Самаркандский бульв. 137А, корп 1, кв 75
5	Назначение:	Жилое (жилое, нежилое)
6	Вид жилого помещения в многоквартирном доме:	квартира (комната, квартира)
7	Кадастровый номер квартиры, в которой расположена комната:	—
8	Кадастровая стоимость (руб.):	5063537,03
9	Предшлющие кадастровые (условные) номера объекта недвижимого имущества:	75, 0067192/0075
10	Особые отметки:	
11	Наименование органа кадастрового учета:	Филиал ФГБУ "ФКП Росреестра" по Москве

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

МП

KT1.2

КАДАСТРОВЫЙ ПАСПОРТ

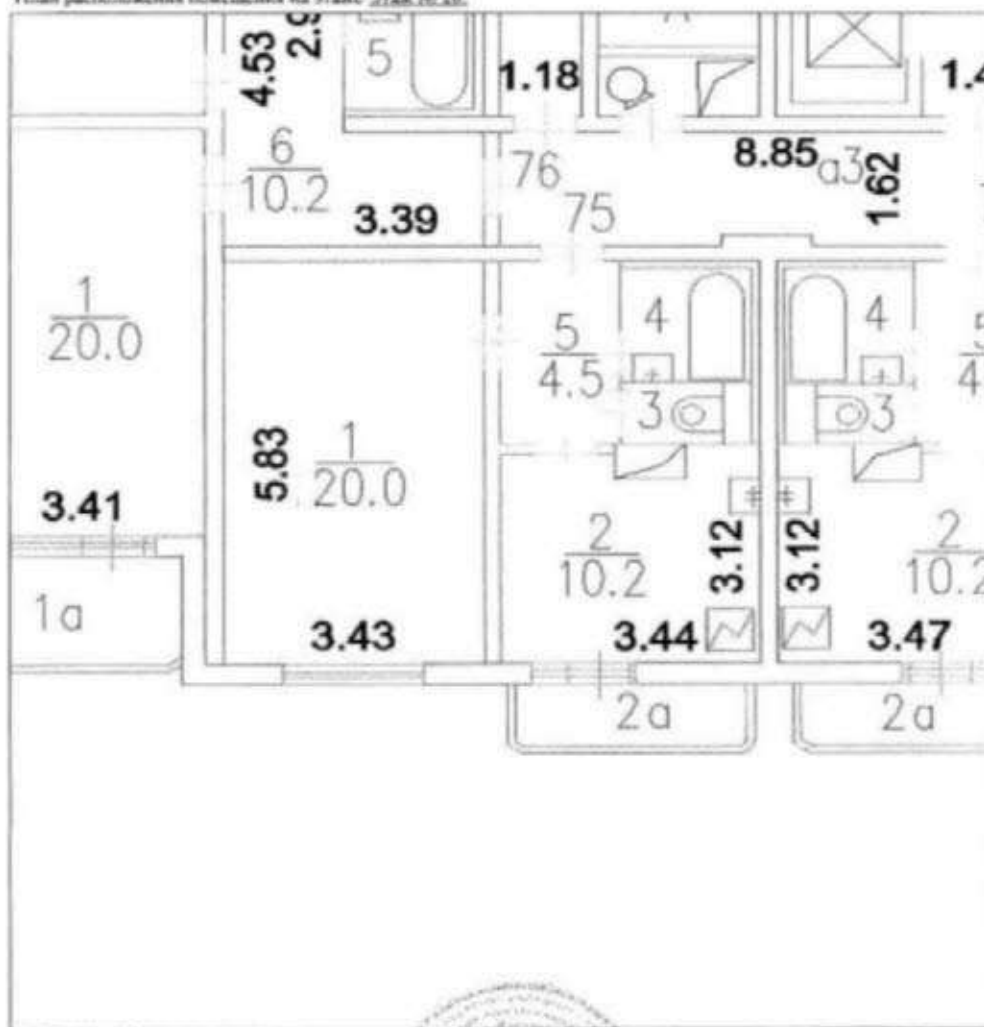
[illegible]

(выпущен из государственного бюджета недвижимости)

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

Кадастровый номер: 77:04:0002011:6926

План расположения помещения на этаже Этаж № 20:



Macmillan 1: 82

инженер		Р. А. Фархутдинов
(полное наименование должности)	(подпись)	(именем, фамилией)

M.T.

ПРИЛОЖЕНИЕ 3

Документы Оценщика



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

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

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

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

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

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

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

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

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

Франшиза: не применяется.

Территория страхования: Российская Федерация.

Срок действия Договора страхования:

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

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

Страховщик:
АО «АльфаСтрахование»



Минцова Ж.Н.


Страхователь:



Токарев П.В.

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



Страховое акционерное общество «БСК»
 СТРАХОВОЙ ПОЛИС № 1904184000319
 ИНН 7710026574, ОГРН 1027700186062

ул. Островная, 4, г. Москва, 121455 тел.: +7 (495) 727-4444, info@bck.ru			
СТРАХОВАНИЕ ОТВЕТСТВЕННОСТИ ОЦЕНЩИКА ПОСРЕДСТВОМ УЩЕБЛЕНИЯ ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ			
СТРАХОВАТЕЛЬ: И.О.И.О.О. ТОКАРЕВ НАИ.И. ВИКТОРОВИЧ Объект страхования: имущественные интересы, связанные с риском ответственности оценщика (Страхователя) по обязательствам, возникающим вследствие причинения ущерба (имущественного вреда) заказчику, заключившему договор на проведение оценки, и (или) третьим лицам в результате оценочной деятельности.			
Вид деятельности Страхователя (Застрахованная деятельность): оценочная деятельность, осуществляемая в соответствии с Федеральным законом Российской Федерации «Об оценочной деятельности в Российской Федерации».			
Страховой случай: (1) ущерб, нанесенный, непосредственно и исключенный, предусмотренный Правилами страхования, установленными страховщиком и являющийся результатом арбитражного суда или арбитражного Страхования Фирмы (арбитражного суда) (имущественного вреда) действительным (фактическим) оценщиком (Страхователем) в результате нарушения требований федеральных стандартов оценки, стандартов и правил оценочной деятельности, установленных законодательством Российской Федерации, членом которой является оценщик на момент причинения ущерба (имущественного вреда).			
Страховая сумма (лимиты и исключения)	Лимит ответственности по одному страховому случаю	Франшиза	Страховая премия
1 000 000 руб. (0 руб. - 100 млн. (Полн. исключений рублей 00 копеек)	Не установлен	Не установлен	1500 руб. (0 руб. - 100 млн. (Полн. исключений рублей 00 копеек)
СТРАХОВОЙ ТАРИФ:		0,12%	
ПОРЯДОК И СРОКИ УПЛАТЫ СТРАХОВОЙ ПРЕМИИ:		единовременный	
СРОК ДЕЙСТВИЯ ДОГОВОРА СТРАХОВАНИЯ:		с «20» февраля 2019 г. по «19» февраля 2020 г.	
Особые условия страхования: Лимит ответственности Страховщика по судебным расходам и издержкам Страхователя, иным расходам Страхователя, возникающим в п.п. 10.5.2. – 10.5.4. Правил страхования, по всем страховым случаям (общая сумма страхового возмещения по всем расходам Страхователя) устанавливается в размере 10% от страховой суммы, определенной по расчетному Страховому полису. К исключению Полноты-преимуществ возмещения по страховому, предусмотренным разделом 4 Правил страхования. Кроме того, страховым не является случай причинения вреда вследствие осуществления Страхователем деятельности по оценке имущественной стоимости движимых транспортных средств (пункт 1 статьи 12 Федерального закона «О государственном страховании транспортных средств»).			

СТРАХОВЩИК:

Страховое акционерное общество «БСК»
 Место нахождения: 121152, г. Москва, ул. Островная, д. 4.
 Агентство (куликов) филиала САО «БСК»:
 109462, г. Москва, ул. Маршала Бухарина, д. 12.
 ИНН 7710026574
 Р/сч. 40701810000000000000
 в ПАО Сбербанк, Москва
 Кор. сч. 30301810000000000000
 «ОБЩЕСТВО АКЦИОНЕРОВ» (Т/У) Банк России
 ОГРН 104575225
 К/СЧ 907050001
 ОГРН 104575225
 ОГРН 104575225
 Тел: +7 (495) 727-4444, 727-4444, 727-4444

Оценщик:

И.О.И.О.О. ТОКАРЕВ НАИ.И. ВИКТОРОВИЧ
 М.П. (подпись)
 Место работы: Страховое акционерное общество «БСК»

Дата выдачи: 20.02.2019

www.vsl.ru

Некоммерческое партнерство
«Саморегулируемая межрегиональная
ассоциация специалистов-оценщиков»
№ 0001 от «26» июня 2007 г. в едином государственном
реестре саморегулируемых организаций оценщиков

СМАОс

СВИДЕТЕЛЬСТВО

07 августа 2007 года
дата включения в реестр

586
№ в Едином реестре

Токарев Павел Викторович
Паспорт 1801 516620, Удлинский РОВД Волгоградской области 17.10.2001 г.,
код подразделения 342-041, зарегистрирован: 117342, г. Москва, ул. Профсоюзная, д. 73, кв. 37

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

Генеральный директор
НП «СМАОс»

Н.Н.Бабичева

СВИДЕТЕЛЬСТВО
о включении в реестр
членов
Некоммерческого партнерства
«Саморегулируемая межрегиональная
ассоциация специалистов-оценщиков»
№ 0001 от «26» июня 2007 г.

КВАЛИФИКАЦИОННЫЙ АТТЕСТАТ
В ОБЛАСТИ ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ

N₀ 007633-1

« 29 » марта 2018 г.

Настоящий квалификационный аттестат в области оценочной деятельности по направлению оценочной деятельности

«Оценка недвижимости»

● 2013 年度 2 月 28 日以前

Токареву Павлу Викторовичу

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

от 29 марта 2018 г. № 57

Директор

А.С. Бункин

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