

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

«УТВЕРЖДАЮ»
Генеральный директор
ООО «Центр оценки инвестиций»



Р.С. Луценко

ОТЧЕТ № УКО-ТЮ/18-133

от 23 ноября 2018 года

**Оценка справедливой стоимости квартир
в количестве 4 единиц, расположенных
по адресу: Московская область, Одинцовский
район, с/о Успенский, п. Горки-10, д. 23**

Исполнитель отчета

A handwritten signature in blue ink, appearing to be "И.А. Попов".

И.А. Попов

г. Королёв МО, 2018 г.

Содержание

	Стр.
Сопроводительное письмо	3
I. ОБЩИЕ СВЕДЕНИЯ	5
1.1. Задание на оценку	5
1.2. Применяемые стандарты оценки	6
1.3. Принятые при проведении оценки объектов оценки допущения	8
1.4. Сведения о заказчике оценки и об оценщике, подписавшем отчет об оценке	8
1.5. Сведения о независимости юридического лица, с которым оценщик заключил трудовой договор, и оценщика в соответствии со ст. 16 Федерального закона N 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации»	9
1.6. Информация обо всех привлеченных к проведению оценки и подготовке отчета об оценке организациях и специалистах	9
1.7. Основные факты и выводы	9
1.8. Перечень документов, используемых при проведении оценки и устанавливающих количественные и качественные характеристики объектов оценки	10
1.9. Анализ выполнения принципов использования информации при проведении оценки	10
1.10. Методология определения справедливой стоимости	11
II. ОПИСАНИЕ ОБЪЕКТОВ ОЦЕНКИ	14
2.1. Общие положения	14
2.2. Описание имущественных прав, обременений, связанных с объектами оценки	14
2.3. Описание количественных и качественных характеристик объектов оценки	15
2.4. Описание текущего использования объектов оценки	22
2.5. Описание других факторов и характеристик, относящихся к объектам оценки	22
III. АНАЛИЗ РЫНКА ОБЪЕКТОВ ОЦЕНКИ	23
3.1. Общие положения	23
3.2. Анализ рынка недвижимости	23
IV. АНАЛИЗ НАИБОЛЕЕ ЭФФЕКТИВНОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ	48
V. МЕТОДОЛОГИЯ ОЦЕНКИ	49
5.1. Общие положения	49
5.2. Общие понятия оценки	49
5.3. Общее описание методов оценки недвижимости	49
5.4. Согласование результатов оценки	55
5.5. Выбор подходов и методов оценки	55
VI. ОПИСАНИЕ ПРОЦЕССА ОЦЕНКИ ОБЪЕКТОВ ОЦЕНКИ	57
6.1. Расчет стоимости объектов оценки сравнительным (рыночным) подходом	57
6.2. Расчет стоимости объектов оценки затратным подходом	67
6.3. Расчет стоимости объектов оценки доходным подходом	67
6.4. Согласование результатов расчетов стоимости объектов оценки	67
VII. ВЫВОДЫ	69
VIII. ПЕРЕЧЕНЬ ЛИТЕРАТУРЫ И ИНЫХ ИСТОЧНИКОВ ДАННЫХ	70
ПРИЛОЖЕНИЕ 1	71
ПРИЛОЖЕНИЕ 2	81

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

«23» ноября 2018 г.

Уважаемый Дмитрий Викторович!

В соответствии с Техническим заданием № 133 к Договору № 1-О-ТЮ об оценке имущества, составляющего паевой инвестиционный фонд от «17» мая 2017 г., специалистами ООО «Центр оценки инвестиций» проведена оценка справедливой стоимости квартир в количестве 4 единиц, расположенных по адресу: Московская область, Одинцовский район, с/о Успенский, п. Горки-10, д. 23, в том числе:

- квартиры, назначение: жилое, площадь 117,1 кв. м., этаж: 7, адрес (местонахождение) объекта: Московская область, Одинцовский район, пос. Горки-10, д. 23, кв. 180, кадастровый (условный) номер 50:20:0041615:2459;
- квартиры, назначение: жилое, площадь 133,2 кв. м., этаж: 15-16, адрес (местонахождение) объекта: Московская область, Одинцовский район, пос. Горки-10, д. 23, кв. 227, кадастровый (условный) номер 50:20:0041615:2447;
- квартиры, назначение: жилое, площадь 126,4 кв. м., этаж: 4, адрес (местонахождение) объекта: Московская область, Одинцовский район, пос. Горки-10, д. 23, кв. 249, кадастровый (условный) номер 50:20:0041615:2007;
- квартиры, назначение: жилое, площадь 125,8 кв. м., этаж: 9, адрес (местонахождение) объекта: Московская область, Одинцовский район, пос. Горки-10, д. 23, кв. 294, кадастровый (условный) номер 50:20:0041615:2559.

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

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

Гражданская ответственность оценщика и юридического лица, с которым оценщик заключил трудовой договор, застрахована ПАО «Страховая акционерная компания «ЭНЕРГОГАРАНТ».

Оценка проведена по состоянию на 23 ноября 2018 г.

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

Указанный Отчет выполнен в соответствии с Федеральным законом «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» №135-ФЗ от 29.07.1998 г. (с изменениями и дополнениями), Федеральными стандартами оценки (далее – ФСО), введенными в действие Приказами Министерства экономического развития Российской Федерации (Минэкономразвития России) № 297, 298, 299, 611 (ФСО №1, ФСО №2, ФСО №3, ФСО №7), Международным стандартом финансовой отчетности (IFRS) 13 «Оценка справедливой стоимости».

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

В результате проведенных исследований и расчетов установлено следующее:

Итоговая величина справедливой стоимости квартир в количестве 4 единиц, расположенных по адресу: Московская область, Одинцовский район, с/о Успенский, п. Горки-10, д. 23, по состоянию на дату оценки, с учетом принятых допущений и округлений, составляет:

20 064 330

(Двадцать миллионов шестьдесят четыре тысячи триста тридцать) рублей,

В том числе:

№ п/п	№ квартиры	Этаж	Кол-во комнат	Площадь без учета лоджии (балкона), кв. м	Общая площадь с учетом лоджии (балкона), кв. м	Итоговая величина стоимости, руб.
1	180	7	3	117,10	119,2	4 836 230
2	227	15-16	2	133,20	135,1	5 114 880
3	249	4	3	126,40	128,6	5 068 640
4	294	9	3	125,80	128,1	5 044 580

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

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



Р.С. Луценко

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

Представленное ниже задание на оценку идентично заданию на оценку, которое является Приложением №1 к Техническому заданию № 133 к Договору № 1-О-ТЮ об оценке имущества, составляющего паевой инвестиционный фонд от «17» мая 2017 г.

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

Квартиры в количестве 6 единиц, расположенные по адресу: Московская область, Одинцовский район, с/о Успенский, п. Горки-10, д. 23, в т.ч.:

- квартира, назначение: жилое, площадь 117,1 кв. м., этаж: 7, адрес (местонахождение) объекта: Московская область, Одинцовский район, пос. Горки-10, д. 23, кв. 180, кадастровый (условный) номер 50:20:0041615:2459;
- квартира, назначение: жилое, площадь 133,2 кв. м., этаж: 15, 16, адрес (местонахождение) объекта: Московская область, Одинцовский район, пос. Горки-10, д. 23, кв. 227, кадастровый (условный) номер 50:20:0041615:2447;
- квартира, назначение: жилое, площадь 126,4 кв. м., этаж: 4, адрес (местонахождение) объекта: Московская область, Одинцовский район, пос. Горки-10, д. 23, кв. 249, кадастровый (условный) номер 50:20:0041615:2007;
- квартира, назначение: жилое, площадь 125,8 кв. м., этаж: 9, адрес (местонахождение) объекта: Московская область, Одинцовский район, пос. Горки-10, д. 23, кв. 294, кадастровый (условный) номер 50:20:0041615:2559.

Отдельных частей объекты оценки не имеют.

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

Характеристики объектов оценки:

№ п/п	Номер квартиры	Количество комнат	Этаж	Общая площадь без лоджии, кв.м	Общая площадь с лоджией, кв.м
1	180	3	7	117,1	119,2
2	227	2	15, 16	133,2	135,1
3	249	3	4	126,4	128,6
4	294	3	9	125,8	128,1
	ИТОГО			502,5	511,0

Характеристики объектов оценки указаны в следующих доступных для оценщиков документах:

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

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

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

5. Цель оценки. Определение стоимости объектов оценки.

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

7. Требование к составлению отчета об оценке. Отчет об оценке должен быть составлен оценщиком, в отношении которого со стороны саморегулируемых организаций оценщиков не применялись в течение двух лет в количестве двух и более раз меры дисциплинарного воздействия,

не имеется неснятых или непогашенных мер дисциплинарного воздействия, предусмотренных Федеральным законом «Об оценочной деятельности в Российской Федерации», а также внутренними документами саморегулируемых организаций оценщиков, и стаж осуществления оценочной деятельности которого составляет не менее трех лет на дату оценки.

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

9. Дата оценки. Оценка по состоянию на **23 ноября 2018 г.**

10. Срок проведения оценки. Не позднее **23 ноября 2018 г.**

11. Допущения, на которых должна основываться оценка:

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

1.2. Применяемые стандарты оценки

[Перечень Федеральных стандартов оценки, регламентирующих оценочную деятельность в РФ.](#)

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

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

1. Федеральный стандарт оценки «Общие понятия оценки, подходы и требования к проведению оценки (ФСО № 1)», утвержденный Приказом Министерства экономического развития Российской Федерации (Минэкономразвития России) № 297 от 20 мая 2015 г. «Об утверждении Федерального стандарта оценки «Общие понятия оценки, подходы и требования к проведению оценки (ФСО № 1)».
2. Федеральный стандарт оценки «Цель оценки и виды стоимости (ФСО № 2)», утвержденный Приказом Министерства экономического развития Российской Федерации (Минэкономразвития России) № 298 от 20 мая 2015 г. «Об утверждении Федерального стандарта оценки «Цель оценки и виды стоимости (ФСО № 2)».
3. Федеральный стандарт оценки «Требования к отчету об оценке (ФСО № 3)», утвержденный Приказом Министерства экономического развития Российской Федерации (Минэкономразвития России) № 299 от 20 мая 2015 г. «Об утверждении Федерального стандарта оценки «Требования к отчету об оценке (ФСО № 3)».
4. Федеральный стандарт оценки «Определение кадастровой стоимости (ФСО № 4)», утвержденный Приказом Министерства экономического развития Российской Федерации (Минэкономразвития России) № 508 от 22 октября 2010 г., с изменениями утвержденными Приказом Министерства экономического развития Российской Федерации (Минэкономразвития России) № 388 от 22 июня 2015 г. «О внесении изменений в Федеральный стандарт оценки «Определение кадастровой стоимости (ФСО № 4)».

5. Федеральный стандарт оценки «Виды экспертизы, порядок ее проведения, требования к экспертному заключению и порядку его утверждения (ФСО № 5)», утвержденный Приказом Министерства экономического развития Российской Федерации (Минэкономразвития России) № 328 от 04 июля 2011 г. «Об утверждении федерального стандарта оценки «Виды экспертизы, порядок ее проведения, требования к экспертному заключению и порядку его утверждения (ФСО № 5)».
6. Федеральный стандарт оценки «Оценка недвижимости (ФСО № 7)», утвержденный Приказом Министерства экономического развития Российской Федерации (Минэкономразвития России) № 611 от 25 сентября 2014 г. «Об утверждении Федерального стандарта оценки «Оценка недвижимости (ФСО № 7)».
7. Федеральный стандарт оценки «Оценка бизнеса (ФСО № 8)», утвержденный Приказом Министерства экономического развития Российской Федерации (Минэкономразвития России) № 326 от 01 июня 2015 г. «Об утверждении Федерального стандарта оценки «Оценка бизнеса (ФСО № 8)».
8. Федеральный стандарт оценки «Оценка для целей залога (ФСО № 9)», утвержденный Приказом Министерства экономического развития Российской Федерации (Минэкономразвития России) № 327 от 01 июня 2015 г. «Об утверждении Федерального стандарта оценки «Оценка для целей залога (ФСО № 9)».
9. Федеральный стандарт оценки «Оценка стоимости машин и оборудования (ФСО № 10)», утвержденный Приказом Министерства экономического развития Российской Федерации (Минэкономразвития России) № 328 от 01 июня 2015 г. «Об утверждении Федерального стандарта оценки «Оценка стоимости машин и оборудования (ФСО № 10)».
10. Федеральный стандарт оценки «Оценка нематериальных активов и интеллектуальной собственности (ФСО № 11)», утвержденный Приказом Министерства экономического развития Российской Федерации (Минэкономразвития России) № 385 от 22 июня 2015 г. «Об утверждении Федерального стандарта оценки «Оценка нематериальных активов и интеллектуальной собственности (ФСО № 11)».
11. Федеральный стандарт оценки «Определение ликвидационной стоимости (ФСО № 12)», утвержденный Приказом Министерства экономического развития Российской Федерации (Минэкономразвития России) № 721 от 17 ноября 2016 г. «Об утверждении Федерального стандарта оценки «Определение ликвидационной стоимости (ФСО № 12)».
12. Федеральный стандарт оценки «Определение инвестиционной стоимости (ФСО № 13)», утвержденный Приказом Министерства экономического развития Российской Федерации (Минэкономразвития России) № 722 от 17 ноября 2016 г. «Об утверждении Федерального стандарта оценки «Определение инвестиционной стоимости (ФСО № 13)».

Применяемые стандарты.

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

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

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

1.3. Принятые при проведении оценки объектов оценки допущения

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

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

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

Сведения о заказчике оценки

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

Сведения об оценщике

Общие сведения об Оценщике	<p>Попов Игорь Александрович - действительный член саморегулируемой организации оценщиков Ассоциация оценщиков «Кадастр-оценка».</p> <p>Свидетельство о членстве в саморегулируемой организации оценщиков выдано от 16.12.2010 г.</p> <p>Регистрационный № 00388 от 16.12.2010 г.</p> <p>Параметры документа о профессиональном образовании: Диплом о профессиональной переподготовке Государственной академии промышленного менеджмента имени Н.П. Пастухова ПП-I № 608624, выдан 03.07.2010 г.</p> <p>Квалификационный аттестат в области оценочной деятельности по направлению «Оценка недвижимости» № 003160-1 от 07.02.2018 г.</p> <p>Стаж работы оценщиком с 2010 года.</p> <p>Заключен трудовой договор с ООО «Центр оценки инвестиций».</p>
Юридическое лицо, с которым Оценщик заключил трудовой договор	<p>Общество с ограниченной ответственностью «Центр оценки инвестиций», ОГРН 1045003366550 от 19.08.2004 г.</p> <p>Адрес: Московская область, г. Королёв, микрорайон Юбилейный, ул. Ленинская, д. 12, пом. 019.</p>
Место нахождения Оценщика	Место нахождения оценщика соответствует адресу нахождения организации, с которой оценщик заключил трудовой договор.
Почтовый адрес Оценщика	141090, Московская область, г. Королёв, микрорайон Юбилейный, ул. Маяковского, д. 7/9, кв. 1а.
Номер контактного телефона	+7 (495) 229-49-71
Адрес электронной почты	igor.popov@ramb-price.ru
Страхование ответственности юридического лица	<p>Полис страхования ответственности № 170005-035-000244, выдан ПАО «САК «ЭНЕРГОГАРАНТ» 05.12.2017 г. Срок действия договора (срок страхования) с 01.01.2018 г. по 31.12.2018 г. Страховая сумма 100 000 000 (сто миллионов) рублей.</p>
Саморегулируемая организация оценщиков	<p>Попов Игорь Александрович</p> <p>Ассоциация оценщиков «Кадастр-оценка» (письмо №01-1438/16 от 19.12.2016 г. «Об изменении реквизитов НП «Кадастр-оценка»), включена в единый государственный реестр саморегулируемых организаций оценщиков за № 0010 от 15 марта 2010 г.</p>
Страхование гражданской ответственности	<p>Попов Игорь Александрович</p> <p>Полис страхования ответственности оценщика № 170005-035-</p>

000239, выдан 05.12.2017 г. ПАО «САК «ЭНЕРГОГАРАНТ», срок действия с 01.01.2018 г. по 31.12.2018 г., страховая сумма 30 000 000 (тридцать миллионов) рублей.

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

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

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

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

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

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

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

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

1.7. Основные факты и выводы

Общие сведения

Основание для проведения оценщиком оценки объектов оценки	Техническое задание № 133 к Договору № 1-О-ТЮ об оценке имущества, составляющего паевой инвестиционный фонд от «17» мая 2017 г.
Дата составления отчета	23 ноября 2018 г.
Порядковый номер отчета	УКО-ТЮ/18-133

Общая информация, идентифицирующая объекты оценки

- квартира, назначение: жилое, площадь 117,1 кв. м., этаж: 7, адрес (местонахождение) объекта: Московская область, Одинцовский район, пос. Горки-10, д. 23, кв. 180, кадастровый (условный) номер 50:20:0041615:2459;
- квартира, назначение: жилое, площадь 133,2 кв. м., этаж: 15-16, адрес (местонахождение) объекта: Московская область, Одинцовский район, пос. Горки-10, д. 23, кв. 227, кадастровый (условный) номер 50:20:0041615:2447;
- квартира, назначение: жилое, площадь 126,4 кв. м., этаж: 4, адрес (местонахождение) объекта: Московская область, Одинцовский район, пос. Горки-10, д. 23, кв. 249, кадастровый (условный) номер 50:20:0041615:2007;
- квартира, назначение: жилое, площадь 125,8 кв. м., этаж: 9, адрес (местонахождение) объекта: Московская область, Одинцовский район, пос. Горки-10, д. 23, кв. 294, кадастровый (условный) номер 50:20:0041615:2559.

Результаты оценки, полученные при применении различных подходов к оценке

№ квартиры	Кадастровый (условный) номер	Затратный подход, руб.	Сравнительный (рыночный*) подход, руб.	Доходный подход, руб.	Итоговая стоимость, руб.
180	50:20:0041615:2459	не использовался	4 836 230	не использовался	4 836 230
227	50:20:0041615:2447	не использовался	5 114 880	не использовался	5 114 880
249	50:20:0041615:2007	не использовался	5 068 640	не использовался	5 068 640
294	50:20:0041615:2559	не использовался	5 044 580	не использовался	5 044 580

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

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

Ограничения и пределы применения полученной итоговой стоимости

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

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

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

Таблица 1.

Перечень документов, полученных от Заказчика в качестве исходных данных

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

Источник: 1. Данные Заказчика.

1.9. Анализ выполнения принципов использования информации при проведении оценки

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

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

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

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

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

При составлении отчета об оценке оценщик должен придерживаться следующих принципов:

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

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

Документы, предоставленные Заказчиком оценки, а так же данные из открытых источников¹, использованные Оценщиком, на достаточном уровне отражают данные по объекту (объектам) оценки. Документы и отраженную в них информацию, Оценщик принимал к сведению только после

¹ Источники информации, используемые в отчете, указываются в соответствующих разделах отчета.

проверки их соответствия действительной ситуации, установленной в ходе интервьюирования представителей Заказчика оценки. Информация, используемая при проведении оценки, удовлетворяет требованиям достаточности и достоверности с учетом принятых допущений к оценке.

1.10. Методология определения справедливой стоимости

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

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

Основные этапы определения справедливой стоимости нефинансового актива.

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

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

Выполнение указанного пункта заключается в описании объекта оценки.

2. Определение наилучшего и наиболее эффективного использования нефинансового актива.

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

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

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

3. Определение исходных условий оценки нефинансовых активов.

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

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

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

участник рынка уже имеет дополнительные активы и связанные с ними обязательства.

4. Определение исходных данных для методов оценки.

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

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

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

Иерархия исходных данных:

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

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

5. Применение методов оценки.

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

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

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

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

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

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

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

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

РАЗДЕЛ II. ОПИСАНИЕ ОБЪЕКТОВ ОЦЕНКИ

2.1. Общие положения

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

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

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

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

Общее описание объектов оценки.

В настоящем отчете объектами оценки являются квартиры в количестве 4 единиц, расположенные по адресу: Московская область, Одинцовский район, с/о Успенский, п. Горки-10, д. 23, в т.ч.:

- квартира, назначение: жилое, площадь 117,1 кв. м., этаж: 7, адрес (местонахождение) объекта: Московская область, Одинцовский район, пос. Горки-10, д. 23, кв. 180, кадастровый (условный) номер 50:20:0041615:2459;
- квартира, назначение: жилое, площадь 133,2 кв. м., этаж: 15-16, адрес (местонахождение) объекта: Московская область, Одинцовский район, пос. Горки-10, д. 23, кв. 227, кадастровый (условный) номер 50:20:0041615:2447;
- квартира, назначение: жилое, площадь 126,4 кв. м., этаж: 4, адрес (местонахождение) объекта: Московская область, Одинцовский район, пос. Горки-10, д. 23, кв. 249, кадастровый (условный) номер 50:20:0041615:2007;
- квартира, назначение: жилое, площадь 125,8 кв. м., этаж: 9, адрес (местонахождение) объекта: Московская область, Одинцовский район, пос. Горки-10, д. 23, кв. 294, кадастровый (условный) номер 50:20:0041615:2559.

Отдельных частей объекты оценки не имеют.

Имущественные права, связанные с объектами оценки.

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

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

Указанные обстоятельства ограничивают возможность указания реквизитов собственников объектов оценки.

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

Таблица 2.

Данные о балансовой стоимости объектов оценки

Кадастровый (или условный) номер объекта	Балансовая стоимость, руб.
50:20:0041615:2459	5 745 440
50:20:0041615:2447	5 944 400
50:20:0041615:2007	6 198 520
50:20:0041615:2559	6 174 420

Источник: 1. Данные Заказчика.

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

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

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

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

Имущественные права, учитываемые при проведении оценки.

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

2.3. Описание количественных и качественных характеристик объектов оценки

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

Объект недвижимости имеет специфическую систему качественных и количественных характеристик.

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

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

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

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

- передаваемые имущественные права, ограничения (обременения) этих прав;
- условия финансирования состоявшейся или предполагаемой сделки (вид оплаты, условия кредитования, иные условия);
- условия продажи (нетипичные для рынка условия, сделка между аффилированными лицами, иные условия);

- условия рынка (изменения цен за период между датами сделки и оценки, скидки к ценам предложений, иные условия);
- вид использования и (или) зонирование;
- местоположение объекта;
- физические характеристики объекта, в том числе свойства земельного участка, состояние объектов капитального строительства, соотношение площади земельного участка и площади его застройки, иные характеристики;
- экономические характеристики (уровень операционных расходов, условия аренды, состав арендаторов, иные характеристики);
- наличие движимого имущества, не связанного с недвижимостью;
- другие характеристики (элементы), влияющие на стоимость.

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

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

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

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

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

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

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

В соответствии с положениями Федерального стандарта оценки «Оценка недвижимости (ФСО № 7)» объектами оценки могут выступать объекты недвижимости - застроенные земельные участки, незастроенные земельные участки, объекты капитального строительства, а также части земельных участков и объектов капитального строительства, жилые и нежилые помещения, вместе или по отдельности, с учетом связанных с ними имущественных прав, если это не противоречит действующему законодательству.

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

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

1. Вид использования и (или) зонирование.

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

Таблица 3.

Данные о виде использования объектов оценки

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

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

2. Местоположение объектов.

При проведении настоящей оценки классификация характеристик местоположения принята на основе анализа данных представленных в издании «Справочник оценщика недвижимости – 2018. Квартиры. Под редакцией Лейфера Л.А.», Нижний Новгород, 2018 год.

Местоположение объектов недвижимости описывается следующими характеристиками:

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

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

Таблица 4.

Данные об адресах объектов недвижимости

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

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

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

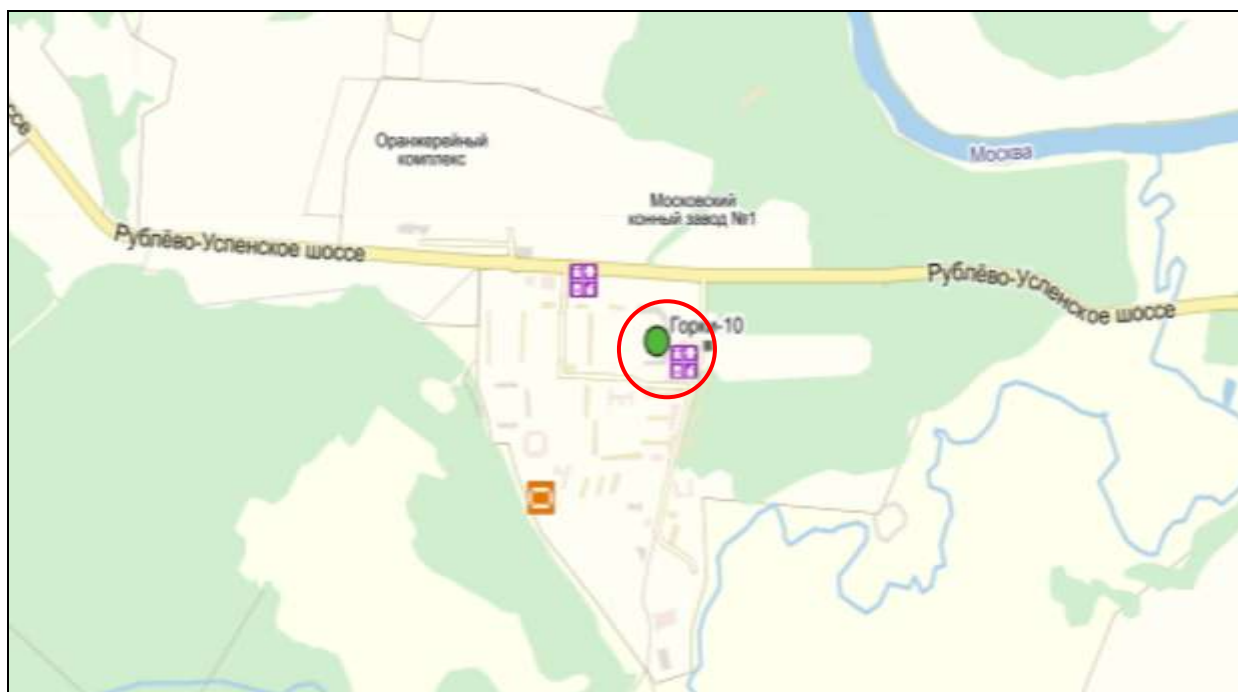


Рис. 1. Местоположение здания (жилого дома), в котором расположен оцениваемый объект недвижимости

Прочие характеристики местоположения представлены в табл. 5.

Таблица 5.

Характеристики местоположения объектов недвижимости

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

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

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

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

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

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

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

Таблица 6.

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

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

Источник: 1. 2. «Справочник оценщика недвижимости – 2018. Квартиры. Под редакцией Лейфера Л.А.», Нижний Новгород, 2018 год.

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

Таблица 7.

Физические характеристики оцениваемых объектов недвижимости

Кадастровый (или условный) номер объекта	Класс качества дома	Физическое состояние дома, в котором находится объект недвижимости	Материал стен дома, в котором находится объект недвижимости	Этаж расположения объекта недвижимости	Количество комнат объекта недвижимости	Общая площадь без балконов и лоджий объекта недвижимости, кв. м	Общая площадь с балконами и лоджиями объекта недвижимости, кв. м	Физическое состояние объекта недвижимости (потребность в ремонте)	Тип отделки объекта недвижимости
50:20:0041615:2459	массовое современное жилье эконом-класса	хорошее	блоки/монолит	7/16 (промежуточный)	3	117,1	119,2	требуется ремонта	без отделки
50:20:0041615:2447	массовое современное жилье эконом-класса	хорошее	блоки/монолит	15-16/16 (последний)	2	133,2	135,1	требуется ремонта	без отделки
50:20:0041615:2007	массовое современное жилье эконом-класса	хорошее	блоки/монолит	4/16 (промежуточный)	3	126,4	128,6	требуется ремонта	без отделки
50:20:0041615:2559	массовое современное жилье эконом-класса	хорошее	блоки/монолит	9/16 (промежуточный)	3	125,8	128,1	требуется ремонта	без отделки

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

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



Фото. 1. Внешний вид жилого дома



Фото. 2. Внешний вид жилого дома



Фото. 3. Внутренний вид жилых помещений (квартир)



Фото. 4. Внутренний вид жилых помещений (квартир)



Фото. 5. Внутренний вид жилых помещений (квартир)



Фото. 6. Внутренний вид жилых помещений (квартир)

Осмотр объекта оценки проведен по состоянию на 23.11.2018 г.

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

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

Таблица 8.

Данные об экономических характеристиках объектов недвижимости

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

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

5. Наличие движимого имущества, не связанного с недвижимостью.

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

Таблица 9.

Данные о наличии движимого имущества, не связанного с недвижимостью

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

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

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

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

Таблица 10.

Данные о других характеристиках объектов недвижимости

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

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

2.4. Описание текущего использования объектов оценки

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

2.5. Описание других факторов и характеристик, относящихся объектам оценки

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

РАЗДЕЛ III. АНАЛИЗ РЫНКА ОБЪЕКТОВ ОЦЕНКИ

3.1. Общие положения

В соответствии с требованиями Федерального стандарта оценки «Требования к отчету об оценке (ФСО № 3)» вне зависимости от вида оценки в отчете об оценке должен содержаться анализ рынка объекта оценки, ценообразующих факторов, а также внешних факторов, влияющих на его стоимость.

В соответствии с требованиями Федерального стандарта оценки «Оценка недвижимости (ФСО № 7)» для определения стоимости недвижимости оценщик исследует рынок в тех его сегментах, к которым относятся фактическое использование оцениваемого объекта и другие виды использования, необходимые для определения его стоимости. Анализ рынка недвижимости выполняется в следующей последовательности:

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

Объем исследований определяется оценщиком исходя из принципа достаточности.

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

3.2. Анализ рынка недвижимости

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

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

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

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

- экономический рост;
- стагнация;
- экономический кризис.

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

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

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

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

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

1. Основные тенденции социально-экономического развития РФ

Основные тенденции социально-экономического развития РФ по итогам 2017 года

Первая оценка роста ВВП в 2017 году составила 1,5%. Экономика вернулась к росту после рецессии 2015–2016 годов. Первая оценка Росстата не включает окончательные данные годовой отчетности, в том числе малых и средних предприятий, которая должна поступить позже и будет учтена при публикации следующих оценок.

Источником восстановления экономики в 2017 году был внутренний спрос. Валовое накопление основного капитала увеличилось на 3,6%, расходы домашних хозяйств на конечное потребление – на 3,4%, что выше ежемесячных показателей потребительского спроса - розничных продаж и платных услуг населению. Это обусловлено тем, что конечное потребление домашних хозяйств включает более широкий спектр показателей, таких как покупки товаров в зарубежных интернет-магазинах, поездки за рубеж, услуги общественного питания. Чистый экспорт внес отрицательный вклад (-2,2 п.п.).

В 2017 году на рынке труда проявились демографические ограничения. Численность рабочей силы сократилась на 528 тыс. человек (-0,7%), численность занятых – на 251 тыс. человек (-0,3%). Увеличение выпуска обеспечивалось ростом производительности труда, который, по оценке Минэкономразвития, составил 1,9%.

Инфляция в январе 2018 года продолжила последовательно замедляться. В терминах последовательных приростов с учетом коррекции на сезонность замедлился рост цен на все основные группы товаров, ускорение роста наблюдалось только для непродовольственных товаров, за исключением подакцизной продукции. По оценке Минэкономразвития, наблюдаемое замедление инфляции не является временным. После ускорения к концу первого квартала инфляция опустится до уровня около 2,0% г/г в июне.

По итогам 2017 года темпы роста кредита экономике выросли до 4,7% г/г (с исключением валютной переоценки). Наряду с жилищным кредитованием, ключевой вклад в рост кредитного портфеля внесло необеспеченное потребительское кредитование, годовые темпы роста которого ускорились в течение года и в декабре достигли 11,1% с исключением валютной переоценки.

Очищенные от сезонности месячные темпы прироста в годовом выражении уже составляют 20,2% м/м SAAR. Текущие темпы значительно превышают темп роста номинальной заработной платы, что свидетельствует об их фундаментальной неустойчивости. В декабре в положительную область вышел темп роста корпоративного кредитного портфеля (+1,8% г/г с исключением переоценки). Рост корпоративного кредитного портфеля по сопоставимому кругу банков был более высоким (+3,7%).

По итогам 2017 года профицит текущего счета увеличился до 40,2 млрд. долл. США (по оценке, 2,5% ВВП) после 25,5 млрд. долл. США (2,0% ВВП) в 2016 году. Основным фактором здесь стал рост цен на сырьевых и товарных рынках. Импорт также продемонстрировал уверенный рост на фоне восстановления внутреннего спроса (при этом снижение реального эффективного курса рубля за период апрель–декабрь составило 6,3%). Доля импорта товаров и услуг в ВВП не изменилась, составив в 2017 году 20,7%, как и годом ранее. В то же время произошло изменение его структуры в пользу инвестиционных товаров. Рост поставок инвестиционной продукции, по оценке, составил 28,1%. Увеличение потребительского импорта (на 21,6%) было в значительной мере связано с активизацией потребительского необеспеченного кредитования.

Федеральный бюджет в 2017 году был исполнен с дефицитом 1,5% ВВП, который оказался ниже планового значения. Росту доходов бюджета способствовала благоприятная конъюнктура цен на мировых товарных рынках. В то же время устойчивое расширение деловой активности создало основу и для увеличения ненефтегазовых доходов федерального бюджета свыше плановых показателей на 192,5 млрд. рублей. При этом расходная часть бюджета оказалась ниже уровня, предусмотренного законом, на 302,5 млрд. руб. Функционирование системы государственных

финансов в рамках новой конструкции бюджетных правил обеспечило снижение нефтяного дефицита бюджета до 7,9% ВВП после 9,1% в 2016 году, что стало минимальным значением с 2008 года. В 2018 году при сохранении текущего уровня цен на нефть профицит бюджета может составить 1,2% ВВП, при этом в Фонд национального благосостояния может быть направлено 3,5 трлн. руб. (~60 млрд. долл. по текущему курсу).

Источник: 1. <http://economy.gov.ru/>

По итогам 2017 года восстановление экономической активности продолжается и охватывает широкий спектр отраслей. Восстанавливается и внутренний спрос – как потребительский, так и инвестиционный.

Основные тенденции социально-экономического развития РФ по итогам III квартала 2018 года.

По оценке Минэкономразвития России, в 3 кв. 2018 темп роста ВВП снизился до 1,3% г/г после 1,9% г/г во 2 кв. 2018. В целом за первые 9 месяцев 2018 г. рост ВВП оценивается на уровне 1,6% г/г. Замедление экономического роста в 3 кв. 2018 было обусловлено негативной динамикой сельского хозяйства. Выпуск отрасли в июле–сентябре снизился на 6,1% г/г (в целом за январь – сентябрь – на 3,3% г/г). Слабая динамика сельского хозяйства в текущем году связана в первую очередь со снижением урожая зерновых и зернобобовых культур относительно рекордного уровня прошлого года. По оценке Минэкономразвития России, отрицательная динамика выпуска сельскохозяйственной продукции обусловила отклонение динамики ВВП от прогнозной траектории на 0,5 п.п. в 3 кв. 2018, в целом за 9 месяцев текущего года – на 0,2 п.п. Уровень безработицы в сентябре достиг исторического минимума (4,7% с устранением сезонности). Реальные заработные платы продолжают расти высокими темпами (по предварительной оценке Росстата, в сентябре и в 3 кв. 2018 в целом – на 7,2% г/г). По оценке Минэкономразвития России, динамичный рост оплаты труда наблюдается как в социальном, так и во внебюджетном секторе. Несмотря на благоприятную ситуацию на рынке труда, рост потребительского спроса в 3 кв. 2018 замедлился. В июле–сентябре годовые темпы роста оборота организаций розничной торговли и общественного питания последовательно снизились. Сохраняется тенденция к замедлению продаж легковых автомобилей. Потребительский спрос в последние месяцы сдерживался в том числе снижением потребительской уверенности. Темпы роста инвестиций в основной капитал в 3 кв. 2018, по оценке, снизились до 1,8–2,3% г/г. При этом в терминах последовательных приростов (с устранением сезонности) инвестиции в 3 кв. 2018 показали спад по сравнению со 2 кв. 2018. Негативное влияние на динамику инвестиций в последние месяцы оказывало удорожание инвестиционного импорта в условиях ослабления рубля, а также рост неопределенности, сопровождавшийся ухудшением настроений бизнеса. Положительное сальдо счета текущих операций в 3 кв. 2018 увеличилось до 26,4 млрд. долл. США (в 3 кв. 2017 наблюдался дефицит 3,2 млрд. долл. США). Основной вклад в улучшение годовой динамики показателя внес рост нефтегазового экспорта за счет роста цен на нефть, а также снижение импорта товаров в условиях ослабления рубля. В результате профицит текущего счета в 3 кв. 2018 стал максимальным для этого квартала с 2008 года. В октябре инфляция ускорилась до 3,5% г/г с 3,4% г/г в сентябре. При сохранении курса рубля на текущем уровне в оставшиеся месяцы года инфляция на потребительском рынке в помесечном выражении сохранится примерно на уровне октября (0,4–0,5% м/м). В годовом выражении темпы роста потребительских цен в ноябре и декабре ускорятся до 3,7–3,8% г/г. Кредитование населения остается основным драйвером роста кредитного портфеля банков. Розничный кредитный портфель продолжает расти опережающими темпами. Вместе с тем корпоративное кредитование в последние месяцы также демонстрирует умеренное ускорение. В сентябре продолжилось перераспределение депозитной базы банков между депозитами населения и компаний. Сезонно очищенный прирост рублевых вкладов населения в сентябре продолжил замедляться. По розничным валютным вкладам второй месяц подряд наблюдается умеренный отток. В то же время рост вкладов компаний оказывает поддержку депозитной базе банков.

Источник: 1. <http://economy.gov.ru/minec/activity/sections/macro/>

По итогам III квартала 2018 года наблюдается замедление роста промышленного производства и потребительского спроса, снижение темпов роста ВВП, прекращение роста инвестиций в основной капитал, рост инфляции и кредитных ставок.

2. Итоги социально-экономического развития Московской области за I полугодие 2018 года

Общая оценка социально-экономической ситуации в Московской области

В I полугодии 2018 года экономика Московской области демонстрировала уверенный рост – положительная динамика наблюдалась во всех базовых отраслях региона.

Так, в промышленном производстве высокая динамика отмечалась в добыче полезных ископаемых (112,6 процента к соответствующему уровню 2017 года), обрабатывающих отраслях (109,1 процента) и деятельности по водоснабжению, водоотведению и утилизации отходов (106,8 процента). На фоне общероссийского снижения в деятельности по обеспечению электроэнергией, паром, газом; кондиционированию воздуха показатель по Московской области вырос более чем на 3 процента.

В сельскохозяйственном производстве всеми категориями хозяйств с начала года произведено 149,1 тыс. тонн мяса скота и птицы в живом весе, надоено 323,2 тыс. тонн молока, получено 67,2 млн. штук яиц. Рост производства в целом по отрасли составил 100,9 процента.

Более чем на 30 процентов по сравнению с I полугодием 2017 года выросло инвестирование на развитие экономики и социальной сферы Московской области. Объем инвестиций в основной капитал на конец полугодия достиг 269 млрд. рублей. Это третий показатель в стране после г. Москвы (723 млрд. рублей) и Ханты-Мансийского АО (437 млрд. рублей).

После трехлетнего спада отмечается оживление деловой активности в строительной сфере. По сравнению с I полугодием 2017 года объем строительных работ по Московской области вырос на 4,8 процента, в то время как по России отмечена отрицательная динамика (снижение на 1 процент). Более чем на 33 процента вырос ввод жилья. Это позволило региону остаться лидером в рейтинге субъектов по жилищному строительству (свыше 3,9 млн. кв. метров).

Продолжает демонстрировать положительную динамику рынок торговли и услуг: оборот оптовой торговли вырос на 4,1 процента, розничной торговли – на 7,1 процента, объем платных услуг населению – на 1,2%. Динамика по данным категориям сложилась выше среднероссийской.

Потребительские цены на товары и услуги в среднем выросли на 3,1 процента относительно соответствующего периода прошлого года, в том числе на продовольственные товары – на 1,9 процента, непродовольственные – на 4,8 процента, услуги – на 3,7 процента.

Среднесписочная численность работников по полному кругу организаций в отчетном периоде увеличилась на 5,7 процента и составила 2,2 млн. человек. Среднемесячная заработная плата работников сложилась в размере 49 547 рублей, что в реальном выражении (с учетом индекса потребительских цен) выше уровня I полугодия 2017 года на 5,3 процента.

В сфере занятости населения численность официально зарегистрированных безработных составила 19,2 тыс. человек, что на 19,2 процента ниже, чем на конец июня прошлого года. Уровень безработицы (по методологии МОТ) сложился ниже среднероссийского на 2,1 процентных пункта и составил 2,6 процента.

Промышленное производство

В I полугодии 2018 года индекс промышленного производства составил 109 процента. Рост сложился за счет увеличения добычи полезных ископаемых на 12,6 процента, обрабатывающих производств – на 9,1 процента, деятельности по обеспечению электрической энергией, газом и паром; кондиционированию воздуха – на 3,1 процента, деятельности по водоснабжению и водоотведению, утилизации отходов и ликвидации загрязнений – на 6,8 процента.

Всего с начала отчетного года объем продукции, отгруженной промышленными предприятиями, по Московской области достиг 1,3 трлн. рублей.

В *добывающей промышленности* отгружено продукции на 5,8 млрд. рублей. Рост сложился за счет увеличения добычи камня, песка и глины на 12,4 процента.

В общем объеме отгруженной промышленной продукции доля *обрабатывающих производств* составила 85 процентов против 81 процента по итогам I квартала. За первое полугодие текущего года производствами отгружено продукции на сумму свыше 1 трлн. рублей.

Значительный рост по сравнению с аналогичным периодом 2017 года продемонстрировали автотранспортное производство (в 1,5 раза), производство одежды (в 1,7 раза), прочих транспортных средств и оборудования (в 2 раза).

Более чем на 10 процентов выросло производство:

- резиновых и пластмассовых изделий (119 процентов);
- напитков (117,3 процента);
- электрического оборудования (116,2 процента);
- бумаги и бумажных изделий (113,9 процента);
- готовых металлических изделий, кроме машин и оборудования (113,1 процента, за счет увеличения в 10 раз производства паровых котлов и в 3 раза столовых приборов, инструментов и скобяных изделий);
- компьютеров, электронных и оптических изделий (112,9 процента, за счет роста в 3,6 раза производства элементов электронной аппаратуры и на 62 процента – компьютеров и периферийного оборудования);
- химическое и металлургическое производство (по 112 процентов каждое соответственно, за счет роста на 20 процентов производства мыла и моющих средств и на 33 процента – химического волокна; более чем в 2 раза – производства стальных труб);
- пищевых продуктов (111,9 процента);
- кожи и изделий из кожи (111,5 процента);
- ремонт и монтаж машин и оборудования (110,4 процента).

После продолжительного спада, начавшегося во второй половине 2016 года, восстановилось производство прочей неметаллической минеральной продукции (производство стекла, отделочных строительных материалов на минеральной основе) – рост на 2,6 процента, что связано с оживлением строительного сектора экономики.

Объем отгруженной продукции по деятельности, связанной с *обеспечением электрической энергией, газом и паром; кондиционированием воздуха*, составил 156,2 млрд. рублей (50 процентов отгрузки – производство, передача и распределение электроэнергии, 37 процентов – пара, горячей воды, кондиционирование воздуха, 13 процентов – газообразного топлива). Относительно I полугодия 2017 года рост в обеспечении электроэнергией составил 102,3 процента, паром и горячей водой; кондиционировании воздуха – 104,2 процента.

Также положительная динамика отмечалась в производственной деятельности по *сбору, обработке и утилизации отходов, обработке вторичного сырья* – рост на 16 процентов, *забору, очистке и распределению воды* (на 0,4 процента), в области *ликвидации последствий загрязнений и удаления отходов* (на 11,1 процента). При этом *сбор и обработка сточных вод* сократились на 7,2 процента.

Сельское хозяйство

Прирост сельскохозяйственного производства в I полугодии 2018 года в хозяйствах всех категорий составил 0,9 процента.

На конец июня поголовье скота в хозяйствах Московской области включало 204,2 тыс. голов крупного рогатого скота, 353,1 тыс. голов свиней, 62,2 тыс. голов овец и коз, 10,8 млн. голов птицы.

С начала отчетного года произведено 323,2 тыс. тонн молока (рост на 2 процента к соответствующему уровню 2017 года), 149,1 тыс. тонн мяса скота и птицы на убой (снижение на 2 процента), 67,2 млн. штук куриных яиц (снижение на 7,7 процента).

Сельскохозяйственными организациями отгружено 31,7 тыс. тонн зерновых и зернобобовых культур (рост на 32,2 процента), 60 тыс. тонн картофеля (снижение на 22,2 процента), 73,4 тыс. тонн овощей открытого и закрытого грунта (рост на 0,1 процента), 140,7 тыс. тонн мяса скота и птицы (снижение на 2,1 процента), 290,8 тыс. тонн молока (рост на 1,9 процента), 41,3 млн. штук куриных яиц (снижение на 13,1 процент).

Средний надой молока на одну корову молочного стада в сельскохозяйственных организациях, не относящихся к субъектам малого предпринимательства, составил 3,5 тыс. кг против 3,4 тыс. кг в I полугодии 2017 года, средняя яйценоскость курицы-несушки – 99 яиц против 126 яиц.

В I полугодии 2018 года цены производителей сельскохозяйственной продукции в Московской области в среднем снизились на 1,2 процента относительно соответствующего периода прошлого года.

Инвестиции

С начала года на развитие экономики и социальной сферы региона направлено 269 млрд. рублей инвестиций в основной капитал, что в сопоставимых ценах выше соответствующего уровня прошлого года на 31,2 процента.

В видовой структуре вложений 40 процента инвестирования приходилось на приобретение машин и оборудования, 38 процента – на строительство зданий (кроме жилых) и сооружений, 20 процентов – в жилищное строительство, 2 процента – на объекты интеллектуальной собственности.

Строительство

В I полугодии 2018 года объем работ, выполненных по виду деятельности «Строительство», составил 139,5 млрд. рублей, что на 4,8 процента выше уровня аналогичного периода прошлого года.

В отчетном периоде на территории Московской области введено в эксплуатацию свыше 12 тысяч зданий жилого и нежилого назначения общей площадью более 6,1 млн. кв. метров. Свыше половины из них коммерческие и промышленные здания (56 процентов).

За счет нового строительства в действие введены:

- *объекты производственного назначения:*

- тепличные комбинаты – 20,4 гектара,
- комбикормовые предприятия – мощностью 24 тонны в сутки,
- производство хлебобулочных изделий – мощностью 1 тонна в сутки,
- линии электропередачи напряжением 6-20 кВ и 0,4 кВ – 91,7 и 143,3 км соответственно,
- трансформаторные понизительные подстанции напряжением до 35 кВ – 15 тыс. кВ. А,
- станции технического обслуживания легковых автомобилей – 2 ед.,
- мастерские по ремонту автотранспортных средств и мотоциклов – 3,5 тыс. усл. ремонтов в год,
- торговые предприятия – 73,1 тыс. кв. м торговой площади,
- автомобильные дороги общего пользования асфальтобетонные – 7 км (в том числе 2,8 км

- федерального значения, 4,2 км – местного значения),
- аэровокзалы – пропускная способность 4 110 пассажиров в час,
- общетоварные склады – 228 тыс. кв. м общей площади,
- предприятия общественного питания – 60 посадочных мест,
- телевизионные станции мощностью 1 кВт и выше – 1 штука,
- городские АТС – 3,3 тыс. номеров,
- антенно-мачтовые сооружения для сотовой связи и цифрового наземного телерадиовещания – 102 шт. и 15 шт. соответственно,
- башни сотовой связи – 91 шт.,
- волоконно-оптические линии связи (передачи) – 219,9 км,
- капитальные гаражи – 4 ед. на 937 машиномест;
- *объекты социально-культурного назначения:*
 - водопроводы – 83 тыс. куб м воды в сутки,
 - водопроводные сети – 9,4 км,
 - канализация – 0,1 тыс. куб. м воды в сутки,
 - канализационные сети в сельской местности – 1,1 км,
 - газовые сети – 282,5 км (из них в сельской местности – 223,6 км),
 - теплоснабжение – 76,8 Гигакал/час,
 - тепловые сети – 12,4 км,
 - амбулаторно-поликлинические организации – 600 посещений в смену,
 - плавательные бассейны с длиной дорожек 25 м и 50 м – 1 единица с зеркалом воды 620 кв. м,
 - спортивные залы – 8,5 тыс. кв. м,
 - физкультурно-оздоровительные комплексы – 4 ед.,
 - плоскостные спортивные сооружения (футбольные поля, игровые площадки и др.) – 7,1 тыс. кв. м,
 - общеобразовательные организации – 880 ученических мест,
 - дошкольные образовательные организации – 1 042 места,
 - торгово-развлекательные центры – 11,1 тыс. кв. м общей площади,
 - торгово-офисные центры – 13,8 тыс. кв. м общей площади,
 - торгово-выставочные комплексы – 3,7 тыс. кв. м общей площади.

С начала года общий объем введенного жилья вырос относительно соответствующего периода прошлого года на 33,2 процента и составил 3,9 млн. кв. м, из них почти 2 млн. кв. м было построено населением (рост на 68,1 процента).

Внешняя торговля

По данным Федеральной таможенной службы *внешнеторговый оборот* Московской области в январе-мае 2018 года составил 12,9 млрд. долларов США, увеличившись по сравнению с аналогичным периодом 2017 года на 23,8 процента.

Экспорт товаров из Московской области составил 2,6 млрд. долларов США (рост на 46 процентов), в том числе в государства СНГ – 1,2 млрд. долларов США (рост на 18 процентов), стран дальнего зарубежья – 1,4 млрд. долларов США (рост на 85 процентов).

Импорт товаров в Московскую область составил 10,2 млрд. долларов США (рост на 19,2 процента), в том числе из государств СНГ – 1,1 млрд. долларов США (рост на 41 процент), стран дальнего зарубежья – 9,1 млрд. долларов США (рост на 17 процентов).

Отрицательное *сальдо торгового баланса* Московской области (т.е. преобладание импорта над экспортом) сложилось в размере 7,6 млрд. долларов США.

Потребительский рынок

В структуре валового регионального продукта Московской области более четверти добавленной стоимости приходится на оптовую и розничную торговлю.

В торговом реестре Московской области по состоянию на 1 июля 2018 года зарегистрировано 17,4 тыс. хозяйствующих субъектов и 22,5 тыс. объектов торговли.

В I полугодии 2018 года *оборот розничной торговли* региона превысил 1 трлн. рублей (1 078,1 млрд. рублей), увеличившись по сравнению с аналогичным периодом прошлого года в сопоставимых ценах на 7,1 процента. По объемам оборота регион в стране уступает лишь г. Москве (2,2 трлн. рублей).

На крупные торговые организации приходится 78 процентов розничного товарооборота, 20

процентов дают субъекты среднего и малого предпринимательства, а также индивидуальные предприниматели, реализующие товары вне рынка и ярмарок, на розничных рынках и ярмарках реализуется около 2 продукции.

В товарной структуре розничного оборота 54 процента занимают непродовольственные товары и 46 процентов – пищевые продукты, напитки, и табачные изделия.

Более 40 процентов всего розничного товарооборота в Московской области приходится на сетевой формат.

Положительная динамика продолжает отмечаться и на *рынке платных услуг*. В I полугодии 2018 года населению предоставлено услуг на сумму 242,5 млрд. рублей, что на 1,2 процента выше по сравнению с соответствующим периодом прошлого года. Наибольший рост услуг отмечен в гостиничном бизнесе (на 23,4 процента), в сфере юридических услуг (на 14,8 процента), в области образования (на 12,3 процента), в жилищной сфере – (на 9 процентов) и в области физической культуры и спорта (на 7,4 процента).

Цены на потребительском рынке товаров и услуг с начала года выросли на 3,4 процента, в том числе продукты питания подорожали на 1,9 процента, непродовольственные товары – на 4,8 процента, услуги – на 3,7 процента.

В минимальном наборе продуктов питания:

подорожали говядина (кроме бескостного мяса) – на 0,7 процента, рыба мороженая – на 1,8 процента, масло сливочное – на 8,7 процента, молоко 2,5-3,2% жирности – на 3,8 процента, сметана – на 3,8 процента, творог нежирный – на 4,2 процента, сыры твердые и мягкие – на 0,7 процента, чай черный – на 1,8 процента, соль – на 2,2 процента, картофель – на 5,8 процента, морковь – на 18,5 процента и яблоки – на 16,5 процента;

снизились в цене свинина (кроме бескостного мяса) – на 2,5 процента, куры – на 8,1 процента, сельдь соленая – на 1,5 процента, яйца куриные – на 8,3 процента, масло подсолнечное – на 7,1 процента, мука пшеничная – на 4,5 процента, горох и фасоль – на 10 процентов, капуста свежая – на 7,1 процента, лук репчатый – на 17,2 процента, огурцы свежие – на 5,2 процента и сахар-песок – на 17,9 процента.

Цена на хлеб ржаной и ржано-пшеничный выросла на 3,8 процента, хлеб и булочные изделия из пшеничной муки высшего сорта – на 2,4 процента, хлеб и булочные изделия из пшеничной муки 1 и 2 сорта – на 5,8 процента.

Цена за литр автомобильного бензина марки АИ-92 выросла на 10,4 процента, марки АИ-95 – на 9,2 процента, марки АИ-98 – на 8,6 процента, дизельного топлива – на 11,5 процента, газ – на 2,7 процента.

Проезд в городском автомобильном транспорте в среднем подорожал на 4,2 процента, городском электрическом транспорте – на 2,6 процента, воздушном транспорте – на 6 процентов, железнодорожном транспорте – на 3,3 процента.

Уровень жизни населения

В I полугодии 2018 года среднемесячная номинальная начисленная заработная плата по экономике в Московской области составила 49 547 рублей, что выше уровня соответствующего периода 2017 года на 8,9 процента, в реальном выражении (с учетом индекса потребительских цен) – на 5,3 процента.

С учетом единовременной денежной выплаты пенсионерам, произведенной в январе 2017 года, реальные денежные доходы населения в отчетном периоде выросли на полтора процента и составили 40 682 рубля в месяц.

По итогам полугодия социальная помощь в Московской области оказана 67,7 тыс. гражданам на сумму более 240 млн. рублей, экстренная социальная помощь – 27,2 тыс. гражданам.

Продолжают действовать меры социальной поддержки для отдельных категорий граждан, введенные с января 2016 года:

ежемесячная денежная компенсация в размере 700 рублей для пенсионеров, имеющих место жительства в Московской области и достигших возраста 70 лет и старше, при условии, что они являются одиноко проживающими и имеют доход ниже двукратной величины прожиточного минимума, установленной в Московской области для пенсионеров (18 142 рубля), или проживают в семье, состоящей из пенсионеров с такими же доходами (число получателей – 59,4 тыс. человек);

ежемесячная денежная компенсация по уплате взноса на капитальный ремонт одиноко проживающим неработающим собственникам жилых помещений, достигшим возраста 70 лет, – в размере 50 процентов, 80 лет, – в размере 100 процентов, а также проживающим в составе семьи, состоящей только из неработающих пенсионеров (число получателей – 54,7 тыс. человек).

Во исполнение поручения Губернатора Московской области в 2018 году пенсионеры, проживающие в Московской области и достигшие возраста 70 лет и старше, получают единовременную денежную выплату в размере 5 тыс. рублей.

По состоянию на 01 июля 2018 года выдано 217,1 тыс. сертификатов на региональный материнский капитал в размере 100 тыс. рублей каждый.

Меры социальной поддержки по оплате жилого помещения и коммунальных услуг получили 1,3 млн. человек, субсидию на оплату – 197,6 тыс. человек или 144 тыс. семей.

28 июня 2018 года между Правительством Московской области и Правительством Москвы заключено соглашение об организации бесплатного транспортного обслуживания льготных категорий граждан, имеющих место жительства в г. Москве и Московской области в 2018-2020 годах. Кроме лиц пенсионного возраста, воспользоваться льготой смогут почетные доноры, дети до 18 лет из многодетных семей (обучающиеся – до 23 лет) и один из их родителей; опекун или приемный родитель, воспитывающий ребенка-сироту; родители или другие законные представители детей-инвалидов; один из родителей инвалида с детства, получающего образование вплоть до достижения им 23 лет.

Труд и занятость

С начала 2018 года среднесписочная численность работников полного круга организаций Московской области выросла на 5,7 процента относительно соответствующего периода прошлого года и составила 2,2 млн. человек.

По данным выборочных обследований по проблемам занятости (по методологии Международной организации труда) в среднем за II квартал 2018 года численность рабочей силы в Московской области насчитывала более 4,1 млн. человек, из них занятых – 4 млн. человек. Наибольшая доля населения занята в обрабатывающих отраслях и торговли – свыше 18 процентов каждая соответственно, в образовании – 9 процентов.

Уровень общей безработицы в Московской области один из самых низких в стране – 2,6 процента от численности рабочей силы (в среднем по России – 4,8 процента). В целях снижения уровня безработицы в I полугодии 2018 года центрами занятости населения Московской области:

временно трудоустроены на общественные работы более 1,6 тыс. безработных граждан;

государственную услугу по содействию самозанятости безработных граждан получили 455 человек, оказана единовременная финансовая помощь 239 безработным гражданам, зарегистрировавшимся в качестве индивидуальных предпринимателей, юридических лиц, либо зарегистрировавших крестьянское (фермерское) хозяйство (открывших собственное дело);

направлены на профессиональное обучение и дополнительное профессиональное образование с целью дальнейшего трудоустройства почти 3,3 тыс. человек.

В региональном банке вакансий на конец полугодия размещено 52,7 тыс. вакансий, из них 72 процента – заявлено по рабочим профессиям. В то же время 77 процентов безработных, ищущих работу, это специалисты с высшим и средним профессиональным образованием.

Источник: 1. <http://mef.mosreg.ru/dokumenty/socialno-ekonomicheskoe-razvitiye/monitoring-socialno-ekonomicheskogo-razvitiya/14-09-2018-10-48-06-itogi-sotsialno-ekonomicheskogo-razvitiya-moskovsk>

По итогам ретроспективного периода социально-экономическая обстановка региона характеризуется как стабильная – отмечается постепенный рост основных показателей характеризующих социально-экономическое положение.

3. Анализ тенденций рынка.

В качестве наиболее очевидных и статистических фиксируемых показателей рынка жилой недвижимости можно рассматривать динамику изменения уровня цен на первичном и вторичном рынках (динамику рынка). Данные о динамике изменения средних цен в регионе на первичном и вторичном рынках представлены в табл. 11. В графическом виде динамика изменения цен представлена на рис. 2.

Таблица 11.

Общие показатели первичного и вторичного рынка жилой недвижимости Московской области

Период	Средняя удельная цена жилой недвижимости в регионе	
	первичный рынок, руб./кв. м	вторичный рынок, руб./кв. м
1 кв. 2009 г.	63 629,98	72 148,79
2 кв. 2009 г.	64 227,86	67 903,38
3 кв. 2009 г.	61 214,83	64 652,51
4 кв. 2009 г.	60 673,22	62 344,18
1 кв. 2010 г.	61 718,99	65 740,40
2 кв. 2010 г.	60 054,64	64 327,45
3 кв. 2010 г.	60 402,20	65 223,97
4 кв. 2010 г.	60 233,42	66 364,04
1 кв. 2011 г.	65 187,12	63 885,26
2 кв. 2011 г.	66 722,99	65 359,93

Период	Средняя удельная цена жилой недвижимости в регионе	
	первичный рынок, руб./кв. м	вторичный рынок, руб./кв. м
3 кв. 2011 г.	67 395,76	64 313,80
4 кв. 2011 г.	69 119,40	65 895,20
1 кв. 2012 г.	71 364,67	67 452,69
2 кв. 2012 г.	75 641,96	69 126,97
3 кв. 2012 г.	77 568,46	69 456,07
4 кв. 2012 г.	77 594,66	73 760,91
1 кв. 2013 г.	73 463,82	69 167,91
2 кв. 2013 г.	73 876,02	71 142,51
3 кв. 2013 г.	74 891,97	69 827,54
4 кв. 2013 г.	76 016,21	70 245,75
1 кв. 2014 г.	76 295,92	70 699,42
2 кв. 2014 г.	82 465,20	70 868,18
3 кв. 2014 г.	81 698,03	71 449,89
4 кв. 2014 г.	80 400,46	71 975,02
1 кв. 2015 г.	81 773,25	76 716,80
2 кв. 2015 г.	80 392,15	76 818,34
3 кв. 2015 г.	80 646,87	76 683,95
4 кв. 2015 г.	80 783,22	74 505,81
1 кв. 2016 г.	76 633,43	74 712,33
2 кв. 2016 г.	78 661,28	73 243,78
3 кв. 2016 г.	78 656,73	72 366,07
4 кв. 2016 г.	78 789,10	70 401,67
1 кв. 2017 г.	76 767,82	59 196,59
2 кв. 2017 г.	77 692,06	58 268,53
3 кв. 2017 г.	78 587,07	57 701,75
4 кв. 2017 г.	78 746,34	58 452,96
1 кв. 2018 г.	81 167,60	70 805,73
2 кв. 2018 г.	84 422,11	70 786,59
3 кв. 2018 г.	86 015,95	72 401,89

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

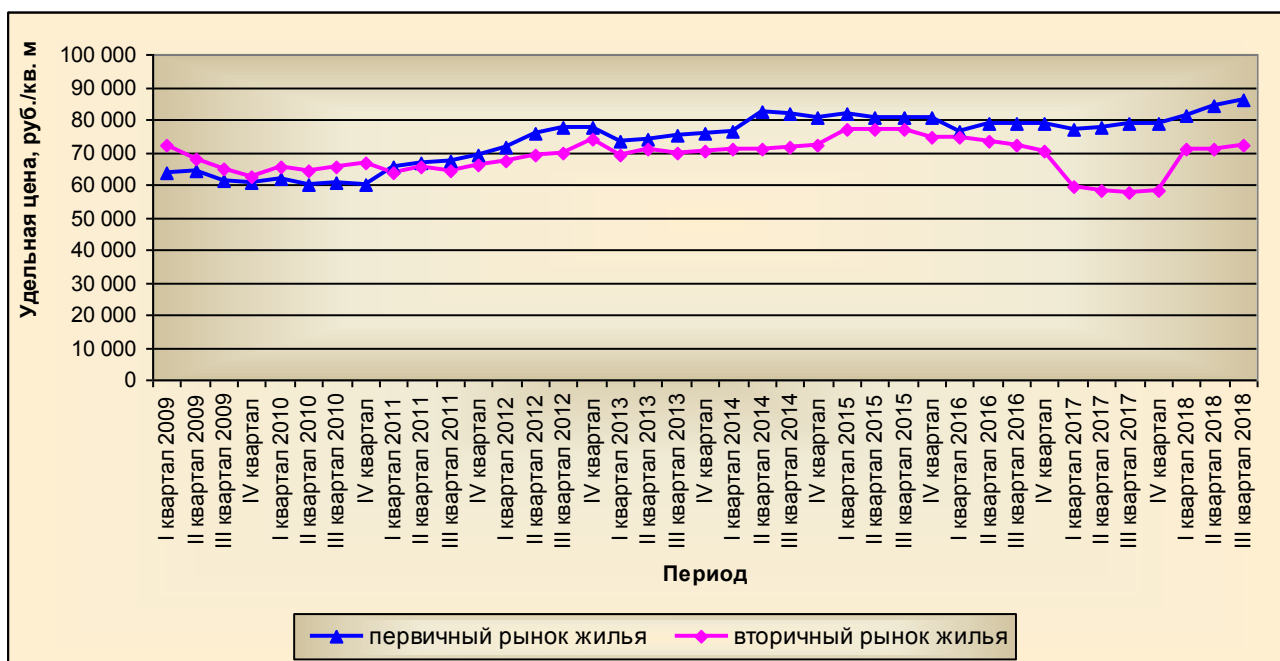


Рис. 2. Динамика изменения цен на первичном и вторичном рынках жилой недвижимости в регионе

Анализ динамики первичного рынка недвижимости в регионе позволяет разделить ретроспективный период на ряд подпериодов, исходя из различной динамики цен на рынке. Характеристика динамики рынка первичной недвижимости в регионе представлены в табл. 12.

Таблица 12.

Характеристика динамики рынка первичной недвижимости в регионе

Продолжительность периода	Качественная характеристика динамики	Количественная характеристика динамики, % в квартал	Колебания цен на рынке, %
1 кв. 2009 г. - 4 кв. 2009 г.	падение	-1,91	1,45
1 кв. 2010 г. - 4 кв. 2010 г.	падение	-0,67	0,94
1 кв. 2011 г. - 4 кв. 2011 г.	рост	1,86	1,59
1 кв. 2012 г. - 4 кв. 2012 г.	рост	2,76	1,23
1 кв. 2013 г. - 1 кв. 2014 г.	рост	1,04	1,42
2 кв. 2014 г. - 4 кв. 2014 г.	падение	-1,27	2,70
1 кв. 2015 г. - 4 кв. 2015 г.	падение	-0,33	0,70
1 кв. 2016 г. - 4 кв. 2016 г.	стагнация	0,83	1,62
1 кв. 2017 г. - 4 кв. 2017 г.	стагнация	0,88	0,90
1 кв. 2018 г. - 3 кв. 2018 г.	рост	2,9	0,53

Источник: 1. Анализ Оценщика

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

Таблица 13.

Характеристика динамики рынка вторичной недвижимости в регионе

Продолжительность периода	Качественная характеристика динамики	Количественная характеристика динамики, % в квартал	Колебания цен на рынке, %
1 кв. 2009 г. - 4 кв. 2009 г.	падение	-4,87	1,07
1 кв. 2010 г. - 4 кв. 2010 г.	стагнация	0,42	1,53
1 кв. 2011 г. - 4 кв. 2011 г.	стагнация	0,77	1,52
1 кв. 2012 г. - 4 кв. 2012 г.	рост	2,73	1,19
1 кв. 2013 г. - 4 кв. 2013 г.	стагнация	0,28	1,94
1 кв. 2014 г. - 4 кв. 2015 г.	рост	1,24	1,32
1 кв. 2016 г. - 4 кв. 2016 г.	падение	-1,9	0,64
1 кв. 2017 г. - 4 кв. 2017 г.	падение	-0,48	3,92
1 кв. 2018 г. - 3 кв. 2018 г.	рост	1,1	5,79

Источник: 1. Анализ Оценщика

В период предшествующий дате оценки сложились следующие тенденции:

- первичный рынок – рост с темпом 2,9% в квартал;
- вторичный рынок - рост с темпом 1,1% в квартал.

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

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

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

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

3.2.2. Определение сегмента рынка, к которому принадлежат оцениваемые объекты

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

экономическим характеристикам с местоположением оцениваемых объектов.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

В зависимости от степени представленности объектов:

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

В зависимости от экономической активности регионов:

- активные рынки недвижимости;
- пассивные рынки недвижимости.

В зависимости от степени готовности:

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

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

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

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

Определение сегмента рынка по вышеуказанной сегментации рынка недвижимости, к которому относятся оцениваемые объекты недвижимости, представлено в табл. 14.

Таблица 14.

Определение сегмента рынка для оцениваемых объектов недвижимости

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

Источник: 1. Анализ Оценщика.

Кроме указанных в табл. 14 показателей, была проведена локализация рынка объектов недвижимости непосредственно связанных с оцениваемыми объектами недвижимости. Локализация рынка проведена по причине того, что в отчете должна быть изложена информация, существенная с точки зрения оценщика для определения стоимости объектов оценки. Локализация условий поиска объектов анализа позволяет отобрать наиболее информационно ценные оферты. Исходные условия локализации представлены в табл. 15.

Таблица 15.

Исходные условия локализации объектов анализа

Наименование показателя	Значение показателя
Вид использования и (или) зонирование	квартиры
Адресный ориентир	Московская обл., Одинцовский район, с/о Успенский, п. Горки-10, д. 23
Типовая зона в пределах региона	ТЗ № 3
Типовая зона в пределах города	ТЗ № 3
Характеристики местоположения	Численность населения населенного пункта, в котором находится объект недвижимости не локализовалось
	Средняя заработная плата в населенном пункте, в котором находится объект недвижимости не локализовалось
Физические характеристики	Характеристика класса качества дома массовое современное жилье эконом-класса
	Материал стен дома, в котором находится объект недвижимости блоки/монолит
	этаж расположения объекта недвижимости промежуточные и последние этажи
	количество комнат объекта недвижимости не локализовалось
	общая площадь без балконов и лоджий объекта недвижимости, кв. м более 100 кв.м.
	общая площадь с балконами и лоджиями объекта недвижимости, кв. м не локализовалось
	физическое состояние объекта недвижимости требует ремонта
	тип отделки объекта недвижимости без отделки

Источник: 1. Анализ Оценщика.

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

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

В качестве объектов анализа, при проведении настоящей оценки, были отобраны предложения о продаже объектов недвижимости в соответствии с указанными в табл. 15 условиями локализации. В качестве источников информации использовались информационные сайты:

- <https://www.avito.ru>;
- <https://odintsovo.cian.ru>.

На указанных выше ресурсах актуальны 9 ofert, которые могут рассматриваться как объекты анализа. Прочие офферты не рассматривались по причинам отсутствия полных исходных данных или не соответствия офферт исходным условиям локализации.

3.2.3. Анализ фактических данных о ценах предложений

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

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

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

Условия продажи объектов анализа – розничная продажа.

Описание объектов анализа представлено в табл. 16 – табл. 23.

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

Таблица 16.

Данные о виде использования объектов анализа

Объект анализа	Разрешенный вид использования
Трёхкомнатные квартиры	
Все объекты анализа с 1 по 9	квартира

Источник: 1. Анализ Оценщика

Таблица 17.

Данные об адресах объектов анализа

Объект анализа	Адрес объекта
Трёхкомнатные квартиры	
Все объекты анализа с 1 по 9	Московская область, Одинцовский район, пос. Горки-10, д. 23

Источник: 1. Анализ Оценщика

Таблица 18.

Характеристики местоположения объектов анализа

Объект анализа	Типовая зона в пределах региона	Типовая зона в пределах города	Численность населенного пункта, тыс. чел.	Средняя заработная плата в населённом пункте, руб. в мес.
Трёхкомнатные квартиры				
Все объекты анализа с 1 по 9	3	3	6,45	н/д

Источник: 1. Анализ Оценщика

Таблица 19.

Физические характеристики объектов анализа

Объект анализа	Класс качества объекта недвижимости	Физическое состояние дома, в котором находится объект недвижимости	Материал стен дома, в котором находится объект недвижимости	Этаж расположения объекта недвижимости	Количество комнат объекта недвижимости	Общая площадь без балконов и лоджий объекта недвижимости, кв. м	Общая площадь с балконами и лоджиями объекта недвижимости, кв. м	Физическое состояние объекта недвижимости (потребность в ремонте)	Тип отделки объекта недвижимости
Трёхкомнатные квартиры									
Объект анализа 1	массовое современное жилье эконом-класса	хорошее	блоки/моноклит	7/14 (промежуточный)	3	110,40	нет данных	требует ремонта	без отделки

Объект анализа	Класс качества объекта недвижимости	Физическое состояние дома, в котором находится объект недвижимости	Материал стен дома, в котором находится объект недвижимости	Этаж расположения объекта недвижимости	Количество комнат объекта недвижимости	Общая площадь без балконов и лоджий объекта недвижимости, кв. м	Общая площадь с балконами и лоджиями объекта недвижимости, кв. м	Физическое состояние объекта недвижимости (потребность в ремонте)	Тип отделки объекта недвижимости
Объект анализа 2	массовое современное жилье эконом-класса	хорошее	блоки/монолит	7/16 (промежуточный)	3	120,90	нет данных	требуется ремонт	без отделки
Объект анализа 3	массовое современное жилье эконом-класса	хорошее	блоки/монолит	9/17 (промежуточный)	3	121,00	нет данных	требуется ремонт	без отделки
Объект анализа 4	массовое современное жилье эконом-класса	хорошее	блоки/монолит	11/16 (промежуточный)	3	119,50	нет данных	требуется ремонт	без отделки
Объект анализа 5	массовое современное жилье эконом-класса	хорошее	блоки/монолит	12/16 (промежуточный)	3	127,10	нет данных	требуется ремонт	без отделки
Объект анализа 6	массовое современное жилье эконом-класса	хорошее	блоки/монолит	8/16 (промежуточный)	3	127,50	нет данных	требуется ремонт	без отделки
Объект анализа 7	массовое современное жилье эконом-класса	хорошее	блоки/монолит	7/16 (промежуточный)	3	119,20	нет данных	требуется ремонт	без отделки
Объект анализа 8	массовое современное жилье эконом-класса	хорошее	блоки/монолит	9/17 (промежуточный)	3	107,30	нет данных	требуется ремонт	без отделки
Объект анализа 9	массовое современное жилье эконом-класса	хорошее	блоки/монолит	6/17 (промежуточный)	3	125,60	нет данных	требуется ремонт	без отделки

Источник: 1. Анализ Оценка

Таблица 20.

Данные об экономических характеристиках объектов анализа

Объект анализа	Уровень операционных расходов	Условия аренды	Состав арендаторов	Иные характеристики
Трёхкомнатные квартиры				
Все объекты анализа с 1 по 9	н/д	н/д	н/д	н/д

Источник: 1. Анализ Оценка

Таблица 21.

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

Объект анализа	Данные о наличии движимого имущества, не связанного с недвижимостью
Трёхкомнатные квартиры	
Все объекты анализа с 1 по 9	отсутствует

Источник: 1. Анализ Оценка

Таблица 22.

Данные о других характеристиках для объектов анализа

Объект анализа	Близость объекта недвижимости к остановке общественного транспорта	Наличие огороженной придомовой территории	Наличие парковки у дома, в котором находится, объекта недвижимости	Видовые характеристики
Трёхкомнатные квартиры				
Все объекты анализа с 1 по 8	остановка удалена	нет	стихийная парковка	отсутствуют

Источник: 1. Анализ Оценка

Таблица 23.

Данные о цене объектов анализа

Объект анализа	Цена объекта, руб.	Удельная цена объекта*, руб./кв.м
Трёхкомнатные квартиры		
Объект анализа 1	4 800 000	43 478
Объект анализа 2	5 100 000	42 184
Объект анализа 3	5 400 000	44 628
Объект анализа 4	5 975 000	50 000
Объект анализа 5	6 228 000	49 001
Объект анализа 6	6 275 000	49 216
Объект анализа 7	5 350 000	44 883
Объект анализа 8	4 900 000	45 666

Объект анализа	Цена объекта, руб.	Удельная цена объекта*, руб./кв.м
Объект анализа 9	6 000 000	47 771
	мин	42 184
	макс	50 000
	среднее	46 314
	медиана	45 666
	стандартное отклонение	2 779

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

Источник: 1. Анализ Оценщика 2. Расчеты Оценщика

Анализ данных представленных в табл. 23 показывает, что удельная цена предложений к продаже жилых помещений, выбранных в качестве объектов анализа, находится в интервале от 42 184 руб./кв. м до 50 000 руб./кв. м – для трёхкомнатных квартир.

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

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

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

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

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

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

Выделяются три возможных варианта спроса и предложения:

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

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

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

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

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

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

- на рынке продажи первичной жилой недвижимости региона спрос превышает объем предложений (фиксируется рост цен);
- на рынке продажи вторичной жилой недвижимости региона объем предложений превышает спрос (фиксируется падение цен).

В целом ликвидность рынка жилой недвижимости в регионе может быть оценена как средняя. При проведении настоящей оценки для классификации ликвидности рынка использовалась градация сроков экспозиции, представленная в Методических рекомендациях «Оценка имущественных активов для целей залога», разработанных Комитетом по оценочной деятельности АССОЦИАЦИИ РОССИЙСКИХ БАНКОВ (табл. 24).

Таблица 24.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

где:

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

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

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

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

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

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

Основная цель – построить модель с большим числом факторов, определив при этом влияние

каждого из них в отдельности, а также их совокупное воздействие на моделируемый показатель стоимости.

Этапы построения регрессионной модели.

В общем случае должна выполняться следующая последовательность:

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

где:

n - число факторов, включаемых в модель;

k - число свободных членов в уравнении.

Требования, предъявляемые к факторам, для включения в модель:

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

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

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

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

3. Включаемые во множественную регрессию факторы должны объяснить вариацию независимой переменной. Если строится модель с набором n факторов, то для нее рассчитывается показатель детерминации R^2 , который фиксирует долю объясненной вариации результативного признака за счет рассматриваемых в регрессии n факторов.

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

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

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

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

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

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

В общем случае совершение сделки купли-продажи объектов недвижимости предполагает передачу следующих имущественных прав: права собственности и права требования по договору участия в долевом строительстве. Передача прав требования по договору участия в долевом строительстве характерна для случаев совершения сделок с объектами недвижимости на этапе строительства. При этом основным фактором, влияющим на стоимость объекта недвижимости является стадия строительной готовности объекта. Стадии строительной готовности объектов недвижимости представлены в табл. 25.

Таблица 25.

Стадии строительной готовности объектов недвижимости

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

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

В открытых источниках существуют систематизированные исследования определяющие степень влияния передаваемых имущественных прав на стоимость объектов недвижимости. Данные исследования представлены в издании «Справочник оценщика недвижимости-2016 под редакцией Лейфера Л.А. Том IV Жилая недвижимость. Издание четвертое», Нижний Новгород, 2016 год. Данные об отношении цен на объекты жилой недвижимости, в зависимости от передаваемых имущественных прав, представлены в табл. 26.

Таблица 26.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

2.4.1. Исследования, проведенные Компанией «Инновации Бизнес Консалтинг» (<http://www.inbico.ru/analizrinka/37-popravkiikorrektirovki/110-2011-03-04-13-44-23.html>), при опросе 209 экспертов из числа квалифицированных оценщиков 55 городов России. Значения величины поправки на уторговывание для объектов жилой недвижимости представлены в табл. 27.

Таблица 27.

Значения величины поправки на уторговывание для объектов жилой недвижимости

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

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

2.4.2. Исследования, представленные ООО «Русская Служба Оценки» (www.rusvs.ru), г. Москва – А.А. Марчук, Е.А. Бутова, при анализе рынков недвижимости 14 городов Российской Федерации с различной численностью населения. Значения величины поправки на уторговывание для объектов жилой недвижимости представлены в табл. 28.

Таблица 28.

Значения величины поправки на уторговывание для объектов жилой недвижимости

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

Источник: 1. www.rusvs.ru

2.4.3. Исследования, представленные ООО «Русская Служба Оценки» (www.rusvs.ru), г. Москва – А.А. Марчук, Е.А. Бутова, при анализе рынков недвижимости 14 городов Российской Федерации с различной численностью населения и справедливы для условий кризисных явлений в экономике. Значения величины поправки на уторговывание для объектов жилой недвижимости представлены в табл. 29.

Таблица 29.

Значения величины поправки на уторговывание для объектов жилой недвижимости

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

Источник: 1. www.rusvs.ru

2.4.4. Данные, представленные в издании «Справочник оценщика недвижимости – 2018. Квартиры. Под редакцией Лейфера Л.А.», Нижний Новгород, 2018 год. Значения величины поправки на уторговывание для активного рынка недвижимости по коллективному мнению оценщиков, представлены в табл. 30.

Таблица 30.

Значения величины поправки на уторговывание для активного рынка недвижимости по коллективному мнению оценщиков

Класс объекта	Активный рынок	
	Доверительный интервал	Среднее значение
Цены предложений объектов		
1. Старый фонд	5,8%	6,7%
		6,3%

Класс объекта	Активный рынок		
	Доверительный интервал		Среднее значение
2. Массовое жилье советской постройки	5,0%	5,9%	5,5%
3. Массовое современное жилье	4,2%	4,9%	4,5%
4. Жилье повышенной комфортности	5,1%	6,3%	5,7%

Источник: 1. «Справочник оценщика недвижимости – 2018. Квартиры. Под редакцией Лейфера Л.А.», Нижний Новгород, 2018 год.

Значения величины поправки на уторгование для активного рынка недвижимости по коллективному мнению сотрудников банков, представлены в табл. 31.

Таблица 31.

Значения величины поправки на уторгование для активного рынка недвижимости по коллективному мнению сотрудников банков

Класс объекта	Активный рынок		
	Доверительный интервал		Среднее значение
Цены предложений объектов			
1. Старый фонд	6,6%	7,6%	7,1%
2. Массовое жилье советской постройки	6,0%	6,9%	6,4%
3. Массовое современное жилье	5,1%	5,9%	5,5%
4. Жилье повышенной комфортности	5,9%	6,9%	6,4%

Источник: 1. «Справочник оценщика недвижимости – 2018. Квартиры. Под редакцией Лейфера Л.А.», Нижний Новгород, 2018 год.

Значения величины поправки на уторгование для неактивного рынка недвижимости по коллективному мнению оценщиков, представлены в табл. 32.

Таблица 32.

Значения величины поправки на уторгование для неактивного рынка недвижимости по коллективному мнению оценщиков

Наименование объекта	Неактивный рынок		
	Доверительный интервал		Среднее значение
Цены предложений объектов			
1. Старый фонд	9,1	10,7	9,9
2. Массовое жилье советской постройки	8,1	9,5	8,8
3. Массовое современное жилье	7,0	8,2	7,6
4. Жилье повышенной комфортности	8,4	10,3	9,3

Источник: 1. «Справочник оценщика недвижимости – 2018. Квартиры. Под редакцией Лейфера Л.А.», Нижний Новгород, 2018 год.

Значения величины поправки на уторгование для неактивного рынка недвижимости по коллективному мнению сотрудников банков, представлены в табл. 33.

Таблица 33.

Значения величины поправки на уторгование для неактивного рынка недвижимости по коллективному мнению сотрудников банков

Наименование объекта	Неактивный рынок		
	Доверительный интервал		Среднее значение
Цены предложений объектов			
1. Старый фонд	9,1%	10,7%	9,9%
2. Массовое жилье советской постройки	8,1%	9,5%	8,8%
3. Массовое современное жилье	7,0%	8,2%	7,6%
4. Жилье повышенной комфортности	8,4%	10,3%	9,3%

Источник: 1. «Справочник оценщика недвижимости – 2018. Квартиры. Под редакцией Лейфера Л.А.», Нижний Новгород, 2018 год.

2.4.5. Исследования, представленные в Справочнике расчетных данных для оценки и консалтинга СРД № 23, 2018 г. под редакцией канд. техн. наук Е.Е. Яскевича. Значения величины поправки на уторгование для различных объектов недвижимости представлены в табл. 34.

Таблица 34.

Значения величины поправки на уторгование для различных объектов недвижимости

Населенный пункт	Жилая недвижимость		Торговая недвижимость		Офисная недвижимость		Производственно – складская недвижимость		Земельные участки
	Аренда	Продажа	Аренда	Продажа	Аренда	Продажа	Аренда	Продажа	Продажа
Московская область в ноябре 2018 г.	5-7% (6,5%)	9-11% (10%)	6-8% (7%)	10-14% (12%)	6-9% (7,5%)	10-11% (10,5%)	8-10% (9%)	12-14% (13%)	12-14% (13%)

Источник: 1. Справочник расчетных данных для оценки и консалтинга СРД № 23, 2018 г. под редакцией канд. техн. наук Е.Е. Яскевича.

2.5. Вид использования и (или) зонирование.

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

2.6. Местоположение объекта.

В открытых источниках существуют систематизированные исследования определяющие степень влияния местоположения на стоимость объектов недвижимости. Данные исследования представлены в издании «Справочник оценщика недвижимости – 2018. Квартиры. Под редакцией Лейфера Л.А.», Нижний Новгород, 2018 год. Данные об отношении цен на объекты жилой недвижимости по зонам в пределах региона представлены в табл. 35.

Таблица 35.

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

Наименование типовой зоны в пределах региона	Значение			
	Среднее	Доверительный интервал		
1. Старый фонд. 2 Массовое жилье советской постройки. 3. Массовое современное жилье.				
Областные центры, столицы республик, города Федерального значения	ТЗ № 1	1,00	1,00	1,00
Населенные пункты в ближайшей окрестности областного центра	ТЗ № 2	0,80	0,78	0,81
Райцентры и посёлки городского типа с развитой промышленностью	ТЗ № 3	0,71	0,69	0,72
Райцентры и посёлки городского типа сельскохозяйственных районов	ТЗ № 4	0,56	0,52	0,59
Прочие населенные пункты до 20 тыс. чел. (поселки, сельские поселения, деревни и т.п.)	ТЗ № 5	0,48	0,45	0,51
4. Жилье повышенной комфортности.				
Областные центры, столицы республик, города Федерального значения	ТЗ № 1	1,00	1,00	1,00
Населенные пункты в ближайшей окрестности областного центра	ТЗ № 2	0,81	0,79	0,83

Источник: 1. «Справочник оценщика недвижимости – 2018. Квартиры. Под редакцией Лейфера Л.А.», Нижний Новгород, 2018 год.

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

Таблица 36.

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

Наименование типовой зоны в пределах города	Значение			
	Среднее	Доверительный интервал		
1. Старый фонд. 2 Массовое жилье советской постройки. 3. Массовое современное жилье.				
Культурный и исторический центр	ТЗ № 1	1,00	1,00	1,00
Центры административных районов города, зоны точечной застройки	ТЗ № 2	0,90	0,88	0,91
Спальные микрорайоны современной высотной застройки, жилые кварталы	ТЗ № 3	0,85	0,83	0,86
Спальные микрорайоны среднеэтажной застройки	ТЗ № 4	0,79	0,77	0,81
Окраины городов, промзоны	ТЗ № 5	0,68	0,66	0,70
4. Жилье повышенной комфортности.				
Культурный и исторический центр	ТЗ № 1	1,00	1,00	1,00
Центры административных районов города, зоны точечной застройки	ТЗ № 2	0,89	0,88	0,91
Спальные микрорайоны современной высотной застройки, жилые кварталы	ТЗ № 3	0,84	0,82	0,86
Спальные микрорайоны среднеэтажной застройки	ТЗ № 4	0,80	0,79	0,82
Окраины городов, промзоны	ТЗ № 5	0,70	0,67	0,72

Источник: 1. «Справочник оценщика недвижимости – 2018. Квартиры. Под редакцией Лейфера Л.А.», Нижний Новгород, 2018 год.

2.7. Физические характеристики объекта.

При проведении настоящей оценки в качестве физических характеристик рассматривались:

- физическое состояние дома, в котором находится объект недвижимости (хорошее, удовлетворительное, неудовлетворительное);
- материал стен дома, в котором находится объект недвижимости (кирпич, блоки/монолит, панель);

- этаж расположения объекта недвижимости (первый, промежуточный, последний);
- общая площадь объекта недвижимости;
- физическое состояние объекта недвижимости (потребность в ремонте – свежий ремонт, требует косметического ремонта, требует капитального ремонта, требует отделки);

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

Вышеуказанные исследования представлены в издании «Справочник оценщика недвижимости – 2018. Квартиры. Под редакцией Лейфера Л.А.», Нижний Новгород, 2018 год.

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

Таблица 37.

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

Наименование коэффициента	Значение		
	Среднее	Доверительный интервал	
1. Старый фонд. 2 Массовое жилье советской постройки. 3. Массовое современное жилье.			
Отношение удельной цены квартиры, расположенной в доме в хорошем состоянии (новом доме) к удельной цене такой же квартиры, в доме в удовлетворительном состоянии	1,16	1,15	1,17
Отношение удельной цены квартиры, расположенной в доме в неудовлетворительном состоянии (требующем ремонта) к удельной цене такой же квартиры, в доме в удовлетворительном состоянии	0,79	0,78	0,81

Источник: 1. «Справочник оценщика недвижимости – 2018. Квартиры. Под редакцией Лейфера Л.А.», Нижний Новгород, 2018 год.

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

Таблица 38.

Данные (усредненные по городам России) об изменении цен в зависимости от материала стен дома, в котором находится объект недвижимости (для жилой недвижимости)

Наименование коэффициента	Значение		
	Среднее	Доверительный интервал	
1. Старый фонд. 2 Массовое жилье советской постройки. 3. Массовое современное жилье. 4. Жилье повышенной комфортности.			
Отношение удельной цены квартиры в доме с монолитными стенами к удельной цене такой же квартиры в доме с кирпичными стенами	1,00	0,98	1,02
Отношение удельной цены квартиры в доме с панельными/блочными стенами к удельной цене такой же квартиры в доме с кирпичными стенами	0,96	0,95	0,97

Источник: 1. «Справочник оценщика недвижимости – 2018. Квартиры. Под редакцией Лейфера Л.А.», Нижний Новгород, 2018 год.

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

Таблица 39.

Данные (усредненные по городам России) об изменении цен в зависимости от этажа расположения объекта недвижимости (для жилой недвижимости)

Наименование коэффициента	Значение		
	Среднее	Доверительный интервал	
1. Старый фонд. 2 Массовое жилье советской постройки. 3. Массовое современное жилье.			
Отношение удельной цены квартиры на первом этаже к удельной цене такой же квартиры на среднем (промежуточном) этаже	0,94	0,93	0,95
Отношение удельной цены квартиры на последнем этаже к удельной цене такой же квартиры на среднем (промежуточном) этаже	0,96	0,95	0,97

Источник: 1. «Справочник оценщика недвижимости – 2018. Квартиры. Под редакцией Лейфера Л.А.», Нижний Новгород, 2018 год.

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

Таблица 40.

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

Общая площадь, кв. м	Общая площадь (фактор масштаба), кв. м					
	< 30	30-40	40-50	50-65	65-80	>80
1. Старый фонд. 2 Массовое жилье советской постройки.						
Объект оценки	Объект-аналог					
< 30	1,00	1,03	1,08	1,13	1,18	1,20
30-40	0,97	1,00	1,05	1,10	1,15	1,17
40-50	0,93	0,95	1,00	1,05	1,09	1,12
50-65	0,88	0,91	0,95	1,00	1,05	1,06
65-80	0,85	0,87	0,91	0,96	1,00	1,02
>80	0,83	0,85	0,90	0,94	0,98	1,00

Источник: 1. «Справочник оценщика недвижимости – 2018. Квартиры. Под редакцией Лейфера Л.А.», Нижний Новгород, 2018 год.

Таблица 41.

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

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

Источник: 1. «Справочник оценщика недвижимости – 2018. Квартиры. Под редакцией Лейфера Л.А.», Нижний Новгород, 2018 год.

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

Таблица 42.

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

Наименование коэффициента	Значение		
	Среднее	Доверительный интервал	
1. Старый фонд. 2 Массовое жилье советской постройки. 3. Массовое современное жилье. 4. Жилье повышенной комфортности.			
Отношение удельной цены квартиры, требующей капитального ремонта, к удельной цене такой же квартиры, не требующей ремонта	0,77	0,71	0,84
Отношение удельной цены квартиры, требующей косметического ремонта, к удельной цене такой же квартиры, не требующей ремонта	0,81	0,75	0,87

Источник: 1. «Справочник оценщика недвижимости – 2018. Квартиры. Под редакцией Лейфера Л.А.», Нижний Новгород, 2018 год.

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

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

2.9. Наличие движимого имущества, не связанного с недвижимостью.

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

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

При проведении настоящей оценки к числу прочих характеристик были отнесены:

- близость объекта недвижимости к остановке общественного транспорта;
- наличие огороженной придомовой территории;
- наличие парковки у дома;
- видовые характеристики.

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

Вышеуказанные исследования представлены в издании «Справочник оценщика недвижимости – 2018. Квартиры. Под редакцией Лейфера Л.А.», Нижний Новгород, 2018 год.

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

Таблица 43.

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

Наименование коэффициента	Значение		
	Среднее	Доверительный интервал	
1. Старый фонд. 2 Массовое жилье советской постройки. 3. Массовое современное жилье.			
Отношение удельной цены квартиры в доме непосредственно у остановки общественного транспорта к удельной цене такой же квартиры в доме на удалении от остановок	1,07	1,06	1,09

Источник: 1. «Справочник оценщика недвижимости – 2018. Квартиры. Под редакцией Лейфера Л.А.», Нижний Новгород, 2018 год.

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

Таблица 44.

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

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

Источник: 1. «Справочник оценщика недвижимости – 2018. Квартиры. Под редакцией Лейфера Л.А.», Нижний Новгород, 2018 год.

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

Таблица 45.

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

Наименование коэффициента	Значение		
	Среднее	Доверительный интервал	
1. Старый фонд. 2 Массовое жилье советской постройки. 3. Массовое современное жилье. 4. Жилье повышенной комфортности.			
Отношение удельной цены квартиры в доме с недостаточным количеством парковочных мест к удельной цене такой же квартиры в доме со стихийной парковкой	0,96	0,95	0,96
Отношение удельной цены квартиры в доме с организованной парковкой к удельной цене такой же квартиры в доме со стихийной парковкой	1,06	1,05	1,07

Источник: 1. «Справочник оценщика недвижимости – 2018. Квартиры. Под редакцией Лейфера Л.А.», Нижний Новгород, 2018 год.

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

Таблица 46.

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

Наименование коэффициента	Значение		
	Среднее	Доверительный интервал	
3. Массовое современное жилье. 4. Жилье повышенной комфортности.			
Отношение удельной цены квартиры с хорошими видовыми характеристиками к удельной цене такой же квартиры без видовых характеристик	1,08	1,06	1,10

Источник: 1. «Справочник оценщика недвижимости – 2018. Квартиры. Под редакцией Лейфера Л.А.», Нижний Новгород, 2018 год.

3.2.5. Основные выводы относительно рынка недвижимости

В данном разделе содержатся выводы относительно рынка недвижимости в сегментах, необходимых для оценки объекта, например динамика рынка, спрос, предложение, объем продаж,

емкость рынка, мотивации покупателей и продавцов, ликвидность, колебания цен на рынке оцениваемого объекта и другие выводы.

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

- первичный рынок – рост с темпом 2,9% в квартал;
- вторичный рынок - рост с темпом 1,1% в квартал.

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

- на первичном рынке жилой недвижимости региона спрос превышает предложение (фиксируется рост цен);
- на вторичном рынке жилой недвижимости региона спрос превышает предложение (фиксируется рост цен).

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

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

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

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

- от 0,53% до 2,70% для объектов на первичном рынке;
- от 0,64% до 5,79% для объектов на вторичном рынке.

РАЗДЕЛ IV. АНАЛИЗ НАИБОЛЕЕ ЭФФЕКТИВНОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

РАЗДЕЛ V. МЕТОДОЛОГИЯ ОЦЕНКИ

5.1. Общие положения

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

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

5.2. Общие понятия оценки

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

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

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

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

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

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

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

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

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

5.3. Общее описание методов оценки недвижимости

Затратный подход.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Метод сравнительной единицы предполагает расчет стоимости строительства сравнительной единицы (1 м², 1 м³) аналогичного здания. Стоимость сравнительной единицы аналога должна быть скорректирована на имеющиеся различия в сравниваемых объектах (планировка, оборудование, права собственности и т.д.).

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

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

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

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

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

- ресурсный метод;
- базисно – индексный метод.

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

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

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

Методические основы определения износа улучшений

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

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

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

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

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

Для определения физического износа могут быть использованы следующие методы:

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

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

Для определения функционального износа могут быть использованы следующие методы:

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

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

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

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

Сравнительный (рыночный) подход.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Доходный подход.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

5.4. Согласование результатов оценки

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

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

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

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

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

После проведения процедуры согласования оценщик, помимо указания в отчете об оценке итогового результата оценки стоимости недвижимости, приводит свое суждение о возможных границах интервала, в котором, по его мнению, может находиться эта стоимость, если в задании на оценку не указано иное.

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

5.5. Выбор подходов и методов оценки

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

Таблица 47.

Анализ возможности использования подходов и методов оценки

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

Сравнительный (рыночный) подход

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

Источник: 1. Анализ Оценщика.

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

РАЗДЕЛ VI. ОПИСАНИЕ ПРОЦЕССА ОЦЕНКИ ОБЪЕКТОВ ОЦЕНКИ

6.1. Расчет стоимости объектов оценки сравнительным (рыночным) подходом

6.1.1. Общие положения

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

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

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

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

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

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

6.1.2. Расчет стоимости объекта оценки методом корректировок

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

Оценка стоимости методом корректировок предполагает следующую последовательность действий:

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

Выбор объектов-аналогов.

В качестве базы для отбора объектов-аналогов использовались объекты анализа, представленные в разделе 3.2.3. Для отбора объектов-аналогов использовался следующий алгоритм:

- расчет медианы удельной цены выборки объектов анализа;
- расчет модуля отклонения удельной цены объектов анализа относительно медианы удельной цены выборки объектов анализа;
- сортировка объектов анализа по показателю возрастания модуля отклонения удельной цены объектов анализа относительно медианы удельной цены выборки объектов анализа;
- выбор объектов анализа с минимальными значениями показателя модуля отклонения удельной цены объектов анализа относительно медианы удельной цены выборки объектов анализа.

Результаты выбора объектов-аналогов представлены в табл. 48.

Таблица 48.

Результаты выбора объектов-аналогов

Объект-аналог	Объект анализа	Удельная цена, руб./кв. м	Медиана удельной цены выборки объектов анализа, руб./кв. м	Модуль отклонения удельной цены объектов анализа относительно медианы удельной цены выборки, %
Объект-аналог 1	Объект анализа 8	45 666	45 666	0,00
Объект-аналог 2	Объект анализа 7	44 883	45 666	1,71
Объект-аналог 3	Объект анализа 3	44 628	45 666	2,27
Объект-аналог 4	Объект анализа 9	47 771	45 666	4,61
Объект-аналог 5	Объект анализа 1	43 478	45 666	4,79

Источник: 1. Расчеты Оценщика 2. Анализ Оценщика.

Определение единицы сравнения.

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

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

Определение элементов сравнения.

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

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

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

Таблица 49.

Сравнение объектов оценки и объектов-аналогов

Элементы сравнения	Объект оценки	Объект-аналог 1	Объект-аналог 2	Объект-аналог 3	Объект-аналог 4	Объект-аналог 5	Результаты сравнения
Сравнение объекта оценки – квартиры с номером 180 и объектов-аналогов							
Передаваемые имущественные права, ограничения (обременения) этих прав	право собственности	право собственности	право собственности	право собственности	право собственности	право собственности	Отличий нет, корректировка не проводилась
Условия финансирования	полная, единовременная оплата	полная, единовременная оплата	полная, единовременная оплата	полная, единовременная оплата	полная, единовременная оплата	полная, единовременная оплата	Отличий нет, корректировка не проводилась
Условия продажи	розничная продажа	розничная продажа	розничная продажа	розничная продажа	розничная продажа	розничная продажа	Отличий нет, корректировка не проводилась
Условия рынка (в части отношения даты оценки и дат ofert)	23.11.2018 (дата оценки)	актуально на дату оценки	актуально на дату оценки	актуально на дату оценки	актуально на дату оценки	актуально на дату оценки	Отличий нет, корректировка не проводилась
Условия рынка (в части скидки к цене предложений)	приравнивается к сделке	оферта	оферта	оферта	оферта	оферта	Отличия существенные, вводится поправка на условия рынка (в части скидки к ценам предложений)
Вид использования	квартира	квартира	квартира	квартира	квартира	квартира	Отличий нет, корректировка не проводилась
Местоположение:							
адресный ориентир	Московская обл., Одинцовский район, с/о Успенский, п. Горки-10, д. 23	Московская обл., Одинцовский район, с/о Успенский, п. Горки-10, д. 23	Московская обл., Одинцовский район, с/о Успенский, п. Горки-10, д. 23	Московская обл., Одинцовский район, с/о Успенский, п. Горки-10, д. 23	Московская обл., Одинцовский район, с/о Успенский, п. Горки-10, д. 23	Московская обл., Одинцовский район, с/о Успенский, п. Горки-10, д. 23	Отличий нет, корректировка не проводилась
типовая зона в пределах региона	3	3	3	3	3	3	Отличий нет, корректировка не проводилась
типовая зона в пределах города	3	3	3	3	3	3	Отличий нет, корректировка не проводилась
численность населенного пункта, тыс. чел.	348,6	348,6	348,6	348,6	348,6	348,6	Отличий нет, корректировка не проводилась
средняя заработная плата в населенном пункте, руб. в мес.	н/д	н/д	н/д	н/д	н/д	н/д	Отличий нет, корректировка не проводилась
Физические характеристики:							
класс качества дома	массовое современное жилье эконом-класса	массовое современное жилье эконом-класса	массовое современное жилье эконом-класса	массовое современное жилье эконом-класса	массовое современное жилье эконом-класса	массовое современное жилье эконом-класса	Отличий нет, корректировка не проводилась
физическое состояние дома, в котором находится объект недвижимости	хорошее	хорошее	хорошее	хорошее	хорошее	хорошее	Отличий нет, корректировка не проводилась
материал стен дома, в котором находится объект недвижимости	блоки/монолит	блоки/монолит	блоки/монолит	блоки/монолит	блоки/монолит	блоки/монолит	Отличий нет, корректировка не проводилась
этаж расположения	промежуточный	промежуточный	промежуточный	промежуточный	промежуточный	промежуточный	Отличий нет, корректировка не проводилась
количество комнат	3	3	3	3	3	3	Отличий нет, корректировка не проводилась
общая площадь без балконов и лоджий, кв.м	117,1	107,3	119,2	121	125,6	110,4	Значения площадей различны, выполняется исследование необходимости и порядка расчета поправки на площадь
общая площадь с балконами и лоджиями, кв.м	119,2	нет данных	нет данных	нет данных	нет данных	нет данных	Исследование необходимости и порядка расчета поправки на площадь выполняется на основе данных о площади объектов без учета балконов и лоджий
физическое состояние объекта недвижимости (потребность в ремонте)	требует ремонта (отделка отсутствует)	требует ремонта (отделка отсутствует)	требует ремонта (отделка отсутствует)	требует ремонта (отделка отсутствует)	требует ремонта (отделка отсутствует)	требует ремонта (отделка отсутствует)	Отличий нет, корректировка не проводилась
тип отделки объекта недвижимости	без отделки	без отделки	без отделки	без отделки	без отделки	без отделки	Отличий нет, корректировка не проводилась
Экономические характеристики объекта недвижимости	нет данных	нет данных	нет данных	нет данных	нет данных	нет данных	Отличий нет, корректировка не проводилась
Наличие движимого имущества, не связанного с недвижимостью	отсутствует	отсутствует	отсутствует	отсутствует	отсутствует	отсутствует	Отличий нет, корректировка не проводилась
Близость объекта недвижимости к остановке общественного транспорта	остановка непосредственно рядом	остановка непосредственно рядом	остановка непосредственно рядом	остановка непосредственно рядом	остановка непосредственно рядом	остановка непосредственно рядом	Отличий нет, корректировка не проводилась
Наличие огороженной придомовой территории	нет	нет	нет	нет	нет	нет	Отличий нет, корректировка не проводилась
Наличие парковки у дома, в котором находится, объект недвижимости	стихийная парковка	стихийная парковка	стихийная парковка	стихийная парковка	стихийная парковка	стихийная парковка	Отличий нет, корректировка не проводилась

Элементы сравнения	Объект оценки	Объект-аналог 1	Объект-аналог 2	Объект-аналог 3	Объект-аналог 4	Объект-аналог 5	Результаты сравнения
Видовые характеристики	отсутствуют	отсутствуют	отсутствуют	отсутствуют	отсутствуют	отсутствуют	Отличий нет, корректировка не проводилась
Сравнение объекта оценки – квартиры с номером 227 и объектов-аналогов							
Передаваемые имущественные права, ограничения (обременения) этих прав	право собственности	право собственности	право собственности	право собственности	право собственности	право собственности	Отличий нет, корректировка не проводилась
Условия финансирования	полная, единовременная оплата	полная, единовременная оплата	полная, единовременная оплата	полная, единовременная оплата	полная, единовременная оплата	полная, единовременная оплата	Отличий нет, корректировка не проводилась
Условия продажи	розничная продажа	розничная продажа	розничная продажа	розничная продажа	розничная продажа	розничная продажа	Отличий нет, корректировка не проводилась
Условия рынка (в части отношения даты оценки и дат ofert)	23.11.2018 (дата оценки)	актуально на дату оценки	актуально на дату оценки	актуально на дату оценки	актуально на дату оценки	актуально на дату оценки	Отличий нет, корректировка не проводилась
Условия рынка (в части скидки к цене предложений)	приравнивается к сделке	оферта	оферта	оферта	оферта	оферта	Отличия существенные, вводится поправка на условия рынка (в части скидки к ценам предложений)
Вид использования	квартира	квартира	квартира	квартира	квартира	квартира	Отличий нет, корректировка не проводилась
Местоположение:							
адресный ориентир	Московская обл., Одинцовский район, с/о Успенский, п. Горки-10, д. 23	Московская обл., Одинцовский район, с/о Успенский, п. Горки-10, д. 23	Московская обл., Одинцовский район, с/о Успенский, п. Горки-10, д. 23	Московская обл., Одинцовский район, с/о Успенский, п. Горки-10, д. 23	Московская обл., Одинцовский район, с/о Успенский, п. Горки-10, д. 23	Московская обл., Одинцовский район, с/о Успенский, п. Горки-10, д. 23	Отличий нет, корректировка не проводилась
типовая зона в пределах региона	3	3	3	3	3	3	Отличий нет, корректировка не проводилась
типовая зона в пределах города	3	3	3	3	3	3	Отличий нет, корректировка не проводилась
численность населенного пункта, тыс. чел.	348,6	348,6	348,6	348,6	348,6	348,6	Отличий нет, корректировка не проводилась
средняя заработная плата в населённом пункте, руб. в мес.	н/д	н/д	н/д	н/д	н/д	н/д	Отличий нет, корректировка не проводилась
Физические характеристики:							
класс качества дома	массовое современное жилье эконом-класса	массовое современное жилье эконом-класса	массовое современное жилье эконом-класса	массовое современное жилье эконом-класса	массовое современное жилье эконом-класса	массовое современное жилье эконом-класса	Отличий нет, корректировка не проводилась
физическое состояние дома, в котором находится объект недвижимости	хорошее	хорошее	хорошее	хорошее	хорошее	хорошее	Отличий нет, корректировка не проводилась
материал стен дома, в котором находится объект недвижимости	блоки/монолит	блоки/монолит	блоки/монолит	блоки/монолит	блоки/монолит	блоки/монолит	Отличий нет, корректировка не проводилась
этаж расположения	последний	промежуточный	промежуточный	промежуточный	промежуточный	промежуточный	Отличия существенные, вводится поправка на этаж расположения
количество комнат	2	3	3	3	3	3	Отличия существенные, различия в количестве комнат учтены при исследовании различия в общей площади.
общая площадь без балконов и лоджий, кв.м	133,2	107,3	119,2	121	125,6	110,4	Значения площадей различны, выполняется исследование необходимости и порядка расчета поправки на площадь
общая площадь с балконами и лоджиями, кв.м	135,1	нет данных	нет данных	нет данных	нет данных	нет данных	Исследование необходимости и порядка расчета поправки на площадь выполняется на основе данных о площади объектов без учета балконов и лоджий
физическое состояние объекта недвижимости (потребность в ремонте)	требует ремонта (отделка отсутствует)	требует ремонта (отделка отсутствует)	требует ремонта (отделка отсутствует)	требует ремонта (отделка отсутствует)	требует ремонта (отделка отсутствует)	требует ремонта (отделка отсутствует)	Отличий нет, корректировка не проводилась
тип отделки объекта недвижимости	без отделки	без отделки	без отделки	без отделки	без отделки	без отделки	Отличий нет, корректировка не проводилась
Экономические характеристики объекта недвижимости	нет данных	нет данных	нет данных	нет данных	нет данных	нет данных	Отличий нет, корректировка не проводилась
Наличие движимого имущества, не связанного с недвижимостью	отсутствует	отсутствует	отсутствует	отсутствует	отсутствует	отсутствует	Отличий нет, корректировка не проводилась
Близость объекта недвижимости к остановке общественного транспорта	остановка непосредственно рядом	остановка непосредственно рядом	остановка непосредственно рядом	остановка непосредственно рядом	остановка непосредственно рядом	остановка непосредственно рядом	Отличий нет, корректировка не проводилась
Наличие огороженной придомовой территории	нет	нет	нет	нет	нет	нет	Отличий нет, корректировка не проводилась

Элементы сравнения	Объект оценки	Объект-аналог 1	Объект-аналог 2	Объект-аналог 3	Объект-аналог 4	Объект-аналог 5	Результаты сравнения
Наличие парковки у дома, в котором находится, объект недвижимости	стихийная парковка	стихийная парковка	стихийная парковка	стихийная парковка	стихийная парковка	стихийная парковка	Отличий нет, корректировка не проводилась
Видовые характеристики	отсутствуют	отсутствуют	отсутствуют	отсутствуют	отсутствуют	отсутствуют	Отличий нет, корректировка не проводилась
Сравнение объекта оценки – квартиры с номером 249 и объектов-аналогов							
Передаваемые имущественные права, ограничения (обременения) этих прав	право собственности	право собственности	право собственности	право собственности	право собственности	право собственности	Отличий нет, корректировка не проводилась
Условия финансирования	полная, единовременная оплата	полная, единовременная оплата	полная, единовременная оплата	полная, единовременная оплата	полная, единовременная оплата	полная, единовременная оплата	Отличий нет, корректировка не проводилась
Условия продажи	розничная продажа	розничная продажа	розничная продажа	розничная продажа	розничная продажа	розничная продажа	Отличий нет, корректировка не проводилась
Условия рынка (в части отношения даты оценки и дат ofert)	23.11.2018 (дата оценки)	актуально на дату оценки	актуально на дату оценки	актуально на дату оценки	актуально на дату оценки	актуально на дату оценки	Отличий нет, корректировка не проводилась
Условия рынка (в части скидки к цене предложений)	приравнивается к сделке	оферта	оферта	оферта	оферта	оферта	Отличия существенные, вводится поправка на условия рынка (в части скидки к ценам предложений)
Вид использования	квартира	квартира	квартира	квартира	квартира	квартира	Отличий нет, корректировка не проводилась
Местоположение:							
адресный ориентир	Московская обл., Одинцовский район, с/о Успенский, п. Горки-10, д. 23	Московская обл., Одинцовский район, с/о Успенский, п. Горки-10, д. 23	Московская обл., Одинцовский район, с/о Успенский, п. Горки-10, д. 23	Московская обл., Одинцовский район, с/о Успенский, п. Горки-10, д. 23	Московская обл., Одинцовский район, с/о Успенский, п. Горки-10, д. 23	Московская обл., Одинцовский район, с/о Успенский, п. Горки-10, д. 23	Отличий нет, корректировка не проводилась
типовая зона в пределах региона	3	3	3	3	3	3	Отличий нет, корректировка не проводилась
типовая зона в пределах города	3	3	3	3	3	3	Отличий нет, корректировка не проводилась
численность населенного пункта, тыс. чел.	348,6	348,6	348,6	348,6	348,6	348,6	Отличий нет, корректировка не проводилась
средняя заработная плата в населённом пункте, руб. в мес.	н/д	н/д	н/д	н/д	н/д	н/д	Отличий нет, корректировка не проводилась
Физические характеристики:							
класс качества дома	массовое современное жилье эконом-класса	массовое современное жилье эконом-класса	массовое современное жилье эконом-класса	массовое современное жилье эконом-класса	массовое современное жилье эконом-класса	массовое современное жилье эконом-класса	Отличий нет, корректировка не проводилась
физическое состояние дома, в котором находится объект недвижимости	хорошее	хорошее	хорошее	хорошее	хорошее	хорошее	Отличий нет, корректировка не проводилась
материал стен дома, в котором находится объект недвижимости	блоки/монолит	блоки/монолит	блоки/монолит	блоки/монолит	блоки/монолит	блоки/монолит	Отличий нет, корректировка не проводилась
этаж расположения	промежуточный	промежуточный	промежуточный	промежуточный	промежуточный	промежуточный	Отличий нет, корректировка не проводилась
количество комнат	3	3	3	3	3	3	Отличий нет, корректировка не проводилась
общая площадь без балконов и лоджий, кв.м	126,4	107,3	119,2	121	125,6	110,4	Значения площадей различны, выполняется исследование необходимости и порядка расчета поправки на площадь
общая площадь с балконами и лоджиями, кв.м	128,6	нет данных	нет данных	нет данных	нет данных	нет данных	Исследование необходимости и порядка расчета поправки на площадь выполняется на основе данных о площади объектов без учета балконов и лоджий
физическое состояние объекта недвижимости (отделка отсутствует в ремонте)	требует ремонта (отделка отсутствует)	требует ремонта (отделка отсутствует)	требует ремонта (отделка отсутствует)	требует ремонта (отделка отсутствует)	требует ремонта (отделка отсутствует)	требует ремонта (отделка отсутствует)	Отличий нет, корректировка не проводилась
тип отделки объекта недвижимости	без отделки	без отделки	без отделки	без отделки	без отделки	без отделки	Отличий нет, корректировка не проводилась
Экономические характеристики объекта недвижимости	нет данных	нет данных	нет данных	нет данных	нет данных	нет данных	Отличий нет, корректировка не проводилась
Наличие движимого имущества, не связанного с недвижимостью	отсутствует	отсутствует	отсутствует	отсутствует	отсутствует	отсутствует	Отличий нет, корректировка не проводилась
Близость объекта недвижимости к остановке общественного транспорта	остановка непосредственно рядом	остановка непосредственно рядом	остановка непосредственно рядом	остановка непосредственно рядом	остановка непосредственно рядом	остановка непосредственно рядом	Отличий нет, корректировка не проводилась
Наличие огороженной придомовой территории	нет	нет	нет	нет	нет	нет	Отличий нет, корректировка не проводилась
Наличие парковки у дома, в	стихийная	стихийная	стихийная	стихийная	стихийная	стихийная	Отличий нет, корректировка не проводилась

Элементы сравнения	Объект оценки	Объект-аналог 1	Объект-аналог 2	Объект-аналог 3	Объект-аналог 4	Объект-аналог 5	Результаты сравнения
в котором находится, объект недвижимости	парковка	парковка	парковка	парковка	парковка	парковка	не проводилась
Видовые характеристики	отсутствуют	отсутствуют	отсутствуют	отсутствуют	отсутствуют	отсутствуют	Отличий нет, корректировка не проводилась
Сравнение объекта оценки – квартиры с номером 294 и объектов-аналогов							
Передаваемые имущественные права, ограничения (обременения) этих прав	право собственности	право собственности	право собственности	право собственности	право собственности	право собственности	Отличий нет, корректировка не проводилась
Условия финансирования	полная, единовременная оплата	полная, единовременная оплата	полная, единовременная оплата	полная, единовременная оплата	полная, единовременная оплата	полная, единовременная оплата	Отличий нет, корректировка не проводилась
Условия продажи	розничная продажа	розничная продажа	розничная продажа	розничная продажа	розничная продажа	розничная продажа	Отличий нет, корректировка не проводилась
Условия рынка (в части отношения даты оценки и дат ofert)	23.11.2018 (дата оценки)	актуально на дату оценки	актуально на дату оценки	актуально на дату оценки	актуально на дату оценки	актуально на дату оценки	Отличий нет, корректировка не проводилась
Условия рынка (в части скидки к цене предложений)	приравнивается к сделке	оферта	оферта	оферта	оферта	оферта	Отличия существенные, вводится поправка на условия рынка (в части скидки к ценам предложений)
Вид использования	квартира	квартира	квартира	квартира	квартира	квартира	Отличий нет, корректировка не проводилась
Местоположение:							
адресный ориентир	Московская обл., Одинцовский район, с/о Успенский, п. Горки-10, д. 23	Московская обл., Одинцовский район, с/о Успенский, п. Горки-10, д. 23	Московская обл., Одинцовский район, с/о Успенский, п. Горки-10, д. 23	Московская обл., Одинцовский район, с/о Успенский, п. Горки-10, д. 23	Московская обл., Одинцовский район, с/о Успенский, п. Горки-10, д. 23	Московская обл., Одинцовский район, с/о Успенский, п. Горки-10, д. 23	Отличий нет, корректировка не проводилась
типовая зона в пределах региона	3	3	3	3	3	3	Отличий нет, корректировка не проводилась
типовая зона в пределах города	3	3	3	3	3	3	Отличий нет, корректировка не проводилась
численность населенного пункта, тыс. чел.	348,6	348,6	348,6	348,6	348,6	348,6	Отличий нет, корректировка не проводилась
средняя заработная плата в населённом пункте, руб. в мес.	н/д	н/д	н/д	н/д	н/д	н/д	Отличий нет, корректировка не проводилась
Физические характеристики:							
класс качества дома	массовое современное жилье эконом-класса	массовое современное жилье эконом-класса	массовое современное жилье эконом-класса	массовое современное жилье эконом-класса	массовое современное жилье эконом-класса	массовое современное жилье эконом-класса	Отличий нет, корректировка не проводилась
физическое состояние дома, в котором находится объект недвижимости	хорошее	хорошее	хорошее	хорошее	хорошее	хорошее	Отличий нет, корректировка не проводилась
материал стен дома, в котором находится объект недвижимости	блоки/монолит	блоки/монолит	блоки/монолит	блоки/монолит	блоки/монолит	блоки/монолит	Отличий нет, корректировка не проводилась
этаж расположения	промежуточный	промежуточный	промежуточный	промежуточный	промежуточный	промежуточный	Отличий нет, корректировка не проводилась
количество комнат	3	3	3	3	3	3	Отличий нет, корректировка не проводилась
общая площадь без балконов и лоджий, кв.м	125,8	107,3	119,2	121	125,6	110,4	Значения площадей различны, выполняется исследование необходимости и порядка расчета поправки на площадь
общая площадь с балконами и лоджиями, кв.м	128,1	нет данных	нет данных	нет данных	нет данных	нет данных	Исследование необходимости и порядка расчета поправки на площадь выполняется на основе данных о площади объектов без учета балконов и лоджий
физическое состояние объекта недвижимости (потребность в ремонте)	требует ремонта (отделка отсутствует)	требует ремонта (отделка отсутствует)	требует ремонта (отделка отсутствует)	требует ремонта (отделка отсутствует)	требует ремонта (отделка отсутствует)	требует ремонта (отделка отсутствует)	Отличий нет, корректировка не проводилась
тип отделки объекта недвижимости	без отделки	без отделки	без отделки	без отделки	без отделки	без отделки	Отличий нет, корректировка не проводилась
Экономические характеристики объекта недвижимости	нет данных	нет данных	нет данных	нет данных	нет данных	нет данных	Отличий нет, корректировка не проводилась
Наличие движимого имущества, не связанного с недвижимостью	отсутствует	отсутствует	отсутствует	отсутствует	отсутствует	отсутствует	Отличий нет, корректировка не проводилась
Близость объекта недвижимости к остановке общественного транспорта	остановка непосредственно рядом	остановка непосредственно рядом	остановка непосредственно рядом	остановка непосредственно рядом	остановка непосредственно рядом	остановка непосредственно рядом	Отличий нет, корректировка не проводилась
Наличие огороженной придомовой территории	нет	нет	нет	нет	нет	нет	Отличий нет, корректировка не проводилась
Наличие парковки у дома, в котором находится, объект	стихийная парковка	стихийная парковка	стихийная парковка	стихийная парковка	стихийная парковка	стихийная парковка	Отличий нет, корректировка не проводилась

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

Источник: 1. Анализ Оценщика.

Внесение корректировок.

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

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

Описание проведенных корректировок (поправок).

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

Как правило, при закрытии сделок по купле-продаже недвижимости, возможно, некоторое снижение платежа (в результате скидки к ценам предложений).

При проведении настоящей оценки поправка на условия рынка (в части скидки к ценам предложений) рассчитывалась на основе данных представленных в Справочнике расчетных данных для оценки и консалтинга СРД № 23, 2018 г. под редакцией канд. техн. наук Е.Е. Яскевича. Значения величины поправки на уторгование для различных объектов недвижимости представлены в табл. 50.

Таблица 50.

Значения величины поправки на уторгование для различных объектов недвижимости

Населенный пункт	Жилая недвижимость		Торговая недвижимость		Офисная недвижимость		Производственно – складская недвижимость		Земельные участки
	Аренда	Продажа	Аренда	Продажа	Аренда	Продажа	Аренда	Продажа	Продажа
Московская область в ноябре 2018 г.	5-7% (6,5%)	9-11% (10%)	6-8% (7%)	10-14% (12%)	6-9% (7,5%)	10-11% (10,5%)	8-10% (9%)	12-14% (13%)	12-14% (13%)

Источник: 1. Справочник расчетных данных для оценки и консалтинга СРД № 23, 2018 г. под редакцией канд. техн. наук Е.Е. Яскевича.

Таким образом, в настоящем Отчете значение поправки на условия рынка (в части скидки к ценам предложений) - поправка на уторговывание, принято равным (минус) 10%, что соответствует среднему значению при продаже жилой недвижимости в Московской области.

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

При проведении настоящей оценки поправка на физические характеристики (в части поправки на этаж расположения) рассчитывалась на основе данных представленных в издании «Справочник оценщика недвижимости – 2018. Квартиры. Под редакцией Лейфера Л.А.», Нижний Новгород, 2018 год.

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

Таблица 51.

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

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

Источник: 1. «Справочник оценщика недвижимости – 2018. Квартиры. Под редакцией Лейфера Л.А.», Нижний Новгород, 2018 год.

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

Таблица 52.

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

Этаж расположения объекта оценки	Этаж расположения объекта-аналога		
	первый этаж	средний (промежуточный) этаж	последний этаж
первый этаж	1,00	0,94	0,98
средний (промежуточный) этаж	1,06	1,00	1,04
последний этаж	1,02	0,96	1,00

Источник: 1. «Справочник оценщика недвижимости – 2018. Квартиры. Под редакцией Лейфера Л.А.», Нижний Новгород, 2018 год.

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

$$П = (K - 1) * 100\%$$

где:

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

Для оцениваемых квартир все объекты-аналоги расположены на промежуточных этажах, в то время как среди оцениваемых квартир имеется одна квартира № 227, расположенная на последнем этаже. Таким образом, поправка на этаж расположения для оцениваемой квартиры, расположенной на последнем этаже, составит:

$$П = (0,96 - 1) * 100\% = -4\% .$$

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

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

Величина поправки на физические характеристики (в части поправки на площадь) рассчитывалась на основе данных представленных в издании «Справочник оценщика недвижимости – 2018. Квартиры. Под редакцией Лейфера Л.А.», Нижний Новгород, 2018 год.

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

Таблица 53.

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

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

Источник: 1. «Справочник оценщика недвижимости – 2018. Квартиры. Под редакцией Лейфера Л.А.», Нижний Новгород, 2018 год.

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

$$П = (K - 1) * 100\% ,$$

где:

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

Интервал указанного фактора можно определить качественно как «от 50 до 65 кв. м – от 65 до 90 кв. м – от 90 до 120 кв. м – больше 120 кв. м». Величина поправки по данному фактору для оцениваемых объектов находится в интервале: от (минус) 3% - до 18% в зависимости от площади объекта.

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

Таблица 54.

Результаты расчета скорректированной цены объектов-аналогов

Наименование показателей	Объект-аналог 1	Объект-аналог 2	Объект-аналог 3	Объект-аналог 4	Объект-аналог 5
Результаты корректировки объектов-аналогов для объекта оценки - квартиры с номером 180					
Площадь, кв. м	107,30	119,20	121,00	125,60	110,40
Цена, руб.	4 900 000,0	5 350 000,0	5 400 000,0	6 000 000,0	4 800 000,0
Удельная цена, руб./кв.м.	45 666,0	44 883,0	44 628,0	47 771,0	43 478,0
Поправка на условия рынка (в части скидки к цене предложения), %	-10,0	-10,0	-10,0	-10,0	-10,0
Скорректированная цена, руб./кв.м.	41 099,0	40 395,0	40 165,0	42 994,0	39 130,0
Поправка на общую площадь без балконов и лоджий, %	0,0	0,0	3,0	3,0	0,0
Скорректированная цена, руб./кв.м.	41 099,0	40 395,0	41 370,0	44 284,0	39 130,0
Результаты корректировки объектов-аналогов для объекта оценки - квартиры с номером 227					
Площадь, кв. м	107,30	119,20	121,00	125,60	110,40
Цена, руб.	4 900 000,0	5 350 000,0	5 400 000,0	6 000 000,0	4 800 000,0
Удельная цена, руб./кв.м.	45 666,0	44 883,0	44 628,0	47 771,0	43 478,0
Поправка на условия рынка (в части скидки к цене предложения), %	-10,0	-10,0	-10,0	-10,0	-10,0
Скорректированная цена, руб./кв.м.	41 099,0	40 395,0	40 165,0	42 994,0	39 130,0
Поправка на этаж расположения, %	-4,0	-4,0	-4,0	-4,0	-4,0
Скорректированная цена, руб./кв.м.	39 455,0	38 779,0	38 558,0	41 274,0	37 565,0
Поправка на общую площадь без балконов и лоджий, %	-3,0	-3,0	0,0	0,0	-3,0
Скорректированная цена, руб./кв.м.	38 271,0	37 616,0	38 558,0	41 274,0	36 438,0
Результаты корректировки объектов-аналогов для объекта оценки - квартиры с номером 249					
Площадь, кв. м	107,30	119,20	121,00	125,60	110,40
Цена, руб.	4 900 000,0	5 350 000,0	5 400 000,0	6 000 000,0	4 800 000,0
Удельная цена, руб./кв.м.	45 666,0	44 883,0	44 628,0	47 771,0	43 478,0
Поправка на условия рынка (в части скидки к цене предложения), %	-10,0	-10,0	-10,0	-10,0	-10,0
Скорректированная цена, руб./кв.м.	41 099,0	40 395,0	40 165,0	42 994,0	39 130,0
Поправка на общую площадь без балконов и лоджий, %	-3,0	-3,0	0,0	0,0	-3,0
Скорректированная цена, руб./кв.м.	39 866,0	39 183,0	40 165,0	42 994,0	37 956,0
Результаты корректировки объектов-аналогов для объекта оценки - квартиры с номером 294					
Площадь, кв. м	107,30	119,20	121,00	125,60	110,40
Цена, руб.	4 900 000,0	5 350 000,0	5 400 000,0	6 000 000,0	4 800 000,0
Удельная цена, руб./кв.м.	45 666,0	44 883,0	44 628,0	47 771,0	43 478,0
Поправка на условия рынка (в части скидки к цене предложения), %	-10,0	-10,0	-10,0	-10,0	-10,0
Скорректированная цена, руб./кв.м.	41 099,0	40 395,0	40 165,0	42 994,0	39 130,0
Поправка на общую площадь без балконов и лоджий, %	-3,0	-3,0	0,0	0,0	-3,0
Скорректированная цена, руб./кв.м.	39 866,0	39 183,0	40 165,0	42 994,0	37 956,0

Источник: 1. Расчеты Оценщика.

Согласование результатов корректировки.

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

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

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

Расчет средневзвешенной стоимости, путем введения весовых коэффициентов.

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

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

где:

D - удельный вес объекта-аналога;

Q - суммарное отклонение по всем объектам-аналогам;

q - отклонение по данному объекту-аналогу;

n - количество объектов-аналогов.

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

Таблица 55.

Результаты расчета средневзвешенной удельной стоимости объектов оценки

Наименование показателей	Объект-аналог 1	Объект-аналог 2	Объект-аналог 3	Объект-аналог 4	Объект-аналог 5
Результаты расчета средневзвешенной стоимости для объекта оценки - квартиры с номером 180					
Цена предложения 1 кв. м, руб.	45 666	44 883	44 628	47 771	43 478
Скорректированная цена предложения 1 кв. м, руб.	41 099	40 395	41 370	44 284	39 130
Отклонение по объекту-аналогу, руб./кв. м.	4 567	4 488	3 258	3 487	4 348
Суммарное отклонение, руб./кв. м	20 148				
Веса, %	19,3332	19,4312	20,9574	20,6733	19,6049
Средневзвешенная удельная стоимость, с учетом округлений руб./кв. м	41 300				
Результаты расчета средневзвешенной стоимости для объекта оценки - квартиры с номером 227					
Цена предложения 1 кв. м, руб.	45 666	44 883	44 628	47 771	43 478
Скорректированная цена предложения 1 кв. м, руб.	38 271	37 616	38 558	41 274	36 438
Отклонение по объекту-аналогу, руб./кв. м.	7 395	7 267	6 070	6 497	7 040
Суммарное отклонение, руб./кв. м	34 269				
Веса, %	19,6052	19,6986	20,5718	20,2603	19,8642
Средневзвешенная удельная стоимость, с учетом округлений руб./кв. м	38 400				
Результаты расчета средневзвешенной стоимости для объекта оценки - квартиры с номером 249					
Цена предложения 1 кв. м, руб.	45 666	44 883	44 628	47 771	43 478
Скорректированная цена предложения 1 кв. м, руб.	39 866	39 183	40 165	42 994	37 956
Отклонение по объекту-аналогу, руб./кв. м.	5 800	5 700	4 463	4 777	5 522
Суммарное отклонение, руб./кв. м	26 262				
Веса, %	19,4787	19,5739	20,7515	20,4526	19,7434
Средневзвешенная удельная стоимость, с учетом округлений руб./кв. м	40 100				

Наименование показателей	Объект-аналог 1	Объект-аналог 2	Объект-аналог 3	Объект-аналог 4	Объект-аналог 5
Результаты расчета средневзвешенной стоимости для объекта оценки - квартиры с номером 294					
Цена предложения 1 кв. м, руб.	45 666	44 883	44 628	47 771	43 478
Скорректированная цена предложения 1 кв. м, руб.	39 866	39 183	40 165	42 994	37 956
Отклонение по объекту-аналогу, руб./кв. м.	5 800	5 700	4 463	4 777	5 522
Суммарное отклонение, руб./кв. м	26 262				
Веса, %	19,4787	19,5739	20,7515	20,4526	19,7434
Средневзвешенная удельная стоимость, с учетом округлений руб./кв. м	40 100				

Источник: 1. Расчеты Оценщика.

Расчет стоимости объектов оценки

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

$$C_{об.} = S_{об.} * C_{прод.},$$

где:

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

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

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

Таблица 56.

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

№ п/п	№ квартиры	Этаж	Кол-во комнат	Площадь без учета лоджии (балкона), кв. м	Удельная стоимость, руб./кв. м	Стоимость, руб.
1	180	7	3	117,10	41 300	4 836 230
2	227	15-16	2	133,20	38 400	5 114 880
3	249	4	3	126,40	40 100	5 068 640
4	294	9	3	125,80	40 100	5 044 580
Итого:						20 064 330

Источник: 1. Расчеты Оценщика.

6.2. Расчет стоимости объектов оценки затратным подходом

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

6.3. Расчет стоимости объектов оценки доходным подходом

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

6.4. Согласование результатов расчетов стоимости объектов оценки

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

Таким образом, основываясь на результате проведенного анализа и выполненных расчетов можно заключить, что итоговая величина справедливой стоимости квартир в количестве 4 единиц, расположенных по адресу: Московская область, Одинцовский район, с/о Успенский, п. Горки-10, д. 23, по состоянию на дату оценки, с учетом принятых допущений и округлений, составляет:

20 064 330 руб.,

в том числе:

№ п/п	№ квартиры	Этаж	Кол-во комнат	Площадь без учета лоджии (балкона), кв. м	Общая площадь с учетом лоджии (балкона), кв. м	Итоговая величина стоимости, руб.
1	180	7	3	117,10	119,2	4 836 230
2	227	15-16	2	133,20	135,1	5 114 880
3	249	4	3	126,40	128,6	5 068 640
4	294	9	3	125,80	128,1	5 044 580

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

РАЗДЕЛ VII. ВЫВОДЫ

Итоговая величина справедливой стоимости квартир в количестве 4 единиц, расположенных по адресу: Московская область, Одинцовский район, с/о Успенский, п. Горки-10, д. 23, по состоянию на дату оценки, с учетом принятых допущений и округлений, составляет:

20 064 330

(Двадцать миллионов шестьдесят четыре тысячи триста тридцать) рублей,

в том числе:

№ п/п	№ квартиры	Этаж	Кол-во комнат	Площадь без учета лоджии (балкона), кв. м	Общая площадь с учетом лоджии (балкона), кв. м	Итоговая величина стоимости, руб.
1	180	7	3	117,10	119,2	4 836 230
2	227	15-16	2	133,20	135,1	5 114 880
3	249	4	3	126,40	128,6	5 068 640
4	294	9	3	125,80	128,1	5 044 580

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

Оценщик

И.А. Попов

Генеральный директор

Р.С. Луценко



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

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

2. Справочная литература

1. Исследования, проведенные Компанией «Инновации Бизнес Консалтинг», при опросе 209 экспертов из числа квалифицированных оценщиков 55 городов России.
2. Исследования, представленные ООО «Русская Служба Оценки», г. Москва – А.А. Марчук, Е.А. Бутова, при анализе рынков недвижимости 14 городов Российской Федерации с различной численностью населения (в том числе и для условий кризиса)
3. Справочник оценщика недвижимости – 2018. Квартиры. Под редакцией Лейфера Л.А.», Нижний Новгород, 2018 год.
4. Справочник расчетных данных для оценки и консалтинга СРД № 23, 2018 г. под редакцией канд. техн. наук Е.Е. Яскевича.
5. Сборник рыночных корректировок СРК-2018 под редакцией канд. техн. наук Е.Е. Яскевича.
6. Информационно-аналитический бюллетень рынка недвижимости «RWAY» выпускаемый совместно с Москомземом при участии Комитета по собственности, приватизации и хозяйственной деятельности Государственной Думы РФ (выпуски за 2010 – 2018 годы).
7. Интернет-ресурсы: www.economy.gov.ru, <http://www.etakom.ru>, <http://www.ocenchik.ru>, <http://www.inbico.ru>, www.rusvs.ru, и др.

3. Методическая литература

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

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

1. <https://odintsovo.cian.ru/sale/flat/183666197/>

3-комн. квартира, 110,4 м²
в ЖК «Горки-Фаворит»
Московская область, Одинцовский район, Горки-10 поселок, 23

4 800 000 ₽
в ипотеку за 27 572 ₽/мес. -
Свободная продажа, возможна ипотека

+7 909 665-14-85
Пожалуйста, обратите, что мысли это объявление не ЦИАН

ID 234339

РЕКЛАМА
Дом «Серебряный бор»
Уникальное предложение! Скидка 10% на квартиры в Серебряном бору.
Потрясающие виды! Паркинг, системы умный дом.
Тел.: +7(495) 021-99-24
Проекты домов здесь на официальном сайте

Общая 110,4 м² Жилая 70 м² Кухня 16 м² Этаж 7 из 14 Построен 2014

Продаю 3-х к. квартиру в ЖК Горки-Фаворит, Рублево-Успенское ш., Горки-10, д. 23. Монолитно-кирпичный дом, 110,4/70/16, лоджия, окна выходят на 2 стороны.
Дом располагается в элитном, экологически чистом районе Московской области. Загородная тишина, чистый воздух, умиротворение в совокупности с городским комфортом и инфраструктурой подарят вам гармоничную жизнь!
Квартира продается без отделки, не придется переплачивать за чужие фантазии.
Рассматриваем ипотеку, собственность, ключи, оперативные показы. (+7909775)

Узнайте больше
Задайте интересующие вас вопросы владельцу объявления.
+7 909 665-14-85
Пожалуйста, обратите, что мысли это объявление не ЦИАН

РЕКЛАМА
Дом «Серебряный бор»
Уникальное предложение! Скидка 10% на квартиры в Серебряном бору.
Потрясающие виды! Паркинг, системы умный дом.
Тел.: +7(495) 021-99-24
Проекты домов здесь на официальном сайте

2. <https://odintsovo.cian.ru/sale/flat/186002761/>

Недвижимость в Одintсово | Продажа | Продажа 3-комнатной квартиры в Одintсовском районе | г.Одintсово, Брн-10

вчера, 04:43 | 32 просмотра, 10 за сегодня

3-комн. квартира, 120,9 м²

в ЖК «Горки-Фаворит», 23, с/дн
Московская область, Одintсовский район, Горки-10 поселок, 23. На карте

Тинькофф Банк
Ипотека от 17 861 ₽/мес

5 100 000 Р 42 184 Р/м²
В ипотеку за 27 935 Р/мес. —
Свободная продажа

+7 495 134-25-96
Позвоните, скажите, что нашли это объявление на ЦИАН

Перезвоните мне
Офис работает с 10:00 до 20:00

ПРЕДСТАВИТЕЛЬ ЗАСТРОЙЩИКА
Желдорипотека

Играй — ЖК «Вашинка, 69А»
От 10,1 км до Радони. Университет.
Охрана 24/7. Ипотека 6%. Двор без машин. Паркинг. Скидки до 5%.
Рассрочка
Тел.: (495) 506-00-04

4 фото

Общая Жилая Кухня Этажи Срок сдачи
120,9 м² 90,5 м² 20,7 м² 7 из 16 4 кв. 2014

Продается 3-комнатная квартира, в едином доме, общей площадью 120,90 кв.м., на 7 этаже. Монолитно-кирпичный жилой комплекс "Горки-Фаворит" (п. Горки-10, Одintсовский р-н, Московская обл.), состоит из шести секций высотой 14-16 этажей с нежилыми помещениями первого этажа и подземной автомобильной стоянкой на 387 машиномест. Застройщик предлагает квартиры различного метража, отличающиеся оптимальным использованием жилого пространства и сдаваемые без отделки, а также комплексное благоустройство и озеленение территории ЖК "Горки-Фаворит".

Узнайте больше
Задайте интересующие вас вопросы владельцу объявления.
+7 495 134-25-96

5 100 000 Р 42 184 Р/м²
В ипотеку за 27 935 Р/мес. —
Свободная продажа

+7 495 134-25-96
Позвоните, скажите, что нашли это объявление на ЦИАН

Перезвоните мне
Офис работает с 10:00 до 20:00

ПРЕДСТАВИТЕЛЬ ЗАСТРОЙЩИКА
Желдорипотека

Играй — ЖК «Вашинка, 69А»
От 10,1 км до Радони. Университет.
Охрана 24/7. Ипотека 6%. Двор без машин. Паркинг. Скидки до 5%.
Рассрочка
Тел.: (495) 506-00-04

3. <https://odintsovo.cian.ru/sale/flat/182651332/>

3-комн. квартира, 121 м²
 в ЖК «Одонт-Фаворит»
 Московская область, Одинцовский район, Горки-10 поселок, 23-й корпус
 Метрооджма - 20 мин на транспорте
 Рублево-Успенское шоссе, 20 км от МКАД | Минское шоссе, 20 км от МКАД

5 400 000 Р (4 628 руб/м²)
 Включены 402 535 руб. НДС
 Свободна продажа, возможна ипотека

+7 495 540-54-66
 Позвоните, чтобы получить эту объявление на 200%, и получите свой первый звонок

БЕСТ на Пресненском Мира
 Агентство недвижимости
 25 объявлений

Общая: **121 м²** | Жилая: **76 м²** | Кухня: **21 м²** | Этаж: **9 из 17**

5 400 000 Р (4 628 руб/м²)
 Включены 402 535 руб. НДС
 Свободна продажа, возможна ипотека

+7 495 540-54-66
 Позвоните, чтобы получить эту объявление на 200%, и получите свой первый звонок

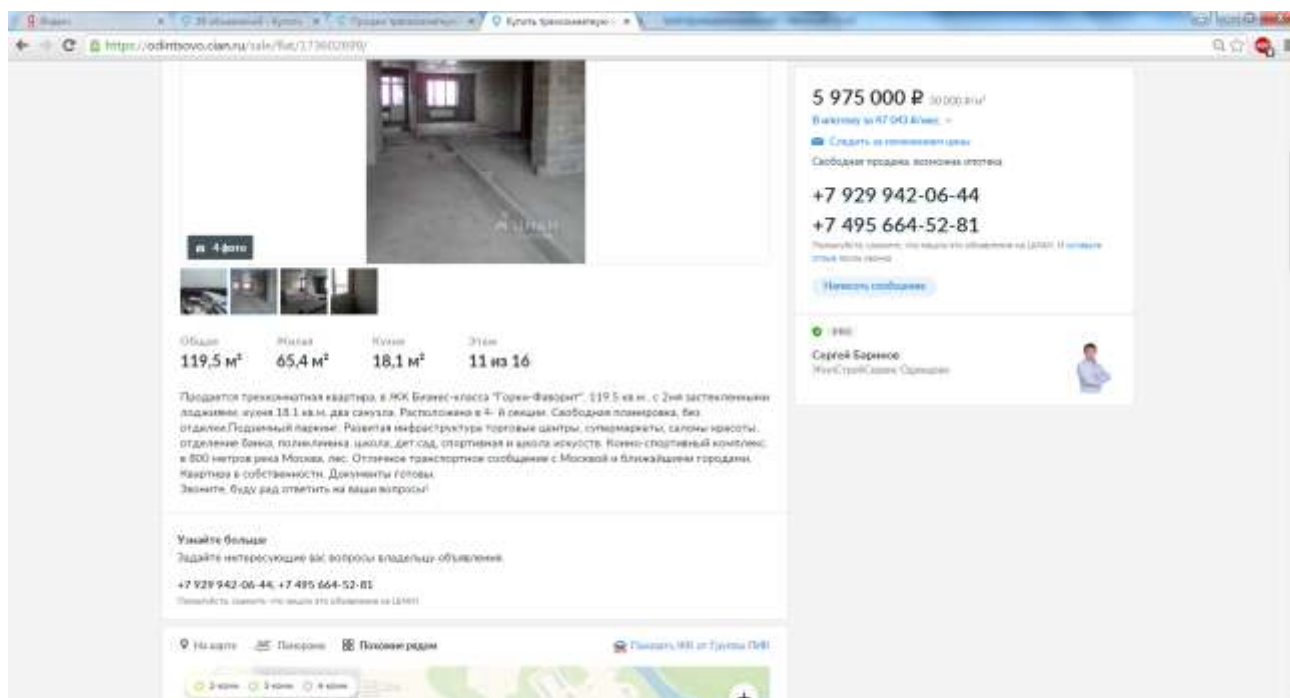
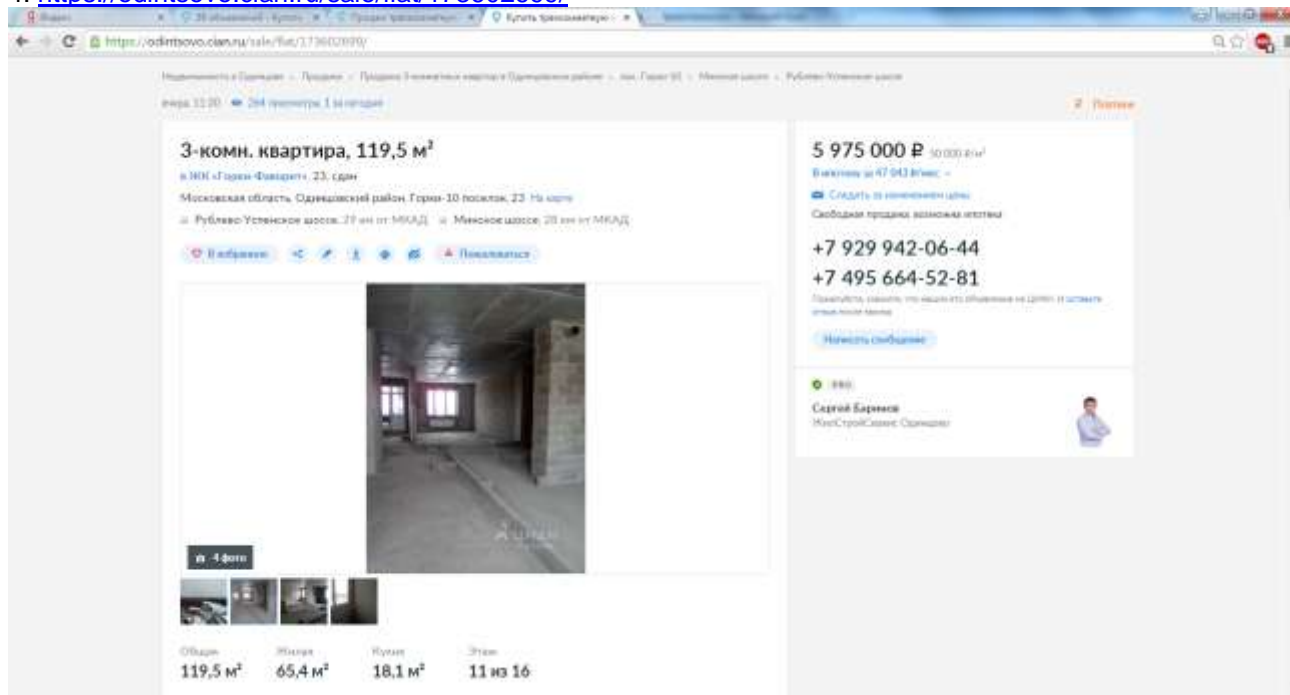
БЕСТ на Пресненском Мира
 Агентство недвижимости
 25 объявлений

Общая: **121 м²** | Жилая: **76 м²** | Кухня: **21 м²** | Этаж: **9 из 17**

Продается 3-я кв. Горки-10, д. 23 в элитном просторном кирпичном монолитно-картонном новом доме в ЖК бизнес-класса "Одонт-Фаворит". Развитая инфраструктура: торговый центр, магазины, отделение банка, развлекательная, школа, детский сад, спортивная площадка, школа искусств, конно-подземный центр. В пешей доступности река Москва, Рублево-Успенское шоссе, 24 км. Все комнаты напольные: комната 35 кв. метров с панорамой, комната 18 кв. метров с лоджией, кухня 21 кв. метров, комната 23 кв. метров, 2 санузла, просторная, отличный ландшафтный вид из окон. Имеется подземный гараж. Свободная продажа.

Узнайте больше
 Задайте интересующие вас вопросы владельцу объявления
+7 495 540-54-66
 Позвоните, чтобы получить эту объявление на 200%

4. <https://odintsovo.cian.ru/sale/flat/173602699/>



5. <https://odintsovo.cian.ru/sale/flat/172819142/>

Индустриальный район - Продажа - Продажа 3-комнатной квартиры в ЦДНТовском районе - ЖК Горки-20 - Митинское шоссе - Рублево-Успенский район

№кв.1123 213 просмотров 0 просмотров

3-комн. квартира, 127,1 м²

в ЖК «Горки-Фаворит», 23. 4-й этаж

Московская область, Одинцовский район, Горки-10 поселок, 23 14 кв.кв

Митинское шоссе, 39 км от МКАД | Митинское шоссе, 39 км от МКАД

Выборы | Поделиться | Добавить в избранное

9 фото

Общая	Жилая	Кухня	Этаж
127,1 м ²	74 м ²	15 м ²	12 из 16

Трёхкомнатная квартира в ЖК Бизнес-класс "Горки-Фаворит", 127,1 кв.м. с застывшей лоджией, кухня 15 кв.м., два санузла. Расположена в 4-й секции. Замечательная планировка! Квартира расположена. Отличный вид из окна (2 окна во двор, 2- на юго-западный комплекс). Свободная планировка, без отделки. Подземный паркинг. Развитая инфраструктура: торговые центры, супермаркеты, салоны красоты, отделение банка, поликлиника, школа, дет. сад, спортивные и школы искусств. Кемп-спортивный комплекс в 800 метрах от МКАДа, лес. Отличное транспортное сообщение с Москвой и близлежащими городами. Квартира в собственности. Документы готовы. Звоните, буду рад ответить на ваши вопросы!

6 228 000 ₽ 49 000 €/кв.м.
Выкупить за 49 000 €/кв.м. -

Следить за изменениями цены

Свободная продажа, возможна ипотека

+7 929 942-06-44
+7 495 664-52-81

Помогите, сделка: это объявление опубликовано на ЦИАН. И нажмите ссылку ниже

Написать сообщение

ИЖС

Сергей Борисов
ИЖС/СтройСемья/Однородно

Индустриальный район - Продажа - Продажа 3-комнатной квартиры в ЦДНТовском районе - ЖК Горки-20 - Митинское шоссе - Рублево-Успенский район

№кв.1123 213 просмотров 0 просмотров

3-комн. квартира, 127,1 м²

в ЖК «Горки-Фаворит», 23. 4-й этаж

Московская область, Одинцовский район, Горки-10 поселок, 23 14 кв.кв

Митинское шоссе, 39 км от МКАД | Митинское шоссе, 39 км от МКАД

Выборы | Поделиться | Добавить в избранное

9 фото

Общая	Жилая	Кухня	Этаж
127,1 м ²	74 м ²	15 м ²	12 из 16

Трёхкомнатная квартира в ЖК Бизнес-класс "Горки-Фаворит", 127,1 кв.м. с застывшей лоджией, кухня 15 кв.м., два санузла. Расположена в 4-й секции. Замечательная планировка! Квартира расположена. Отличный вид из окна (2 окна во двор, 2- на юго-западный комплекс). Свободная планировка, без отделки. Подземный паркинг. Развитая инфраструктура: торговые центры, супермаркеты, салоны красоты, отделение банка, поликлиника, школа, дет. сад, спортивные и школы искусств. Кемп-спортивный комплекс в 800 метрах от МКАДа, лес. Отличное транспортное сообщение с Москвой и близлежащими городами. Квартира в собственности. Документы готовы. Звоните, буду рад ответить на ваши вопросы!

6 228 000 ₽ 49 000 €/кв.м.
Выкупить за 49 000 €/кв.м. -

Следить за изменениями цены

Свободная продажа, возможна ипотека

+7 929 942-06-44
+7 495 664-52-81

Помогите, сделка: это объявление опубликовано на ЦИАН. И нажмите ссылку ниже

Написать сообщение

ИЖС

Сергей Борисов
ИЖС/СтройСемья/Однородно

Узнайте больше

Задайте интересующие вас вопросы владельцу объявления

+7 929 942-06-44, +7 495 664-52-81

Помогите, сделка: это объявление опубликовано на ЦИАН.

На карте | План | Фото | Вид сверху

Показать ЖК на карте (18)

6. <https://odintsovo.cian.ru/sale/flat/173602741/>

Индустриальный район - Подольск - Подольск 3-комнатная квартира в Бизнес-классе - од. 100, Гарни-02 - Метрополитан - Рублево-Успенское шоссе

этаж 11/15 125 просмотров 5 отзывов

3-комн. квартира, 127,5 м²

в ЖК «Горки-Ваворит» 23-й этаж
Московская область, Одинцовский район, Гарни-10 поселок, 23-й этаж
Рублево-Успенское шоссе, 29 км от МКАД | Минское шоссе, 20 км от МКАД

Выборы: [←](#) [→](#) [↑](#) [↓](#) [↺](#) [↻](#) [Позвоните](#)

3 фото

Общая	Жилая	Кухня	Этаж
127,5 м ²	75,2 м ²	15 м ²	8 из 16

Предлагается трехкомнатная квартира в ЖК Бизнес-класса "Горки-Ваворит", 127,5 кв.м, жилая 75,2 кв.м

6 275 000 Р (0 228 кв.м)
В ипотеку за 49 405 816 руб.
Свободная продажа, ипотека не нужна

+7 929 942-06-44
+7 495 664-52-81

Позвоните, чтобы узнать больше об объекте на ЦИАН. И получите отличную цену!

[Позвонить продавцу](#)

ИП
Сергей Баранов
Менеджер по продажам

Индустриальный район - Подольск - Подольск 3-комнатная квартира в Бизнес-классе - од. 100, Гарни-02 - Метрополитан - Рублево-Успенское шоссе

этаж 11/15 125 просмотров 5 отзывов

3-комн. квартира, 127,5 м²

в ЖК «Горки-Ваворит» 23-й этаж
Московская область, Одинцовский район, Гарни-10 поселок, 23-й этаж
Рублево-Успенское шоссе, 29 км от МКАД | Минское шоссе, 20 км от МКАД

Выборы: [←](#) [→](#) [↑](#) [↓](#) [↺](#) [↻](#) [Позвоните](#)

3 фото

Общая	Жилая	Кухня	Этаж
127,5 м ²	75,2 м ²	15 м ²	8 из 16

Предлагается трехкомнатная квартира в ЖК Бизнес-класса "Горки-Ваворит", 127,5 кв.м, жилая 75,2 кв.м, застекленной лоджией, кухня 15 кв.м, две санузла. Расположена в 4-й секции, свободная планировка, без отделки. Подземный паркинг. Развитая инфраструктура: торговый центр, супермаркеты, салоны красоты, отделение банка, поликлиника, школа, дет. сад, спортзал в шаговой доступности. Квартал-спальный комплекс в 800 метров от МКАД, лес. Отличное транспортное сообщение с Москвой и ближайшими городами. Квартира в собственности. Документы готовы. Хотите быть в курсе? Буду рад ответить на Ваши вопросы!

Узнайте больше
Задайте интересующие вас вопросы владельцу объявления.
+7 929 942-06-44, +7 495 664-52-81
Позвоните, чтобы узнать больше об объекте на ЦИАН.

[Позвонить продавцу](#)

ИП
Сергей Баранов
Менеджер по продажам

На карте | Показать рядом | Показать на карте ЦИАН

3-комн. | 3-комн. | 4-комн.

7. <https://odintsovo.cian.ru/sale/flat/161949939/>

3-комн. квартира, 120 м²
в ЖК «Глади-Фаворит», 23 этаж
Московская область, Одинцовский район, Горен-10 поселок, 23. Не в метро

5 350 000 Р
в среднем за 42 122 Р/кв. м.
Средств за покупку нет
Соблюдая правила, возможно ипотека
+7 963 662-39-76
Позвоните, чтобы получить все объявления на ЦИАН. Это бесплатно.
ID 13328494

Общая	Жилая	Кухня	Этаж	Построен
120 м ²	77,3 м ²	19,1 м ²	7 из 16	2015

Трёхкомнатная квартира, в ЖК Бизнес-класс «Горен-Фаворит». Замечательная планировка (119,2 кв.м с лоджией, Окно - ЗРАЧЕР в комнате, большой коридор 16,2 кв.м, кухня 19,2 кв.м, два сан узла). Квартира расположена в 3-й секции. Широкий вид из окна (для семьи на весь строительный комплекс). 1 окно во дворе! Свободная планировка. Без отделки. Развитая инфраструктура - торговый центр, супермаркеты, школы, сады, отделение банка, поликлиника, детский сад, спортивная площадка, клубы. Новое спортивное комплекс: в 800 метрах от МКАД, пос. Лодкинский парк. Возможна покупка с ипотекой, военной ипотекой, использованием материнского капитала. Оперативный показ!

3-комн. квартира, 120 м²
в ЖК «Глади-Фаворит», 23 этаж
Московская область, Одинцовский район, Горен-10 поселок, 23. Не в метро

5 350 000 Р
в среднем за 42 122 Р/кв. м.
Средств за покупку нет
Соблюдая правила, возможно ипотека
+7 963 662-39-76
Позвоните, чтобы получить все объявления на ЦИАН. Это бесплатно.
ID 13328494

Общая	Жилая	Кухня	Этаж	Построен
120 м ²	77,3 м ²	19,1 м ²	7 из 16	2015

Трёхкомнатная квартира, в ЖК Бизнес-класс «Горен-Фаворит». Замечательная планировка (119,2 кв.м с лоджией, Окно - ЗРАЧЕР в комнате, большой коридор 16,2 кв.м, кухня 19,2 кв.м, два сан узла). Квартира расположена в 3-й секции. Широкий вид из окна (для семьи на весь строительный комплекс). 1 окно во дворе! Свободная планировка. Без отделки. Развитая инфраструктура - торговый центр, супермаркеты, школы, сады, отделение банка, поликлиника, детский сад, спортивная площадка, клубы. Новое спортивное комплекс: в 800 метрах от МКАД, пос. Лодкинский парк. Возможна покупка с ипотекой, военной ипотекой, использованием материнского капитала. Оперативный показ!

Укажите больше
Задать интересующие вас вопросы владельцу объявлению.
+7 963 662-39-76
Позвоните, чтобы получить все объявления на ЦИАН.

На карте | План | Вид сверху | Вид с высоты | Вид с улиц

8. <https://odintsovo.cian.ru/sale/flat/196744977/>

3-комн. квартира, 107,3 м²
 в ЖК «Город Фаворит», 23-й этаж
 Московская область, Одинцовский район, Таган-10 поселок, 23 Набережная
 Молодежная - 15 мин на транспорте
 Рублево-Успенский шоссе, 22 км от МКАД - Мусковское шоссе, 23 км от МКАД

4 900 000 Р 45 560 руб/м²
 В ипотеку за 38 579 руб/мес. -
 Следить за изменениями цены
 Свободная планировка, возможна ипотека

+7 985 924-00-97
 Позвоните, чтобы получить информацию о квартире и узнать о других предложениях

Написать объявлению

980
 ID 474391

Самая низкая цена в этом доме!

Общая Жилая Кухня Этаж Построен

САМАЯ НИЗКАЯ ЦЕНА В ЭТОМ ДОМЕ!

Общая Жилая Кухня Этаж Построен
107,3 м² 58 м² 17 м² 9 из 17 2015

САМАЯ НИЗКАЯ ЦЕНА В ЭТОМ ДОМЕ!
 ШАЖАРНЕЙШАЯ ПЛАНИРОВКА! ПРЕКРАСНОЕ МЕСТО. ЧИСТЕЙШИЙ ВОЗДУХ! Созан за домом супермаркет Перекресток, фермерской магазин, зоомагазин, Руден Храп, два здания школы и начальная и для средних и старших классов, еще несколько супермаркетов, поликлиника, Район парковая зона. Рублево-Успенское шоссе - один из лучших вариантов маршрута в Московской области, отличная транспортная область. Также можно добраться по Ковалевскому шоссе, платной дороге (150руб) Кратчайше везти. До жд станции и до метро можно добраться на автобусе Останкино с бесплатной парковкой дома. Хорошая управляющая компания. Помощь в оформлении ипотеки !! Большинство соседей сделали ипотеку. Консультации. Редукция оплаты коммунальных платежей! Есть недвижимое в подземном паркинге!

Узнайте больше
 Задайте интересующие вас вопросы владельцу объявления:
+7 985 924-00-97
 Позвоните, чтобы получить информацию о квартире и узнать о других предложениях

9. <https://odintsovo.cian.ru/sale/flat/191817908/>

3-комн. квартира, 125,6 м²
в ЖК «Горки-Фаворит», 23 с/дм
Московская область, Одинцовский район, Горки-10 поселок, 23 Некапит
Рублево-Успенское шоссе, 23 км от МКАД, Микоянское шоссе, 23 км от МКАД

6 000 000 ₽ **47 331 €/м²**
В ипотеку от 47 239 €/мес. -
Следить за изменениями цены
Свободная планировка

+7 906 701-62-01
+7 936 777-99-88
Позвоните, чтобы получить эту объявление на (24/7) и получить ответы на вопросы

[Написать сообщение](#)

ЖК
ID 18795051

Общая Жилая Кухня Этаж Построен
125,6 м² 76 м² 15 м² 6 из 17 2015

ЖК Горки-Фаворит. Материальность ВХОДЯТ в стоимость (-) 1 этаж, 22 кв м 3-х комнатная квартира, свободная планировка. 4я секция (самая тихая, вдали от шума и дорог). Один собственник. Под отаплив. 3 с/ч, большая лоджия. Развитая инфраструктура.

3-комн. квартира, 125,6 м²
в ЖК «Горки-Фаворит», 23 с/дм
Московская область, Одинцовский район, Горки-10 поселок, 23 Некапит
Рублево-Успенское шоссе, 23 км от МКАД, Микоянское шоссе, 23 км от МКАД

6 000 000 ₽ **47 331 €/м²**
В ипотеку от 47 239 €/мес. -
Следить за изменениями цены
Свободная планировка

+7 906 701-62-01
+7 936 777-99-88
Позвоните, чтобы получить эту объявление на (24/7) и получить ответы на вопросы

[Написать сообщение](#)

ЖК
ID 18795051

Общая Жилая Кухня Этаж Построен
125,6 м² 76 м² 15 м² 6 из 17 2015

ЖК Горки-Фаворит. Материальность ВХОДЯТ в стоимость (-) 1 этаж, 22 кв м 3-х комнатная квартира, свободная планировка. 4я секция (самая тихая, вдали от шума и дорог). Один собственник. Под отаплив. 3 с/ч, большая лоджия. Развитая инфраструктура.

Укажите больше
Задайте интересующие вас вопросы владельцу объявления
+7 906 701-62-01, +7 936 777-99-88
Позвоните, чтобы получить эту объявление на (24/7)

На карте: Показать Показать рядом Показать ЖК на Google-ТМ

ПРИЛОЖЕНИЕ 2
ДОКУМЕНТЫ НА ОБЪЕКТЫ ОЦЕНКИ И ДОКУМЕНТЫ ОЦЕНЩИКА



МИНИСТЕРСТВО ЭКОНОМИЧЕСКОГО РАЗВИТИЯ
РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ
ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ,
КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ
(РОСРЕЕСТР)

Внесение участника общей собственности согласно записям Единого государственного реестра прав по состоянию на 12.02.2016:

не зарегистрировано

Управление Федеральной службы государственной регистрации,
кадастра и картографии по Московской области

СВИДЕТЕЛЬСТВО О ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ ПРАВА

Московская область

Дата выдачи: 12.02.2016

Документы-основания: • Акт приема-передачи объектов долевого строительства к договору №3/01 участка в долевом строительстве жилого дома от 20.12.2015

• Решение на ввод объекта в эксплуатацию от 26.12.2014 №RU50511000-2569
Субъект (субъекты) права: Владельцы инвестиционных паев - "Закрытого паевого инвестиционного фонда недвижимости "Территория Югра", данные о которых устанавливаются на основании данных лицевых счетов владельцев инвестиционных паев и реестре владельцев инвестиционных паев и счетов лето владельцев инвестиционных паев и данные о которых устанавливаются на основании данных лицевых счетов владельцев инвестиционных паев и реестре владельцев инвестиционных паев и счетов лето владельцев инвестиционных паев.

Вид права: Община долевая собственность

Кадастровый(кусовый) номер: 50:20:0041615/2459

Объект права: Квартира, назначение: жилое, площадь 117,1 кв.м., этаж: 7, адрес (местоположение) объекта: Московская область, Одинцовский район, пос.Горы-10, д.23, кв.180.

Существующие ограничения (обременения) права: доверительное управление

О чем в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним "12" февраля 2016 года сделана запись регистрации № 50-50/020-50/066/005/2016-678/1



Государственный регистратор

Яшинов Т. С.



Государственный регистратор

Яшинов Т. С.

50-ББ № 784869



МИНИСТЕРСТВО ЭКОНОМИЧЕСКОГО РАЗВИТИЯ
РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ
ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ,
КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ

(РОСРЕЕСТР)
Управление Федеральной службы государственной регистрации,
кадастра и картографии по Московской области

СВИДЕТЕЛЬСТВО О ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ ПРАВА

Московская область

Имя участника общей собственности согласно заявке Единого государственного
реестра прав по состоянию на 12.02.2016:

не зарегистрировано

Дата выдачи:

12.02.2016

Документы-основания: • Акт приема-передачи объектов долевого строительства и договору №3/01 участка в долевом строительстве жилого дома от 30.12.2015

• Разрешение на ввод объекта в эксплуатацию от 26.12.2014 №КУ1504511000-2509
• Субъект (субъекты) права: Владелец инвестиционных паев - "Закрытого паевого инвестиционного фонда инвестиционной "Территория Югра", данные о которых устанавливаются на основании данных лицевых счетов владельцев инвестиционных паев в реестре владельцев инвестиционных паев и счетов депо владельцев инвестиционных паев в реестре владельцев инвестиционных паев и счетов депо владельцев инвестиционных паев.

Вид права: Общая долевая собственность

Квартальный(условный) номер: 50-20-0041615-2447

Объект права: Квартира, назначение: жилое, площадь 133,2 кв.м., этаж 15,16, адрес (местонахождение) объект: Московская область, Одинцовский район, пос.Горы-10, д.23, кв.227.

Существующие ограничения (обременения) права: доверительное управление

О чем в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним "12" февраля 2016 года сделана запись регистрации № 50-50/020-50/0066/005/2016-6-7/71



Государственный регистратор

Яценко Т. С.



Государственный регистратор

Яценко Т. С.

50-ББ № 784868



МИНИСТЕРСТВО ЭКОНОМИЧЕСКОГО РАЗВИТИЯ
РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ
ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ,
КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ

(РОСРЕЕСТР)
Управление Федеральной службы государственной регистрации,
кадастра и картографии по Московской области

СВИДЕТЕЛЬСТВО О ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ ПРАВА
Московская область

Виде участники общей собственности согласно записям Единого государственного
реестра прав по состоянию на 12.02.2016:

не зарегистрировано

Дата выдачи: 12.02.2016
Документы-основания: • Акт приема-передачи объектов долевого строительства в доверие №3/01 участка в долевом строительстве жилого дома от 30.12.2015

• Решение на ввод объекта в эксплуатацию от 26.12.2014 №RU50511000-2569
Субъект (субъекты) права: Владельцы инвестиционных паев - "Закрытого паевого инвестиционного фонда недвижимости "Территория Юг", данные о которых устанавливаются на основании данных лицевых счетов владельцев инвестиционных паев в реестре владельцев инвестиционных паев и счетов домо владельцев инвестиционных паев в реестре владельцев инвестиционных паев и счетов домо владельцев инвестиционных паев.

Вид права: Общая долевая собственность
Кадастровый(ые) номер(ы): 50:20:0041615:2007
Объект права: Квартира, назначение: жилое, площадь 126,4 кв.м., этаж: 4, адрес (местонахождение) объекта: Московская область, Одинцовский район, пос.Горы-10, д.23, кв.249.

Существующие ограничения (обременения) права: доверительное управление
О чем в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним "12" февраля 2016 года сделана запись регистрации № 50-50/020-50/066/005/2016-673/1



Яценко Т. С.



Яценко Т. С.

50-ББ № 784864



МИНИСТЕРСТВО ЭКОНОМИЧЕСКОГО РАЗВИТИЯ
РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ
ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ,
КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ
(РОСРЕЕСТР)

Управление Федеральной службы государственной регистрации,
кадастра и картографии по Московской области

СВИДЕТЕЛЬСТВО О ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ ПРАВА
Московская область

Имее участника общей собственности согласно выписке Единого государственного
реестра прав по состоянию на 12.02.2016:

не зарегистрировано

Дата выдачи: 12.02.2016
Документы-основания: • Акт приема-передачи объектов долевого строительства к договору №3/01 участка в долевом строительстве жилого дома от 30.12.2015

• Разрешение на ввод объекта в эксплуатацию от 26.12.2014 №ВВ.506511006-25/09
Субъект (субъекты) права: Выдатель инвестиционных паев - "Закрытого паевого инвестиционного фонда независимости "Территория Югра", данные о которых устанавливаются на основании данных лицевых счетов владельцев инвестиционных паев в реестре владельцев инвестиционных паев и счетов депо владельцев инвестиционных паев в реестре владельцев инвестиционных паев и счетов депо владельцев инвестиционных паев на основании данных лицевых счетов владельцев инвестиционных паев в реестре владельцев инвестиционных паев и счетов депо владельцев инвестиционных паев.

Вид права: Общая долевая собственность
Кадастровый(условный) номер: 50:20:0041615:25/59
Объект права: Квартира, назначение: жилое, площадь 125,8 кв.м., этаж: 9, адрес (местонахождение) объекта: Московская область, Одинцовский район, пос.Горки-10, д.23, кв.294.

Существующие ограничения (обременения) права: доверительное управление
О чем в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним "12" февраля 2016 года сделана запись регистрации № 50:50:020-50:066/005/2016-681/1



Яценко Т. С.

Государственный регистратор
(подпись, И.Д.У)
50:50:020-50:066/005-681/1



Яценко Т. С.

Государственный регистратор

50-ББ № 784871



Федеральная регистрационная служба

ВЫПИСКА
из единого государственного реестра
саморегулируемых организаций
оценщиков

« 12 » июля 2007 г.

Настоящая выписка дана по заявлению _____
Петровской Елены Владимировны

(Ф.И.О. Заявителя или полное наименование организации)

Саморегулируемая организация _____ *Некоммерческое*
партнерство «САМОРЕГУЛИРУЕМАЯ
ОРГАНИЗАЦИЯ АССОЦИАЦИИ РОССИЙСКИХ

(полное наименование организации, юридический адрес)
МАГИСТРОВ ОЦЕНКИ»

г. Москва, ул. Космонавтов, д. 18, корп. 2

Включена в единый государственный реестр
саморегулируемых организаций оценщиков
« 4 » июля 2007 г. за № 0002

Директор _____ *С.В. Васильев*
Федеральной регистрационной службы _____ (инициалы, фамилия)
(подпись)

М.П. _____
12 июля 2007 г.
(дата)



САМОРЕГУЛИРУЕМАЯ
ОРГАНИЗАЦИЯ
ОЦЕНЩИКОВ

<http://sroarmo.ru>



СВИДЕТЕЛЬСТВО О ЧЛЕНСТВЕ В САМОРЕГУЛИРУЕМОЙ ОРГАНИЗАЦИИ ОЦЕНЩИКОВ

Некоммерческое партнерство «САМОРЕГУЛИРУЕМАЯ ОРГАНИЗАЦИЯ ОЦЕНЩИКОВ АССОЦИАЦИИ РОССИЙСКИХ МАГИСТРОВ ОЦЕНКИ» включено в Единый государственный реестр саморегулируемых организаций оценщиков 4 июля 2007 года за №0002

Попов Игорь Александрович

ИНН 29250066578

НОМЕР СВИДЕТЕЛЬСТВА

3237-18

ДАТА ВЫДАЧИ

06.09.2018

Срок действия настоящего
свидетельства 3 года

Является членом НП «АРМО», включен (а) в реестр членов 06.09.2018, регистрационный номер 2095 и на основании Федерального закона №135-ФЗ от 29.07.1998 г. «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» может осуществлять оценочную деятельность самостоятельно, занимаясь частной практикой, а также на основании трудового договора между оценщиком и юридическим лицом, которое соответствует условиям, установленным федеральным законодательством, по направлениям, указанным в квалификационном аттестате.

Сведения о квалификационных аттестатах

Номер 008018-3 от 29.03.2018 по направлению «Оценка бизнеса», срок действия до 29.03.2021

Номер 003160-1 от 07.02.2018 по направлению «Оценка недвижимости», срок действия до 07.02.2021



ПРИМЕЧАНИЕ:

Проверьте членство в реестре



Генеральный директор
НП «АРМО»
Е.В. Петровская





Страховая Акционерная Компания
ЭНЕРГОГАРАНТ

**ПОЛИС № 170005 - 035 - 000239
ОБЯЗАТЕЛЬНОГО СТРАХОВАНИЯ ОТВЕТСТВЕННОСТИ ОЦЕНЩИКОВ**

Страхователь: Попов Игорь Александрович
Адрес: 141090, Московская обл., г. Королев, мкр. Юбилейный, ул. Маяковского, д.7/9, кв. 1А
Паспорт РФ 11 02 831577
Выдан (когда, кем): 22.01.2003 г., отделом внутренних дел г. Мирный Архангельской области.

Настоящий Полис заключен на основании «Правил страхования ответственности оценщиков», утвержденных Приказом ОАО «САК «ЭНЕРГОГАРАНТ» № 367 от 04 сентября 2014 г.

Диплом о профессиональной переподготовке ПП-1 № 608624
Дата выдачи: 03.07.2010 г.
Выдан (кем): Государственной академией промышленного менеджмента имени Н.П. Пастухова

Объектом страхования по договору страхования ответственности оценщика при осуществлении оценочной деятельности являются имущественные интересы, связанные с риском ответственности оценщика по обязательствам, возникающим вследствие причинения ущерба заказчику, заключившему договор на проведение оценки, и (или) третьим лицам.


Страховым случаем является установленный вступившим в законную силу решением арбитражного суда или признанный страховщиком факт причинения ущерба заказчику и/или третьим лицам действиями (бездействием) оценщика в результате нарушения требований Закона, федеральных стандартов оценки, иных нормативных правовых актов Российской Федерации в области оценочной деятельности, стандартов и правил оценочной деятельности, установленных саморегулируемой организацией оценщиков, членом которой являлся оценщик на момент причинения ущерба.

Выгодоприобретатели: заказчик по договору проведения оценки и (или) третьи лица, которым нанесен ущерб при осуществлении страхователем оценочной деятельности.

Страховая сумма, руб.	Страховая премия, руб.
30 000 000,00	15 200,00

Настоящий Полис удостоверяет факт заключения договора страхования имущественных интересов оценщиков при наступлении по закону обязанности возместить ущерб, причиненный заказчику и (или) третьим лицам при осуществлении оценочной деятельности.

Настоящий Полис действует с 01 января 2018 г. по 31 декабря 2018 г.

СТРАХОВАТЕЛЬ:	СТРАХОВЩИК:
С условиями страхования ознакомлен и согласен.	Должность: Главный специалист Департамента страхования ответственности и сельскохозяйственных рисков
	Ф.И.О. Аракелова Ольга Александровна
_____/И.А.Попов/	Доверенность № 02-15/500/17-С от 26.11.2017 г.
	Телефон: 737-03-30, доб. 198
	_____/О.А.Аракелова/
	М.П.
	Полис оформил: _____

Дата выдачи полиса: 05.12.2017 г.

Страховая Акционерная Компания
ЭНЕРГОГАРАНТ

**ПОЛИС N 170005-035-000243
ОБЯЗАТЕЛЬНОГО СТРАХОВАНИЯ ОТВЕТСТВЕННОСТИ ЮРИДИЧЕСКОГО ЛИЦА,
ЗАКЛЮЧИВШЕГО С ЗАКАЗЧИКОМ ДОГОВОР НА ПРОВЕДЕНИЕ ОЦЕНКИ**

Страхователь: ООО «Центр оценки инвестиций»
Адрес: 141090, Московская обл., г. Королев, мкр. Юбилейный, ул. Ленинская, д. 12, помещение 019
ИНН 5054011713
р/с 40702810400500000184 в АКБ «РОССИЙСКИЙ КАПИТАЛ» (ПАО)
Адрес банка: М.О., г. Королев, микрорайон Болшево, ул. Пушкинская, д.13
к/с 30101810345250000266
БИК 044583266, ОКПО 73058527

Объектом страхования по договору обязательного страхования ответственности юридического лица, заключившего с заказчиком договор на проведение оценки, являются имущественные интересы, связанные с риском ответственности за нарушение договора на проведение оценки и за причинение вреда имуществу третьих лиц в результате нарушения Закона, федеральных стандартов оценки, иных нормативных правовых актов Российской Федерации в области оценочной деятельности, стандартов и правил оценочной деятельности.

Страховым случаем по договору обязательного страхования ответственности юридического лица, заключившего с заказчиком договор на проведение оценки, является установленный вступившим в законную силу решением арбитражного суда или признанный страховщиком факт причинения юридическим лицом, заключившим с заказчиком договор на проведение оценки, вреда заказчику в результате нарушения договора на проведение оценки или имуществу третьих лиц в результате нарушения Закона, федеральных стандартов оценки, иных нормативных правовых актов Российской Федерации в области оценочной деятельности, стандартов и правил оценочной деятельности.

Выгодоприобретатели: заказчик по договору на проведение оценки и/или третьи лица, которым причинен ущерб Страхователем при осуществлении последним оценочной деятельности.

Страховая сумма, руб.	Страховая премия, руб.
100 000 000,00	40 500,00

Настоящий Полис удостоверяет факт заключения договора N 170005-035-000243 от 05 декабря 2017 г. обязательного страхования ответственности юридического лица, заключившего с заказчиком договор на проведение оценки.

Настоящий Полис действует с 01 января 2018 г. по 31 декабря 2018 г.

Неотъемлемой частью настоящего Полиса является:
Договор N 170005-035-000243 от 05 декабря 2017 г. обязательного страхования ответственности юридического лица, заключившего с заказчиком договор на проведение оценки.

<p>СТРАХОВЩИК: ПАО «Страховая акционерная компания «ЭНЕРГОГАРАНТ»</p> <p>Директор Департамента страхования ответственности и сельскохозяйственных рисков</p>  <p>/Г.Р.Зорьева/ М.П.</p> <p><small>Полис оформлен: Юлюбаева Дата выдачи полиса: 05.12.2017 г.</small></p>	<p>СТРАХОВАТЕЛЬ: ООО «Центр оценки инвестиций»</p> <p>Генеральный директор</p>  <p>/Р.С.Луценко/ М.П.</p>
--	---

Пронумеровано, прошнуровано, скреплено
печатью и подписью

90 (Девяносто) страниц.

Генеральный директор
ООО «Центр оценки инвестиций»

Луценко Р. С.

