Ассоциация независимой оценки

ОТЧЕТ

По оценке объекта оценки – имущественных прав по обязательствам из Договора участия в долевом строительстве в отношении квартир

Дата составления отчета: 07 ноября 2019 года

Номер Отчета: 32/01-10-2019/3

г. Воронеж, 2019

ОГЛАВЛЕНИЕ

А) Задание на оценку в соответствии с требованиями федеральных стандартов оценки....4
а) Объект оценки....4
1) Имущественные права на объект оценки -....5
б) Права на объект оценки, учитываемые при определении стоимости объекта оценки....5
в) Цель оценки....5
г) Предполагаемое использование результатов оценки....6
д) Вид стоимости....6
е) Дата оценки....6
ж) Допущения, на которых должна основываться оценка....6
з) Иная информация, предусмотренная федеральными стандартами оценки....8
Б) Применяемые стандарты оценки....9
а) Информация о применяемых стандартах оценки....9
б) стандарты оценки для определения соответствующего вида стоимости объекта оценки....10
в) Обоснование использования стандартов оценки для определения соответствующего вида стоимости....10
В) Принятые при проведении оценки объекта оценки допущения....10
а) Общие понятия и определения....10
б) Ограничения и пределы применения полученного результата....12
в) Допущения, предположения и ограничивающие условия, на которых основывается оценка (принятые при проведении оценки допущения)....12
Г) Сведения о заказчике оценки и об оценщике (оценщиках), подписавшем (подписавших) отчет об оценке, а также о юридическом лице, с которым оценщик (оценщики) заключил (заключили) трудовой договор....13
а) СВЕДЕНИЯ О ЗАКАЗЧИКЕ....13
б) СВЕДЕНИЯ ОБ ОЦЕНЩИКЕ....13
в) СВЕДЕНИЯ О ЮРИДИЧЕСКОМ ЛИЦЕ, С КОТОРЫМ ОЦЕНЩИК ЗАКЛЮЧИЛ ТРУДОВОЙ ДОГОВОР....**13**
Д) Основные факты и выводы....14
а) Основание для проведения оценки оценщиком объекта оценки....14
б) Общая информация, идентифицирующая объект оценки....14
в) Результаты оценки, полученные при применении различных подходов к оценке....15
г) Итоговая величина стоимости объекта оценки....15
д) Ограничения и пределы применения полученного результата....15
Е) Описание объекта оценки с указанием перечня документов, используемым оценщиком и устанавливающим количественные и качественные характеристики объекта оценки, а в отношении объекта оценки, принадлежащего юридическому лицу, также реквизиты юридического лица (в том числе полное и (в случае, если имеется) сокращенное наименование, дата государственной регистрации, основной государственный регистрационный номер) и балансовая стоимость данного объекта оценки (при наличии)....16
Сведения о результатах осмотра объекта оценки....16
а) Описание объекта оценки со ссылкой на документы, устанавливающие количественные и качественные характеристики объекта оценки....16
1) Сведения об имущественных правах на объект оценки....17
б) Количественные и качественные характеристики объекта оценки, в том числе элементов, расположенных на объекте оценки, которые имеют специфику, влияющую на результаты оценки объекта оценки, информация о текущем использовании объекта оценки....17
в) Информация о текущем использовании объекта оценки....18
г) Анализ наиболее эффективного использования....18
д) Перечень документов, используемых оценщиком и устанавливающих количественные и качественные характеристики объекта оценки....19
Ж) Анализ рынка объекта оценки, ценообразующих факторов, а также внешних факторов, влияющих на его стоимость....20
а) Информация по всем ценообразующим факторам, влияющим на стоимость объекта оценки....22
1) Анализ внешних факторов, в том числе общей политической и социально-экономической обстановки в стране и регионе расположения объекта оценки на рынок оцениваемого объекта....24
Экономика России....24
2) Анализ тенденций, наметившихся на рынке, в период, предшествующий дате оценки....26
3) Информация об экологических факторах, оказывающих влияние на стоимость объекта оценки....27
4) Информация о прочих факторах, оказывающих влияние на стоимость объекта оценки....29
б) Определение сегмента рынка, к которому принадлежит оцениваемый объект, информация о спросе и предложениях на рынке, к которому относится объект оценки....30
в) Информация о факторах, влияющих на спрос и предложение, количественных и качественных характеристиках данных факторов, анализ фактических данных о ценах сделок и (или) предложений с

ОБЪЕКТАМИ НЕДВИЖИМОСТИ ИЗ СЕГМЕНТОВ РЫНКА, К КОТОРЫМ МОЖЕТ БЫТЬ ОТНЕСЕН ОЦЕНИВАЕМЫЙ ОБЪЕКТ ПРИ ФАКТИЧЕСКОМ, А ТАКЖЕ ПРИ АЛЬТЕРНАТИВНЫХ ВАРИАНТАХ ЕГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ, С УКАЗАНИЕМ ИНТЕРВАЛА ЗНАЧЕНИЙ ЦЕН 32
г) Анализ других внешних факторов, не относящихся непосредственно к объекту оценки, но влияющих на его стоимость 33
д) Основные выводы относительно рынка недвижимости в сегментах, необходимых для оценки объекта, например динамика рынка, спрос, предложение, объем продаж, емкость рынка, мотивации покупателей и - продавцов, ликвидность, колебания цен на рынке оцениваемого объекта и другие выводы 33
3) Описание процесса оценки объекта оценки в части применения подхода (подходов) к оценке 34
а) Описание последовательности определения стоимости объекта оценки 34
б) Обоснование использования доходного, затратного и сравнительного подходов к оценке 34
в) Процесс оценки рыночной стоимости объекта оценки 36
1) Затратный подход 36
2) Сравнительный подход 36
3) Доходный подход 47
Л) Описание процедуры согласования результатов оценки и выводы, полученные на основании проведенных расчетов по различным подходам, а так же при использовании разных методов в рамках применения каждого подхода, с целью определения итоговой величины стоимости , либо признание в качестве итоговой величины стоимости результата одного из подходов 47
ДОКУМЕНТЫ ОБЪЕКТА 51
Приложения к отчету 52

ДАТА СОСТАВЛЕНИЯ ОТЧЕТА – 07 НОЯБРЯ 2019 ГОДА

ПОРЯДКОВЫЙ НОМЕР ОТЧЕТА – 32/01-10-2019/3

А) ЗАДАНИЕ НА ОЦЕНКУ В СООТВЕТСТВИИ С ТРЕБОВАНИЯМИ ФЕДЕРАЛЬНЫХ СТАНДАРТОВ ОЦЕНКИ

а) Объект оценки

Объект оценки – имущественных прав по обязательствам из Договора участия в долевом строительстве в отношении следующих квартир:

№ п/п	Адрес расположения	Номер помещения	Секция	Назначение	Количество комнат	Площадь, кв.м.	Материал стен
1	Московская область, Одинцовский район, с. Лайково, кадастровый номер земельного участка 50:20:0040306:351	64-116	3	Жилое	2	53,4	монолит-кирпич
2	Московская область, Красногорский район, вблизи дер. Сабурово, кадастровый номер земельного участка 50:11:0020206:318	10-052	2	Жилое	1	40,5	монолит-кирпич

Состав объекта оценки с указанием сведений, достаточных для идентификации каждой из его частей (при наличии)* –

№ п/п	Полное наименование объекта	Адрес объекта оценки	Реквизиты собственника	Вид права	Основание принадлежности прав	Обременения
1	Имущественные права из Договора участия в долевом строительстве №ДУ-12-64-116 от 23.04.2018., объект долевого строительства – номер 64-116, секция 3, 2 жилые комнаты, общая площадь 53,4	Московская область, Одинцовский район, с. Лайково, кадастровый номер земельного участка 50:20:0040306:351	Общество с ограниченной ответственностью «ПРОМИНСТРАХ», (115114, г. Москва, 2-й Павелецкий проезд, дом 5, стр 1, пом. V, КОМ. 4, ОГРН: 1027700355935, Дата присвоения ОГРН: 24.10.2002, ИНН: 7704216908, КПП: 772501001	Имущественные права из договора участия в долевом строительстве №ДУ-12-64-116 от 23.04.2018. (право требования)	№ 50:11:0040306:288-50/012/2018-491 от 27.04.2018	Сведения отсутствуют
2	Имущественные права из Договора участия в долевом строительстве №ДУ-10-10-052 от 22.02.2018., объект долевого строительства – номер 10-052, секция 2, 1 жилая комната, этаж 8,	Московская область, Красногорский район, вблизи дер. Сабурово, кадастровый номер земельного		Имущественные права из договора участия в долевом строительстве №ДУ-10-10-052 от 22.02.2018,	№ 50:11:0020206:318-50/001/2018-1984 от 01.03.2018	Сведения отсутствуют

	общая площадь 40,5 кв.м.	участка 50:11:0020206:318	1)	(право требования)		

Характеристики объекта оценки и его оцениваемых частей или ссылки на доступные для оценщика документы, содержащие такие характеристики –

№ п/п	Адрес расположения	Номер помещения	Секция	Назначение	Количество комнат	Площадь, кв.м.	Материал стен
1	Московская область, Одинцовский район, с. Лайково, кадастровый номер земельного участка 50:20:0040306:351	64-116	3	Жилое	2	53,4	монолит-кирпич
2	Московская область, Красногорский район, вблизи дер. Сабурово, кадастровый номер земельного участка 50:11:0020206:318	10-052	2	Жилое	1	40,5	монолит-кирпич

1) Имущественные права на объект оценки -

Имущественные права из договора участия в долевом строительстве (право требования).

Собственником оцениваемого имущества на дату оценки является Общество с ограниченной ответственностью «ПРОМИНСТРАХ», (115114, г. Москва, 2-й Павелецкий проезд, дом 5, стр 1, пом. V, КОМ. 4, ОГРН: 1027700355935, Дата присвоения ОГРН: 24.10.2002, ИНН: 7704216908, КПП: 772501001).

Существующие ограничения и обременения объекта оценки – Сведения отсутствуют.

Балансовая стоимость объекта оценки**

Балансовая стоимость – Сведения отсутствуют.

* в отношении объекта оценки, принадлежащего юридическому лицу.

б) Права на объект оценки, учитываемые при определении стоимости объекта оценки[1]

В Отчете оценивается право собственности на объект оценки.

Право собственности в объективном смысле - совокупность юридических норм, закрепляющих и охраняющих принадлежность (присвоенность) материальных благ определенным физическим и юридическим лицам, предусматривающих объем и содержание прав собственника в отношении принадлежащего ему имущества, способы и пределы осуществления этих прав. [2]

Учитываемые ограничения и обременения объекта оценки – сведения отсутствуют.

в) Цель оценки

Определение рыночной стоимости объекта оценки. Результатом оценки является итоговая величина стоимости объекта оценки.

[1] В том числе - ограничения (обременения) этих прав, в том числе в отношении каждой из частей объекта оценки.

2 http://www.glossary.ru/cgi-bin/gl_des2.cgi?qqvbjkg

г) Предполагаемое использование результатов оценки

Результаты оценки предполагается использовать для принятия управленческих решений с целью реализации оцениваемого имущества.

д) Вид стоимости

В Отчете определяется рыночная стоимость Объекта оценки.

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

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

е) Дата оценки

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

Настоящая оценка проведена по состоянию на 01 ноября 2019 года.

ж) Допущения, на которых должна основываться оценка

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.

Нижеследующие Условия, допущения и ограничения являются неотъемлемой частью отчета.

Исходя из нижеследующей трактовки и договоренностей, настоящие условия подразумевают их полное однозначное понимание Сторонами, а также факт того, что все положения, результаты переговоров и заявления, не оговоренные в тексте отчета, теряют силу. Обе стороны должны и в дальнейшем соблюдать настоящие условия даже в случае, если право собственности на застроенный земельный участок полностью или частично перейдет к другому лицу.

Вся информация, полученная от Заказчика и его представителей в письменном или устном виде и не вступающая в противоречие с профессиональным опытом Оценщика, рассматривается как достоверная.

Оценщик исходит из того, что на объект оценки имеются все подлежащие оценке права в соответствии с действующим законодательством. Однако анализ правоустанавливающих документов и имущественных прав на объект оценки выходит за пределы профессиональной компетенции Оценщика, и он не несёт ответственности за связанные с этим вопросы. Право оцениваемой собственности считается достоверным и достаточным для рыночного оборота объекта оценки. Оцениваемая собственность считается свободной от каких-либо претензий или ограничений, кроме оговоренных в настоящем Задании на оценку.

Данные, использованные Оценщиком при проведении оценки, были получены из надежных источников и считаются достоверными. Тем не менее, Оценщик не может гарантировать их абсолютную точность и во всех возможных случаях указывают источник информации.

Заказчик принимает на себя обязательство заранее освободить Оценщика от всякого рода расходов и материальной ответственности, происходящих из иска третьих сторон, вследствие легального использования третьими сторонами полученных результатов оценки, кроме случаев, когда окончательным судебным порядком определено, что убытки, потери и задолженности были следствием мошенничества, общей халатности или умышленно неправомочных действий со стороны Оценщика в процессе выполнения данной работы.

От Оценщика не требуется появляться в суде или свидетельствовать иным образом в связи с проведением данной оценки, иначе как по официальному вызову суда (в случае необходимости присутствия Оценщика в суде оплата проезда и проживания Оценщика производится за счет стороны).

Отчет достоверен в полном объеме лишь в указанных в настоящем тексте целях. Понимается, что проведенный нами анализ и данные нами заключения не содержат полностью или частично предвзятые мнения. Ни Заказчик, ни Оценщик не могут использовать отчет иначе, чем это предусмотрено договором, сделанные в отчете базируются на существующей рыночной ситуации. Оценщик не несет ответственности за изменения социальных, экономических, юридических, природных, экологических и иных факторов, возникших после даты оценки и, влияющих на рыночную ситуацию и соответственно на рыночную стоимость объекта. Отчет об оценке содержит профессиональное мнение оценщика относительно рыночной стоимости объекта на дату оценки и не является гарантией того, что объект в будущем будет продан по цене, равной стоимости объекта на дату оценки. Заключение о стоимости объекта, содержащееся в отчете относится к объекту оценки в целом. Любое соотнесение части стоимости к какой-либо части объекта является неправомерным, если таковое не оговорено в отчете. Оценщик выдвигает требование конфиденциальности в отношении документов любого формата и содержания, составленных от имени Заказчика. Заказчик принимает условия не упоминать имя или отчет Оценщика полностью или частично, в каком-либо документе, передаваемом третьим лицам, без письменного на то согласия Оценщика, за исключением случаев, предусмотренных Законом и условиями Договора. Согласно установленным профессиональным стандартам, Оценщик аналогично сохранит конфиденциальность в отношении информации, полученной от Заказчика, или полученной и рассчитанной в ходе исследования в соответствии с задачами оценки. Разглашение содержания настоящего отчета, как в целом, так и по фрагментам возможно только после предварительного письменного согласования. Особенно это касается итоговой величины стоимости и авторства отчета Оценщик утверждает, что проведенная по настоящему договору работа соответствует признанным профессиональным стандартам, и что привлеченный для ее выполнения персонал соответствует существующим требованиям. Подготовка Отчета осуществляется в соответствии и на условиях требований законодательства, профессиональной этики и стандартов оценки, обязательных к применению.

Оценщик не принимает на себя ответственность за финансовую и налоговую отчетность, относящуюся к вопросу управления объектом. Ответственность за такого рода отчетность, относящуюся к исследованному нами объекту, несет владелец объекта. В своих действиях мы поступали как независимые исполнители. Размер, нашего вознаграждения ни в какой степени не связан с нашими выводами о стоимости оцениваемого объекта. Мы исходили из того, что предоставленная нам информация являлась точной и правдивой, и не проводили ее проверки. Оценщик исходит из того, что предоставленная сторонними организациями и частными лицами информация точна и достоверна. Информация, полученная, от сторонних специалистов представляется надежной. Тем не менее, Оценщик не предоставляет гарантии ее полной достоверности. Оценщик не принимает на себя ответственности за описание правового состояния имущества и вопросы, подразумевающие обсуждение юридических аспектов права собственности. Права собственности на рассматриваемое имущество, а также имущественные права предполагаются полностью соответствующими требованиям законодательства, если иное не оговорено специально. Оценщик исходит из того, что существует полное соответствие правового положения собственности требованиям нормативных документов государственного и местного уровня, или такого рода несоответствия указаны, определены и рассмотрены в отчете.

Оценщик не обязан прилагать к отчету обзорный материал по оцениваемому объекту. Все планы, схемы-чертежи и иные материалы могут быть использованы в отчете исключительно в целях помощи читателю визуально представить себе описываемый объект. Оценщик для проведения работ использует информацию, предоставленную Заказчиком. Информация, предоставленная заказчиком (в том числе справки, таблицы, бухгалтерские балансы), должна быть подписана уполномоченным на то лицом и заверена в установленном порядке, и в таком случае она считается достоверной, если у оценщика нет оснований считать иначе. Оценщик не проводит точных измерительных работ на местности и не принимает на себя ответственность за таковые. Если не указано иначе, Оценщик исходит из того, что не существует фактов выходов за территорию, нарушения положений зонирования или иных нарушений действующего законодательства, касающегося рассматриваемого объекта оценки. Анализ исходит из того, что на территории объекта (при оценке объектов недвижимости) нет вредоносных почв, ограничивающих наилучшее и оптимальное использование объекта.

Оценщик исходит из предположения, что объект оценки, в соответствии со ст. 5 ФЗ № 135 (Федерального закона «Об оценочной деятельности»), является отдельным материальным объектом, в отношении которого законодательством Российской Федерации установлена возможность его участия в гражданском обороте, в том числе по мере его размежевания с регистрацией в регистрирующем органе как самостоятельного.

Осмотр объекта оценки не производился, в связи с отсутствием возможности заказчиком предоставления объекта оценки для осмотра (оценка с учетом технического состояния, соответствующего на дату оценки фактическому по сведениям Заказчика).

Оценщик не несет ответственности за какие-либо изменения мнений тех или иных участников рынка, а также любой другой информации, которая содержалась в открытом доступе в период проведения оценки и использовалась для проведения расчетов и составления отчета об оценке.

При наличии альтернативных данных или несогласованности поступившей в распоряжение Оценщика информации, расчеты и выводы делаются, исходя из информации и предположений Оценщика.

Ссылки на использованные источники информации и литературу не заменяют разумного объема разъяснений, которые содержаться в Отчете, и предоставляют пользователю Отчета возможность проверки качества использованных данных и результатов анализа. Сумма денежного выражения ценности объекта оценки, рыночная стоимость, указанная в Отчете об оценке носит рекомендательный характер для целей, указанных в настоящем договоре.

Заключение о стоимости, содержащееся в Отчете, базируется на данных о сложившейся ситуации на дату оценки либо данных на последнюю отчетную дату или последних данных, представленных в открытой информационной среде, если они соответствуют ситуации, сложившейся на дату оценки и не повлияют на результаты оценки на дату оценки.

Вся информация, полученная в ходе личных переговоров с участниками рынка, к которому относится объект оценки, считается достоверной и соответствующей типичным рыночным условиям, если у Оценщика нет оснований считать иначе.

Оценщик не несет обязательств по обновлению Отчета или сделанной им оценки с учетом событий и сделок, произошедших после даты оценки.

Итоговый результат стоимости, полученный в рамках настоящей оценки, характеризуется неизбежной погрешностью, являющейся следствием качества исходных данных и вычисляемых оценщиком параметров, используемых для расчета результата оценки. Оценщик учитывает ответственное отношение собственника и должное управление в отношении оцениваемого объекта оценки или имущественных прав. Информация, предоставленная сторонними специалистами, представляется надежной. Тем не менее, Оценщик не предоставляет гарантии, или иных форм подтверждения ее полной достоверности. Оценщик исходит из того, что все необходимые лицензии, документы на собственность, необходимые решения законодательных и исполнительных органов местного или общероссийского уровня существуют или могут быть получены или обновлены для исполнения любых предполагаемых функций на объекте, для которого производились расчеты.

В случае, если представленная Заказчиком внутренняя информация либо сведения, представленные внешними источниками создадут необходимость дополнительных допущений и ограничивающих условий в ходе оценки, Оценщик вправе самостоятельно применить их в Отчете. Использование Отчета Заказчиком в целях, предусмотренных заданием на оценку предполагают факт согласования дополнительных допущений и ограничивающих условий с целью оценки объекта оценки и составления Отчета об оценки.

Суждение о возможных границах интервала, в котором, по мнению Оценщика, может находиться эта стоимость по результатам оценки, не требуется.

При проведении оценки возможно установление дополнительных к указанным в задании на оценку допущений, связанных с предполагаемым использованием результатов оценки и спецификой объекта оценки.

з) Иная информация, предусмотренная федеральными стандартами оценки

Основание составления отчета и форма отчета:

Договор № 32/01-10-2019 от 31 октября 2019 года. Форма отчета – письменная.

Б) ПРИМЕНЯЕМЫЕ СТАНДАРТЫ ОЦЕНКИ

а) Информация о применяемых стандартах оценки

Федеральный стандарт оценки «Общие понятия оценки, подходы и требования к проведению оценки (ФСО №1)», утвержден Приказом Минэкономразвития России № 297 от 20 мая 2015 г.;

Федеральный стандарт оценки «Цель оценки и виды стоимости (ФСО №2)», утвержден Приказом Минэкономразвития России № 298 от 20 мая 2015 г.;

Федеральный стандарт оценки «Требования к отчету об оценке (ФСО №3)», утвержден Приказом Минэкономразвития России № 299 от 20 мая 2015 г.;

ФЕДЕРАЛЬНЫЙ СТАНДАРТ ОЦЕНКИ Оценка недвижимости (ФСО N 7) Утвержден Приказом Министерства экономического развития и торговли Российской Федерации (Минэкономразвития России) от 25 сентября 2014 г. N 611.

ФЕДЕРАЛЬНЫЙ СТАНДАРТ ОЦЕНКИ «Оценка для целей залога (ФСО № 9)» Утвержден приказом Минэкономразвития России от 1 июня 2015 г. N 327.

ФЕДЕРАЛЬНЫЙ СТАНДАРТ ОЦЕНКИ «ОПРЕДЕЛЕНИЕ ЛИКВИДАЦИОННОЙ СТОИМОСТИ (ФСО № 12)» Утвержден приказом Минэкономразвития России от 17 ноября 2016 г. N 721.

Цель оценки и виды стоимости установлены федеральным стандартом (ФСО № 2). Федеральный стандарт (ФСО № 1) определяет общие понятия оценки, подходы к оценке и требования к проведению оценки, в том числе использования подходов к оценке соответствующего вида стоимости объекта оценки. Федеральным стандартом (ФСО № 3) предусмотрены общие требования к Отчету об оценке. Федеральный стандарт оценки (ФСО № 7) развивает, дополняет и конкретизирует требования и процедуры, установленные ФСО № 1, ФСО № 2, ФСО № 3, и является обязательным к применению при оценке недвижимости.

СТАНДАРТЫ И ПРАВИЛА ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ Ассоциация "Межрегиональный союз оценщиков", Утверждены Наблюдательным советом Ассоциации «МСО» Протокол № 19 от 11.07.2016 г.

1. Стандарты и правила оценочной деятельности (далее по тексту – Стандарты и Правила) Ассоциации «Межрегиональный союз оценщиков» (далее по тексту – Ассоциация) разработаны и введены в действие в соответствии с Федеральным законом от 29 июля 1998г. № 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации», Федеральным Законом от 01 декабря 2007г. № 315-ФЗ «О саморегулируемых организациях», иными нормативными актами Российской Федерации и Уставом Ассоциации.

2. Стандарты и Правила являются обязательными для применения субъектами оценочной деятельности - членами Ассоциации.

3. Стандарты и Правила определяют основные принципы организации оценочной деятельности его членов, устанавливают требования к порядку проведения оценки и осуществления оценочной деятельности.

4. Стандарты и правила оценочной деятельности Ассоциации включают следующие уровни:

4.1. Члены Ассоциации при осуществлении оценочной деятельности руководствуются федеральными стандартами оценки и иными нормами, утверждаемыми уполномоченным федеральным органом, осуществляющим функции по нормативно-правовому регулированию оценочной деятельности. По мере разработки, утверждения и введения в действие в установленном порядке других федеральных стандартов оценки по отдельным направлениям оценочной деятельности (оценка бизнеса, оценка недвижимого имущества, оценка интеллектуальной собственности, оценка машин и оборудования и др.), а также федеральных стандартов оценки отдельных видов объектов оценки, требования указанных стандартов становятся обязательными для членов Ассоциации при осуществлении оценочной деятельности. В ситуациях, когда федеральные стандарты оценки не обеспечивают однозначного понимания используемых терминов, определений или процедур, члены Ассоциации вправе использовать не противоречащие федеральным стандартам оценки нормы Международных стандартов оценки в

редакции ближайшего к дате составления отчета перевода их на русский язык. Оценщик использует свой профессиональный опыт для формирования профессионального суждения о стоимости объектов оценки. Оценщик также вправе использовать собственные способы и методы оценки, не противоречащие федеральным стандартам оценки и принципам оценки, при этом на оценщике лежит обязанность обоснования их применения.

4.2. Члены Ассоциации при осуществлении оценочной деятельности руководствуются методическими материалами, разрабатываемыми и утверждаемыми Национальным объединением саморегулируемых организаций оценщиков.

4.3. Члены Ассоциации при осуществлении оценочной деятельности руководствуются Правилами деловой и профессиональной этики, утвержденными Ассоциацией в соответствии с Правилами деловой и профессиональной этики, утвержденными уполномоченным федеральным органом, осуществляющим функции по нормативно-правовому регулированию оценочной деятельности.

5. За нарушение требований настоящих Стандартов и Правил к члену Ассоциации, допустившему нарушения, могут быть применены меры дисциплинарного воздействия в соответствии с «Положением о применении мер дисциплинарного воздействия» Ассоциации.

6. Настоящие Стандарты и Правила вводятся в действие со дня их утверждения.

б) СТАНДАРТЫ ОЦЕНКИ ДЛЯ ОПРЕДЕЛЕНИЯ СООТВЕТСТВУЮЩЕГО ВИДА СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

Для определения стоимости объекта оценки использованы (с учетом обоснования использования) –

Федеральные стандарты оценки, поименованные в п. «Б», п.п. «а»;

Стандарты и правила оценки Межрегиональной саморегулируемой некоммерческой организации - Ассоциация «Межрегиональный союз оценщиков» (МСО) используются для определения соответствующего вида стоимости объекта оценки в связи с тем, что в соответствии с действующим законодательством они не могут противоречить федеральным стандартам оценки.

в) ОБОСНОВАНИЕ ИСПОЛЬЗОВАНИЯ СТАНДАРТОВ ОЦЕНКИ ДЛЯ ОПРЕДЕЛЕНИЯ СООТВЕТСТВУЮЩЕГО ВИДА СТОИМОСТИ

Федеральные Стандарты оценки являются обязательными к применению субъектами оценочной деятельности при осуществлении оценочной деятельности.

Стандарты оценки Межрегиональной саморегулируемой некоммерческой организации - Ассоциация «Межрегиональный союз оценщиков» (МСО) являются обязательными для применения субъектами оценочной деятельности - членами Партнерства.

В) ПРИНЯТЫЕ ПРИ ПРОВЕДЕНИИ ОЦЕНКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ ДОПУЩЕНИЯ

а) ОБЩИЕ ПОНЯТИЯ И ОПРЕДЕЛЕНИЯ

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

(Федеральный стандарт оценки «Общие понятия оценки, подходы и требования к проведению оценки» (ФСО № 1), Приказ Министерства экономического развития и торговли Российской Федерации (Минэкономразвития России) от 20 мая 2015 г. № 297.

Под рыночной стоимостью объекта оценки понимается наиболее вероятная цена, по которой данный объект оценки может быть отчужден на открытом рынке в условиях конкуренции, когда стороны сделки действуют разумно, располагая всей необходимой информацией, а на величине цены сделки не отражаются какие-либо чрезвычайные обстоятельства, то есть когда: одна из сторон сделки не обязана отчуждать объект оценки, а другая сторона не обязана принимать

исполнение; стороны сделки хорошо осведомлены о предмете сделки и действуют в своих интересах; объект оценки представлен на открытом рынке посредством публичной оферты, типичной для аналогичных объектов оценки; цена сделки представляет собой разумное вознаграждение за объект оценки и принуждения к совершению сделки в отношении сторон сделки с чьей-либо стороны не было; платеж за объект оценки выражен в денежной форме.

(ФЕДЕРАЛЬНЫЙ ЗАКОН Об оценочной деятельности в Российской Федерации. (редакция, действующая с 03 июля 2016 года)

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

(Федеральный стандарт оценки «Общие понятия оценки, подходы и требования к проведению оценки» (ФСО № 1), Приказ Министерства экономического развития и торговли Российской Федерации (Минэкономразвития России) от 20 мая 2015 г. № 297

Объектом – аналогом объекта оценки для целей оценки признается объект, сходный объекту оценки по основным экономическим, материальным, техническим и другим характеристикам, определяющим его стоимость.

(Федеральный стандарт оценки «Общие понятия оценки, подходы и требования к проведению оценки» (ФСО № 1), Приказ Министерства экономического развития и торговли Российской Федерации (Минэкономразвития России) от 20 мая 2015 г. № 297

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.

(Федеральный стандарт оценки «Общие понятия оценки, подходы и требования к проведению оценки» (ФСО № 1), Приказ Министерства экономического развития и торговли Российской Федерации (Минэкономразвития России) от 20 мая 2015 г. № 297.

Основные активы – это материальные и нематериальные активы, подразделяющиеся на две общие категории: Недвижимость, производственные средства и оборудование. Производственные средства, машины и оборудование представляют собой класс активов, не относящихся к недвижимости и проявляющих себя посредством своего физического существования.

(Международные стандарты оценки. Общие понятия и принципы оценки. М., 1995).

Принцип замещения утверждает, что максимальная стоимость собственности определяется наименьшей ценой или стоимостью, по которой может быть приобретена другая собственность с эквивалентной полезностью

(Д.Фридман, Н. Ордуэй, «Анализ и оценка приносящей доход недвижимости». М., «Дело», 1997)

Принцип спроса и предложения – предложение, это количество товаров (услуг), имеющихся в наличии по определенным ценам, спрос – это количество товаров (услуг), желаемых к приобретению по определенным ценам. Взаимодействие предложения и спроса определяют цены.

(Д. Фридман, Н. Ордуэй, «Анализ и оценка приносящей доход недвижимости». М., «Дело», 1997)

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

(Федеральный стандарт оценки «Общие понятия оценки, подходы и требования к проведению оценки» (ФСО № 1), Приказ Министерства экономического развития и торговли Российской Федерации (Минэкономразвития России) от 20 мая 2015 г. № 297.

Стоимость – является экономическим понятием, устанавливающим взаимоотношения между товарами и услугами, доступными для приобретения, и теми, кто их покупает и продает. Стоимость

является не историческим фактом, а оценкой ценности конкретных товаров и услуг в конкретный момент времени в соответствии с выбранным определением стоимости. Экономическое понятие стоимости выражает рыночный взгляд на выгоду, которую имеет обладатель данного товара или клиент, которому оказывают данную услугу, на момент оценки стоимости.

(Международные стандарты оценки. Термины и определения. ГОСТ Р 51195.0.02-98 «Единая система оценки имущества»).

Стоимость объекта оценки – это наиболее вероятная величина, определенная на дату оценки в соответствии с выбранным видом стоимости .

(Федеральный стандарт оценки «Общие понятия оценки, подходы и требования к проведению оценки» (ФСО № 1), Приказ Министерства экономического развития и торговли Российской Федерации (Минэкономразвития России) от 20 мая 2015 г. № 297.

Наиболее эффективное использование определяется как наиболее вероятное использование имущества, являющееся физически возможным, разумно оправданным, юридически законным, осуществимым с финансовой точки зрения и в результате которого стоимость оцениваемого имущества будет максимальной.

(То же непосредственно в отношении недвижимого имущества) **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

(Международные стандарты оценки. Термины и определения. ГОСТ Р 51195.0.02-98 «Единая система оценки имущества»).

(Федеральный стандарт оценки «Оценка недвижимости (ФСО № 7)», Приказ Министерства экономического развития и торговли Российской Федерации (Минэкономразвития России) от 25 сентября 2014 г. № 611.

б) Ограничения и пределы применения полученного результата

- Разглашение содержания настоящего отчета, как в целом, так и по фрагментам возможно только после предварительного письменного согласования. Особенно это касается итоговой величины стоимости и авторства отчета.
- Ни Заказчик, ни Исполнитель не могут использовать отчет иначе, чем это предусмотрено договором на оценку. Итоговая величина стоимости объекта оценки, указанная в отчете об оценке, может быть признана рекомендуемой для целей совершения сделки с объектами оценки в соответствии с предполагаемым использованием результатов оценки.
- Отчет достоверен лишь в полном объеме. Результаты оценки действительны только в случае учета всех допущений и ограничений, перечисленных в настоящем Задании и Отчете об оценке.
- Итоговая величина стоимости объекта оценки, указанная в отчете об оценке, может быть признана рекомендуемой для целей совершения сделки с объектами оценки, если с даты составления отчета об оценке до даты совершения сделки с объектом оценки или даты представления публичной оферты прошло не более 6 месяцев.

в) Допущения, предположения и ограничивающие условия, на которых основывается оценка (принятые при проведении оценки допущения)

Нижеследующие Условия, допущения и ограничения являются неотъемлемой частью настоящего отчета.

Исходя из нижеследующей трактовки и договоренностей, настоящие условия подразумевают их полное однозначное понимание Сторонами, а также факт того, что все положения, результаты переговоров и заявления, не оговоренные в тексте отчета, теряют силу. Обе стороны должны и в дальнейшем соблюдать настоящие условия даже в случае, если право собственности на объект оценки, полностью или частично перейдет к другому лицу.

Настоящий Отчет составлен в соответствии с допущениями и ограничивающими условиями, установленными заданием на оценку (см. п. А настоящего Отчета).

Г) СВЕДЕНИЯ О ЗАКАЗЧИКЕ ОЦЕНКИ И ОБ ОЦЕНЩИКЕ (ОЦЕНЩИКАХ), ПОДПИСАВШЕМ (ПОДПИСАВШИХ) ОТЧЕТ ОБ ОЦЕНКЕ, А ТАКЖЕ О ЮРИДИЧЕСКОМ ЛИЦЕ, С КОТОРЫМ ОЦЕНЩИК (ОЦЕНЩИКИ) ЗАКЛЮЧИЛ (ЗАКЛЮЧИЛИ) ТРУДОВОЙ ДОГОВОР

а) СВЕДЕНИЯ О ЗАКАЗЧИКЕ

Общество с ограниченной ответственностью «ПРОМИНСТРАХ», 115114, г. Москва, 2-й Павелецкий проезд, дом 5, стр 1, пом. V, КОМ. 4, ОГРН: 1027700355935, Дата присвоения ОГРН: 24.10.2002, ИНН: 7704216908, КПП: 772501001.

б) СВЕДЕНИЯ ОБ ОЦЕНЩИКЕ

Фамилия, имя, отчество оценщика	Перевозчикова Евгения Андреевна
Место нахождения оценщика	394006, г. Воронеж, ул. Ворошилова, д. 1В, кв. 44
Информация о членстве в саморегулируемой организации оценщиков	Член межрегиональной саморегулируемой некоммерческой организации – НП СРО «Межрегиональный союз оценщиков» (свидетельство № 1209 от 18 июля 2014 года)
Номер и дата выдачи документа, подтверждающего получение профессиональных знаний в области оценочной деятельности	Диплом серия ПП-II №084328, выдан 30 июня 2013 г.
Сведения о страховании гражданской ответственности оценщика	Страховой полис №41-209/2019, дата выдачи 24.05.2019, срок действия полиса с 27.05.2019 по 26.05.2020, страховая сумма 300 000 руб.
Стаж работы в оценочной деятельности	С июля 2014 года

в) СВЕДЕНИЯ О ЮРИДИЧЕСКОМ ЛИЦЕ, С КОТОРЫМ ОЦЕНЩИК ЗАКЛЮЧИЛ ТРУДОВОЙ ДОГОВОР

Организационно-правовая форма	Общество с ограниченной ответственностью
Полное наименование	Общество с ограниченной ответственностью «Ассоциация независимой оценки»
- юридический адрес	394006, г. Воронеж, ул. Ворошилова, 1 «в», кв. 56
- почтовый адрес	Он же
- реквизиты организации	ИНН 3664057994, КПП 366401001 р/сч 40702810911010110654 в Филиал «Бизнес» ПАО «Совкомбанк», г. Москва, к/с 30101810045250000058, БИК 044525058
- ОГРН, дата присвоения	№ 1043600029065 от 19.04.2004 г.
Информация о членстве в саморегулируемой организации	Член некоммерческого партнерства «Межрегиональный союз оценочных организаций», свидетельство № 015 от 09 декабря 2011 года
Сведения о страховании гражданской ответственности	Страховой полис № 41-1034302/2018(R) от 04.12.2018 г., выдан АО «Страховая компания «ПАРИ», сроком действия с 13.01.2019 г. по 12.01.2020 г. на сумму 5 000 000 руб.

г) ИНФОРМАЦИЯ ОБО ВСЕХ ПРИВЛЕЧЕННЫХ К ПРОВЕДЕНИЮ ОЦЕНКИ И ПОДГОТОВКЕ ОТЧЕТА ОБ ОЦЕНКЕ ОРГАНИЗАЦИЯХ И СПЕЦИАЛИСТАХ С УКАЗАНИЕМ ИХ КВАЛИФИКАЦИИ, И СТЕПЕНИ ИХ УЧАСТИЯ В ПРОВЕДЕНИИ ОЦЕНКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

Непосредственно к проведению оценки и подготовке Отчета об оценке никакие сторонние организации и специалисты (в том числе оценщики) не привлекались. Обращение к сторонним организациям или специалистам происходило лишь в рамках использования их баз данных и знаний в

качестве источников информации. Сведения обо всех специалистах (организациях), информация от которых была получена и использована в настоящем Отчете (в качестве консультирования), указаны далее по тексту. Квалификация привлекаемых специалистов (работников организаций), используемая только в целях получения открытой информации, признается достаточной – соответственно, данные специалисты (работники организаций) могут быть привлечены в качестве источников информации, обладающих необходимой степенью достоверности.

а) СВЕДЕНИЯ О НЕЗАВИСИМОСТИ ОЦЕНЩИКА

- Оценщик не является учредителем, собственником, акционером, должностным лицом или работником юридического лица - заказчика (ков), не состоит с указанными лицами в близком родстве или свойстве;
- Оценщик не имеет имущественный интерес в объекте оценки;
- Оценщик не является участником (членом) или кредитором юридического лица – заказчика;
- Юридическое лицо-заказчик не является кредитором или страховщиком оценщика;
- Не допускается вмешательство заказчика либо иных заинтересованных лиц в деятельность оценщика и юридического лица, с которым оценщик заключил трудовой договор, если это может негативно повлиять на достоверность результата проведения оценки объекта оценки;
- Круг вопросов Оценщика, подлежащих выяснению или определению при проведении оценки объекта оценки Заказчиком не ограничен;
- Размер денежного вознаграждения за проведение оценки объекта оценки, размер оплаты оценщику за проведение оценки объекта оценки не зависит от итоговой величины стоимости объекта оценки.

Д) ОСНОВНЫЕ ФАКТЫ И ВЫВОДЫ

а) ОСНОВАНИЕ ДЛЯ ПРОВЕДЕНИЯ ОЦЕНКИ ОЦЕНЩИКОМ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

Договор № 32/01-10-2019 от 31 октября 2019 года.

б) ОБЩАЯ ИНФОРМАЦИЯ, ИДЕНТИФИЦИРУЮЩАЯ ОБЪЕКТ ОЦЕНКИ[3]

Объект оценки – имущественных прав по обязательствам из Договора участия в долевом строительстве в отношении следующих квартир:

№ п/п	Адрес расположения	Номер помещения	Секция	Назначение	Количество комнат	Площадь, кв.м.	Материал стен
1	Московская область, Одинцовский район, с. Лайково, кадастровый номер земельного участка 50:20:0040306:351	64-116	3	Жилое	2	53,4	монолит-кирпич
2	Московская область, Красногорский район, вблизи дер. Сабурово, кадастровый номер земельного участка 50:11:0020206:318	10-052	2	Жилое	1	40,5	монолит-кирпич

[3] В соответствии с п. 4 ФСО № 7 «Объектами оценки могут выступать объекты недвижимости - застроенные земельные участки, незастроенные земельные участки, объекты капитального строительства, а также части земельных участков и объектов капитального строительства, жилые и нежилые помещения, вместе или по отдельности, с учетом связанных с ними имущественных прав, если это не противоречит действующему законодательству.»

в) Результаты оценки, полученные при применении различных подходов к оценке

Наименование объектов оценки	Стоимость, рассчитанная сравнительным подходом, руб.	Стоимость, рассчитанная затратным подходом, руб.	Стоимость, рассчитанная доходным подходом, руб.
Имущественные права из Договора участия в долевом строительстве №ДУ-12-64-116 от 23.04.2018., объект долевого строительства – номер 64-116, секция 3, 2 жилые комнаты, этаж 8, общая площадь 53,4	4 128 941,00	Не применялся (обоснованный отказ)	Не применялся (обоснованный отказ)
Имущественные права из Договора участия в долевом строительстве №ДУ-10-10-052 от 22.02.2018., объект долевого строительства – номер 10-052, секция 2, 1 жилая комната, этаж 8, общая площадь 40,5 кв.м.,	3 468 825,00	Не применялся (обоснованный отказ)	Не применялся (обоснованный отказ)
Итого:	7 597 766,00		

Методы затратного и доходного подходов в настоящей оценке не использовались – обоснованный отказ.

г) Итоговая величина стоимости объекта оценки

Итоговая величина стоимости объекта оценки составляет (*НДС не облагается*) –

7 597 766,00 руб.
(Семь миллионов пятьсот девяносто семь тысяч семьсот шестьдесят шесть рублей ноль копеек), в том числе:

Наименование, назначение и краткая характеристика объекта	Итоговая рыночная стоимость, руб.
Имущественные права из Договора участия в долевом строительстве №ДУ-12-64-116 от 23.04.2018., объект долевого строительства – номер 64-116, секция 3, 2 жилые комнаты, этаж 8, общая площадь 53,4	4 128 941,00
Имущественные права из Договора участия в долевом строительстве №ДУ-10-10-052 от 22.02.2018., объект долевого строительства – номер 10-052, секция 2, 1 жилая комната, этаж 8, общая площадь 40,5 кв.м.,	3 468 825,00

д) Ограничения и пределы применения полученного результата

- Разглашение содержания настоящего отчета, как в целом, так и по фрагментам возможно только после предварительного письменного согласования. Особенно это касается итоговой величины стоимости и авторства отчета.
- Ни Заказчик, ни Исполнитель не могут использовать отчет иначе, чем это предусмотрено договором на оценку. Итоговая величина стоимости объекта оценки, указанная в отчете об оценке, может быть признана рекомендуемой для целей совершения сделки с объектами оценки в соответствии с предполагаемым использованием результатов оценки.
- Отчет достоверен лишь в полном объеме. Результаты оценки действительны только в случае учета всех допущений и ограничений, перечисленных в настоящем Задании и Отчете об оценке.
- Итоговая величина стоимости объекта оценки, указанная в отчете об оценке, может быть признана рекомендуемой для целей совершения сделки с объектами оценки, если с даты составления отчета об оценке до даты совершения сделки с объектом оценки или даты представления публичной оферты прошло не более 6 месяцев.

Е) ОПИСАНИЕ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ С УКАЗАНИЕМ ПЕРЕЧНЯ ДОКУМЕНТОВ, ИСПОЛЬЗУЕМЫМ ОЦЕНЩИКОМ И УСТАНАВЛИВАЮЩИМ КОЛИЧЕСТВЕННЫЕ И КАЧЕСТВЕННЫЕ ХАРАКТЕРИСТИКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ, А В ОТНОШЕНИИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ, ПРИНАДЛЕЖАЩЕГО ЮРИДИЧЕСКОМУ ЛИЦУ, ТАКЖЕ РЕКВИЗИТЫ ЮРИДИЧЕСКОГО ЛИЦА (В ТОМ ЧИСЛЕ ПОЛНОЕ И (В СЛУЧАЕ, ЕСЛИ ИМЕЕТСЯ) СОКРАЩЕННОЕ НАИМЕНОВАНИЕ, ДАТА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, ОСНОВНОЙ ГОСУДАРСТВЕННЫЙ РЕГИСТРАЦИОННЫЙ НОМЕР) И БАЛАНСОВАЯ СТОИМОСТЬ ДАННОГО ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ (ПРИ НАЛИЧИИ)

СВЕДЕНИЯ О РЕЗУЛЬТАТАХ ОСМОТРА ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ[4]

Осмотр объекта оценки не производился, в связи с отсутствием возможности заказчиком предоставления объекта оценки для осмотра (оценка с учетом технического состояния, соответствующего на дату оценки фактическому по сведениям Заказчика).

а) ОПИСАНИЕ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ СО ССЫЛКОЙ НА ДОКУМЕНТЫ, УСТАНАВЛИВАЮЩИЕ КОЛИЧЕСТВЕННЫЕ И КАЧЕСТВЕННЫЕ ХАРАКТЕРИСТИКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

Объект оценки – имущественных прав по обязательствам из Договора участия в долевом строительстве в отношении следующих квартир:

№ п/п	Адрес расположения	Номер помещения	Секция	Назначение	Количество комнат	Площадь, кв.м.	Материал стен
1	Московская область, Одинцовский район, с. Лайково, кадастровый номер земельного участка 50:20:0040306:351	64-116	3	Жилое	2	53,4	монолит-кирпич
2	Московская область, Красногорский район, вблизи дер. Сабурово, кадастровый номер земельного участка 50:11:0020206:318	10-052	2	Жилое	1	40,5	монолит-кирпич

Документы, характеризующие объемно-планировочные характеристики и техническое состояние зданий – см. Приложения.

№ п/п	Полное наименование объекта	Адрес объекта оценки	Реквизиты собственника	Вид права	Основание принадлежности прав	Обременения
1	Имущественные права из Договора участия в долевом строительстве №ДУ-12-64-116 от 23.04.2018., объект долевого строительства – номер 64-116, секция 3, 2 жилые комнаты, общая площадь 53,4	Московская область, Одинцовский район, с. Лайково, кадастровый номер земельного участка 50:20:0040306:351	Общество с ограниченной ответственностью «ПРОМИНСТРАХ», (115114, г. Москва, 2-й Павелецкий проезд, дом 5, стр 1, пом. V,	Имущественные права из договора участия в долевом строительстве №ДУ-12-64-116 от 23.04.2018. (право требования)	№ 50:11:0040306:288-50/012/20180-491 от 27.04.2018	Сведения отсутствуют

[4] В соответствии с п. 5 ФСО № 7 «При сборе информации об оцениваемом объекте недвижимости оценщик или его представитель проводит осмотр объекта оценки в период, возможно близкий к дате оценки, если в задании на оценку не указано иное. В случае не проведения осмотра оценщик указывает в отчете об оценке причины, по которым объект оценки не осмотрен, а также допущения и ограничения, связанные с не проведением осмотра»

2	Имущественные права из Договора участия в долевом строительстве №ДУ-10-10-052 от 22.02.2018., объект долевого строительства – номер 10-052, секция 2, 1 жилая комната, этаж 8, общая площадь 40,5 кв.м.,	Московская область, Красногорский район, вблизи дер. Сабурово, кадастровый номер земельного участка 50:11:0020206:318	КОМ. 4, ОГРН: 1027700355935, Дата присвоения ОГРН: 24.10.2002, ИНН: 7704216908, КПП: 772501001)	Имущественные права из договора участия в долевом строительстве №ДУ-10-10-052 от 22.02.2018, (право требования)	№ 50:11:0020206:318-50/001/2018-1984 от 01.03.2018	Сведения отсутствуют

1) Сведения об имущественных правах на объект оценки

Наименование имущественного права –

Имущественные права из договора участия в долевом строительстве (право требования).

Данные о правообладателе, а в случае, если правообладателем является юридическое лицо, то реквизиты юридического лица (в том числе полное и (в случае, если имеется) сокращенное наименование, дата государственной регистрации, основной государственный регистрационный номер)

Собственником объекта оценки на дату оценки является Общество с ограниченной ответственностью «ПРОМИНСТРАХ», (115114, г. Москва, 2-й Павелецкий проезд, дом 5, стр 1, пом. V, КОМ. 4, ОГРН: 1027700355935, Дата присвоения ОГРН: 24.10.2002, ИНН: 7704216908, КПП: 772501001).

Существующие ограничения и обременения объекта оценки – сведения отсутствуют.

б) КОЛИЧЕСТВЕННЫЕ И КАЧЕСТВЕННЫЕ ХАРАКТЕРИСТИКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ, В ТОМ ЧИСЛЕ ЭЛЕМЕНТОВ, РАСПОЛОЖЕННЫХ НА ОБЪЕКТЕ ОЦЕНКИ, КОТОРЫЕ ИМЕЮТ СПЕЦИФИКУ, ВЛИЯЮЩУЮ НА РЕЗУЛЬТАТЫ ОЦЕНКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ, ИНФОРМАЦИЯ О ТЕКУЩЕМ ИСПОЛЬЗОВАНИИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

Объект оценки – имущественных прав по обязательствам из Договора участия в долевом строительстве в отношении следующих квартир:

№ п/п	Адрес расположения	Номер помещения	Секция	Назначение	Количество комнат	Площадь, кв.м.	Материал стен
1	Московская область, Одинцовский район, с. Лайково, кадастровый номер земельного участка 50:20:0040306:351	64-116	3	Жилое	2	53,4	монолит-кирпич
2	Московская область, Красногорский район, вблизи дер. Сабурово, кадастровый номер земельного участка 50:11:0020206:318	10-052	2	Жилое	1	40,5	монолит-кирпич

Элементов, входящих в состав объекта оценки, специфика которых оказывает влияющую роль на результаты оценки объекта оценки, не имеет.

В ходе оценки (производства расчетов), в соответствии с требования законодательства, Оценщик не использовал сведения о событиях (улучшениях объекта капитального строительства, расположенного на оцениваемом участке) произошедших после даты оценки.

Выводы о степени ликвидности недвижимости

По срокам реализации ликвидность разделена на следующие градации:

Показатель ликвидности	Высокая	Средняя	Низкая
Примерный срок реализации, дней	Менее 61	61 -270	271-545

Время ликвидности объектов недвижимости определено по «Справочнику расчетных данных для оценки и консалтинга» СРД № 18, 2016» под ред. к.т.н. Е.Е. Яскевича[5] и составляет от 4,5 до 9 мес. – средний срок экспозиции.

Время ликвидности объектов недвижимости на территории РФ

№ п/п	Наименование	Средние сроки экспозиции, мес.			
		2016	2015	2014	2007
	Квартиры				
1.	**1-комнатные квартиры**				
	Москва	3…6	1,5…3,0	1…2,2	0,3…1,1
	Санкт-Петербург	4,5…6	1,8…3,5	1,3…2,8	0,5…1,2
	Екатеринбург	3…4,5			
2.	**2-комнатные квартиры**				
	Москва	4,5…7	3…5	2,5…4,5	0,5…1,5
	Санкт-Петербург	5…7	-	1,8…5	
	Екатеринбург	4,5…7	-	3…6	
3.	**3 и более-комнатные квартиры**				
	Москва	6…8	4…7,5	4…6,9	
	Санкт-Петербург	5…10	3…9	3…8	
	Екатеринбург	5…8			
	Земельные участки				
1.	**Под дачное строительство**				
	Московская область	4…9	-	3…7	1,5…4,5
	Тульская область	5…11		5…9	
2.	**Под офисные и торговые цели**				
	Москва	2…5		1…3	
	Московская область (торговые цели)	6…9		4…8	
3.	**Под производственно-складские цели**				
	Москва	4…8		2…5	
	Московская область	8…12		6…10	
	Помещения (здания)				
1.	**Производственные**				
	Иркутск	5…9			3…9,9
	Киров	4,5…5,5			6,1…10,8
	Москва	6…12	6…10	5…11	0,8…5,5
	Московская область (10-40 км. от МКАД)	8…12	5…10	6…12	0,9…4,4
	Санкт-Петербург	6…10			
2.	**Торговые**				
	Иркутск	4…8	2…3		0,7…1,7
	Киров	4…7			2…4
	Москва	4,5…9	3,5…8	2…7	0,3…4,8
	Московская область (10-40 км. от МКАД)	5…9	2…8	1…6	0,9…2,8
3.	**Офисные**				
	Москва	6…10	5…12	5…10	
	Московская область (10-40 км. от МКАД)	8…11	-	6…12	
	Иркутск	4…6			
	Санкт-Петербург	7…10			
4.	**Гостиницы**				
	Москва	7…9	-	9…14	
	Московская область (10-40 км. от МКАД)	9…12	-	8…16	

в) ИНФОРМАЦИЯ О ТЕКУЩЕМ ИСПОЛЬЗОВАНИИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

По информации Заказчика на дату оценки объект оценки находится в активной фазе строительства.

г) АНАЛИЗ НАИБОЛЕЕ ЭФФЕКТИВНОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ

Наиболее эффективное использование является основополагающей предпосылкой стоимости.

Заключение о наиболее эффективном использовании отражает мнение оценщика в отношении эффективности использования собственности, исходя из анализа состояния рынка. Понятие «наиболее эффективное использование», применяемое в данном отчете, подразумевает такое использование, которое из всех разумно возможных, физически осуществимых, финансово-приемлемых, должным образом обеспеченных и юридически допустимых видов использования имеет своим результатом максимально высокую текущую стоимость земли.

Анализ наиболее эффективного использования выполняется путем проверки соответствия рассматриваемых вариантов использования следующим критериям.

Законодательная разрешенность: рассмотрение тех способов использования, которые разрешены распоряжениями с ограничениями на частную инициативу, положениями об исторических зонах и экологическим законодательством.

Физическая осуществимость: рассмотрение физически реальных в данной местности способов использования.

Финансовая осуществимость: рассмотрение того, какое физически осуществимое и разрешенное законом использование будет давать приемлемый доход владельцу участка.

Максимальная эффективность: рассмотрение того, какое из финансово осуществимых использований будет приносить максимальный чистый доход или максимальную текущую стоимость.

В настоящем отчете производился отбор альтернативных вариантов наиболее эффективного использования объекта оценки, которые разумно осуществимы, с учетом рыночных возможностей и ограничений. Более подробный анализ изложен нами далее.

Законодательная разрешенность:

Существует законодательное ограничение на использование жилых помещений в качестве нежилых и нежилых помещений в качестве жилых. В соответствии со ст. 22 Жилищного Кодекса Российской Федерации перевод квартиры в многоквартирном доме в нежилое помещение допускается

[5] https://docviewer.yandex.ru

только в случаях, если такая квартира расположена на первом этаже указанного дома или выше первого этажа, но помещения, расположенные непосредственно под квартирой, переводимой в нежилое помещение, не являются жилыми. Объект оценки расположен на 1 этаже.

Таким образом, законодательно разрешена эксплуатация следующих типов недвижимости:

Тип недвижимого имущества	Законодательные ограничения на использование
Жилая недвижимость	Разрешено
Офис	Запрещено
Торговые площади	Запрещено
Производственный цех	Запрещено
Склад	Запрещено

Ввиду того, что существует законодательное ограничение на использование объекта оценки, то исследование физической и финансовой осуществимости, максимальной эффективности использования объекта не целесообразно.

Резюме:

В результате проведенного исследования наиболее эффективного использования объекта оценки мной были проанализированы следующие факторы, оказывающие влияние на эффективное использование объекта оценки:

1. Законодательная разрешенность.

Таким образом, наиболее эффективным использованием данного объекта является его использование в качестве жилого. Все дальнейшие расчеты выполнены мной исходя из наиболее эффективного использования объекта оценки - жилое помещение.

д) Перечень документов, используемых оценщиком и устанавливающих количественные и качественные характеристики объекта оценки

Внешняя информация характеризуется данными, представленными открытыми источниками – сайтами сети Интернет (наименования сайтов приведены по тексту в виде ссылок, в случае если информация при опубликовании на сайте в информационно-коммуникационной сети Интернет не обеспечена свободным доступом на дату проведения оценки или после даты проведения оценки либо в будущем возможно изменение этой информации или адреса страницы, на которой она опубликована, или используется информация, опубликованная не в общедоступном печатном издании, то к отчету об оценке должны быть приложены копии соответствующих материалов).

Внутренняя информация (информация, предоставленная заказчиком) предоставлена следующими источниками (копии):

1. Задание на оценку.

Информация, использованная в настоящем Отчете достаточна для проведения оценки в соответствии с Заданием на оценку и достоверна с учетом допущений и ограничивающих условий, применяемых в настоящем отчете. У Оценщика нет оснований считать иначе

Реквизиты физического лица, которому принадлежит объект оценки (в том числе полное и (в случае, если имеется) сокращенное наименование, дата государственной регистрации, основной государственный регистрационный номер) и балансовая стоимость данного объекта оценки (при наличии)[6]

Собственником оцениваемого имущества на дату оценки Общество с ограниченной ответственностью «ПРОМИНСТРАХ», (115114, г. Москва, 2-й Павелецкий проезд, дом 5, стр 1, пом. V, КОМ. 4, ОГРН: 1027700355935, Дата присвоения ОГРН: 24.10.2002, ИНН: 7704216908, КПП: 772501001).

Балансовая стоимость – сведения отсутствует.[7]

---

[6] Для юридических лиц

[7] В соответствии с ст. 11 ФЗ «Об оценочной деятельности» Отчет должен содержать «В отношении объекта оценки, принадлежащего юридическому лицу, … **при наличии** балансовая стоимость данного объекта оценки»

Ж) АНАЛИЗ РЫНКА ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ, ЦЕНООБРАЗУЮЩИХ ФАКТОРОВ, А ТАКЖЕ ВНЕШНИХ ФАКТОРОВ, ВЛИЯЮЩИХ НА ЕГО СТОИМОСТЬ

Рынки недвижимости по своей природе заметно отличаются от тех рынков, которые в экономической науке принято называть высокоорганизованными, например, от мировых рынков цветных металлов или ценных бумаг.

Прежде всего, особенности рынка недвижимости проистекают от особенностей товара - объектов недвижимости.

Особенности рынка недвижимости по сравнению с высокоорганизованными рынками стандартизированных товаров[8]

Характерные черты	Типы рынков	
	высокоорганизованные рынки	рынки недвижимости
Типичные территориальные границы рынка	Регион, группа регионов, страна, группа стран, все страны мира	Район, город, регион
Транспортабельность товара	Очень высокая	Полностью отсутствует
Влияние реального местонахождения товара на цены	Очень незначительное	Местонахождение — один из важнейших факторов, формирующих цены
Взаимозаменяемость единиц товара	Абсолютная	Абсолютная не взаимозаменяемость или очень слабая взаимозаменяемость
Стандартизированность товара	Абсолютная или очень высокая	Отсутствует или низкая
Число продавцов и покупателей	Большое	Небольшое
Соотношение между числом продавцов и покупателей	Сбалансированно	Колеблется между сбалансированностью, «рынком покупателя» и «рынком продавца»
Возможность относительно быстрого заметного увеличения или уменьшения объема предложения	Значительная	Практически отсутствует в силу длительности строительного цикла
Характер сделок	Преобладают публичные (преимущественно биржевые) сделки	Сделки носят частный характер
Доступность информации о товаре и рынке	Очень высокая	Доступ к информации обычно затруднен
Достоверность и полнота информации о товаре и рынке	Очень высокая	Доступная информация часто недостоверна и (или) неполна
Степень осведомленности продавцов и покупателей о товаре и ценах	Высокая или очень высокая	Изменяется от очень высокой до очень низкой
Скорость обмена информацией и принятия решений	Очень высокая	Низкая
Роль нерациональных факторов в принятии решений	Крайне незначительная	Заметная
Стабильность цен	Цены обычно относительно стабильны	Цены могут часто изменяться в широких пределах
Правовое регулирование способов использования товара и сделок с ним, непосредственно воздействующее на цены	Минимальное	Значительное

Особенности объекта недвижимости как товара

Неподвижность, нетранспортабельность объекта недвижимости. В отличие от потребительских, сырьевых товаров, ценных бумаг и т.д., объекты недвижимости не могут быть перемещены к покупателю (покупатель к товару, а не товар к покупателю).

Слабые взаимозаменяемость и стандартизированность объектов недвижимости. Каждый из объектов недвижимости уникален, будь то земельный участок, здание, строение или какая-либо

[8] Стерник Г. М. «Анализ рынка недвижимости для профессионалов», ЗАО «Издательство «Экономика», 2009

совокупность отдельных объектов. Поэтому редко оказывается возможным найти два объекта, обладающих одним и тем же набором полезных качеств. Объекты недвижимости с трудом поддаются стандартизации, что делает практически невозможной их продажу по описанию. Если для купли-продажи, скажем, партии металла достаточно указать марку и другие общепринятые характеристики товара, то покупка недвижимости, за редким исключением, требует физического контакта покупателя с объектом, внимательного осмотра и выяснения всех важных обстоятельств, имеющих значение для сделки. По своему характеру сделки на рынках недвижимости подобны купле и продаже картин старых мастеров и других антикварных изделий, не поддающихся «делению на сорта».

Дуалистичность потребительских свойств недвижимости (особенно жилья). Жилье одновременно является товаром первой необходимости, как хлеб, молоко, одежда, и (в силу высокой стоимости) предметом роскоши. Этим определяются ряд особенностей потребительского поведения покупателей на рынке жилья.

Узость рынка. В отличие от других рынков, где цены определяются соотношением спроса и предложения со стороны большого числа участников, на некоторых сегментах рынка недвижимости зачастую насчитывают всего несколько покупателей или продавцов. Это особенно характерно для специализированных объектов или объектов единственного назначения.

Локализованность рынка. В отличие от других рынков, имеющих конкретное место заключения сделки (биржа), рынок недвижимости имеет множество возможных мест сделки, часто — по месту расположения объекта недвижимости. Поскольку объекты недвижимы, то в результате рынок недвижимости разделяется на множество локальных рынков.

Большинство рынков недвижимости по своей природе локальны. Если только речь не идет об особо заметном объекте, информация о котором получила широкое распространение, то покупателем с наибольшей вероятностью оказывается либо человек, живущий в этой местности, либо фирма, осуществляющая здесь свои деловые операции. Именно поэтому самое пристальное внимание аналитик обращает на ближайшие окрестности, а также на район, поселение и регион местоположения оцениваемой недвижимости.

Дифференцированность рынка. Рынки недвижимости различных регионов могут существенно отличаться друг от друга. Отличия обусловлены:

- природными и экономическими условиями;
- особенностями региональной правовой базы, определяющей порядок совершения сделок с недвижимостью и формирующейся решениями государственных и местных органов власти.

Сегментированность рынка. Поскольку различные пользователи обладают неодинаковыми потребностями и ресурсами.

Параметры, упитывающиеся для сегментации рынка по:

• ***использованию*** — для собственности жилого, коммерческого, промышленного и сельскохозяйственного назначения существуют различные рынки;

• ***географическому фактору*** — каждый район города может представлять собой отдельный рынок, так как в одной части города одни условия, а в другой — отличные от первых;

• ***цене*** — покупатели домов стоимостью 15-20 тыс. долл. будут иными, чем покупатели домов в 70-90 тыс. долл.;

• ***качеству товара*** — офисные помещения класса *А* могут принадлежать к совсем другому сегменту рынка, чем офисные помещения класса *Д*, хотя оба находятся в одном районе города;

• ***инвестиционной мотивации*** — инвесторы могут быть заинтересованы в собственности, требующей минимум менеджмента, или не приносящей выгоды, или с большим потенциалом прироста стоимости и т.п.;

• ***типу прав собственника*** — для различных видов прав на недвижимость существуют различные рынки. Эти права могут включать неограниченные права собственности, сервитута, права на недра, аренду и т.д.

Персонализированость рынка. Сделки с недвижимостью по своей природе носят частный характер. Некоторые события происходят из-за эмоций или недостаточной информированности отдельных участников. Покупатель или продавец может выносить свои суждения на основе слухов или неопределенных психологических потребностей. В результате — образуется широкий диапазон цен продажи, предложенных условий и других аспектов сделок, следовательно, это более закрытый рынок, чем рынок движимых товаров (услуг). Сделки персонифицированы, носят частный характер, и часто информация не соответствует действительным условиям совершения сделок. В отличие от высокоорганизованных рынков, на которых преобладают публичные (преимущественно биржевые) сделки, на рынках недвижимости сделки носят частный характер и обычно совершаются в результате относительно длительных переговоров и «торга» сторон. Сделки с недвижимостью часто требуют не только физического контакта покупателя с объектом, но и личных встреч с продавцом. Даже в тех случаях, когда сделка совершается при посредничестве специализированных риэлторских фирм, ответы на многие вопросы, представляющиеся покупателю существенными, могут быть получены только в личной беседе с продавцом.

Специфичность информации на рынках недвижимости. Если высокоорганизованные рынки находятся под пристальным наблюдением множества участников, аналитиков и исследователей, обладают развитыми системами сбора, обработки и распространения информации, то рынкам недвижимости в силу частного характера сделок присущи труднодоступность, неполнота и нередко недостоверность получаемой информации.

Нерациональность факторов в сделках с недвижимостью. В сделках с таким товаром, как недвижимость, поведение людей в значительно большей степени подвержено комплексу рефлекторных действий, импульсов, инстинктов, привычек, настроений.

Характерной чертой рынка недвижимости является его цикличность.

Все циклические процессы (колебания) на рынке недвижимости принято делить на флуктуации и тенденции (тренды)

Флуктуации рынка недвижимости (real estate fluctuations) — это случайные краткосрочные изменения цен и арендных ставок, обычно длящиеся от одного-двух дней до нескольких месяцев. В отличие от тенденций рынка недвижимости, колебания обычно не являются следствием взаимодействия спроса и предложения. Их причина — силы, действующие на рынок извне. Например, природные катаклизмы, такие как ураганы или землетрясения, могут стать причиной колебаний и срывов на местном рынке недвижимости. Местные колебания также могут стать следствием спекуляции на крупном работодателе, приходящем в район или живущем в нем.

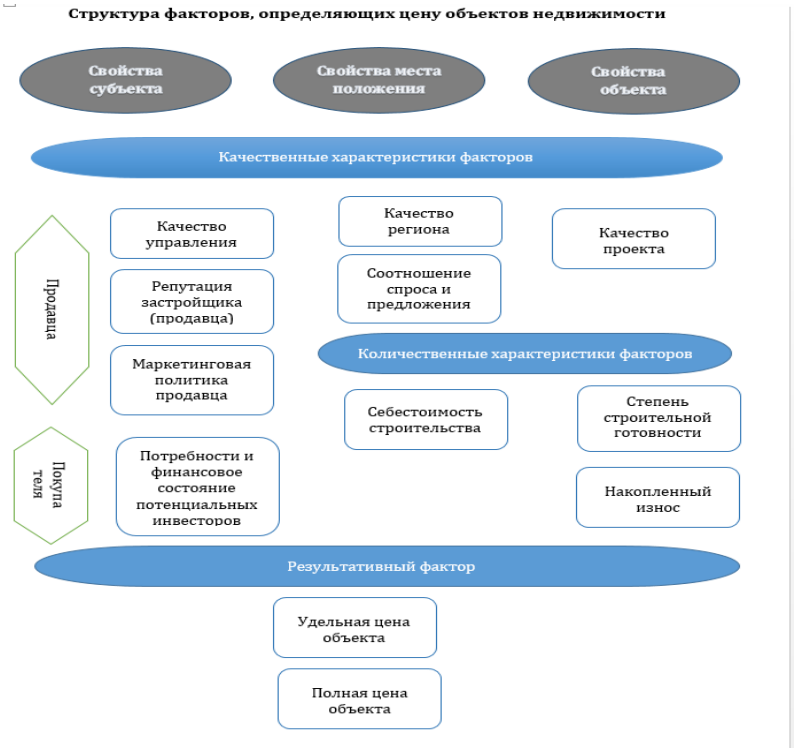
Анализ рынка, как правило, не имеет дела с флуктуациями, поскольку их невозможно предсказать и нельзя ожидать, что они будут длительными. Тем не менее, зная о них, участник рынка недвижимости может воспользоваться преимуществами важных альтернатив и возможностей выбора времени.

а) Информация по всем ценообразующим факторам, влияющим на стоимость объекта оценки

Все факторы (при фиксированном состоянии рынка, т. е. соотношении совокупного платежеспособного спроса и предложения) можно разделить на три группы:[9]

- Свойства места положения
- Свойства объекта недвижимости
- Свойства субъекта рынка

[9] Стерник Г. М. «Анализ рынка недвижимости для профессионалов», ЗАО «Издательство «Экономика», 2009



Совокупность свойств местоположения определяется его характеристиками (обусловливающими комфортность пользования) и составляет *«качество местоположения объекта (качество региона)».*

По характеру воздействия на стоимость любой недвижимости факторы могут быть отнесены к трем различным иерархическим уровням.

1-й уровень - влияние результатов взаимодействия четырех основных факторов: социальных, экономических, физических (в том числе экологических) и политических. На этом уровне анализу и оценке подлежат факторы, носящие общий характер не связанные с конкретным объектом недвижимости и не зависящие непосредственно от него, но опосредованно влияющие на процессы, происходящие с недвижимостью на рынке, и, следовательно, на оцениваемый объект.

Недвижимое имущество находится под влиянием окружающей его среды, и само влияет на эту среду. Поэтому при оценке определяют факторы среды и недвижимости, влияющие на стоимость недвижимости.

2-й уровень - влияние локальных факторов, в основном в масштабе города или городского района. На этом уровне исследуются такие факторы, как местоположение объекта, его физические характеристики, условия продаж, временные факторы, условия финансирования. Эти факторы непосредственно связаны с оцениваемым объектом и анализом аналогичных объектов недвижимости и сделок по ним.

3-й уровень - влияние факторов, связанных с объектом недвижимости и во многом обусловленных его характеристиками. На этом уровне оцениваются следующие факторы:

- архитектурно-строительные;
- финансово-эксплуатационные.

Влияние факторов может происходить одновременно на различных уровнях, а учитываться последовательно, в зависимости от степени детализации оценки и вида оцениваемой стоимости.

1) Анализ внешних факторов, в том числе общей политической и социально-экономической обстановки в стране и регионе расположения объекта оценки на рынок оцениваемого объекта

Формирование массива экономической информации целесообразно начать со сбора макроэкономических данных и исследования общего состояния мировой и национальной экономик.[10]

По данным www.ereport.ru на дату оценки: Организация экономического сотрудничества и развития заявила, что глобальная экономика может ослабнуть до темпов, невиданных после финансового кризиса, поскольку последствия торговой войны администрации Трампа и Brexit подрывают доверие и инвестиции.

По данным организации, глобальный экономический рост, вероятно, замедлится до 2,9% в 2019 году и до 3% в 2020 году, что является самым низким годовым темпом роста после финансового кризиса 2008 года. Торговая война между США и Китаем, а также другая торговая напряженность "ставят под угрозу перспективы роста", добавила группа.

Экономический рост в США замедлится до 2% в следующем году, прогнозирует ОЭСР. Для сравнения, администрация Трампа нацелена на ежегодный рост ВВП на уровне 3%.

Последний прогноз ОЭСР - это снижение прогноза группы на 2018 год о том, что в 2019 году мировой экономический рост достигнет 4%, пишет главный экономист ОЭСР Лоуренс Бун в своем блоге. Торговые споры между США и Китаем, Европой и другими странами приводят к тому, что некоторые компании откладывают инвестиции в новое оборудование или наем, в то время как производство в США впало в рецессию, несмотря на обещания президента Дональда Трампа оживить сектор.

«Требуется срочный ответ, в противном случае мы рискуем оказаться застрявшими в длительном периоде низкого роста, основной удар которого будет ощущаться в первую очередь наиболее уязвимыми», - пишет Бун.

По мнению ОЭСР, перспективы экономического роста были пересмотрены в сторону понижения практически для всех стран G20. G20 включает в себя ЕС и 19 других стран, в том числе США, Канаду, Китай, Россию и Мексику.

Торговая война между США и Китаем "окажет значительное влияние на глобальную активность и торговлю в течение следующих двух лет", отмечается в докладе.

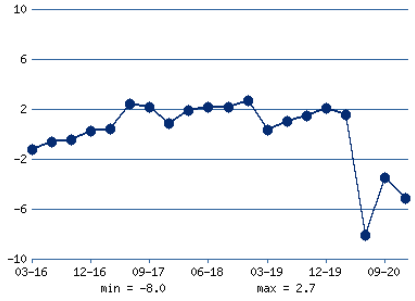
«В целом, меры США и Китая могут снизить рост мирового ВВП на 0,3-0,4 процентных пункта в 2020 году и на 0,2-0,3 процентных пункта в 2021 году», - говорится в докладе. «Китай и Соединенные Штаты больше всего пострадают от этих потрясений».

Экономика России

Рост валового внутреннего продукта (ВВП) в России ускорился до 1,1 процента в годовом исчислении в первые восемь месяцев 2019 года с 0,9-процентного роста в январе-июле, сообщило Министерство экономического развития России. В августе ВВП России вырос на 1,6 процента, а экономический рост продолжал восстанавливаться после слабой динамики в первой половине года, говорится в ежемесячном отчете о деловой активности в министерстве.

Тем не менее, по данным министерства, августовский показатель был ниже июльского показателя в 1,8 процента, объясняя рост цен в июле главным образом устойчивым ростом промышленности. Согласно оценке министерства, значительный положительный вклад в темпы роста ВВП в 0,6 процентного пункта в августе внесли промышленное производство и еще 0,1 процентного пункта в сельском хозяйстве.

Темпы роста ВВП России,
% к аналогичному кварталу предыдущего года



Источник - Росстат

Другие показатели экономики России

[10] http://www.ereport.ru/

Ранее российский центральный банк заявил, что снизил прогноз роста ВВП на 2019 год до 0,8-1,3 процента с предыдущих 1,0-1,5 процента из-за слабой экономической активности, наблюдаемой с начала года.

Рост промышленного производства в России увеличился до 2,9 процента в годовом исчислении в августе 2019 года с 2,8 процента в предыдущем месяце, опередив рыночные ожидания на 2,2 процента. Производство росло более быстрыми темпами: добыча сырья (3,1% против 3,0%); производство и распределение электроэнергии, газа (2,1 процента против 1,7 процента); и распределение воды, канализации (4,1 процента против 1,6 процента). Между тем, производство в обрабатывающей промышленности выросло на 2,7 процента по сравнению с 2,8 процента в июле. Промышленное производство в России выросло на 2,5 процента в августе 2019 года по сравнению с предыдущим месяцем.

Сальдо торгового баланса России сократилось до 11,22 млрд долларов США в июле 2019 года с 13,12 млрд долларов США в соответствующем месяце прошлого года. Это самый низкий профицит торгового баланса с октября 2017 года, поскольку экспорт упал четвертый месяц подряд на 2,6 процента в годовом исчислении до 33,44 миллиарда долларов США. Отгрузки сократились в страны дальнего зарубежья (-5,1 процента), в то время как поставки в страны СНГ выросли на 13,2 процента. Между тем, импорт вырос на 4,7 процента до 22,22 миллиарда долларов США, чему способствовали закупки как из стран дальнего зарубежья (+ 4,1 процента), так и из стран СНГ (+ 9,9 процента).

Годовой уровень инфляции в России снизился до 4 процентов в сентябре 2019 года с 4,3 процента в предыдущем месяце и ниже рыночных ожиданий в 4,1 процента. Это был самый низкий уровень инфляции с ноября 2018 года. По сравнению с аналогичным периодом прошлого года цены снизились как на продукты питания (4,6 процента против 5,0 процента в августе), так и на непродовольственные товары (3,4 процента против 3,5 процента), в то время как цены на услуги также снизились (4,0 процента против 4,4 процента). Годовой уровень базовой инфляции снизился до 9-месячного минимума в 4,0 процента в сентябре с 4,3 процента в предыдущем месяце.

В месячном исчислении потребительские цены снизились на 0,2 процента, как и в предыдущем месяце, и по сравнению с рыночными ожиданиями снижения на 0,1 процента. Стоимость продуктов питания продолжала снижаться (-0,4 процента против -0,9 процента), а цены на услуги упали (-0,2 процента против 0,2 процента). Между тем, инфляция была незначительной для непродовольственных товаров (на 0,2 процента).

Уровень безработицы в России снизился до рекордно низкого уровня в 4,3 процента в августе 2019 года с 4,5 процента в предыдущем месяце и ниже ожиданий рынка в 4,4 процента. Число безработных сократилось на 106 тыс. до 3,258 млн. человек. в августе с 3,344 млн. человек в предыдущем месяце. По сравнению с предыдущим годом число безработных снизилось на 248 тысяч с 3,506 млн. человек. Между тем, зарегистрированная безработица составила 0,712 млн., что ниже июльских 0,727 млн., но выше прошлогодних 0,679 млн.

Реальная заработная плата в России выросла на 3 процента по сравнению с предыдущим годом в августе 2019 года, как и в предыдущем месяце, и соответствует ожиданиям рынка. Средняя номинальная заработная плата выросла на 7,4 процента до 45 100 рублей, а годовая инфляция составила 4,3 процента, что является самым низким с декабря 2018 года.[11]

Социальные факторы определяют динамику потребительских предпочтений, распределение и структуру социальных групп населения, возрастную и гендерную структуру. К социальным факторам относятся изменения в базовых ценностях населения, в стиле и уровне жизни, отношении к труду и отдыху, демографические изменения, религиозные факторы, влияние СМИ и другие аналогичные.

Цель и объекты анализа социальных факторов:

- Изучить формирование потребительских предпочтений, их изменение и возможного спроса, активность потребителей.

- Демографическая структура населения, качество жизни людей и отношение к нему.
- Стиль жизни, обычаи и привычки, отношение людей к труду, социальная мобильность населения.

В настоящем отчете не ставится задача полноценного анализа социальных факторов, а приводится информация об основных социальных факторах, оказывающих влияние на состояние рынка недвижимости в целом и стоимость объекта оценки, в частности.

Образование	Общая тенденция к снижению уровня образования в стране, позволяет прогнозировать появление устойчивого спроса на квалифицированных специалистов и услуги организаций,

[11] http://www.ereport.ru/reviews/rev201909.htm

	предоставляющих консалтинговые услуги на контрактной основе. Поскольку государственная политика в области образования, скорее всего, не претерпит существенных изменений в ближайшие несколько лет, можно считать, что подобный спрос с течением времени будет только возрастать
Демографические показатели	Рост числа людей пенсионного и предпенсионного возраста, сокращение численности населения предположительно вынудит государство к увеличению налогового давления на заработную плату. Данный фактор является глобальным для всего постсоветского пространства и Европы
Распределение доходов	Высокий уровень коррупции, Налоговый Кодекс, увеличивший давление на малый и средний бизнес может привести к серьезному расслоению бизнес-структур, появлению процессов слияния и концентрации. В результате чего выбранное направление ориентации на крупный и средний бизнес представляется оправданным

Сабурово — деревня в городском округе Красногорск Московской области, до 2017 года входила в состав сельского поселения Отрадненское Красногорского района. Население — 145 чел. (2010). В деревне числятся 2 улицы, Проектируемый проезд, гск и 2 садовых товарищества, в деревне установлен мемориал односельчанам, погибшим в Великой Отечественной войне.[12]

Лайко́во — село в Одинцовском районе Московской области в составе сельского поселения Горское.13

2) Анализ тенденций, наметившихся на рынке, в период, предшествующий дате оценки

Стоимость жилья всегда относилась к категории самых актуальных вопросов для населения. Каждый человек мечтает жить в собственной квартире с удобной планировкой и отличной инфраструктурой. Население России привыкло не слишком доверять банкам, тем более в текущие кризисные времена.

Эксперты прогнозируют продолжение роста цен на квартиры в новостройках в 2019 году. А вот вторичное жилье продолжит дешеветь. Тенденции объясняются слабым спросом и затовариванием рынка в отдельных регионах.

Между тем, по оценке экспертов, для покупки квартиры в новостройке среднему россиянину надо потратить весь свой доход за 2,7 года.

Прогнозы экспертов и аналитиков относительно цен на рынке недвижимости в 2018 году предполагают разные сценарии развития событий, среди которых можно выделить пессимистичный и оптимистичный.

Однако тренды следующего года задаются предшествующими закономерностями, которые представлены в аналитике Росстата.

В течение последних нескольких лет наблюдалось падение стоимости квартир. Такая ситуация сложилась в 78 регионах страны. Драйвером этого процесса выступало уменьшение совокупного спроса, вызванное экономическим кризисом.

По данным Росстата, ценовой индекс на первичном рынке последовательно сокращался в среднем на 2-3% в период с 2017 по 2018 гг.

Официальная статистика учитывает только ценовую величину предложения, а реальные значения с учетом скидок упали на 10-11%. Несмотря на устойчивое снижение ИЦ, согласно данным Росстата, средняя стоимость квадратного метра продолжала расти по всем типам недвижимости.

Подорожание жилья на первичном рынке за последние 5 лет наблюдалось в серьезной динамике, что позволяет предположить сохранение этого тренда в 2019 году. Особенно явно тенденция к росту будет наблюдаться в элитном сегменте, который вопреки влиянию кризиса продолжал дорожать наиболее активно.

Строительство и продажи жилой недвижимости — емкое отражение процессов, происходящих в экономике в целом.

В России за 10 месяцев 2018 года введено 53,3 млн кв.м. общей жилой площади, по данным Росстата. Это на 4,3% меньше, чем за тот же период 2017 года. Но в целом в 2017-2018 годах объем ввода жилья упал мало и сохраняется примерно на 5% ниже среднего уровня 2014 года.

[12] https://ru.wikipedia.org/wiki/Сабурово_(городской_округ_Красногорск)

[13] https://ru.wikipedia.org/wiki/Лайково_(Московская_область)

Со стороны предложения изменения небольшие, а с точки зрения спроса они радикальны. Реальные доходы населения продолжают снижаться четвертый год.

В 2014 году их падение составило 0,7%, в 2015 году — 3,2%, в 2016 году — 5,9%, за 10 месяцев 2017 года — 1,3%. Такое положение проявляется и в уменьшении платежеспособного спроса на жилье.

В результате большой масштаб ввода при низком спросе создал избыток предложения на рынке.

Мнения экспертов в отношении конкретных показателей динамики российского рынка жилья в значительной степени отличаются.

Ни один из специалистов по аналитике не берется однозначно утверждать, что ждет сектор недвижимости в 2019 году.

Окончательную стабилизацию этого сектора рынка прогнозируют не ранее 2020 года, тогда-то цены и начнут свое медленное движение вверх.

Согласно прогнозам Германа Грефа, главы Сбербанка, рынок российской недвижимости к концу 2019 восстановится, а уже в 2020 году ситуация стабилизируется окончательно.

В правительстве считают, что повода для паники касательно краха рынка недвижимости нет.

Первый зампред Правительства страны сообщил, что в 2019 году начнется снижение ставок по ипотечному кредитованию до 7-8%, так что рынок жилья «оживет» без какой-либо помощи со стороны государства.

Согласно мнению аналитиков рынка недвижимости, стоит рассчитывать на действие негативных тенденций еще как минимум в 2019-2020 годах.[14]

3) Информация об экологических факторах, оказывающих влияние на стоимость объекта оценки

Качественное состояние природно-антропогенной окружающей среды существенно влияет на ценность того или иного объекта недвижимости. От того, насколько благоприятна экологическая обстановка на территории, на которой размещен, например, жилой дом или офисное здание зависят масштабы спроса на эти объекты недвижимости. Следовательно, стоимость данных объектов находится в прямой зависимости от уровня атмосферного, шумового и иного загрязнения окружающей эти объекты природно-антропогенной среды. К сожалению, складывающиеся на российском рынке цены по сделкам с недвижимостью не всегда отражаю, а чаще не отражают) влияние экологических факторов на эти цены.

Такое положение связано с затянувшимся экономическим кризисом что объективно предопределило существенный спад ценности экологических благ, а также с недостаточно высокой экологической культурой контрагентов, работающих на рынке недвижимости. В то же время сделки с недвижимостью, как правило, имеют долгосрочный характер. А это требует от профессионального оценщика недвижимости адекватного отражения влияния экологических факторов (позитивных и негативных) на стоимость недвижимости. В данном случае профессиональный оценщик выступает в роли некого "ретранслятора" тех искажений ценности экологических благ, возникающих на рынке недвижимости. В частности, он может реализовать оценку влияния негативного экологического фактора на стоимость недвижимости с помощью расчета экономического ущерба, причиняемого объекту недвижимости, используя значения затрат (предельных) на предотвращение и компенсацию воздействия негативного экологического фактора на объект недвижимости.

В зависимости от поставленной задачи оценки влияния экологических факторов на стоимость недвижимости относительно масштабов и уровня точности проводимых расчетов возможны два подхода. Первый ориентирован на достаточно глубокую и детальную проработку всех рассматриваемых эколого-экономических вопросов, что требует привлечения специалистов смежных отраслей знания (экологов, гидрометеорологов, специалистов по антикоррозионной защите и санитарной гигиены и т.д.). Второй подход базируется на возможности использования профессиональным оценщиком нормативно-справочной информации, позволяющей ему самостоятельно проводить расчеты по оценке влияния экологических факторов на стоимость недвижимости.

Экологические факторы в контексте оценки недвижимости - это совокупность чисто природных и природно-антропогенных факторов, не являющихся средствами труда, предметами потребления или

[14]http://www.1rre.ru/71822-analiz-ekspertov-i-analitikov-cen-na-nedvizhimost-v-rf-na-2018-god-predpolagayut-raznye-scenarii-razvitiya.html

источниками энергии и сырья, но оказывающих непосредственное воздействие на эффективность и полезность использования объекта недвижимости.

В зависимости от научно-технических и экономических возможностей целенаправленного изменения характеристик экологических факторов их можно подразделить на управляемые и неуправляемые.

Управляемые факторы:

- уровень чистоты потребляемой воды;
- лесистость территории и разнообразие зеленых насаждений;
- режим увлажнения, оползневая опасность и т. п.

Неуправляемые экологические факторы:

- тип почв;
- рельеф местности;
- ветровой режим;
- температурный режим;
- сейсмичность территории;
- загрязнение воздушного бассейна;

-шумовое, радиационное и другое антропогенное загрязнение и т. п. Представленная классификация экологических факторов достаточно условна и зависит от уровней научно-технического прогресса и социально-экономического развития конкретного региона. Например, в определенной мере шумовое загрязнение в аспекте использования жилых и офисных зданий можно рассматривать и как управляемый экологический фактор, так как в настоящее время имеются технические средства, снижающие негативное воздействие шума на обитателей этого вида недвижимости: шумопоглощающие оконные рамы, внутренняя перепланировка здания с целью снижения прямого воздействия шума и т. д.

При оценке недвижимости экологические факторы необходимо рассматривать как метаинфраструктуру, существенно влияющую на ценность (стоимость) объекта недвижимости. Ценность этой метаинфраструктуры, выраженной в стоимостной (денежной) форме, определяет вклад совокупности экологических факторов в стоимость объекта недвижимости. При этом вклад экологической метаинфраструктуры в стоимость объекта недвижимости может быть позитивным или негативным. В условиях рыночной экономики посредством функционирования рынка недвижимости ценность экологической метаинфраструктуры находит адекватное отражение в структуре стоимости недвижимости.

Существует объективная закономерность роста ценности экологических благ. При этом по мере роста уровня (качества) жизни, исходя из закона предельной полезности, возникают повышающиеся потребности у покупателя объекта недвижимости не только в традиционных экологически чистых благах (отсутствие загрязнения воздуха, шума, наличие зеленых насаждений), но и в получении психосоциального экологического эффекта (возможность созерцания из окон своего дома или офиса природного ландшафта, прямого контакта с естественной природой и т.п.). Безусловно, такого рода элитарные объекты недвижимости обладают значительной рыночной стоимостью и объективно отражают тенденцию ее дальнейшего роста.

Для определения стоимости объекта недвижимости с учетом экологических факторов необходима их экспертиза, позволяющая конкретизировать основные параметры качественного состояния окружающей природно-антропогенной среды рассматриваемого объекта. Совокупность экологических факторов, влияющих на стоимость объекта недвижимости, анализируется с позиции как негативного, так и позитивного влияния. С позиции негативного влияния экспертиза должна проводиться на основе анализа окружающей среды по трем основным видам загрязнения: механическое, химическое и физическое. Экспертиза негативных экологических факторов проводится с целью идентификации основных параметров качественного состояния окружающей природно-антропогенной среды оцениваемого объекта недвижимости при определении его стоимости с учетом влияния этих факторов.

Механическое загрязнение - захламление (например, мусор) территории (участка земли) объекта недвижимости, оказывающее лишь механическое негативное воздействие без физико-химических последствий. В качестве единицы измерения уровня механического загрязнения могут быть использованы показатели плотности захламления: отношение массы или объема мусора на единицу площади (т/га, кг/м2 и т. д.)

Электромагнитное загрязнение - изменения электромагнитных свойств среды, в пространстве которой находится объект недвижимости (от линий электропередач, радио и телевидения, работы

промышленных установок и т.д.), могут приводить к местным географическим аномалиям и деструкции в тонких биологических структурах, к которым также относится человек. Этот вид загрязнения имеет достаточно многообразную систему измерений и поэтому при проведении экологической экспертизы считается возможным лишь качественный анализ его характеристик т.е. можно ограничиться констатацией его наличия (либо отсутствия) и приведением перечня основных источников, их мощности (например, уровень напряжения тока высоковольтной линии электропередач, мощность радиорелейной установки и т. д.) в зоне поражения рассматриваемо: объекта недвижимости.

Радиационное загрязнение - превышение естественного уровня содержания радиационных веществ в среде, где находится рассматриваемый объект недвижимости. В качестве единицы измерения для этого вида загрязнения используются часовые и осредненные за год уровни радиации (микрорентгены и т. д.). Источники радиации могут быть как внешние, так и внутренние относительно рассматриваемого объекта недвижимости. Внешние - это объекты типа АЭС, свалок промышленных отходов, промышленные и научно-исследовательские предприятия, обладающие ядерными установками и т. п., зона радиационного действия которых охватывает и место размещения рассматриваемого объекта недвижимости Внутренние - это загрязненные либо радиационно-небезопасные материалы, находящиеся в зданиях или сооружениях рассматриваемого объекта недвижимости (применение вторичного огнеупорного кирпича в кладке стен. каминов и др., ранее использованного для облицовки металлургических печей, вяжущих материалов, добытых из загрязненных карьеров, и т. п.).

При экологической экспертизе объектов недвижимости наряду с инвентаризацией и анализом рассмотренных выше негативных последствий загрязнения окружающей природно-антропогенной среды объекта недвижимости определяются и характеристики благоприятных (позитивных) экологических факторов, которые рассматриваются как позитивный экологический и психосоциальный эффект, существенно влияющий на рыночную стоимость объекта недвижимости. Например, если предположить, что объект недвижимости находится в экологически чистой природно-антропогенной среде, то экологический психосоциальный эффект может характеризоваться рядом позитивных экологических факторов:

- наличие природного ландшафта и возможность его созерцания из окон данного объекта;
- высокая и эффективная доступность обитателей объекта недвижимости к экологически чистым природным объектам (парк, водоем, заповедник, заказник и т. п.);
- разнообразие видов зеленых насаждений и их высокая экологическая эстетичность на территории размещения объекта недвижимости.

Многообразие такого вида экологических факторов далеко не исчерпывается представленным перечнем. Система измерений этих факторов, влияющих на рыночную стоимость объекта недвижимости, достаточно сложна, исходя из субъективной основы их ценности. В этой связи при проведении экологической экспертизы этих факторов можно ограничиваться лишь качественным анализом, но при этом аналитик должен достаточно полно раскрыть их качественную характеристику.[15]

4) Информация о прочих факторах, оказывающих влияние на стоимость объекта оценки

В качестве прочих факторов, оказывающих влияние на стоимость объекта оценки целесообразно учитывать влияние локальных факторов, как местоположение объекта, влияние, его физические характеристики, архитектурно-строительные особенности объекта, финансово-эксплуатационные характеристики, условия продаж, временные факторы, условия финансирования. Эти факторы непосредственно связаны с оцениваемым объектом и учтены в соответствующих разделах Отчета, связанных с расчетом рыночной стоимости объекта оценки.

[15] Е.Г. Киселева, Источник: Дальневосточный экономико-правовой журнал – «Экономический лабиринт», http://www.economer.khv.ru/content/n074-5/91#top

б) Определение сегмента рынка, к которому принадлежит оцениваемый объект, информация о спросе и предложениях на рынке, к которому относится объект оценки[16]

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

Анализ рыночных тенденций и динамики **цен требует сегментации** рынка.

Основные сегменты рынка недвижимости:

в зависимости от объекта	рынок земельных участков	
	рынок зданий и сооружений	
в зависимости от назначения и варианта использования объекта недвижимости	Жилая недвижимость (многоквартирные, односемейные дома, квартиры и комнаты)	*
	Коммерческая недвижимость (офисные, торговые, торговые, складские здания, гостиницы, рестораны).	
	Промышленная и другая производственная недвижимость (промышленные предприятия, здания НИИ).	
	Застроенные земельные участки.	
	Незастроенные земельные участки, пригодные для последующей застройки.	
	Незастроенные земельные участки, не пригодные для последующей застройки.	
	Недвижимость специального назначения (объекты, имеющие ограничения по их использованию в силу специфики конструктивных характеристик, например церкви, аэропорты, тюрьмы и др.)	
	рынок многофункциональной недвижимости	
в зависимости от способности приносить доход	рынок доходной недвижимости	
	рынок условно доходной недвижимости	
	рынок недоходной недвижимости	
в зависимости от типа операций	рынок аренды	
	рынок продажи	*
В зависимости от экономической активности регионов - активные рынки недвижимости, пассивные рынки недвижимости		
первичный и вторичный рынок		
По различным регионам	регионы со стабильно высокой занятостью	*
	регионы с вновь возникшей высокой занятостью	*
	регионы с циклической занятостью	*
	с традиционно низкой занятостью	*
	с вновь возникшей низкой занятостью	*
По инструментам инвестирования **	рынок прав преимущественной аренды	*
	рынок смешанных долговых обязательств	*
	рынок ипотеки, собственного капитала, заемного капитала, опционов	*
классификация объектов недвижимости по степени готовности	незастроенные земельные участки	
	готовые объекты;	*
	объекты, требующие реконструкции или капитального	

[16] Если рынок недвижимости неразвит и данных, позволяющих составить представление о ценах сделок и (или) предложений с сопоставимыми объектами недвижимости, недостаточно, допускается расширить территорию исследования за счет территорий, схожих по экономическим характеристикам с местоположением оцениваемого объекта;

	ремонта	
	незавершенные объекты	
В зависимости от степени представленности объектов	Уникальные объекты	
	Редкие объекты	
	Широко распространенные объекты	*

Примечание: * - для жилой недвижимости.

** - С целью оценки рыночной стоимости не оказывает существенного влияния для результатов оценки в связи с тем, что предполагается прямая продажа (предложение).

Рынок недвижимости подразделяется на сегменты исходя из назначения недвижимости и ее привлекательности для различных участников рынка. Сегменты, в свою очередь, подразделяются на субрынки в соответствии с предпочтениями покупателей и продавцов, на которые влияют социальные, экономические, государственные и экологические факторы. Исследование сегментов рынка недвижимости проводится по таким параметрам, как местоположение, конкуренция, а также спрос и предложения, которые относятся к общим условиям рынка недвижимости.

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

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

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

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

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

Оценщики недвижимости изучают географические, демографические, социально-экономические, психологические и производственные характеристики рынка недвижимости в контексте общеэкономической и региональной ситуации.

Объект оценки Оценщик полагает целесообразным сегментировать:

- в зависимости от объекта – рынок квартир;
- в зависимости от назначения и варианта использования объекта недвижимости – рынок жилой недвижимости;
- в зависимости от типа операций в зависимости от типа операций - рынок продажи;
- В зависимости от экономической активности регионов – неактивные рынки недвижимости;
- По различным регионам - регионы со стабильно невысокой занятостью;
- классификация объектов недвижимости по степени готовности – готовые объекты;
- В зависимости от степени представленности объектов - широко распространенные объекты.

в) Информация о факторах, влияющих на спрос и предложение, количественных и качественных характеристиках данных факторов, анализ фактических данных о ценах сделок и (или) предложений с объектами недвижимости из сегментов рынка, к которым может быть отнесен оцениваемый объект при фактическом, а также при альтернативных вариантах его использования, с указанием интервала значений цен

Предложение - это то количество товара, которое производители желают и могут произвести и предложить к продаже (для земли – количество земельных участков определенных размеров, категорий и разрешенной к определённом видам использования) по определенной цене в течение определенного периода времени.

Факторы предложения -

Ценовые	Закон предложения: при прочих равных условиях количество предлагаемого продавцами товара тем выше, чем выше цена на этот товар, и наоборот, чем ниже цена, тем ниже величина его предложения
Неценовые	Плодородие (для несельскохозяйственных земель – физические характеристики), положение*
	* ограниченности земли, имеют в виду землю определенного качества, расположенную в определенном месте

Под спросом понимается количество товаров и услуг (для земли – количество земли участков определенных размеров, категорий и разрешенной к определённом видам использования), имеющееся на данном рынке, которое покупатель готов приобретать по определенной цене независимо от того, действует он рационально или под влиянием среды.

Факторы спроса -

Ценовые	Изменение величины спроса происходит под действием ценовых факторов, при этом сам спрос не меняется
Неценовые	число покупателей на рынке изменение потребительских предпочтений изменение денежных фондов потребителей (рост доходов приводит к росту спроса) изменение потребительских ожиданий изменение цен на сопряженные товары

Термин "рынок недвижимости" в самом общем виде можно определить как систему экономических и правовых отношений, возникающих на основе взаимодействия товарного и денежного обращения. В то же время рынок может выступать как средство перераспределения объектов жилой недвижимости между собственниками и пользователями посредством экономических методов на основе спроса и предложения.

Поскольку недвижимое имущество включает различные сочетания юридических прав и интересов, то в одних случаях на рынок может выйти аренда, в других - залоговые обязательства, в-третьих - объект полноценной собственности, свободный от каких-либо требований. Сам же рынок недвижимости, имеет свои специфические особенности, которые необходимо учитывать при совершении операций на нем:

1. Открытая информация о состоянии рынка на сегодняшний день не полная, т.к. сделки зачастую носят конфиденциальный и эксклюзивный характер;

2. Спрос на рынке недвижимости определяется не только и не столько потребительским качеством самого товара, сколько местоположением и окружением объекта;

3. Коммерческая недвижимость, как товар, может быть обременен правами третьих лиц, что уменьшает эластичность предложения;

4. Относительно небольшое число участников рынка и количество совершаемых сделок на нем;

5. Локализация рынка, поскольку сам товар неподвижен и уникален, а ценность его зависит от совокупности факторов, в том числе от внешней окружающей среды;

6. Товар рынка недвижимости служит не только средством удовлетворения собственных потребностей покупателя, но и объектом инвестиционной деятельности;

7. Большая зависимость цены от местоположения;

8. Вступление на рынок недвижимости требует больших капиталовложений.

Тогда, в связи с тем, что сбалансированность спроса и предложения зависят от вышеуказанных факторов, факторы спроса и предложения нельзя рассматривать обособлено друг от друга.

г) Анализ других внешних факторов, не относящихся непосредственно к объекту оценки, но влияющих на его стоимость

Сведения о других факторах, не относящихся непосредственно к объекту оценки, но влияющих на его стоимость, отсутствуют.

д) Основные выводы относительно рынка недвижимости в сегментах, необходимых для оценки объекта, например динамика рынка, спрос, предложение, объем продаж, емкость рынка, мотивации покупателей и - продавцов, ликвидность, колебания цен на рынке оцениваемого объекта и другие выводы

Заметный рост темпов продаж на первичном рынке Московского региона (+21% за год) по итогам января-июня 2019 года вызван несколькими факторами: увеличением ипотечных ставок (плюс 1 процентный пункт за год), ростом цен в строящихся корпусах (на фоне законодательных изменений), сокращением предложения в недорогих проектах.

Темпы роста цен на новостройки в первом полугодии 2019 года выше (более чем в 2 раза), чем год назад.

Изменение условий ипотечного кредитования не отразилось на доле сделок с привлечением банковского финансирования. Доля ипотечных сделок по сравнению с первым полугодием 2018 года практически не изменилась.

Сделки

1. Темпы продаж на рынке Московского региона выросли в 1,2 раза.

В первом полугодии 2019 года застройщики Московского региона в среднем ежемесячно реализовывали около 12,0 тыс. лотов по ДДУ. По сравнению с результатами января-июня 2018 года темпы продаж выросли на 21%. Наиболее значительный рост зафиксирован в ключевых проектах первичного рынка Московской области – плюс 31%. Если в первом полугодии 2018 года ежемесячно регистрировалось около 4,0 тыс. сделок по ДДУ, то за аналогичный период 2019 года – 5,2 тыс. В старых границах Москвы рост составил 18%: с 3,8 до 4,5 тыс. лотов. На рынке Новой Москвы отмечен наиболее скромный рост темпов продаж (+8% за год), спрос в данной локации сдерживает значительный рост цен.

2. Стоимость сделок растёт, а средняя площадь проданных лотов сокращается. Средняя оценочная цена сделок, заключенных на первичном рынке, растёт. В Москве в старых границах за год она выросла на 2% и составила 11,3 млн руб., при этом средняя площадь проданного жилья сократилась на 2%: с 58,5 до 57,1 кв. м. В Новой Москве по итогам первого полугодия 2019 года средняя цена сделки увеличилась на 19% (до 5,7 млн руб.), а площадь лота выросла только на 2% (до 48,4 кв. м.). На рынке Подмосковья стоимость сделки выросла на 6% (с 4,0 до 4,2 млн руб.), а площадь сократилась до 46,0 кв. м. (-1% за год).

3. Несмотря на рост ставок, доля ипотечных сделок стабильна. На рынке Московского региона по-прежнему более половины сделок осуществляется с помощью банковского финансирования – около 56% по итогам первого полугодия 2019 года. Доля сделок с привлечением ипотечных кредитов по сравнению с первым полугодием прошлого года практически не изменилась. По итогам января-июня 2019 года доля ипотечных сделок в старых границах Москвы составила 49%, как и год назад. В Новой Москве (57%) и Подмосковье (61%) зафиксировано небольшое снижение – минус 1%.

Цены

4. Цены предложения в столичном регионе значительно выросли.

По итогам первого полугодия 2019 года средняя цена на жильё в Московском регионе составила 136,9 тыс. руб./ кв. м. За год показатель увеличился на 9%, тогда как за аналогичный период прошлого года рост составил 4%. Основной прирост пришёлся на период с января по июнь 2019 года – плюс 5%. Наиболее значительный рост наблюдается в новостройках Новой Москвы – плюс 19% за год: с 102,9 до 122,4 тыс. руб./ кв. м. Тогда как в старых границах Москвы цена квадратного метра за год выросла на 8% и составила 205,9 тыс. руб., а в Подмосковье – на 6% (до 84,4 тыс. руб./ кв. м.). Такие существенные различия в изменении цены связаны с тем, что на рынке Новой Москвы ключевым драйвером роста стали не законодательные изменения на первичном рынке, а продление Сокольнической линии метрополитена до п. Коммунарка. В некоторых жилых проектах, расположенных в пешей доступности от новых станций метро, рост цен достиг 28%.

Предложение

5. Объем активного предложения в новостройках Московского региона практически не изменился.

По результатам января-июня 2019 года на первичном рынке в реализации находится 105,5 тыс. квартир и апартаментов, по сравнению с первым полугодием 2018 года показатель снизился на 1%, к чему привёл текущий баланс спроса и вывода нового предложения. В старых границах Москвы число лотов в продаже не изменилось и составило 44,6 тыс. единиц, в остальных локациях зафиксировано снижение на 2%: с 9,1 до 8,9 тыс. лотов в Новой Москве и с 52,9 до 52,0 тыс. лотов в Московской области.

6. Темпы выхода нового предложения в Московском регионе остались на уровне прошлого года.

В первом полугодии 2019 года на первичный рынок Московского региона вышло 4,1 млн кв. м. жилья, это около 270 домов. После рекордного объёма нового предложения во втором полугодии 2018 года (6,7 млн кв. м.) девелоперы начали сбавлять темпы вывода новых корпусов. По сравнению с аналогичным периодом прошлого года показатель не изменился. В январе-июне 2019 года около 45% нового предложения пришлось на рынок Подмосковья, 37% – на рынок в старых границах Москвы и только 18% на Новую Москву. Тогда как в первом полугодии прошлого года, преобладало новое предложение в старых границах Москвы – 44%. Застройщики, как и прежде, делают основной упор на жильё без отделки, на него пришлось более половины нового предложения в регионе (Москва в старых границах – 60%, Новая Москва – 53%, Подмосковье – 48%).

7. Новые проекты выходят по более высоким ценам.

В связи с грядущими изменениями в законодательстве застройщики не только поднимают цены в уже реализуемых новостройках, но и выводят новые предложения по более высоким ценам, чем раньше, чтобы покрыть увеличивающиеся расходы на строительство. Наиболее существенный рост наблюдается в Новой Москве, где в первом полугодии 2019 года средняя цена кв. м. в новых объектах массового сегмента держится на уровне 122 тыс. руб., тогда как год назад – 102 тыс. руб. (+20%). Заметный рост зафиксирован в старых границах Москвы – плюс 14%: с 151 до 172 тыс. руб. за кв. м. В Московской области девелоперы аккуратнее подходят к повышению цен, здесь цены на новое жильё эконом- и комфорт-класса за рассматриваемый период в среднем выросли на 9%: с 76 до 83 тыс. руб.[17]

3) ОПИСАНИЕ ПРОЦЕССА ОЦЕНКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ В ЧАСТИ ПРИМЕНЕНИЯ ПОДХОДА (ПОДХОДОВ) К ОЦЕНКЕ

а) Описание последовательности определения стоимости объекта оценки

По мере заключения договора на проведение оценки, включающего задание на оценку, Оценщик осуществляет сбор и анализ информации, необходимой для проведения оценки объекта оценки. Оценщик изучает количественные и качественные характеристики объекта оценки, собирает информацию, существенную для определения стоимости объекта оценки теми подходами и методами, которые на основании суждения оценщика должны быть применены при проведении оценки.

Далее Оценщик проводит оценку с учетом применения подходов к оценке, включая выбор методов оценки и осуществления необходимых расчетов.

Проводится согласование (в случае необходимости) результатов и определение величины стоимости объекта оценки.

Оценщик составляет Отчет об оценке.

б) Обоснование использования доходного, затратного и сравнительного подходов к оценке[18]

Оценщик вправе самостоятельно определять необходимость применения тех или иных подходов к оценке и конкретных методов оценки в рамках применения каждого из подходов.

[17] https://www.russianrealty.ru/tidings/company/770639/

[18] П 11 ФСО № 1

Основными подходами, используемыми при проведении оценки, являются сравнительный, доходный и затратный подходы. При выборе используемых при проведении оценки подходов следует учитывать не только возможность применения каждого из подходов, но и цели и задачи оценки, предполагаемое использование результатов оценки, допущения, полноту и достоверность исходной информации. На основе анализа указанных факторов обосновывается выбор подходов, используемых оценщиком.

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

Затратный подход преимущественно применяется в тех случаях, когда существует достоверная информация, позволяющая определить затраты на приобретение, воспроизводство либо замещение объекта оценки.

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

ОБОСНОВАНИЕ ПРИМЕНЕНИЯ ЛИБО ОТКАЗА:

Условия применения метода	Возможность соблюдения условий
Существует возможность заменить объект оценки другим объектом, который либо является точной копией объекта оценки, либо имеет аналогичные полезные свойства	Невозможно отсутствует необходимая техническая документация
Возможно учитывать износ и все виды устаревании	Возможно

Затратный подход для оценки рыночной стоимости квартиры невозможен к применению при условии недостаточных сведений о технических характеристиках объектов капитального строительства.

Сравнительный подход - совокупность методов оценки, основанных на получении стоимости объекта оценки путем сравнения оцениваемого объекта с объектами-аналогами.

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

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

Сравнительный подход основан на принципе, согласно которому осведомленный покупатель не заплатит за собственность больше, чем цена приобретения другой собственности, имеющей равную полезность.

В отношении квартир расположенных в жилых многоэтажных комплексах на сравнительном подходе основаны метод сравнения продаж, с элементом метода количественных корректировок.

ОБОСНОВАНИЕ ПРИМЕНЕНИЯ ЛИБО ОТКАЗА:

Условия применения метода	Возможность соблюдения условий
Можно подобрать достаточное для оценки количество объектов-аналогов с известными ценами сделок и (или) предложений[19]	В открытых источниках имеются сведения о предложениях квартир, аналогичных оцениваемой

[19] В качестве объектов-аналогов используются объекты недвижимости, которые относятся к одному с оцениваемым объектом сегменту рынка и сопоставимы с ним по ценообразующим факторам. **Если рынок недвижимости неразвит и данных, позволяющих составить представление о ценах сделок и (или) предложений с сопоставимыми объектами недвижимости, недостаточно, допускается**

СРАВНИТЕЛЬНЫЙ ПОДХОД ДЛЯ ОЦЕНКИ РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ КВАРТИРЫ ВОЗМОЖЕН К ПРИМЕНЕНИЮ ПРИ УСЛОВИИ ДОСТАТОЧНЫХ СВЕДЕНИЙ О ЦЕНАХ СДЕЛОК (ПРЕДЛОЖЕНИЙ) С ОБЪЕКТАМИ - АНАЛОГАМИ.

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

Доходный подход рекомендуется применять, когда существует достоверная информация, позволяющая прогнозировать будущие доходы, которые объект оценки способен приносить, а также связанные с объектом оценки расходы.

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

ОБОСНОВАНИЕ ПРИМЕНЕНИЯ ЛИБО ОТКАЗА:

Условия применения метода	Возможность соблюдения условий
Доходный подход применяется для оценки недвижимости, генерирующей или способной генерировать потоки доходов	Оценщик не имеет достаточных сведений для применения методов доходного подхода

ОЦЕНЩИК НЕ ИМЕЕТ НЕОБХОДИМУЮ ИНФОРМАЦИЮ С ЦЕЛЬЮ ИСПОЛЬЗОВАНИЯ МЕТОДОВ ДОХОДНОГО ПОДХОДА ДЛЯ ЦЕЛЕЙ ОЦЕНКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ.

в) ПРОЦЕСС ОЦЕНКИ РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

1) Затратный подход

Не использован. Обоснованный отказ.

2) Сравнительный подход

Методы сравнительного подхода базируются на трёх основных принципах оценки недвижимости: 1) спроса и предложения, 2) замещения и 3) вклада. На основе этих трех принципов оценки недвижимости в сравнительном подходе используется ряд количественных и качественных методов выделения элементов сравнения и измерения корректировок рыночных данных сопоставимых объектов для моделирования стоимости оцениваемого объекта. В том случае, если рассматриваемый сегмент рынка недвижимости соответствует условиям свободной конкуренции и не претерпел существенных изменений, аналогичный объект недвижимости будет продан приблизительно за ту же цену. Основополагающим принципом сравнительного подхода к оценке недвижимости является принцип замещения, гласящий, что **при наличии на рынке нескольких схожих объектов рациональный инвестор не заплатит больше той суммы, в которую обойдётся приобретение недвижимости аналогичной полезности.** (Оценка недвижимости. М. «Финансы и статистика» 2002». Данный подход служит для оценки рыночной стоимости объекта, исходя из анализа о совершаемых на рынке сделках. При этом рассматриваются сопоставимые объекты собственности, которые были проданы или, по крайней мере, предложены на продажу. Поскольку объективно не существует двух абсолютно одинаковых объектов по всем рассматриваемым параметрам то возникает необходимость соответствующей корректировки цен продажи сравниваемых объектов недвижимости. Кроме того, информация о совершённых сделках с объектами недвижимости является, как правило, конфиденциальной, а, следовательно, имеющаяся в нашем распоряжении информация не может быть признана достаточно достоверной. Ввиду этих причин, оценщик считает, что есть достаточные основания в рамках рыночного подхода к оценке объекта

расширить территорию исследования за счет территорий, схожих по экономическим характеристикам с местоположением оцениваемого объекта.

недвижимости использовать данные по предлагаемым к продаже сравниваемым объектам недвижимости.

При использовании сравнительного анализа продаж необходимо провести корректировки по следующим элементам сравнения:

Права собственности. Корректировка на права собственности есть не что иное, как разница между рыночной ценой и договорной арендной платой, поскольку и полное право собственности определяется при рыночной арендной плате и доступном текущем финансировании.

Условия продажи и время продажи. Поскольку рассчитать поправку на условия финансирования и налогообложения на передаваемые юридические права и ограничения, а также условия продажи затруднительно, то лучше по возможности не рассматривать для анализа и сравнения подобные сделки. В противном случае поправки на эти характеристики делаются в первую очередь.

Условия финансирования. При нетипичных условиях финансирования сделки-купли продажи объекта недвижимости (например, в случае ее полного кредитования) необходим тщательный анализ, в результате которого вносится соответствующая поправка к цене данной сделки.

Время продажи. Один из основных элементов сравнения сопоставимых продаж. Для внесения поправки на данную характеристику в цену продажи объекта-аналога необходимо знать тенденции изменения цен на рынке недвижимости с течением времени.

Местоположение. Необходимый элемент сравнения сопоставимых продаж, поскольку оказывает существенное воздействие на стоимость оцениваемого объекта.

Физические характеристики объекта. Размеры, вид и качество материалов, состояние и степень изношенности объекта, и другие характеристики, на которые вносятся поправки.

Обоснование выбора примененных оценщиком методов оценки в рамках сравнительного подхода

В зависимости от имеющейся на рынке исходной информации в процессе оценки недвижимости могут использоваться качественные методы оценки (относительный сравнительный анализ, метод экспертных оценок и другие методы), количественные методы оценки (метод регрессионного анализа, метод количественных корректировок и другие методы), а также их сочетания.

Метод экспертных оценок, называемый также экспертным опросом, в общем виде представляет собой опрос специалистов, компетентных в какой-либо, нужной исследователю области. Опрос таких лиц называется экспертным, а установленные в его ходе суждения респондентов о свойствах изучаемого явления - экспертными оценками.
Экспертная оценка — компетентное мнение, мнение эксперта по какой-либо из проблем, находящихся в сфере его компетенции.

Основные отличия экспертного опроса от массового состоят в следующем: - количество респондентов в массовом опросе значительно больше, чем в экспертном;

- экспертный опрос не является анонимным;

- экспертный опрос отличается более сложным инструментарием;

- труд экспертов, в отличие от труда респондентов всегда оплачивается.

Выбор и определении конкретного состава экспертов надлежит руководствоваться не только и не столько компетентностью экспертов, сколько валидностью их заключений. Как свидетельствует опыт, нередки случаи, когда компетентность эксперта не дает адекватной валидности. Это объясняется многими обстоятельствами, в разной мере зависимыми от исследователя, организующего экспертный опрос и проводящего экспертизу.[20]

Слабость данного метода состоит в возможной неадекватности оценки. В связи с этим оценщик в настоящем Отчете ограничивается мнением специалистов (статьи, публикации, сведения сайтов Интернет) по отдельным вопросам (определение коэффициентов и т. п.).

[20] http://www.smolsoc.ru/index.php/home/2009-12-28-13-47-51/42-2010-08-30-12-18-24/879-2011-01-16-15-47-11

В практике оценки довольно часто приходится обращаться к корреляционно-регрессионному анализу для решения разнообразных задач: установления связи между стоимостью и потребительскими параметрами объекта; обоснования порядка расчета.

На этапах корреляционного анализа формируется выборка однородных объектов, собирается исходная информация об этих объектах и отбираются основные ценообразующие параметры. Далее подключаются приемы регрессионного анализа, с помощью которого выбирается вид регрессионной модели, рассчитываются ее параметры и оцениваются параметры ее адекватности (множественный коэффициент детерминации, среднеквадратическая ошибка регрессии и др.). Корреляционный и регрессионный виды анализа взаимодополняют друг друга. В настоящем Отчете методы корреляционно-регрессионного анализа в качестве метода сравнительного подхода не используются в связи с малым размером имеющейся в открытых источниках выборки объектов исследования. Кроме того в отношении объектов коммерческой недвижимости и земельных участков построение многофакторных моделей приведёт к искажению результатов оценки в связи с отсутствием достаточных и достоверных сведений с целью построения многофакторных моделей в открытых источниках о коррелирующих ценообразующих факторах.

В связи с тем, что рынок недвижимости обладает определенными особенностями (узость рынка, локализованность рынка, дифференцированность рынка) – Оценщик имеет весьма ограниченную возможность использования аналогов, с целью применения методов сравнительного подхода. В связи с этим. наиболее целесообразным методом, используемом в рамках сравнительного подхода является метод, основанный на использовании ограниченного количества аналогов, скорректированных с учетом особенностей их.

Расчеты и пояснения к расчетам, обеспечивающие проверяемость выводов и результатов, указанных или полученных оценщиком в рамках сравнительного подхода

Расчёты проведены с использованием электронных таблиц программного обеспечения Оценщика с обобщением в табличном варианте –

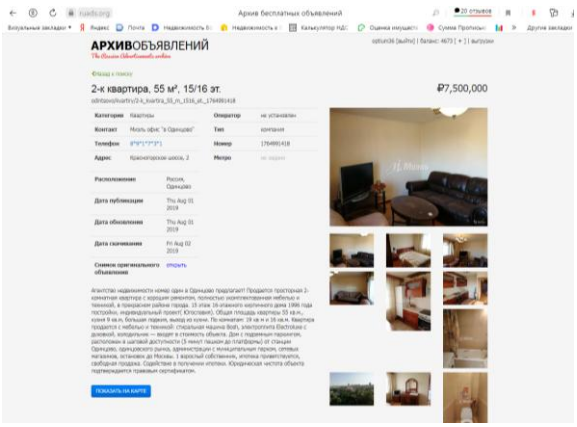
МЕТОД СРАВНЕНИЯ ПРОДАЖ С ЭЛЕМЕНТАМИ МЕТОДА КОЛИЧЕСТВЕННЫХ КОРРЕКТИРОВОК

С целью сравнительного анализа объекта оценки и каждого объекта-аналога Оценщиком исследована статистическая совокупность цен предложений на объекты, аналогичные оцениваемому по сведениям, опубликованным в открытых источниках. В качестве источника информации использованы сведения сайтов Интернет. При этом из всей совокупности цен предложений по продаже объектов на дату оценки использованы лишь сведения обо всех предложенных на реализацию объектах, которые можно использовать в качестве аналогов в соответствии с требованиями ФСО №1, когда:

- Объектом - аналогом объекта оценки для целей оценки признается объект, сходный объекту оценки по основным экономическим, материальным, техническим и другим характеристикам, определяющим его стоимость;
- Относятся к одному с оцениваемым объектом сегменту рынка
- Сопоставимы с объектом оценки ценообразующим факторам

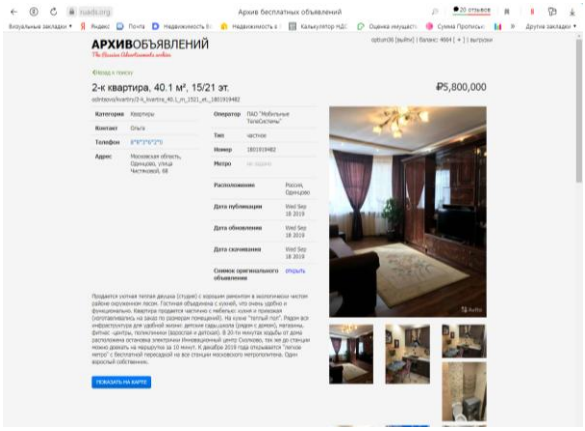
В КАЧЕСТВЕ АНАЛОГОВ ИСПОЛЬЗОВАНЫ СВЕДЕНИЯ ОБ ОБЪЕКТАХ, НАИБОЛЕЕ , СХОДНЫХ ОБЪЕКТУ ОЦЕНКИ ПО ОСНОВНЫМ ЭКОНОМИЧЕСКИМ, МАТЕРИАЛЬНЫМ, ТЕХНИЧЕСКИМ (ОБЪЕМНО-ПЛАНИРОВОЧНЫМ) И ДРУГИМ ХАРАКТЕРИСТИКАМ, ОПРЕДЕЛЯЮЩИМ ЕГО СТОИМОСТЬ ПО РЕЗУЛЬТАТАМ ИНФОРМАЦИИ ОТКРЫТЫХ ИСТОЧНИКОВ С ОБЪЕМОМ ДОСТУПНЫХ РЫНОЧНЫХ ДАННЫХОБ ОБЪЕКТАХ АНАЛОГАХ, В ТОМ ЧИСЛЕ:

АНАЛОГ №1



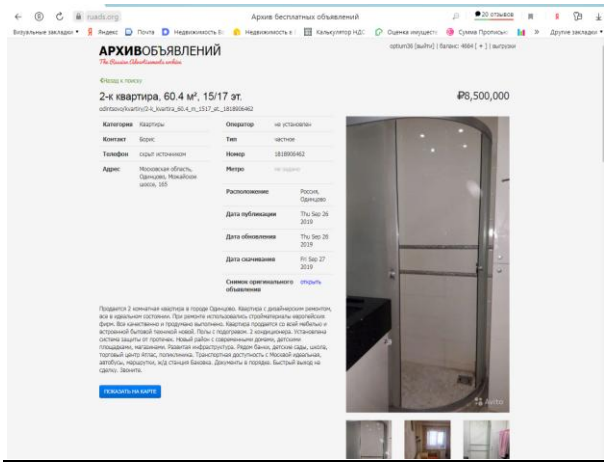
https://ruads.org/

АНАЛОГ №2



https://ruads.org/

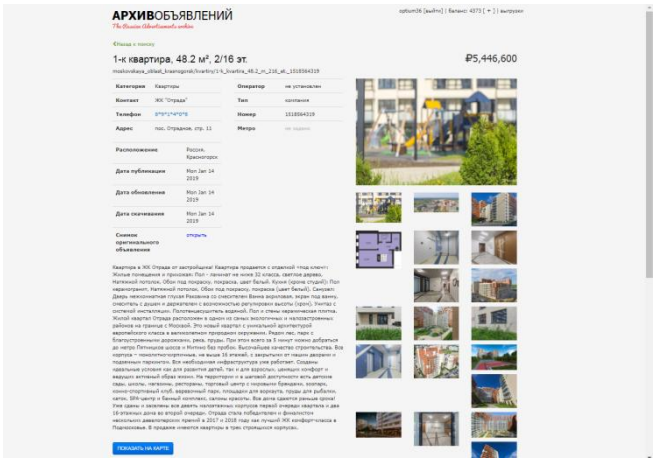
АНАЛОГ № 3



https://ruads.org/

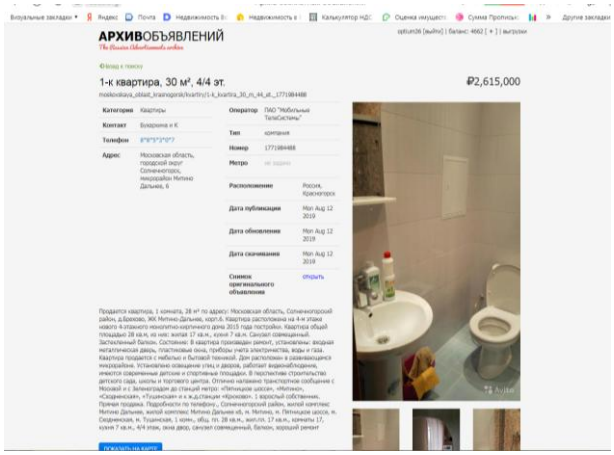
ОБЪЕКТЫ-АНАЛОГИ ДЛЯ КВАРТИРЫ ОБЩЕЙ ПЛОЩАДЬЮ 40,5

АНАЛОГ №1



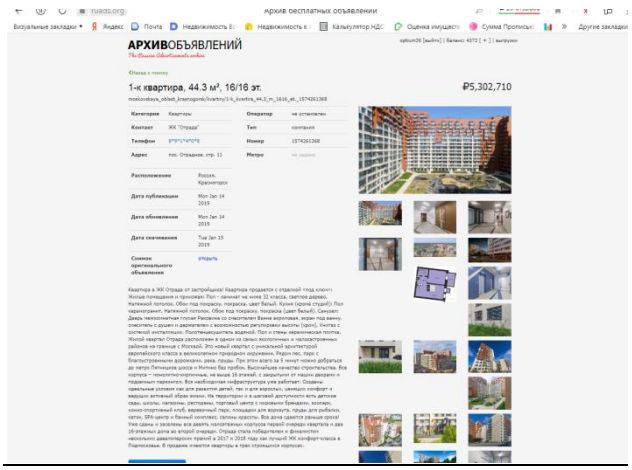
https://ruads.org/

АНАЛОГ №2



https://ruads.org/

АНАЛОГ № 3



https://ruads.org/

ЗНАЧЕНИЯ ЕДИНИЦЫ СРАВНЕНИЯ ДЛЯ ОБЪЕКТОВ-АНАЛОГОВ ПО КАЖДОМУ ЭЛЕМЕНТУ СРАВНЕНИЯ В ЗАВИСИМОСТИ ОТ СООТНОШЕНИЯ ХАРАКТЕРИСТИК ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ И ОБЪЕКТА-

АНАЛОГА ПО ДАННОМУ ЭЛЕМЕНТУ СРАВНЕНИЯ, СОГЛАСОВАННЫЕ РЕЗУЛЬТАТЫ КОРРЕКТИРОВАНИЯ ЗНАЧЕНИЙ ЕДИНИЦ СРАВНЕНИЯ ПО ВЫБРАННЫМ ОБЪЕКТАМ-АНАЛОГАМ[21]

Двухкомнатная квартира № 64-116, общей проектной площадью 53,4 кв. м.

Параметры	Объект оценки	Аналог № 1	Аналог № 2	Аналог № 3
Источник информации		https://ruads.org/	https://ruads.org/	https://ruads.org/
Дата предложения, № объявления	**-**	ноя.19	ноя.19	ноя.19
Цена объекта, руб.	-	**7 500 000**	**5 800 000**	**8 500 000**
Площадь объекта, кв.м	53,4	55,00	40,10	60,40
Цена 1 кв.м, руб.	**-**	**136 364**	**144 638**	**140 728**
Соотношение площ.		0,971	1,332	0,884
Корректировка		1,000	1,000	1,000
Скорректир. Цена		**136 364**	**144 638**	**140 728**
Дата продажи (оценки)	01.11.2019	01.11.2019	01.11.2019	01.11.2019
Корректировка на дату продажи, %	-	0%	0%	0%
Скорректированная стоимость, руб.	**-**	**136 364**	**144 638**	**140 728**
Адрес объекта	Московская область, Одинцовский район, с. Лайковоо	Московская область, Одинцова, Красногорское шоссе, 2	Московская область, Одинцова, ул. Чистякова,68	Московская область, Одинцово, Можайское шоссе, 165
Корректировка на местоположение	-	0,69	0,69	0,69
Скорректированная стоимость, руб.	**-**	**94 091**	**99 800**	**97 102**
Материал стен	Монолит-кирпич	Кирпич	Панель	Панель
Корректировка, %	-	0,960	1,03	1,03
Скорректированная стоимость, руб.	**-**	**90 327**	**102 794**	**100 015**
Назначение цены	-	Цена предложения	Цена предложения	Цена предложения
Корректировка, %	-	4,6%	4,6%	4,6%
Скорректированная стоимость, руб.	**-**	**86 172,00**	**98 065,00**	**95 414,00**
Права	Право требования	Право собственности	Право собственности	Право собственности
Корректировка, руб.	-	0,9	0,9	0,9
Скорректированная стоимость, руб.	**-**	**77 554,80**	**88 258,50**	**85 872,60**
Состояние отделки	Без отделки	Современная	Современная	Современная
Корректировка, руб.	-	9 862,00	9 862,00	9 862,00
Скорректированная стоимость, руб.	**-**	**67 692,80**	**88 258,50**	**76 010,60**
Скорректированная стоимость 1 кв.м, руб.	**77 321**			
Итоговая величина стоимости, рассчитанная сравнительным подходом (руб.)	**4 128 941,00**			

С учетом положения ФСО № 7 о том, что при использовании в расчетах лишь части доступных оценщику объектов-аналогов должно быть обосновано в отчете об оценке, Оценщиком исследуются

[21] определение по каждому из элементов сравнения корректировок цен аналогов, соответствующих характеру и степени отличий каждого аналога от оцениваемого объекта

корректировка по каждому из элементов сравнения цен каждого аналога, сглаживающая их отличия от оцениваемого объекта

расчет рыночной стоимости объекта путем обоснованного обобщения скорректированных цен аналогов

следующие показатели вариационного ряда с целью изучения однородности совокупности исследуемых объектов аналогов.

Средняя арифметическая величина – среднее значение признака, при вычислении которого общий объем признака в совокупности не меняется.

$$\overline{X} = \frac{\sum_{i=1}^{n} x_i}{n}$$

Средняя геометрическая – позволяет сохранить неизменной не сумму, а произведение величин

$$\widetilde{X} = (\prod_{i=1}^{n} x_i)^{1/n}$$

Среднее линейное отклонение – средний модуль отклонений значений признака

$$\boldsymbol{\alpha} = \frac{\sum_{i=1}^{n} |xi - \overline{x}|}{n}$$

Среднеквадратическое отклонение $\boldsymbol{\sigma}$ или дисперсия $\boldsymbol{\sigma^2}$

$$\boldsymbol{\sigma} = \sqrt{\frac{\sum_{i=1}^{n}(x_i - \overline{x})^2}{n}}$$

Для нормального распределения величин $\frac{\sigma}{\alpha} \approx 1{,}2$, если такое соотношение не выполняется , в исследуемом массиве есть элементы неоднородные с основной массой.

Коэффициент вариации – показатель «количественной» неоднородности совокупности данных.

$$V_{ar} = \sigma/\bar{X}$$

При $V_{ar} > 33\%$, совокупность нельзя признать однородной.

Результаты статистического исследования –

Средняя арифметическая величина	77 321
Средняя геометрическая	76864
Среднее линейное отклонение	7292
Квадрат отклонений	**214048289,3**
Среднеквадратическое отклонение	**8 446,86**
σ/α	**1,158**
Коэффициент вариации	**10,92%**

По результатам анализа совокупность качественно близка к однородной, значения сгруппированы вокруг среднего значения. Размер коэффициента вариации свидетельствует о количественной однородности совокупности и отсутствия в ней «аномальных» значений, дающих значительное превышение размаха вариации за пределы допустимого значения, принятого в экономической статистике.

Однокомнатная квартира № 10-052, общей проектной площадью 40,5 кв. м.

Параметры	Объект оценки	Аналог № 1	Аналог № 2	Аналог № 3
Источник информации		https://ruads.org/	https://ruads.org/	https://ruads.org/
Дата предложения, № объявления	**-**	ноя.19	ноя.19	ноя.19
Цена объекта, руб.	-	**5 446 600**	**2 615 000**	**5 302 710**
Площадь объекта, кв.м	40,5	48,20	30,00	44,30
Цена 1 кв.м, руб.	**-**	**113 000**	**87 167**	**119 700**
Соотношение площ.		0,840	1,350	0,914
Корректировка		1,000	1,070	1,000
Скорректир. Цена		**113 000**	**93 269**	**119 700**
Дата продажи (оценки)	01.11.2019	01.11.2019	01.11.2019	01.11.2019
Корректировка на дату продажи, %	-	0%	0%	0%
Скорректированная стоимость, руб.	**-**	**113 000**	**93 269**	**119 700**
Адрес объекта	Московская область, Красногорский район,	Московская область,	Московская область, городской	Московская область, городской

	вблизи дер. Сабурово	городской округ Красногорск, послеко Отрадное стр. 11	округ Солнечногорск, микрорайон Митино Дальнее, 6	округ Красногорск, послеко Отрадное стр. 11
Корректировка на местоположене	-	1,0	1,0	1,0
Скорректированная стоимость, руб.	**-**	**113 000**	**93 269**	**119 700**
Материал стен	Монолит-кирпич	Смешанные	Кирпич	Смешанные
Корректировка, %	-	1,000	0,96	1,00
Скорректированная стоимость, руб.	**-**	**113 000**	**89 538**	**119 700**
Назначение цены	-	Цена предложения	Цена предложения	Цена предложения
Корректировка, %	-	4,6%	4,6%	4,6%
Скорректированная стоимость, руб.	**-**	**107 802,00**	**85 419,00**	**114 194,00**
Права	Право требования	Право собственности	Право собственности	Право собственности
Корректировка, руб.	-	0,9	0,9	0,9
Скорректированная стоимость, руб.	**-**	**97 021,80**	**76 877,10**	**102 774,60**
Состояние отделки	Без отделки	Современная	Современная	Современная
Корректировка, руб.	-	9 862,00	9 862,00	9 862,00
Скорректированная стоимость, руб.	**-**	**87 159,80**	**76 877,10**	**92 912,60**
Скорректированная стоимость 1 кв.м, руб.	**85 650**			
Итоговая величина стоимости, рассчитанная сравнительным подходом (руб.)	**3 468 825,00**			

С учетом положения ФСО № 7 о том, что при использовании в расчетах лишь части доступных оценщику объектов-аналогов должно быть обосновано в отчете об оценке, Оценщиком исследуются следующие показатели вариационного ряда с целью изучения однородности совокупности исследуемых объектов аналогов.

Средняя арифметическая величина – среднее значение признака, при вычислении которого общий объем признака в совокупности не меняется.

$$\overline{\mathrm{X}} = \frac{\sum_{i=1}^{n} x_i}{n}$$

Средняя геометрическая – позволяет сохранить неизменной не сумму, а произведение величин

$$\widetilde{\mathrm{X}} = (\prod_{i=1}^{n} x_i)^{1/n}$$

Среднее линейное отклонение – средний модуль отклонений значений признака

$$\boldsymbol{\alpha} = \frac{\sum_{i=1}^{n} |\mathrm{x}i - \overline{\mathrm{x}}|}{n}$$

Среднеквадратическое отклонение $\boldsymbol{\sigma}$ или дисперсия $\boldsymbol{\sigma^2}$

$$\boldsymbol{\sigma} = \sqrt{\frac{\sum_{i=1}^{n} (x_i - \overline{\mathrm{x}})^2}{n}}$$

Для нормального распределения величин $\frac{\sigma}{\alpha} \approx 1{,}2$, если такое соотношение не выполняется , в исследуемом массиве есть элементы неоднородные с основной массой.

Коэффициент вариации – показатель «количественной» неоднородности совокупности данных.

$$V_{ar} = \sigma / \bar{X}$$

При $V_{ar} > 33\%$, совокупность нельзя признать однородной.

Результаты статистического исследования –

Средняя арифметическая величина	85 650
Средняя геометрическая	85388
Среднее линейное отклонение	5848
Квадрат отклонений	**131988629,1**
Среднеквадратическое отклонение	**6 632,96**
σ/α	**1,134**
Коэффициент вариации	**7,74%**

По результатам анализа совокупность качественно близка к однородной, значения сгруппированы вокруг среднего значения. Размер коэффициента вариации свидетельствует о количественной однородности совокупности и отсутствия в ней «аномальных» значений, дающих значительное превышение размаха вариации за пределы допустимого значения, принятого в экономической статистике.

С целью расчета рыночной стоимости объекта оценки методами сравнительного подхода в дальнейшем исследованы все имеющиеся аналоги (без исключения из совокупности значений, превышавших размер среднего линейного отклонения от средней величины с использованием электронных таблиц Ексэль до достижения значений).

В открытых источниках имеется информация о ценах предложений, площади, местах расположения квартир - объектов аналогов. Дополнительная информация ограничена и не оказывает существенного влияния на результаты оценки.

Методы проведения корректировок базируются на трех принципах:
- спроса и предложения;
- замещения;
- вклада

ПРИНЦИПЫ	**АЛГОРИТМЫ**	**МЕТОДЫ* (шифр метода)**
Спроса и предложения	Для корректировок анализируются особенности рыночных сделок и предложений	1. Статистические методы исследования рынков **(С1**); 2. Графический анализ рыночных данных **(С2**); 3. Методы использования найденных ранее корреляционно – регрессионных связей **(С3**)
Замещения	Для корректировок рассчитываются равно полезные замещения недостающих или излишних элементов в объекте и аналогах	1. Анализ парного набора данных **(31**); 2. Анализ групп данных **(32**); 3. Анализ затрат **(33);** 4. Анализ вторичных данных **(34)**
Вклада	Для корректировок применяется моделирование рыночной стоимости прав собственности, аренды и рассчитываются вклады элементов различия в стоимости прав	1. Методы сопоставительного переноса **(В1**); 2. Методы качественного анализа (квалиметрия) **(В2**); 3. Капитализация арендных различий **(В3**); 4. Метод экспертных оценок (ранговый анализ) **(В4**); 5. Метод интервью **(В5)**

* Отдельные методы основаны сразу на двух принципах, однако приведены по принадлежности к наиболее значимому принципу.

1). Статистические методы исследований рынков применяются для построения корреляционно-регрессионных зависимостей влияния отдельных параметров на стоимостные величины объектов. Отдельные Оценщики стремятся использовать многофакторный анализ (по наблюдению автора, этим увлекается С/П школа оценки, использующая свыше 3...5 факторов). Следует отметить, что при многофакторном анализе используется т.н. «сглаживание», поэтому доверительные вероятности низкие (подробнее смотрите в учебниках по теории вероятностей и математической статистике). Поэтому в целях повышения точности результатов целесообразно ограничивать число факторов от 1 до 3.

2). Графический анализ рыночных данных также основан на выборке рыночных данных, но, в отличие от корреляционно – регрессионного анализа, позволяет Оценщику визуально интерпретировать графическое изображение с выделением отдельных особенностей.

3). Методы использования найденных ранее корреляционно – регрессионных связей основаны на общедоступной информации по анализу рыночных данных. Темпы инфляции, индексы цен,

закономерности ретроспективного изменения стоимостных параметров и т.п. служат достаточно надежной основой для проведения корректировок.

4). Анализ парного набора данных. Стоимости сравниваются по двум объектам недвижимости, чтобы определить величину корректировки для одного элемента сравнения. При этом два выбранных объекта недвижимости идентичны по всем элементам сравнения, кроме одного, по которому и проводится анализ.

5). Анализ групп данных. Стоимости сравниваются по двум группам объектов недвижимости, чтобы определить величину корректировки для одного элемента сравнения. При этом две выбранные группы объектов недвижимости идентичны по всем элементам сравнения, кроме одного, по которому и проводится анализ.

6). Анализ затрат. В качестве основы для внесения поправок используются такие показатели расходов, как затраты на ремонт, на коммунальные платежи, на получение лицензии, на снос. Важно, чтобы сделанные поправки соответствовали средним рыночным показателям.

7). Анализ вторичных данных применяется, когда рыночная информация по продажам не дает возможности Оценщику провести анализ парного набора данных. В этом случае определение величины корректировок базируется на рыночных данных, не относящихся непосредственно к рассматриваемому объекту оценки и объектам сравнения. Как правило, информацию о них получают из специализированных изданий по недвижимости.

8). Методы сопоставительного переноса основаны на анализе сопоставлений нормативных значений стоимости (например, на соотношениях кадастровых стоимостей, индексов цен в строительстве и т.п.);

9). Методы качественного анализа применяются, когда ненадежные рыночные данные не позволяют оценщику проанализировать парный набор данных. А также при необходимости проведения экспресс – расчета оценки объекта недвижимости. Эти методы основываются на ранжировании качественных характеристик (элементов сравнения) в категориях типа: значительно лучше; немного лучше; равный; немного хуже, значительно хуже.

10). Капитализация арендных различий позволяет установить корректировки путем капитализации разности в арендных ставках, связанной с элементами различия.

11). Методы экспертных оценок (ранговый анализ). Определяется круг экспертов, производится экспертный опрос, полученные данные ранжируются в зависимости от уровня профессиональной подготовки эксперта и находятся «экспертные» корректировки.

12). Метод интервью. Опросный метод, основанный на субъективных данных интервьюеров.

Корректировки[22]**:**

***Корректировка на назначение цены* – з**начение корректировки было взято на основе методики Л.А. Лейфера[23], данное значение соответствует таблице рекомендуемых значений.

Значения скидки на торг, усредненные по городам России, и границы доверительных интервалов

Таблица 148

Класс объектов	Активный рынок		
	Среднее	Доверительный интервал	
Цены предложений квартир			
1. Старый фонд	6,8%	6,2%	7,5%
2. Массовое жилье советской постройки	6,1%	5,6%	6,6%
3. Массовое современное жилье	4,6%	4,2%	5,0%
4. Жилье повышенной комфортности	5,3%	4,8%	5,8%

***Корректировка на местоположение* -** при оценке квартир в большинстве случаев можно найти достаточно актуальных предложений о продаже квартир в том же районе, а иногда в том же доме, что и оцениваемая квартира. Не требуется, объекты находятся в одной территориальной зоне.

***Корректировка на площадь* -** значение корректировки было взято на основе методики Л.А. Лейфера[24], данное значение соответствует таблице рекомендуемых значений.

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

[23] Лейфер Л.А. Справочник оценщика недвижимости-2019 Квартиры, стр. 287.

[24] Лейфер Л.А. Справочник оценщика недвижимости-2019 Квартиры, стр. 187.

Таблица 72

3.Массовое современное жилье, 4.Жилье повышенной комфортности							
Площадь, кв.м		аналог					
		<30	30-50	50-65	65-90	90-120	≥120
объект оценки	<30	1,00	1,06	1,13	1,20	1,28	1,31
	30-50	0,95	1,00	1,07	1,14	1,21	1,24
	50-65	0,88	0,93	1,00	1,06	1,12	1,15
	65-90	0,83	0,88	0,94	1,00	1,06	1,09
	90-120	0,78	0,83	0,89	0,94	1,00	1,03
	≥120	0,76	0,81	0,87	0,92	0,97	1,00

Корректировка на количество комнат – Данная корректировка не вводилась, так как стоимость квартиры зависит от площади. Фактор масштаба был учтен в корректировки на площадь выше.

Корректировка на этаж расположения – значение корректировки было взято на основе методики Л.А. Лейфера[25], данное значение соответствует таблице рекомендуемых значений

Матрица коэффициентов

Таблица 79

цены квартир для классов (групп): 1. Старый фонд, 2. Массовое жилье советской постройки, 3. Массовое современное жилье		аналог				
		средний этаж	первый этаж	последний этаж	мансардный этаж	цокольный этаж
объект оценки	средний этаж	**1,00**	1,08	1,05	1,10	1,18
	первый этаж	0,93	**1,00**	0,98	1,02	1,09
	последний этаж	0,95	1,02	**1,00**	1,04	1,12
	мансардный этаж	0,91	0,98	0,96	**1,00**	1,07
	цокольный этаж	0,85	0,91	0,89	0,93	**1,00**

Корректировка на состояние отделки – Значение корректировки было взято на основе методики Л.А. Лейфера[26], данное значение соответствует таблице рекомендуемых значений.

Корректировка на состояние отделки, руб./кв. м

Таблица 107

Состояние отделки объекта		объект-аналог						
		Без отделки	Требует капитального ремонта	Под чистовую отделку	Требует косметического ремонта	Современный	Комфортный	Элитный
объект оценки	Без отделки	0	940	-4 789	-5 348	-9 862	-13 402	-22 086
	Требует капитального ремонта	-940	0	-5 728	-6 288	-10 802	-14 342	-23 026
	Под чистовую отделку	4 789	5 728	0	-560	-5 074	-8 614	-17 298
	Требует косметического ремонта	5 348	6 288	560	0	-4 514	-8 054	-16 738
	Современный	9 862	10 802	5 074	4 514	0	-3 540	-12 224
	Комфортный	13 402	14 342	8 614	8 054	3 540	0	-8 684
	Элитный	22 086	23 026	17 298	16 738	12 224	8 684	0

Корректировка на материал стен – Материал стен жилого дома является одним из наиболее значимых ценообразующих факторов для потенциальных покупателей жилья. Этот фактор влияет на долговечность службы объекта, экологичность, на его тепло и шумоизоляционные характеристики. Значение корректировки было взято на методики Л.А. Лейфера, данное значение соответствует таблице рекомендуемых значений.[27]

Матрицы коэффициентов

Таблица 52

цены квартир для классов (групп): 1. Старый фонд, 2.Массовое жилье советской постройки, 3.Массовое современное жилье, 4.Жилье повышенной комфортности		Аналог		
		кирпичные стены	панельные/ блочные стены	монолитные стены
объект оценки	кирпичные стены	**1,00**	1,08	1,04
	панельные/блочные стены	0,93	**1,00**	0,97
	монолитные стены	0,96	1,03	**1,00**

Корректировка на изменение правового статуса объекта **-** Значение корректировки было взято из Омского сборника корректировок сегмент «Квартиры» 2019г., данное значение соответствует таблице рекомендуемых значений.

[25] Лейфер Л.А. Справочник оценщика недвижимости-2019 Квартиры, стр.199.
[26] Лейфер Л.А. Справочник оценщика недвижимости-2019 Квартиры, стр. 236.
[27] Лейфер Л.А. Справочник оценщика недвижимости-2019 Квартиры, стр. 164

Таблица 8. Шкала значений корректировки «влияния изменения правового статуса объекта первичного рынка»

Право требования (стоимость до ввода МЖД в эксплуатацию, статус дома - "долгострой" или ввод в эксплуатацию отложен более 12 мес.)	Право требования (стоимость до ввода МЖД в эксплуатацию) на стадии котлована	Право требования (стоимость до ввода МЖД в эксплуатацию) в активной фазе строительства	Право требования (стоимость после ввода МЖД в эксплуатацию)	Право собственности (стоимость после ввода МЖД в эксплуатацию)
0,50 (от 0,4 до 0,6)	0,8	0,9	0,96 (0,95-0,98)	1

Корректировка на статус населенного пункта - Значение корректировки было взято на основе методики Л.А. Лейфера[28], данное значение соответствует таблице рекомендуемых значений.

Матрицы коэффициентов

Таблица 13

1. Старый фонд, 2.Массовое жилье советской постройки, 3.Массовое современное жилье		аналог I	II	III	IV	V
объект оценки	I	1,00	1,25	1,41	1,67	2,04
	II	0,80	1,00	1,13	1,33	1,63
	III	0,71	0,89	1,00	1,18	1,45
	IV	0,60	0,75	0,85	1,00	1,22
	V	0,49	0,61	0,69	0,82	1,00

Вывод: Рыночная стоимость объекта оценки, рассчитанная сравнительным подходом по состоянию на дату оценки (НДС не облагается), составляет:

7 597 766,00 руб.
(Семь миллионов пятьсот девяносто семь тысяч семьсот шестьдесят шесть рублей ноль копеек), в том числе:

Наименование, назначение и краткая характеристика объекта	Итоговая рыночная стоимость, руб.
Имущественные права из Договора участия в долевом строительстве №ДУ-12-64-116 от 23.04.2018., объект долевого строительства – номер 64-116, секция 3, 2 жилые комнаты, этаж 8, общая площадь 53,4	4 128 941,00
Имущественные права из Договора участия в долевом строительстве №ДУ-10-10-052 от 22.02.2018., объект долевого строительства – номер 10-052, секция 2, 1 жилая комната, этаж 8, общая площадь 40,5 кв.м.,	3 468 825,00

3) Доходный подход

Не применяется. Обоснованный отказ.

Л) ОПИСАНИЕ ПРОЦЕДУРЫ СОГЛАСОВАНИЯ РЕЗУЛЬТАТОВ ОЦЕНКИ И ВЫВОДЫ, ПОЛУЧЕННЫЕ НА ОСНОВАНИИ ПРОВЕДЕННЫХ РАСЧЕТОВ ПО РАЗЛИЧНЫМ ПОДХОДАМ, А ТАК ЖЕ ПРИ ИСПОЛЬЗОВАНИИ РАЗНЫХ МЕТОДОВ В РАМКАХ ПРИМЕНЕНИЯ КАЖДОГО ПОДХОДА, С ЦЕЛЬЮ ОПРЕДЕЛЕНИЯ ИТОГОВОЙ ВЕЛИЧИНЫ СТОИМОСТИ , ЛИБО ПРИЗНАНИЕ В КАЧЕСТВЕ ИТОГОВОЙ ВЕЛИЧИНЫ СТОИМОСТИ РЕЗУЛЬТАТА ОДНОГО ИЗ ПОДХОДОВ

Метод анализа иерархий (МАИ) является математической процедурой для иерархического представления элементов, определяющих параметры объекта.

Первым этапом применения МАИ является структурирование проблемы расчета стоимости в виде иерархии или сети. В наиболее элементарном виде иерархия строиться с вершины (цели - определение рыночной стоимости), через промежуточные уровни-критерии (критерии сравнения) к самому нижнему уровню, который в общем случае является набором альтернатив (результатов, полученных различными подходами).

[28] Лейфер Л.А. Справочник оценщика недвижимости-2019 Квартиры, стр. 236.

После иерархического воспроизведения проблемы устанавливаются приоритеты критериев и оценивается каждая из альтернатив по критериям. В МАИ элементы задачи сравниваются попарно по отношению к их воздействию на общую для них характеристику. Система парных сведений приводит к результату, который может быть представлен в виде обратно симметричной матрицы. Элементом матрицы a(i,j) является интенсивность проявления элемента иерархии i относительно элемента иерархии j, оцениваемая по шкале интенсивности от 1 до 9, где оценки имеют следующий смысл:

1 - равная важность;

3 - умеренное превосходство одного над другим;

5 - существенное превосходство одного над другим;

7 - значительное превосходство одного над другим;

9 - очень сильное превосходство одного над другим;

2, 4, 6, 8 - соответствующие промежуточные значения.

Если при сравнении одного фактора i с другим j получено a(i,j) = b, то при сравнении второго фактора с первым получаем a(j,i) = 1/b.

Сравнение элементов А и Б в основном проводится по следующим критериям:

- какой их них важнее или имеет большее воздействие;
- какой из них более вероятен.

Относительная сила, величина или вероятность каждого отдельного объекта в иерархии определяется оценкой соответствующего ему элемента собственного вектора матрицы приоритетов, нормализованного к единице. Процедура определения собственных векторов матриц поддается приближению с помощью вычисления геометрической средней.

Пусть:

$A_1 \ldots A_n$ - множество из n элементов;

$W_1 \ldots W_n$ - соотносятся следующим образом:

	A_1	...	A_n
A_1	1	...	W_1/W_n
...	...	1	...
A_n	W_n/W_1	...	1

Оценка компонент вектора приоритетов производится по схеме:

	A_1	A_2	...	A_n		
A_1	1	W_1/W_2	...	W_1/W_n	$X_1 = (1*(W_1/W_2)*...*(W_1/W_n))^{1/n}$	$\rightarrow$ ВЕС (A1) = $X_1 / \sum X_i$
A_2	W_2/W_1	1	...	...	...	...
...	...	...	1	...	...	...
A_n	W_n/W_1	...	...	1	$X_n = ((W_n/W_1)*...*(W_n/W_{n-1})*1)^{1/n}$	$\rightarrow$ ВЕС (An) = $X_n / \sum X_i$
					$\sum X_i$	

Приоритеты синтезируются начиная со второго уровня вниз. Локальные приоритеты перемножаются на приоритет соответствующего критерия на вышестоящем уровне и суммируются по каждому элементу в соответствии с критериями, на которые воздействует элемент.

В качестве критериев сравнения оцениваемого объекта и аналогов выделим следующие параметры:

А. возможность отразить действительные намерения продавца;

Б. тип, качество, обширность данных, на основе которых проводится анализ;

В. способность параметров используемых методов учитывать конъюнктурные колебания;

Г. способность учитывать специфические особенности объекта, влияющие на его стоимость (местонахождение, размер, потенциальная доходность).

С УЧЕТОМ ТОГО, ЧТО РЫНОЧНАЯ СТОИМОСТЬ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ РАССЧИТЫВАЛАСЬ С ПРИМЕНЕНИЕМ ЛИШЬ ОДНОГО – СРАВНИТЕЛЬНОГО ПОДХОДА, ОЦЕНЩИК ПОЛАГАЕТ, ЧТО СОГЛАСОВАННАЯ РЫНОЧНАЯ СТОИМОСТЬ ОБЪЕКТА, РАССЧИТАННАЯ ПО СОСТОЯНИЮ НА ДАТУ ОЦЕНКИ, СОСТАВИТ (НДС НЕ ОБЛАГАЕТСЯ):

7 597 766,00 руб.
(Семь миллионов пятьсот девяносто семь тысяч семьсот шестьдесят шесть рублей ноль копеек), в том числе:

Наименование объектов оценки	Стоимость, рассчитанная сравнительным подходом, руб.	Стоимость, рассчитанная затратным подходом, руб.	Стоимость, рассчитанная доходным подходом, руб.
Имущественные права из Договора участия в долевом строительстве №ДУ-12-64-116 от 23.04.2018., объект долевого строительства – номер 64-116, секция 3, 2 жилые комнаты, этаж 8, общая площадь 53,4	4 128 941,00	Не применялся (обоснованный отказ)	Не применялся (обоснованный отказ)
Имущественные права из Договора участия в долевом строительстве №ДУ-10-10-052 от 22.02.2018., объект долевого строительства – номер 10-052, секция 2, 1 жилая комната, этаж 8, общая площадь 40,5 кв.м.,	3 468 825,00	Не применялся (обоснованный отказ)	Не применялся (обоснованный отказ)
Итого:	7 597 766,00		

Вывод по результатам оценки:

Рыночная стоимость объекта оценки, по состоянию на дату оценки, составляет(*НДС не облагается*):

7 597 766,00 руб.
(Семь миллионов пятьсот девяносто семь тысяч семьсот шестьдесят шесть рублей ноль копеек), в том числе:

Наименование, назначение и краткая характеристика объекта	Итоговая рыночная стоимость, руб.
Имущественные права из Договора участия в долевом строительстве №ДУ-12-64-116 от 23.04.2018., объект долевого строительства – номер 64-116, секция 3, 2 жилые комнаты, этаж 8, общая площадь 53,4	4 128 941,00
Имущественные права из Договора участия в долевом строительстве №ДУ-10-10-052 от 22.02.2018., объект долевого строительства – номер 10-052, секция 2, 1 жилая комната, этаж 8, общая площадь 40,5 кв.м.,	3 468 825,00

Оценщик _____ Перевозчикова Е.А.

Директор ООО «Ассоциация независимой оценки»

_____Жаркова О. Б.

ИСПОЛЬЗУЕМАЯ ЛИТЕРАТУРА И ИСТОЧНИКИ ИНФОРМАЦИИ

1. Гражданский кодекс Российской Федерации. Полный текст, «ГНОМ-ПРЕСС», Москва, 1997 г.
2. Региональный справочник стоимости строительства («РСС-2006»).
3. Методика определения физического износа гражданских зданий Утверждена Приказом по Министерству коммунального хозяйства РСФСР;
4. Журналы «Вопросы оценки» Российского общества оценщиков.
5. Единые нормы амортизационных отчислений на полное восстановление основных фондов народного хозяйства СССР (Утвержден Постановлением Совмина СССР от 22 октября 1990 г. № 1072).
6. ВСН 53-86(р) "Правила оценки физического износа жилых зданий" Утверждены Приказом №446 Госграждансторя от 24 декабря 1986 г.
7. В.С.Болдырев, А.С.Галушка, А.Е.Федоров, учебник «Введение в теорию оценки недвижимости», Москва, 1998г.
8. Тарасевич Е.И. Оценка недвижимости. СПбГТУ, СПб., 1997.
9. Оценка рыночной стоимости недвижимости. Под ред. В.М. Рутгайзера, М., «Дело», 1998.
10. Генри С. Харрисон. «Оценка недвижимости». Пер. с англ. – М.: РИО Мособлупрполиграфиздата, 1994.
11. Стерник Г. М. «Анализ рынка недвижимости для профессионалов», ЗАО «Издательство «Экономика», 2009;
12. ФСО 1;
13. ФСО 2;
14. ФСО 3;
15. ФСО 7;
17. Стандарты СРО «Ассоциация «МСО»;
18. ФЗ об оценочной деятельности в РФ №135-ФЗ (в редакции от 03.07.2016 г.).

ЗАЯВКА
НА ОЦЕНКУ

г. Москва 18.10.2019

Общество с ограниченной ответственностью «ПРОМИНСТРАХ» (ИНН 7704216908, КПП 772501001, ОГРН 1027700355935, адрес 115114, Москва, проезд 2-Й Павелецкий, д. 5, стр. 1, пом. V, ком. 4) в лице Генерального директора Курганова Валерия Валерьевича, действующего на основании Устава, просит произвести рыночную оценку стоимости объектов недвижимого имущества, оценка проводится в целях дальнейшей реализации имущества.

Перечень объектов оценки:

1. Имущественные права из Договора участия в долевом строительстве № ДУ-12-64-116 от 23.04.2018, заключенного с ООО "Ивастрой" (ИНН 5047038898) (зарегистрирован Управлением Федеральной службы государственной регистрации кадастра и картографии по Московской области за №50:20:0040306:288-50/012/2018-491 от 27.04.2018): объект долевого строительства - номер 64-116, секция 3, 2 жилые комнаты, этаж 8, общая площадь 53,4 кв.м., расположенное по адресу Московская область, Одинцовский район, с. Лайково, кадастровый номер земельного участка 50:20:0040306:351;
2. Имущественные права из Договора участия в долевом строительстве № ДУ-10-10-052 от 22.02.2018, заключенного с ООО «Экоквартал» (ИНН 7713726165) (зарегистрирован Управлением Федеральной службы государственной регистрации кадастра и картографии по Московской области за №50:11:0020206:318-50/001/2018-1984 от 01.03.2018): объект долевого строительства - номер 10-052, секция 2, 1 жилая комната, этаж 8, общая площадь 40,5 кв.м., расположенный по адресу Московская область, Красногорский район, вблизи дер. Сабурово, кадастровый номер земельного участка 50:11:0020206:318.

Заказчик:
ООО «ПРОМИНСТРАХ»
ИНН 7704216908
ОГРН 1027700355935
115114, г. Москва, проезд 2-й Павелецкий, 5 / стр. 1 пом. V, ком. 4

/В. В. Курганов/

НЕКОММЕРЧЕСКОЕ ПАРТНЕРСТВО
«МЕЖРЕГИОНАЛЬНЫЙ СОЮЗ
ОЦЕНОЧНЫХ ОРГАНИЗАЦИЙ»
(НП «МСОО»)

344002, г. Ростов-на-Дону, ул. Московская, д. 43/13, офис 401
тел./факс: (863) 282-02-49

исх. № _____ от «20» ноября 2012 г.

ВЫПИСКА ИЗ РЕЕСТРА

Настоящая выписка из реестра НП «Межрегиональный союз оценочных организаций» выдана по заявлению:

ООО «Ассоциация независимой оценки»
(заявитель)

о том, что

ООО «Ассоциация независимой оценки»

является действительным членом, включен(а) в реестр «09» декабря 2011 г. за регистрационным **№ 015.**

Президент НП «МСОО» _____ Е.М. Грибов

Приложение 2
к Договору страхования ответственности за причинение ущерба в результате осуществления деятельности, направленной на установление в отношении объектов оценки рыночной, кадастровой или иной стоимости
от 04.12.2018 № 41-1034302/2018(R)

№ 41-1034302/2018(R) **04.12.2018г.**

г. Воронеж

Акционерное общество «Страховая компания «ПАРИ», именуемое далее Страховщик, настоящим Полисом подтверждает заключение договора страхования ответственности за причинение ущерба в результате осуществления деятельности, направленной на установление в отношении объектов оценки рыночной, кадастровой или иной стоимости на основании заявления Страхователя.

СТРАХОВАТЕЛЬ: (наименование организации, ИНН)	**Общество с ограниченной ответственностью «Ассоциация независимой оценки» ИНН 3664057994**
ОБЪЕКТ СТРАХОВАНИЯ:	Объектом страхования по настоящему Полису являются имущественные интересы, связанные с риском ответственности Страхователя по обязательствам, возникающим вследствие причинения ущерба заказчику, заключившему договор на проведение оценки, и (или) третьим лицам (**Выгодоприобретателям**).
ОБЪЕКТЫ ОЦЕНКИ (указываются в соответствии с заявлением Страхователя)	☐ - отдельные материальные объекты (вещи); ☐ - совокупность вещей, составляющих имущество лица, в том числе имущество определенного вида (движимое или недвижимое, в том числе предприятия); ☐ - право собственности и иные вещные права на имущество или отдельные вещи из состава имущества; ☐ - права требования, обязательства (долги); ☐ - работы, услуги, информация; ☐ - иные объекты гражданских прав, в отношении которых законодательством Российской Федерации установлена возможность их участия в гражданском обороте
СТРАХОВОЙ СЛУЧАЙ:	Установленный вступившим в законную силу решением арбитражного суда или признанный Страховщиком факт причинения ущерба действиями (бездействием) оценщика (ов), являющегося (ихся) работником(ами) Страхователя в результате нарушения требований федеральных стандартов оценки, стандартов и правил оценочной деятельности, установленных саморегулируемой организацией оценщиков, членом которой являлся оценщик(ки) на момент причинения ущерба.
СТРАХОВАЯ СУММА	**5 000 000,00 (Пять миллионов) рублей 00 копеек**
ЛИМИТЫ ВОЗМЕЩЕНИЯ:	на один страховой случай не установлено на одно потерпевшее лицо не установлено
ФРАНШИЗА безусловная	**не установлено**
СТРАХОВАЯ ПРЕМИЯ (размер и порядок уплаты)	**12 000,00 (Двенадцать тысяч) рублей 00 копеек** Единовременно не позднее 25.12.2018**г.**
СРОК СТРАХОВАНИЯ	С **«13» января 2019 года** по «12» **января 2020 года,** обе даты включительно, при условии оплаты страховой премии в порядке, предусмотренном настоящим Полисом.
ПРОЧИЕ УСЛОВИЯ:	

От АО «СК «ПАРИ»
Руководитель доп. офиса в г. Воронеж
Филиала АО СК «ПАРИ» г. Рязань

Колядинцев М.В.

По доверенности от 01.01.2018г. № 73-Ф/18

М.П.

Страхователь Полис страхования получил

Жаркова О.Б.

1034302

АО «Опцион» ИНН 7701020204, г. Москва, заказ № 93, тираж 20000, 2018 г.

САМОРЕГУЛИРУЕМАЯ ОРГАНИЗАЦИЯ

АССОЦИАЦИЯ
«МЕЖРЕГИОНАЛЬНЫЙ СОЮЗ ОЦЕНЩИКОВ»
Регистрационный № 0005 в ЕГР СРО от 11.12.2007г.

СВИДЕТЕЛЬСТВО

«18» июля 2014 г.
Дата регистрации в реестре

№ 1209
Регистрационный номер в реестре

Оценщик:

Перевозчикова Евгения Андреевна

ИНН 360409185597

является членом
Ассоциации «Межрегиональный союз оценщиков».
Имеет право на осуществление оценочной деятельности
на территории Российской Федерации в соответствии с Федеральным законом
«Об оценочной деятельности в Российской Федерации» №135-ФЗ от 29.07.1998г.

Срок действия свидетельства по «31» декабря 2019 года.

Президент Ассоциации «МСО» Т.В. Годенко

РОССИЙСКАЯ ФЕДЕРАЦИЯ

ДИПЛОМ

О ПРОФЕССИОНАЛЬНОЙ ПЕРЕПОДГОТОВКЕ

ПП-II № 084328

Настоящий диплом выдан Перевозчиковой Евгении Андреевне
(фамилия, имя, отчество)

в том, что он(а) с „1" октября 2012 г. по „30" июня 2013 г.
прошел(а) профессиональную переподготовку в (на) РГГБОУ ВПО "МГСУ"
(наименование образовательного учреждения (подразделения) дополнительного профессионального образования)

по программе "Оценка стоимости предприятия (бизнеса)"
(наименование программы дополнительного профессионального образования)

Государственная аттестационная комиссия решением от „25" июня 2013г.
удостоверяет право (соответствие квалификации) Перевозчиковой Евгении Андреевне
(фамилия, имя, отчество)
на ведение профессиональной деятельности в сфере Оценки стоимости предприятия (бизнеса)
(наименование)

Председатель государственной аттестационной комиссии

Ректор (директор)

Город Москва год 2013

М. П.

Регистрационный номер Д-281/13

Диплом является государственным документом о профессиональной переподготовке

Диплом дает право на ведение нового вида профессиональной деятельности

Тольяк. МПФ. Москва. 2013. «А»

КВАЛИФИКАЦИОННЫЙ АТТЕСТАТ В ОБЛАСТИ ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ

№ 008707-2 «04» апреля 2018 г.

Настоящий квалификационный аттестат в области оценочной деятельности по направлению оценочной деятельности

«Оценка движимого имущества»

выдан Перевозчиковой Евгении Андреевне

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

от «04» апреля 2018 г. № 58

Директор А.С. Бункин

Квалификационный аттестат выдается на три года и действует до «04» апреля 2021 г.

№ 41-209/2019(R) 24.05.2019г.

ПОЛИС

394026, г. Воронеж , ул. Проспект Труда, д.65
Тел.: (473) 250-71-20

Акционерное общество «Страховая компания «ПАРИ», именуемое далее Страховщик, настоящим Полисом подтверждает заключение договора обязательного страхования ответственности оценщика на основании заявления Страхователя.

Общие условия обязательного страхования ответственности оценщиков, на которых заключен настоящий договор, изложены на оборотной стороне настоящего Полиса

СТРАХОВАТЕЛЬ:	**Перевозчикова Евгения Андреевна** **Паспорт РФ серия 2011 № 412627 выдан Отделом УФМС России по Воронежской области В Борисоглебском районе 06.09.2011г.** **Код подразделения 360-012 ИНН 360409185597**
ОБЪЕКТ СТРАХОВАНИЯ:	Объектом страхования по настоящему Полису являются имущественные интересы, связанные с риском ответственности Страхователя по обязательствам, возникающим вследствие причинения ущерба заказчику, заключившему договор на проведение оценки, и (или) третьим лицам (Выгодоприобретателям).
ОБЪЕКТЫ ОЦЕНКИ (указываются в соответствии с заявлением Страхователя)	- отдельные материальные объекты (вещи); - совокупность вещей, составляющих имущество лица, в том числе имущество определенного вида (движимое или недвижимое; в том числе предприятия); - право собственности и иные вещные права на имущество или отдельные вещи из состава имущества; - права требования, обязательства (долги); - работы, услуги, информация; ☐ - иные объекты гражданских прав, в отношении которых законодательством Российской Федерации установлена возможность их участия в гражданском обороте
СТРАХОВОЙ СЛУЧАЙ:	Установленный вступившим в законную силу решением арбитражного суда или признанный Страховщиком факт причинения ущерба действиями (бездействием) Страхователя в результате нарушения требований федеральных стандартов оценки, стандартов и правил оценочной деятельности, установленных саморегулируемой организацией оценщиков, членом которой являлся Страхователь на момент причинения ущерба.
СТРАХОВАЯ СУММА	**300 000,00 (Триста тысяч) рублей 00 копеек**
ЛИМИТЫ ВОЗМЕЩЕНИЯ:	на один страховой случай не установлено на одно потерпевшее лицо не установлено
ФРАНШИЗА безусловная	**нет**
СТРАХОВАЯ ПРЕМИЯ (размер и порядок уплаты)	**4 500 (Четыре тысячи пятьсот) рублей 00 копеек** Единовременно не позднее 29.05.2019г.
СРОК СТРАХОВАНИЯ	С **«27» мая 2019 года** по **«26» мая 2020 года**, обе даты включительно, при условии оплаты страховой премии в порядке, предусмотренном настоящим Полисом.
ПРОЧИЕ УСЛОВИЯ:	

Неотъемлемые части Полиса: 1. Заявление о заключении договора страхования от «24» мая 2019г.

От АО «СК «ПАРИ»
Руководитель доп. офиса в г. Воронеж
Филиала АО СК «ПАРИ» г. Рязань

_____ **Колядинцев М.В.**

По доверенности от 01.01.2019 № 87-Ф/19

М.П.

Страхователь Полис страхования получил

_____ **Перевозчикова Е.А.**

ЗАО «Опцион», ИНН 7701020304, г. Москва, заказ № 24, тираж 20000, 2016 г.