

Утверждаю
Генеральный директор
ООО «Гилберт Инвест»



м.п.

Н. Сенькина

ОТЧЕТ № ГИ-066/19

Об оценке справедливой (рыночной) стоимости объекта, а недвижимости - квартиры в количестве 1 единицы, расположенной по адресу: Московская область, Одинцовский район, с/о Успенский, п. Горки-10, д. 23

Заказчик: ООО «УК «ОРЕОЛ» Д.У. ЗПИФ недвижимости «Территория Югра»

Исполнитель: ООО «Гилберт Инвест»

Дата оценки: 22 мая 2019 года

Дата составления отчета: 22 мая 2019 года

Москва 2019

Сопроводительное письмо

В соответствии с Техническим заданием № 5 к договору № 3-НО об оценке имущества, составляющего паевой инвестиционный фонд от 28 ноября 2018г., оценщик ООО «Гилберт Инвест» произвел определение справедливой (рыночной) стоимости объекта недвижимости, входящего в состав активов Закрытого паевого инвестиционного фонда недвижимости «Территория Югра», под управлением Общества с ограниченной ответственностью «Управляющая компания «ОРЕОЛ», а именно: Квартиры в количестве 1 единицы, расположенной по адресу: Московская область, Одинцовский район, с/о Успенский, п. Горки-10, д. 23:

•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.

Оценка справедливой (рыночной) стоимости объекта была произведена по состоянию на **22 мая 2019 года**.

Отчёт составлен в соответствии с требованиями Федерального закона от 29 июля 1998 г. № 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации»; Федерального закона от 27 июля 2006 г. № 157-ФЗ «О внесении изменений в Федеральный закон «Об оценочной деятельности в Российской Федерации»; и положениями Федеральных стандартов оценки, обязательных к применению субъектами оценочной деятельности: Федеральный стандарт оценки ФСО №1 «Общие понятия оценки, подходы и требования к проведению оценки», утвержденного Приказом МЭРТ РФ от 20 мая 2015 года №297, ФСО №2 «Цель оценки и виды стоимости» утвержденного Приказом МЭРТ РФ от 20 мая 2015 г. №298, ФСО №3 «Требования к отчету об оценке», утвержденного Приказом МЭРТ РФ от 20 мая 2015 г. №299; ФСО №7 «Оценка недвижимости», утвержденный Приказом МЭРТ РФ от 25 сентября 2014 года №611, МСФО (IFRS) 13 «Оценка справедливой стоимости» (введен в действие на территории Российской Федерации Приказом Минфина России от 28.12.2015 N 217н).

Отчёт содержит описание объекта оценки и его местоположения, собранную оценщиком фактическую информацию, этапы проведенного анализа, обоснование полученных результатов, а также допущения. Кроме того, отчёт содержит выводы оценщика об итоговом значении величины стоимости объекта оценки, определяемой в соответствии с договором.

Итоговая величина справедливой (рыночной) стоимости квартиры в количестве 1 единицы, расположенной по адресу: Московская область, Одинцовский район, с/о Успенский, п. Горки-10, д. 23, определенная по состоянию на дату оценки, составляет:

5 288 839 (Пять миллионов двести восемьдесят восемь тысяч восемьсот тридцать девять) рублей

Примечание: стоимость объекта 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).

С уважением,
Генеральный директор



Е. Н. Сенькина

1 ОСНОВНЫЕ ФАКТЫ И ВЫВОДЫ	4
1.1 ОСНОВАНИЕ ДЛЯ ПРОВЕДЕНИЯ ОЦЕНКИ.....	4
1.2 ОБЩАЯ ИНФОРМАЦИЯ, ИДЕНТИФИЦИРУЮЩАЯ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ.....	4
1.3 РЕЗУЛЬТАТЫ ОЦЕНКИ, ПОЛУЧЕННЫЕ ПРИ ПРИМЕНЕНИИ РАЗЛИЧНЫХ ПОДХОДОВ К ОЦЕНКЕ.....	5
1.4 ОГРАНИЧЕНИЯ И ПРЕДЕЛЫ ПРИМЕНЕНИЯ ПОЛУЧЕННОЙ ИТОГОВОЙ СТОИМОСТИ.....	5
2 ЗАДАНИЕ НА ОЦЕНКУ В СООТВЕТСТВИИ С ТРЕБОВАНИЯМИ ФЕДЕРАЛЬНЫХ СТАНДАРТОВ ОЦЕНКИ	6
2.1 ЗАДАНИЕ НА ОЦЕНКУ.....	6
3 СВЕДЕНИЯ О ЗАКАЗЧИКЕ ОЦЕНКИ И ОБ ОЦЕНЩИКЕ	9
3.1 СВЕДЕНИЯ О ЗАКАЗЧИКЕ.....	9
3.2 СВЕДЕНИЯ ОБ ОЦЕНЩИКЕ.....	9
4 ДОПУЩЕНИЯ, ИСПОЛЬЗОВАННЫЕ ОЦЕНЩИКОМ ПРИ ПРОВЕДЕНИИ ОЦЕНКИ	10
4.1 ПРИМЕНЯЕМЫЕ СТАНДАРТЫ ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ.....	11
4.2 ТЕРМИНЫ И ОПРЕДЕЛЕНИЯ.....	12
5 ОПИСАНИЕ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ С УКАЗАНИЕМ ПЕРЕЧНЯ ДОКУМЕНТОВ, ИСПОЛЬЗУЕМЫХ ОЦЕНЩИКОМ И УСТАНОВЛИВАЮЩИХ КОЛИЧЕСТВЕННЫЕ И КАЧЕСТВЕННЫЕ ХАРАКТЕРИСТИКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ	14
5.1 ОПИСАНИЕ МЕСТОПОЛОЖЕНИЯ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ.....	14
5.1.1 <i>Описание Одинцовского района</i>	16
5.2 ОПИСАНИЕ МЕСТОПОЛОЖЕНИЯ ОЦЕНИВАЕМОГО ОБЪЕКТА.....	17
5.3 КОЛИЧЕСТВЕННЫЕ И КАЧЕСТВЕННЫЕ ХАРАКТЕРИСТИКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ.....	19
5.4 ПЕРЕЧЕНЬ ИСПОЛЬЗОВАННЫХ ПРИ ПРОВЕДЕНИИ ОЦЕНКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ ДАННЫХ С УКАЗАНИЕМ ИСТОЧНИКОВ ИХ ПОЛУЧЕНИЯ.....	21
5.4.1 <i>Перечень документов, устанавливающих количественные и качественные характеристики объекта оценки (источник: предоставлены Заказчиком)</i>	21
5.4.2 <i>Перечень нормативно-правовых актов (Источник: система «Консультант+»)</i>	21
5.4.3 <i>Перечень учебно-методической литературы (Источник: сеть Интернет, архив оценщика)</i>	21
5.4.4 <i>Перечень интернет-сайтов (Источник: сеть Интернет)</i>	21
6 АНАЛИЗ РЫНКА ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ, А ТАКЖЕ АНАЛИЗ ДРУГИХ ВНЕШНИХ ФАКТОРОВ, НЕ ОТНОСЯЩИХСЯ НЕПОСРЕДСТВЕННО К ОБЪЕКТУ ОЦЕНКИ, НО ВЛИЯЮЩИХ НА ЕГО СТОИМОСТЬ	23
6.1 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.....	23
6.1.1 <i>Анализ макро- и микроэкономических факторов, влияющих на рынок объекта оценки</i>	23
6.1.2 <i>ПРОГНОЗ СОЦИАЛЬНО-ЭКОНОМИЧЕСКОГО РАЗВИТИЯ РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ НА 2018 ГОД И НА ПЛАНОВЫЙ ПЕРИОД 2019 И 2020 ГОДОВ</i>	24
6.2 ОПРЕДЕЛЕНИЕ СЕГМЕНТА РЫНКА, К КОТОРОМУ ПРИНАДЛЕЖИТ ОЦЕНИВАЕМЫЙ ОБЪЕКТ.....	28
6.2.1 <i>Анализ рынка жилой недвижимости Московского региона 2019 г.</i>	28
6.3 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.....	31
6.4 АНАЛИЗ ОСНОВНЫХ ФАКТОРОВ, ВЛИЯЮЩИХ НА СПРОС, ПРЕДЛОЖЕНИЕ И ЦЕНЫ СОПОСТАВИМЫХ ОБЪЕКТОВ НЕДВИЖИМОСТИ.....	33
6.5 ОСНОВНЫЕ ВЫВОДЫ ОТНОСИТЕЛЬНО РЫНКА НЕДВИЖИМОСТИ В СЕГМЕНТАХ, НЕОБХОДИМЫХ ДЛЯ ОЦЕНКИ ОБЪЕКТА.....	35
7 ОПИСАНИЕ ПРОЦЕССА ОЦЕНКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ В ЧАСТИ ПРИМЕНЕНИЯ ПОДХОДА (ПОДХОДОВ) К ОЦЕНКЕ	36
7.1 ОПРЕДЕЛЕНИЕ ПОНЯТИЯ СТОИМОСТИ.....	36
7.2 ЭТАПЫ ПРОЦЕССА ОЦЕНКИ.....	36
7.3 АНАЛИЗ НАИБОЛЕЕ ЭФФЕКТИВНОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ.....	37
7.4 АНАЛИЗ ПРИМЕНИМОСТИ ПОДХОДОВ.....	38
7.4.1 <i>Затратный подход</i>	38
7.4.2 <i>Сравнительный подход</i>	39
7.4.3 <i>Доходный подход</i>	39
7.5 СОГЛАСОВАНИЕ РЕЗУЛЬТАТОВ.....	40
8 ОПРЕДЕЛЕНИЕ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ СРАВНИТЕЛЬНЫМ ПОДХОДОМ	41
8.1 МЕТОДОЛОГИЯ СРАВНИТЕЛЬНОГО ПОДХОДА.....	41
8.2 ПОДБОР И ОПИСАНИЕ ОБЪЕКТОВ-АНАЛОГОВ.....	43
8.3 ОПРЕДЕЛЕНИЕ ВЕЛИЧИНЫ КОРРЕКТИРОВОК.....	45
8.4 ОПРЕДЕЛЕНИЕ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ МЕТОДОМ СРАВНЕНИЯ ПРОДАЖ.....	46
9 ОПИСАНИЕ ПРОЦЕДУРЫ СОГЛАСОВАНИЯ РЕЗУЛЬТАТОВ ОЦЕНКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ И ВЫВОДЫ, ПОЛУЧЕННЫЕ НА ОСНОВАНИИ ПРОВЕДЕННЫХ РАСЧЕТОВ ПО РАЗЛИЧНЫМ ПОДХОДАМ	49
10 ИТОГОВОЕ ЗАКЛЮЧЕНИЕ	50
ПРИЛОЖЕНИЯ	52

1 ОСНОВНЫЕ ФАКТЫ И ВЫВОДЫ

1.1 ОСНОВАНИЕ ДЛЯ ПРОВЕДЕНИЯ ОЦЕНКИ

Основанием для проведения оценщиком оценки объекта оценки является Техническое задание № 5 к договору № 3-НО об оценке имущества, составляющего паевой инвестиционный фонд от 28 ноября 2018г., заключенный между Заказчиком ООО «УК «ОРЕОЛ» Д.У. ЗПИФ недвижимости «Территория Югра» и Исполнителем - ООО «Гилберт Инвест».

1.2 ОБЩАЯ ИНФОРМАЦИЯ, ИДЕНТИФИЦИРУЮЩАЯ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

Таблица 1-1

Общая информация, идентифицирующая объекта оценки ¹	
Объект оценки	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
Общая площадь, кв.м.	133,2
Количество комнат	2
Этаж расположения	15,16
Материал стен дома, в котором расположена квартира	монолитный кирпич
Проект дома	индивидуальный проект
Год постройки жилого дома, в котором расположена квартира	2015
Местоположение	Московская область, Одинцовский район, пос. Горки-10, д. 23
Оцениваемые права	При оценке объектов оценки учитывается право собственности на объекты оценки, скидки на фактическое право общей долевой собственности и доверительное управление не вводятся.
Имущественные права	Право общей долевой собственности владельцев инвестиционных паев Закрытого паевого инвестиционного фонда недвижимости «Территория Югра»
Субъект права	Закрытый паевой инвестиционный фонд недвижимости «Территория Югра» Юридический адрес: 119334, г. Москва, ул. Вавилова, д.5, корп.3
Существующие обременения или ограничения	Доверительное управление
Дата оценки	22 мая 2019 года
Дата составления отчета	22 мая 2019 года
Период проведения оценки	17 мая 2019 года – 22 мая 2019 года

¹ Данная информация получена из документов, устанавливающих количественные и качественные характеристики объекта оценки, предоставленных Заказчиком, а также с сайта Росреестра (<http://pk5.rosreestr.ru/>) (см. Приложение №91)

1.3 РЕЗУЛЬТАТЫ ОЦЕНКИ, ПОЛУЧЕННЫЕ ПРИ ПРИМЕНЕНИИ РАЗЛИЧНЫХ ПОДХОДОВ К ОЦЕНКЕ

Таблица 1-2

Результаты оценки, полученные при применении различных подходов к оценке объекта оценки
Затратный подход
Не применялся (обоснованный отказ)
Сравнительный подход
5 288 839 (Пять миллионов двести восемьдесят восемь тысяч восемьсот тридцать девять) рублей
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).
Доходный подход
Не применялся (обоснованный отказ)
Итоговая справедливая (рыночная) стоимость объекта, определенная по состоянию на дату оценки
5 288 839 (Пять миллионов двести восемьдесят восемь тысяч восемьсот тридцать девять) рублей
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).

1.4 ОГРАНИЧЕНИЯ И ПРЕДЕЛЫ ПРИМЕНЕНИЯ ПОЛУЧЕННОЙ ИТОВОЙ СТОИМОСТИ

1. Мнение Исполнителя относительно стоимости объекта оценки действительно только на дату оценки. Исполнитель не принимает на себя никакой ответственности за изменение экономических, юридических или иных факторов, которые могут возникнуть после этой даты и повлиять на рыночную (и/или общеэкономическую, и/или социальную и др.) ситуацию, а, следовательно, и на стоимость оцениваемого объекта.

2. Отчет об оценке содержит профессиональное мнение Исполнителя относительно стоимости оцениваемого объекта, которую Заказчик предполагает использовать в соответствии с целью оценки. Но этот отчет не является гарантией того, что будущие партнеры или контрагенты Заказчика согласятся с оценкой стоимости, определенной Исполнителем.

3. Заключение о стоимости действительно только для объекта оценки в целом. Все промежуточные расчетные данные, полученные в процессе оценки, не могут быть использованы вне рамок настоящего отчета.

4. Пределы применения полученных результатов оценки ограничены целью и предполагаемым использованием результатов оценки, а также датой оценки.

2 ЗАДАНИЕ НА ОЦЕНКУ В СООТВЕТСТВИИ С ТРЕБОВАНИЯМИ ФЕДЕРАЛЬНЫХ СТАНДАРТОВ ОЦЕНКИ

2.1 ЗАДАНИЕ НА ОЦЕНКУ

Таблица 2-1

Объект оценки	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
Состав объекта оценки с указанием сведений, достаточных для идентификации каждой из его частей	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
Характеристики объекта оценки и его оцениваемых частей или ссылки на доступные для оценщика документы, содержащие такие характеристики	Документы, устанавливающие количественные и качественные характеристики объекта оценки, находятся в Приложении №1 к настоящему Отчету.
Права, учитываемые при оценке объекта оценки, ограничения (обременения) этих прав, в том числе в отношении каждой из частей объекта оценки	<p>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.</p> <p>Согласно ст. 209 ГК РФ «Содержание права собственности»: «Собственнику принадлежат права владения, пользования и распоряжения своим имуществом. Собственник вправе по своему усмотрению совершать в отношении принадлежащего ему имущества любые действия, не противоречащие закону и иным правовым актам и не нарушающие права и охраняемые законом интересы других лиц, в том числе отчуждать свое имущество в собственность другим лицам, передавать им, оставаясь собственником, права владения, пользования и распоряжения имуществом, отдавать имущество в залог и обременять его другими способами, распоряжаться им иным образом».</p>
Цель оценки	Определение справедливой (рыночной) стоимости
Предполагаемое использование результатов оценки	<p>Для актуальной оценки активов.</p> <p>Результатом оценки является итоговая величина справедливой стоимости объекта 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.</p>

Вид стоимости	<p>Справедливая (рыночная) стоимость</p> <p>В ст. 3, Федерального закона «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» № 135-ФЗ от 29.07.1998 г., дано следующее определение рыночной стоимости. Рыночная стоимость – это наиболее вероятная цена, по которой объект оценки может быть отчужден на открытом рынке в условиях конкуренции, когда стороны сделки действуют разумно, располагая всей необходимой информацией, а на величине цены сделки не отражаются какие-либо чрезвычайные обстоятельства, то есть когда:</p> <ul style="list-style-type: none"> - одна из сторон сделки не обязана отчуждать объект оценки, а другая сторона не обязана принимать исполнение; - стороны сделки хорошо осведомлены о предмете сделки и действуют в своих интересах; - объект оценки представлен на открытом рынке посредством публичной оферты, типичной для аналогичных объектов оценки; - цена сделки представляет собой, разумное вознаграждение за объект оценки и принуждения к совершению сделки в отношении сторон сделки с чьей-либо стороны не было; - платеж за объект оценки выражен в денежной форме. <p>МСФО (IFRS) 13 определяет понятие "справедливая стоимость" как цену, которая была бы получена при продаже актива или уплачена при передаче обязательства в ходе обычной сделки между участниками рынка на дату оценки.</p>
Применяемые стандарты оценки	<p>ФСО №1 «Общие понятия оценки, подходы и требования к проведению оценки», утвержденного Приказом МЭРТ РФ от 20 мая 2015 года №297, ФСО №2 «Цель оценки и виды стоимости» утвержденного Приказом МЭРТ РФ от 20 мая 2015 г. №298, ФСО №3 «Требования к отчету об оценке», утвержденного Приказом МЭРТ РФ от 20 мая 2015 г. №299; ФСО №7 «Оценка недвижимости», утвержденный Приказом МЭРТ РФ от 25 сентября 2014 года №611, стандарты Ассоциации СРОО «СВОД», членом которой является оценщик, выполнивший работы по настоящей оценке выполнивший работы по настоящей оценке</p>
Дата оценки	<p>22 мая 2019 года</p>
Дата составления Отчета	<p>22 мая 2019 года</p>
Срок проведения оценки	<p>17 мая 2019 года – 22 мая 2019 года</p>
Форма Отчета	<p>письменная</p>
Курс доллара на дату оценки (по информации Центробанка РФ www.cbr.ru)	<p>64,5372 рублей за 1 долл.США</p>

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 № 3-НО об оценке имущества, составляющего паевой инвестиционный фонд от «28» ноября 2018 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.
- Исполнитель не несет ответственности за достоверность данных, содержащихся в документах, предоставленных Заказчиком.
- Иные допущения приведены в Главе 4 настоящего Отчета.

3 СВЕДЕНИЯ О ЗАКАЗЧИКЕ ОЦЕНКИ И ОБ ОЦЕНЩИКЕ

3.1 СВЕДЕНИЯ О ЗАКАЗЧИКЕ

Таблица 3-1

Заказчик	
Организационно-правовая форма	Общество с ограниченной ответственностью
Полное наименование и организационно-правовая форма	Общество с ограниченной ответственностью «Управляющая компания «ОРЕОЛ» Д.У. Закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости «Территория Югра»
Основной государственный регистрационный номер (ОГРН)	1107746237147
Дата присвоения ОГРН	30.03.2010 г.
Место нахождения	119334, г. Москва, ул. Вавилова, д.5, корп.3

3.2 СВЕДЕНИЯ ОБ ОЦЕНЩИКЕ

Таблица 3-2

Оценщик	
Ф.И.О.	Фадеева Марина Евгеньевна
Информация о членстве в саморегулируемой организации оценщиков	Является членом Ассоциации саморегулируемой организации оценщиков «Свободный Оценочный Департамент», свидетельство № 572 от 21 ноября 2014 года
Номер и дата выдачи документа, подтверждающего получение профессиональных знаний в области оценочной деятельности	Диплом о профессиональной переподготовке ПП № 600382 от 28 сентября 2004 года
Сведения о страховании гражданской ответственности	Профессиональная ответственность оценщика (Фадеевой М. Е.) застрахована в СПАО «ИНГОССТРАХ», полис обязательного страхования ответственности оценщика №433-077869/18, сроком действия с 21.11.2018 г. по 20.11.2019 г., страховая сумма – 30 000 000,00 (Тридцать миллионов) руб.
Стаж работы в оценочной деятельности	С 2004 года
Почтовый адрес	111024, г. Москва, а/я 24
Контактный номер телефона	+7 (495) 777-10-45
Место нахождения оценщика	г. Москва, ул. 2-я Синичкина, д.9А, стр.10
Адрес электронной почты	info@gilbert-invest.ru
Степень участия в оценке	сбор информации об объекте оценки анализ рынка объекта оценки расчет справедливой (рыночной) стоимости объекта оценки формирование отчёта об оценке
Юридическое лицо, с которым оценщик заключил трудовой договор	
Организационно-правовая форма	Общество с ограниченной ответственностью
Полное наименование	Общество с ограниченной ответственностью «Гилберт Инвест»
Основной государственный регистрационный номер (ОГРН)	1037739039260
Дата присвоения ОГРН	09.01.2003 г.
Адрес местонахождения	г. Москва, ул. 2-я Синичкина, д.9А, стр.10
Сведения о независимости юридического лица, с которым Оценщик заключил трудовой договор, и Оценщика в соответствии с требованиями ст. 16 ФЗ №135	
Требование о независимости выполнено	
Информация обо всех привлекаемых к проведению оценки и подготовке отчета об оценке организациях и специалистах с указанием их квалификации и степени их участия в проведении оценки объекта оценки	
Иные организации и специалисты не привлекались	

4 ДОПУЩЕНИЯ, ИСПОЛЬЗОВАННЫЕ ОЦЕНЩИКОМ ПРИ ПРОВЕДЕНИИ ОЦЕНКИ

В процессе оказания услуг по оценке могут возникать иные допущения, на которых должна основываться оценка, не указанные в Задании на оценку. Настоящая оценка была основана на следующих допущениях:

1. От оценщика не требуется проведения дополнительных работ, находящихся за пределами его компетенции, если только не будут заключены иные соглашения.

2. В процессе подготовки отчета об оценке, оценщик исходил из достоверности всех документов на объекты оценки, предоставленных Заказчиком.

3. Оценщик не гарантирует абсолютную точность и неизменность информации, использованной при проведении оценки, поэтому там, где это необходимо оценщиком приводятся ссылки на источники информации, позволяющие делать выводы об авторстве соответствующей информации и приводятся копии соответствующих материалов.

4. В процессе определения стоимости оценщик применяет подходы к оценке и методы оценки, и использует свой профессиональный опыт. Профессиональное суждение оценщика основано на требованиях законодательства РФ, федеральных стандартов оценки, стандартов и правил оценочной деятельности саморегулируемой организации оценщиков, членом которой является оценщик, аргументированное, подтвержденное соответствующими исследованиями и верифицированное заключение о рыночной или иной стоимости объекта оценки, выраженное в письменной форме в отчете об оценке, как документе, содержащем сведения доказательственного значения.

5. Таблицы и схемы, приведенные в отчете об оценке, необходимы для получения наглядного представления об оцениваемом имуществе и не должны использоваться в каких-либо других целях.

6. Оценщик не может разглашать содержание отчета об оценке в целом или по частям, за исключением общедоступной информации и фактов, без предварительного письменного согласования с Заказчиком за исключением случаев, предусмотренных законодательством РФ.

7. Пределы применения полученных результатов оценки ограничены целью и предполагаемым использованием результатов оценки, а также датой оценки.

8. Настоящий отчет достоверен в полном объеме и может быть использован только для указанных в нем целей. Какие-либо промежуточные результаты настоящего отчета не могут быть использованы в отдельности от отчета.

9. Настоящий отчет не является гарантией того, что будущие партнеры или контрагенты заказчика согласятся с оценкой стоимости, определенной оценщиком.

10. Оценщик не принимает на себя какой-либо ответственности за убытки, которые могут возникнуть у Заказчика или другой стороны вследствие нарушения и/или игнорирования сформулированных ограничивающих условий.

11. Описанные выше допущения подразумевают их полное однозначное понимание сторонами.

12. Настоящие допущения не могут быть изменены, кроме как за подписью обеих сторон.

13. Во избежание некорректного толкования результатов оценки, любые ссылки на материалы отчета, любая его трансформация, в том числе перевод отчета на иностранные языки, без соответствующей редакции и разрешения оценщика не допускаются.

14. Расчеты произведены в приложении Excel программного комплекса Microsoft Office с использованием функции округления (ОКРУГЛ) и могут незначительно отличаться при перерасчете на других вычислительных устройствах.

15. В настоящем отчете определен следующий порядок нумерации страниц – нумерации подлежит страница листа отчета, содержащая информацию, оборотная сторона листа нумерации не подлежит.

16. Документы, предоставленные Заказчиком для проведения оценки, содержатся в архивном экземпляре отчета об оценке, который хранится у исполнителя. В настоящем отчете об оценке представлены копии с документов, представленных заказчиком. Ответственность за достоверность документов и информации, предоставленных Заказчиком, Оценщик не несет, в связи с этим копии документов, используемые Оценщиком при оценке, представленные в настоящем отчете, заверению оценщиком не подлежат.

17. Копия настоящего отчета, не заверенная надлежащим образом, считается недействительной.

18. В рамках настоящего отчета, учитывая цели, вид деятельности и налогообложения собственника оцениваемого имущества, оценке должна подлежать справедливая стоимость объектов оценки в соответствии с МСФО (IFRS) №13. Понятие «справедливая стоимость» идентично понятию «рыночная стоимость», соответствующему виду стоимости, определяемому в Федеральном Законе №135 «Об оценочной деятельности в Российской Федерации».

Допущения, связанные с различными этапами расчетов приведены также в виде сносок по тексту настоящего отчета.

4.1 ПРИМЕНЯЕМЫЕ СТАНДАРТЫ ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ

В соответствии со статьей 15 Федерального закона от 29.07.1998г. № 135-ФЗ "Об оценочной деятельности в Российской Федерации", при осуществлении оценочной деятельности на территории Российской Федерации, Оценщики должны соблюдать требования Федеральных стандартов оценки, а также стандартов и правил оценочной деятельности, утвержденных саморегулируемыми организациями оценщиков, членами которых являются Оценщики. Настоящая работа выполнена в соответствии с документами, регламентирующими оценочную деятельность:

1. Федеральный закон от 29.07.1998 г. №135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации»;

2. ФСО №1 «Общие понятия оценки, подходы и требования к проведению оценки», утвержденного Приказом МЭРТ РФ от 20 мая 2015 года №297;

3. ФСО №2 «Цель оценки и виды стоимости» утвержденного Приказом МЭРТ РФ от 20 мая 2015 г. №298;

4. ФСО №3 «Требования к отчету об оценке», утвержденного Приказом МЭРТ РФ от 20 мая 2015 г. №299;

5. ФСО №7 «Оценка недвижимости», утвержденный Приказом МЭРТ РФ от 25 сентября 2014 года №611

6. Стандарты и правила оценочной деятельности Ассоциации саморегулируемой организации оценщиков «Свободный Оценочный Департамент» (Ассоциация СРОО «СВОД»):

Стандарт 1 (Общие положения).

Стандарт 2 (Общие понятия оценки, подходы и требования к проведению оценки).

Стандарт 3 (Цель оценки и виды стоимости)

Стандарт 4 (Требования к отчету об оценке).

Стандарт 7 (Оценка недвижимости)

Использование стандартов Ассоциации СРОО «СВОД» связано с членством оценщика в этой саморегулируемой организации.

4.2 ТЕРМИНЫ И ОПРЕДЕЛЕНИЯ

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.

Согласно ст. 130 Гражданского Кодекса РФ к недвижимым вещам так же относятся также подлежащие государственной регистрации воздушные и морские суда, суда внутреннего плавания, космические объекты.

Такое ограниченное определение объекта недвижимости в оценочной деятельности связано с исторически сложившейся оценочной терминологией, по которой воздушные и морские суда, суда внутреннего плавания, космические объекты оцениваются по методикам применимым к движимому имуществу.

Дата оценки (дата проведения оценки, дата определения стоимости) - дата, по состоянию на которую определяется 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.

Подход к оценке – 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.

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.

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.

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

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

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

Срок экспозиции объекта оценки - период времени, начиная с даты представления на открытый рынок (публичная оферта) объекта оценки до даты совершения сделки с ним.

Ставка дисконтирования – процентная ставка, используемая для приведения ожидаемых будущих денежных сумм (доходов и расходов) к текущей стоимости на дату определения стоимости.

Коэффициент капитализации – процентная ставка, используемая для пересчета годового денежного потока, получаемого от объекта недвижимости, в его стоимость.

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

5 ОПИСАНИЕ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ С УКАЗАНИЕМ ПЕРЕЧНЯ ДОКУМЕНТОВ, ИСПОЛЬЗУЕМЫХ ОЦЕНЩИКОМ И УСТАНОВЛИВАЮЩИХ КОЛИЧЕСТВЕННЫЕ И КАЧЕСТВЕННЫЕ ХАРАКТЕРИСТИКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

5.1 ОПИСАНИЕ МЕСТОПОЛОЖЕНИЯ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

Объект оценки расположен по адресу: Московская область, Одинцовский район, с/о Успенский, п. Горки-10, д. 23.

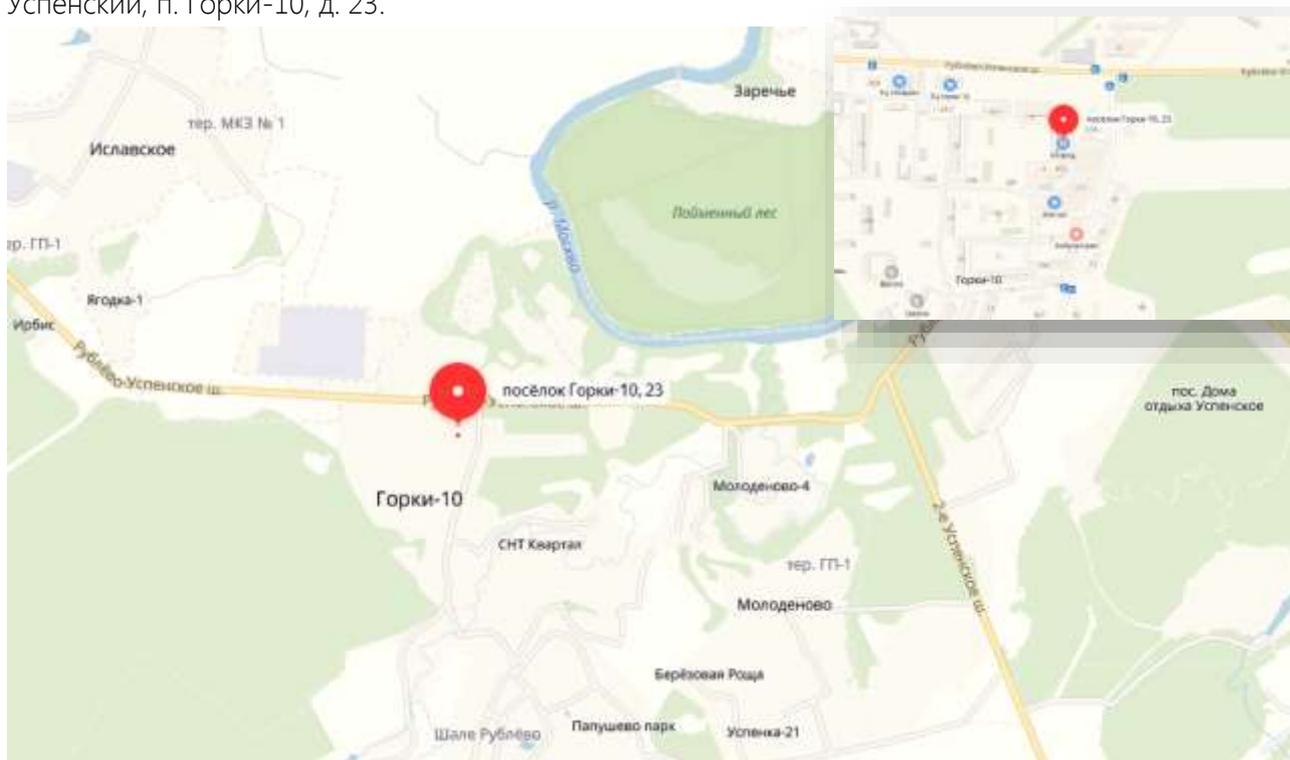


Рисунок 5-1 Местоположение объекта оценки на карте Московской области²

Фотографии объекта оценки:



² <http://maps.yandex.ru>





5.1.1 ОПИСАНИЕ ОДИНЦОВСКОГО РАЙОНА ³

Одинцовский район — административно-территориальная единица (район) и упразднённое муниципальное образование (муниципальный район) на западе центральной части Московской области России.

Административный центр — город Одинцово.

Самый населённый муниципальный район в России.

Площадь района составляет 1289 км². Район граничит с Москвой (Западный, Новомосковский и Троицкий административные округа), а также с городскими округами Московской области: Красногорск, Истра, Рузским, Наро-Фоминским. С юга также примыкает территория городского округа Краснознаменск (ЗАТО), со всех сторон территория Одинцовского района окружает городские округа Звенигород и Власиха (ЗАТО). До присоединения к Москве новых территорий граничил с Ленинским районом.

Численность населения						
1970 ^[20]	1979 ^[21]	1989 ^[22]	2002 ^[23]	2006 ^[24]	2009 ^[25]	2010 ^[26]
131 426	↘130 469	↘129 343	↗286 033	↗286 132	↘285 708	↗316 696
2011 ^[27]	2012 ^[28]	2013 ^[29]	2014 ^[30]	2015 ^[31]	2016 ^[32]	2017 ^[33]
↘316 060	↔316 060	↗317 068	↗320 380	↗321 673	↘321 261	↘320 781
2018 ^[5]						
↘320 164						

Рисунок 5-2

Основные виды промышленной продукции: автобусы, насосы, электроводонагреватели, лакокрасочные материалы, огнеупорные изделия, строительные материалы, товары культурно-бытового назначения и продукты питания.

Наиболее крупные предприятия:

- 121-й Авиаремонтный завод МО РФ
- «Голицынский автобусный завод» (до 2014 года выпускал автобусы высокого класса на базе «Мерседес-Бенц», «Скания», «ЛиАЗ», сейчас выпускает сельскохозяйственную технику. Производство автобусов из Голицына было переведено на ЛиАЗ.)
- «Одинцовский машиностроительный завод» (башенные краны)
- «ВАРО Групп» (Производство наружной рекламы, вентилируемых фасадов, 3D обработка)
- «Голицынский керамический завод»

³ https://ru.wikipedia.org/wiki/%D0%9E%D0%B4%D0%B8%D0%BD%D1%86%D0%BE%D0%B2%D1%81%D0%BA%D0%B8%D0%B9_%D1%80%D0%B0%D0%B9%D0%BE%D0%BD

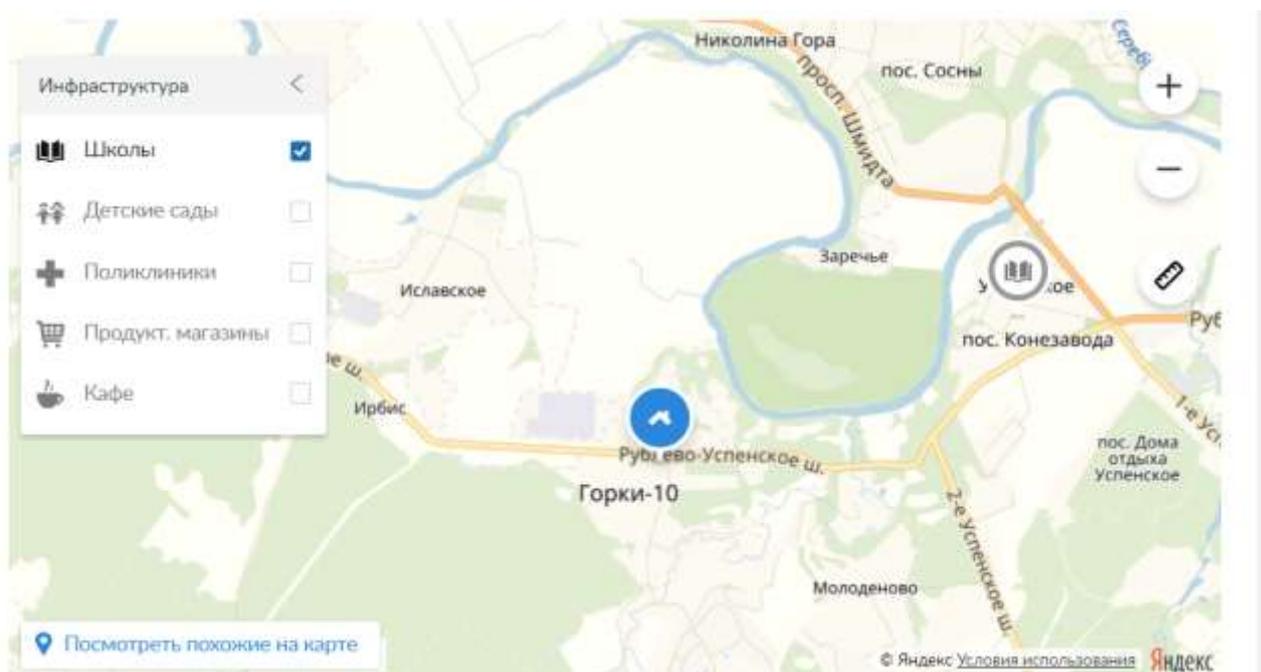
- Голицынский кирпичный завод
- «Стройиндустрия» (стеновые панели для многоэтажных домов)
- «Стромремонтналадка» (изделия из ПВХ)
- «Одинцовская кондитерская фабрика»
- Фабрика «Золотые купола» (кофе)
- «Красная линия» (химикаты)
- ЗАО «Петелинская птицефабрика»
- ЗАО «Агрокомплекс Горки-2» (сельскохозяйственная продукция, молоко)
- ООО «Одинцовская управляющая компания» (ЖКХ)
- ООО «АС-Маркет» (дистрибуция)

5.2 ОПИСАНИЕ МЕСТОПОЛОЖЕНИЯ ОЦЕНИВАЕМОГО ОБЪЕКТА

Объект оценки расположен по адресу: Московская область, Одинцовский район, с/о Успенский, п. Горки-10, д. 23. В непосредственной близости находятся остановка общественного транспорта «Горки-10». Ближайшая транспортная магистраль – Рублево-Успенское шоссе (в непосредственной близости). Удаленность от МКАД – 24 км. Ближайшее окружение объекта составляют жилые дома и коммерческие объекты.

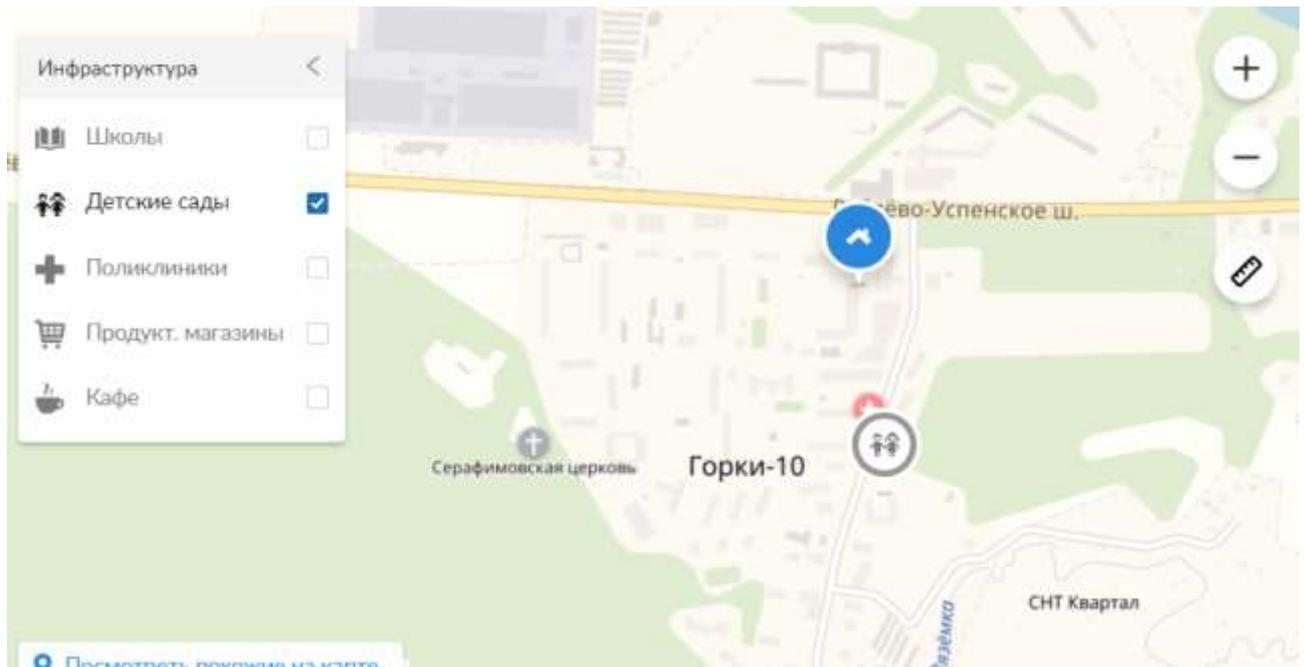
Объекты инфраструктуры⁴

Школы

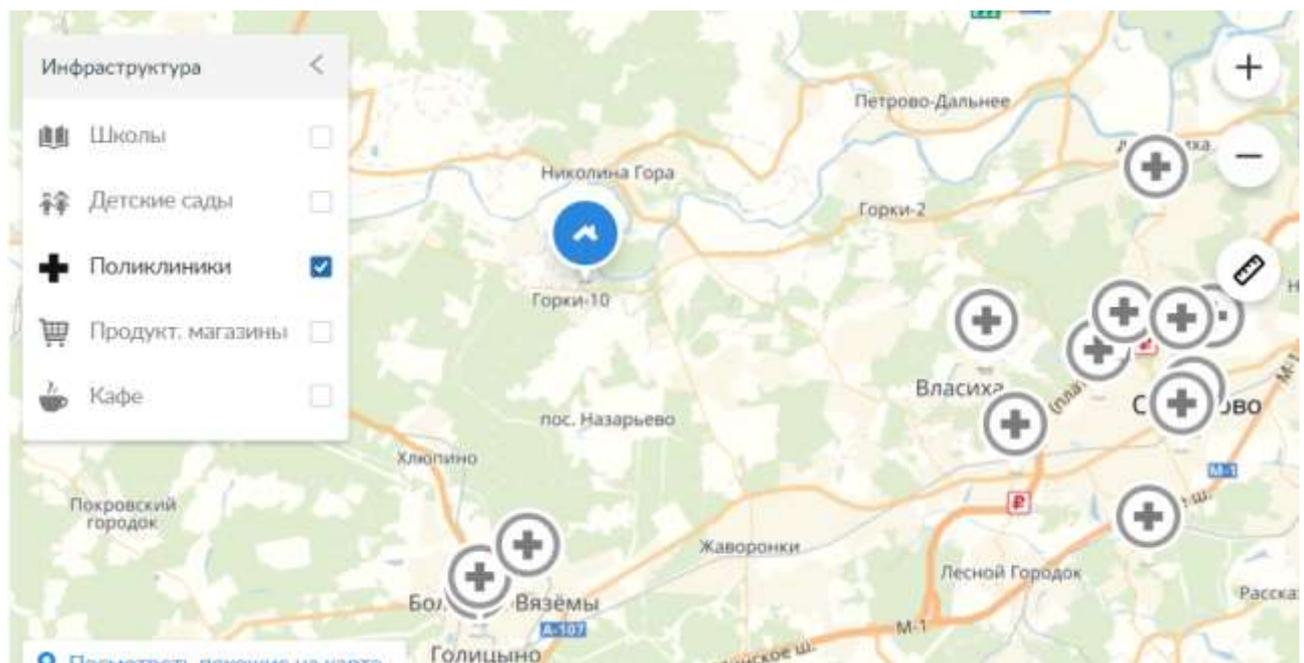


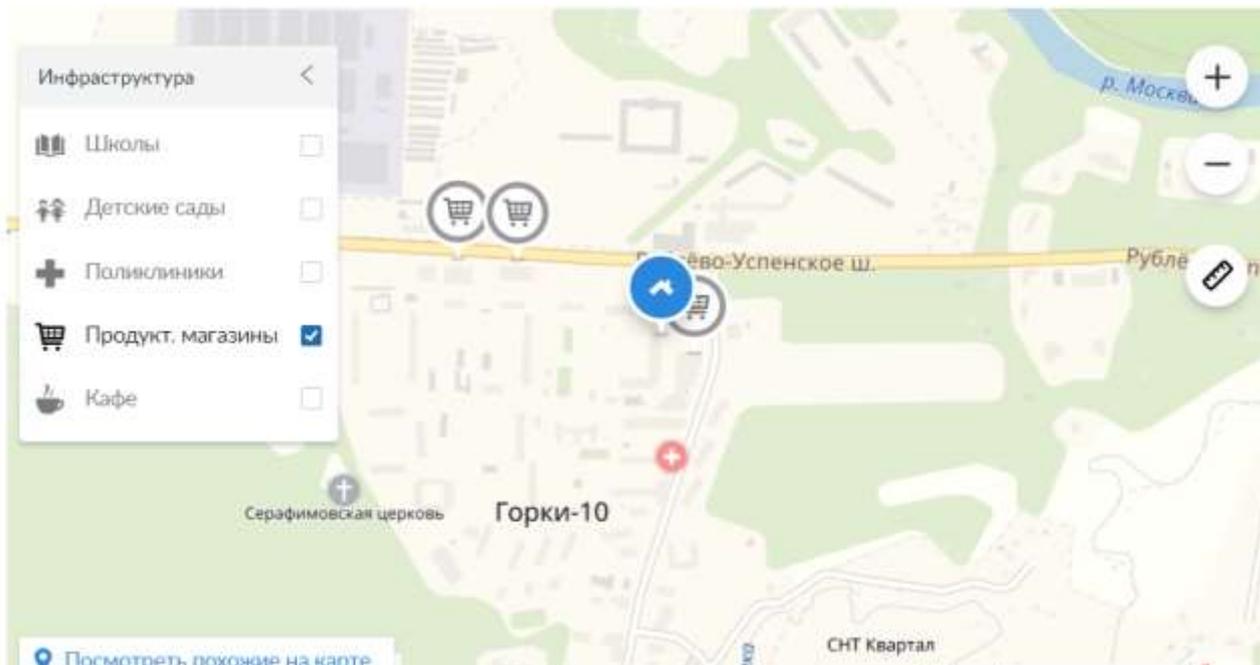
⁴ <https://odintsovo.cian.ru>

Детские сады



Поликлиники





5.3 КОЛИЧЕСТВЕННЫЕ И КАЧЕСТВЕННЫЕ ХАРАКТЕРИСТИКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ⁵

Таблица 5-1

Количественные и качественные характеристики объекта оценки	
Объекты оценки	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
Общая площадь, кв.м	133,2
Назначение	Жилое
Текущее использование	Жилое
Характеристика квартиры	
Номер квартиры	227
Этаж расположения	15,16
Количество комнат	2
Наличие/отсутствие перепланировки и/или переоборудования помещений квартиры	отсутствует
Слаботочное обеспечение	имеется
Состояние внутренней отделки	Без отделки
Кухонная плита	Отсутствует
Сантехника	Отсутствует
Полы	Бетонная стяжка
Стены	Без отделки
Окна	ПВХ стеклопакеты
Количественные и качественные характеристики элементов, входящих в состав объекта оценки, которые имеют специфику, влияющие на результаты оценки объекта оценки	
Населенный пункт, улица	Московская область, Одинцовский район, пос. Горки-10
Номер дома	23
Ближайшая остановка транспортом	Горки-10 (в непосредственной близости)

⁵ Данная информация была получена из документов, представленных Заказчиком

Удобство подъездных путей	хорошее
Окружающая застройка	жилые дома и коммерческие объекты
Интенсивность движения транспорта	средняя
Престижность района	средняя
Имущественные права	При оценке объектов оценки учитывается право собственности на объекты оценки, скидки на фактическое право общей долевой собственности и доверительное управление не вводятся.
Оцениваемые права	Право общей долевой собственности владельцев инвестиционных паев Закрытого паевого инвестиционного фонда недвижимости «Территория Югра»
Правообладатель	Закрытый паевой инвестиционный фонд недвижимости «Территория Югра» Юридический адрес: 119334, г. Москва, ул. Вавилова, д.5, корп.3
Ограничения (обременения)	Доверительное управление
Балансовая стоимость, руб	Балансовая стоимость отсутствует, не влияет на результаты оценки
Общая характеристика жилого дома, в котором расположена квартира⁶	
Тип здания	Многоквартирный жилой дом
Этажность	от 14 до 16
Год постройки	2015
Материал наружных стен	Монолитно-кирпичный
Проект жилого дома	Индивидуальный проект
Материал перекрытий	ж/б
Группа капитальности	I
Нормативный срок службы здания ⁷	150
Износ (по мнению оценщика)	2,67% ⁸
Состояние здания (субъективная оценка)	Хорошее
Техническое обеспечение здания	Горячее и холодное водоснабжение, электроснабжение, отопление, канализация, телекоммуникации, телефонизация
Состояние подъезда (субъективная оценка)	Хорошее
Наличие планов на снос, реконструкцию, проведение капитального ремонта	Не имеется
Социальный состав жильцов	Смешанный
Характеристика окружающей территории	
Инфраструктура района	средне развита
Наличие зеленых насаждений	Есть
Наличие детских площадок	Есть
Наличие стоянки для автомобильного транспорта	стихийная во дворе, подземный паркинг
Наличие объектов ближайшего окружения, повышающих привлекательность объектов оценки	нет
Наличие объектов ближайшего окружения, снижающих привлекательность объектов оценки	нет
Общее состояние прилегающей территории	Хорошее
Другие факторы и характеристики, влияющие на объект оценки	
не обнаружено	

⁶ Данная информация была получена из документов, представленных Заказчиком (см. Приложение №1)

⁷ По данным сайта http://www.baurum.ru/_library/?cat=stroyworks&id=651

⁸ Износ рассчитан методом срока жизни. Год постройки здания 2015, хронологический возраст 4 года, нормативный срок эксплуатации 150 лет. Расчетное значение износа методом срока жизни составляет: $4/150 \cdot 100 = 2,67\%$.

5.4 ПЕРЕЧЕНЬ ИСПОЛЬЗОВАННЫХ ПРИ ПРОВЕДЕНИИ ОЦЕНКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ ДАННЫХ С УКАЗАНИЕМ ИСТОЧНИКОВ ИХ ПОЛУЧЕНИЯ

5.4.1 ПЕРЕЧЕНЬ ДОКУМЕНТОВ, УСТАНОВЛИВАЮЩИХ КОЛИЧЕСТВЕННЫЕ И КАЧЕСТВЕННЫЕ ХАРАКТЕРИСТИКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ (ИСТОЧНИК: ПРЕДОСТАВЛЕНЫ ЗАКАЗЧИКОМ):

В ходе проведения работ по оценке, оценщику были предоставлены копии документов и информация, представленные в Приложении к настоящему Отчету, устанавливающие количественные и качественные характеристики объекта оценки. Основными источниками информации являлись:

Выписка из ЕГРН об основных характеристиках на объект недвижимости от 14.08.2017 г.

Выписка из ЕГРН об основных характеристиках на объект недвижимости от 14.08.2017 г.

5.4.2 ПЕРЕЧЕНЬ НОРМАТИВНО-ПРАВОВЫХ АКТОВ (ИСТОЧНИК: СИСТЕМА «КОНСУЛЬТАНТ+»):

Гражданский кодекс РФ №51-ФЗ от 30.11.1994 года

Земельный кодекс РФ №136-ФЗ от 25.10.2001 года

Федеральный Закон №135-ФЗ от 29.07.1998 г. "Об оценочной деятельности в Российской Федерации" (с изменениями).

Федеральный стандарт оценки «Общие понятия оценки, подходы и требования к проведению оценки» (ФСО №1), утвержденный Приказом МЭРТ РФ от 20 мая 2015 года №297;

Федеральный стандарт оценки «Цель оценки и виды стоимости» (ФСО №2), утвержденный Приказом МЭРТ РФ от 20 мая 2015 г. №298

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

Федеральный стандарт оценки «Оценка недвижимости» (ФСО №7), утвержденный Приказом Минэкономразвития России от 25 сентября 2014 года №611

МСФО (IFRS) 13 «Оценка справедливой стоимости» (введен в действие на территории Российской Федерации Приказом Минфина России от 28.12.2015 N 217н)

5.4.3 ПЕРЕЧЕНЬ УЧЕБНО-МЕТОДИЧЕСКОЙ ЛИТЕРАТУРЫ (ИСТОЧНИК: СЕТЬ ИНТЕРНЕТ, АРХИВ ОЦЕНЩИКА):

Грязнова А.Г., Федотова М.А. Оценка недвижимости. Учебник. М.: Изд-во «Финансы и статистика», 2002.

Тарасевич Е. И. Оценка недвижимости. – Спб., 1997 г.

Ежемесячный информационно-аналитический бюллетень рынка недвижимости «RWAY».

«Сборник расчетных данных для оценки и консалтинга» СРД 22, 2018 под ред. Яскевича Е.Е.

5.4.4 ПЕРЕЧЕНЬ ИНТЕРНЕТ-САЙТОВ (ИСТОЧНИК: СЕТЬ ИНТЕРНЕТ):

1. <http://www.cbr.ru/>;

2. [https://web.archive.org /](https://web.archive.org/)

3. <http://rway-online.ru/statistics/analogos.aspx>

4. [http://www.realty.dmir.ru;](http://www.realty.dmir.ru/)

5. <http://www.streetrealty.ru/>

6.<http://pressa.ru/ru/>;

7. Другие интернет-источники, указанные по тексту настоящего Отчета

Анализ достаточности о достоверности информации

Оценка производится из допущения, что вся представленная Заказчиком информация является достоверной. Проверка юридической чистоты документов, предоставленных Заказчиком, оценщиком не проводилась. Представленная информация является достаточной для однозначной идентификации объекта оценки. Копии документов, устанавливающих количественные и качественные характеристики объекта оценки, представлены в Приложении №1 Отчета об оценке.

6 АНАЛИЗ РЫНКА ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ, А ТАКЖЕ АНАЛИЗ ДРУГИХ ВНЕШНИХ ФАКТОРОВ, НЕ ОТНОСЯЩИХСЯ НЕПОСРЕДСТВЕННО К ОБЪЕКТУ ОЦЕНКИ, НО ВЛИЯЮЩИХ НА ЕГО СТОИМОСТЬ

6.1 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

6.1.1 АНАЛИЗ МАКРО- И МИКРОЭКОНОМИЧЕСКИХ ФАКТОРОВ, ВЛИЯЮЩИХ НА РЫНОК ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

Картина экономики. Апрель 2019 года.⁹

Динамика показателей экономической активности в 1кв19 ожидаемо ухудшилась. Темп роста ВВП, по оценке Минэкономразвития России, в 1кв19 снизился до 0,8 % г/г. На фоне повышения базовой ставки НДС значимый отрицательный вклад в экономический рост внесла динамика торгового товарооборота. В разрезе компонентов использования основной вклад в замедление роста ВВП в 1кв19 внес потребительский спрос. На фоне ускорения инфляции наблюдалось замедление в реальном выражении оборота розничной торговли и объема платных услуг населению.

Такое замедление, вероятно, носило краткосрочный характер: после локального минимума в январе 2019 г. наблюдалось постепенное восстановление потребительских настроений. Несмотря на замедление экономического роста, уровень безработицы в 1кв19 обновил исторический минимум (4,6 % SA) на фоне сокращения численности рабочей силы. Снижение численности безработных в январе–марте происходило опережающими темпами, при этом численность занятых второй квартал подряд также демонстрирует отрицательную динамику (как в годовом выражении, так и в терминах последовательных приростов).

Годовая динамика заработных плат ожидаемо замедлилась из-за эффекта высокой базы прошлого года. В целом за 1кв19 рост реальных заработных плат, по оценке Росстата, составил 0,4 % г/г после 4,1 % г/г в 4кв18. При этом рост заработных плат в социальном секторе в начале текущего года, как и ожидалось, замедлился до значения темпа роста заработных плат в прочих видах деятельности. В 1кв19 профицит счета текущих операций расширился до 32,8 млрд. долл. США по сравнению с 30,0 млрд. долл. США в 1кв18.

Основной вклад в увеличение положительного сальдо текущего счета внесло продолжающееся с середины прошлого года сокращение импорта товаров и услуг. При этом экспорт товаров и услуг в 1кв19 также продемонстрировал отрицательную динамику после двузначных темпов роста на протяжении 2017–2018 годов, что было обусловлено главным образом снижением стоимостных объемов нефтегазового экспорта. Российский рубль в январе–апреле стал лидером укрепления среди валют стран с формирующимися рынками.

С начала года российская валюта укрепилась на 7,3 % по отношению к доллару США. Наряду с улучшением конъюнктуры глобальных рынков, поддержку рублю в 1кв19 оказало снижение

⁹ [http://economy.gov.ru/wps/wcm/connect/f33d682f-a0bb-47ba-8251-6c64071ecab7](http://economy.gov.ru/wps/wcm/connect/f33d682f-a0bb-47ba-8251-6c64071ecab7/190507_econ_pic.pdf?MOD=AJPERES&CACHEID=f33d682f-a0bb-47ba-8251-6c64071ecab7)

оценки участниками рынка санкционных рисков, а также повышение рейтинговым агентством Moody's суверенного рейтинга Российской Федерации до инвестиционного уровня.

С учетом стабилизации ситуации на валютном рынке в последние месяцы Банк России возобновил регулярные покупки иностранной валюты в рамках бюджетного правила с 15 января 2019 года. Кроме того, с 1 февраля регулятор приступил к проведению отложенных в 2018 г. покупок иностранной валюты на внутреннем валютном рынке, которые будут осуществляться равномерно в течение 36 месяцев. Объем покупок иностранной валюты в рамках «бюджетного правила» с начала года по 29 апреля, по оценке Минэкономразвития России, составил 17,4 млрд. долл. США.

6.1.2 ПРОГНОЗ СОЦИАЛЬНО-ЭКОНОМИЧЕСКОГО РАЗВИТИЯ РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ НА 2018 ГОД И НА ПЛАНОВЫЙ ПЕРИОД 2019 И 2020 ГОДОВ¹⁰

Важной частью общей макроэкономической политики также является тарифное регулирование. Ограничение темпов роста тарифов естественных монополий уровнем инфляции в среднесрочной перспективе будет оставаться структурным фактором снижения инфляционного давления и повышения инвестиционной активности частного сектора, а также будет стимулировать повышение эффективности компаний инфраструктурного сектора.

Благоприятное влияние на внутренние макроэкономические условия будут также оказывать законодательное регулирование неналоговых платежей, реформа контрольно-надзорной деятельности и модернизация института банкротства.

Таким образом, реализация последовательной и согласованной макроэкономической политики на прогнозном горизонте будет обеспечивать стабильность основных макроэкономических параметров - выпуска, инфляции, реального эффективного курса рубля и долгосрочных процентных ставок.

Базовый вариант прогноза исходит из консервативных предпосылок о внешнеэкономической конъюнктуре.

В среднесрочной перспективе ожидается замедление мирового экономического роста до 2,8% к 2020 г. В развитых странах на уровне экономической активности будет отрицательно сказываться исчерпание возможностей посткризисного восстановительного роста. Будут нарастать и структурные ограничения, обусловленные неблагоприятной демографической ситуацией - старением населения и увеличением доли населения выше трудоспособного возраста. В базовом варианте прогноза также предполагается дальнейшее замедление китайской экономики под влиянием избыточной долговой нагрузки и перенакопления капитала в инфраструктурном секторе. В то время как потенциал текущей модели роста китайской экономики во многом исчерпан, прогресс в области структурных реформ, направленных на переориентацию экономики на новые источники роста, вероятно, будет ограничен. В других развивающихся экономиках также ожидается снижение темпов роста в условиях более низких цен на сырьевые товары и ожидаемого ужесточения финансовых условий на глобальных финансовых рынках.

Невысокие темпы роста мировой экономики также будут ограничивать рост спроса на энергоносители.

В базовый вариант прогноза закладывается сохранение цен на нефть вблизи текущих уровней до окончания срока действия соглашения об ограничении добычи и предпосылка о том, что соглашение об ограничении добычи будет действовать до марта 2018 г. После окончания действия.

соглашения, как ожидается, объем добычи в странах-участницах вернется к уровням, предшествовавшим соглашению. Дополнительное давление на рынок нефти будет оказывать рост добычи в странах, не участвующих в соглашении (прежде всего - в Ливии и Нигерии), а также

¹⁰<http://economy.gov.ru/minec/about/structure/depmacro/2017271001>

наращивание производства сланцевой нефти в США. В этих условиях прогнозируется постепенное снижение цен на нефть марки "Юралс" к концу 2018 г. до уровня чуть выше 40 долларов США за баррель, который оценивается как равновесный. В 2019 и 2020 гг. ожидается сохранение цен на нефть вблизи указанного уровня (с поправкой на инфляцию в экономике США).

В связи с продлением соглашения об ограничении добычи нефти в мае 2017 г. на дополнительные 9 месяцев, в базовом сценарии прогноз добычи нефти в 2017 и 2018 г. был понижен до 547 млн. тонн в год. При этом в 2019 - 2020 гг. объемы нефтедобычи восстановятся до 553 млн. тонн в год. Поставки нефти на внутренний рынок будут снижаться за счет увеличения обеспеченности внутреннего рынка и повышения глубины нефтепереработки, в то время как экспорт нефти будет расти благодаря увеличению привлекательности экспортных поставок, снижению первичной переработки нефти и увеличению глубины ее переработки из-за принятого "налогового маневра".

Прогноз исходит из сохранения действия на протяжении всего прогнозного периода финансовых и экономических санкций в отношении российской экономики, а также ответных мер со стороны России.

С учетом изменения ситуации на мировых валютных рынках прогнозируется сохранение курса евро к доллару США на уровне 1,18 в течение 2018 - 2020 гг., что соответствует рыночному консенсусу. В базовом сценарии в 2018 г. ожидается ослабление рубля по сравнению с 2017 г. (с 59,4 до 64,7 рублей за доллар США) под воздействием увеличения отрицательного сальдо счета текущих операций, которое будет происходить из-за снижения экспорта в результате падения цен на энергоносители и продолжающегося роста импорта на фоне восстановления экономики. В 2019 и 2020 гг. ожидается стабилизация рубля в реальном выражении и, соответственно, его ослабление в номинальном выражении темпами, обусловленными дифференциалом инфляции в России и в странах - торговых партнерах. В 2020 г. среднегодовой курс прогнозируется на уровне 68,0 рублей за доллар США.

В рамках базового сценария прогнозируется постепенное увеличение темпов роста российской экономики с 2,1% в 2017 г. до 2,3% к 2020 г.

Ускорение экономического роста будет обеспечиваться в первую очередь увеличением инвестиций в основной капитал, средний темп роста которых в 2018 - 2020 гг. ожидается на уровне 5,3% в среднем за год. Опережающему росту инвестиций будет способствовать реализация следующих мер Правительства Российской Федерации:

- программа льготного кредитования малого и среднего бизнеса (программа "6,5"), направленная на расширение инвестиционных возможностей указанной группы предприятий;

- создание на базе Внешэкономбанка "фабрики проектного финансирования", что предполагает отбор качественных проектов и их сопровождение на всех стадиях - от разработки до правильного структурирования финансирования и последующего процесса реализации;

- создание эффективного механизма государственно-частного партнерства на принципах "инфраструктурной ипотеки". Основная задача такого механизма - создание привлекательных условий для инвестирования частного капитала, включая долговой, в инфраструктурное строительство. Это, с одной стороны, позволит существенно сократить прямые бюджетные расходы на реализацию каждого проекта, а с другой стороны, расширит возможности по одновременной реализации большого числа проектов. В области снижения рисков для частных инвесторов важную роль будут играть гарантии государства и корректировка законодательства.

Одновременно поддержку экономическому росту на прогнозном горизонте будет оказывать реализация ряда приоритетных проектов Правительства Российской Федерации (в частности, приоритетного проекта "Повышение производительности труда"), а также программы "Цифровая экономика", основной целью которой является развитие и внедрение цифровых технологий во все сферы экономической деятельности.

В разрезе видов экономической деятельности драйвером роста в 2018 - 2020 гг. будет обрабатывающая промышленность. В свою очередь, в ее структуре поддержку росту будут оказывать с одной стороны отрасли, которые в течение 2015 - 2016 гг. получили значительные конкурентные преимущества и успешно ими воспользовались - химический комплекс, пищевая и легкая промышленность. Кроме того, с учетом восстановления инвестиционного спроса, прогнозируется рост в инвестиционно-ориентированных отраслях (производстве строительных материалов и отраслях машиностроения).

Неблагоприятные демографические тенденции с одной стороны и уверенное восстановление экономической активности с другой продолжают оказывать давление на рынок труда. В этих условиях в базовом сценарии прогнозируется снижение уровня безработицы с ожидаемых 5,2% в 2017 г. до 4,7% в 2020 г. Одновременно, по оценкам, будет происходить и снижение естественного уровня безработицы (до уровня 4,5 - 4,7% к 2020 г.) как за счет изменения возрастной структуры населения, так и за счет сокращения времени поиска работы (по мере более широкого распространения и активного использования интернет-технологий в данной области). Таким образом, давление на заработные платы будет ограниченным.

В среднесрочном периоде в части оплаты труда определяющую роль будет играть выполнение в 2018 г. обязательств, закрепленных в указах Президента Российской Федерации, с последующим поддержанием достигнутых соотношений заработных плат отдельных категорий работников бюджетной сферы и дохода от трудовой деятельности в регионах. В результате наибольший рост реальной заработной платы ожидается в 2018 г. (4,1% по базовому варианту) с последующим замедлением (до 1,3 - 1,5% в 2019 - 2020 гг.). Рост реальных заработных плат, наряду с восстановлением потребительского кредитования, продолжит оказывать поддержку потребительскому спросу, который будет уверенно расти в течение всего прогнозного периода.

Вместе с тем, в базовом сценарии прогнозируется, что в среднесрочном периоде заработные платы в частном секторе будут расти темпами, близкими к росту производительности труда. В результате не ожидается существенного повышательного давления на инфляцию. В этих условиях прогнозируется ее нахождение вблизи целевого уровня 4% на протяжении всего прогнозного горизонта.

Целевой вариант прогноза основан на тех же внешнеэкономических предпосылках, что и базовый вариант. Одновременно в его основу положен высокий вариант демографического прогноза Росстата, предполагающий более высокие коэффициенты рождаемости и более высокий миграционный прирост (по сравнению со средним вариантом демографического прогноза).

В целевом варианте прогноза развития российской экономики с учетом создания условий для интенсификации инвестиционной деятельности (в том числе в добывающей отрасли) прогнозируется более быстрое восстановление добычи нефти в 2018 г. после окончания действия соглашения (до 551 млн. тонн за 2018 год). В дальнейшем ожидается некоторое увеличение добычи нефти за счет внедрения передовых технологий и ввода новых месторождений, расположенных в удаленных регионах со сложными условиями. В результате объем добычи нефти в целевом сценарии будет составлять 556 млн. тонн в год в 2019 - 2020 гг. Кроме того, в результате чуть более быстрого роста производительности труда в целевом сценарии курс рубля в конце прогнозного периода несколько крепче, чем в базовом (67,4 рубля за доллар США в 2020 г.).

Как и в базовом варианте, опережающий рост производительности труда по сравнению с темпом роста заработной платы обусловит отсутствие существенного проинфляционного давления, что создаст условия для сохранения инфляции на целевом уровне в среднесрочном периоде.

В рамках целевого сценария прогнозируется, что более эффективная реализация мер по преодолению структурных ограничений экономического роста как в области создания и модернизации основных фондов, так и в области демографии обеспечат более высокие, чем в

базовом варианте, темпы роста экономики на всем прогнозном горизонте. К 2020 г. темп роста ВВП может достичь 3,1%.

В консервативный вариант прогноза была заложена предпосылка о более существенном замедлении мирового экономического роста. Это может произойти в результате "жесткой посадки" экономики Китая, спровоцированной схлопыванием пузырей на рынках финансовых и нефинансовых активов; более быстрого, чем ожидалось, ужесточения денежно-кредитной политики в развитых странах. В этих условиях снижение мирового спроса на нефть приведет к падению цены на нефть марки "Юралс" до 35 долларов США за баррель к концу 2018 г. и ее сохранению на этом уровне до конца прогнозного периода. Кроме того, снижение цен на нефть и замедление темпов мирового экономического роста будут сопровождаться повышением уровня неприятия рисков международными инвесторами.

В консервативном сценарии ожидается более значительное ослабление рубля под воздействием ухудшения условий торговли с одной стороны и усиления оттока капитала - с другой. В 2018 г. ожидается скачок курса рубля к доллару США до 70,3 рубля за доллар США в среднем за год, а в дальнейшем - стабилизация рубля в реальном выражении. При этом воздействие шока условий торговли в 2018 г. на курс рубля будет смягчено осуществлением продаж иностранной валюты Минфином России в соответствии с новой конструкцией бюджетных правил.

В этих условиях темп роста ВВП в 2018 г., по оценкам, снизится до 0,8%. Однако, в силу значительного снижения структурной зависимости российской экономики от цен на нефть, снижения ВВП в реальном выражении не прогнозируется. В то же время слабый внешний спрос и высокий уровень неприятия рисков международными инвесторами, предполагающиеся в течение всего прогнозного периода, обусловят медленное восстановление темпов роста российской экономики до 1,5% в 2020 г.

Скачок курса в 2018 г., вероятно, приведет к краткосрочному превышению инфляцией целевого уровня (4,3% к концу 2018 г.). При этом, как ожидается, последовательная денежно-кредитная политика обусловит ее скорое возвращение к целевому уровню.

Вывод: Политическая обстановка и социально-экономическое положение в Российской Федерации влияет на рынок недвижимости в целом по стране и не влияет на какой-либо конкретный регион. Текущая политическая ситуация в стране не оказывает влияния на стоимость жилой недвижимости Московской области.

6.2 ОПРЕДЕЛЕНИЕ СЕГМЕНТА РЫНКА, К КОТОРОМУ ПРИНАДЛЕЖИТ ОЦЕНИВАЕМЫЙ ОБЪЕКТ

Оцениваемый объект представляет собой встроенное жилое помещение - квартира. Данный тип объекта относится к рынку жилой недвижимости, который будет проанализирован ниже.

6.2.1 АНАЛИЗ РЫНКА ЖИЛОЙ НЕДВИЖИМОСТИ МОСКОВСКОГО РЕГИОНА 2019 Г.¹¹

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

Предложение

Объем предложения на вторичном рынке жилья в московском регионе не претерпел в марте существенных изменений. По данным компаний «ИНКОМ-Недвижимость» и «Азбука Жилья», в «старой» Москве показатель уменьшился на 1% по сравнению с февралем - как по числу выставленных на продажу квартир, так и по их суммарной площади. В Московской области общее количество лотов выросло, но незначительно - на 1,1%. Новых объектов, то есть впервые вышедших на рынок, стало больше на 5,1%.

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

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

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

Спрос

¹¹<http://www.miel.ru/docs/vtormo0918.pdf>

Март

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

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

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

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

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

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

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

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

Апрель

На апрель риелторы смотрят через призму итогов марта. То есть в тех компаниях, где динамика спроса в марте была положительной, перспективы апреля оценивают оптимистично, а там, где отрицательной, – наоборот.

Например, Екатерина Никитина из PROобмен прогнозирует, прирост по обращениям в апреле относительно марта составит около 6-8%, а авансов будет не меньше, чем в марте, причем по отношению к апрелю 2018 г. прирост по данному показателю составит 7-8%.

Сергей Шлома («Инком») ожидает, что нынешний апрель уступит апрелю 2018-го около четверти авансов.

В «Мегаполисе» динамика спроса на вторичную недвижимость в апреле также практически не отличается от таковой в марте. «И количество авансов, и количество сделок пока соответствуют показателям последней половины марта и, согласно информации, поступающей из партнерских офисов КР «Мегаполис-Сервис», работающих на территории Подмосковья, серьезных различий нигде не наблюдается. В каком-то из муниципалитетов на 1-3% увеличилось число авансов или сделок, в других же все осталось по-прежнему. Поэтому можно предположить, что апрель станет хорошим месяцем для рынка недвижимости в плане покупательской активности», - полагает Сергей Власенко.

Цены

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

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

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

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

В Подмосковье по итогам марта «квадрат» на вторичном рынке подорожал на 0,42% до 74 777 руб. в среднем, подсчитали в КР «Мегаполис-Сервис». В начале года цены росли быстрее (+1,38% в январе и +1,55 % в феврале). Такая динамика свидетельствует о приближении стагнации на рынке, уверен Сергей Власенко.

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

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

В Москве доля сделок с дисконтом на «вторичке» в марте, по данным «Инкома», осталась такой же, как и в феврале – 68%. В сравнении с мартом 2018-го она упала на 16 п.п. – с 84%. Средний

размер дисконта за месяц немного уменьшился – с 4,8% до 4,6%. В марте прошлого года он был больше на 2,3 п.п. – 6,9%.

6.3 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.

На даты, ближайšie к дате оценки, на открытом рынке Московской области Одинцовского района были обнаружены следующие предложения по продаже аналогичных оцениваемому объектам:

№ п/п	Местоположение	Площадь, кв.м	Вид внутренней отделки	Тип дома	Этаж расположения	Наличие балкона/лоджии	Цена предложения, руб	Цена предложения, руб/кв.м	Источник информации
1	Московская область, Одинцовский городской округ, Горки-10 поселок, 23	121	без отделки	монолитный кирпич	9	имеется	5 600 000	46 281	https://www.cian.ru/sale/flat/182651332/
2	Московская область, Одинцовский городской округ, Горки-10 поселок, 23	127	без отделки	монолитный кирпич	6	имеется	6 200 000	48 819	https://www.cian.ru/sale/flat/205767051/
3	Московская область, Одинцовский район, Горки-10 поселок, 23	121	без отделки	монолитный кирпич	10	имеется	6 000 000	49 587	https://www.cian.ru/sale/flat/203334575/
4	Одинцовский р-н, пос. Горки-10, д. 23	109,5	без отделки	монолитный кирпич	11	имеется	6 985 250	63 792	https://www.cian.ru/sale/flat/157784547/
5	Одинцовский р-н, пос. Горки-10, д. 23	114	без отделки	монолитный кирпич	2	имеется	4 800 000	42 105	https://www.cian.ru/sale/flat/205766914/
6	Московская область, Одинцовский район, Горки-10 поселок, 23	127	без отделки	монолитный кирпич	10	имеется	5 500 000	43 307	https://www.cian.ru/sale/flat/205766910/
7	Московская область, Одинцовский район, Горки-10 поселок, 23	121	без отделки	монолитный кирпич	8	имеется	5 500 000	45 455	https://www.cian.ru/sale/flat/150205970/
8	Московская область, Одинцовский район, Горки-10 поселок, 23	127,1	без отделки	монолитный кирпич	12	имеется	6 228 000	49 001	https://www.cian.ru/sale/flat/171525753/
9	Московская область, Одинцовский район, Горки-10 поселок, 23	233	без отделки	монолитный кирпич	13	имеется	7 590 000	32 575	https://www.cian.ru/sale/flat/152765289/
10	Московская область, Одинцовский район, Горки-10 поселок, 23	158,6	без отделки	монолитный кирпич	15,16	имеется	6 500 000	40 984	https://www.cian.ru/sale/flat/205161201/

Как видно из таблицы, диапазон цены предложения 1 кв.м продажи квартир в Одинцовском районе в ЖК «Горки-Фаворит» составляет 32 575 – 63 792 руб/кв.м.

6.4 АНАЛИЗ ОСНОВНЫХ ФАКТОРОВ, ВЛИЯЮЩИХ НА СПРОС, ПРЕДЛОЖЕНИЕ И ЦЕНЫ СОПОСТАВИМЫХ ОБЪЕКТОВ НЕДВИЖИМОСТИ

Исходя из обнаруженных на дату оценки предложений по продаже, производится анализ основных ценообразующих факторов на рынке квартир в районе расположения объекта оценки.

Условия финансирования. Расчет между сторонами сделки производится за счет собственных средств. Анализ по данному фактору не производился.

Условия продажи. Условия продажи чисто рыночные – корректировка отсутствует.

Дата продажи/предложения. Это элемент сравнения позволяет выявить влияние фактора времени на динамику сделок на рынке недвижимости. Составляющими фактора времени являются инфляция и дефляция, изменения в законодательстве (прав собственности, налогообложения и т. д.), изменение спроса и предложения на объекты недвижимости и др. Все объекты-аналоги актуальны на дату оценки, анализ по данному фактору не проводился.

Местоположение. К основным ценообразующим факторам принято относить район, квартал расположения. Размещение объекта недвижимости описывается рядом характеристик: для объектов недвижимости селитебных территорий — это транспортная доступность, состояние окружающей среды, развитость социально-бытовой инфраструктуры, престижность проживания в том или ином районе и т. д. Все объекты-аналоги расположены в Московской области, Одинцовском районе в ЖК «Горки-Фаворит». анализ по данному фактору не проводился.

Общая площадь. На рынке продажи присутствует такой ценообразующий фактор, как площадь квартиры. Корректировка на размер площади вводится на основании обобщенных рыночных данных о квартирах согласно «Справочнику оценщика недвижимости – 2018. Квартиры», изданного Приволжским центром финансового консалтинга и оценки (г. Нижний Новгород, 2018 год) под ред. Л.А.Лейфера:

Таблица 6-2

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

Материал стен. Согласно «Справочнику оценщика недвижимости – 2018. Квартиры», изданного Приволжским центром финансового консалтинга и оценки (г. Нижний Новгород, 2018 год) под ред. Л.А.Лейфера.

Таблица 6-3

Наименование коэффициента	Среднее значение	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

Этаж расположения. Согласно «Справочнику оценщика недвижимости – 2018. Квартиры», изданного Приволжским центром финансового консалтинга и оценки (г. Нижний Новгород, 2018 год) под ред. Л.А.Лейфера.

Таблица 6-4

Наименование коэффициента	Среднее значение	Доверительный интервал	
1. Старый фонд, 2. Массовое жилье советской постройки, 3. Массовое современное жилье 4. Жильё повышенной комфортности			
Отношение удельной цены квартиры на первом этаже к удельной цене такой же квартиры на среднем этаже	0,94	0,93	0,95
Отношение удельной цены квартиры на последнем этаже к удельной цене такой же квартиры на среднем этаже	0,96	0,95	0,97

Физическое состояние дома. Согласно «Справочнику оценщика недвижимости – 2018. Квартиры», изданного Приволжским центром финансового консалтинга и оценки (г. Нижний Новгород, 2018 год) под ред. Л.А.Лейфера.

Таблица 6-5

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

Вид внутренней отделки. Согласно «Справочнику оценщика недвижимости – 2018. Квартиры», изданного Приволжским центром финансового консалтинга и оценки (г. Нижний Новгород, 2018 год) под ред. Л.А.Лейфера.

Таблица 6-6

Поправка на тип отделки, руб./кв. м

Таблица 154

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

Наличие балкона. Согласно «Справочнику оценщика недвижимости – 2018. Квартиры», изданного Приволжским центром финансового консалтинга и оценки (г. Нижний Новгород, 2018 год) под ред. Л.А.Лейфера.

Таблица 6-7

Наличие балкона/лоджии		Аналог	
		есть	нет
Объект оценки	есть	1,00	1,06
	нет	0,94	1,00

6.5 ОСНОВНЫЕ ВЫВОДЫ ОТНОСИТЕЛЬНО РЫНКА НЕДВИЖИМОСТИ В СЕГМЕНТАХ, НЕОБХОДИМЫХ ДЛЯ ОЦЕНКИ ОБЪЕКТА

По результатам анализа рынка, к которому относится объект оценки, можно сделать вывод об основных факторах, влияющих на цены предложений в данном сегменте:

- местоположение;
- общая площадь;
- материал стен
- этаж расположения;
- физическое состояние дома;
- состояние внутренней отделки;
- наличие балкона.

Вывод:

диапазон цены предложения 1 кв.м продажи квартир в Одинцовском районе в ЖК «Горки-Фаворит» составляет 32 575 – 63 792 руб/кв.м.

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

7.1 ОПРЕДЕЛЕНИЕ ПОНЯТИЯ СТОИМОСТИ

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

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

Возможность отчуждения на открытом рынке означает, что объект оценки представлен на открытом рынке посредством публичной оферты, типичной для аналогичных объектов, при этом срок экспозиции объекта на рынке должен быть достаточным для привлечения внимания достаточного числа потенциальных покупателей.

Разумность действий сторон сделки означает, что цена сделки – наибольшая из достижимых по разумным соображениям цен для продавца и наименьшая из достижимых по разумным соображениям цен для покупателя.

Полнота располагаемой информации означает, что стороны сделки в достаточной степени информированы о предмете сделки, действуют, стремясь достичь условий сделки, наилучших с точки зрения каждой из сторон, в соответствии с полным объемом информации о состоянии рынка и объекте оценки, доступным на дату оценки.

Отсутствие чрезвычайных обстоятельств означает, что у каждой из сторон сделки имеются мотивы для совершения сделки, при этом в отношении сторон нет принуждения совершить сделку.

7.2 ЭТАПЫ ПРОЦЕССА ОЦЕНКИ

Процесс оценки – это документально, и логически обоснованная процедура исследования ценностных характеристик оцениваемого объекта, основанная на общепринятых методах и подходах к оценке. Задача Оценщика – определение и количественная интерпретация степени полезности оцениваемого имущества. Суммарное действие всех рыночных факторов, влияющих на стоимость объекта, резюмируемого в итоговом суждении.

Проведение оценки объекта включает в себя следующие этапы:

1. Заключение договора на проведение оценки, включающего задание на оценку;
2. Сбор и анализ информации, необходимой для проведения оценки. На этом этапе осуществляется:

- осмотр объекта оценки: на данном этапе оценщик осматривает и фотографирует объект оценки.
- сбор общих данных и их анализ: на этом этапе были собраны и проанализированы данные, характеризующие экономические, социальные, административные и другие факторы, влияющие на стоимость объекта оценки.
- анализ наиболее эффективного использования объекта оценки.
- сбор специальных данных и их анализ: на данном этапе была собрана более детальная информация, относящаяся как к оцениваемым объектам, так и к сопоставимыми с ними другими объектами, недавно проданными или сданными в аренду. Сбор данных осуществлялся путем изучения соответствующей документации, публикаций в специализированных изданиях, публикациях.

3. Применение подходов к оценке объекта оценки, включая выбор методов оценки и осуществление необходимых расчетов. Для оценки стоимости объектов рассматриваются три классических подхода: затратный, сравнительный и доходный. В случае использования не всех подходов приводятся обоснованные доводы об отказе от расчета тем или иным подходом. Использование разных подходов приводит к получению различных величин стоимости одного и того же объекта.

4. Согласование (обобщение) результатов применения подходов к оценке и определение итоговой величины стоимости объекта оценки. На этом этапе после анализа результатов, полученных разными подходами, оценщик взвешивает достоинства и недостатки каждого и устанавливает окончательную стоимость объекта на основании результатов всех подходов и выбранных для каждого из них весовых коэффициентов.

5. Подготовка отчета об оценке. На данном этапе аналитически согласовываются все результаты, полученные на предыдущих этапах, и обобщенно излагаются в виде письменного отчета.

7.3 АНАЛИЗ НАИБОЛЕЕ ЭФФЕКТИВНОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

Наиболее эффективное использование (НЭИ) имущества – это вероятный способ его эксплуатации, который является юридически разрешенным, физически возможным, разумно оправданным, экономически обоснованным, осуществимым с финансовой точки зрения и приводящим к максимальной стоимости данного имущества.

НЭИ является основополагающей предпосылкой стоимости. Заключение о НЭИ отражает мнение оценщика, который в ходе работы изучил характеристики объекта, его местоположение, состояние и динамику рынка на дату оценки. Вместе с тем существует рекомендованный подход к поиску НЭИ. Он сводится к рассмотрению спектра вариантов и их последовательному отбору по следующим критериям, приведенным ниже.

ПОТЕНЦИАЛ МЕСТОПОЛОЖЕНИЯ - доступность жилого дома (подъезд к нему), неудобства расположения жилого дома, скрытые опасности расположения.

РЫНОЧНЫЙ СПРОС - насколько планируемый вариант использования квартиры представляет интерес на данном рынке и в данной местности. Анализируется уровень спроса и предложения на все объекты недвижимости различного функционального назначения. Анализируются достоинства недвижимости, обеспечивающие её конкурентно способность и недостатки.

ДОПУСТИМОСТЬ С ТОЧКИ ЗРЕНИЯ ЗАКОНОДАТЕЛЬСТВА (ПРАВОВАЯ ОБОСНОВАННОСТЬ) - характер предполагаемого использования не противоречит законодательству, ограничивающему действия собственника, и положениям зонирования.

ФИЗИЧЕСКАЯ ВОЗМОЖНОСТЬ - возможность наилучшего и наиболее эффективного использования квартиры.

ФИНАНСОВАЯ ОПРАВДАННОСТЬ - рассмотрение тех физически осуществимых и разрешенных законом вариантов использования, которые будут приносить доход.

МАКСИМАЛЬНАЯ ЭФФЕКТИВНОСТЬ (ОПТИМАЛЬНЫЙ ВАРИАНТ ИСПОЛЬЗОВАНИЯ) - рассмотрение того, какой из физически осуществимых, правомочных и финансово оправданных вариантов использования Объекта будет приносить максимальный чистый доход или максимальную текущую стоимость.

Согласно п. 17 раздела VI Федерального стандарта оценки №7 «Анализ наиболее эффективного использования частей объекта недвижимости, например, встроенных жилых и нежилых помещений, проводится с учетом фактического использования других частей этого объекта».

Вывод. Наиболее эффективное использование объекта оценки – в качестве жилых помещений.

7.4 АНАЛИЗ ПРИМЕНИМОСТИ ПОДХОДОВ

В соответствии с п. 11 раздела III ФСО №1 основными подходами, используемыми при проведении оценки, являются сравнительный, доходный и затратный подходы. При выборе используемых при проведении оценки подходов следует учитывать не только возможность применения каждого из подходов, но и цели и задачи оценки, предполагаемое использование результатов оценки, допущения, полноту и достоверность исходной информации. На основе анализа указанных факторов обосновывается выбор подходов, используемых оценщиком.

В соответствии с п.24 ФСО №1 оценщик вправе самостоятельно определять необходимость применения тех или иных подходов к оценке и конкретных методов оценки в рамках применения каждого из подходов.

7.4.1 ЗАТРАТНЫЙ ПОДХОД

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

Затратный подход преимущественно применяется в тех случаях, когда существует достоверная информация, позволяющая определить затраты на приобретение, воспроизводство либо замещение объекта оценки. В рамках затратного подхода применяются различные методы, основанные на определении затрат на создание точной копии объекта оценки или объекта, имеющего аналогичные полезные свойства. Критерии признания объекта точной копией объекта оценки или объектом, имеющим сопоставимые полезные свойства, определяются федеральными стандартами оценки, устанавливающими требования к проведению оценки отдельных видов объектов оценки и (или) для специальных целей.

Согласно п. 24а ФСО № 7 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.

Так как, оцениваемые объекты являются жилыми помещениями и в соответствии с п.19 ФСО №1 затратный подход в рамках настоящего Отчета не применяется.

7.4.2 СРАВНИТЕЛЬНЫЙ ПОДХОД

Согласно пп. 12-14 ФСО № 1 «Сравнительный подход – совокупность методов оценки, основанных на получении стоимости объекта оценки путем сравнения оцениваемого объекта с объектами-аналогами. Сравнительный подход рекомендуется применять, когда доступна достоверная и достаточная для анализа информация о ценах и характеристиках объектов-аналогов. При этом могут применяться как цены совершенных сделок, так и цены предложений.

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

Сравнительный (рыночный подход) может быть реализован двумя методами:

методом сравнения продаж;

методом валового рентного мультипликатора.

Метод сравнения продаж основан на сопоставлении и анализе информации по продаже аналогичных объектов, как правило, за последние 3-6 месяцев. основополагающим принципом метода сравнительных продаж является принцип замещения, гласящий, что при наличии на рынке нескольких объектов инвестор не заплатит за данный объект больше стоимости имущества аналогичной полезности.

Под полезностью понимается совокупность характеристик объекта, определяющих назначение, возможность и способы его использования, а также размеры и сроки получаемого в результате такого использования дохода. Данный метод является объективным лишь в случае наличия достаточного количества сопоставимой и достоверной информации. Он подразумевает изучение рынка, выбор листингов (предложения на продажу) по объектам, которые наиболее сопоставимы с оцениваемым объектом и внесение соответствующих корректировок для приведения объектов-аналогов к оцениваемому объекту.

Метод валовой ренты основывается на объективной предпосылке наличия прямой взаимосвязи между ценой продажи недвижимости и соответствующим рентным (арендным) доходом от сдачи ее в аренду. Эта взаимосвязь измеряется валовым рентным мультипликатором (VRM), также известным как мультипликатор валового дохода. Для определения рыночной стоимости величина арендного дохода от объекта за определенный период умножается на VRM, рассчитанный по сопоставимым объектам

При анализе информации об объектах, рассматриваемых в качестве аналогов объекту оценки, Оценщик выявил возможность применения сравнительного подхода, поскольку на момент выполнения работ по оценке информация для применения сравнительного подхода была доступна. На основании вышесказанного и в соответствии со п. 13 ФСО-1 для оценки рыночной стоимости объекта оценки будет использован сравнительный подход (метод сравнения продаж).

7.4.3 ДОХОДНЫЙ ПОДХОД

Согласно пп. 15-17 ФСО № 1 «Доходный подход – совокупность методов оценки, основанных на определении ожидаемых доходов от использования объекта оценки. Доходный подход рекомендуется применять, когда существует достоверная информация, позволяющая прогнозировать будущие доходы, которые объект оценки способен приносить, а также связанные с объектом оценки расходы.

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

Доходный подход к оценке недвижимости включает три метода:

- метод прямой капитализации;

- метод дисконтированных денежных потоков.
- метод капитализации по расчетным моделям

Метод прямой капитализации подразумевает выражение рыночной стоимости предприятия через величину дохода от владения объектом в наиболее характерный год. Инструментом перевода таких доходов в текущую стоимость является коэффициент капитализации.

Дисконтирование будущих доходов – это метод, используемый для оценки объектов способных генерировать доход, путем суммирования текущей стоимости ожидаемых в будущем выгод от владения объектом. Будущие преимущества от операций с объектом оценки представляют собой периодические поступления в виде будущего дохода на протяжении всего периода владения и реверсию, то есть выручку от продажи объекта по истечении периода владения.

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

Основным принципом доходного подхода является принцип ожидания, так как рыночная стоимость определяется как текущая в настоящее время стоимость прав на ожидаемые будущие выгоды.

Чтобы применить доходный подход, необходимо спрогнозировать будущие доходы за несколько лет эксплуатации объекта.

Учитывая все перечисленные факторы, а также в соответствии с п.16 ФСО №1 оцениваемые объекты не предназначены для получения дохода, а предназначен для проживания. Использование доходного подхода нецелесообразно.

7.5 СОГЛАСОВАНИЕ РЕЗУЛЬТАТОВ

В процессе оценки могут быть использованы различные подходы к оценке, но решение вопроса об относительной значимости показателей стоимости, полученных на базе различных подходов, должно определяться обоснованным суждением Оценщиков, которое оформляется путем взвешивания стоимостей, определенных с использованием двух и более подходов. Решение же вопроса, каким стоимостным оценкам придать больший вес и как каждый подход взвешивать по отношению к другим, является ключевым на заключительном этапе процесса оценки.

Существуют два базовых метода взвешивания:

- метод математического взвешивания;
- метод субъективного взвешивания.

Если в первом методе используется процентное взвешивание результатов, полученных различными способами, то второй базируется на анализе преимуществ и недостатков каждого подхода, а также на анализе количества и качества данных в обосновании каждого метода.

8 ОПРЕДЕЛЕНИЕ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ СРАВНИТЕЛЬНЫМ ПОДХОДОМ

8.1 МЕТОДОЛОГИЯ СРАВНИТЕЛЬНОГО ПОДХОДА

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;
- 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.

Методы расчета поправок (корректировок)

1. Метод, связанный с анализом парных продаж. Парной продажей называется продажа двух объектов идентичных почти во всем за исключением одной, как правило, характеристики, если между двумя сопоставимыми объектами имеется единственное различие, то разница в продажных ценах может быть приписана этому различию.

2. Метод прямого анализа характеристик. Суть метода заключается в анализе характеристик объекта оценки и объекта-аналога. Методом прямого анализа характеристик обычно рассчитывается: поправка на время продажи/предложения объекта ли поправка на износ.

3. Экспертный метод расчета. Экспертные методы расчета и внесения поправок основаны на данных о преимуществах или недостатках объекта-аналога по сравнению с объектом оценки. Экспертные поправки вносятся в цену объекта-аналога последовательно.

4. Регрессионный анализ. В развитых секторах рынка недвижимости используются различные виды уравнений регрессии.

5. Статистические методы. Например, метод анализа иерархий. В методе используется дерево критериев, в котором общие критерии разделяются на критерии частного характера. Для каждой группы критериев определяются коэффициенты важности. Альтернативы также сравниваются между собой по отдельным критериям с целью определения каждой из них.

Средством определения коэффициентов важности критериев либо критериальной ценности альтернатив является попарное сравнение. Результат сравнения оценивается по бальной шкале. На основе таких сравнений вычисляются коэффициенты важности критериев, оценки альтернатив и находится их общая оценка как взвешенная сумма оценок критериев. После иерархического воспроизведения проблемы устанавливаются приоритеты критериев, и оценивается каждая из альтернатив по критериям.

8.2 ПОДБОР И ОПИСАНИЕ ОБЪЕКТОВ-АНАЛОГОВ¹²

Объекты-аналоги для дальнейшего расчета выбраны по принципу сопоставимости, который основан на установлении сходства показателей между объектом оценки и объектами-аналогами.

Выбор единицы сравнения

При расчете методами сравнительного подхода может быть большое количество элементов сравнения. Необходимо выбрать единицу сравнения, в качестве единицы сравнения принят удельный показатель – стоимость в рублях 1 кв. м общей площади помещения. Можно выделить три основных критерия выбора единицы сравнения:

- Данная единица сравнения используется покупателями и продавцами, а также другими специалистами на конкретном сегменте рынка.

Тексты объявлений предложений о продаже объектов жилой недвижимости содержат показатель – цена предложения в рублях 1 кв. м общей площади, аналитические статьи, посвященные обзору рынков жилой недвижимости, также содержат такой показатель как стоимость 1 кв. м общей площади объектов.

- Данная единица сравнения является общей для объекта оценки и объектов-аналогов («общий знаменатель»).

Имеется информация для расчета, содержащая показатели общей площади, то есть известна общая площадь и для объекта оценки, и для объектов-аналогов, поэтому выбирается единица сравнения «цена за единицу общей площади».

- Данная единица сравнения является удельной характеристикой (удельной ценой), что существенно ослабляет зависимость этой характеристики от общего количества ценообразующего фактора.

Оценщик считает обоснованным использование именно удельной цены, а не единицы измерения в качестве единицы сравнения. Можно привести такой пример: квартира площадью 50 м² не обязательно в два раза дороже, чем квартира площадью 100 м², потому что в зависимости от факторов спроса и предложения на данном сегменте рынка цена 1 м² квартиры площадью 50 м² может быть, как дороже, так и дешевле цены 1 м² квартиры площадью 100 м².

Исходя из предложенных основных критериев выбора единицы сравнения, можно сформулировать причины отказа от использования какой-либо единицы сравнения, а именно этаж, полезная площадь и т.д.:

1. Данные единицы сравнения редко используются (практически не используются) покупателями и продавцами, а также другими специалистами на конкретном сегменте рынка.

2. Данные единицы сравнения не являются общими для объекта оценки и объектов-аналогов ввиду отсутствия детальной информации по объектам-аналогам.

3. Данные единицы сравнения не являются удельной характеристикой (удельной ценой), что неоправданно повышает зависимость этой характеристики от общего количества ценообразующих факторов.

4. Имеется взаимозависимость единиц сравнения

¹² В соответствии с п. 22 ФСО №7

Объем доступных оценщику рыночных данных об объектах-аналогах и правила их отбора для проведения расчетов.

Объем доступных оценщику данных об объектах-аналогах представлен в разделе анализа рынка (п. 6 Отчета).

Объекты-аналоги отбирались по принципу наибольшей сопоставимости с объектом оценки по основным ценообразующим факторам, определенным в разделе анализа рынка, а также по основным физическим и экономическим характеристикам. Для расчетов отбирались квартиры, сопоставимой площадью¹³, расположенные в Московской области, Одинцовском районе в ЖК «Горки-Фаворит».

Описание объектов-аналогов представлено в таблице ниже:

Таблица 8-1

Параметры объектов	Объект оценки	Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3	Аналог 4
Экономические характеристики объектов					
Вид использования	Жилое	Жилое	Жилое	Жилое	Жилое
Цена предложения, руб.		5 600 000	5 500 000	4 800 000	5 500 000
Площадь объекта, кв.м	133,20	121,00	121,00	114,00	127,00
Цена предложения за единицу площади, руб		46 281	45 455	42 105	43 307
Передаваемые имущественные права	право собственности	право собственности	право собственности	право собственности	право собственности
Условия финансирования	из собственных средств	из собственных средств	из собственных средств	из собственных средств	из собственных средств
Условия продажи	рыночные	рыночные	рыночные	рыночные	рыночные
Дата сделки/предложения	22.05.2019	актуально на дату оценки	актуально на дату оценки	актуально на дату оценки	актуально на дату оценки
Физические характеристики объектов					
Местоположение	Московская область, Одинцовский район, пос. Горки-10, д. 23, кв. 227	Московская область, Одинцовский городской округ, Горки-10 поселок, 23	Московская область, Одинцовский городской округ, Горки-10 поселок, 23	Одинцовский р-н, пос. Горки-10, д. 23	Московская область, Одинцовский район, Горки-10 поселок, 23
Материал стен дома	Монолитный кирпич	Монолитный кирпич	Монолитный кирпич	Монолитный кирпич	Монолитный кирпич
Вид внутренней отделки	без отделки	без отделки	без отделки	без отделки	без отделки
Этаж расположения	15,16	9	8	2	10
Наличие балкона/лоджии	имеется	имеется	имеется	имеется	имеется
Инженерные коммуникации	Горячее и холодное водоснабжение, электроснабжени	Горячее и холодное водоснабжение, электроснабжени	Горячее и холодное водоснабжение, электроснабжени	Горячее и холодное водоснабжение, электроснабжени	Горячее и холодное водоснабжение, электроснабжени

¹³ В качестве аналогов подбирались квартиры по сопоставимой площади, а не по количеству комнат, так как именно площадь является важным ценообразующим фактором

	е, отопление, канализация, телекоммуникации	е, отопление, канализация, телекоммуникации	е, отопление, канализация, телекоммуникации	е, отопление, канализация, телекоммуникации	е, отопление, канализация, телекоммуникации
Источник информации		https://www.cian.ru/sale/flat/182651332/	https://www.cian.ru/sale/flat/150205970/	https://www.cian.ru/sale/flat/205766914/	https://www.cian.ru/sale/flat/205766910/

**Дополнительные сведения об объектах –аналогах уточнены в результате интервью с продавцами*

8.3 ОПРЕДЕЛЕНИЕ ВЕЛИЧИНЫ КОРРЕКТИРОВОК

Каждый сопоставимый объект-аналог сравнивается с оцениваемым объектом, и в цену сопоставимых объектов вносятся поправки, отражающие существенные различия между ними.

В оценочной практике, при оценке объектов недвижимости, принято выделять 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);
- местоположение объекта;
- физические характеристики объекта;
- другие характеристики (элементы), влияющие на стоимость;

Условия финансирования. Расчет между сторонами сделки производится за счет собственных средств. Корректировка по данному фактору не производилась.

Условия продажи. Условия продажи чисто рыночные – корректировка отсутствует.

Передаваемые имущественные права. Объект оценки, как и все объекты-аналоги, передаются на праве собственности. Корректировка по данному фактору не требуется.

Скидки к ценам предложений. Поправка на торг учитывает разность между ценой предложения и ценой реальной сделки, поскольку цена предложения отражает только позицию продавца. Скидка на торг определяется на основании исследований рынка, приведенных в «Справочнике расчетных данных для оценки и консалтинга СРД №23», 2018 г. под ред. Яскевича Е.Е.:

Таблица 8-2

Населенный пункт	Жилая		Торговая		Офисная		Производственно-складская		Земельные участки
	Аренда	Продажа	Аренда	Продажа	Аренда	Продажа	Аренда	Продажа	Продажа
Московская область	5-7 (65)	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)

Таким образом, для всех объектов-аналогов вводится корректировка в размере -10,0%.

Дата сделки/предложения. Поправка учитывает рост/падение цен на рынке недвижимости. Все объекты-аналоги актуальны на дату оценки, корректировка не требуется.

Местоположение. Рыночная стоимость объекта недвижимости во многом зависит от места расположения. Все объекты-аналоги, как и объект оценки расположены в Московской области, Одинцовском районе в ЖК «Горки-Фаворит» – корректировка не вводится.

Площадь. Площадь объекта оценки находится в диапазоне >120 кв.м, площадь объекта-аналога №3 находится в диапазоне от 90 до 120 кв.м, согласно анализа рынка, приведенного в разделе 6.4 настоящего отчета, для него вводится корректировка в размере -3,0%.

Материал стен дома. Все объекты-аналоги, как и объект оценки расположены в домах с материалом стен: монолитный кирпич, корректировка не вводится. (Анализ рынка, п. 6.4 Глава 6 данного Отчета).

Вид внутренней отделки. Все объекты-аналоги, как и объект оценки без отделки, корректировка не вводится. (Анализ рынка, п. 6.4 Глава 6 данного Отчета).

Этаж расположения. Объект оценки расположен на 15,16-м этаже, все объекты-аналоги расположены на средних этажах, для них корректировка не вводится. (Анализ рынка, п. 6.4 Глава 6 данного Отчета).

Наличие балкона/лоджии. Объект оценки, как и все объекты-аналоги имеют балкон/лоджию, согласно анализа рынка, приведенного в разделе 6.4 настоящего отчета, для них корректировка не вводится.

Инженерные коммуникации. Объект оценки и все объекты-аналоги предлагаются с одинаковым набором инженерных коммуникаций – корректировка отсутствует.

Согласование скорректированных цен объектов-аналогов. Когда по всем сравниваемым объектам скорректированные цены различаются, требуется согласование полученных значений. В этой связи формулируется следующее правило выбора значения скорректированной цены продажи: в качестве базиса стоимости оцениваемого объекта выбирается итоговая скорректированная цена продажи сравниваемого объекта (либо объектов), по которому минимально либо абсолютное итоговое значение корректировок, либо количество корректировок. Данное правило сформулировано, исходя из теоретической предпосылки адекватности цены продажи объекта, сходного по всем рассматриваемым характеристикам, стоимости оцениваемого объекта.

Удельные веса рассчитываются по формуле:

$$\text{Уд.вес} = \frac{1}{n_i} \cdot \frac{1}{\sum \left(\frac{1}{n_i}\right)}$$

где Уд.вес – удельный вес полученного значения скорректированной цены единицы сравнения аналога;

n_i - абсолютная величина внесенных поправок в стоимость i -ого сопоставимого объекта, изменивших его стоимость.

Расчеты произведены в приложении Excel программного комплекса Microsoft Office.

Рассчитанная оценщиком средневзвешенная величина будет являться в большинстве случаев итоговой вероятной ценой продажи оцениваемого объекта, которая может быть округлена в допустимых пределах в каждом конкретном случае.

8.4 ОПРЕДЕЛЕНИЕ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ МЕТОДОМ СРАВНЕНИЯ ПРОДАЖ

Таблица 8-3

Параметры объектов	Единица измерения	Объект оценки	Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3	Аналог 4
--------------------	-------------------	---------------	----------	----------	----------	----------

Цена предложения, руб.	руб	Определяется	5 600 000	5 500 000	4 800 000	5 500 000
Площадь объекта оценки	кв.м	133,20	121,00	121,00	114,00	127,00
Цена предложения за 1 кв.м	руб		46 281	45 455	42 105	43 307
Передаваемые имущественные права		право собственности	право собственности	право собственности	право собственности	право собственности
Корректировка	%		0,0%	0,0%	0,0%	0,0%
Скорректированная стоимость	руб/кв.м		46 281	45 455	42 105	43 307
Условия финансирования		из собственных средств	из собственных средств	из собственных средств	из собственных средств	из собственных средств
Корректировка	%		0,0%	0,0%	0,0%	0,0%
Скорректированная стоимость	руб/кв.м		46 281	45 455	42 105	43 307
Условия продажи		рыночные	рыночные	рыночные	рыночные	рыночные
Корректировка	%		0,0%	0,0%	0,0%	0,0%
Скорректированная стоимость	руб/кв.м		46 281	45 455	42 105	43 307
Скидки к ценам предложений			Предложение	Предложение	Предложение	Предложение
Корректировка	%		-10,0%	-10,0%	-10,0%	-10,0%
Скорректированная стоимость	руб/кв.м		41 653	40 910	37 895	38 976
Дата сделки/предложения		22.05.2019	актуально на дату оценки	актуально на дату оценки	актуально на дату оценки	актуально на дату оценки
Корректировка	%		0,0%	0,0%	0,0%	0,0%
Скорректированная стоимость	руб/кв.м		41 653	40 910	37 895	38 976
Местоположение		Московская область, Одинцовский район, пос. Горки-10, д. 23, кв. 227	Московская область, Одинцовский городской округ, Горки-10 поселок, 23	Московская область, Одинцовский городской округ, Горки-10 поселок, 23	Одинцовский р-н, пос. Горки-10, д. 23	Московская область, Одинцовский район, Горки-10 поселок, 23
Корректировка	%		0,0%	0,0%	0,0%	0,0%
Скорректированная стоимость	руб/кв.м		41 653	40 910	37 895	38 976
Площадь объекта, кв.м		133,20	121,00	121,00	114,00	127,00
Корректировка	%		0,0%	0,0%	-3,0%	0,0%
Скорректированная стоимость	руб/кв.м		41 653	40 910	36 758	38 976
Материал стен дома		Монолитный кирпич	Монолитный кирпич	Монолитный кирпич	Монолитный кирпич	Монолитный кирпич
Корректировка	%		0,0%	0,0%	0,0%	0,0%
Скорректированная стоимость	руб/кв.м		41 653	40 910	36 758	38 976
Вид внутренней отделки		без отделки	без отделки	без отделки	без отделки	без отделки
Корректировка	%		0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
Скорректированная стоимость	руб/кв.м		41 653	40 910	36 758	38 976
Этаж расположения		15,16	9	8	2	10
Корректировка	%		0,00%	0,00%	0,00%	0,00%

Скорректированная стоимость	руб/кв.м		41 653	40 910	36 758	38 976
Наличие балкона/лоджии		имеется	имеется	имеется	имеется	имеется
Корректировка	%		0%	0%	0%	0%
Скорректированная стоимость	руб/кв.м		41 653	40 910	36 758	38 976
Инженерные коммуникации		Горячее и холодное водоснабжение, электроснабжение, отопление, канализация, телекоммуникации	Горячее и холодное водоснабжение, электроснабжение, отопление, канализация, телекоммуникации	Горячее и холодное водоснабжение, электроснабжение, отопление, канализация, телекоммуникации	Горячее и холодное водоснабжение, электроснабжение, отопление, канализация, телекоммуникации	Горячее и холодное водоснабжение, электроснабжение, отопление, канализация, телекоммуникации
Корректировка	%		0%	0,0%	0,0%	0,0%
Скорректированная стоимость	руб/кв.м		41 653	40 910	36 758	38 976
Общая величина корректировок, п			10,0%	10,0%	13,0%	10,0%
1/п			10,00	10,00	7,69	10,00
Сумма 1/п			37,69	37,69	37,69	37,69
Весовой коэффициент			0,265	0,265	0,205	0,265
Средневзвешенное значение стоимости	руб/кв.м	39 706				
Рыночная стоимость объекта	руб	5 288 839				

Таким образом, итоговая величина справедливой (рыночной) стоимости 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, по состоянию на дату оценки, с учетом принятых допущений и округлений, составляет:

5 288 839 (Пять миллионов двести восемьдесят восемь тысяч восемьсот тридцать девять) рублей

Примечание: стоимость объекта 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).

9 ОПИСАНИЕ ПРОЦЕДУРЫ СОГЛАСОВАНИЯ РЕЗУЛЬТАТОВ ОЦЕНКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ И ВЫВОДЫ, ПОЛУЧЕННЫЕ НА ОСНОВАНИИ ПРОВЕДЕННЫХ РАСЧЕТОВ ПО РАЗЛИЧНЫМ ПОДХОДАМ

Заключительным элементом аналитического исследования ценностных характеристик оцениваемого объекта является сопоставление расчетных стоимостей, полученных при помощи использованных классических методов оценки. Целью сведения результатов всех используемых методов является определение наиболее вероятной стоимости прав собственности на оцениваемый объект на дату оценки через взвешивание преимуществ и недостатков каждого из них. Эти преимущества и недостатки оцениваются по следующим критериям:

- достоверность, адекватность и достаточность информации, на основе которой проводится анализ;
- способность отразить действительные намерения типичного покупателя и/или продавца, прочие реалии спроса/предложения;
- действенность метода в отношении учета конъюнктуры и динамики рынка финансов и инвестиций (включая риски);
- способность метода учитывать структуру и иерархию ценообразующих факторов, специфичных для объекта.

В рамках настоящего Отчета оценщиком был использован один подход к оценке – сравнительный, согласование не требуется.

10 ИТОГОВОЕ ЗАКЛЮЧЕНИЕ

В результате проведенных исследований и произведенных расчетов, оценщик пришел к следующему выводу:

Итоговая величина справедливой (рыночной) стоимости объекта оценки - 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, определенная по состоянию на дату оценки, составляет:

5 288 839 (Пять миллионов двести восемьдесят восемь тысяч восемьсот тридцать девять) рублей

Примечание: стоимость объекта 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).

Оценку провел специалист-оценщик, имеющий профессиональное образование в данной области, что подтверждено соответствующими документами.

Я, нижеподписавшийся, удостоверяю, что в соответствии с имеющимися у меня данными:

-Факты, изложенные в отчете, верны и соответствуют действительности;

-Сделанный анализ, высказанное мнение и полученные выводы действительны в пределах, оговоренных в данном отчете допущений и ограничивающих условий, и являются моими персональными, непредвзятыми профессиональными суждениями и выводами;

-Я не имею ни в настоящем, ни в будущем какого-либо интереса в объекте собственности, являющемся предметом данного Отчета, я также не имею личной заинтересованности и предубеждения в отношении вовлеченных сторон;

-Мое вознаграждение ни в коей степени не связано с объявлением заранее определенной стоимости, с достижением заранее оговоренного результата или с последующими событиями;

-Задание на оценку не основывалось на требованиях определения минимальной или оговоренной цены.

Оценщик



_____/М.Е. Фадеева /

1. «Методические рекомендации по определению рыночной стоимости земельных участков», утвержденные распоряжением Минимущества России № 586-р от 06.03.2002 г.
2. Грязнова А.Г., Федотова М.А. Оценка недвижимости. Учебник. М.: Изд-во «Финансы и статистика», 2002.
3. Тарасевич Е. И. Оценка недвижимости. – Спб., 1997 г.
4. Ежемесячный информационно-аналитический бюллетень рынка недвижимости «RWAY».
5. «Справочник оценщика недвижимости» под ред. Л.А.Лейфера, Приволжский Центр Финансового консалтинга и оценки, Нижний Новгород, 2018
6. «Справочник рыночных корректировок» СРД 23, 2018 под ред. Яскевича Е.Е. 2018.
7. Данные интернет-сайтов, указанные по тексту Отчета.

ПРИЛОЖЕНИЯ

ПРИЛОЖЕНИЕ №1
ДОКУМЕНТЫ, УСТАНОВЛИВАЮЩИЕ КОЛИЧЕСТВЕННЫЕ И КАЧЕСТВЕННЫЕ
ХАРАКТЕРИСТИКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

Лист № 160817/05
 от 16.08.2017 г.
 подписан

ФГИС ЕГРН

федеральное информационное агентство «Росреестр»

Раздел I

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости

Сведения о характеристиках объекта недвижимости

На основании запроса от 14.08.2017 г., поступившего на рассмотрение 14.08.2017 г., сообщаем, что согласно записям Единого государственного реестра недвижимости:

Помещение				
<small>(из объекта недвижимости)</small>				
Лист №	Раздел №	Всего листов раздела №	Всего разделов	Всего листов выписки
14.08.2017	№ 99/2017/25131065			
Кадастровый номер:		50:20:0041615:2447		

Номер кадастрового квартала:	50:20:0041615
Дата присвоения кадастрового номера:	2015-03-26
Ранее присвоенный государственный учетный номер:	данные отсутствуют
Адрес:	143032 Московская область, Озидовский р-н, п Горки-10, д 23, кв 227
Площадь:	133.2
Назначение:	Жилое помещение
Наименование:	Квартира
Номер, тип этажа, на котором расположено помещение, машино-место:	Этаж № 15, Этаж № 16
Вид жилого помещения:	Квартира
Кадастровая стоимость, руб.:	8285012.7

Государственный регистратор	ФГИС ЕГРН
-----------------------------	-----------

полное наименование должности	подпись	инициалы, фамилия
-------------------------------	---------	-------------------

М.П.

Помещение				
<small>(из объекта недвижимости)</small>				
Лист №	Раздел №	Всего листов раздела №	Всего разделов	Всего листов выписки
14.08.2017	№ 99/2017/25131065			
Кадастровый номер:		50:20:0041615:2447		

Кадастровые номера иных объектов недвижимости, в пределах которых расположен объект недвижимости:	50:20:0041615:1443
Кадастровые номера объектов недвижимости, из которых образован объект недвижимости:	данные отсутствуют
Кадастровые номера образованных объектов недвижимости:	данные отсутствуют
Сведения о включении объекта недвижимости в состав предприятия как имущественного комплекса:	
Сведения о включении объекта недвижимости в состав единого недвижимого комплекса:	
Виды разрешенного использования:	данные отсутствуют

Сведения о включении объекта недвижимости в реестр объектов культурного наследия:	данные отсутствуют
Сведения о кадастровом инвентаре:	Инвентарь Евгений Владимирович №77-11-73

Сведения об отнесении жилого помещения к определенному виду жилых помещений специального жилищного фонда, к жилым помещениям жилого дома социального использования или жилого дома коммерческого использования:	данные отсутствуют
---	--------------------

Государственный регистратор		ФГИС ЕГРН
полное наименование должности	подпись	инициалы, фамилия

М.П.

Помещение				
<small>(наименование)</small>				
Лист №	Раздела 1	Всего листов раздела 1:	Всего разделов:	Всего листов выписки:
14.08.2017	№ 99/2017/25131065			
Кадастровый номер:		50:20:0041615:2447		

Статус зипки об объекте недвижимости:	Сведения об объекте недвижимости имеют статус "актуальные"
Особые отметки:	данные отсутствуют
Получатель выписки:	Кириленко Илья Николаевич

Государственный регистратор		ФГИС ЕГРН
полное наименование должности	подпись	инициалы, фамилия

М.П.

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости
Сведения о зарегистрированных правах

Лист 2

Помещение				
<small>(наименование)</small>				
Лист №	Раздела 2	Всего листов раздела 1:	Всего разделов:	Всего листов выписки:
14.08.2017	№ 99/2017/25131065			
Кадастровый номер:		50:20:0041615:2447		

1.	Правообладатель (правообладатели):	1.1.	"Закрытого публичного инвестиционного фонда недвижимости "Горизонт Югра", данные о которых устанавливаются на основании данных лицевого счета владельца инвестиционных пиев в реестре владельцев инвестиционных пиев и счетов депо владельцев инвестиционных пиев
2.	Вид, номер и дата государственной регистрации права:	2.1.	Долевая собственность, № 50-50/020-50/066/005/2016-677/1 от 12.02.2016
3.	Ограничение прав и обременение объекта недвижимости:		
	лицо:	Доверительное управление, Московская область, Одинцовский район, пос. Горки-10, д.23, кв.227, кв.№ 50:20:0041615:2447, Квартира, назначение: жилое, площадь 133,2 кв.м., этаж: 15, 16	
	дата государственной регистрации:	12.02.2016	
	номер государственной регистрации:	50-50/020-50/066/005/2016-677/2	
3.1.1	срок, на который установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	с 12.02.2016 по 01.03.2024	
	лицо, в пользу которого установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	Общество с ограниченной ответственностью "Управляющая компания "ОРБОЛ", ИНН: 7704750193	
	основание государственной регистрации:	Выписка из реестра паевых фондов от 26.01.2016; Лицевая (допускает на осуществление определенных видов деятельности) от 21.08.2008 №21-000-1-00591; Правом доверительного управления закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости "Горизонт Югра" от 13.02.2007 №0751-94126262	
5.	Законные в судебном порядке права требования:	данные отсутствуют	
6.	Сведения о возражении в отношении зарегистрированного права:	данные отсутствуют	
7.	Сведения о наличии решения об изъятии объекта недвижимости для государственных и муниципальных нужд:	данные отсутствуют	
8.	Сведения о возможности государственной регистрации без личного участия правообладателя или его законного представителя:		
9.	Изнакопленные и описанные о наличии установленных, но не рассмотренных заявлений о проведении государственной регистрации права (ипотека, аренда/аренда права), ограничение прав на обременение объекта недвижимости, сделок и отчуждения объекта недвижимости:	данные отсутствуют	
10.	Сведения об осуществлении государственной регистрации сделок, права, ограничение прав без соблюдения в силу закона порядка зретья лица, органа:	данные отсутствуют	

Государственный регистратор		ФГИС ЕГРН
-----------------------------	--	-----------

полное наименование должности	подпись	инициалы, фамилия
-------------------------------	---------	-------------------

М.П.

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости
Сведения о части (частях) помещения

Листов 9

Помещение				
<small>(из объекта недвижимости)</small>				
Лист №	Раздел №	Всего листов раздела №	Всего разделов:	Всего листов выписки
14.08.2017	№ 99/2017/25131065			
Кадастровый номер:			50:20:0041615:2447	
Учетный номер части	Площадь, м²	Описание местоположения части	Содержание ограничений в использовании или ограничения права на объект недвижимости или обременения объекта недвижимости	
данные отсутствуют	вось	данные отсутствуют	Доверительное управление	

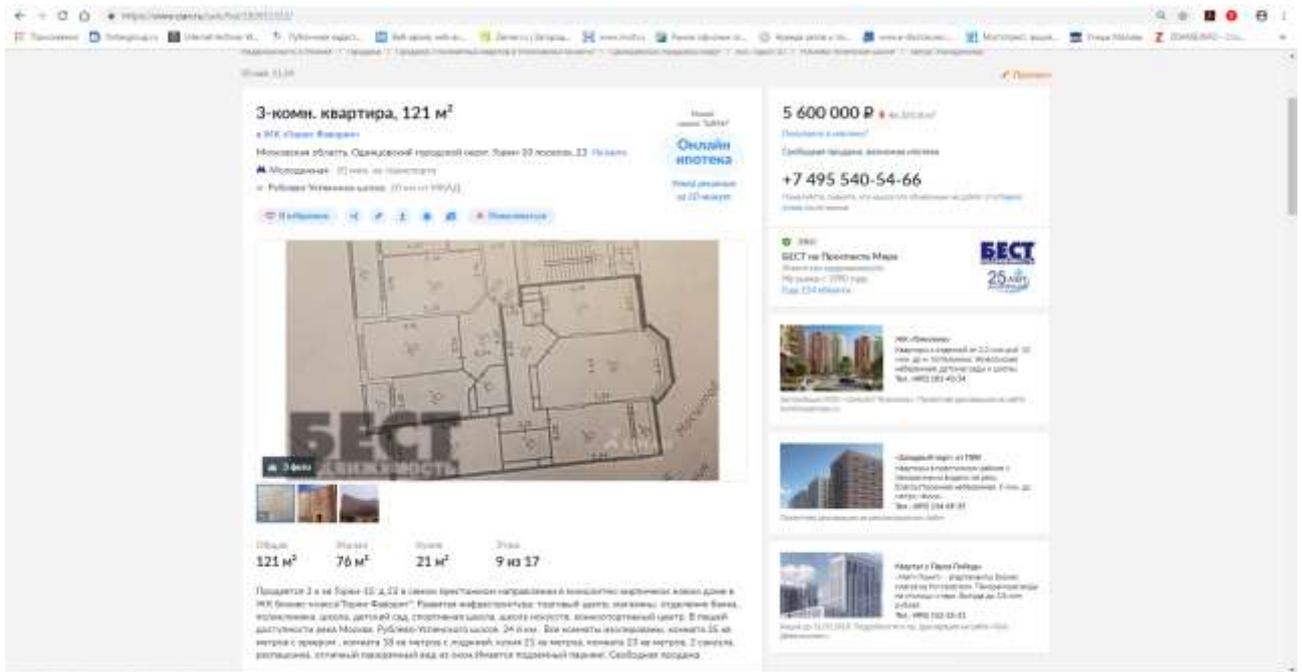
Государственный регистратор		ФГИС ЕГРН
полное наименование должности	подпись	инициалы, фамилия

М.П.

ПРИЛОЖЕНИЕ №2
ОБЪЕКТЫ-АНАЛОГИ

Сравнительный подход

Аналог 1



3-комн. квартира, 121 м²
 в ЖК "Гарант-Финанс"
 Московская область, Одинцовский городской округ, Брнен 23 километр, 23. На карте
 в Рублево-Успенском районе (15 км от МКАД)

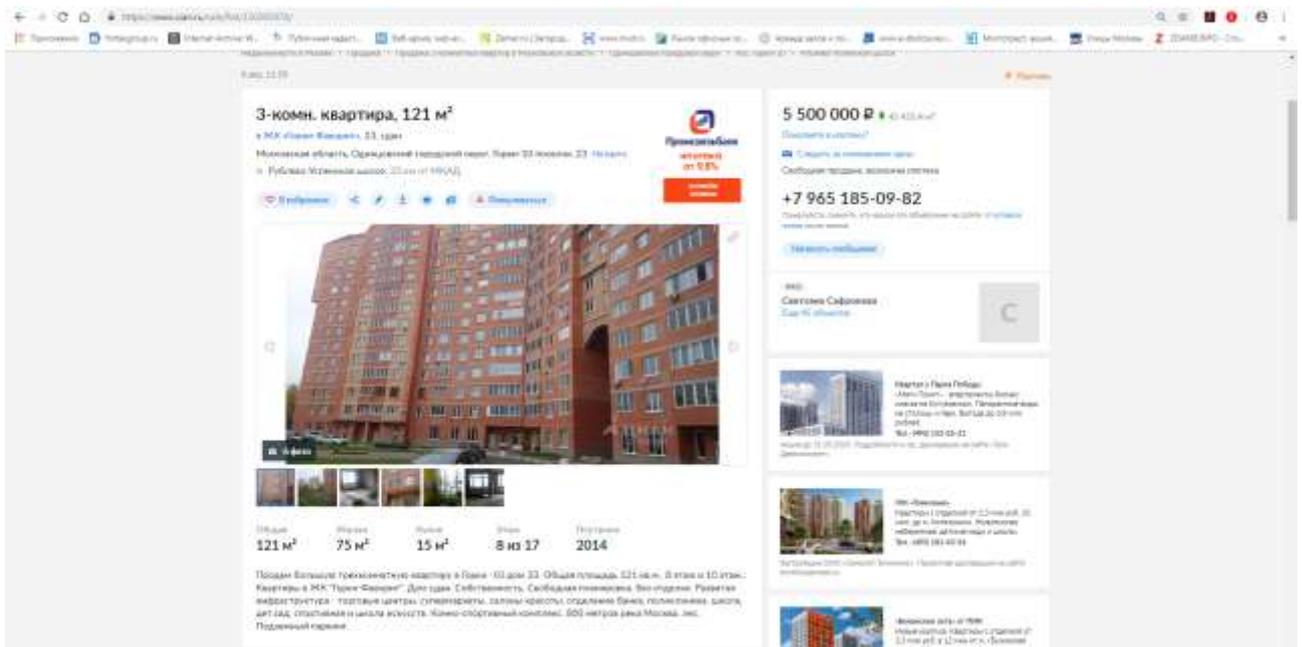
5 600 000 Р или 46,332 руб/м²
 Свободен по плану, возможна ипотека
+7 495 540-54-66

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

Подается 2 кв. в Брнен (2: д. 22 в самом престижном направлении в комплексе элитных домов в ЖК "Гарант-Финанс" "Гарант-Финанс" развитая инфраструктура: торговый центр, магазины, отделение банка, поликлиника, школа, детский сад, спортивная школа, школа искусств, многодетный центр. В пешей доступности район Москва, Рублево-Успенский район, 34 км. Все комнаты благоустроены, комната 25 кв. метров с эркером, комната 33 кв. метров с лоджией, кухня 21 кв. метров, комната 22 кв. метров, 2 санузла, респондент, отличный панорамный вид из окна (башня подвальный паркинг). Свободен по плану.

<https://www.cian.ru/sale/flat/182651332/>

Аналог 2



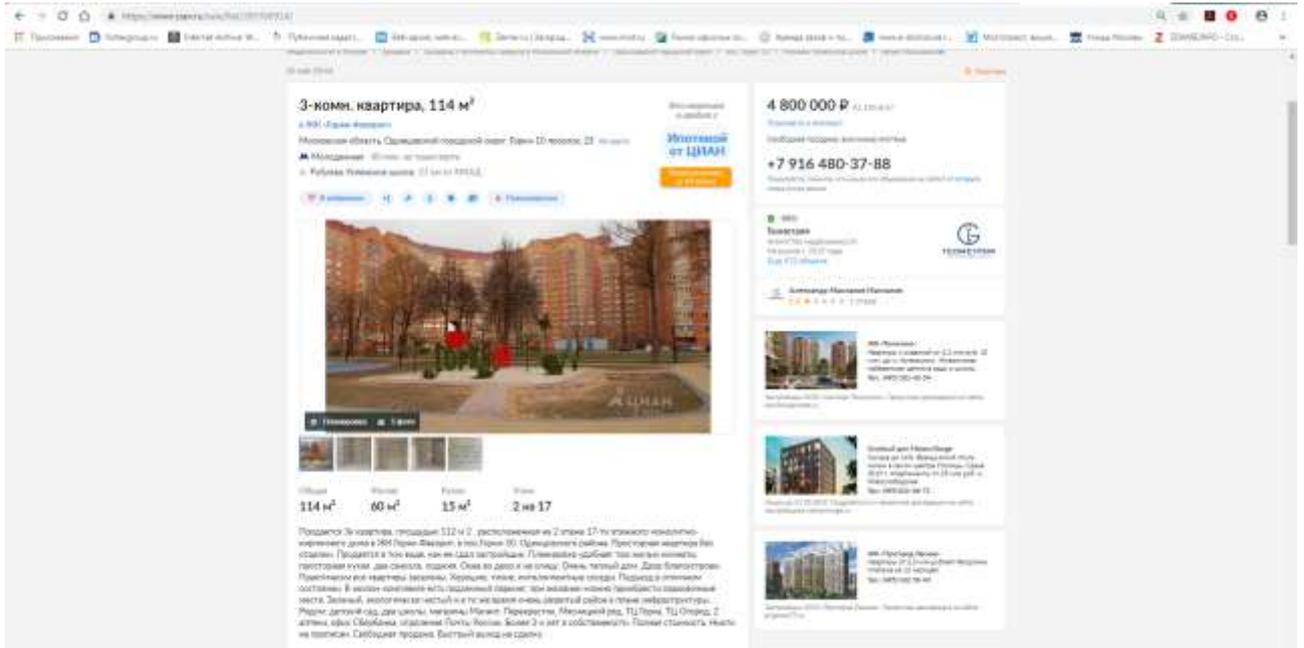
3-комн. квартира, 121 м²
 в ЖК "Гарант-Финанс", 23, 13к1
 Московская область, Одинцовский городской округ, Брнен 23 километр, 23. На карте
 в Рублево-Успенском районе (15 км от МКАД)

5 500 000 Р или 45,455 руб/м²
 Свободен по плану, возможна ипотека
+7 965 185-09-82

Площадь: 121 м² | Жилая: 75 м² | Кухня: 15 м² | Этаж: 8 из 17 | Построено: 2014

Площадь Большая трехкомнатная квартира в Брнен (23 дом 23. Общая площадь: 121 кв.м., 8 этаж и 10 этаж. Квартира в ЖК "Гарант-Финанс" Две спальни, Свободная планировка. Все отделано. Развитая инфраструктура: торговый центр, супермаркеты, детские школы, отделение банка, поликлиника, школа, арт-сад, спортивные и детские клубы. Живо-спортивный комплекс. 600 метров район Москва, мск. Подвальный паркинг.

<https://www.cian.ru/sale/flat/150205970/>

Аналог 3


3-комн. квартира, 114 м²
 ЖК "Берег Восток"
 Московская область, Саввинский-посадский округ, Гари 10 поселок, 22 кв. м.
 МЖД "Савинское" - 10 мин. на транспорте
 Рублевка Успенская линия - 22 км от МКАД

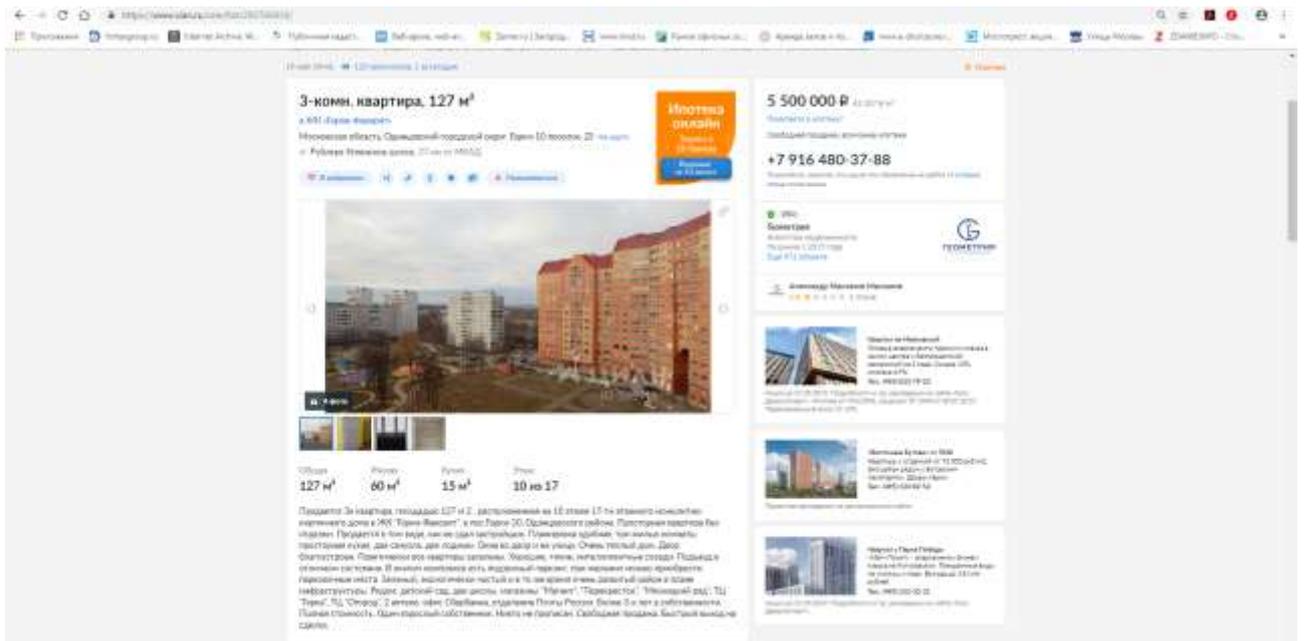
4 800 000 Р (12 200 руб/кв. м)
 Свободный проход, автомобильный двор, охраняемая территория

+7 916 480-37-88
 Квартиры, готовые к заселению. Индивидуальный подход к каждому клиенту.

Общая	Жилая	Кухня	Этаж
114 м²	60 м²	15 м²	2 из 17

Предлагается 3-комнатная квартира площадью 114 м², расположенная на 2 этаже 17-этажного монолитно-каркасного дома в ЖК "Берег Восток" в т.п. Гари 10. Саввинский район. Хороший вид из окна. Просторная кухня, два санузла, два балкона. Очень теплый дом. Две благоустроенные лоджии. Полностью все квартиры заставлены. Закрытая территория, видеонаблюдение, охрана. Подъезд в отличном состоянии. В холле находится есть парковочное место. Для жильцов организована парковочная зона. Зеленый, экологически чистый и в то же время очень развитый район в плане инфраструктуры. Рядом детский сад, две школы, магазины "Магнит", "Перекресток", "Академик рид", ПД "Триумф", ПД "Спартак", 2 аптеки, офис Сбербанка, отделение Почты России, Бюро 3-я вет в районном центре. Парки: станция, школа не далеко. Свободный проход. Выбрызг вид из окна.

<https://www.cian.ru/sale/flat/205766914/>

Аналог 4


3-комн. квартира, 127 м²
 ЖК "Берег Восток"
 Московская область, Саввинский-посадский округ, Гари 10 поселок, 22 кв. м.
 Рублевка Успенская линия - 22 км от МКАД

5 500 000 Р (42 500 руб/кв. м)
 Свободный проход, автомобильный двор

+7 916 480-37-88
 Квартиры, готовые к заселению. Индивидуальный подход к каждому клиенту.

Общая	Жилая	Кухня	Этаж
127 м²	60 м²	15 м²	10 из 17

Предлагается 3-комнатная квартира площадью 127 м², расположенная на 10 этаже 17-этажного монолитно-каркасного дома в ЖК "Берег Восток" в т.п. Гари 10. Саввинский район. Просторная просторная кухня, два санузла, два балкона. Очень теплый дом. Две благоустроенные лоджии. Полностью все квартиры заставлены. Закрытая территория, видеонаблюдение, охрана. Подъезд в отличном состоянии. В холле находится есть парковочное место. Для жильцов организована парковочная зона. Зеленый, экологически чистый и в то же время очень развитый район в плане инфраструктуры. Рядом детский сад, две школы, магазины "Магнит", "Перекресток", "Академик рид", ПД "Триумф", ПД "Спартак", 2 аптеки, офис Сбербанка, отделение Почты России, Бюро 3-я вет в районном центре. Парки: станция, школа не далеко. Свободный проход. Выбрызг вид из окна.

<https://www.cian.ru/sale/flat/205766910/>

ПРИЛОЖЕНИЕ №3
ДОКУМЕНТЫ ОЦЕНЩИКА



Союз независимых экспертных организаций «Сумма Мнений»

СВИДЕТЕЛЬСТВО

«28» июля 2014 г.

Дата включения в реестр

№ 20

Регистрационный номер в реестре

Общество с ограниченной ответственностью
«Гилберт Инвест»

Является членом Союза независимых экспертных организаций «Сумма Мнений»

Президент СНЭО «Сумма мнений»



Лебедев А.В.

620100, г. Екатеринбург, ул. Ткачей, д. 23, офис 13
Тел.: 8-800-333-87-38, www.srosumma.ru



Обществу с ограниченной ответственностью
«Гилберт Инвест»

Союз независимых экспертных организаций
«Сумма Мнений»
(СНЭО «Сумма Мнений»)

620100, Екатеринбург, ул. Ткачей, д. 23
(БЦ «Clever Park»), офис 13
тел.: 8-800-333-87-38
e-mail: srosumma@mail.ru
www.srosumma.ru
ОГРН 1136600000690
ИНН/КПП 6685994111/668501001

16.05.2018 г. № 13/2018-В

ВЫПИСКА

из реестра

Союза независимых экспертных организаций «Сумма Мнений»
(СНЭО «Сумма Мнений»)

Настоящая выписка из реестра Союза независимых экспертных организаций «Сумма Мнений» выдана по запросу Общества с ограниченной ответственностью «Гилберт Инвест» о том, что Общество с ограниченной ответственностью «Гилберт Инвест» является действительным членом СНЭО «Сумма Мнений» и включено в реестр членов СНЭО «Сумма Мнений» «28» июля 2014 года за регистрационным номером 20.

Президент СНЭО «Сумма Мнений»



А.В. Лебедев

**СТРАХОВОЕ ОБЩЕСТВО
РЕСО-ГАРАНТИЯ**

 Нагорный пр-д, 6 Москва, 117105
 т. (495) 730-3000 ф. (495) 956-2585
 mail@reso.ru www.reso.ru

РЕСО-ГАРАНТИЯ

ГАРАНТИЯ ГАРАНТИЯ

ПОЛИС № 922/1471652995
**РЕСО-GARANTIA
INSURANCE COMPANY**

 6, Nagorny proezd, Moscow, 117105
 t. (495) 730-3000 f. (495) 956-2585
 mail@reso.ru www.reso.ru

**к договору страхования гражданской ответственности организации,
заключающей договоры на проведение оценки**

Настоящий полис выдан в подтверждение факта заключения СПАО «РЕСО-Гарантия» (117105, г. Москва, Нагорный пр-д, д.6; ОГРН 1027700042413; ИНН 7710045520) со Страхователем договора страхования, в соответствии с «Правилами страхования ответственности оценщиков», утвержденных Страховщиком 18 августа 2014 года (далее по тексту – «Правила страхования»)

Дата оформления полиса «10» декабря 2018 г.

Валюта страхования: Российские рубль

Страхователь:	Общество с ограниченной ответственностью «Гилберт Инвест» 111020, г. Москва, ул. 2-я Ситничкина, д.9А, стр.10, эт. 5 р/с: 4070281080000171511 в Филиале № 7701 Банка ВТБ (ПАО) в г. Москва к/с 30101810345250000745 БИК 044525745 ИНН 7709335708
1. Срок действия полиса:	С 00 часов 00 минут 10.12.2018г. по 24 часа 00 минут 09.12.2019г.
2. Объект страхования:	2.1. Не противоречащие законодательству Российской Федерации имущественные интересы Страхователя, связанные с риском ответственности по обязательствам, возникающим вследствие нарушения договора на проведение оценки, и связанные с риском ответственности за причинение вреда имуществу третьих лиц в результате нарушения требований Федерального закона, регулирующего оценочную деятельность в Российской Федерации, федеральных стандартов оценки, иных нормативных правовых актов Российской Федерации в области оценочной деятельности, стандартов и правил оценочной деятельности. 2.2. Действие Договора страхования (Полиса) распространяется на работы (исключая кадастровую оценку), которые были выполнены Страхователем и были приняты Заказчиком Страхователя в период, начиная с 10.12.2018г
3. Страховой случай:	3.1. Страховым случаем является установленный вступившим в законную силу решением арбитражного суда, или признанный Страховщиком, факт возникновения обязанности Страхователя возместить убытки, возникшие вследствие нарушения им договора на проведение оценки, и вред (ущерб), причиненный имуществу третьих лиц в результате нарушения требований Федерального закона, регулирующего оценочную деятельность в Российской Федерации, федеральных стандартов оценки, иных нормативных правовых актов Российской Федерации в области оценочной деятельности. 3.2. Предъявление нескольких претензий (исков), явившихся следствием одного обстоятельства, стороны рассматривают в рамках одного страхового случая.
4. Страховая сумма:	30 000 000,00 (Тридцать миллионов) рублей. лимиты ответственности согласно Договору страхования
5. Франшиза:	Страхование осуществляется без франшизы
6. Страховая премия:	22 000,00 (Двадцать две тысячи) рублей
7. Порядок оплаты страховой премии:	Согласно Договору страхования
8. Прилагаемые документы:	- Приложение 1: Заявление на страхование - Договор страхования гражданской ответственности №922/1471652995 от 10.12.2018г - Правила страхования.
Контактное лицо: Макаров Дмитрий Вячеславович. Тел: (495)730-30-00 доб. 6071 Представитель Страховщика: Кравченко А.Е.	Код: 25612840 Код: 19334524

Экземпляр Правил страхования получен. С упомянутыми Правилами страхования ознакомлен и согласен.


Страховщик

М.П.





"СУДЭКС"

СВИДЕТЕЛЬСТВО

ООО "Гилберт Инвест"

является действительным Членом Союза лиц, осуществляющих деятельность
в сфере судебной экспертизы и судебных экспертных исследований

"ПАЛАТА СУДЕБНЫХ ЭКСПЕРТОВ ИМЕНИ Ю.Г. КОРУХОВА"

Регистрационный номер в Реестре членов "СУДЭКС"

№ 9197

Протокол заседания Президиума "СУДЭКС"

№ 99 от 15 декабря 2014 года

Генеральный директор "СУДЭКС"



С.Е.Киселев

Действительно при наличии записки в Реестре членов "СУДЭКС" на сайте www.sudex.ru





РОССИЙСКАЯ ФЕДЕРАЦИЯ

ДИПЛОМ

О ПРОФЕССИОНАЛЬНОЙ ПЕРЕПОДГОТОВКЕ

ПП № 600382

Настоящий диплом выдан

Марине ^(фамилия, имя) Юповой ^(фамилия, отчество) Евгеньевне

в том, что он(а) с 28 сентября 2003 по 28 сентября 2003

прошел(а) профессиональную переподготовку в (на) ГОУ ВПО

Государственном университете

образовательного учреждения высшего профессионального образования

по программе управления

предприятия и оценка стоимости

предприятия (бизнеса)

Государственная аттестационная комиссия решением от 28 сентября 04

удостоверяет право (соответствие квалификации) Юповой

Марины Евгеньевны (фамилия, имя, отчество)

на ведение профессиональной деятельности в сфере оценки

стоимости предприятия (бизнеса)



Город Москва

Регистрационный номер НМ-0149

Диплом является государственным документом о профессиональной переподготовке



Диплом дает право на ведение нового вида профессиональной деятельности



СВИДЕТЕЛЬСТВО О ЗАКЛЮЧЕНИИ БРАКА

Фадеев
Фамилия
Сергей Юрьевич
Имя, отчество
гражданин России
Гражданство
русский
национальность (указывается, если известно и записан акт о заключении брака)

« **16** » **июля** дата рождения **1971** г.
место рождения **г. Чистополь Татарская АССР**

и

Попова
Фамилия
Марина Евгеньевна
Имя, отчество
гражданка России
Гражданство
русская
национальность (указывается, если известно и записан акт о заключении брака)

« **05** » **июня** дата рождения **1979** г.
место рождения **город Серпухов Московская область**

заклучили брак **24.06.2005 г.**
число, месяц, год (пробелы и пропуски)
Двадцать четвертого июня две тысячи пятого года

о чем **2005** года **июня** месяца **24** числа
составлена запись акта о заключении брака № **667**

После заключения брака присвоены фамилии:
мужу **Фадеев**
жене **Фадеева**

Место государственной регистрации **Дом бракосочетания
г. Нижнего Новгорода**
наименование органа и адрес места государственной регистрации

Дата выдачи « **24** » **июня** **2005** г.
м.п.

Руководитель органа
записи актов гражданского состояния **Шейман**
П.И. Шейман

I-ТН № 643029

МТГ, 1998.



АССОЦИАЦИЯ САМОРЕГУЛИРУЕМАЯ ОРГАНИЗАЦИЯ ОЦЕНЩИКОВ
«СВОБОДНЫЙ ОЦЕНОЧНЫЙ ДЕПАРТАМЕНТ»

Включена в единый государственный реестр
саморегулируемых организаций оценщиков «20» мая 2013 года за № 0014

СВИДЕТЕЛЬСТВО

«21» ноября 2014 г.
Дата включения в реестр членов

№572
Регистрационный номер в реестре

Настоящим подтверждается, что

ФАДЕЕВА МАРИНА ЕВГЕНЬЕВНА

г. Москва

Паспорт 45 08 №142039 выдан ПВО ОВД р-на Митино гор. Москвы 27.07.2005 г.

является членом Ассоциации саморегулируемой организации оценщиков «Свободный Оценочный Департамент» и имеет право осуществлять оценочную деятельность на территории Российской Федерации в соответствии с Федеральным законом «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» №135-ФЗ от 29.07.1998 г.

Президент
Ассоциации СРОО «СВОД»

Дата выдачи свидетельства 05.03.2019 г.



А.В. Лебедев

В случае прекращения членства данное свидетельство подлежит возврату в Ассоциацию СРОО «СВОД» по адресу: 620100, г. Екатеринбург, ул. Ткачей, д.23 (БЦ «Clever Park»), офис 13, тел. 8 (800) 333-87-38.



Фадеевой М.Е.

Ассоциация саморегулируемая
организация оценщиков
«Свободный Оценочный Департамент»
(Ассоциация СРОО «СВОД»)

ИНН 6685993767 КПП 668501001
ОГРН 1126600002429
620100, г. Екатеринбург, ул. Ткачей, д. 23
(БЦ «Clever Park»), офис 13
тел./факс +7 (343) 380-80-82, 8-800-333-8738
www.srosvod.ru mail: info@srosvod.ru

05.03.2019 г. № 4997-В/2019

На № _____ от _____

ВЫПИСКА

из реестра

Ассоциации саморегулируемая организация оценщиков
«Свободный Оценочный Департамент»
(Ассоциация СРОО «СВОД»)

Настоящая выписка из реестра Ассоциации саморегулируемая организация оценщиков «Свободный Оценочный Департамент» (Регистрационный номер 0014 в Едином государственном реестре саморегулируемых организаций оценщиков от 20.05.2013г.) выдана по запросу Фадеевой Марины Евгеньевны о том, что **Фадеева Марина Евгеньевна** является действительным членом Ассоциации СРОО «СВОД», включен(а) в реестр членов Ассоциации СРОО «СВОД» «21» ноября 2014 года за регистрационным номером 572.

Руководитель
Отдела ведения реестра членов
Ассоциации СРОО «СВОД»



А.С. Толчина

КВАЛИФИКАЦИОННЫЙ АТТЕСТАТ В ОБЛАСТИ ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ

№ 014047-1

« 23 » июля 20 18 г.

Настоящий квалификационный аттестат в области оценочной деятельности по направлению оценочной деятельности

«Оценка недвижимости»

выдан

Фадеевой Марине Евгеньевне

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

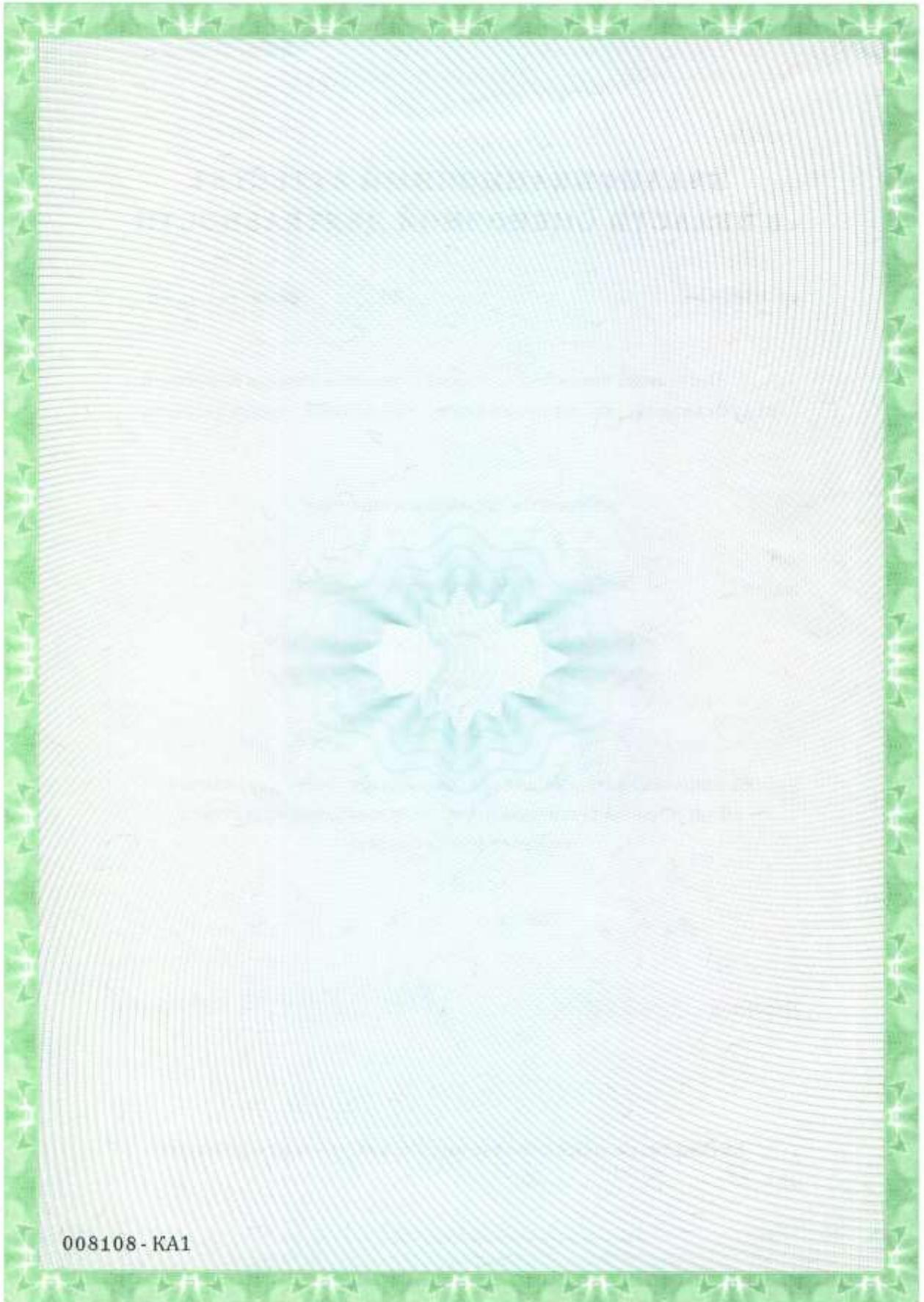
от « 23 » июля 20 18 г. № 80

Директор



А.С. Бункин

Квалификационный аттестат выдается на три года и действует
до « 23 » июля 20 21 г.





Воспользуйтесь услугой продления Договора страхования на сайте www.ingos.ru

ИНГОССТРАХ
Ingosstrakh
ДОГОВОР
ОБЯЗАТЕЛЬНОГО СТРАХОВАНИЯ ОТВЕТСТВЕННОСТИ
ОЦЕНЩИКА

№ 433-077869/18 от «09» ноября 2018 г.

1. СТРАХОВАТЕЛЬ:	1.1. Фадеева Марина Евгеньевна Паспортные данные: 4508, № 142039, выдан ПВО ОВД р-на Митино г. Москвы 27.07.2005 г. Адрес регистрации: 125368, г. Москва, Ангелов пер., д.5, кв.178
2. СТРАХОВЩИК:	2.1. Страховое публичное акционерное общество «Ингосстрах» Россия, Москва, ул. Пятницкая, 12 стр.2.
3. ПЕРИОД СТРАХОВАНИЯ (СРОК ДЕЙСТВИЯ ДОГОВОРА СТРАХОВАНИЯ / РЕТРОАКТИВНЫЙ ПЕРИОД):	3.1. С «21» ноября 2018 года по «20» ноября 2019 года, обе даты включительно, при условии оплаты страховой премии в порядке, предусмотренном настоящим Договором. 3.2. Настоящий Договор покрывает исключительно требования (имущественные претензии) о возмещении реального ущерба, причиненного в Период страхования, заявленные Страхователю в течение срока исковой давности, установленного законодательством Российской Федерации. 3.3. Ретроактивный период по настоящему Договору устанавливается, начиная с даты, когда Страхователь начал осуществлять оценочную деятельность.
4. СТРАХОВАЯ СУММА:	4.1. Страховая сумма по настоящему Договору по всем страховым случаям (в соответствии с п.7.1. настоящего Договора) устанавливается в размере 30 000 000 (Тридцать миллионов) рублей . 4.2. Страховая сумма в отношении Расходов на защиту (в соответствии с п.7.2. настоящего Договора) устанавливается в размере 100 000 (Сто тысяч) рублей .
5. СТРАХОВАЯ ПРЕМИЯ:	5.1. 21 000 (Двадцать одна тысяча) рублей за период страхования. Оплата страховой премии производится единовременным платежом в соответствии с выставленным счетом в срок по 21.11.2018 г. 5.2. При неуплате страховой премии в срок, установленный в настоящем Договоре как дата уплаты страховой премии, настоящий Договор считается не вступившим в силу и не влечет каких-либо правовых последствий для его сторон.
6. УСЛОВИЯ СТРАХОВАНИЯ:	6.1. Настоящий Договор заключен и действует в соответствии с Правилами страхования ответственности оценщиков от 12.12.2017 г. (далее – Правила страхования). Перечисленные в настоящем пункте Правила страхования прилагаются к настоящему Договору и являются его неотъемлемой частью. Подписывая настоящий Договор, Страхователь подтверждает, что получил эти Правила страхования, ознакомлен с ними и обязуется выполнять.
7. ОБЪЕКТ СТРАХОВАНИЯ:	7.1. Объектом страхования по настоящему Договору являются имущественные интересы, связанные с риском ответственности Страхователя по обязательствам, возникающим вследствие причинения ущерба заказчику, заключающему договор на проведение оценки, и (или) иным третьим лицам. 7.2. Объектом страхования также являются не противоречащие законодательству Российской Федерации имущественные интересы Страхователя, связанные с несением согласованных со Страховщиком расходов Страхователя на его защиту при ведении дел в судебных и арбитражных органах, включая расходы на оплату услуг экспертов и адвокатов, которые Страхователь понес в результате предъявления ему имущественных претензий, связанных с осуществлением оценочной деятельности.
8. СТРАХОВОЙ СЛУЧАЙ:	8.1. По настоящему Договору страховым случаем является установленный вступившим в законную силу решением арбитражного суда или признанный Страхователем с письменного согласия Страховщика факт причинения ущерба действиями (бездействием) Страхователя в результате нарушения требований федеральных стандартов оценки, стандартов и правил оценочной деятельности, установленных саморегулируемой организацией оценщиков, членом которой являлся Страхователь на момент причинения ущерба. 8.2. Страховым случаем также является возникновение у Страхователя расходов на защиту при ведении дел в судебных органах, включая расходы на оплату услуг экспертов и адвокатов, которые были понесены в результате предъявления имущественных претензий. 8.3. Страховая защита по настоящему Договору распространяется на страховые случаи, произошедшие в результате действий (бездействия) Страхователя, имевших место в течение Периода страхования или Ретроактивного периода.
9. СТРАХОВОЕ ВОЗМЕЩЕНИЕ:	9.1. В сумму страхового возмещения, подлежащего выплате Страховщиком при наступлении страхового случая по настоящему Договору, включаются расходы, указанные в п.п. 10.4.1.1., 10.4.2., 10.4.3. и 10.4.4. Правил страхования.
10. ФРАНШИЗА:	10.1. По настоящему Договору франшиза не установлена

От Страхователя:

СТРАХОВЩИК: СПАО «Ингосстрах»

От Страховщика:

Начальник отдела страхования финансовых и профессиональных рисков
Александровский С. Ю., действующий на основании Доверенности
№5798245-3/17 от 20.11.2017г.

