

Аудит, оценка, консультации

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

ОТЧЕТ №6ДП-ЛТ/Т-18/О

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

Дата проведения оценки: 28 апреля 2018 г.

Дата составления отчета: 28 апреля 2018 г.

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

Оценщик: ООО Аудиторско - оценочная компания «ЛТ консалт»

Москва 2018 год



Аудит, оценка, консультации

ООО АУДИТОРСКО - ОЦЕНОЧНАЯ КОМПАНИЯ
«ЛТ КОНСАЛТ»

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

В соответствии с Дополнительным соглашением № 6 от 26 апреля 2018 г., к Договору № ЛТ/Т-16/О на оказание услуг по оценке от 29 декабря 2016 г., ООО Аудиторско – оценочная компания «ЛТ консалт», произвело оценку справедливой (рыночной) стоимости объекта недвижимости, расположенного по адресу: РФ, г. Москва, Самаркандский бульв., квартал 137а, корп. 1, кв.75.

ОТЧЕТ №6ДП-ЛТ/Т-18/О

Дата проведения оценки: 28 апреля 2018 г.

Дата составления отчета: 28 апреля 2018 г.

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

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. Договор страхования № 180A1B40R0067 от 09 января 2018 г. Срок страхования с 20 февраля 2018 г – 19 февраля 2019 г.

Объект	Площадь кв.м.	Кадастровый номер	Справедливая (рыночная) стоимость, руб., без НДС
Квартира, назначение: жилое, общая площадь 38,7, этаж 20 этаже, адрес(местонахождение): г. Москва, Самаркандский бульв. квартал 137а, корп. 1, кв.75	38,7	77:04:0002011:6926	7 050 000,00

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»



Лаозин А.Ф.

«28» апреля 2018 г.

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
1.4. Заявление Оценщика	8
2. МЕТОДИКА ОЦЕНКИ	8
2.1. Объем и этапы исследования.....	8
2.2. Используемая терминология	9
3. ОПИСАНИЕ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ.....	11
3.1. Перечень документов, используемых Оценщиком и устанавливающих количественные и качественные характеристики объекта оценки.....	11
3.2. Количественные и качественные характеристики объекта оценки.....	12
3.3. Оцениваемые права	12
3.4. Анализ местоположения	12
3.5. Классификация объекта оценки	13
4. АНАЛИЗ РЫНОЧНОЙ СИТУАЦИИ	13
4.1. Макроэкономические показатели экономики России	13
4.1. Рынок жилой недвижимости г. Москвы.....	21
4.2. Рынок жилой недвижимости района Выхино-Жулебино.....	28
4.3. Выводу по анализу рыночной ситуации	29
2. Анализ наиболее эффективного использования.....	29
5. ВЫБОР ПОДХОДОВ И МЕТОДОВ ОЦЕНКИ	30
5.1. Подходы к оценке объектов недвижимости	30
5.2. Выбор подходов и методов оценки объекта оценки	33
5.3. Выбор подходов и методов оценки объекта оценки	34
6. СРАВНИТЕЛЬНЫЙ ПОДХОД	34
6.1. Выбор единиц сравнения	35
6.2. Подбор аналогов для расчета рыночной стоимости объекта оценки	35
6.3. Расчёт рыночной стоимости объекта оценки в рамках сравнительного подхода	36
6.4. Обоснование внесённых корректировок в единицы сравнения объектов-аналогов	39
7. СОГЛАСОВАНИЕ РЕЗУЛЬТАТОВ И ОПРЕДЕЛЕНИЕ ИТОГОВОЙ ВЕЛИЧИНЫ СПРАВЕДЛИВОЙ (РЫНОЧНОЙ) СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ.	42
3. Список использованной литературы и источников информации.....	43
ПРИЛОЖЕНИЕ 1.....	44
ПРИЛОЖЕНИЕ 2.....	48
ПРИЛОЖЕНИЕ 3.....	54

1. Введение

1.1 Основные факты и выводы

Объект оценки	Квартира, назначение: жилое, общая площадь 38,7 кв.м., этаж 20, адрес (местонахождение) объекта: г. Москва, Самаркандский бульв. квартал 137а, корп. 1, кв.75
Вид права Субъект права	Общая долевая собственность. 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	7 027 000,00 руб.
Результаты, полученные при применении (округлённо, руб., без НДС):	-
Затратного подхода	Не применялся
Доходного подхода	Не применялся
Сравнительного подхода	7 050 000,00 руб.
Итоговая величина справедливой (рыночной) стоимости	7 050 000,00 руб.
Вид определяемой стоимости:	Справедливая (рыночная) стоимость
Назначение оценки:	Учет имущества на балансе ЗПИФ недвижимости «Тополь»
Дата проведения оценки:	28 апреля 2018 года.

1.1. Исходные данные

Основание для проведения оценки:	В соответствии с Дополнительным соглашением № 6 от 26 апреля 2018 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 «Об оценочной деятельности в РФ» - Федеральные стандарты оценки ФСО №1, №2, №3 (приказы Минэкономразвития РФ от 20.05.2015 N 297, 298 и 299) - Федеральные стандарты оценки ФСО №7 (Приказ

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

	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:	28 апреля 2018 года
Период проведения оценки:	26-28 апреля 2018 года
Дата составления отчета:	28 апреля 2018 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. 8 (495) 269-00-50
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 от 04 декабря 2009 года.
Банковские реквизиты:	р/с № 40702810438110013226 Сбербанк России, ПАО г. Москва к/с № 30101810400000000225, БИК 044525225 ИНН 7724728848 / КПП 772401001
Дополнительная гражданская ответственность юридического лица	Дополнительная гражданская ответственность юридического лица застрахована в страховой компании САО «ВСК» на сумму 5 млн. рублей. Договор страхования № 180A1B40R0051 от 26.12.2017 г. Срок страхования с 24 января 2018 г - 23 января 2019 г.
Саморегулируемая организация оценщиков:	Саморегулируемая межрегиональная ассоциация оценщиков («СМАО») расположено по адресу: 123007, Москва, Хорошевское шоссе, д.32 А, 3-ий подъезд, 2-ой этаж телефоны/факс: +7 (495) 604-41-69, 604-41-70

Оценщик 1 категории. Токарев Павел Викторович	Диплом о профессиональной переподготовке по программе «Оценка стоимости предприятия (бизнеса)» Института профессиональной оценки от 28.04.2004 г., серия ПП № 718451, рег. № 146/2004. Член «Саморегулируемой межрегиональной ассоциации специалистов-оценщиков» («СМАО») – рег. № 588, согласно Свидетельству № 588 от 07.08.2007 г. Стаж работы оценщика – с 2002 г. Трудовой договор с ООО Аудиторско – оценочная компания «ЛТ консалт». Гражданская (профессиональная) ответственность специалиста-оценщика застрахована в САО «ВСК» на сумму 5 млн. рублей. Договор страхования № 180A1B40R0067 от 09 января 2018 г. Срок страхования с 20 февраля 2018 г – 19 февраля 2019 г.
Контактная информация	Почтовый адрес и место нахождения Оценщика: 117342, г. Москва, ул. Профсоюзная, д. 73, кв. 37 Номер контактного телефона: +7 (903) 549 97 95 Адрес электронной почты: ocenka@ltconsult.ru
Информация обо всех привлеченных к проведению оценки и подготовке отчета организациях и специалистах	Для подготовки настоящего Отчета об оценке кроме лиц, подписавших данный Отчет, иные штатные сотрудники организации, а также сторонние специалисты не привлекались

1.2. Основные ограничения и пределы применения результата оценки

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

- Совершение сделки с объектом оценки не является необходимым условием для установления его стоимости.
- Мнение Оценщика относительно итоговой величины стоимости объекта оценки действительно только на дату оценки. Оценщик не принимает на себя ответственности за изменение экономических, юридических и иных факторов, которые могут возникнуть после даты оценки и повлиять на рыночную ситуацию, а, следовательно, и на стоимость объекта оценки.
- Настоящий отчет достоверен лишь в полном объеме и лишь в указанных в нем целях и задачах, с учетом оговоренных как в этом разделе, так и по тексту отчета ограничений и допущений, использованных при расчете стоимости. Публикация отчета в целом или отдельных его частей, а также любые ссылки на него, или содержащиеся в нем показатели, или на имена и профессиональную принадлежность Оценщика возможна только с письменного разрешения Заказчика и Оценщика относительно формы и контекста публикации.
- Понятие «справедливой стоимости» принято в соответствии с МСО 2,3.2; МР 3,3.1. В настоящем отчете понятие «рыночная стоимость» следует понимать идентично «справедливой стоимости».
- Отчет об оценке содержит профессиональное мнение Оценщика относительно справедливой (рыночной) стоимости объектов оценки и не является гарантией того, что объекты будут проданы на свободном рынке по цене равной стоимости объектов, указанной в данном отчете.
- В ходе анализа предоставленной информации выявлено обременение в виде доверительного управления. Обременение в виде доверительного управления не оказывает существенного влияния на величину рыночной стоимости Объекта оценки. Оценка проводится без учёта обременений в виде доверительного управления. Оценка объекта проводится исходя из предположения об отсутствии прочих имущественных прав третьих лиц в отношении оцениваемого объекта недвижимости, ограничений (обременений), а также экологического загрязнения.

1.3. Основные допущения, на которых основывалась оценка

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

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

для соответствующего сегмента рынка характеристиками (если не указаны причины, почему Оценщик считает иначе).

- Кроме оговоренных выше общих допущений в тексте настоящего отчета оговорены специальные допущения, которые использовались Оценщиком при проведении расчетов стоимости.

1.4. Заявление Оценщика

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

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

2. МЕТОДИКА ОЦЕНКИ

2.1. Объем и этапы исследования

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

Заключение договора на проведение оценки, включающего задание на оценку.

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

2.2. Используемая терминология

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Остаточная стоимость замещения – исчисленные в текущих ценах затраты на замещение объекта 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 соотношенная к дате проведения оценки.

Элементы сравнения (ценообразующие факторы) – характеристики объектов недвижимости

и сделок, которые вызывают изменения цен или арендных ставок на недвижимость.

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

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

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

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

Справедливая стоимость - это цена, которая может быть получена при продаже актива или уплачена при передаче обязательства при проведении операции на добровольной основе на основном (или наиболее выгодном) рынке на дату оценки в текущих рыночных условиях (то есть выходная цена) независимо от того, является ли такая цена непосредственно наблюдаемой или рассчитывается с использованием другого метода оценки.²

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

3. ОПИСАНИЕ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

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

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

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

Все вышеперечисленные документы приведены в Приложении 2.

² Международный стандарт финансовой отчетности (IFRS) 13 «Оценка справедливой стоимости».

3.2. Количественные и качественные характеристики объекта оценки

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

Информация о количественных и качественных характеристиках объекта оценки 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 ³ , руб.	6 029 435,62
Обременения	Доверительное управление
Функциональное назначение	Жилое
Состояние объекта оценки	Простая отделка
Площадь объекта оценки, кв.м.	38,7
Расположение в здании (этаж)	20
Санузел	Раздельный
Телефон	Телефонная линия ГТС в здании имеется.
Интернет, телевидение, Лифт	Имеется.
Техническое состояние	Хорошее
Описание здания, в котором расположен объект оценки	
Год постройки здания	1997
Этажность здания	22
Количество квартир	168
Подъездов	2
Материал стен	панель
Принадлежность к памятникам архитектуры	Нет
Группа капитальности	1
Количество лифтов в подъезде:	два
Тип дверей:	металлическая входная дверь
Электропроводка:	алюминиевая
Трубы:	металлические
Пожарная безопасность:	пожарная сигнализация
Благоустройство придомовой территории	прогулочная зона, цветники, детская площадка

3.3. Оцениваемые права

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

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

3.4. Анализ местоположения

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

Объект расположен в жилом 22-этажном доме.

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

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

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

Транспортная инфраструктура района объекта оценки развита очень хорошо.

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

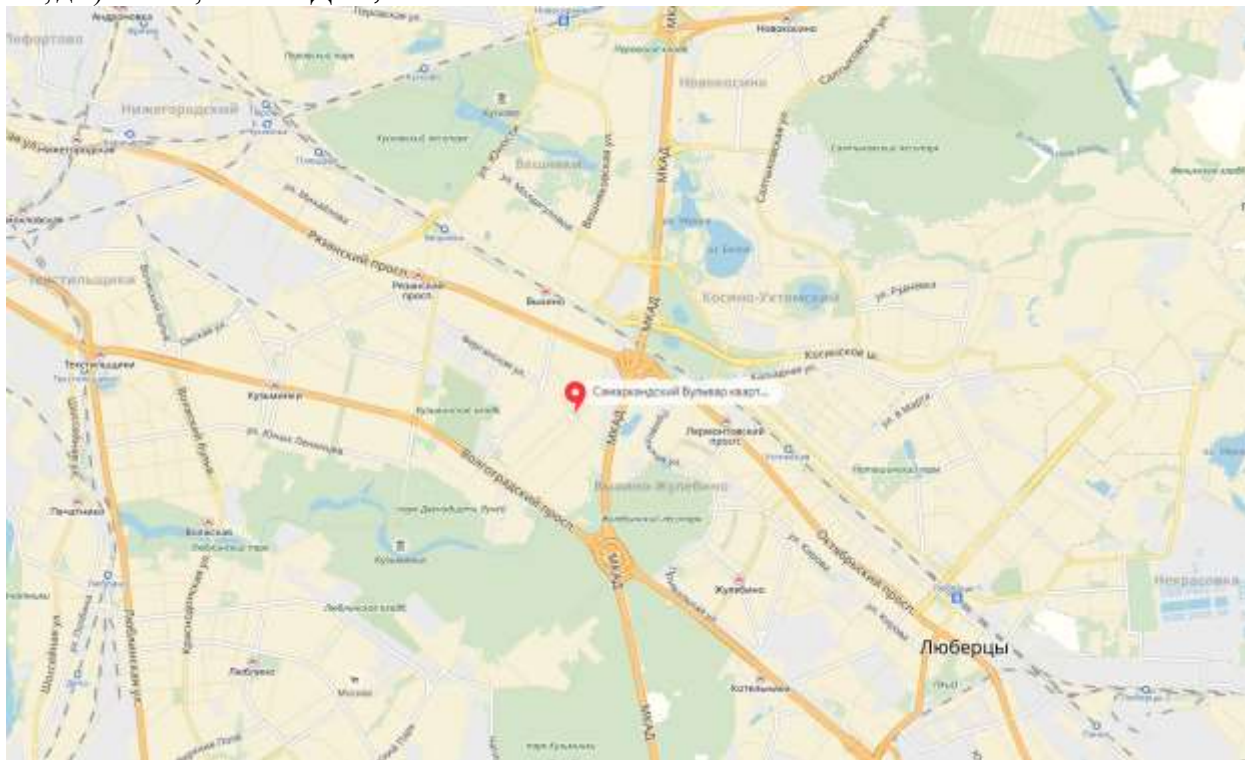


Рис.1 Расположение объекта оценки.

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

3.5. Классификация объекта оценки

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

4. АНАЛИЗ РЫНОЧНОЙ СИТУАЦИИ

4.1. Макроэкономические показатели экономики России

Мировая экономика⁴. Международный валютный фонд сообщил, что ожидает, что в 2018 году глобальный рост составит 3,9%, а в 2019 году - на 0,2 процентных пункта больше от темпов роста, которые он прогнозировал в октябре. Это будет самое быстрое расширение с 2011 года.

Фонд заявил, что изменения в налоговом кодексе США, одобренные в декабре, несут ответственность примерно за половину роста.

«Пересмотр отражает ускорение мировой динамики роста и ожидаемое влияние недавно одобренных изменений налоговой политики США», - говорится в докладе, опубликованном в

⁴ По данным <http://www.ereport.ru/reviews/rev201801.htm>

преддверии Всемирного экономического форума, прошедшего в Давосе, Швейцария.

МВФ ожидает, что экономика США вырастет на 2,7% в 2018 году, значительно быстрее, чем предыдущий прогноз - рост на 2,3%. В 2019 году рост замедлится до 2,5%, но это все же намного быстрее, чем предыдущий прогноз МВФ - на 1,9%.

Бедущие торговые партнеры Америки также получают преимущества, особенно в Канаде и Мексике.

Но фонд предупредил, что положительные последствия налоговых изменений в США, которые включают более низкую ставку для корпораций, будут мимолетными. В докладе говорится, что истекающие налоговые льготы и более высокие бюджетные дефициты, вызванные сокращением налогов, заставят экономику расти более медленными темпами, начиная с 2022 года.

МВФ нашел другие причины для оптимизма, заявив, что были «заметные сюрпризы» более быстрого роста в Европе и Азии.

Ожидается, что экономика Еврозоны вырастет на 2,2% в этом году и на 2% в 2019 году, по сравнению с более ранними оценками в 1,9% и 1,7%. Рост в этом году достигнет 6,6% в Китае и 7,4% в Индии.

«Это очень хорошие новости ... но политическим лидерам нужно помнить, что рост отражает множество обстоятельств, которые не будут продолжаться», - сообщил Морис Обстфельд, экономический советник МВФ.

Он сказал, что разработчики политики должны воспользоваться возможностью для «сложных реформ» для решения проблемы неравенства, сокращения задолженности и подготовки к следующему кризису, который, по его словам, может быть «ближе, чем мы думаем».

Великобритания, которая выйдет из Евросоюза в марте 2019 года, станет одной из немногих стран, в которых не ожидается более сильный рост. В настоящее время МВФ ожидает, что в 2018 и 2019 годах экономика страны увеличится всего на 1,5%.

МВФ сообщил, что мировая экономика, скорее всего, сохранит свой импульс в краткосрочной перспективе, не допуская коррекций на финансовых рынках.

Но фонд также выявил несколько факторов риска, которые могут препятствовать росту в долгосрочной перспективе, включая неравенство, изменение климата, политическую нестабильность и «политику, ориентированную на будущее», которая может привести к барьерам в торговле.

Текущая ситуация в экономике России. Март 2018.⁵

По оценке Минэкономразвития России, в январе **рост российской экономики** ускорился до 2,0 % г/г (1,4 % г/г в декабре, 1,2 % г/г в 4кв17). Улучшение динамики ВВП связано в первую очередь с восстановлением промышленного производства, которое в январе выросло на 2,9 % г/г.

⁵ По данным Министерства экономического развития Российской Федерации (http://economy.gov.ru/wps/wcm/connect/ec59f44a-af85-4072-acbc-4fc158647ecb/econ_picture.pdf?MOD=AJPERES&CACHEID=ec59f44a-af85-4072-acbc-4fc158647ecb)

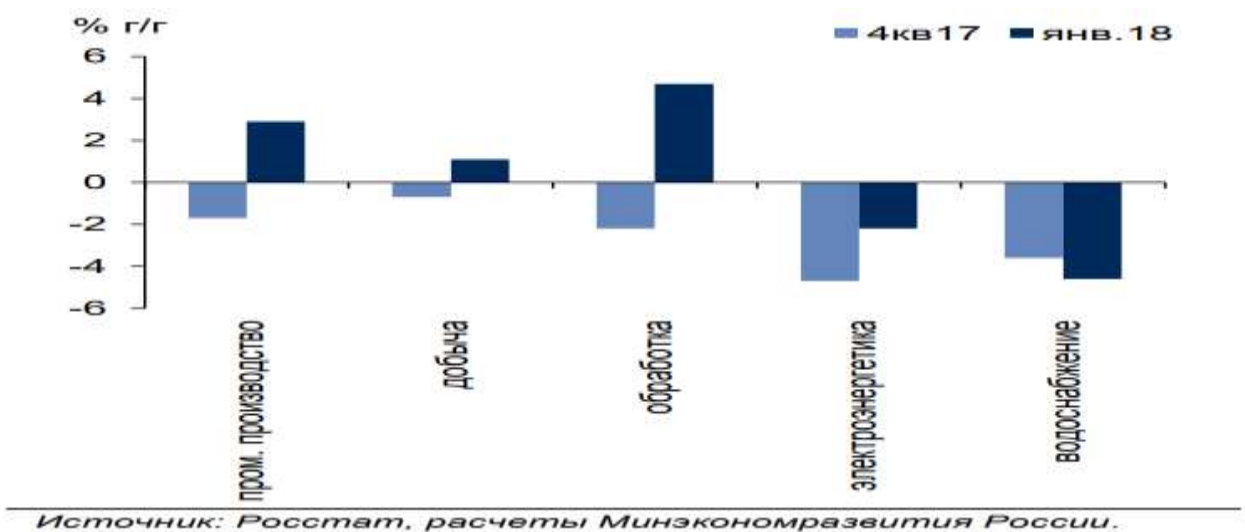


Рис.2 Динамика промышленного производства

В феврале оперативные показатели производственной активности продемонстрировали позитивную динамику. В январе вышли в положительную область годовые темпы роста в добывающем комплексе (+1,1 % г/г после -1,0 % г/г в декабре и -0,7 % г/г в 4кв17).

По оценке Минэкономразвития России, высокие темпы роста обрабатывающей промышленности в январе, как и ее спад в 4кв17, обусловлены временными факторами. Медианный темп роста в обрабатывающей промышленности, позволяющий исключить влияние «локальных» факторов, в январе, по оценке, составил 2,0 % г/г (1,4 % г/г в декабре). Рост промышленного производства по-прежнему базируется на устойчиво положительной динамике в ключевых обрабатывающих отраслях – производстве пищевых продуктов, химической отрасли, легкой промышленности, деревообработке.

Выпуск обрабатывающей промышленности в январе увеличился на 4,7 % г/г после падения на 2,0 % г/г в декабре прошлого года.

Показатели потребительского рынка продолжают устойчиво расти. Годовые темпы роста оборота розничной торговли с сентября 2017 года закрепились на уровнях около 3 %: в январе — 2,8 % г/г после 3,1 % г/г в декабре и 3,0 % г/г в 4кв17. Помесячные темпы роста показателя также демонстрируют положительную динамику (0,3 % м/м SA в январе, 0,2 % м/м SA в декабре).

Активизация потребительского спроса наблюдается и в сегменте услуг. Рост объема платных услуг населению ускорился до 2,1 % г/г в январе по сравнению с 0,9 % г/г в декабре и 0,5 % г/г в 4кв17. Продолжает устойчиво расти оборот организаций общественного питания (3,9 % г/г в реальном выражении в январе после 4,7 % в декабре и 4,5 % в 4кв17).



Источник: Росстат, расчеты Минэкономразвития России.

Рис.3 Динамика розничного товарооборота

Фиксируемое официальной статистикой расширение потребительского спроса подтверждаются и индикаторами настроений. Индекс потребительской уверенности, рассчитываемый инФОМ по заказу Банка России, в феврале достиг максимального значения за весь период наблюдения (106 п.п. с устранением сезонности).

Рост инвестиций в основной капитал в 2017 году составил 4,4 %, превысив ожидания Минэкономразвития России (4,1 %).

Инвестиции в основной капитал крупных и средних организаций в 2017 году увеличились на 4,2 %. Наибольший вклад в их рост внесли нефтегазовый комплекс (2,7 п.п.), транспорт, за исключением трубопроводного (0,8 п.п.) и социальный сектор (0,5 п.п.). Вместе с тем сокращение инвестиций наблюдалось в металлургии, недвижимости и энергетике.



Источник: Росстат, расчеты Минэкономразвития России.

Рис.4 Динамика инвестиций в основной капитал

Основным источником финансирования инвестиций крупных и средних предприятий остаются собственные средства компаний (52,1 % общего объема инвестиций).

В январе 2018 года **уровень безработицы** с устранением сезонного фактора снизился до исторического минимума.

На фоне относительно стабильной численности рабочей силы количество занятых с исключением сезонности продолжило расти (+128,8 тыс. человек по отношению к декабрю, или +0,2% м/м SA), в то время как количество безработных с исключением сезонного фактора снизилось на 89,5 тыс. человек (-2,4 % м/м SA). В результате сезонно сглаженный уровень безработицы в январе достиг нового исторического минимума — 4,9 % SA от рабочей силы.



Рис.5 Динамика уровня безработицы

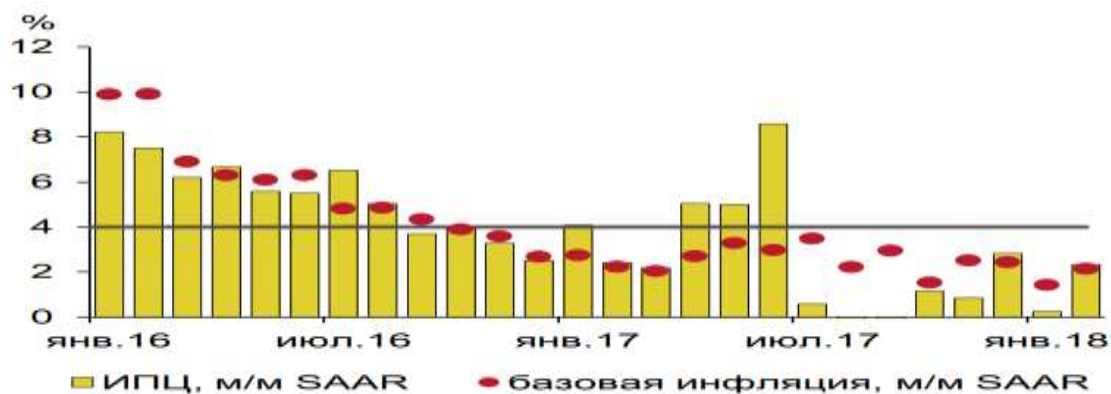
Как и ожидалось, динамика заработных плат за декабрь была существенно пересмотрена в сторону увеличения (1,6 и 1,7 п.п. для номинальных и реальных значений соответственно). По уточненным данным, реальные заработные платы в декабре увеличились на 6,2 % г/г — это максимальное значение с середины 2016 года, когда показатель вернулся к росту. В январе, по оценке Росстата, темпы роста реальных заработных плат сохранились на уровне декабря.



Источник: Росстат, расчеты Минэкономразвития России.

Рис.6 Динамика реальной заработной платы

В феврале потребительская инфляция сохранилась на уровне января — 2,2 % г/г. Показатели инфляции, очищенные от волатильных компонентов, также держатся на низких уровнях. Монетарная инфляция, по оценке Минэкономразвития России, в феврале, как и в январе, составила 2,5 % г/г, в терминах последовательных приростов — 2,1 % м/м SAAR (1,4 % м/м SAAR месяцем ранее).



Источник: Росстат, расчеты Минэкономразвития России.

Рис.7 Динамика показателя инфляции

По прогнозу Минэкономразвития России, в марте инфляция составит 0,2–0,3% м/м, в годовом выражении – 2,2–2,3 % г/г. В апреле–мае инфляция, по оценке, будет находиться в диапазоне 2,1–2,2 % г/г. В июне годовой рост цен может опуститься ниже 2,0%, учитывая относительно высокую базу прошлого года. При условии отсутствия негативных погодных шоков инфляция весь год будет сохраняться ниже целевого значения 4%.

В январе продолжился устойчивый приток средств на **банковские депозиты**. Депозиты юридических лиц в январе увеличились на 5,6 % г/г по сравнению с 7,1 % г/г в декабре (с исключением валютной переоценки).



Источник: Банк России, расчеты Минэкономразвития России. Валютная переоценка исключена.

Рис.8 Приток средств на банковские депозиты

Годовой темп роста депозитов физических лиц составил 6,6 % г/г после 7,7 % г/г в декабре (с исключением валютной переоценки). Равномерный рост депозитов как населения, так и корпоративного сектора свидетельствует о сформировавшемся доверии к банковской системе.

Расширение ресурсной базы банков сопровождается постепенным смягчением условий **банковского кредитования**, в первую очередь за счет снижения кредитных ставок. В 4кв17 кредитные ставки как в корпоративном, так и в розничном сегменте достигли исторически минимальных значений. Ставка по кредитам нефинансовым организациям на срок свыше 1 года снизилась до 9,4 % в декабре с 9,7 % в ноябре 2017 года (-2,3 п.п. в целом за 2017 год). Ставка по кредитам физическим лицам на срок свыше 1 года снизилась до 12,9 % в декабре с 13,4 % в ноябре (-2,6 п.п. в целом за 2017 год). По данным Банка России, в 4кв17 также продолжилось постепенное смягчение ряда неценовых условий банковского кредитования для розничных клиентов и субъектов МСП, при этом банки по-прежнему придерживаются консервативного подхода к кредитованию крупных корпоративных заемщиков.



Рис.9 Динамика кредитных ставок

*Прогноз*⁶. 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://economy.gov.ru/minec/about/structure/depMacro/20160506>

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 2018 году рост составит почти 4 % и в 2019 году – 1,3%. Прогнозируется и рост реально располагаемых доходов населения.

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.

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.

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 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:

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).

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

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

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

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

Текущая ситуация на рынке жилой недвижимости⁸

Достаточно высокая активность на вторичном рынке жилья в марте сменилась падением

⁸ Источник: <https://www.im.ru/articles/40174.html>

спроса в апреле. «Виноват» рост напряженности на международной арене и пертурбации на валютном рынке – из-за отсутствия стабильности некоторые покупатели решили повременить с покупкой квартиры.

Спрос

В марте московский Росреестр зарегистрировал 11 654 прав на жилье на основании договоров купли-продажи. По сравнению с февралем показатель вырос на 14,9%, а относительно марта 2017 г. – на 14,1%.

Конечно, рост числа переходов прав в марте относительно февраля во многом объясняется тем, что февраль был на три дня короче. Но в начале весны рынок оставался достаточно активным и по сравнению с прошлым годом: в марте было оформлено примерно столько же сделок, сколько и в октябре-ноябре, наиболее продуктивные месяцы осени 2017 г. А всего в I квартале 2018 г. Росреестр зарегистрировал в Москве на 28,3% больше новых прав на недвижимость (30 160), чем годом ранее.

Как и в предыдущие месяцы, покупателей стимулировали дешевая ипотека и снижение цен на жилье, отмечает Ярослав Дарусенков, руководитель департамента консалтинга и аналитики компании «Азбука Жилья». В «Азбуке» число сделок в марте увеличилось на 44,4% к февралю и на 1% - к марту прошлого года. А количество обращений от потенциальных клиентов выросло на 18,9% и 54% соответственно.

Впрочем, уровень спроса мог быть и выше, считают представители компании «ИНКОМ-Недвижимость». В «Инкоме» март по числу авансов на 15% обогнал февраль 2018 г. и на 5% - март 2017 г. При этом в компании предполагали, что рост спроса в сравнении с 2017 г. помесечно будет составлять 10-15% – как, скажем, в феврале 2018 г., когда было оформлено на 10% больше договоров о предоплате, чем в феврале 2017 г.

«Однако пока мы не наблюдаем настолько сильного опережения прошлого года по спросу. Свои коррективы в наши прогнозы вносит ухудшение экономического и политического фона», - отмечает Сергей Шлома, директор департамента вторичного рынка «ИНКОМ-Недвижимость». По его словам, внешний негатив лишает потенциальных покупателей чувства стабильности, и некоторые из них откладывают выход на сделку.

Однако наиболее востребованных предложений - качественных квартир за адекватные деньги, а также самых дешевых объектов - эти соображения не касаются. Цены на такие лоты, по данным «Инкома», уже практически перестали снижаться. Более того, согласно наблюдениям специалистов компании, в сегменте квартир ценой до 4 млн рублей уже раскуплены практически все лоты. А продать квартиру стоимостью до 10 млн рублей, если она оценена корректно, практически не составляет труда.

Апрель начался удачно для риелторов: спрос был на уровне последней декады марта или даже выше, чем в предыдущие месяцы 2018 г. Однако затем США ввели новые санкции в отношении России, обвалился рубль, резко выросла международная напряженность... и люди решили отложить покупку квартиры до прояснения ситуации.

По словам Сергея Шломы, ослабление рубля повлияло на спрос разнонаправленно. В массовых сегментах потенциальные покупатели обычно хранят свои сбережения в отечественной валюте, поэтому некоторые из них, опасаясь обесценивания своих накоплений, поспешили вложить их в квадратные метры – чаще всего не для личного пользования, а для сдачи в аренду. Однако в более дорогих сегментах («15+ млн руб.»), где клиенты имеют долларовые вклады, все обстоит наоборот. «Многие из них откладывают выход на сделку в надежде на то, что рост курса валют будет продолжаться (скажем, до 100 рублей за \$1), и тогда-то они и приобретут квартиру – с существенной выгодой из-за курсовой разницы. Однако это совершенно неправдоподобный сценарий», - уверен Сергей Шлома.

Сергей Шлома в свою очередь считает, что апрель «если и будет лучше аналогичного месяца 2017 г., то процентов на 5, не больше». В целом, по его мнению, в случае стабилизации

политической и экономической обстановки «мы могли бы вернуться к динамике +10% спроса по отношению к 2017 г. в месячном выражении. Однако, согласно более реалистичному варианту развития событий, нас могут ожидать какие-то новые потрясения, в особенности перед чемпионатом мира по футболу-2018».

Цены

По данным аналитического центра www.itn.ru, цены на квартиры в Москве в марте выросли на 0,4% и топались чуть ниже уровня 165 000 за кв. м. При этом динамика цен по сегментам была крайне хаотичной. Практически впервые за всю историю московского рынка недвижимости активизация спроса почти не была связана ни с географией, ни с типом жилья.

Все зависело от свойств конкретной квартиры и позиции ее собственника – насколько адекватную он выставил цену и согласен ли на торг.

Средний чек сделки, то есть стоимость проданной квартиры, по данным компании «Миэль», составил в марте 8,315 млн рублей, что на целую четверть меньше, чем в феврале, но всего на 3% меньше, чем в марте 2017 г. И здесь тоже ключевое влияние на динамику оказала ценовая политика продавцов. «Падение чека вызвано в основном снижением средней стоимости трехкомнатных квартир. Трешки в силу стоимости самые сложно продаваемые объекты, продавцы поняли это и начали активно работать с ценой, что вызвало интерес у покупателей», - говорит Марина Толстик, управляющий партнер «МИЭЛЬ-Сеть офисов недвижимости».

Сергей Шлома приводит похожие данные по поводу изменения чека сделки в годовом выражении (-2%), но отмечает, что в марте этот показатель вырос относительно февраля – с 7,35 млн до 7,45 млн руб. «Это увеличение можно объяснить тем, что в объеме предложения уже практически не осталось наиболее дешевых объектов», - говорит Сергей Шлома.

Скидки

В оценке уровня и динамики скидок риелторы тоже разошлись. По данным «Миэль», этот показатель по итогам марта составил 8% - столько же, сколько и в феврале. «Инком» сообщает, что средний размер дисконта существенно сократился - до 6,9% по сравнению с 8,3% в феврале 2018-го и 9% в марте 2017 г. По словам Сергея Шломы, это связано с тем, что все больше собственников начинает разбираться в текущей конъюнктуре рынка и прислушиваться к советам риелторов, поэтому они менее склонны к завышению цен.

Доля сделок с дисконтом на «вторичке» старой Москвы с февраля не изменилась, она все так же равна 84%. В марте 2017 г. она была больше лишь на 1% – 85%.

Мнения экспертов о влиянии фактора первого этажа разошлись. Статистика «Инкома» говорит об очень существенном дисконте. Цена предложения 1 кв. м квартир на первых этажах на 14% меньше средней по вторичному рынку и на 18,5% меньше средней стоимости объектов, расположенных наиболее удачно, – на срединных этажах, говорит руководитель аналитического центра «Инком-Недвижимость» Дмитрий Таганов. С такой оценкой согласна Елена Мищенко: «Размер скидки относительно других вариантов составляет в среднем до 15%, но при этом на стоимости аренды данный фактор практически не сказывается, что стимулирует собственников сдавать такое жилье».

Для некоторых покупателей первый этаж может стать преимуществом. «Например, для пенсионеров, для которых каждый лишний шаг – это очень тяжело. Или же первый этаж будет благом для молодой семьи с детьми. В нашей практике был случай, когда квартиру именно на первом этаже искали родители с двойней – двойная коляска не проходила ни в один лифт, и мама с детьми оказалась практически запертой дома», - рассказывает Юлия Антясова, руководитель офиса «Новогиреево» компании «МИЭЛЬ-Сеть офисов недвижимости».

Что касается последних этажей, то здесь все упирается в конкретику: течет или не течет крыша, когда последний раз проводился ее капремонт, есть ли над ней технический этаж, что

вообще позволяет не рассматривать квартиру на последнем этаже как недостаток.⁹

Срок экспозиции

Средний срок экспозиции квартир остался на февральском уровне - 86 дней. Но по отношению к марту 2017 г. (77 дней) показатель вырос на 11,7%.

Прогноз¹⁰. Рынок недвижимости московского региона страдает от затоваривания, однако грядущие изменения правил игры в строительной отрасли, скорее всего, пока не позволят застройщикам снизить обороты. Сколько бы ни стоило проектное финансирование после отмены «долевки», очевидно, что оно будет дороже бесплатных денег дольщиков. Поэтому девелоперы постараются вывести на рынок максимум проектов до часа X. А значит, предложение в ближайшие годы останется избыточным, а цены будут по-прежнему ползти вниз.

На фоне стагнации экономики главным фактором, определяющим ситуацию на рынке недвижимости столичного региона, остаются огромные объемы предложения первичного жилья. По данным «ИРН-Консалтинг», количество метров, выставленных на продажу в Москве и Подмоскowie, за последние три года 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.

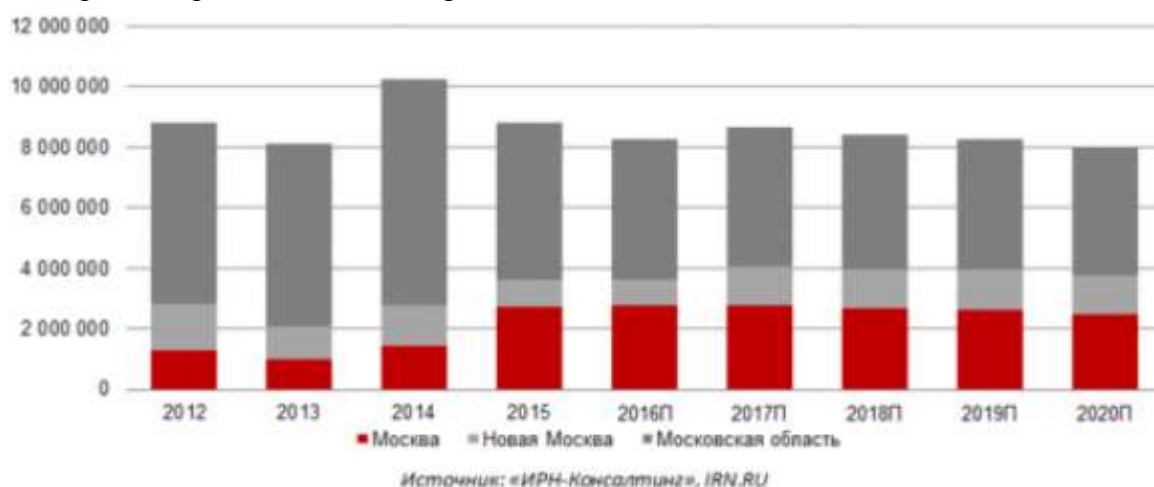


Рис. 10 Динамика объемов новых проектов в Москве и Подмоскowie

И пока эти прогнозы полностью оправдываются. За последний год (с ноября 2016 г. по ноябрь 2017 г.) предложение новостроек между Третьим транспортным кольцом и МКАД выросло на 36% по числу корпусов и на 31% - по количеству квартир и метров.

Строительный бум последних лет – результат оттепели в отрасли в 2012-2013 гг., когда после окончания ревизии инвестконтрактов девелоперы почти одновременно занялись освоением множества площадок, в том числе очень крупных, на территории промзон. В кризис многие и рады были бы снизить темпы выхода новых объектов, но специфика работы на столичном рынке не

⁹ Источник: <https://www.im.ru/articles/40132.html>

¹⁰ Источник: <https://www.irm.ru/articles/39957.html>

позволила - до 20-30% от стоимости проекта в Москве инвестируется еще до получения разрешения на строительство. Поэтому практически всегда выгоднее продолжить реализацию проекта и попытаться хотя бы отбить вложенное, чем ждать лучших времен, которые неизвестно когда наступят.

Конечно, к настоящему времени значительная часть запасов 2012-2013 гг. уже исчерпана. И если бы не законодательные новации, в ближайшие годы число новых проектов, скорее всего, сократилось бы весьма существенно, так как соотношение спроса и предложения жилья в столичном регионе не может внушать девелоперам оптимизма. Однако поэтапное ужесточение правил игры в отрасли заставляет застройщиков торопиться с освоением все новых площадок – компании стремятся запустить максимум проектов по «старым» правилам.

В конце 2016 г. очередной всплеск активности был связан с вступлением в силу в 2017 г. целого ряда серьезных поправок к 214-ФЗ. В этом году ситуация повторяется – в 2018 г. начнет действовать 218-ФЗ, который еще более осложнит жизнь строительным компаниям.

Ясно, что анонсированное властями в конце октября «замещение в течение трёх лет средств граждан, привлекаемых для создания многоквартирных домов и иных объектов недвижимости, банковским кредитованием и иными формами финансирования» спровоцирует такую же реакцию со стороны участников рынка, как и предыдущие корректировки законодательства. Сколько будет стоить проектное финансирование через три года, неизвестно, но, очевидно, что дороже, чем бесплатные деньги дольщиков.

Конечно, в перспективе 218-ФЗ, а также рост стоимости финансирования стройки после отказа от «долевки» приведут к снижению объемов нового строительства. Однако еще по крайней мере три года, пока действует долевое строительство, этого не произойдет. И даже после отмены «долевки», когда, вполне возможно, коммерческие застройщики на какое-то время снизят активность до минимума, на ликвидацию избыточного предложения потребуется года два. Или даже больше, учитывая, что к этому времени на рынок начнут выходить квартиры, построенные городом в рамках программы реновации.

Покупательская активность на вторичном рынке по-прежнему оставляет желать много лучшего: в Москве, по данным Росреестра, количество переходов прав за 10 месяцев 2017 г. сократилось на 3,1%, в Подмосковье – на 3,9%.

На новостройки спрос формально растет: в столице количество договоров долевого участия в строительстве жилья за январь-октябрь 2017 г. увеличилось на 55,7% в годовом выражении, в Подмосковье число ДДУ по жилью и нежилью прибавило 0,8%.

Но это в среднем по рынку – в разрезе отдельных проектов продажи могут падать, так как спрос распределяется далеко не равномерно. В Москве примерно 30% от общего количества сделок приходится лишь на 12 из 305 проектов. Причем половина из них расположена за МКАД – это значит, что цена остается ключевым фактором при выборе недвижимости. Если рассчитывать концентрацию спроса не в проектах, а в девелоперах, ситуация выглядит еще более тревожной: пять-восемь строительных компаний аккумулируют в своих проектах 80% покупателей.

О том, что спрос не успевает за предложением, свидетельствует рост числа введенных в эксплуатацию 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 увеличилось на 160%.

По оценке «ИРН-Консалтинг», в целом предложение в Москве превышает спрос примерно в 1,5-2 раза, а в Подмосковье, по данным регионального правительства, – в 2,6 раза.

Так как предложение жилья растет быстрее спроса, 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. По данным Мосгорстата, реальные доходы москвичей сокращаются: по итогам девяти месяцев 2017 г. этот показатель упал на 3,8% по сравнению с аналогичным периодом прошлого года. При этом стоимость жизни растет – инфляция с начала года составила 3,4%. Поэтому резкое увеличение спроса на жилье в обозримом будущем маловероятно. А вот стабилизации объемов предложения, как уже было сказано выше, стоит ждать примерно через три года, то есть в 2020 – 2021 г.

К аналогичным выводам относительно движения цен приводит и глобальный прогноз, недавно сделанный руководителем аналитического центра «Индикаторы рынка недвижимости IRN.RU» Олегом Репченко на основании теории циклов

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.



Рис. 11 Цены на квартиры в Москве

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% (по 5-15% в год).

Примечательно, что в ноябре Центробанк опубликовал проект изменения риск-параметров по ипотечным кредитам, фактически запрещающий ипотеку с первоначальным взносом менее 20%. Так как основная функция первоначального взноса - защита банковской системы от конъюнктуры рынка (величина начального взноса должна покрывать возможную просадку цен), новые директивы означают, что ЦБ вполне серьезно рассматривает возможность снижения стоимости жилья на 20%.

В настоящее время цены на вторичную недвижимость в «старой» Москве составляют в среднем около 170 000 руб. за метр по индексу IRN.RU. Таким образом, к 2020-2021 г. столичный метр подешевеет примерно до 120 000 руб. за метр, или \$2 000 при курсе плюс-минус 60 руб. за доллар.

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).

За МКАД цены, скорее всего, просядут больше, чем в «старой» Москве. В среднем и дальнем Подмоскowie, а также в удаленных районах Новой Москвы с плохой транспортной доступностью строительство многоэтажного жилья может вообще остановиться. Падение цен внутри МКАД ниже 100 000 руб. за кв. м потребует корректировки стоимости метра в ближнем Подмоскowie до 60 000 – 70 000 руб., в среднем – примерно до 50 000 руб., а в дальнем – до 30 000 – 40 000 руб., что делает строительство на этих территориях нерентабельным.

Примечательно, что в немалом количестве проектов на первичном рынке цены уже близки к названным уровням. Застройщики вообще достаточно оперативно отреагировали на кризис, снизив не только цену метра (в том числе за счет скидок), но площадь квартир в новостройках. В результате стоимость входного билета на рынок за 2015-2016 гг. упала примерно в два раза.

А на вторичном рынке ситуация иная: частники считают свои квартиры единственными и неповторимыми и предпочитают снимать их с продажи, но не снижать цены. 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, по всей видимости, не будет. Скорее можно ожидать медленного повышения цен темпами инфляции.

4.2. Рынок жилой недвижимости района Выхино-Жулебино

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

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

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

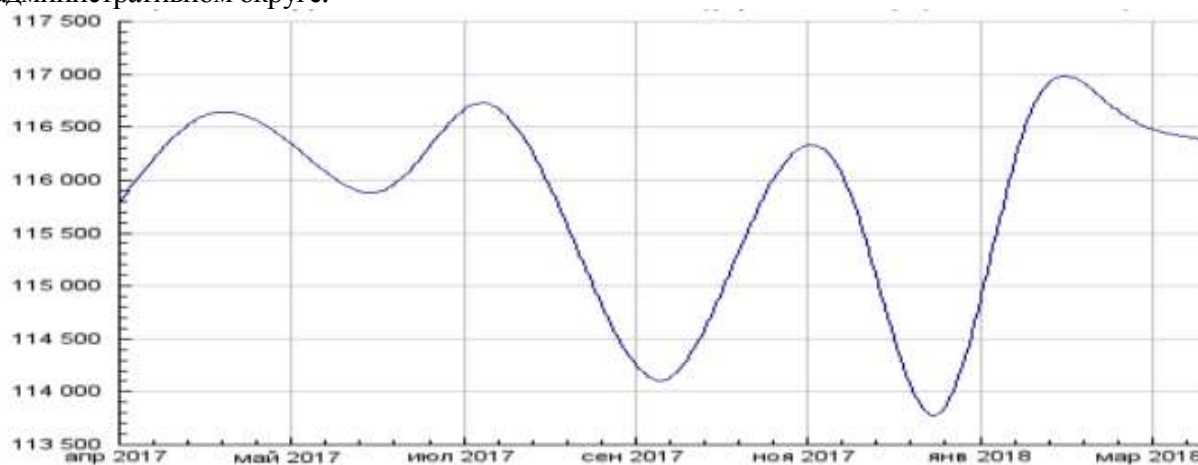


Рис. 12 Средний уровень цен на жилье в районе Выхино-Жулебино (руб./кв.м.)

Диапазон цен предложений квартир класса «комфорт» в данном районе на вторичном

рынке по состоянию на апрель 2018 года составляет от 100 000 руб./кв.м. до 220 000 руб./кв.м НДС¹¹.

4.3. Выводы по анализу рыночной ситуации

По оценке Мизэкономразвития России, в январе 2018 года рост российской экономики ускорился до 2,0 % г/г. Потребительский спрос продолжает расти, уровень безработицы в январе 2018 года достиг исторического минимума, потребительская инфляция сохранилась на уровне 2,2 % г/г.

На рынке вторичного жилья г. Москвы наблюдается следующая ситуация:

- Рост **спроса** по отношению к марту прошлого года
- **Цены** сделок и предложений продолжают снижение.
- Средний **срок экспозиции** квартир по итогам марта составил 86 дней
- **Скидка** на торг по итогам марта составила в среднем 8%
- Рынок московского жилья находится в фазе стагнации.

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

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

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,

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

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.

5. ВЫБОР ПОДХОДОВ И МЕТОДОВ ОЦЕНКИ

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

5.1. Подходы к оценке объектов недвижимости

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

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 подходов¹²

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	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
Метод экспертных оценок		

¹² 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
	технологией выбранного для оценки метода	ценообразующим факторам. При этом 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

5.2. Выбор подходов и методов оценки объекта оценки

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

5.3. Выбор подходов и методов оценки объекта оценки

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

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

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

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

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

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

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

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

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

6. СРАВНИТЕЛЬНЫЙ ПОДХОД

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

- 1) Подробное исследование рынка недвижимости и особенно того сегмента, к которому принадлежит объект оценки;
- 2) Выбор объектов-аналогов, сопоставимых с единым объектом недвижимости, включающим объект оценки и земельный участок под ним;
- 3) Определение подходящих единиц сравнения;
- 4) Определение актуальных элементов сравнения (ценообразующих характеристик);

- 5) Внесение корректировок на выделенные различия по элементам сравнения в единицы сравнения объектов-аналогов;
- 6) Согласование скорректированных цен единиц сравнения объектов-аналогов и расчет стоимости единого объекта недвижимости;
- 7) Расчет стоимости объекта оценки в рамках сравнительного подхода.

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

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

Экономические характеристики (уровень операционных расходов, состав арендаторов, иные характеристики) не рассматривались, т.к. информация по данным характеристикам в офертах объектов-аналогов отсутствует.

6.1. 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)

6.2. 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 эконо жилья.

Табл. 6. Характеристики объектов аналогов

Местоположение	Общая площадь, кв. м	Цена, руб. за 1 кв.м. без НДС	Описание	Источник информации
г. Москва, ул. Маршала Полубоярова, 14	40	200 000	Квартира с евро ремонтом, в панельном доме, на 11 этаже, хорошее техническое состояние, вторичка. Дом расположен в пешей доступности (5 мин.) от ст.м. Жулебино. Ухоженный двор с детской площадкой и парковочными местами.	https://www.cian.ru/sale/flat/158428970/

Местоположение	Общая площадь, кв. м	Цена, руб. за 1 кв.м. без НДС	Описание	Источник информации
			Рядом с домом вся инфраструктура (школа, детский сад, супермаркеты, поликлиника)	
г. Москва, Самаркандский Бульвар 134А кв-л, к5	38	185 526	Квартира с евроремонтом, в панельном доме, на 11 этаже, хорошее техническое состояние, вторичка. Развитая социальная инфраструктура	https://www.cian.ru/sale/flat/183803871/
г. Москва, ЮВАО, р-н Кузьминки, ул. Юных Ленинцев, 77К3	37	200 000	Квартира с простой отделкой, в панельном доме, на 13 этаже, хорошее техническое состояние, имеется кондиционер. Окна во двор. Красивый, благоустроенный подъезд. Тихий двор, метро в 5-ти минутах пешком. Инфраструктура очень развитая и в пешей доступности. Рядом школы, детские сады и площадки, магазины, детская и взрослая поликлиники	https://www.cian.ru/sale/flat/163875590/
г. Москва, улица Хлобыстова, 18К1	37,6	200 189	Квартира с простой отделкой, в панельном доме, на 12 этаже, хорошее техническое состояние, вторичка. Развитая социальная инфраструктура. 5мин. пешком от м. Выхино.	https://www.cian.ru/sale/flat/182089805/
г. Москва, ул Ташкентская, 34к5	36,7	204 357	Квартира с евроремонтом, в панельном доме, на 14 этаже, хорошее техническое состояние, вторичка. Развитая социальная инфраструктура	https://www.avito.ru/moskva/kvartiry/1-k_kvartira_36_7_m_1417_et_1081820455

6.3. 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		200 000	185 526	200 000	200 189	204 357
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		200 000	185 526	200 000	200 189	204 357
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		200 000	185 526	200 000	200 189	204 357
Скидка на торг	%		-8,0%	-8,0%	-8,0%	-8,0%	-8,0%
Величина скидки	руб./кв. м		-16 000	-14 842	-16 000	-16 015	-16 349
Скорректированная цена	руб./кв. м		184 000	170 684	184 000	184 174	188 008
Условия рынка		апр.18	апр.18	апр.18	апр.18	апр.18	апр.18
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		184 000	170 684	184 000	184 174	188 008
Местоположение		м. Выхино, Самаркандский Бульвар квартал 137А, к1	г. Москва, ул. Маршала Полубоярова, 14	г. Москва, Самаркандский Бульвар 134А кв-л, к5	г. Москва, ЮВАО, р-н Кузьминки, ул. Юных Ленинцев, 77К3	г. Москва, улица Хлобыстова, 18К1	г. Москва, ул Ташкентская, 34к5
Корректировка	%		-3,0%	0,0%	-3,0%	-3,0%	0,0%

Элементы сравнения	Единица измер.	Объект оценки	Объекты сравнения				
			Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3	Аналог 4	Аналог 5
Величина корректировки	руб./кв. м		-5 520	0	-5 520	-5 525	0
Скорректированная цена	руб./кв. м		178 480	170 684	178 480	178 649	188 008
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		178 480	170 684	178 480	178 649	188 008
Масштаб объекта	кв. м	38,7	40,0	38,0	37,0	37,6	36,7
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		178 480	170 684	178 480	178 649	188 008
Этаж		20	11/16	11/22	13/14	12/17	14/17
Корректировка	%		+5,0%	+5,0%	+5,0%	+5,0%	+5,0%
Величина корректировки	руб./кв. м		8 924	8 534	8 924	8 932	9 400
Скорректированная цена	руб./кв. м		187 404	179 218	187 404	187 581	197 408
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		187 404	179 218	187 404	187 581	197 408
Уровень отделки		простая	улучшенная	улучшенная	простая	простая	улучшенная
Корректировка	%		-5,0%	-5,0%	0,0%	0,0%	-5,0%
Величина корректировки	руб./кв. м		-9 370	-8 961	0	0	-9 870
Скорректированная цена	руб./кв. м		178 034	170 257	187 404	187 581	187 538
Стоимость 1 кв.м. объекта оценки	руб./кв. м	182 163	-	-	-	-	-
Рыночная стоимость объекта оценки, округлённо, без НДС	руб.	7 050 000,00	-	-	-	-	-

6.4. 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.

Анализ рынка вторичного жилья в г. Москве показал, что скидка на торг по итогам марта составляет в данном секторе жилой недвижимости составляет 8%. В настоящем отчете к расчету были приняты поправки на цену предложения в размере –8%.¹³

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 (апрель 2018 года) 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

¹³ См. раздел «Рынок жилой недвижимости г. Москвы»

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.¹⁴

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.

Анализ рынка вторичного жилья в г. Москве показал, что квартиры на более верхних этажах будут стоить дороже, чем квартиры на нижних этажах. Размер корректировки на первый этаж относительно других вариантов составляет в среднем до 15%.

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). 15 Согласно СНИП 3.04.01-87 принято различать три вида (класса) отделки: «простую отделку», «улучшенную» и «высококачественную». Каждый тип отделки подразумевает соблюдение нормативов, определяющих максимально возможные отклонения от проектных значений либо условий, принятых в отношениях между сторонами по умолчанию. Разница между качеством отделки определяется по критерию «простая – улучшенная – высококачественная» и составляет 5%-20% от стоимости квадратного метра общей площади. Были введены корректировки.

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

¹⁴ По данным <http://www.ocenchik.ru/docs/1293-correktirovka-realty-moscow.html>

¹⁵ Изоляционные и отделочные покрытия. снп 3.04.01-87 государственный строительный комитет СССР. Москва 1988

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

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.	182 163
Дисперсия (объекты аналоги)	61128587,56
Среднее квадратическое отклонение.	7818,5
V коэффициент вариации	4,3%

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 аналогов¹⁶

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

¹⁶ Соколов Г.А. Математическая статистика: учебник для вузов. – М. Экзамен, 2007., 432 с

7. 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	7 050 000,00

Оценщик I категории

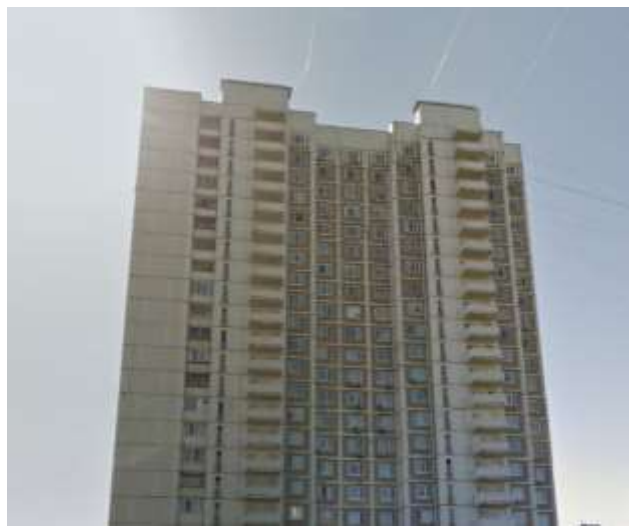
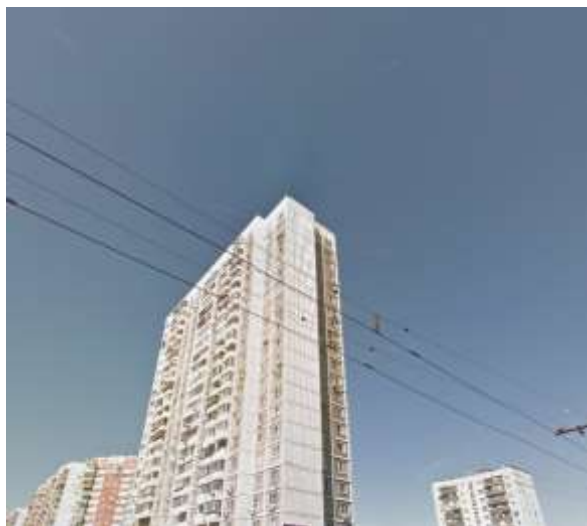
 Токарев П.В.

3. Список использованной литературы и источников информации

1. 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).
2. 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.
3. Грибовский С.В., Оценка стоимости недвижимости: Учебное пособие. – 2-е изд., испр. и доп. – М.: ООО «Про-Аппрайзер» Онлайн, 2017. – 472 с.
4. 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.
5. Фридман Д., Ордужей Н. «Анализ и оценка приносящей доход недвижимости» – М., Дело Лтд, 1995 г.
6. Харрисон Г. «Оценка недвижимости» Учебное пособие — М.: Дело Лтд, 1994 г.
7. Сборник рыночных корректировок (СРК) / Под ред. канд. техн. наук Е.Е. Яскевича. - М.: ООО "Научно-практический Центр Профессиональной Оценки", 2017. – 170 с.
8. Справочно-информационные интернет-издания и интернет-страницы (приведены по тексту Отчёта)

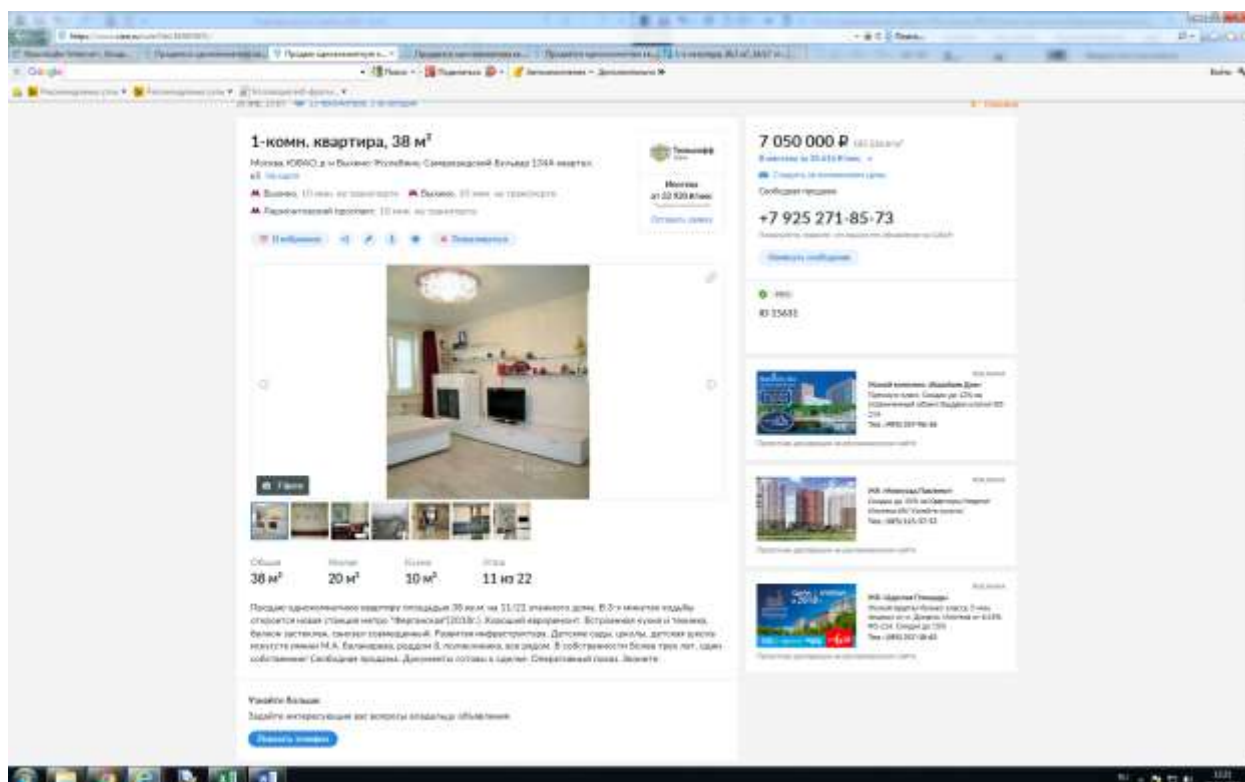
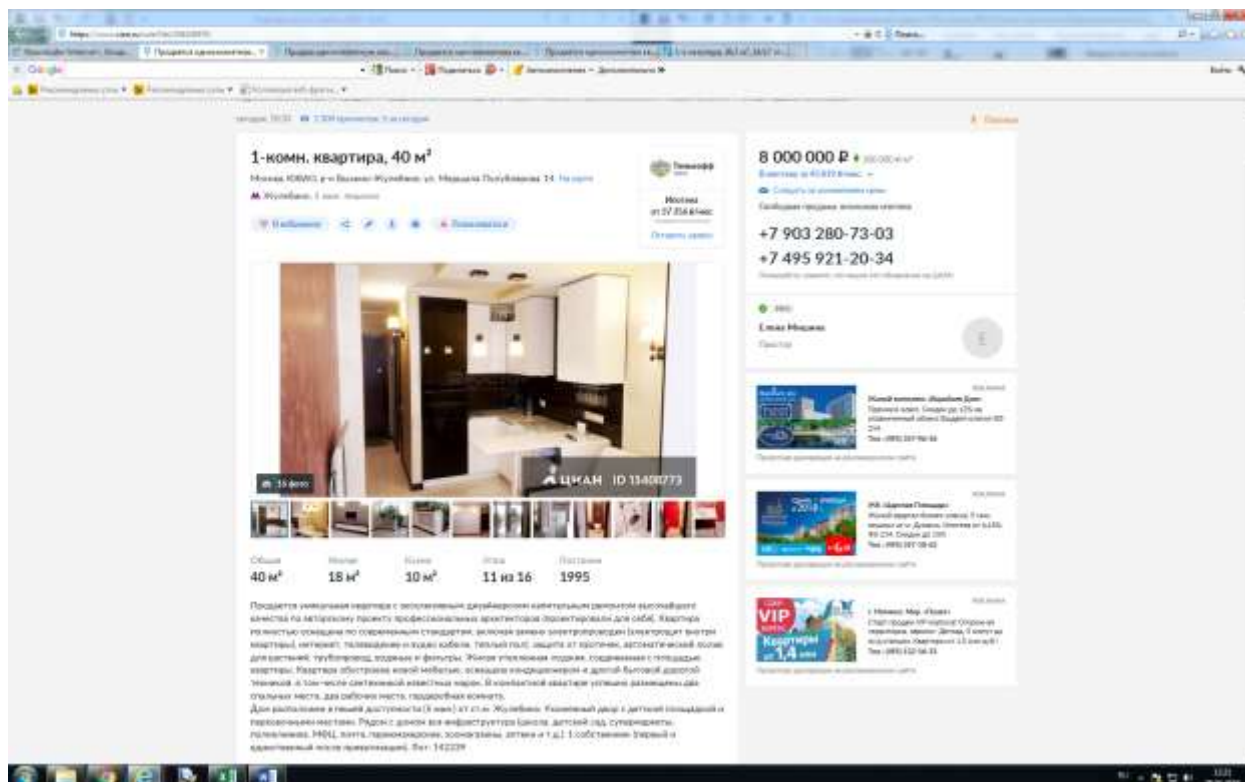
ПРИЛОЖЕНИЕ 1

Фотографии объекта оценки



Фотографии здания, в котором расположен объект оценки

Аналитическая информация



1-комн. квартира, 37 м²

Москва, ЮВАО, д. м. Южные Бульвары, ул. Южная Бульварная, 77/33 На карте

Метро: Южные Бульвары (10 мин. пешком) • Бульварная (15 мин. пешком)

7 400 000 Р 200 000 руб/м²

Владельца: 31 111 111 111

Состояние: отличное

Средства связи:

+7 925 349-22-44

+7 977 467-31-27

Помогите другим покупателям, оставив отзыв

80 10541033



37 м² 20 м² 8 м² 13 из 14 1996

Подъезд: Современная новостройка в 7 минуте езды от станции метро "Южные Бульвары". Инфраструктура развитая и все в шаговой доступности: детские, спортивные и торговые площадки, аптеки, магазины, школы, спортивные площадки, кафе. Подъезд: чистый, светлый, просторный. Стены: белые. Потолок: с подсветкой.

Укажите Ваши данные

Задайте интересующие вас вопросы владельцу объявления

На карте

25.05.2016

1-комн. квартира, 37,6 м²

Москва, ЮВАО, д. м. Южные Бульвары, ул. Южная Бульварная, 77/33 На карте

Метро: Южные Бульвары (10 мин. пешком) • Бульварная (15 мин. пешком)

7 527 120 Р 200 000 руб/м²

Владельца: 31 111 111 111

Состояние: отличное

Средства связи:

+7 977 265-18-01

Помогите другим покупателям, оставив отзыв

80 13083018



37,6 м² 15,1 м² 9 м² 12 из 17 2016

Квартира в только что построенном многоквартирном доме (с отделкой) на первом этаже. Ресурс в квартире сделан по максимуму. Кухня: массив дуба. Санузел: раздельный. Шпатель: баллон с утеплителем. Длинный балкон. Подсветка: вместе с мебелью. ТВ + интернет. Имеется кладовая комната. Холодильник: встроенный. СБН и др. техника: все новое. В квартире: все на первом этаже. Звоните: 31 111 111 111.

Укажите Ваши данные

Задайте интересующие вас вопросы владельцу объявления

На карте

25.05.2016

The screenshot shows a real estate listing on the Avito.ru website. The main title is "1-к квартира, 36.7 м², 14/17 эт." (1-bedroom apartment, 36.7 m², 14/17 floor). The price is listed as "7 499 900 Р". The listing includes a large photo of a living room with a sofa and a TV, and a grid of smaller photos showing other rooms. The text below the photos provides details: "Кухня: 10 м²", "Ванная: 5 м²", "Спальня: 11 м²", "Жилая: 10 м²". The location is "Москва, м. Бульварное кольцо, ул. Талашевская, 34Б". The listing is marked as "Срочно" (Urgent) and "Без комиссии" (Without commission). There are buttons for "Позвонить телефону" (Call phone), "Написать сообщение" (Write message), and "Добавить в избранное" (Add to favorites).

П Р И Л О Ж Е Н И Е 2

Документы Заказчика оценки по объекту оценки

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

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

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

(полное наименование органа регистрации прав)

Раздел I

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

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

Помещение		Лист №		Раздел		Всего листов выписки	
28.04.2017 № 77/100/336/2017-2909		77/100/336/2017-2909		77/100/336/2017-2909		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 иных объектов недвижимости, в пределах которых расположен объект недвижимости:		77:04:0002011:1092					
Виды разрешенного использования:		данные отсутствуют					
Сведения об отнесении жилого помещения к определенному виду жилых помещений специализированного жилищного фонда, к жилым помещениям нежилого дома социального использования или нежилого дома коммерческого использования:		данные отсутствуют					
Статус записи об объекте недвижимости:		Сведения об объекте недвижимости имеют статус "актуальные, ранее учтенные"					
Особые отметки:		данные отсутствуют					
Получатель выписки:		Сивков Максим Александрович					
РЕГИСТРАТОР		2017.04.27 11:11:11					
		(подпись, печать)					



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

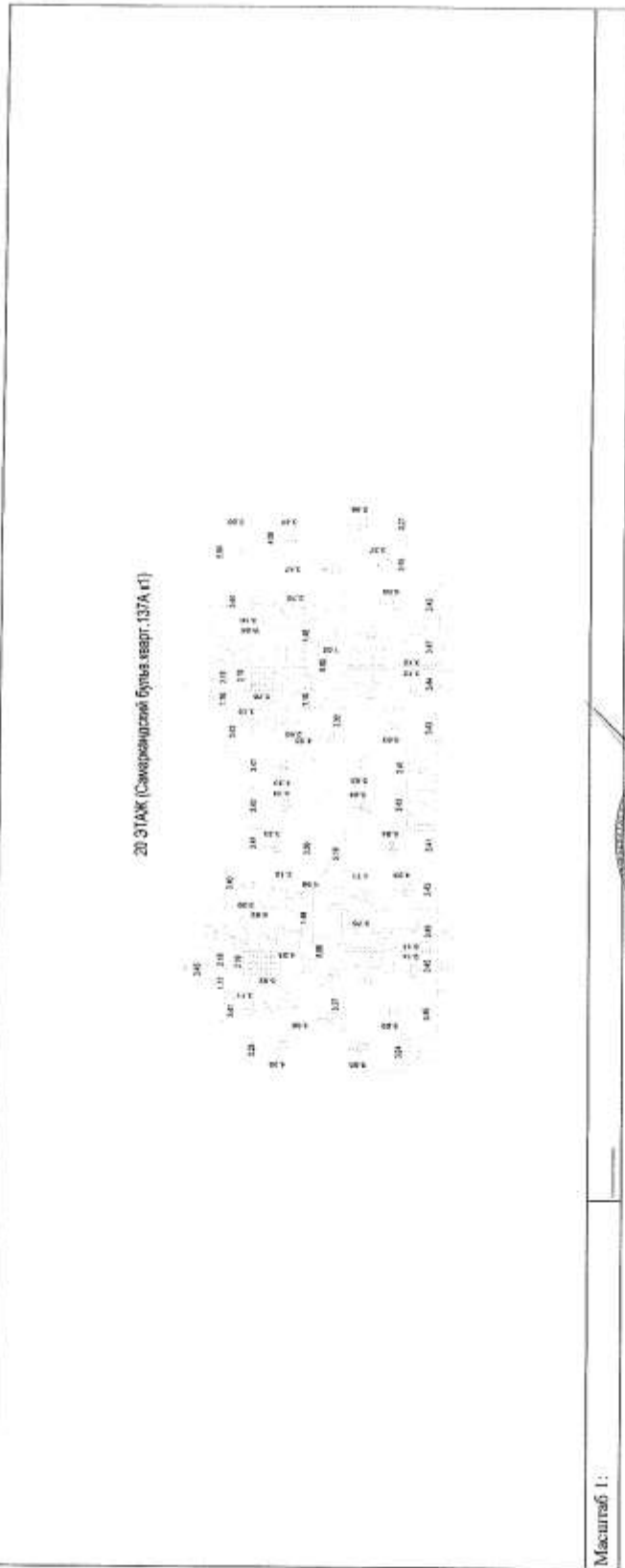
Сведения о зарегистрированных правах

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 № 77/100/336/2017-2909	Всего листов раздела :
Кадастровый номер:	Всего листов выписки
	77:04:0002011:6926

Номер этажа (этажей): Этаж № 20 :



РЕГИСТРАТОР	Подпись: _____
(подпись: инициалы, фамилия)	Подпись: _____

КП.1

КАДАСТРОВЫЙ ПАСПОРТ

помещения

(выписка из государственного кадастра недвижимости)

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

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

Описание объекта недвижимого имущества:

1	Кадастровый номер здания (сооружения), в котором расположено помещение:	77:04:0002011:1092
2	Этаж (этажи), на котором расположено помещение:	Этаж № 20
3	Общая площадь помещения:	38.7
4	Местоположение:	109507 Москва, город Москва, р-н Выхино-Жулебино, 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)	(подпись)	(инициалы, фамилия)

М.П.

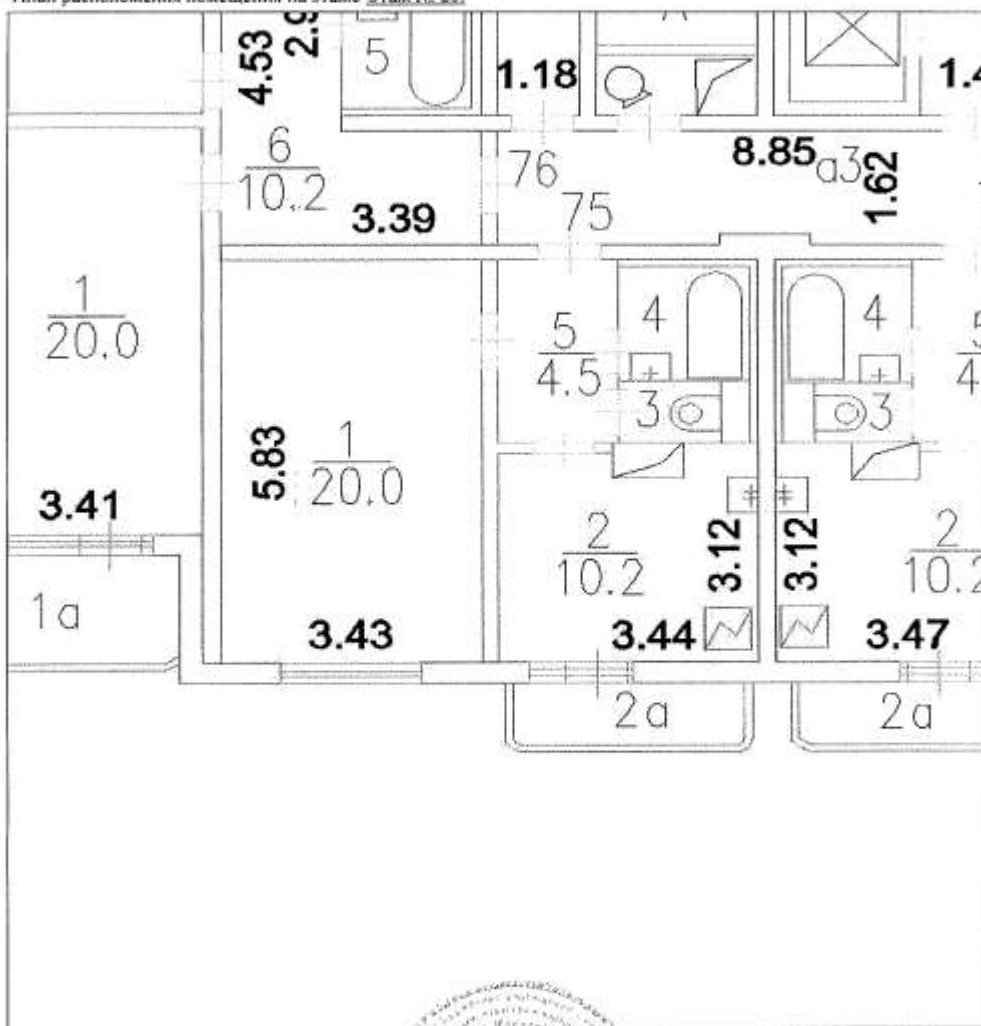
КП.2

КАДАСТРОВЫЙ ПАСПОРТ
помещения
(выписка из государственного кадастра недвижимости)

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

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

План расположения помещения на этаже Этаж № 20:



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

М.П.

П Р И Л О Ж Е Н И Е 3

Документы Оценщика



Страховое акционерное общество «ВСК»
ИНН 7710026574, ОГРН 1027700186062
ул. Островная, 4, г. Москва, 121552
тел.: +7 (495) 727 4444, info@vsk.ru СТРАХОВОЙ ПОЛИС № 180A1B40R0051

СТРАХОВАНИЕ ОТВЕТСТВЕННОСТИ ЮРИДИЧЕСКОГО ЛИЦА, С КОТОРЫМ ОЦЕНЩИК ЗАКЛЮЧИЛ ТРУДОВОЙ ДОГОВОР		
СТРАХОВАТЕЛЬ: Общество с ограниченной ответственностью «Аудиторск» – основная компания «ЛТ консалт»		
Адрес места нахождения на основании Устава: 115516, г. Москва, ул. Сивковская, 23-31		
Объект страхования: не противоречащее законодательству Российской Федерации имущественные интересы Страхователя, связанные с его риском гражданской ответственности по обязательствам, возникающим вследствие причинения убытков Выдающим/приобретателем, включая причинение вреда имуществу, при осуществлении оценочной деятельности, за нарушение договора на проведение оценки и (или) в результате нарушения Страхователем требований и неисполнения 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 оценщик, выполняющий и дающий на страхование, заключил трудовой договор, осуществляемая в соответствии с Федеральным законом Российской Федерации «Об оценочной деятельности в Российской Федерации».		
Страховой случай (с учетом всех исключений, оговоренных и исключений, предусмотренных Правилами страхования): наступление обязанности Страхователя возместить убытки, причиненные имущественным интересам Выдающим/приобретателем, включая вред, причиненный имуществу Выдающим/приобретателем, в случае возникновения ответственности Страхователя за нарушение договора на проведение оценки, в результате неправомерных ошибок (оупущений), допущенных Страхователем при осуществлении оценочной деятельности.		
Страховая сумма		Страховая премия
5 000 000 руб. (Пять миллионов рублей 00 копеек).		11 500 руб. 00 коп. (Одиннадцать тысяч пятьсот рублей 00 копеек).
СТРАХОВОЙ ТАРИФ		0,23 %
ПОРЯДОК И СРОКИ УПЛАТЫ СТРАХОВОЙ ПРЕМИИ:		единовременный путем безвозмездного перечисления денежных средств на расчетный счет Страховщика в срок не позднее «24» января 2018 г.
СРОК ДЕЙСТВИЯ ДОГОВОРА СТРАХОВАНИЯ:		с «24» января 2018 г. по «23» января 2019 г.
Особые условия страхования: Лицом ответственности Страховщика по судебным расходам и издержкам Страховщика, иным расходам Страховщика, возмещаемыми в п.п. 10.5.2 – 10.5.4. Правил страхования, по всем страховым случаям (общая сумма страхового возмещения по линии расходов Страхователя) устанавливается в размере 10% от итоговой страховой суммы, застрахованной по настоящему Страховому полису.		
К настоящему Полису применяются положения из страхования, закрепленные в разделе 4 (Правила страхования). Кроме того, страховым не является случай причинения вреда вследствие осуществления Страхователем деятельности по оценке (экспертно-оценочной) стоимости ремонта транспортных средств (неавтомобильной технической заготовки для транспортных средств).		

СТРАХОВЩИК:

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

От имени страховщика:

 **ВСК** А. К. Кузнецов

М.П. 
Менеджер филиала Страхового общества «ВСК» г. Москва

Дата выдачи «26» декабря 2017 г.

www.vsk.ru

САО «ВСК», лицензия Банка России от 11.09.2015. ОГРН 1027700186062, ОГРН 1027700186062, ОГРН 1027700186062-04, ОГРН 1027700186062-05, ОГРН 1027700186062-06



БСК СТРАХОВОЙ ДОМ

Страховое акционерное общество «БСК»
ИНН 7710026574, ОГРН 1027700186062
ул. Островная, 4, г. Москва, 121552 **СТРАХОВОЙ ПОЛИС № 180A1B40R0067**
тел.: +7 (495) 727 4444, info@vsk.ru

СТРАХОВАНИЯ ОТВЕТСТВЕННОСТИ ОЦЕНЩИКА ПРИ ОСУЩЕСТВЛЕНИИ ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ			
СТРАХОВАТЕЛЬ: 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, определенных и исключений, предусмотренных Правилами страхования): установленный наступлением и закону суду решением арбитражного суда или принятым Страхователем 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 является оценщик на момент причинения ущерба (имущественного вреда).			
Страховая сумма	Лимит ответственности по одному страховому случаю	Франшиза	Страховая премия
5 000 000 руб. 00 коп. (Пять миллионов рублей 00 копеек).	Не установлен	Не установлена	6 500 руб. 00 коп. (Шесть тысяч рублей 00 копеек)
СТРАХОВОЙ ТАРИФ <i>(в % от страховой суммы)</i>		0,13 %	
ПОРЯДОК И СРОКИ УПЛАТЫ СТРАХОВОЙ ПРЕМИИ:		Единовременно путем безлимитного перечисления денежных средств на расчетный счет Страхователя в срок не позднее «20» февраля 2018 г.	
СРОК ДЕЙСТВИЯ ДОГОВОРА СТРАХОВАНИЯ:		с «20» февраля 2018 г.	по «19» февраля 2019 г.
РЕТРОАКТИВНЫЙ ПЕРИОД		с «20» февраля 2017 г.	по «19» февраля 2018 г.
Особые условия страхования: Лимит ответственности Страхователя по судебным расходам и издержкам Страхователя, иным расходам Страхователя, упомянутым в п.п. 10.3.2. – 10.3.4. Правил страхования, по всем страховым случаям (общая сумма страхового возмещения по таким расходам Страхователя устанавливается в размере 10% от итоговой страховой суммы, записанной на изданном Страховому полису. К настоящему Полису применяются исключения из страхования, записанные разделом 4 Правил страхования. Кроме того, страхование не включает случаи причинения вреда вследствие осуществления Страхователем деятельности по оценке восстановительной стоимости ремонта транспортных средств (независимой технической экспертизе транспортных средств).			

СТРАХОВЩИК:
Страховое акционерное общество «БСК»

Место нахождения:
Российская Федерация, 121552,
г. Москва, ул. Островная, д.4.
Агентство (Клиентский) филиала САО «БСК» «БСК-Москва»:
109462, г. Москва, ул. Маршала Чуйкова, д. 12.

От имени Страховщика:

М.П.  **Калашникова/**

Место выдачи Страхового полиса: г. Москва.

Дата выдачи «09» января 2018 г.

www.vsk.ru
САО «БСК», лицензия Банка России от 11.09.2013: ОИ ПР0621, ОИ ПР0621,
ОС ПР0621-03, ОС ПР0621-04, ОС ПР0621-05, ТЕ ПР0621

Некоммерческое партнерство «Саморегулируемая межрегиональная ассоциация специалистов-оценщиков»

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

СВИДЕТЕЛЬСТВО

07 августа 2007 года
дата включения в реестр

588
№ согласно реестру

Токарев Павел Викторович

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

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

Генеральный директор
НП «СМАОс»



Н.Н.Бабичева