

Аудит, оценка, консультации

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

ОТЧЕТ №4ДП-ЛТ/Т-12-17/О

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

Дата проведения оценки: 03 ноября 2017 г.

Дата составления отчета: 03 ноября 2017 г.

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

Оценщик: ООО Аудиторско - оценочная компания «ЛТ консалт»

Москва 2017 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 № 4 от 02 ноября 2017 г., к Договору № ЛП/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 №4ДП-ЛП/Т-12-17/О

Дата проведения оценки: 03 ноября 2017 г.

Дата составления отчета: 03 ноября 2017 г.

Оценщик - Токарев Павел Викторович, член Саморегулируемой межрегиональной ассоциации оценщиков («СМАО») – рег. № 588.

Гражданская (профессиональная) ответственность специалиста-оценщика застрахована в САО «ВСК» на сумму 5 млн. рублей. Гражданская (профессиональная) ответственность специалиста-оценщика застрахована в САО «ВСК» на сумму 5 млн. рублей. Договор страхования № 17A01B40R0201 от 16.01.2017 г. Срок страхования с 20 февраля 2017 г. – 19 февраля 2018 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	7 027 000,00

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»

«03» ноября 2017 г.



Лабзин А.Ф.

СОДЕРЖАНИЕ

1. Введение.....	4
1.1 Основные факты и выводы	4
1.1. Исходные данные.....	4
1.2 Основные ограничения и пределы применения результата оценки	6
1.3 Основные допущения, на которых основывалась оценка	7
1.2. Заявление Оценщика	8
2. ОПИСАНИЕ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ.....	8
2.1. Перечень документов, используемых Оценщиком и устанавливающих количественные и качественные характеристики объекта оценки.....	8
2.2. Количественные и качественные характеристики объекта оценки.....	8
2.3. Оцениваемые права	9
2.4. Анализ местоположения	9
2.5. Классификация объекта оценки	10
3. МЕТОДИКА ОЦЕНКИ	10
3.1. Объем и этапы исследования.....	10
3.2. Используемая терминология	11
4. АНАЛИЗ РЫНОЧНОЙ СИТУАЦИИ	13
4.1. Макроэкономические показатели экономики России.....	13
1.1. Рынок жилой недвижимости г. Москвы.....	17
4.2. Выводы по анализу рыночной ситуации	25
2. Анализ наиболее эффективного использования.....	25
4.3. Подходы к оценке объектов недвижимости	26
4.4. Выбор подходов и методов оценки объекта оценки	29
5. СРАВНИТЕЛЬНЫЙ ПОДХОД	30
5.1. Выбор единиц сравнения	30
5.2. Подбор аналогов для расчета рыночной стоимости объекта оценки	30
5.3. Расчёт рыночной стоимости объекта оценки в рамках сравнительного подхода	32
5.4. Обоснование внесённых корректировок в единицы сравнения объектов-аналогов	35
6. СОГЛАСОВАНИЕ РЕЗУЛЬТАТОВ И ОПРЕДЕЛЕНИЕ ИТОГОВОЙ ВЕЛИЧИНЫ СПРАВЕДЛИВОЙ (РЫНОЧНОЙ) СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ.....	39
3. Список использованной литературы и источников информации	40
ПРИЛОЖЕНИЕ 1.....	41
ПРИЛОЖЕНИЕ 2.....	45
ПРИЛОЖЕНИЕ 3.....	51

1. Введение

1.1 Основные факты и выводы

Оцениваемый объект	Квартира, назначение: жилое, общая площадь 38,7 кв.м., этаж 20, адрес (местонахождение) объекта: г. Москва, Самаркандский бульв. квартал 137а, корп. 1, кв.75
Вид права	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.
Кадастровая стоимость¹ По состоянию на 01.01.2016	6 029 435 62 руб.
Существующие ограничения и обременения	Доверительное управление.
Результаты последней переоценки	6 972 000,00 руб.
Результаты, полученные при применении (округлённо, руб., без НДС):	
Затратного подхода	Не применялся
Доходного подхода	Не применялся
Сравнительного подхода	7 027 000,00 руб.
Итоговая величина справедливой (рыночной) стоимости	7 027 000,00 руб.
Вид определяемой стоимости:	Справедливая (рыночная) стоимость
Назначение оценки:	Учет имущества на балансе ЗПИФ недвижимости «Тополь»
Дата проведения оценки:	03 ноября 2017 года.

1.1. Исходные данные

Основание для проведения оценки:	В соответствии с Дополнительным соглашением № 4 от 02 ноября 2017 г., к Договору № ЛТ/Т-16/О на оказание услуг по оценке от 29 декабря 2016 г.
Вид определяемой стоимости:	Справедливая (рыночная) стоимость.
Цели и задачи проведения оценки:	Определение справедливой (рыночной) стоимости.
Применяемые стандарты оценки	- Федеральный закон от 29.07.1998 № 135-ФЗ (ред. от 03.07.2016, с изм. от 05.07.2016) «Об оценочной деятельности в РФ» (с изм. и доп., вступ. в силу с 01.01.2017) - Федеральные стандарты оценки ФСО №1, №2, №3 (приказы Минэкономразвития РФ от 20.05.2015 N 297, 298 и 299)

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

	- Федеральный стандарты оценки ФСО №7 (Приказ Минэкономразвития РФ от 25.09.2014 N 611) - стандарты и правила «СМАО». - Международные стандарты оценки (МСО 2, 3.2; МР 3, 3.1.) - Международный стандарт финансовой отчетности (IFRS) 13 «Оценка справедливой стоимости»
Вид отчета	Полный письменный отчет.
Дата проведения оценки:	03 ноября 2017 года
Период проведения оценки:	02-03 ноября 2017 года
Дата составления отчета:	03 ноября 2017 года.

Табл. 1 Сведения о Заказчике

Заказчик	ООО «УК «Альва-Финанс» Д.У. ЗПИФ недвижимости «Тополь»
Место нахождения: Юридический адрес Контакты.	ОГРН 1137746502706 ИНН 7725794226 /КПП 772501001 Место нахождения: 115432, г. Москва, проезд Проектируемый 4062-й, д.6, стр. 1, помещение V, комната 24 тел. (495) 984-55-01
Реквизиты	р/с 40701 810 9 0037 8043396 в АО «ГЛОБЭКСБАНК» к/с 30101 810 0 0000 0000243 БИК 044525243

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 о 04 декабря 2009 г.
Банковские реквизиты:	р/с № 40702810438110013226 ПАО Сбербанк России, г. Москва к/с № 30101810400000000225, БИК 044525225 ИНН 7724728848 / КПП 772401001
Дополнительная гражданская ответственность юридического лица	Дополнительная гражданская ответственность юридического лица застрахована в Страховом акционерном обществе «ВСК» на сумму 5 млн. рублей. Договор страхования № 170A1B40R0204 от 16.01.2017 г. Срок страхования с 24 января 2017 г - 23 января 2018 г
Саморегулируемая организация оценщиков:	Саморегулируемая межрегиональная ассоциация оценщиков («СМАО») расположено по адресу: 123007, г. Москва, Хорошевское шоссе, д.32 А, 3-ий подъезд, 2-ой этаж.

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 оценщиков («СМАО») – рег. № 588, согласно Свидетельству № 588 от 07.08.2007 г. • Гражданская (профессиональная) ответственность специалиста-оценщика застрахована в САО «ВСК» на сумму 5 млн. рублей. Договор страхования № 17A01B40R0201 от 16.01.2017 г. Срок страхования с 20 февраля 2017 г. – 19 февраля 2018 г. • Стаж работы оценщика – с 2002 г. Трудовой договор с ООО Аудиторско – оценочная компания «ЛТ консалт».
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

1.2 Основные ограничения и пределы применения результата оценки

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

- Совершение сделки с объектом оценки не является необходимым условием для установления его стоимости.
- Мнение Оценщика относительно 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.
- Оценка рекомендованной справедливой (рыночной) стоимости объекта недвижимости произведена исходя из информации Заказчика оценки.
- Понятие «справедливой стоимости» принято в соответствии с МСО 2,3.2; МР 3,3.1. В настоящем отчете понятие «рыночная стоимость» следует понимать идентично «справедливой стоимости».
- Отчет об оценке содержит профессиональное мнение Оценщика относительно справедливой (рыночной) стоимости 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.

1.3 Основные допущения, на которых основывалась оценка

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

- В процессе проведения работ по определению стоимости объекта оценки Оценщик исходил из условия достоверности предоставленной Заказчиком информации, в разделе «Перечень использованных при проведении оценки объекта оценки документов», характеризующей количественные и качественные характеристики объекта оценки и элементов, входящих в состав объекта оценки, которые имеют специфику, влияющую на результаты оценки объекта оценки.
- При использовании Оценщиком информации, полученной из сторонних источников, Оценщик исходил из принципов достаточности и достоверности используемой информации. Тем не менее, Оценщик не может гарантировать их абсолютную точность, поэтому приводит ссылки на источники информации.
- Предполагалось, что состояние Объекта оценки на дату оценки соответствует состоянию на дату осмотра.
- При проведении оценки предполагалось отсутствие дефектов или скрытых фактов по объекту оценки, элементов, входящих в состав объекта оценки, которые имеют специфику, влияющую на результаты оценки объекта оценки, и которые Оценщик не мог знать в период проведения оценки.
- Оценщик не проводил никаких измерительных работ на местности с применением специального оборудования и инструмента и не принимает на себя ответственность за таковые.
- Первичные документы, предоставленные Заказчиком в электронном виде и на бумажном носителе и устанавливающие качественные и количественные характеристики объекта оценки, элементов, входящих в состав объекта оценки, хранятся в архиве Оценщика и могут быть предоставлены заинтересованным лицам только с разрешения Заказчика.
- Все расчеты стоимости оцениваемого Объекта произведены с использованием расчётных таблиц «Excel» с учётом значительного количества знаков после запятой. Для округления результатов была использована встроенная функция «ОКРУГЛ». При пересчете указанных в тексте Отчёта данных, результаты расчёта могут отличаться от приведённых результатов в тексте Отчёта. Точность полученного в результате вычисления результата определяется погрешностью вычислений. Данная погрешность не оказывает существенного влияния на итоговые результаты оценки.
- С учётом сложившейся ситуации на рынке и опыта Оценщика, Оценщиком максимально используется информация, приведённая в объявлениях о продаже (или аренде) объектов с учётом следующих допущений:
 - характеристики, являющиеся преимуществом/недостатком объектов, представленных на рынке, как правило, всегда приводятся в тексте объявления. Поэтому в рамках настоящего исследования считалось, что если информация не представлена в объявлении, то объект-аналог обладает типичными (стандартными) для соответствующего сегмента рынка характеристиками (если не указаны причины, почему Оценщик считает иначе).
- Кроме оговоренных выше общих допущений в тексте настоящего отчета оговорены

специальные допущения, которые использовались Оценщиком при проведении расчетов стоимости.

1.2. 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 (ООО «УК «Альва-Финанс» Д.У. ЗПИФ недвижимости «Тополь»).
- В отношении объекта оценки ни исполнитель (ООО Аудиторско – оценочная компания «ЛТ консалт»), ни оценщик (Токарев Павел Викторович), не имеют вещные или обязательственные права вне договора.
- Заказчик (ООО «УК «Альва-Финанс» Д.У. ЗПИФ недвижимости «Тополь») не является ни кредитором, ни страховщиком исполнителя (ООО Аудиторско – оценочная компания «ЛТ консалт») и оценщика (Токарева Павла Викторовича).
- Исполнитель (ООО Аудиторско – оценочная компания «ЛТ консалт») не имеет имущественный интерес в объекте оценки и не является аффилированным лицом заказчика (ООО «УК «Альва-Финанс» Д.У. ЗПИФ недвижимости «Тополь»).

2. ОПИСАНИЕ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

2.1. 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.

2.2. 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 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

2.3. Оцениваемые права

Вид права на объект оценки – общая долевая собственность, субъект (субъекты) права – ООО «УК «Альва-Финанс» Д.У, ЗПИФ недвижимости «Тополь».

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

2.4. 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

² По данным <http://pkk5.rosreestr.ru>

«Выхино».

Транспортная инфраструктура района объекта оценки развита очень хорошо.

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

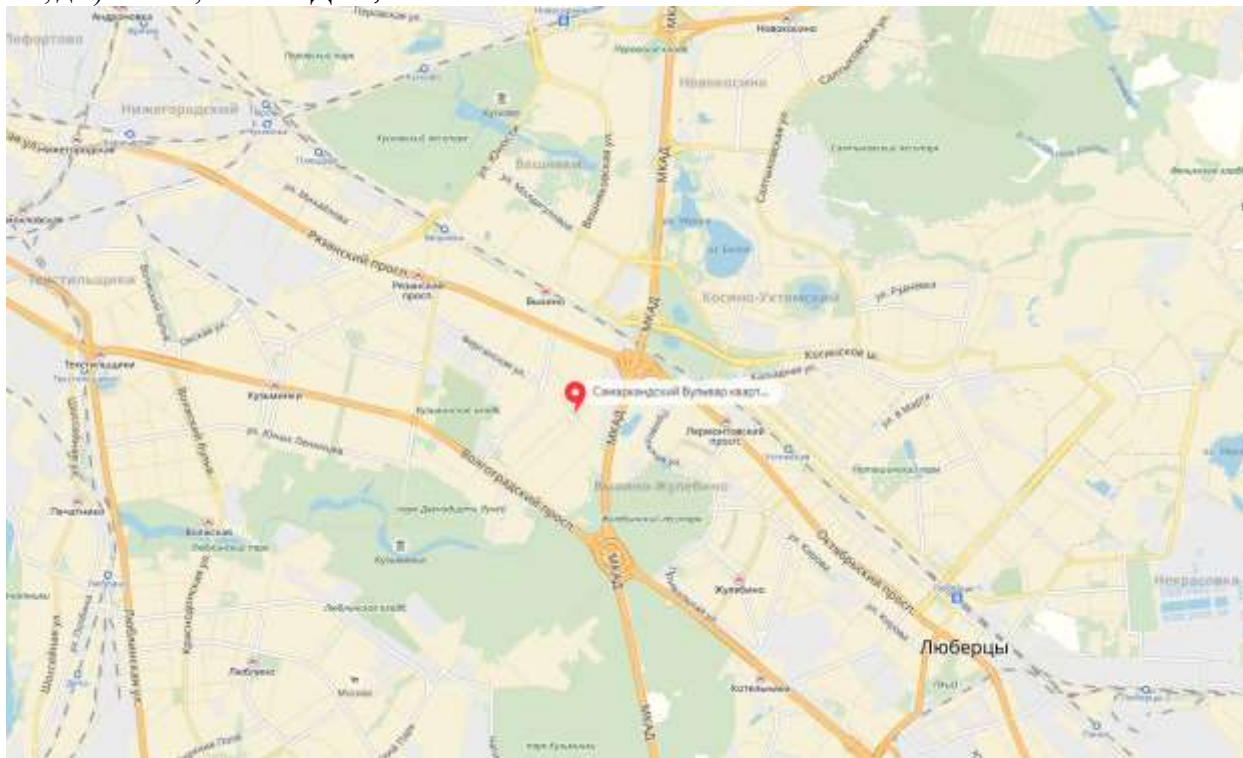


Рис.1 Расположение объекта оценки представлено на схеме в виде знака.

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

2.5. Классификация объекта оценки

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

3. МЕТОДИКА ОЦЕНКИ

3.1. Объем и этапы исследования

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

Заклучение договора на проведение оценки, включающего задание на оценку.

Сбор и анализ информации, необходимой для проведения оценки. На этом этапе были проанализированы данные, характеризующие природные, экономические, социальные и другие факторы, влияющие на стоимость объекта в масштабах района его расположения. В процессе работы над Отчетом об оценке нами были собраны необходимые данные о состоянии рынка земли, коммерческой недвижимости, закономерностях их изменения, складывающейся динамике цен на продажу и аренду помещений нежилого назначения и земельных участков, которые легли в основу полученных результатов.

Помимо этого, на данном этапе была собрана более детальная информация, относящаяся к оцениваемому объекту. Сбор данных осуществлялся путем визуального осмотра объекта Оценщиком, изучения соответствующей документации, консультаций с представителями

Заказчика, сотрудниками агентств по недвижимости. 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 собственности.

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

3.2. 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 основными средствами аналогичным (равноценным) новым объектом за вычетом суммы износа замещаемого объекта.

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

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

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

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

Стоимость объекта оценки – расчетная величина цены объекта оценки, определённая 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, объединённых общей методологией.

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

Она может рассчитываться на базе стоимости воспроизводства или стоимости замещения.

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

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

Восстановительная стоимость (ВС) – стоимость оцениваемого объекта с учетом износа в

текущих ценах и соотнесенная к дате проведения оценки.

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

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

Рыночная стоимость – наиболее вероятная цена, по которой объект оценки может быть отчужден на открытом рынке в условиях конкуренции, когда стороны сделки действуют разумно, располагая всей необходимой информацией, а на величине цены сделки не отражаются какие-либо чрезвычайные обстоятельства, то есть когда:

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

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

Справедливая стоимость - это цена, которая может быть получена при продаже актива или уплачена при передаче обязательства при проведении операции на добровольной основе на основном (или наиболее выгодном) рынке на дату оценки в текущих рыночных условиях (то есть выходная цена) независимо от того, является ли такая цена непосредственно наблюдаемой или рассчитывается с использованием другого метода оценки.³

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

4. АНАЛИЗ РЫНОЧНОЙ СИТУАЦИИ

4.1. Макроэкономические показатели экономики России

*Мировая экономика*⁴. Согласно докладу Организации экономического сотрудничества и развития «Экономические перспективы», мировая экономика набирает обороты, так как увеличение объема инвестиций, занятости и торговли способствует синхронному росту в большинстве стран.

ОЭСР прогнозирует, что мировая экономика вырастет на 3,5% в этом году и 3,7% в 2018 году, при этом промышленное производство и торговля будут расти и ускоряться с восстановлением технологических расходов. Прогнозы отражают скромные улучшения в мировой экономике после предыдущего доклада «Экономические перспективы» в июне 2017 года.

Согласно прогнозу, восстановление деловых инвестиций и торговли остается слишком низким, чтобы поддерживать здоровый рост производительности, в то время как рост заработной платы в среднем был разочаровывающим, а не равным для всех работников. Развивающиеся рынки являются ключевыми для общего глобального роста, а сильный будущий рост зависит от более

³ Международный стандарт финансовой отчетности (IFRS) 13 «Оценка справедливой стоимости».

⁴ Источник: <http://www.ereport.ru/news/1709261323.htm>

глубоких реформ.

«Краткосрочные перспективы более широкие, а подъем является многообещающим, но нет места для самоуспокоенности», - сказала главный экономист ОЭСР Кэтрин Л. Манн. «Денежно-кредитная политика должна оставаться приемлемой в некоторых странах, но с учетом финансовой стабильности, с тем чтобы оставаться в стороне от дальнейшей перестройки в сторону фискальных и структурных инициатив. Необходимо активизировать структурные усилия для поддержки зарождающегося восстановления инвестиций, для решения проблемы медленного роста производительности и обеспечения того, чтобы восстановление давало выгоды для всех». «Поскольку фискальная политика ослабевает во многих странах, крайне важно, чтобы бюджетные средства использовались на стимулирующие рост и справедливые финансовые меры».

Рост среди основных стран с развитой экономикой остается на прежнем уровне. В Соединенном Королевстве ранее отмеченное замедление темпов роста, как ожидается, будет продолжаться до 2018 года, в то время как неопределенность по-прежнему зависит от результатов переговоров по решению о выходе из Европейского союза. Уровень безработицы упал ниже 4,5%, но слабая производительность и низкий реальный рост заработной платы сохраняются. Ослабление фунта стерлингов скромно улучшило экспортные перспективы, но также подтолкнуло инфляцию. В этой среде, согласно прогнозам, Великобритания вырастет на 1,6% в 2017 году и 1,0% в 2018 году.

Ожидается, что Еврозона будет расти со скоростью 2,1% в 2017 году и темпами в 1,9% в 2018 году - пересмотр предыдущих прогнозов обусловлен более сильным ростом в ключевых европейских странах.

Между тем, рост в Японии увеличился в первой половине года, чему способствовало увеличение государственных инвестиций и более сильный рост на азиатских рынках, и прогнозируется на уровне 1,6% в 2017 году, что немного превышает июньский прогноз по экономике в 2017 году. Рост прибыли корпораций должен способствовать укреплению инвестиций в бизнес до 2018 года, но низкий рост заработной платы и фискальная консолидация, вероятно, будут влиять на активность в 2018 году, когда ожидается рост на 1,2%.

В США рост в 2017 году составит 2,1%, а в 2018 году - 2,4%, чему способствуют более высокие потребительские расходы и инвестиции в бизнес. Создание рабочих мест остается сильным, но степень, в которой фискальное смягчение и реформа регулирования может обеспечить дополнительный импульс в 2018 году, остается неопределенной. Канадский рост прогнозируется на уровне 3,2% в этом году и 2,3% в 2018 году.

Рост в Китае пересмотрен в сторону увеличения до 6,8% в 2017 году и 6,6% в 2018 году, поскольку меры стимулирования облегчают и усиливают меры по стабилизации корпоративного долга и перестройке экономики.

В Индии, как заявляет ОЭСР, переходные последствия от демонетизации и налога на товары и услуги (GST) привели к пересмотру прогнозов роста в сторону понижения до 6,7% в 2017 году и 7,2% в 2018 году. В долгосрочной перспективе, ожидается, что GST увеличит инвестиции, производительность и рост.

*Текущая ситуация в экономике России.*⁵

Рост ВВП РФ за январь-сентябрь этого года составил 1,8%, заявил президент России Владимир Путин на пленарной сессии форума ВТБ Капитал "Россия зовет".

Он также сообщил, что нефтегазовые доходы РФ в ближайшие три года составят лишь треть от всех поступлений в бюджет.

"Уверенно снижается зависимость федерального бюджета от нефтяной конъюнктуры. Если в 2014 году нефтегазовые доходы составляли больше половины дохода бюджета, 51,3%, то уже в

⁵ Источник: https://1prime.ru/state_regulation/20171024/828053110.html

текущем году около 39%", - сказал Путин.

По его словам, снижение нефтяных доходов продолжится. "А в ближайшую трехлетку за счет нефтегазовых поступлений будет формироваться только треть доходов федерального бюджета, федеральной казны", - добавил он.

По словам президента, инфляция в России замедлилась до 2,7% в годовом выражении.

"Мы вышли на рекордно низкое значение инфляции, на рекордно низкое за всю историю России. По состоянию на 16 октября, в годовом выражении она составила 2,7%. Это позволяет рассчитывать, что по итогам года инфляция будет ниже целевого ориентира в 4%", — сказал Путин.

Президент также заявил, что золотовалютные резервы РФ растут, платежный баланс укрепляется, обменный курс рубля стабилизировался.

По его словам, приток прямых иностранных инвестиций в нефинансовый сектор РФ за три квартала составил 23 миллиарда долларов, что в 2 с лишним раза больше, чем за аналогичный период прошлого года и абсолютный максимум за последние четыре года.

"Приток капиталов и восстановление объемов внешней торговли укрепляют платежный баланс страны, растут золотовалютные резервы России - на 13% с начала года, стабилизировался обменный курс рубля", - сказал Путин, выступая на инвестиционном форуме "Россия зовет".

"Для справки скажу, что если международные ЦБ на начало года были 377 миллиарда долларов, то на 13 октября - 427 миллиардов долларов", - указал глава государства.

В целом, Путин считает недостаточным нынешний темп роста экономики страны, что он должен быть выше среднемирового значения.

"Перед нами сейчас стоит целый ряд стратегических задач. Нужно не просто закрепить позитивные тенденции, а придать российской экономике дополнительную динамику, существенно повысить ее эффективность. Вновь подчеркну, нас не могут устраивать нынешние темпы роста. Необходимо вывести их на уровень выше среднемировых", - сказал Путин в ходе своего выступления на форуме "Россия зовет".

Министр экономического развития РФ Максим Орешкин сообщил, что рост экономики страны по итогам 2017 года может превысить 2%.

Прогноз⁶. По данным Минэкономразвития, прогноз сценарных условий и основных макроэкономических параметров социально-экономического развития Российской Федерации на 2018 - 2020 гг. разработан в составе трех основных вариантов - базового, консервативного и целевого.

Все три варианта прогноза предусматривают:

- сохранение уровня инфляции на уровне 4 % на протяжении всего прогнозного периода;

- фиксацию базовой цены на нефть марки «Юралс» на уровне 40 долларов за баррель в реальном выражении (в ценах 2017 года);

- снижение зависимости динамики курса рубля от колебаний цен на нефть.

За основу взят базовый вариант прогноза, в который заложены следующие параметры:

1. Замедление мирового экономического роста до 2,8 % к 2020 году, в том числе за счет замедления темпов роста в Китае и в других развивающихся экономиках.

2. Неблагоприятная демографическая ситуация в России.

3. Сохранение цен на нефть марки «Юралс» на текущем уровне до окончания действия соглашения об ограничении добычи нефти (до марта 2018 года).

4. Сохранение финансовых и экономических санкций.

5. Ослабление рубля (курс рубля составит 64,7 – 68,0 рублей в среднем в 2018- 2020 годах).

⁶ По данным <http://rogwu.ru/events/8664>

Табл. 4 Основные показатели прогноза социально-экономического развития Российской Федерации на 2018 год и на плановый период 2019 и 2020 годов

	2016 г. отчет	2017 г. оценка	2018 г.	2019 г.	2020 г.
			прогноз		
Валовый внутренний продукт, темп роста %					
базовый	-0,2	2,1	2,1	2,2	2,3
целевой			2,2	2,6	3,1
консервативный			0,8	0,9	1,5
Цена на нефть «Юралс», долл./барр.					
базовый	41,7	49,0	43,8	41,6	42,4
целевой			43,8	41,6	42,4
консервативный			36,8	35,0	35,0
Курс доллара, в среднем за год, рублей					
базовый	66,9	59,7	64,7	66,9	68,0
целевой			64,2	66,0	67,4
консервативный			70,3	70,8	73,2
Индекс потребительских цен на конец года, в % к декабрю					
базовый	5,4	3,7	4,0	4,0	4,0
целевой			4,0	4,0	4,0
консервативный			4,3	4,0	4,0
Реальная заработная плата, %					
базовый	0,8	3,1	3,9	1,3	1,5
целевой			3,9	1,5	2,0
консервативный			2,9	0,2	0,8
Реальные располагаемые доходы населения, %					
базовый	-5,1	1,2	2,1	1,1	1,2
целевой			2,3	1,4	1,7
консервативный			1,2	0,2	0,6

Источник: Минэкономразвития России

При всех, казалось бы, негативных параметрах в рамках базового сценария прогноза Министерство экономического развития Российской Федерации все же планирует увеличить темпы роста российской экономики с 2,1% в 2017 году до 2,3 % к 2020 году. Это будет возможно, по мнению Министерства, за счет увеличения инвестиций в основной капитал (рост инвестиций ожидается на уровне 5,3% в прогнозном периоде за счет программы льготного кредитования малого и среднего бизнеса, создания эффективного механизма государственно- частного партнерства) и реализации Правительством Российской Федерации ряда приоритетных проектов (программы по повышению производительности труда и программы «Цифровая экономика»).

Кроме того, Министр экономического развития Российской Федерации официально заявляет и о росте реальных заработных плат работников. В 2017 году рост составит более 3 %, в 2018 году – почти 4 % и в 2019 году – 1,3%. Прогнозируется и рост реально располагаемых доходов населения.

Рост реальной заработной платы работников организаций в I полугодии 2017 года составил 2,7 %, а реальные денежные доходы населения снизились в I полугодии 2017 года на 1,4%.

Кроме того, российская экономика испытывает очень серьезные демографические ограничения. Минимум рождаемости был зафиксирован в 1999 году, это то поколение, которое сейчас выходит на рынок труда (18 лет), соответственно экономика будет испытывать дефицит в кадрах. Следовательно, экономический рост будет осуществляться за счет роста производительности труда, интенсификации производства.

Не все однозначно и с прогнозируемым уровнем инфляции в 4 % на ближайшие три года. В 2017 году инфляция в России составит, согласно прогнозу, 3,7%. Однако, если посмотреть на реальный рост цен на продукты питания, на лекарства, на услуги ЖКХ – то уровень инфляции будет значительно выше 3,7%. Цены на лекарства (не включенные в перечень жизненно необходимых и важнейших лекарственных препаратов) только за январь-июнь 2017 года выросли на 7,6%. Удорожание лекарств уже превысило инфляцию более чем в три раза.

Даже с учетом инфляции в 4 % фактически произойдет сокращение расходов на социальную сферу: на здравоохранение и образование. Согласно проекту федерального бюджета, запланирован рост расходов по статье здравоохранение с 452,5 млрд рублей в 2017 году до 453,7 млрд рублей в 2018 году, на образование планируется рост с 630 млрд рублей до 648 млрд рублей. С учетом инфляции расходы на здравоохранение сократятся на 4%, на образование чуть больше чем на 1%. Данные расходы напрямую связаны с развитием человеческого капитала, а, следовательно, косвенно влияют и на экономический рост.

Россия в 2018 год войдет с неблагоприятной ценовой конъюнктурой на внешних рынках, со слабым внешним спросом, с политическими рисками, с сохранением санкционного режима. А также со сложной демографической ситуацией, со снижением уровня реальных доходов граждан, с незначительным ростом реальных заработных плат населения, с недооцененной инфляцией, со снижением реального содержания пенсий.

1.1. Рынок жилой недвижимости г. Москвы

Классификация объектов жилой недвижимости⁷.

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

⁷ 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).

квартир с целью формирования равноценного социального окружения, а в некоторых домах – избранности живущих;

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

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

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

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

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

- расположение в отдалённых спальных районах города или в ближайших пригородах, но с хорошей транспортной доступностью;
- отсутствие отбора социального окружения;
- стандартный архитектурный проект массовой застройки;

- недавний год постройки или знаковые здания советского времени;
- основной материал, используемый при строительстве, - панель, кирпич улучшенного качества;
- общие площади квартир не превышают 160 кв.м.

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

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

Текущая ситуация на рынке жилой недвижимости⁸

Надежды продавцов на активизацию вторичного рынка с началом осени не оправдались - число сделок с квартирами, по данным Росреестра, просело более чем на 10% и в Москве, и в Подмосковье, цены также продолжили ползти вниз. С уходом инвесторов сезонность на рынке почти исчезла - обычные покупатели выходят на сделки, ориентируясь не на даты в календаре, а на необходимость решения назревших жилищных проблем.

Предложение. Объем предложения «вторички» в сентябре практически не изменился по сравнению с августом. Согласно статистике риелторских агентств, динамика не превышала нескольких процентов.

По данным «Азбуки Жилья», на территории «старой» Москвы количество выставленных на продажу квартир сократилось на 0,4% по сравнению с сентябрем, а их суммарная площадь — увеличилась на те же 0,4%. По информации «ИНКОМ-Недвижимости», число квартир в экспозиции выросло на 2,5%. «МИЭЛЬ-Сеть офисов недвижимости» сообщает об увеличении предложения на 4% относительно августа. Однако доля нового предложения (впервые выставленного на продажу в отчетном месяце) сохранилась на уровне летних месяцев, подсчитали в компании.

Аналогично и в Подмосковье: с началом осени количество новых объектов на областном рынке увеличилось всего на 3,3% к августу, сообщает Корпорация риелторов «Мегаполис-Сервис». Общий объем предложения, наоборот, снизился на 1,1%.

Столь маловыразительная динамика объема предложения свидетельствует о том, что «высокий» сезон на вторичном рынке пока не начался, считает генеральный директор компании «Азбука Жилья» Владимир Каширцев. Для сравнения: в сентябре 2016 г. объем предложения, по данным «Азбуки Жилья», вырос на 9% к предыдущему месяцу.

«Собственники вторичного жилья, по сути, просто проигнорировали начало осени: продают недвижимость те, кому это действительно необходимо, - согласен с коллегой Александр Цельковский, вице-президент ГРМО и КР «Мегаполис-Сервис», руководитель сети офисов АН «Мегаполис-Сервис» г. Электросталь. - Остальные же потенциальные продавцы либо выжидают в надежде, что спрос хоть ненадолго, но все-таки пойдет вверх с кратковременным и небольшим ростом цен, либо отложили решение жилищного вопроса до лучших времен, полагая, что их недвижимость уже и так достаточно серьезно обесценилась».

Из-за большого количества таких «разочарованных продавцов», снявших квартиры с продажи, предложение продолжает сокращаться в годовом выражении. По данным «Азбуки

⁸ Источник: <http://www.irm.ru/articles/39974.html>

Жилья», количество квартир на рынке Москвы по сравнению с сентябрем 2016 г. уменьшилось на 15%, их общая площадь - на 12%. По информации «Инкома», число квартир снизилось на 17,3%. В Подмоскovie, по данным «Мегаполис-Сервиса», общее число лотов просело на 5,8%.

Спрос. В сентябре Росреестр зарегистрировал в Москве 9 071 переход прав на недвижимость на основе договоров купли-продажи – на 13,8% меньше, чем в августе. В Подмоскovie аналогичный показатель снизился на 10,2%, до 44 901 перехода прав. Годовая динамика в обоих регионах была положительной: +3,6% в столице и +0,4% в области – благодаря снижению цен и удешевлению ипотеки.

В последние два года сезонность на вторичном рынке становится все менее выраженной: с одной стороны, летом спрос не впадает в спячку, с другой – отсутствует всплеск потребительской активности в начале осени. Напомним, в сентябре 2016 г. количество переходов прав сократилось в Москве на 11,9% к августу, в Подмоскovie - на 12,9%.

Такие изменения вполне логичны: до кризиса сезонные перепады спроса во многом объяснялись присутствием на рынке значительного количества инвесторов – лето эти состоятельные граждане проводили далеко от Москвы, а ближе к осени возвращались в город и приступали к делам. Теперь инвесторы ушли.

А обычные покупатели, платежеспособность которых остаётся довольно низкой, выходят на сделки, ориентируясь не на даты в календаре, а на необходимость решения назревших жилищных проблем, отмечает директор департамента вторичного рынка компании «ИНКОМ-Недвижимость» Сергей Шлома. И сентябрь для таких людей далеко не самое удобное время для решения квартирного вопроса – хлопоты, связанные с началом обучения детей в школе, отнимают много времени.

«В итоге по количеству внесенных авансов октябрь в последние два года оказывается лучше сентября (сентябрь 2017 г. в «Инкоме» в плане авансов был равен августу, как и в прошлом году – прим. ред.), а ноябрь – вообще наиболее прибыльным осенним месяцем. Видимо, такую же картину мы будем наблюдать и в этом году», - полагает Шлома.

Несмотря на более высокую активность покупателей в октябре, предпосылок для изменения сложившейся рыночной конъюнктуры эксперт не видит. На вторичном рынке жилья столицы будет продолжаться постепенное сползание цены, в том числе и из-за жесткой конкуренции между «вторичкой» и сегментом новостроек, уверен Сергей Шлома.

В Подмоскovie, по данным Корпорации риелторов «Мегаполис-Сервис», число авансов, внесенных покупателями, увеличилось в сентябре на 12,1% по сравнению с августом. «Однако говорить о том, что объем спроса наконец-то резко пошел вверх, не приходится, так как ситуация с авансами всего лишь вернулась на уровень июня и июля нынешнего года», - подчеркивает Александр Цельковский.

Это подтверждается и количеством заключенных на рынке «вторички» сделок, продолжает эксперт: в сентябре их было лишь на 3,1% больше, чем в августе. Правда, в годовом выражении рост количества сделок оказался весьма серьезным: +22,9%. Однако, по мнению Александра Цельковского, это скорее говорит о том, что прошлогодний сентябрь был очень плохим для рынка вторичного жилья.

«В целом же можно отметить, что число сентябрьских сделок примерно соответствует усредненным показателям мая-августа 2017 года. Поэтому если и можно говорить об активизации спроса со стороны покупателей, то скорее в разрезе сравнения с минувшим годом. Пока же можно прогнозировать, что сентябрьский рост количества авансов поддержит на должном уровне спрос на «вторичке» в октябре. При этом взрывной активности в нынешних условиях от покупателей ожидать не приходится. Остается лишь радоваться тому, что сейчас ситуация с объемом спроса заметно лучше прошлогодней», - отмечает Цельковский.

По его словам, первая декада октября по динамике спроса на подмосковном рынке вторичного жилья в целом была очень схожа с этим же периодом сентября. Как и месяцем ранее, в

агентства в основном обращались клиенты для проведения альтернативных сделок. Покупателей с наличными деньгами мало, чаще приходят ипотечники и обладатели маткапитала. В целом же месяц по количеству сделок обещает быть похожим скорее на август, говорит Целыковский, не исключая при этом повторения сентябрьского сценария.

Цены. По данным аналитического центра www.im.ru, рублевые цены на квартиры в Москве снизились в сентябре на 0,9%. По итогам месяца квадратный метр на вторичном рынке жилья Москвы стоил около 166 160 руб.

Снижение средней цены метра произошло в основном за счет крайних сегментов, которые весной и в начале лета, наоборот, не давали рынку сползти вниз, – панельных пятиэтажек и других типовых панельных домов советской постройки, а также современного монолит-кирпича. То есть с приходом осени упали цены на дешевое и низкосортное жилье и на хорошее, но очень дорогое.

Снижаются и цены реальных сделок. Средняя цена продажи квартир на вторичном рынке «старой» Москвы, по данным операций сети офисов «Миэль», в сентябре уменьшилась до рекордных 8,2 млн рублей. «Это произошло по двум причинам – увеличение в структуре продаж однокомнатных квартир (до 36%) и уменьшение средней цены продажи двухкомнатных квартир. Даже в категории двухкомнатных квартир в старых границах Москвы 20% продаж пришлось на бюджет до 6 млн рублей (квартиры в панельных и блочных девятиэтажках общей площадью до 48 кв. м)», – объясняет Татьяна Саксонцева, управляющий партнер «МИЭЛЬ-Сеть офисов недвижимости».

Скидки. Средний размер дисконта увеличился с 8,4% в августе до 8,6% в сентябре, по информации «Инкома». Годом ранее этот показатель составлял 8,1%. По оценке «Миэль», средний уровень дисконта вырос с начала года примерно на два процентных пункта и сейчас достигает 9% от цены предложения. А максимальный – 25%.

Доля сделок с дисконтом на вторичном рынке жилья по сравнению с августом не изменилась – она все так же равняется 87%, подсчитали в «Инкоме». В сентябре 2016 г. со скидкой продавалось 82% квартир.

Сроки экспозиции. Средний срок экспозиции московских вторичных квартир в сентябре вырос на 13,3% относительно августа: на продажу ликвидного жилья требовалось в среднем 85 дней. По сравнению с сентябрем 2016 г. – 83 дня – данный показатель практически не изменился.

Ипотека. В отличие от московского вторичного рынка, где риелторы фиксируют значительный рост доли ипотеки на фоне снижения ставок, в Подмоскovie ничего подобного не происходит. По данным «Мегаполис-Сервиса», в сентябре доля ипотечников сократилась на 2,4% относительно августа, до 39,6%. В сентябре 2016 г. сделок с привлечением заемных средств было на 0,9% больше.

Отсутствие ажиотажа вокруг ипотеки при максимально низких за последние годы ставках Александр Целыковский объясняет неуверенностью клиентов в своих финансовых возможностях в ближайшие годы. Кроме того, небольшая часть потенциальных покупателей, по его словам, решила выбрать выжидательную тактику: подождать еще большего уменьшения ставок и пусть и небольшого, но все же снижения цен на «вторичку».

Прогноз⁹. Рынок недвижимости московского региона не скоро выйдет из кризиса, но для новостроек худшее уже позади. А вот «вторичке» еще придется подешеветь достаточно существенно, считают специалисты аналитического центра «Индикаторы рынка недвижимости IRN.RU».

В последние пару лет макроэкономика и геополитика, ранее определявшие ситуацию на рынке недвижимости, достигли точки квазистабильности. Весь негатив уже случился: санкции

⁹ Источник: <https://www.im.ru/articles/39957.html>

ввели, нефть упала, рубль девальвировался. Российская экономика ко всему этому успела с тем или иным успехом приспособиться, но значительных перемен к лучшему в ближайшие годы не ждут даже правительственные аналитики. Напомним, согласно базовому прогнозу Минэкономразвития РФ, до 2020 г. ежегодный прирост ВВП не превысит 2,3%, а реальных доходов населения – 2,1%. Причем на темпы роста доходов в 2,1% МЭР надеется только на пике, в 2018 г., а в остальные годы этот показатель, по расчетам чиновников, будет ближе к 1%.

На этом фоне ситуация на рынке недвижимости практически перестала зависеть от внешней конъюнктуры. Главным фактором, определяющим направление движения цен на жилье, стали объемы предложения на первичном рынке, которые за последние три года, по данным «ИРН-Консалтинг», увеличились примерно в полтора раза:

- 2011-2013 гг.: 4 – 5 млн кв. м;
- 2015 г.: 5,9 млн кв. м;
- 2016 г.: 7,1 млн кв. м;
- 2017 г.: 7,5 млн кв. м.

Предпосылок для снижения объемов предложения пока не наблюдается. В конце прошлого года компания «ИРН-Консалтинг» собрала информацию по всем объектам, которые должны выйти на рынок до 2020 г. включительно. Если все анонсированное появится в продаже в запланированные сроки, то предложение нового жилья в московском регионе вырастет, даже несмотря на сокращение объемов строительства в Подмоскowie.

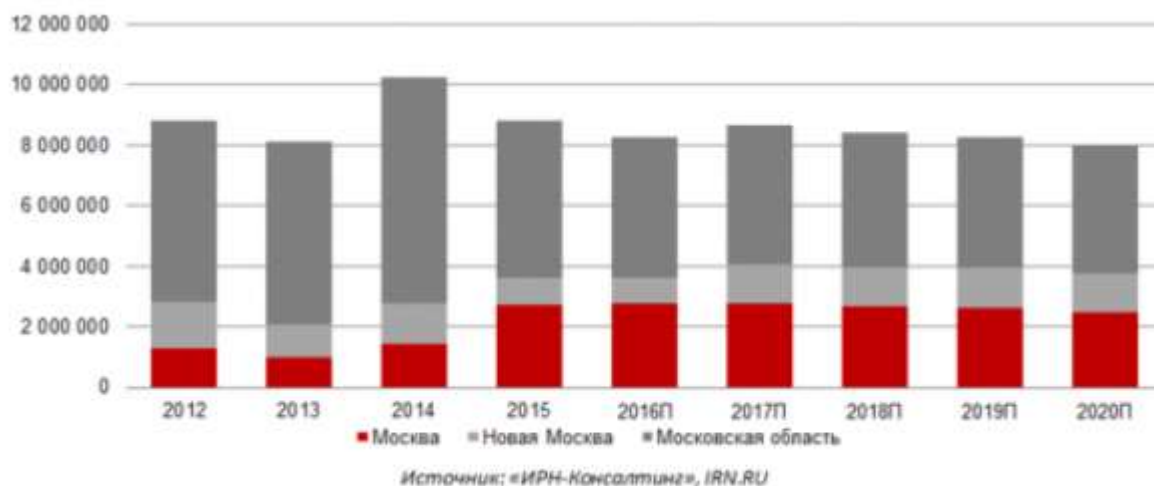


Рис. Динамика объемов новых проектов в Москве и Подмоскowie

Прогнозы относительно роста нового строительства в Москве полностью оправдываются. По данным «ИРН-Консалтинг», за три квартала 2017 г. в Москве между Третьим транспортным кольцом (ТТК) и МКАД стартовали продажи 97 новостроек с общей площадью квартир 1,681 млн кв. м. Это на 29% больше, чем за аналогичный период 2016 г. и на 36% – чем за первые три квартала 2015 г. Результат января-сентября 2017 г. оказался сопоставим с показателем за весь 2016 г., когда на рынок вышло 102 дома площадью 1,706 млн кв. м (см. «Новостройки Москвы в III квартале 2017 года: объем предложения бьет все рекорды»).

В общем, рынок жилья все больше напоминает рынок нефти: вместо того чтобы сокращать новое строительство в период снижения цен, девелоперы выводят все новые и новые проекты.

Причины такого странного, на первый взгляд, поведения девелоперов – в специфике правил игры на столичном рынке. До 20-30% от себестоимости проекта московские застройщики инвестируют на начальных этапах, до получения разрешения на строительство. Поэтому даже «бумажные» проекты невыгодно класть под сукно – целесообразнее все же выйти на площадку и открыть продажи, чтобы попытаться хотя бы отбить затраты. А остановить стройку после

появления дольщиков вообще практически невозможно.

Дополнительным стимулом для активизации застройщиков в не самый удачный для отрасли период стали корректировки законодательства. В конце 2016 г. девелоперы спешили с выводом новых проектов из-за вступления в силу в 2017 г. целого ряда серьезных поправок к 214-ФЗ - см. «Реформа 214-ФЗ: строить жилье станет дороже». В этом году ситуация повторяется – в 2018 г. начнет действовать 218-ФЗ, который еще более осложнит жизнь строительным компаниям (см. «Новый закон № 218-ФЗ глобально изменит рынок долевого строительства»).

В перспективе реформа законодательства, регулирующего долевое строительство, может привести к сокращению объемов предложения. Однако, по-видимому, произойдет это не ранее, чем через два-три года (срок реализации проектов) после вступления в силу всех изменений. То есть ориентировочно в конце 2020 – 2021 гг. Примерно к этому времени должен рассосаться и имеющийся в настоящее время навес предложения над спросом – конечно, при условии дальнейшего снижения стоимости жилья. Впрочем, не исключено, что запуск программы реновации может замедлить этот процесс.

Спрос на жилье в Москве увеличивается – в основном благодаря снижению цен, которые с конца 2014 г. просели уже на 30-40% (с учетом скидок и торга), и удешевлению ипотеки. Напомним, по данным АИЖК, в августе 2017 г. ставки выдачи ипотечных кредитов составили 10,34% на первичном рынке жилья и 10,7% - на вторичном, а в 2016 г., в период действия госпрограммы «льготной ипотеки», - 11,71% и 13,25% соответственно.



Источник: АИЖК

Рис. Объёмы выдачи и средние ставки по ипотечным кредитам в августе 2012-2017 гг.

Однако темпы роста спроса на столичную недвижимость сокращаются. Если в марте и апреле число договоров долевого участия в строительстве жилья (ДДУ) ежемесячно прибавляло более 100% в годовом выражении, то в июле-августе – уже только 30-40%. В Подмоскowie спрос и вовсе падает – покупатели уходят в Москву. По данным Росреестра, отставание от прошлого года по числу зарегистрированных ДДУ к сентябрю составило 1,8%.

Но главное - спроса не хватает для поглощения резко возросшего объема предложения. По данным «ИРН-Консалтинг», в 2015-2016 гг. на рынок между Третьим транспортным кольцом и МКАД вышли новые проекты с общей площадью квартир 3,7 млн кв. м, а куплено за эти два года было только 1,5 -1,6 млн кв. м – см. «За год в Москве купили почти 1 млн кв. м новостроек». И это в

локации, где уровень спроса наиболее высок.

О дефиците спроса свидетельствует и рост числа готовых новостроек с нераспроданными квартирами. По данным «ИРН-Консалтинг», в августе 2017 г. на рынке «старой» Москвы без учета элитного ЦАО продавалось более 5 100 квартир общей площадью 395 000 кв. м в 136 готовых корпусах. С конца 2014 г. количество готовых новостроек на рынке увеличилось на 160%. То есть, хотя в целом по рынку Москвы спрос растет, в пересчете на каждый проект этот показатель падает.

Так как спрос на жилье, совершенно очевидно, не поспевает за предложением, цены на недвижимость в московском регионе уже третий год подряд ползут вниз - темпами примерно 10% в год. И так будет продолжаться, пока либо спрос существенно не вырастет, либо предложение не сократится.

Предпосылок для значительного роста платежеспособности населения в обозримом будущем не просматривается, покупатели продолжают ждать падения стоимости жилья. А вот снижение объема предложения, как уже было сказано выше, рынок, по всей видимости, почувствует примерно через два-три года, то есть в 2020 – 2021 г.

Согласно теории циклов, базирующейся на принципе подобия – ключевом для теханализа финансовых рынков, в декабре 2014 г. столичный рынок недвижимости вступил в фазу кризиса в суперцикле. Продолжительность «суперкризиса» - 10 лет, поэтому в данном случае правильнее говорить уже не о кризисе, а о новой реальности.



Однако это не значит, что цены будут падать все 10 лет. На примере обычных циклов видно, что с наступлением кризиса основное падение цен происходило примерно за половину последующего периода падения-стагнации. Таким образом, ценовой пузырь, надувавшийся на московском рынке недвижимости в течение предыдущих 23 лет - с 1991 по 2014 гг., - скорее всего, будет сдуваться примерно пять лет, с конца 2014 до 2020 г. (плюс-минус год).

К этому времени цены успеют потерять еще около 20-30%. От нынешнего значения по индексу IRN.RU (около 170 000 руб. за метр на вторичном рынке «старой» Москвы) это приводит к уровню около 120 000 руб. за метр, или \$2 000 при курсе плюс-минус 60 руб. за доллар (см. «При нефти по \$50 за баррель жилье в Москве – по \$2 000 за метр»).

Распределение цен по классам жилья при средней в 120 000 за метр (внутри МКАД), скорее всего, будет следующим:

- экономкласс: порядка 100 000 руб. за метр, отдельные проекты даже ниже (\$1 500 – 2 000);
- комфорткласс: 120 000 – 150 000 руб. (\$2 000 – 2 500);

- бизнес: 150 000 – 250 000 руб. (\$2 500 – 4 000);
- элита (не отдельные уникальные объекты, которые могут стоить любых денег, а «элита» в широком смысле): 300 000 – 600 000 руб. (\$5 000 – 10 000).

А на вторичном рынке ситуация иная: частники считают свои квартиры единственными и неповторимыми и предпочитают снимать их с продажи, но не снижать цены. (См. «Квартиры в Москве и Подмосковье в июле-августе 2017 года: продавцы снимают жилье с продажи».) Так что в последующие годы в основном будет дешеветь именно «вторичка».

Что касается нового этапа роста цен, то он должен начаться ближе к 2024 г. Или, может быть, несколько раньше, если конъюнктура поспособствует. Но и тогда взрывного роста стоимости жилья, скорее всего, не будет. Скорее можно ожидать медленного повышения цен темпами инфляции.

4.2. Выводы по анализу рыночной ситуации

- Прогнозируется рост мировой экономики на 3,5% в 2017 году и 3,7% в 2018 году
- Рост экономики России по итогам 2017 года может превысить 2%
- На вторичном рынке московского жилья идёт тренд на уменьшение объёма предложения.
- Темпы роста спроса на столичную недвижимость сокращаются. Текущий спрос не покрывает объёмы предложения на рынке первичного жилья.
- Цены продажи, как и цены реальных сделок, продолжают снижаться.
- Скидки дисконта увеличиваются, как и сроки экспозиции.
- Рынок московского жилья находится в фазе стагнации.
- Объект оценки – квартира в жилом доме комфорт-класса, находится между Третьим Транспортным Кольцом и МКАДом, и будет пользоваться спросом.

Источники информации: «Строительная газета» — главное отраслевое издание России в сфере строительства и ЖКХ (<https://www.stroygaz.ru/>), интернет-портал «Индикаторы Рынка Недвижимости» (<https://www.im.ru/>), агентство экономической информации «ПРАЙМ» (<https://1prime.ru/>), Министерство экономического развития РФ, интернет-портал <http://www.ereport.ru/> и т.д.

2. 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.

4.3. Подходы к оценке объектов недвижимости

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

Затратный подход – совокупность методов оценки стоимости объекта оценки, основанных на определении затрат, необходимых для приобретения, воспроизводства либо замещения объекта оценка с учетом износа и устареваний. Основной принцип, на котором основывается затратный подход к оценке, это принцип замещения. Он гласит о том, что осведомленный покупатель никогда не заплатит за какой-либо объект недвижимости больше, чем сумма денег, которую нужно будет потратить на приобретение земельного участка и строительства на нем здания, аналогичного по своим потребительским характеристикам оцениваемым объектам.

Доходный подход основывается на принципе ожидания. Данный принцип утверждает, что типичный инвестор или покупатель, приобретает недвижимость в ожидании получения будущих доходов или выгод. Иными словами, стоимость объекта может быть определена, как его способность приносить доход в будущем.

Расчет текущей стоимости объекта может быть осуществлен двумя методами:

- методом прямой капитализации (для постоянных денежных потоков);
- методом дисконтирования денежных потоков (для переменных поступлений денежных средств).

С помощью доходного подхода возможна и целесообразна оценка инвестиционного имущества, которое используется или может использоваться в интересах извлечения доходов. К этому имуществу относят офисную, торговую, складскую и другую недвижимость в различных её вариациях – от встроенных помещений до крупных комплексов, состоящих из большого количества зданий различного назначения. Основным критерий отнесения недвижимости к доходной недвижимости – способность генерировать доход.

Сравнительный подход - совокупность методов оценки, основанных на получении стоимости объекта оценки путем сравнения оцениваемого объекта с объектами-аналогами. Оценка рыночной стоимости объекта оценки может быть выполнена в рамках сравнительного подхода путем анализа информации по продажам объектов, сравнимых с оцениваемым объектом. Преимущество данного подхода состоит в его способности учитывать реакцию продавцов и покупателей на сложившуюся конъюнктуру рынка.

Табл. 5 Краткое описание методов оценки в рамках всех имеющихся подходов¹⁰

¹⁰ 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
Затратный подход		
Метод количественного обследования	При использовании данного метода используются данные инвентаризации всех видов работ необходимых для строительства отдельных конструктивных элементов и объектов в целом	Очень трудоемкий и дорогой метод. Требуется высокой квалификации специалистов, проводящих сметный расчет
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 объектов оценки (1 кв.м, 1 куб.м, 1 машино-место и т.п.). Общая стоимость определяется произведением стоимости нормативной единицы на число таких единиц в оцениваемом объекте	В настоящее время наиболее распространенный метод. Применяется практически для всех объектов, по данному методу существует обширная статистическая база. (УПВС – укрупненные показатели восстановительной стоимости; УПСС Ко-инвест). применять для оценки недвижимости, если она соответствует наиболее эффективному использованию земельного участка как незастроенного и есть возможность корректной оценки физического износа, а также функционального и внешнего (экономического) устареваний объектов капитального строительства
Метод объектов-аналогов	Модификация метода сравнительной единицы, стоимость оцениваемого объектов определяется непосредственно по стоимости объектов-аналогов, а корректировки при необходимости выполняются по совокупности их конструктивных различий.	Сложно получить информацию о сметной стоимости объектов-аналогов.
Метод индексации затрат	При использовании данного метода осуществляется применение базовой стоимости к современному уровню цен	Ограничений нет
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	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
Метод экспертных оценок		

Метод	Краткое описание	Условия применения/ограничения по использованию
	метода	для всех объектов недвижимости, включая оцениваемый, ценообразование по каждому из указанных факторов должно быть единообразным
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 объектов 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 объектов по этим факторам и цена объекта-аналога или ее удельный показатель корректируется по выявленным различиям с целью дальнейшего определения стоимости объекта оценки. При этом корректировка по каждому элементу сравнения основывается на принципе вклада этого элемента в стоимость объекта	
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 объектов недвижимости, аналогичных оцениваемому объекту	Метод применяется для оценки объектов недвижимости, не требующих значительных капитальных вложений в их ремонт или реконструкцию, фактическое использование которых соответствует их наиболее эффективному использованию
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	Краткое описание	Условия применения/ограничения по использованию
Метод капитализации по расчетным моделям	Определение стоимости объекта недвижимости с использованием данного метода выполняется путем капитализации доходов по общей ставке капитализации, конструируемой на основе ставки дисконтирования, принимаемой в расчет модели возврата капитала, способов и условий финансирования, а также ожидаемых изменений доходов и стоимости недвижимости в будущем	Метод применяется для оценки недвижимости, генерирующей регулярные потоки доходов с ожидаемой динамикой их изменения

4.4. Выбор подходов и методов оценки объекта оценки

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

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

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

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

Проведенный анализ рынка жилой недвижимости показал, что, информации о сделках (или о предложениях) по продаже аналогичных по функциональному назначению объекту оценки достаточно для проведения расчета.

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

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

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

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

5. СРАВНИТЕЛЬНЫЙ ПОДХОД

Сравнительный (рыночный) подход основан на том, что покупатель и продавец осуществляют сделки купли-продажи по аналогии, то есть, основываясь на информации об аналогичных сделках, принимая при этом независимые индивидуальные решения. Другими словами, подход опирается на предположение о том, что благоразумный покупатель (которых большинство) за выставленный на продажу объект заплатит сумму не больше той, за которую можно приобрести аналогичный по качеству и пригодности объект.

Применительно к объекту недвижимости данный метод включает сбор данных о продажах, предложениях и спросе на объекты недвижимости, сходные с объектом оценки. Исходные цены на объекты - аналоги затем корректируются с учетом основных параметров, по которым оцениваемый объект и аналоги отличаются друг от друга. После корректировки цен их можно использовать для определения рыночной стоимости оцениваемой собственности (имущественных прав).

Основные этапы процедуры оценки объекта недвижимости данным методом (алгоритм):

1. Исследование регионального рынка нежилой недвижимости с целью сбора информации о совершенных сделках, предложениях о продаже и спросе на объекты, аналогичные объекту оценки, анализ сведений о динамике цен, активности и открытости данного сегмента рынка недвижимости.

2. Отбор информации с целью повышения ее достоверности и получения подтверждения того, что совершенные сделки произошли в условиях, наиболее удовлетворяющих определению понятия «рыночная стоимость».

3. Подбор подходящих единиц измерения и проведение сравнительного анализа аналогов для каждой выбранной единицы измерения.

4. Сравнение оцениваемого объекта недвижимости и отобранных для сравнения объектов-аналогов, проданных или продающихся на рынке, по отдельным элементам сравнения с определением соответствующих корректировок, вносимых в цены аналогов.

5. Определение стоимости оцениваемого объекта путем внесения в цены объектов – аналогов корректировок. Расчет откорректированных значений цен и нахождение средневзвешенной итоговой величины.

5.1. 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)

5.2. 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 объектов, сходных с оцениваемым. Поэтому, на практике чаще всего опираются на цены предложения. Такой подход оправдан, так как потенциальный покупатель прежде, чем принять решение о покупке недвижимости, проанализирует рыночные предложения и придет к заключению о возможной цене предлагаемого объекта, учитывая все его достоинства и недостатки относительно объектов сравнения.

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

Табл. 6. Характеристики объектов аналогов

№ п/п	Местоположение	Общая площадь, кв. м	Цена, руб. за 1 кв.м. без НДС	Описание	Источник информации
1	Москва, Ташкентская улица, 34К5	38,6	180 052	Квартира с евро ремонтом, в панельном доме, на 13 этаже, хорошее техническое состояние, вторичка. Балкон застеклен. Выход на балкон из комнаты. Чистый подъезд. Тихие, хорошие соседи. Консьерж. Видеонаблюдение. Просторный двор с большим количеством парковочных мест. Огороженная охраняемая территория, въезд на которую ограничен шлагбаумом. Развитая социальная инфраструктура. В собственности более 5 лет, один взрослый собственник, без перепланировок. Кухня массив дуба, техника bosch, плитка Италия, полы: паркетная доска (tarkett) дуб, смесители Grohe, шкаф-купе Mr.Doors, межкомнатные двери из массива, кондиционер Mitsubishi (тепло, холод). Входная дверь с хорошей шумоизоляцией	https://www.cian.ru/sale/flat/164524657/
2	Москва, Самаркандский Бульвар 134А кв-л, к5	38	190 789	Квартира с евроремонтом, в панельном доме, на 11 этаже, хорошее техническое состояние, вторичка. Развитая социальная инфраструктура	https://www.cian.ru/sale/flat/165916656
3	Москва, Рязанский проспект, 64К2	39	194 872	Квартира с евроремонтом, в панельном доме, на 4 этаже, хорошее техническое состояние, вторичка, стены, потолок и пол ровные. Тихий двор, развитая социальная инфраструктура	https://www.cian.ru/sale/flat/154520247
4	Москва, улица Хлобыстова, 18К1	40	195 000	Квартира без отделки, в панельном доме, на 10 этаже, хорошее техническое состояние, вторичка. Развитая социальная инфраструктура	https://www.cian.ru/sale/flat/162960621
5	Москва, улица Хлобыстова, 18К1	37,5	181 333	Квартира без отделки, в панельном доме, на 8 этаже, хорошее техническое состояние, вторичка. Развитая социальная инфраструктура	https://www.cian.ru/sale/flat/164499270/

5.3. Расчёт рыночной стоимости объекта оценки в рамках сравнительного подхода

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

Табл. 7. Расчет рыночной стоимости объекта оценки сравнительным подходом

Элементы сравнения	Единица измер.	Объект оценки	Объекты сравнения				
			Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3	Аналог 4	Аналог 5
Цена предложения	руб./кв. м		180 052	190 789	194 872	195 000	181 333
Передаваемые имущественные права		собственность	собственность	собственность	собственность	собственность	собственность
Корректировка	%		0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%
Величина корректировки	руб./кв. м		0	0	0	0	0
Скорректированная цена	руб./кв. м		180 052	190 789	194 872	195 000	181 333
Условия финансирования		собственные средства	собственные средства	собственные средства	собственные средства	собственные средства	собственные средства
Корректировка	%		0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%
Величина корректировки	руб./кв. м		0	0	0	0	0
Скорректированная цена	руб./кв. м		180 052	190 789	194 872	195 000	181 333
Скидка на торг	%		-9,0%	-9,0%	-9,0%	-9,0%	-9,0%
Величина скидки	руб./кв. м		-16 205	-17 171	-17 538	-17 550	-16 320
Скорректированная цена	руб./кв. м		163 847	173 618	177 334	177 450	165 013
Условия рынка		ноя.17	ноя.17	ноя.17	ноя.17	ноя.17	ноя.17
Корректировка			0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%
Величина корректировки	руб./кв. м		0	0	0	0	0
Скорректированная цена	руб./кв. м		163 847	173 618	177 334	177 450	165 013
Местоположение		м. Выхино, Самаркандский Бульвар квартал 137А, к1	Москва, Ташкентская улица, 34К5	Москва, Самаркандский Бульвар 134А кв-л, к5	Москва, Рязанский проспект, 64К2	Москва, улица Хлобыстова, 18К1	Москва, улица Хлобыстова, 18К1
Корректировка	%		0,0%	0,0%	-3,0%	-3,0%	-3,0%

Элементы сравнения	Единица измер.	Объект оценки	Объекты сравнения				
			Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3	Аналог 4	Аналог 5
Величина корректировки	руб./кв. м		0	0	-5 320	-5 324	-4 950
Скорректированная цена	руб./кв. м		163 847	173 618	172 014	172 126	160 063
Тип здания		панель	панель	панель	панель	панель	панель
Корректировка	%		0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%
Величина корректировки	руб./кв. м		0	0	0	0	0
Скорректированная цена	руб./кв. м		163 847	173 618	172 014	172 126	160 063
Масштаб объекта	кв. м	38,7	38,6	38,0	39,0	40,0	37,5
Корректировка	%		0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%
Величина корректировки	руб./кв. м		0	0	0	0	0
Скорректированная цена	руб./кв. м		163 847	173 618	172 014	172 126	160 063
Этаж		20	8	11	4	10	11
Корректировка	%		+10,0%	+5,0%	+10,0%	+5,0%	+5,0%
Величина корректировки	руб./кв. м		16 385	8 681	17 201	8 606	8 003
Скорректированная цена	руб./кв. м		180 232	182 299	189 215	180 732	168 066
Техническое состояние		хорошее	хорошее	хорошее	хорошее	хорошее	хорошее
Корректировка	%		0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%
Величина корректировки	руб./кв. м		0	0	0	0	0
Скорректированная цена	руб./кв. м		180 232	182 299	189 215	180 732	168 066
Уровень отделки		простая	улучшенная	улучшенная	улучшенная	без отделки	без отделки
Корректировка	%		-5,0%	-5,0%	-5,0%	+10,0%	+10,0%
Величина корректировки	руб./кв. м		-9 012	-9 115	-9 461	18 073	16 807
Скорректированная цена	руб./кв. м		171 220	173 184	179 754	198 805	184 873
Стоимость 1 кв.м. объекта оценки	руб./кв. м	181 567	-	-	-	-	-
Рыночная стоимость объекта оценки, округленно, без НДС	руб.	7 027 000,00	-	-	-	-	-

5.4. 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.

Передаваемые имущественные права. Одним из основных ценообразующих факторов является сущность имущественных прав к реализации.

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

Условия финансирования, условия платежа, обстоятельства совершения сделки. Условия продажи и платежа определяются обстоятельствами, при которых продавец и покупатель принимают свои решения относительно продажи или приобретения конкретного объекта недвижимости.

Корректировка по условиям финансирования, условиям платежа, обстоятельствам совершения сделки 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 данные особенности являются типичными для данной категории имущества.

Условия сделки (корректировка на торг). Учитывает разницу между ценой предложения и ценой сделки, которая образуется в процессе переговоров между покупателем и продавцом. Скидка на торг зависит от объемов и активности соответствующего сегмента рынка. Чем меньше активность рынка, тем больше может быть скидка на торг. Исследования, проведенные канд. техн. наук Е.Е. Яскевичем, показали, что диапазон скидки составляет в секторе жилой недвижимости в Москве составляет от 8 % до 10%, в настоящем отчете к расчету были приняты поправки на цену предложения в размере –9%.¹¹

¹¹ Сборник рыночных корректировок (СРК) / Под ред. канд. техн. наук Е.Е. Яскевича. - М.: ООО "Научно-практический Центр Профессиональной Оценки", 2017. – 170 с. (страница 100)

Населенный пункт	Жилая		Торговая		Офисная		Производственно-складская		Земельные участки
	Аренда	Продажа	Аренда	Продажа	Аренда	Продажа	Аренда	Продажа	Продажа
Крупные города									
Воронеж	6-8 (7)	7-10 (8,5)	5-9 (7)	10-12 (11)	6-8 (7)	10-12 (11)	7-8 (7,5)	11-14 (12,5)	9 – 12 (10,5)
Екатеринбург	5-8 (6,5)	6-10 (8)	6-9 (7,5)	10-12 (11)	6-9 (7,5)	8-11 (9,5)	8-9 (8,5)	11-12 (11,5)	10-13 (11,5)
Краснодар	5-9 (7)	10-12 (11)	7-10 (8,5)	10-13 (11,5)	6-8 (7)	10-12 (11)	8-10 (9)	12-14 (13)	-
Москва	5-8 (6,5)	8-10 (9)	6-11 (8,5)	11-14 (12,5)	7-10 (8,5)	11-13 (12)	9-11 (10)	10-15 (12,5)	9-11 (10)
Новосибирск	5-9 (7)	8-10 (9)	7-9 (8)	10-12 (11)	6-9 (7,5)	8-13 (10,5)	7-9 (8)	10-13 (11,5)	10-14 (12)
Ростов-на-Дону	5-8 (6,5)	8-11 (9,5)	7-10 (8,5)	10-13 (11,5)	6-10 (8)	10-13 (11,5)	8-10 (9)	10-14 (12)	10-13 (11,5)
С.-Петербург*	5-7 (6)	6-10 (8)	6-8 (7)	11-14 (12,5)	6-12 (9)	10-14 (12)	9-12 (10,5)	10-14 (12)	8-13 (10,5)
Среднее по крупным городам в марте 2017 г.	6,64	9,00	7,86	11,57	7,79	11,07	8,93	12,14	11,0
Средние города									
Владивосток	5-7 (6)	8-10 (9)	6-9 (7,5)	12-13 (12,5)	6-9 (7,5)	10-12 (11)	8-11 (9,5)	11-13 (12)	11-13 (12)
Омск	6-8 (7)	8-10 (9)	6-8 (7)	12-13 (12,5)	6-9 (7,5)	10-12 (11)	-	11-13 (12)	-
Севастополь	8-10 (9)	12-15 (13,5)	-	12-15 (13,5)	-	11-14 (12,5)	-	10-14 (12)	11-17 (14)
Ставрополь	6-8 (7)	10-13 (11,5)	5-9 (7)	10-14 (12)	6-9 (7,5)	10-14 (12)	8-10 (9)	12-15 (13,5)	12-16 (14)
Тамбов	6-8 (7)	10-12 (11)	8-10 (9)	10-13 (11,5)	-	10-14 (12)	-	10-15 (12,5)	12-14 (13)
Тверь	5-7 (6)	10-11 (10,5)	7-9 (8)	10-14 (12)	7-8 (7,5)	10-13 (11,5)	7-10 (8,5)	10-13 (11,5)	11-14 (12,5)
Среднее по средним городам в марте 2017 г.	-7	-10,75	-7,7	-12,33	-7,5	-11,67	-9	-12,25	-13,1
Небольшие города и населенные пункты									
Московская область в марте 2017 г.	6-8 (7)	10-12 (11)	6-9 (7,5)	10-12 (11)	6-9 (7,5)	10-13 (11,5)	8-10 (9)	12-15 (13,5)	12-14 (13)
*В Санкт-Петербурге скидки на экономкласс квартир 5-8%, на коммерческий класс 7-10%, на элитное жилье 9-12% Примечание. В скобках указано среднее значение. По данным исследований рынка жилья РФ минимальные скидки при продаже прав собственности имеются в марте и в мае, а максимальные – в июле и декабре.									

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 (ноябрь 2017 г) сопоставим с датой проведения оценки. Корректировка равна нулю.

Местоположение. Такая характеристика оцениваемого объекта, как местоположение, является самой распространенной, а также одной из наиболее значимых при определении стоимости квартиры в условиях существующих рыночных отношений. Необходимость внести поправку на местоположение возникает в случае, когда местоположение объекта отличается от аналогичных объектов. Если квартира удалена от станции метро или остановки иного общественного транспорта, то это прямым образом влияет на ее стоимость в сторону понижения. И наоборот, приближенность квартиры к местам остановки трамваев, троллейбусов, автобусов и

станции метрополитена повышает размер цены на квартиру.

Корректировка составляет до 10% в случае, если квартира (объект оценки) удалена от автобусной (троллейбусной, трамвайной) остановки или, для того, чтобы добраться до жилья от станции метро нужно воспользоваться наземным транспортом, это уменьшает ее цену. Причем каждые 200 метров от станции общественного транспорта до квартиры, а именно каждые две минуты, которые нужно пройти пешком, чтобы добраться до дома, также влияют на ее цену в сторону понижения на 1% (за каждые 200 метров). Исходя из этого, применялись соответствующие корректировки.¹²

Тип здания. При определении рыночной стоимости квартиры в процессе оценки принимается во внимание такая характеристика объекта как тип дома, в котором эта квартира расположена. Исходя из общей оценочной практики объект оценки, находящийся в доме блочного или панельного типа, дешевле. По данному фактору объект оценки и объекты-аналоги сопоставимы, корректировки не применялись.

Площадь. Площадь, также, как и местоположение, влияет на величину стоимости объектов недвижимости. С увеличением общей площади объекта недвижимости стоимость одной единицы измерения его площади (кв. м) уменьшается. По данному фактору объект оценки и объекты-аналоги сопоставимы, корректировки не применялись.

Этаж. При оценке квартиры учитывается этаж, на котором она расположена. Фактор, который влияет на стоимость – это на каком именно этаже расположена квартира – на первом этаже, на последнем или между ними. Если этаж первый, то это влечет за собой влажность и низкую температуру воздуха в квартире, а также, как правило, в квартирах на первом этаже недостаточно естественного дневного освещения из-за посаженных вокруг дома деревьев или кустов. Что касается последнего этажа, то здесь велика вероятность протечки крыши и сильного нагрева окон в летний период. Не исключается и проблема с напором воды из-за верхнего этажа. Поэтому квартиры на более верхних этажах будут стоить дороже, чем квартиры на нижних этажах.

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

Уровень отделки. Подразумевается наличие и качество внутренней отделки. Чем лучше уровень отделки, тем выше стоимость. За единицу сравнения принимается качество отделки помещений согласно СНИП 3.04.01. – 87 (Изоляционные и отделочные покрытия). 13 Согласно СНИП 3.04.01-87 принято различать три вида (класса) отделки: «простую отделку», «улучшенную» и «высококачественную». Каждый тип отделки подразумевает соблюдение нормативов, определяющих максимально возможные отклонения от проектных значений либо условий, принятых в отношениях между сторонами по умолчанию. Разница между качеством отделки определяется по критерию «простая – улучшенная – высококачественная» и составляет 5%-20% от стоимости квадратного метра общей площади. Была введена корректировка.

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

¹² По данным <http://www.ocenchik.ru/docs/1293-correktirovka-realty-moscow.html>

¹³ Изоляционные и отделочные покрытия. снп 3.04.01-87 государственный строительный комитет СССР. Москва 1988

$$V = \sqrt{\frac{\sum_{i=1}^k \left[C_i - \frac{\sum_{j=1}^k C_j}{k} \right]^2}{\frac{\sum_{i=1}^k C_i}{k} \cdot \frac{k-1}{k}}}$$

где

C_i – i-ое значение ряда;

k – количество членов ряда.

Табл. 8. Расчет коэффициента вариации

Наименование показателя	Значение
Средняя скорректированная стоимость, руб. за 1 кв. м.	181 567
Дисперсия (объекты аналоги)	122174803,3
Среднее квадратическое отклонение.	11053,3
V коэффициент вариации	6,1%

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

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

Если коэффициент вариации меньше 10%, то изменчивость вариационного ряда принято считать незначительной, от 10% до 20% относится к средней, больше 20% и меньше 33% к значительной и если коэффициент вариации превышает 33%, то это говорит о неоднородности информации и невозможности использования в качестве оценки рыночной стоимости объектов оценки на основе сравнительного подхода средневзвешенного значения скорректированных стоимостей объектов аналогов¹⁴

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

¹⁴ Соколов Г.А. Математическая статистика: учебник для вузов. – М. Экзамен, 2007., 432 с

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

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

Табл. 9 Применимость по подходам

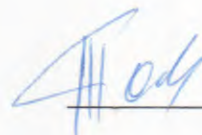
Наименование показателя	Применимость
Доходный подход	Не использовался
Затратный подход	Не использовался
Сравнительный подход	Использовался

Оценка рыночной стоимости объекта оценки в рамках сравнительного подхода была выполнена путем анализа информации по продажам объектов, сравнимых с оцениваемым объектом. Преимущество данного подхода состоит в его способности учитывать реакцию продавцов и покупателей на сложившуюся конъюнктуру рынка.

Табл. 10 Итоговая величина справедливой (рыночной) стоимости объекта оценки

Наименование	Справедливая (рыночная) стоимость, без НДС, руб.
Квартира, назначение: жилое, общая площадь 38,7 кв.м., этаж 20, адрес (местонахождение) объекта: г. Москва, Самаркандский бульв., квартал 137а, корп. 1, кв.75	7 027 000,00

Оценщик I категории



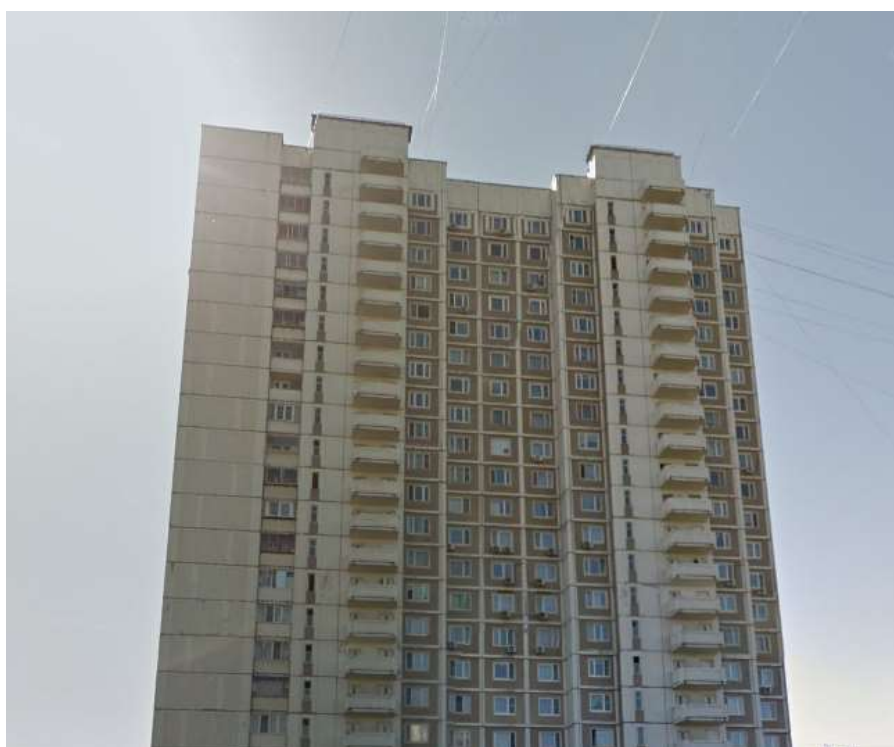
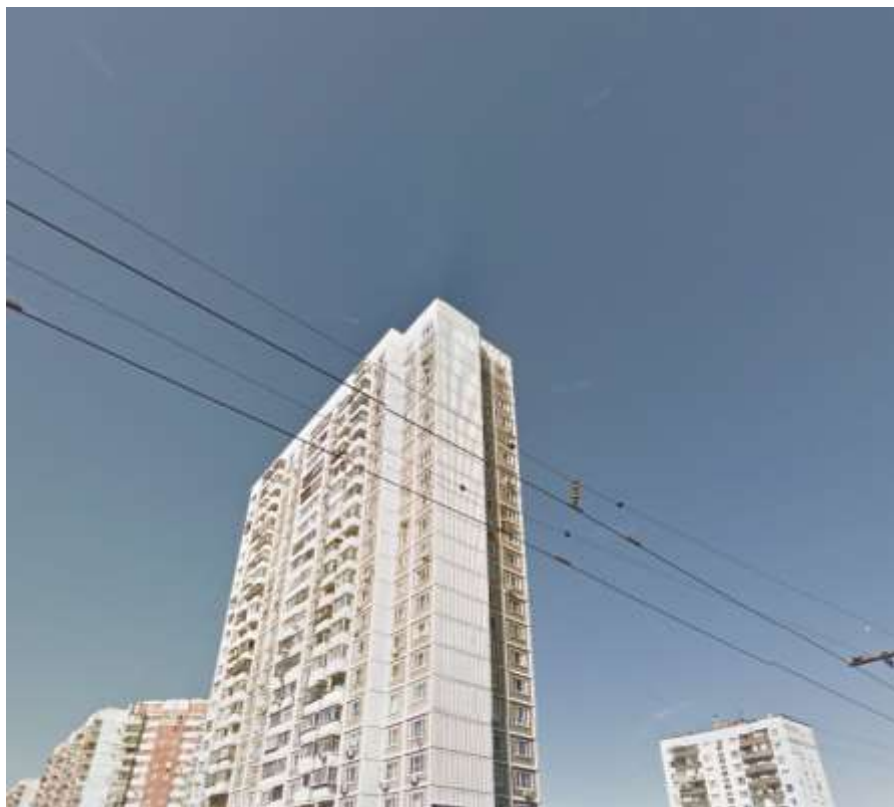
Токарев П.В.

3. Список использованной литературы и источников информации

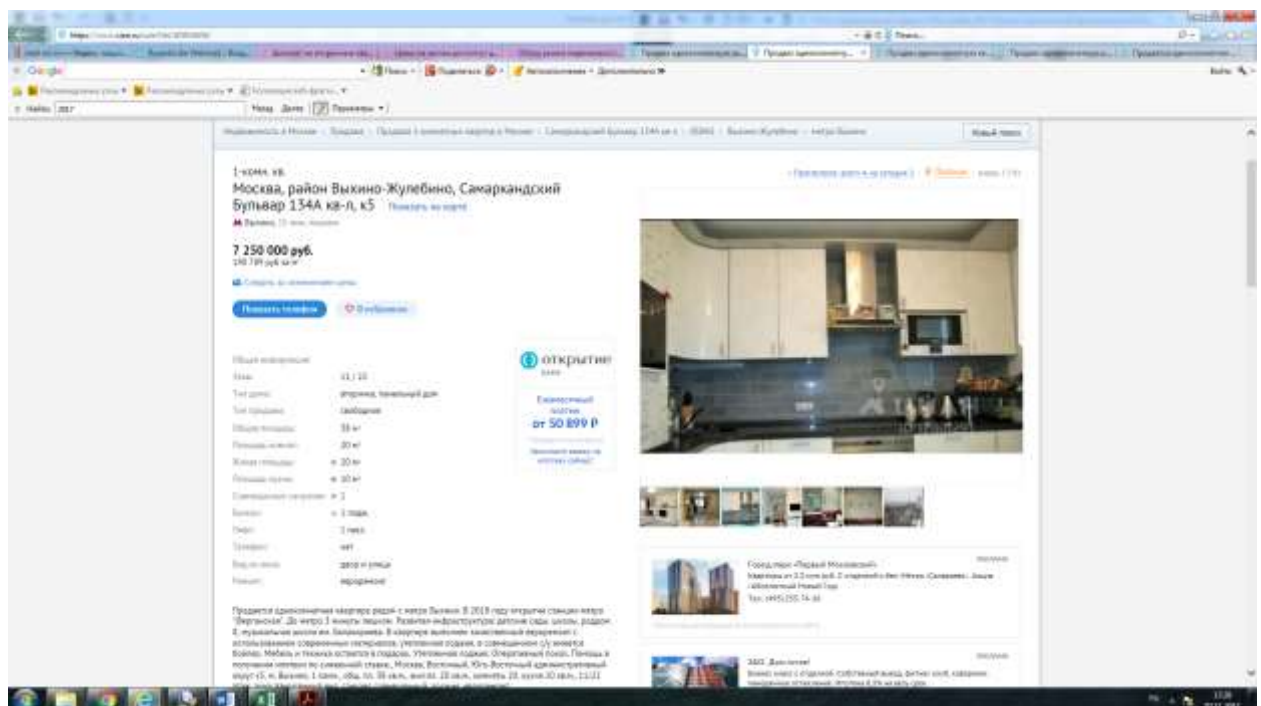
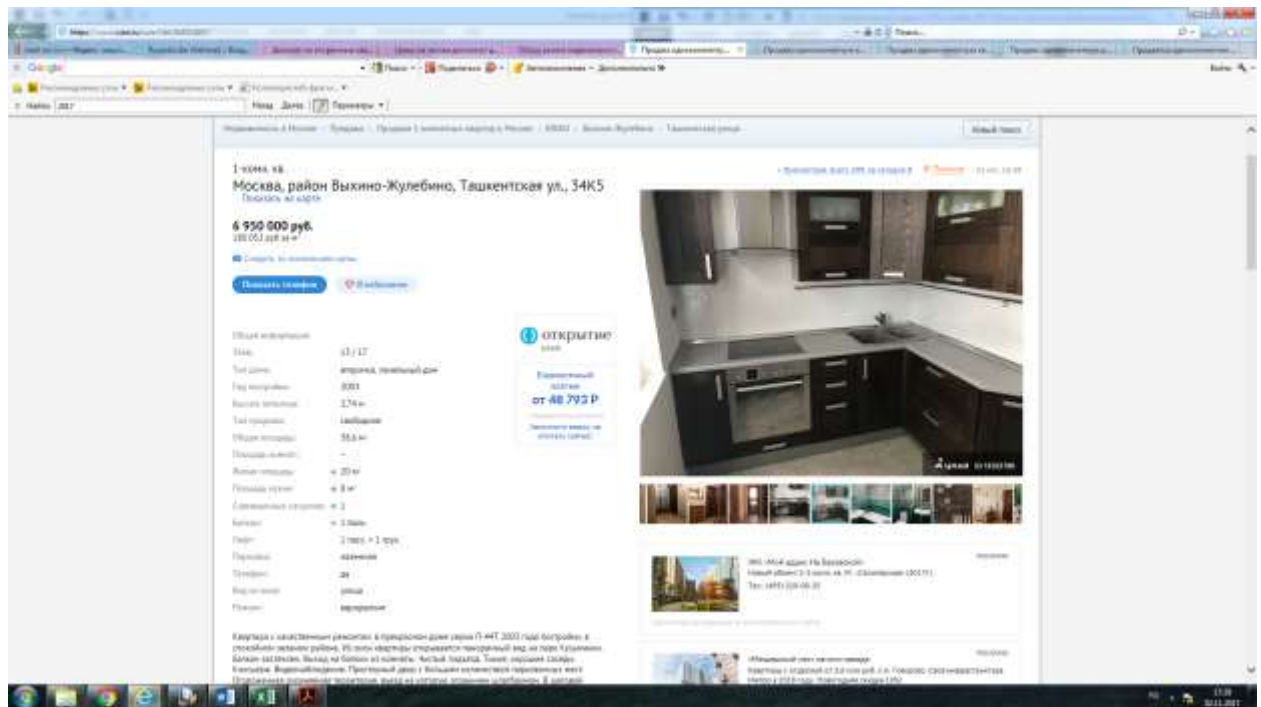
1. Александров В.Т. Ценообразование в строительстве, 2-е издание, исправленное и дополненное. – СПб: Питер, 2001. - 352 с.
2. Варламов А.А., Оценка объектов недвижимости: учебник / А.А. Варламов, С.И. Комаров / под общ. Ред. А.А. Варламова. – 2-е изд., перераб. и доп. – М.: ФОРУМ : ИНФРА-М, 2017. – 352 с. – (Высшее образование: Бакалавриат).
3. Грибовский С.В., Математические методы оценки стоимости недвижимого имущества: учеб. Пособие / С.В. Грибовский, С.А. Сивец; под ред. С.В. Грибовского, М.А. Федотовой. – М.: Финансы и статистика, 2008. – 368 с.: ил.
4. Грибовский С.В., Оценка стоимости недвижимости: Учебное пособие. – 2-е изд., испр. и доп. – М.: ООО «Про-Аппрайзер» Онлайн, 2017. – 472 с.
5. 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.
6. Фридман Д., Ордуэй Н. «Анализ и оценка приносящей доход недвижимости» – М., Дело Лтд, 1995 г.
7. Харрисон Г. «Оценка недвижимости» Учебное пособие — М.: Дело Лтд, 1994 г.
8. Сборник рыночных корректировок (СРК) / Под ред. канд. техн. наук Е.Е. Яскевича. - М.: ООО "Научно-практический Центр Профессиональной Оценки", 2017. – 170 с.
9. Справочно-информационные интернет-издания и интернет-страницы (приведены по тексту Отчёта)

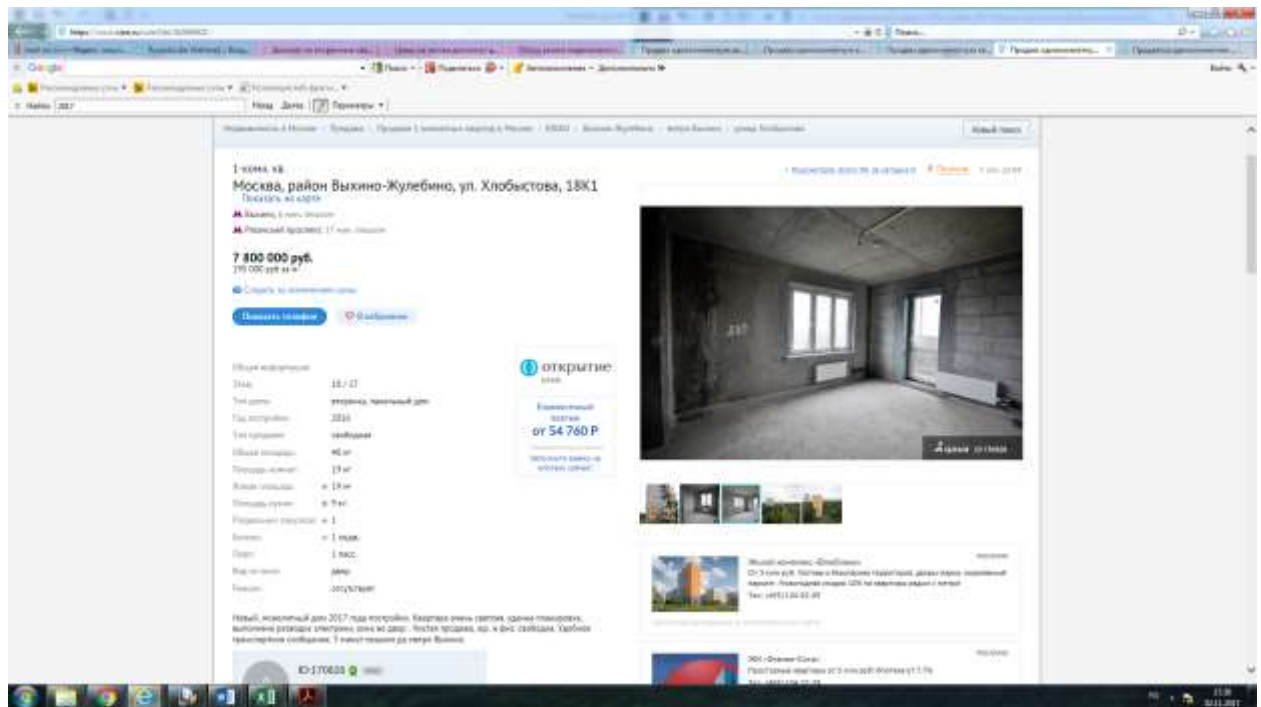
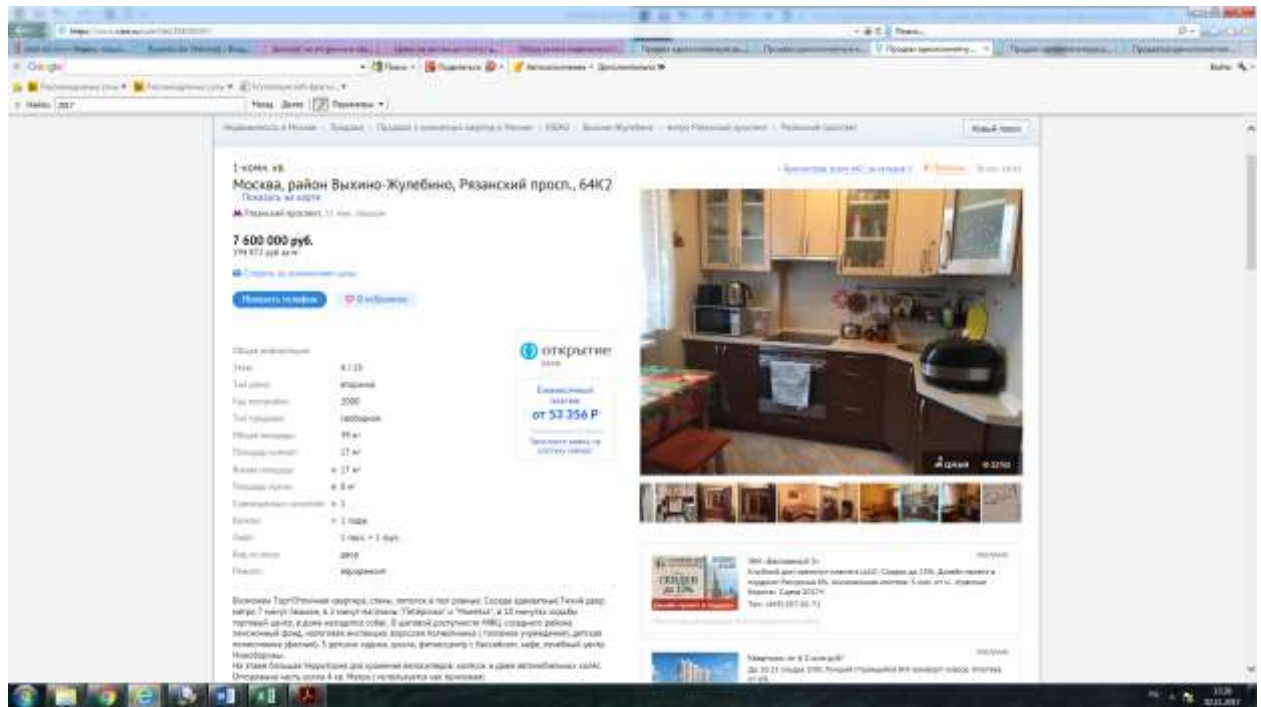
ПРИЛОЖЕНИЕ 1

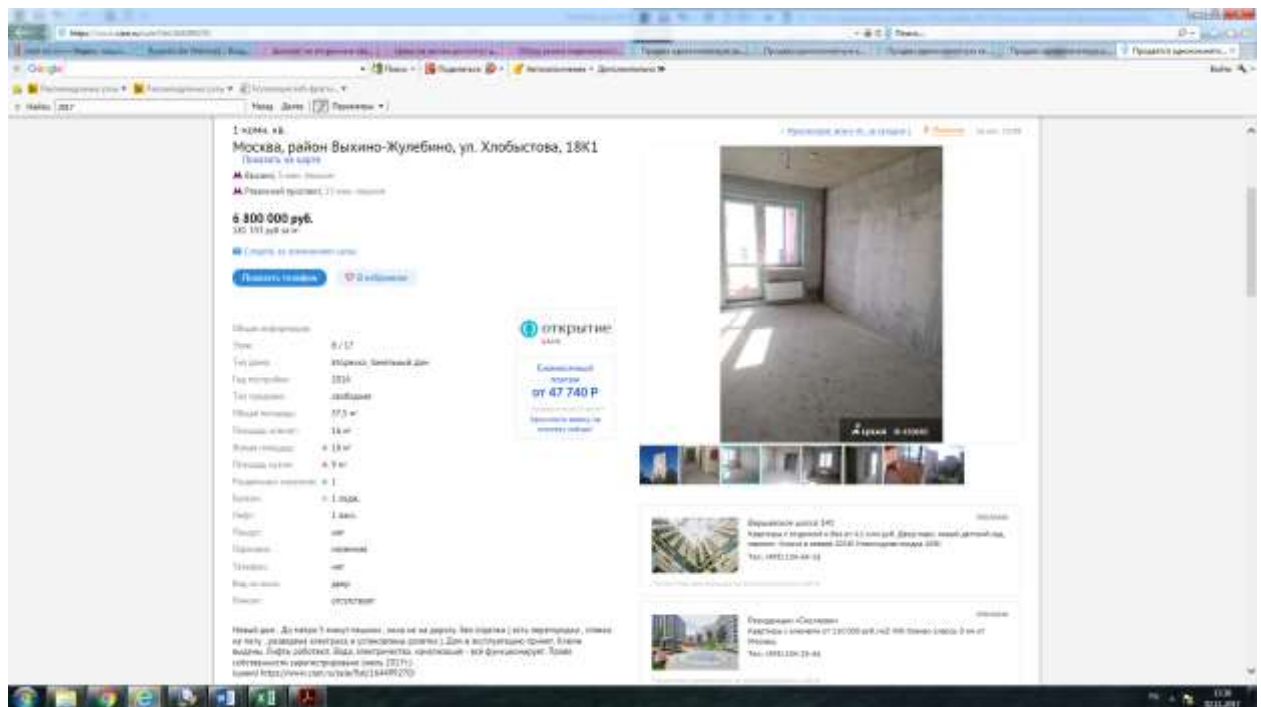
Фото объекта оценки



Аналитическая информация







П Р И Л О Ж Е Н И Е 2

Документы по объекту оценки

1. Выписка из ЕГРН
2. Кадастровый паспорт.

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

(полное наименование органа регистрации прав)

Раздел I

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

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

Лист №	Раздел	Всего листов	Всего листов выписки
28.04.2017 № 77/100/336/2017-2909			
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 Выхино-Жулебино, б-р Самаркандский Квартал 137а, корп. 1, кв. 75	
Площадь, м²:		38.7	
Наименование:		Жилое помещение	
Назначение:		Жилое помещение	
Номер этажа, на котором расположено помещение, машино-место:		Этаж № 20	
Вид жилого помещения:		Квартира	
Кадастровая стоимость (руб.):		6029435.62	
Кадастровые номера всех объектов недвижимости, в пределах которых расположен объект недвижимости:		77:04:0002011:1092	
Виды разрешенного использования:		данные отсутствуют	
Сведения об отнесении жилого помещения к определенному виду жилых помещений специализированного жилищного фонда, к жилым помещениям несамого дома социального использования или несамого дома коммерческого использования:		данные отсутствуют	
Статус записи об объекте недвижимости:		Сведения об объекте недвижимости имеют статус "актуальные, ранее учтенные"	
Особые отметки:		данные отсутствуют	
Получатель выписки:		Спилюков Максим Александрович	
РЕГИСТРАТОР		2017-04-27	



Раздел 2

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

Сведения о зарегистрированных правах

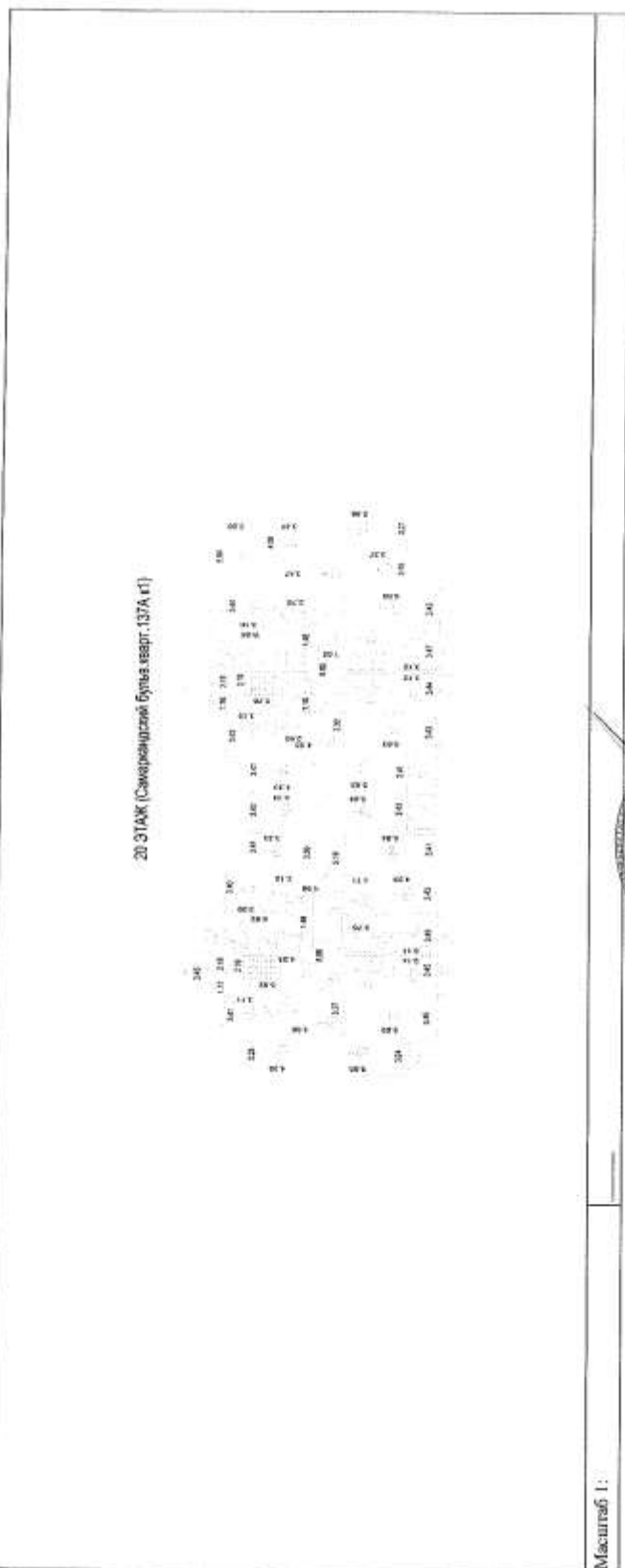
Помещение		Лист № 2		Всего листов раздела 2: 2		Всего листов выписки	
Лист № 28.04.2017 № 77/100/336/2017-2909		Всего листов раздела 2: 2		Всего листов выписки		Всего листов выписки	
Кадастровый номер:		77:04:0002011:6926		77:04:0002011:6926		77:04:0002011:6926	
1.1. Правообладатель (правообладатели):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

Раздел 5

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

Помещение	
Лист №	Раздела
28.04.2017 № 77/100/336/2017-2009	Всего листов раздела : 1
Кадастровый номер:	Всего листов выписки
	77:04:0092011:6926

Номер этажа (этажей): Этаж № 20 :



РЕГИСТРАТОР	Подпись: _____
(подпись, печать)	(подпись, печать)

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 Выхинно-Жулебино, квт Самаркандский бульв. 137А, корп 1, кв 75
5	Назначение:	Жилое (жилое, нежилое)
6	Вид жилого помещения в многоквартирном доме:	квартира (комната, квартира)
7	Кадастровый номер квартиры, в которой расположена комната:	—
8	Кадастровая стоимость (руб.):	5063537.03
9	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)

М.П.

KT1.2

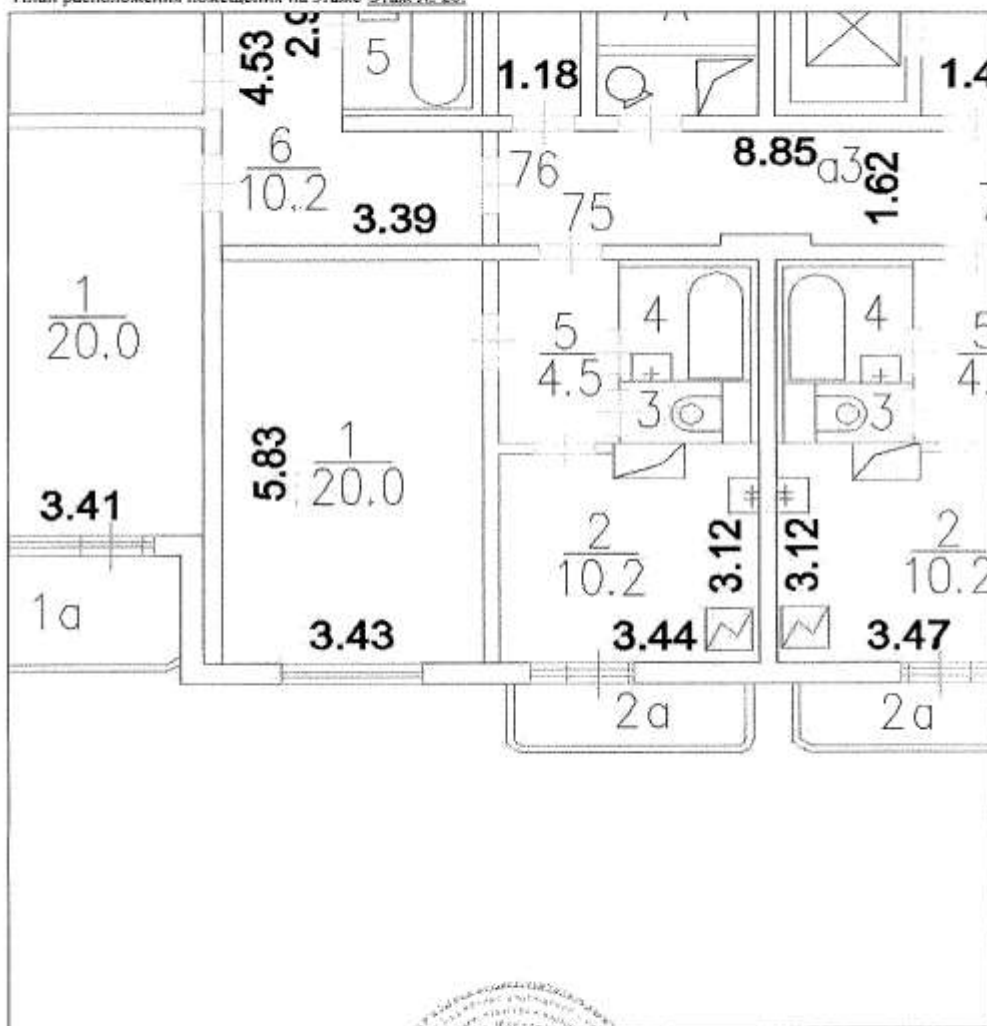
КАДАСТРОВЫЙ ПАСПОРТ

DISCUSSION

(выявлена из государственного кадастра недвижимости)

Кадастровый номер:	77:04:0002011:6926
--------------------	--------------------

План расположения помещения на этаже Этаж № 20:



Масштаб 1:	82
------------	----

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

M. P.

П Р И Л О Ж Е Н И Е 3

Документы Оценщика

ВСК СТРАХОВОЙ ДОМ

СТРАХОВОЙ ПОЛИС № 170A1B40R0204

**СТРАХОВАНИЯ ОТВЕТСТВЕННОСТИ ЮРИДИЧЕСКОГО ЛИЦА,
С КОТОРЫМ ОЦЕНЩИК ЗАКЛЮЧИЛ ТРУДОВОЙ ДОГОВОР**

Страховое акционерное общество «ВСК»
ИНН 77/0636574 ОГРН 1027700186067
К/О «Островия» д. 4 Москва 121552
тел. 7 495 177 2444, info@vsk.ru

СТРАХОВАТЕЛЬ: ОБЩЕСТВО С ОГРАНИЧЕННОЙ ОТВЕТСТВЕННОСТЬЮ АУДИТОРСКО – ОЦЕНОЧНАЯ КОМПАНИЯ «ЛТ КОНСАЛТ»
ИНН 77/0636574 ОГРН 1027700186067
Адрес места нахождения на основании Устава: 115516, г. Москва, ул. Севанская, 23-31.

Объект страхования: не противоречащие законодательству Российской Федерации имущественные интересы Страхователя, связанные с его риском гражданской ответственности по обязательствам, возникающим вследствие причинения убытков Выгодоприобретателям, включая причинение вреда имуществу, при осуществлении оценочной деятельности, за нарушение договора на проведение оценки и (или) в результате нарушения Страхователем требований к осуществлению оценочной деятельности, предусмотренных положениями Федерального закона «Об оценочной деятельности в Российской Федерации», нарушения федеральных стандартов оценки, иных нормативных правовых актов Российской Федерации в области оценочной деятельности, стандартов и правил оценочной деятельности.

Вид деятельности Страхователя (Застрахованная деятельность): деятельность юридического лица, с которым оценщики, поименованные в заявлении на страхование, заключили трудовой договор, осуществляемая в соответствии с Федеральным законом Российской Федерации «Об оценочной деятельности в Российской Федерации».

Страховой случай (с учетом всех положений, определений и исключений, предусмотренных Правилами страхования): возникновение обязанности Страхователя возместить убытки, причиненные имущественным интересам Выгодоприобретателей, включая вред, причиненный имуществу Выгодоприобретателей, а также возникновение ответственности Страхователя за нарушение договора на проведение оценки, в результате непреднамеренных ошибок (упущений), допущенных Страхователем при осуществлении оценочной деятельности.

Страховая сумма 5 000 000 руб. 00 коп. (Пять миллионов рублей 00 копеек)	Страховая премия 11 500 руб. 00 коп. (Одиннадцать тысяч пятьсот рублей 00 копеек)
СТРАХОВОЙ ТАРИФ	0,23% от страховой суммы
ПОРЯДОК И СРОКИ УПЛАТЫ СТРАХОВОЙ ПРЕМИИ:	единовременно путем безналичного перечисления денежных средств на расчетный счет Страховщика в срок не позднее «24» января 2017 г.
СРОК ДЕЙСТВИЯ ДОГОВОРА СТРАХОВАНИЯ:	с «24» января 2017 г. по «23» января 2018 г.

Особые условия страхования: Лимит ответственности Страховщика по судебным расходам и издержкам Страхователя, иным расходам Страхователя, поименованным в п.п. 10.5.2. – 10.5.4. Правил страхования, по всем страховым случаям (общая сумма страхового возмещения по таким расходам Страхователя) устанавливается в размере 10% от итоговой страховой суммы, закрепленной по настоящему Страховому полису.

К настоящему Полису применяются исключения из страхования, закрепленные разделом 4 Правил страхования. Кроме того, страховыми не являются случаи причинения вреда вследствие осуществления Страхователем деятельности по оценке восстановительной стоимости ремонта транспортных средств (независимой технической экспертизы транспортных средств).

СТРАХОВЩИК:
Страховое акционерное общество «ВСК»
121552, г. Москва, ул. Островная, д. 4.
Агентство (Кузьминки) филиала САО «ВСК» «ВСК-Москва»:
109462, г. Москва, ул. Маршала Чуйкова, д. 12.
От имени Страховщика:

 /Т.А. Калашикова/
М.П.

Место выдачи Страхового полиса: г. Москва

Дата выдачи «18» января 2017г.

www.vsk.ru

ВСК СТРАХОВОЙ ПОЛИС № 170A1B40R0201

СТРАХОВАНИЕ ОТВЕТСТВЕННОСТИ ОЦЕНЩИКА ПРИ ОСУЩЕСТВЛЕНИИ ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ

Страховое акционерное общество «ВСК»

СТРАХОВАТЕЛЬ (Ф.И.О.): ОЦЕНЩИК — Токарев Павел 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 (с учетом всех положений, определений и исключений, предусмотренных Правилами страхования): установленный вступившим в законную силу решением арбитражного суда или признанный Страховщиком факт причинения ущерба (имущественного вреда) действиями (бездействием) оценщика (Страхователя) в результате нарушения требований федеральных стандартов оценки, стандартов и правил оценочной деятельности, установленных саморегулируемой организацией оценщиков, членом которой являлся оценщик на момент причинения ущерба (имущественного вреда)

Страховая сумма (цифрами и прописью)	Страховая премия (цифрами и прописью)
5 000 000 руб. 00 коп. (Пять миллионов рублей 00 копеек)	6 500 руб. 00 коп. (Шесть тысяч пятьсот рублей 00 копеек)

СТРАХОВОЙ ТАРИФ (в % от страховой суммы)	0,13
--	------

ПОРЯДОК И СРОКИ УПЛАТЫ СТРАХОВОЙ ПРЕМИИ:	уплачивается Страхователем одновременно путем безналичного перечисления денежных средств на расчетный счет Страховщика в срок не позднее «20» февраля 2017 г.
---	---

СРОК ДЕЙСТВИЯ ДОГОВОРА СТРАХОВАНИЯ:	с «20» февраля 2017 г.	по «19» февраля 2018 г.
--	------------------------	-------------------------

Особые условия страхования: Лимит ответственности Страховщика по судебным расходам и издержкам Страхователя, иным расходам Страхователя, поименованным в п.п. 10.5.2. – 10.5.4. Правил страхования, по всем страховым случаям (общая сумма страхового возмещения по таким расходам Страхователя) устанавливается в размере 10% от итоговой страховой суммы, закрепленной по настоящему Страховому полису.

К настоящему Полису применяются исключения из страхования, закрепленные разделом 4 Правил страхования. Кроме того, страховыми не являются случаи причинения вреда вследствие осуществления Страхователем деятельности по оценке восстановительной стоимости ремонта транспортных средств (независимой технической экспертизы транспортных средств).

ПРИЛОЖЕНИЯ:

Приложение № 1 - Заявление на страхование ответственности оценщика при осуществлении оценочной деятельности (также по тексту - заявление на страхование) – на 3 л.

Приложение № 2 – Правила № 114/2 страхования ответственности оценщика при осуществлении оценочной деятельности и страхования ответственности юридического лица, с которым оценщик заключил трудовой договор, от «05» августа 2014 года СОАО «ВСК».

СТРАХОВАТЕЛЬ С ПРАВИЛАМИ № 114/2 СТРАХОВАНИЯ ОТВЕТСТВЕННОСТИ ОЦЕНЩИКА ПРИ ОСУЩЕСТВЛЕНИИ ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ И СТРАХОВАНИЯ ОТВЕТСТВЕННОСТИ ЮРИДИЧЕСКОГО ЛИЦА, С КОТОРЫМ ОЦЕНЩИК ЗАКЛЮЧИЛ

www.vsk.ru

САО «ВСК», лицензия Банка России от 11.09.2015: ОИ №0621, ОИ №0621, ОС №0621-03, ОС №0621-04, ОС №0621-05, ОС №0621

ТРУДОВОЙ ДОГОВОР, ОТ «05» АВГУСТА 2014 ГОДА СОАО «ВСК» ОЗНАКОМЛЕН, ОДИН ЭКЗЕМПЛЯР УКАЗАННЫХ ПРАВИЛ СТРАХОВАНИЯ ПОЛУЧИЛ.

СТРАХОВЩИК: Страховое акционерное общество «ВСК»
121552, г. Москва, ул. Островная, д.4.
Агентство (Кузьминки) филиала САО «ВСК» «ВСК-Москва»:
109462, г. Москва, ул. Маршала Чуйкова, д. 12.

От имени Страховщика:

 **Т.А. Калашникова/**
М.П. страховая
документов
40

Место выдачи Страхового полиса: г. Москва

Дата выдачи: «18» января 2017г.

