



# VORPOSTEN

— VALUATION —

know the price  
of things

Отчет об оценке

№16/03/113 от 10.08.2016 г.

Москва

Заказчик

ООО "Цитадель Эссетс  
Менеджмент" Д. У. ЗПИФ  
недвижимости "Панорама"

2016



Генеральному директору  
ООО «Цитадель Э.М.» Д.У.  
ЗПИФ Недвижимости  
«Первый фонд жилой  
недвижимости»  
Лебедевой Е. В.

*Уважаемая Елена Васильевна!*

В соответствии с Договором № 14/02/25 от 15.05.2014 г. и заданием на оценку № П/К/004 от 04.08.2016 г., специалистами ООО "Форпост-оценка" оказаны услуги по определению рыночной стоимости квартиры, расположенной по адресу: 119034, г. Москва, пер. Коробейников, д. 1, кв. 20 и машино-мест по адресу: г. Москва, пер. Коробейников, д. 1, подвал 1, помещение 1, комната 97 - машино-место 45, и комната 98 - машино-место 46.

Целью оценки является определение рыночной стоимости объектов недвижимого имущества, приобретаемых в состав фонда, в целях определения стоимости чистых активов и расчетной стоимости инвестиционного пая фонда.

Результаты настоящего анализа не могут быть использованы другими лицами или в других целях.

Оценка была произведена в соответствии с Федеральным Законом №135-ФЗ от 29.07.98 г. "Об оценочной деятельности в Российской Федерации", Федеральными стандартами оценки (ФСО №№1, 2, 3, утвержденными приказами Минэкономразвития России №№297, 298, 299 от 20.05.2015 г., ФСО №7, утвержденным приказом Минэкономразвития России №611 от 25.09.2014 г., а также с использованием Международного стандарта финансовой отчетности (IFRS) 13 «Оценка справедливой стоимости», при соблюдении требования к независимости оценщика.

Основываясь на фактах, предположениях, подходах и методах оценки, описанных в Отчете об оценке, ограничительных условиях и сделанных допущениях, рыночная стоимость объекта оценки по состоянию на 09.08.2016 г., составляет:

Квартира, расположенная по адресу: 119034, г. Москва, пер. Коробейников, д. 1, кв. 20

**256 648 054 (Двести пятьдесят шесть миллионов шестьсот сорок восемь тысяч пятьдесят четыре) руб.**

Машино-место по адресу: г. Москва, пер. Коробейников, д. 1, подвал 1, помещение 1, комната 97 - машино-место 45.

**7 248 502 (Семь миллионов двести сорок восемь тысяч пятьсот два) руб. с учётом НДС**

Машино-место по адресу: г. Москва, пер. Коробейников, д. 1, подвал 1, помещение 1, комната 98 - машино-место 46.

**7 248 502 (Семь миллионов двести сорок восемь тысяч пятьсот два) руб. с учётом НДС**

Если у Вас возникнут какие-либо вопросы относительно методов оценки и их применения в данной работе, пожалуйста, обращайтесь непосредственно к нам.

Благодарим Вас за возможность оказать услуги Вашей организации.

Генеральный директор



Авдеев С.Н.

**ОТЧЁТ ОБ ОПРЕДЕЛЕНИИ РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ  
НЕДВИЖИМОГО ИМУЩЕСТВА, РАСПОЛОЖЕННОГО ПО АДРЕСУ:  
119034, Г. МОСКВА, ПЕР. КОРОБЕЙНИКОВ, Д. 1, КВ. 20,  
МАШИНО-МЕСТО ПО АДРЕСУ: Г. МОСКВА, ПЕР. КОРОБЕЙНИКОВ,  
Д. 1, ПОДВАЛ 1, ПОМЕЩЕНИЕ 1, КОМНАТА 97 –  
МАШИНО-МЕСТО 45, И МАШИНО-МЕСТО, ПО АДРЕСУ:  
Г. МОСКВА, ПЕР. КОРОБЕЙНИКОВ, Д. 1, ПОДВАЛ 1,  
ПОМЕЩЕНИЕ 1, КОМНАТА 98 - МАШИНО-МЕСТО 46 В ЦЕЛЯХ  
ОПРЕДЕЛЕНИЯ СТОИМОСТИ ЧИСТЫХ АКТИВОВ И РАСЧЕТНОЙ  
СТОИМОСТИ ИНВЕСТИЦИОННОГО ПАЯ ФОНДА**



## ОГЛАВЛЕНИЕ

<b>РАЗДЕЛ 1. ОБЩИЕ СВЕДЕНИЯ .....</b>	<b>5</b>
1.1. Задание на оценку .....	5
1.2. Применяемые стандарты оценки .....	6
1.3. Сведения об оценщике и заказчике .....	7
1.4. Основные факты и выводы .....	7
<b>РАЗДЕЛ 2. ДОПУЩЕНИЯ И ОГРАНИЧИТЕЛЬНЫЕ УСЛОВИЯ, ИСПОЛЬЗОВАННЫЕ ОЦЕНЩИКОМ ПРИ ПРОВЕДЕНИИ ОЦЕНКИ.....</b>	<b>9</b>
<b>РАЗДЕЛ 3. ХАРАКТЕРИСТИКА ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ .....</b>	<b>10</b>
<b>РАЗДЕЛ 4. ОБЗОР ВТОРИЧНОГО РЫНКА ЖИЛОЙ НЕДВИЖИМОСТИ МОСКВЫ И МОСКОВСКОЙ ОБЛАСТИ .....</b>	<b>15</b>
4.1. Характеристика и классификация .....	15
4.2. Предложение .....	16
4.3. Спрос .....	20
4.4. Ценовая политика .....	21
4.5. Резюме .....	25
4.6. Прогноз .....	26
<b>РАЗДЕЛ 5. АНАЛИЗ НАИБОЛЕЕ ЭФФЕКТИВНОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ.....</b>	<b>27</b>
5.1. Анализ земельного участка как условно свободного .....	27
5.2. Анализ использования земельного участка с существующими улучшениями .....	28
<b>РАЗДЕЛ 6. МЕТОДИКА ОЦЕНКИ .....</b>	<b>29</b>
6.1. Основные этапы процесса оценки .....	29
6.2. Основные понятия и терминология .....	29
6.3. Выбор подходов и методов оценки рыночной стоимости .....	31
6.3.1. Обзор подходов .....	31
6.4. Выбор подходов и методов расчета .....	33
<b>РАЗДЕЛ 7. ОПРЕДЕЛЕНИЕ РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ СРАВНИТЕЛЬНЫМ ПОДХОДОМ .....</b>	<b>36</b>
7.1. Методология оценки .....	36
7.2. Выбор объектов-аналогов .....	36
<b>РАЗДЕЛ 8. СОГЛАСОВАНИЕ РЕЗУЛЬТАТОВ И ЗАКЛЮЧЕНИЕ О РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ ЖИЛОГО ПОМЕЩЕНИЯ .....</b>	<b>43</b>
<b>РАЗДЕЛ 9. ИТОГОВОЕ ЗАКЛЮЧЕНИЕ О СТОИМОСТИ.....</b>	<b>44</b>
<b>РАЗДЕЛ 10. ДЕКЛАРАЦИЯ КАЧЕСТВА ОЦЕНКИ .....</b>	<b>45</b>
<b>РАЗДЕЛ 11. СПИСОК ЛИТЕРАТУРЫ .....</b>	<b>46</b>
<b>РАЗДЕЛ 12. ПРИЛОЖЕНИЯ.....</b>	<b>47</b>
12.1. Документы, использовавшиеся при составлении отчета .....	47
12.2. Документы оценщика .....	52
12.3. Копии материалов по объектам-аналогам .....	56

## Раздел 1. Общие сведения

### 1.1. Задание на оценку

Объект оценки:	Недвижимое имущество (квартира) согласно свидетельству о государственной регистрации права кадастровый (или условный) № 77:01:0001053:1349, машино-место 45 согласно свидетельству о государственной регистрации права кадастровый (или условный) № 77:01:0001053:3015, машино-место 46 согласно свидетельству о государственной регистрации права кадастровый (или условный) № 77:01:0001053:2945
Месторасположение объекта оценки:	119034, г. Москва, пер. Коробейников, д. 1, кв. 20, машино-место по адресу: г. Москва, пер. Коробейников, д. 1, подвал 1, помещение 1, комната 97 - машино-место 45, и машино-место, по адресу: г. Москва, пер. Коробейников, д. 1, подвал 1, помещение 1, комната 98 - машино-место 46.
Площадь объекта оценки квартиры, кв. м: <sup>1</sup>	197,0
Общая площадь объекта оценки квартиры, кв. м: <sup>2</sup>	197,0
Площадь объекта оценки машино-мест, кв. м	Машино-место №45 (16,3 кв. м), машино-место №46 (16,5 кв. м)
Цель оценки:	Определение рыночной стоимости
Предполагаемое использование результатов оценки и связанные с этим ограничения:	Определение рыночной стоимости для целей определения стоимости чистых активов и расчетной стоимости инвестиционного пая Фонда.
Вид определяемой стоимости:	Рыночная стоимость
Дата оценки:	09.08.2016 г.
Срок проведения оценки по Договору:	5 (Пять) рабочих дней, начиная с 09.08.2016 г.
Допущения и ограничения, на которых должна основываться оценка:	-Исполнитель не несет ответственности за точность и достоверность информации, которая предоставлена представителями Заказчика в рамках оказания услуг по Договору на проведение оценки (далее – Договор) и другими лицами, которые упоминаются в отчете об оценке (далее – Отчет), в письменной форме или в ходе деловых бесед. Вся информация, которая получена от Заказчика и его представителей в письменном или устном виде, рассматривается как достоверная. Исполнитель в рамках оказания услуг по Договору не проводил юридической экспертизы полученных документов и исходил из собственного понимания их содержания и влияния такового на оцениваемую стоимость. Исполнитель не несет ответственности за точность описания (и сами факты существования) оцениваемых прав, но вправе ссылаться на документы, которые явились основанием для вынесения суждений о составе и качестве прав на объекты оценки. Права на объекты оценки считаются достоверными и достаточными для рыночного оборота данного имущества. -Исходные данные, которые использованы Исполнителем при подготовке Отчета, считаются достоверными и полученными из надежных источников. Тем не менее, Исполнитель не может гарантировать их абсолютную точность, поэтому там, где возможно, делались ссылки на источник информации. Исполнитель не несет ответственности за последствия неточностей в исходных данных и их влияние на результаты оценки. -Исполнитель не занимался измерениями физических параметров объектов оценки (все размеры и объемы, которые содержатся в документах, представленных Заказчиком, рассматривались как

<sup>1</sup> Площадь объекта оценки – общая площадь с учетом летних помещений.

<sup>2</sup> Общая площадь объекта оценки (согласно Жилищному Кодексу РФ ст. 15) – Общая площадь жилого помещения состоит из суммы площади всех частей такого помещения, включая площадь помещений вспомогательного использования, предназначенных для удовлетворения гражданами бытовых и иных нужд, связанных с их проживанием в жилом помещении, за исключением балконов, лоджий, веранд и террас.



истинные) и не несет ответственности за вопросы соответствующего характера.

-Исполнитель не проводил технических экспертиз и исходил из отсутствия каких-либо скрытых фактов, влияющих на величину стоимости объектов оценки. На Исполнителе не лежит ответственность по обнаружению подобных фактов.

Мнение Исполнителя относительно величины стоимости действительно только на дату оценки. Исполнитель не принимает на себя ответственность за последующие изменения социальных, экономических и юридических условий, которые могут повлиять на стоимость объектов оценки.

-Отчет об оценке содержит профессиональное мнение Исполнителя относительно стоимости объекта оценки и не является гарантией того, что в целях, указанных в Отчете, используется стоимость, определенная Исполнителем. Реальная цена сделки может отличаться от оцененной стоимости в результате действия таких факторов, как мотивация сторон, умение сторон вести переговоры, или других факторов, уникальных для данной сделки.

-Отчет, составленный во исполнение Договора, считается достоверным лишь в полном объеме. Приложения к Отчету являются его неотъемлемой частью.

Исполнитель оставляет за собой право включать в состав приложений к Отчету не все использованные документы, а лишь те, которые представлены Исполнителем как наиболее существенные для понимания содержания Отчета. При этом в архиве Исполнителя будут храниться копии всех существенных материалов, использованных при подготовке Отчета.

-Ни Заказчик, ни Исполнитель не могут использовать Отчет (или любую его часть) иначе, чем это предусмотрено Договором.

В расчетных таблицах, которые представлены в Отчете, приведены округленные значения показателей. Итоговые показатели получены при использовании точных данных. Поэтому при пересчете итоговых значений по округленным данным результаты могут несколько не совпасть с указанными в Отчете.

-От Исполнителя не потребуется появляться в суде или свидетельствовать иным образом по поводу составленного Отчета или оцененных объектов оценки, кроме как на основании отдельного договора с Заказчиком или официального вызова суда.

-В связи с невозможностью выявления всех обременений и ограничений на стадии заключения Договора иные допущения и ограничения, не указанные выше, представлены в Отчете об оценке.

-В соответствии с п. 1, подпунктами 22, 23 ст. 149 Налогового кодекса РФ, реализация жилых домов, жилых помещений, долей в жилых домах или помещениях не подлежит обложению налогом на добавленную стоимость. Поэтому при расчете стоимости квартир НДС не учитывается.

## 1.2. Применяемые стандарты оценки

Используемые стандарты оценки:

Федеральный Стандарт Оценки "Общие понятия оценки, подходы и требования к проведению оценки (ФСО №1)". Утвержден Приказом Минэкономразвития России от 20 мая 2015 г. №297

Федеральный Стандарт Оценки "Цель оценки и виды стоимости (ФСО №2)". Утвержден Приказом Минэкономразвития России от 20 мая 2015 г. №298

Федеральный Стандарт Оценки "Требования к отчету об оценке (ФСО №3)". Утвержден Приказом Минэкономразвития России от 20 мая 2015 г. №299

Федеральный Стандарт Оценки "Оценка недвижимости (ФСО №7)". Утвержден Приказом Минэкономразвития России от



25.09.2014 г. №611

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

Стандарты саморегулируемых организаций, в которых состоят Оценщики.

### 1.3. Сведения об оценщике и заказчике

Исполнитель:	ООО "Форпост-оценка"
Место нахождения Исполнителя:	125315, г. Москва, 2-й Амбулаторный проезд, дом 8, стр. 3
Почтовый адрес Исполнителя:	125315, г. Москва, 2-й Амбулаторный проезд, дом 8, стр. 3 Тел. (495) 518-01-72, (495) 518-44-72, (495) 640-12-29, (495) 651-68-08;
Контактная информация Исполнителя:	факс (495) 651-68-09 info@forpost-valuation.ru www.forpost-valuation.ru
Оценщик:	Авдеев Сергей Николаевич Диплом о профессиональной переподготовке Финансовой академии при Правительстве РФ серии ПП № 315059, выдан 19.02.2003, программа «Оценка стоимости предприятия (бизнеса)», регистрационный номер 403-ИПК
Получение профессиональных знаний и стаж работы в оценочной деятельности:	Свидетельство о повышении квалификации Международного университета в Москве от 18.10.2005, регистрационный номер 002
Сведения о страховом полисе Оценщика:	Страховой полис ЗАО Страховая компания "Инвестиции и Финансы" ГО-ОЦ-1189/15-1 от 12.11.2015 г., срок страхования с 12.11.2015 г по 11.11.2016 г., страховая сумма 30 000 000 (Тридцать миллионов) рублей.
Сведения о членстве Оценщика в саморегулируемой организации оценщиков:	Член некоммерческого партнерства «Общество профессиональных экспертов и оценщиков» Свидетельство № 01433 от 08.04.2016г.
Сведения о страховом полисе Исполнителя:	Профессиональная ответственность Исполнителя – ООО "Форпост-оценка": Страховой полис ЗАО Страховая компания "Инвестиции и финансы" ГО-ОЦ-1568/15, срок страхования с 10.10.2015 г по 09.10.2016 г., страховая сумма 300 000 000 (Триста миллионов) рублей. ИНН 7709911574, КПП 770901001
Банковские реквизиты Исполнителя:	Р/с № 40702810792000004991 в "Газпромбанк" (АО), г. Москва, К/с № 30101810200000000823, БИК 044525823 ОГРН 1127746719000, Дата присвоения ОГРН 10.09.2012 г.
Степень участия в подготовке настоящего Отчета	Подбор объектов-аналогов, анализ рынка, выполнение расчетов, оформление отчёта.
Заказчик:	ООО «Цитадель Эссетс Менеджмент» Д. У. ЗПИФ недвижимости «Панорама»
Реквизиты Заказчика:	107045, г. Москва, Просвирина пер., д. 6
Банковские реквизиты Заказчика:	ИНН 7708554841, р/с 40701810700000063200 в Банк ГПБ (АО) г. Москва, БИК 044525823, к/с 30101810200000000823.

### 1.4. Основные факты и выводы

Объект оценки:	Недвижимое имущество (квартира) согласно свидетельству о государственной регистрации права кадастровый (или условный) № 77:01:0001053:1349, машино-место 45 согласно свидетельству о государственной регистрации права кадастровый (или условный) № 77:01:0001053:3015, машино-место 46 согласно свидетельству о государственной регистрации права кадастровый (или условный) № 77:01:0001053:2945
Местоположение объекта оценки:	119034, г. Москва, пер. Коробейников, д. 1, кв. 20, машино-место по адресу: г. Москва, пер. Коробейников, д. 1, подвал 1, помещение 1, комната 97 - машино-место 45, и машино-место, по адресу: г. Москва, пер. Коробейников, д. 1, подвал 1, помещение 1, комната 98 - машино-место 46.
Правообладатель оцениваемого имущества:	Владельцы инвестиционных паев Закрытого паевого инвестиционного фонда недвижимости "Панорама" под



Существующие ограничения (обременения) права:	управлением Общества с ограниченной ответственностью "Цитадель Эссетс Менеджмент".
Дата осмотра объекта оценки:	Не зарегистрировано
Дата оценки:	Не проводился
Дата составления отчета:	09.08.2016 г.
Основание для оказания услуг:	10.08.2016 г.
Стоимость объекта оценки в рамках доходного подхода:	№ 14/02/25 от 15.05.2014 г. и заданием на оценку № П/К/004 от 04.08.2016 г.
Стоимость объекта оценки в рамках затратного подхода:	Не применялся
Стоимость объекта оценки в рамках сравнительного подхода:	256 648 054 (Двести пятьдесят шесть миллионов шестьсот сорок восемь тысяч пятьдесят четыре) руб.
Рыночная стоимость квартиры кадастровый № 77:01:0001053:1349:	256 648 054 (Двести пятьдесят шесть миллионов шестьсот сорок восемь тысяч пятьдесят четыре) руб.
Рыночная стоимость машино-место 45 кадастровый № 77:01:0001053:3015 с учётом НДС:	7 248 502 (Семь миллионов двести сорок восемь тысяч пятьсот два) руб. с учётом НДС
Рыночная стоимость машино-место 46 кадастровый № 77:01:0001053:2945 с учётом НДС:	7 248 502 (Семь миллионов двести сорок восемь тысяч пятьсот два) руб. с учётом НДС
Общая рыночная стоимость объектов оценки:	271 145 058 (Двести семьдесят один миллион сто сорок пять тысяч пятьдесят восемь) руб.

С уважением,

Генеральный директор

С.Н. Авдеев

Оценщик



С.Н. Авдеев





## Раздел 2. Допущения и ограничительные условия, использованные оценщиком при проведении оценки

- Информация по объектам-аналогам уточнялась Оценщиком по телефону у продавцов квартир, выставленных на продажу. В связи с этим, возможно расхождение данных, указанных в объявлениях (приложение 3 Отчета) и используемых Оценщиком в расчетах.
- В расчетах будут использованы курсы иностранных валют, установленные ЦБ РФ на дату проведения оценки.
- При определении рыночной стоимости объекта оценки к расчету принималась общая площадь квартиры с учетом балконов, лоджий, веранд и террас, поскольку этот показатель определяет цену предложения квартиры на рынке купли – продажи жилых помещений
- В соответствии с п. 1, подпунктами 22, 23 ст. 149 Налогового кодекса РФ реализация жилых домов, жилых помещений, долей в жилых домах или помещениях не подлежит обложению налогом на добавленную стоимость. Поэтому при расчете стоимости квартир НДС не учитывается.
- При проведении оценки принимается во внимание тот факт, что внутреннее состояние помещений недвижимого имущества, расположенных по адресу: 119034, г. Москва, пер. Коробейников, д. 1, кв. 20, машино-место по адресу: г. Москва, пер. Коробейников, д. 1, подвал 1, помещение 1, комната 97 - машино-место 45, и машино-место, по адресу: г. Москва, пер. Коробейников, д. 1, подвал 1, помещение 1, комната 98 - машино-место 46, оценщиком осмотрено не было. Условно было принято отсутствие каких-либо изменений планировки помещений объекта оценки, наличие подключения к системам коммуникаций здания и оборудования для данных систем. При описании объекта оценки оценщик исходил из достоверности данных, предоставленных заказчиком.





### Раздел 3. Характеристика объекта оценки

Объектом оценки является квартира, расположенная по адресу: 119034, г. Москва, пер. Коробейников, д. 1, кв. 20, машино-место по адресу: г. Москва, пер. Коробейников, д. 1, подвал 1, помещение 1, комната 97 - машино-место 45, и машино-место, по адресу: г. Москва, пер. Коробейников, д. 1, подвал 1, помещение 1, комната 98 - машино-место 46.

Табл. 3-1. Описание прилегающей территории

Показатель	Значение
Административный округ	Центральный
Район	Хамовники
Интенсивность движения транспорта мимо дома	Средняя
Эстетичность окружающей застройки	Средняя
Близость к скоростным магистралям	Около 400 м до Садового кольца; Около 1,7 км. до ул. Новый Арбат
Транспортная доступность	Маршруты городского наземного транспорта
Расстояние от метро	9 мин. пешком от станции метро "Парк Культуры"
Качество обустройства двора:	
наличие зеленых насаждений	Есть
наличие детских площадок	Есть
наличие охраняемой парковки для автомобилей в пределах пешей доступности (менее 500 м)	Есть
наличие расположенных рядом объектов, снижающих либо повышающих привлекательность конкретного двора и района в целом	- в пределах 120 м находится река Москва; - в пределах 350 м находится парк искусств Музеон; - в пределах 500 м находится ЦПКиО им. Горького - в пределах 850 м находится Храм Христа Спасителя
Экологическая обстановка	Напряженная <sup>3</sup>
Средняя стоимость 1 кв. м в данном районе в данном типе домов	1 300 000 руб. (диапазон цен 1 200 000 – 1 900 000 руб.) <sup>4</sup>
Среднее рыночное время экспозиции для оцениваемого объекта, мес.	6
Срок экспозиции для оцениваемого объекта, мес.	6
Объекты социальной инфраструктуры микрорайона в пределах пешей доступности (менее 1 км.)	Аптека, детский сад, магазины, поликлиника, школа, предприятия социально-бытового обслуживания
Состояние прилегающей территории	Хорошее

Источник: данные Заказчика

<sup>3</sup> <http://www.cottage.ru/ecology/>

<sup>4</sup> База данных WinNER.



Табл. 3-2. Описание дома

Показатель	Значение
Год постройки дома	2006 <sup>5</sup>
Год последнего капитального ремонта	Не проводился
Физический износ дома, %	7% (на основании методик определения износа зданий)
Серия дома	Индивидуальный проект
Тип фундамента	Железобетонный
Этажность дома	6
Материал стен	Кирпичный <sup>5</sup>
Характеристика перекрытий	Железобетонные
Состояние подъезда	Не проводился
Внешний вид фасада дома/состояние	Облицован декоративными панелями/стекло/Хорошее
Благоустройство дома (наличие лифта, мусоропровода, кодового замка/домофона, консьержа, противопожарная безопасность, встроенно-пристроенные помещения нежилого назначения)	Лифт, домофон, мусоропровод, круглосуточно охраняемая территория
Справка о состоянии перекрытий	Не предоставлена заказчиком
Наличие о планах на снос, реконструкцию, капитальный ремонт	Дом не значится в списках на снос, реконструкцию и капитальный ремонт

Источник: данные Заказчика





Табл. 3-3. Описание квартиры

Показатель	Значение
Этаж расположения квартиры	5
Тип планировки	Фиксированная
Площадь объекта оценки, кв. м	197,0
Общая площадь объекта оценки, кв. м	197,0
Жилая площадь, кв. м	Данные не предоставлены заказчиком
Площадь кухни, кв. м	Данные не предоставлены заказчиком
Наличие балкона/лоджии	Нет <sup>6</sup>
Вспомогательные и подсобные помещения	Данные не предоставлены заказчиком
Кол-во и тип санузла	Данные не предоставлены заказчиком
Вид из окна	Во двор <sup>6</sup>
Высота потолков, м	~3,00
Состояние квартиры	В квартире проведен эксклюзивный евроремонт <sup>6</sup> ; Окна – пластиковые стеклопакеты <sup>6</sup> ; Входная дверь – металлическая <sup>6</sup> ; Кондиционирование – есть <sup>6</sup>
Наличие следов протечек на потолке	Нет <sup>6</sup>
Необходимые ремонтные работы	Не требуются <sup>6</sup>
Объект подключен к системам электроснабжения, отопления, канализации, горячему и холодному водоснабжению, газоснабжения	Подключен <sup>6</sup>
Кухонная плита	Установлена/Электрическая <sup>6</sup>
Сантехника/состояние	Установлена/Отличное <sup>6</sup>
Система отопления	Центральная <sup>6</sup>
Слаботочное обеспечение	Телефон, выделенная линия Интернет, ТВ-антенна <sup>6</sup>
Оборудование для вышеперечисленных систем	Установлено <sup>6</sup>
Текущее использование объекта оценки	Жилая квартира <sup>6</sup>

Источник: данные Заказчика

<sup>6</sup> См. Раздел 2 настоящего отчёта



ФОТОГРАФИИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

Фасад дома



Фасад дома



**Рис. 3-1. Расположение объекта оценки на карте**

Источник: [www.maps.yandex.ru](http://www.maps.yandex.ru)

## Раздел 4. Обзор вторичного рынка жилой недвижимости Москвы и Московской области

### 4.1. Характеристика и классификация

Вторичный рынок жилья – это сфера, где осуществляются сделки с недвижимостью, у которой прежде уже были собственники. Вторичный рынок жилья привлекателен, в первую очередь, своим разнообразием и богатством выбора. На нем представлены квартиры разнообразных ценовых категорий и качества. В зависимости от качественного и ценового уровня можно выделить следующие типы вторичного жилья:

- низкокачественное жилье - это квартиры, которые не оснащены всеми удобствами (могут отсутствовать вода, канализация, центральное отопление), в домах, имеющих не более трех этажей;
- стандартное жилье – это квартиры со смежными комнатами и кухнями небольших площадей в типовых домах, имеющих до 16 этажей;
- застройка сталинских времен;
- улучшенное жилье – это квартиры с изолированными комнатами и подсобными помещениями в типовых домах, имеющих более 16 этажей;
- элитное жилье – это квартиры в домах, построенных по специальным проектам, расположенных в центральных районах города и оснащенных дополнительными удобствами (подземные парковки, охрана).

Наиболее универсальным и является деление жилой недвижимости на категории "эконом", "бизнес" и "люкс", или "элит".

К зданиям класса "эконом" относятся:

- панельные дома современных серий, построенные после 1990 г.;
- качественные кирпичные дома советского времени;
- монолитные дома;
- монолитно-панельные дома;
- некоторые монолитно-кирпичные дома.

К зданиям класса "бизнес" относятся:

- лучшие кирпичные дома советского времени;
- качественные кирпичные дома, построенные после 1990 г.;
- качественные монолитно-кирпичные дома;

К зданиям класса "люкс" относятся:

- лучшие кирпичные дома, построенные после 1990 г.;
- лучшие монолитно-кирпичные дома, построенные после 1990 г.
- При классификации принимаются во внимание также следующие факторы:
- Качество проекта (количество квартир, архитектурное решение здания, высота потолков, удобство планировок и т.д.);
- Качество используемых строительных и отделочных материалов;
- Наличие и качество инфраструктуры (социальные, бытовые, развлекательные объекты, обеспечение безопасности, служба эксплуатации здания, подземные и гостевые паркинги);
- Инженерное обеспечение здания (системы водоснабжения, отопления, телекоммуникаций, пожарной безопасности, лифты).

Также имеется следующая классификация объектов жилой недвижимости от компании Penny Lane Realty:

#### Люкс и класс "А"

Местоположение: ул. Остоженка – Пречистенская наб., Патриаршие пруды, правая сторона ул. Арбат, ул. Косыгина, Кунцевский лес. (Основные отличия: равноценное окружение; надежный застройщик; каркас здания - монолит, стены – кирпич; дорогие отделочные материалы; количество квартир до 30; высота потолков от 3,2 м; огороженная территория; профессиональная охрана; лифты ведущих производителей,

высококачественные инженерные системы, внутренняя инфраструктура – фитнес центр, бассейн, кафе; профессиональный менеджмент здания)

### Класс "Б"

Местоположение: прилегающие переулки к ул. Старый и Новый Арбат, Чистые пруды, Замоскворечье, Китай город, Фрунзенская наб., Красная Пресня, Красные ворота, ул. Тверская. (Основные отличия: новое строительство или реконструкция, стены могут быть монолитными; количество квартир до 80; высота потолков от 3,0 м; внутренний двор может отсутствовать; лифты европейских производителей; круглосуточная охрана; качественная инженерия; присутствует внутренняя инфраструктура; обычные коммуникации).

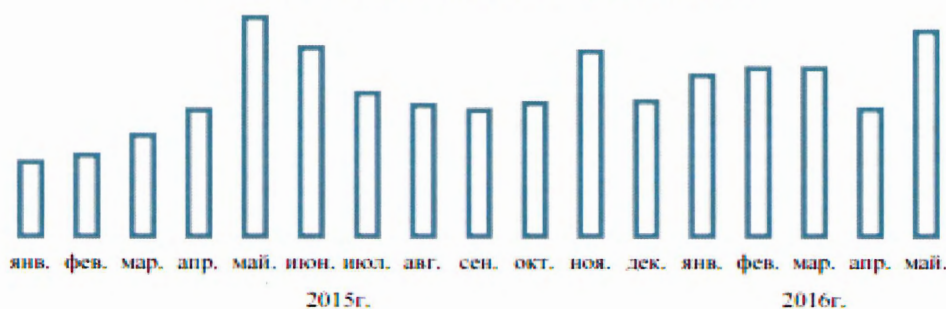
### Класс "С"

Местоположение в традиционно престижных спальных районах, например, в Юго-Западном округе. (Основные отличия: строительство по индивидуальному проекту; единый жилой комплекс с современным архитектурным обликом; количество квартир от 100; развитая социальная инфраструктура в районе – бассейны, фитнес центры, салоны красоты, детские площадки, паркинги; для строительства и отделки используются более дешевые материалы).

## 4.2. Предложение

За прошедший месяц количество предложений квартир в новых домах увеличилось на 62% и составило 6 057 квартир. По отношению к маю прошлого года количество квартир уменьшилось на 6,3%. Данные в компании Пересвет-Инвест анализируются на основе предложений в информационной базе недвижимости WinNER. Увеличение предложения напрямую связано с ростом спроса на недвижимость как одного из лучшего инструмента сохранения своих средств, также объем квартир в продаже наращивается за счет активного размещения компаниями объявлений по продаже квартир в новых объектах, новых корпусах уже существующих проектов и квартир, находящихся в резерве. (Источник: [www.peresvet.ru](http://www.peresvet.ru))

Количество квартир, шт. /Новостройки Москвы



Источник: по данным [www.peresvet.ru](http://www.peresvet.ru)

Количество зарегистрированных переходов прав на основании договора купли-продажи (мены) жилья в Москве в апреле 2016 года составило 12 714. В апреле 2015 года этот показатель был на уровне 11 367 переходов прав. Зарегистрированных договоров участия в долевом строительстве жилья (ДДУ) в апреле 2016 года – 2 530, что выше, чем за аналогичный период 2015 года (2 057). В апреле 2016 года по ипотечному жилищному кредитованию в силу договора количество сделок насчитывает 802. Это больше, чем показатель 2015 года в 681 сделок. Доля зарегистрированных в Москве ипотек в силу закона в апреле 2016 равняется 3 003. Показатель за апрель 2015 года составил 2 499. (Источник: [www.peresvet.ru](http://www.peresvet.ru))



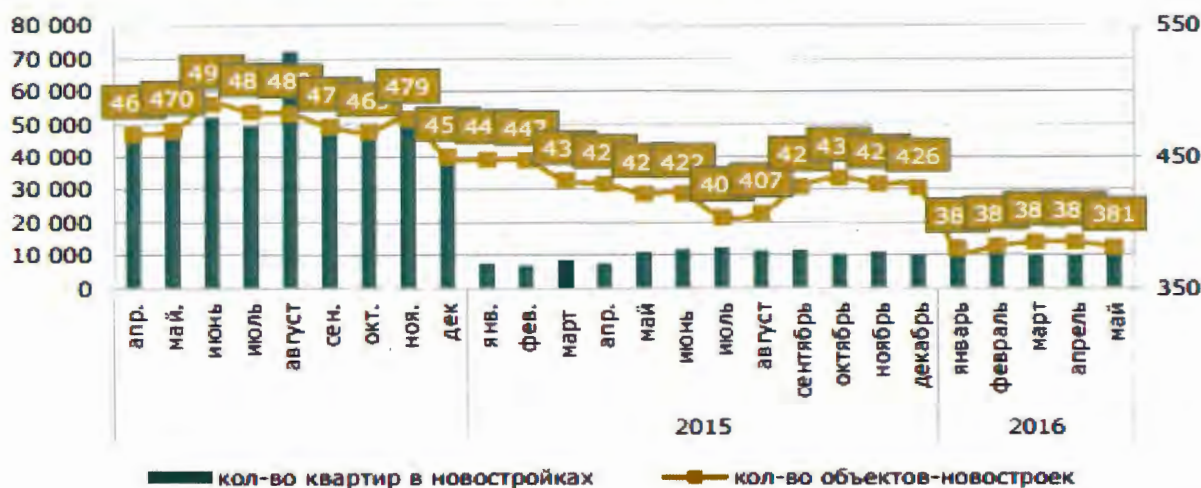
апр.	3 805	2 530	12 714
мар.	3 584	2 680	13 363

- Ипотечные сделки
- Количество договоров долевого участия
- Зарегистрировано прав на основании договора купли-продажи (мены) жилья

Источник: по данным [www.peresvet.ru](http://www.peresvet.ru)

Количество новостроек, выставленных на продажу на первичном рынке Московской области в мае 2016 года, в сравнении с показателями апреля месяца, сократилось на 1,0% и составило 381 адрес. Относительно показателей аналогичного периода прошлого года количество объектов снизилось на 9,7%. В мае 2016 г. на рынок вышел 1 новый объект: в г. Красногорск группа компаний «Садовое Кольцо» приступила к строительству девяти новых домов в ЖК «Тетрис». Также были открыты новые объемы в уже строящихся проектах: в г. Королев компания «Гранель Девелопмент» открыла продажи в 27, 28, и 41 корпусах ЖК «Театральный парк»; в г. Красногорск в ЖК «Опалиха парк» начато строительство трех домов, входящих в первую очередь проекта; в г. Щелково группа компаний «СУ- 22» открыла продажи в к. №2 второй очереди проекта. Компания Эталон анонсировала строительство малоэтажного жилого комплекса на 60 тыс. кв.м. в Мытищинском районе, в районе д. Грибки. (Источник: [www.peresvet.ru](http://www.peresvet.ru))

**Динамика количества адресов и квартир на первичном рынке Подмосковья, шт., 2014-2016 г.г.**



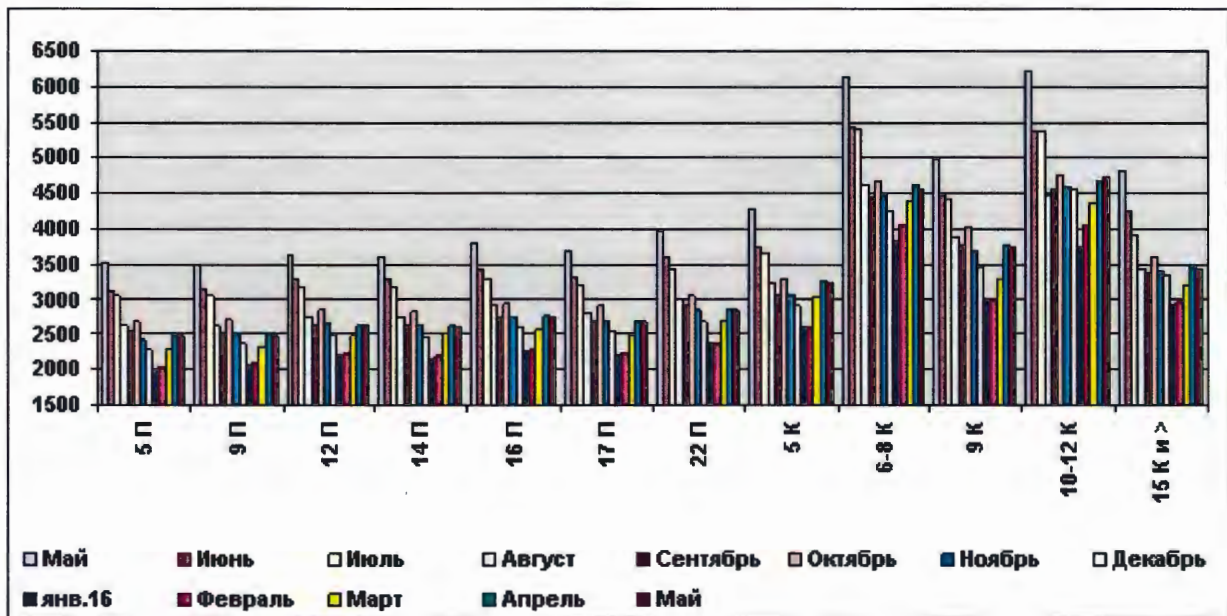
Источник: по данным [www.peresvet.ru](http://www.peresvet.ru)

В мае 2016 года количество квартир, выставленных на продажу на вторичном рынке Московской области, составило 27,5 тыс., относительно показателей апреля количество квартир увеличилось на 0,4%. За год объем предложения сократился на 5,8%. (Источник: [www.peresvet.ru](http://www.peresvet.ru))



Источник: по данным [www.peresvet.ru](http://www.peresvet.ru)

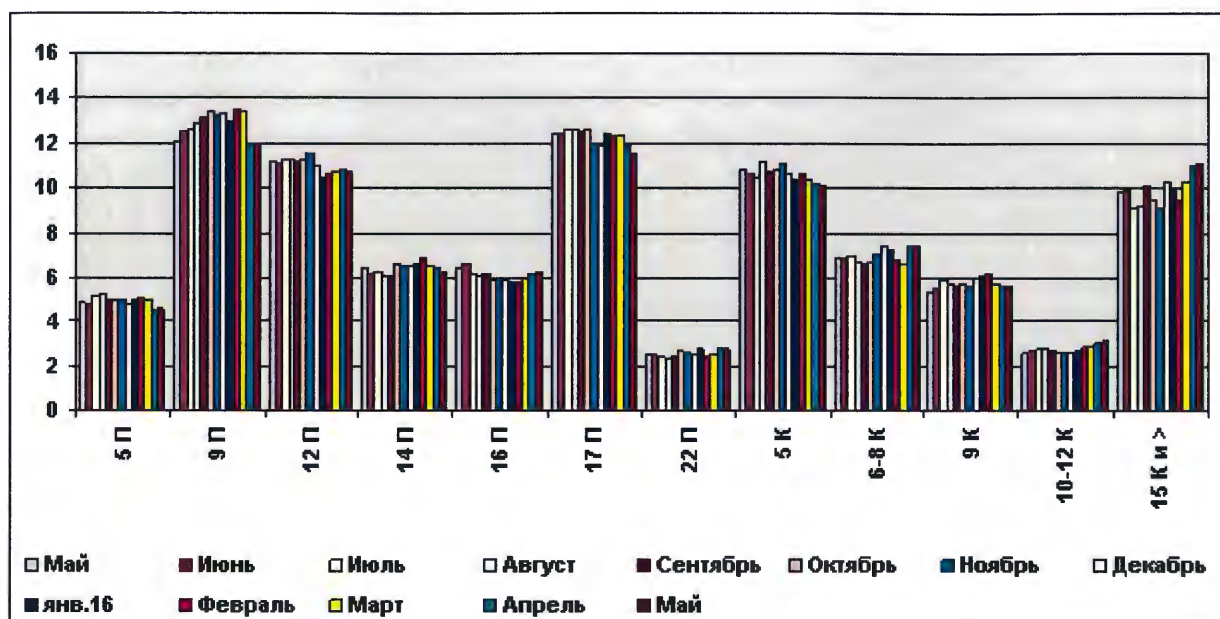
Диagr. 4-1. Динамика средней цены предложения 1 кв. метра в различных типах домов. (цифрами обозначена этажность дома, П – панельный – блочный, К – кирпичный – монолитный)



Источник: по данным [www.aip.ru](http://www.aip.ru)

Максимальное увеличение цен было отмечено в 10-12-ти этажных кирпичных (монолитных) домах (+1,2%). Максимальное снижение цен произошло в 16-ти этажных панельных домах (-1,4%).

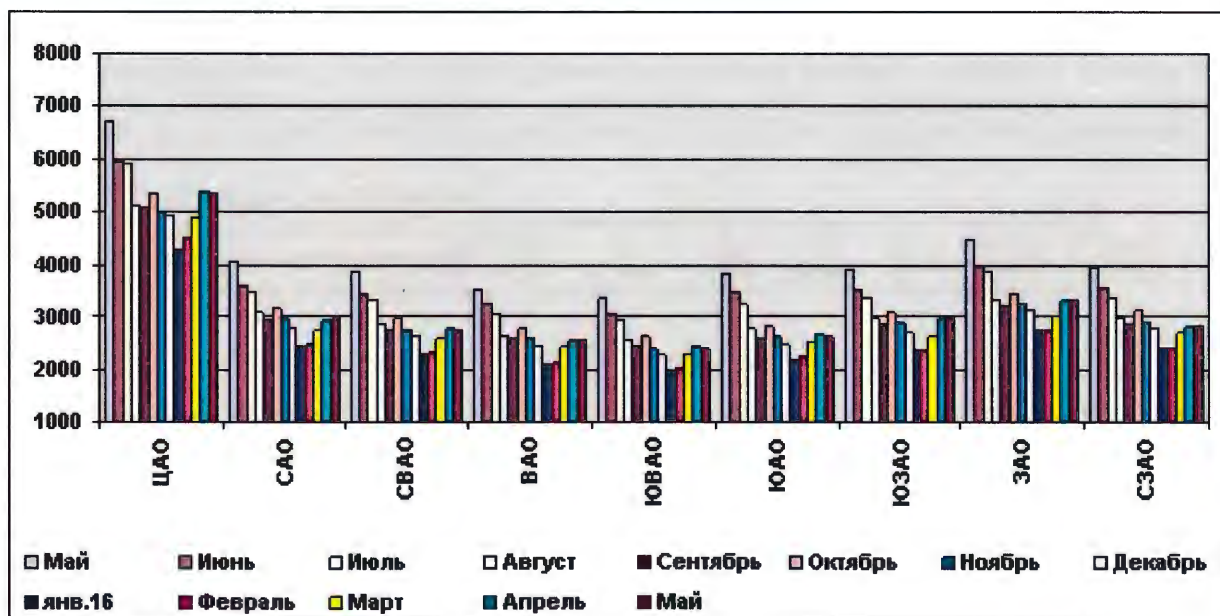
Диагр. 4-2. Динамика присутствия различных типов домов на рынке в процентном содержании от общего количества представленных квартир (цифрами обозначена этажность дома, П - панельный - блочный, К - кирпичный-монолитный)



Источник: по данным [www.apn.ru](http://www.apn.ru)

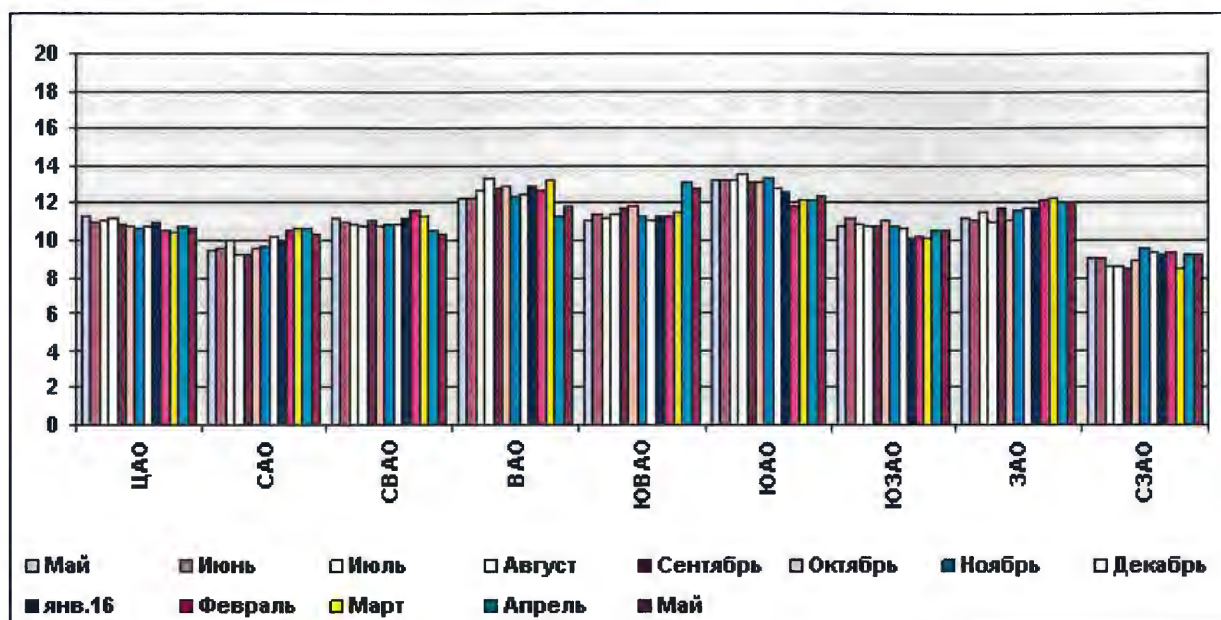
Объемы квартир, предлагаемых к продаже в различных секторах рынка, остаются неизменными.

Диагр. 4-3. Динамика средней цены предложения 1 кв. метра в различных АО



Источник: по данным [www.apn.ru](http://www.apn.ru)

Максимум увеличения цен был зафиксирован в Северо-Западном административном округе (+0,9%), максимум снижения цен пришелся на Северо-Западный административный округ (-0,7%).

**Диагр. 4-4. Динамика процента предложения квартир в различных АО**

 Источник: по данным [www.apr.ru](http://www.apr.ru)

Доли административных округов в общем объеме рынка изменились незначительно.

### 4.3. Спрос

Продолжительные майские праздники снизили активность покупателей на рынке новостроек. Таким образом уровень спроса по данным call-centre компании Пересвет-Инвест снизился на 38,0%, если сравнивать рабочие недели, среднедневной уровень спроса покупателей за месяц снизился на 31,0% относительно апреля месяца. Распределение звонков на квартиры выглядит следующим образом: больше интересовались 1-комнатными квартирами – 35,0% звонков, затем 2-комнатными и 3-комнатными – 30,0% звонков, на последнем месте многокомнатные квартиры с 5,0%. (Источник: [www.peresvet.ru](http://www.peresvet.ru))

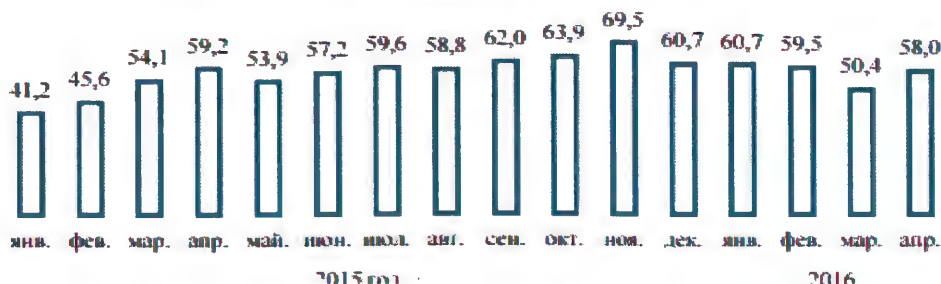
Распределение поступающих звонков в call-centre в зависимости от потенциального и реального спроса по квартирам различной комнатности

1к	2к	3к	Мнк
35%	30%	30%	5%

 Источник: по данным [www.peresvet.ru](http://www.peresvet.ru)

По данным WinNER объем квартир в свободной продаже в апреле составил 58,0 тыс. шт., что на 14,9% больше мартовского показателя. За год объем предложения снизился на 2,0%. Доля 1-комнатных квартир в общем объеме предложения составила 25,0%. Доля 2-комнатных квартир составляет 35,6%, 3-комнатных – 29,6%. Многокомнатные квартиры на рынке вторичной недвижимости показаны в меньшем количестве – 9,8% общего объема предложения. (Источник: [www.peresvet.ru](http://www.peresvet.ru))

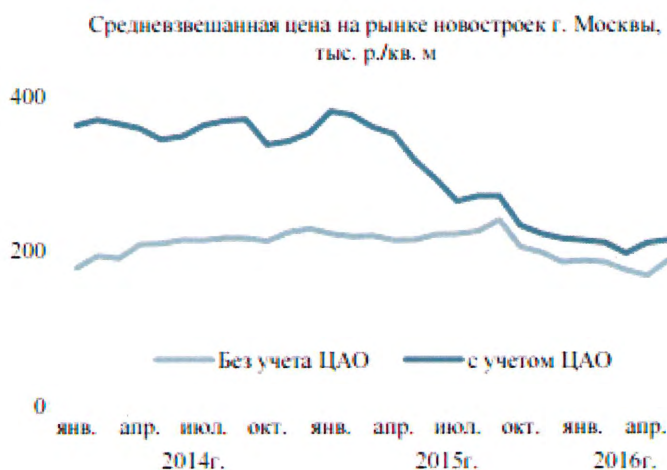
Количество квартир в продаже на вторичном рынке недвижимости Москвы, тыс. шт.


 Источник: по данным [www.peresvet.ru](http://www.peresvet.ru)

Количество квартир, выставленных на продажу на первичном рынке в мае 2016 года составило 10 931 квартира. Показатель текущего месяца выше показателя апреля на 10,1%. Объем предложения увеличился за счет нового объема квартир, выставленных на продажу на северо-западном направлении (ЖК «Тетрис», ЖК «Опалиха парк») и на северо-восточных направлениях (в г. Мытищи, Королев) Количество квартир в новостройках зависит не только от количества объектов, но и в значительной степени от масштаба проектов (в объектах комплексной застройки число квартир наибольшее). За год количество квартир сократилось на 1,5%. Основной спрос приходился на 1-комнатные – 45,7% и 2-комнатные – 45,7%. 3-комнатные и многокомнатные квартиры традиционно менее популярны. Число звонков по трехкомнатным квартирам составило 8,5%. Многокомнатные квартиры спросом не пользовались. За минувший месяц наблюдаются незначительные изменения в структуре спроса: увеличился спрос на 1-комнатные – на 1,9% и на 3-комнатные квартиры – на 1,0%. На 2-комнатные квартиры спрос сократился на 2,9%. На многокомнатные квартиры спрос не изменился (Источник: [www.peresvet.ru](http://www.peresvet.ru))

#### 4.4. Ценовая политика

По данным Информационно-аналитического центра Пересвет-Инвест цена на первичном рынке недвижимости 1 кв. м в мае 2016 г. составила 214 928 р. или 3 215 \$. Цена за месяц увеличилась на 1,8% в рублях, и на 0,4% в долларах. За год цена в рублевом эквиваленте уменьшилась на 32,4%, в долларах цена упала на 43,4%. Средневзвешенная цена квадратного метра рассчитывается без учета скидок, с учетом элитных предложений в ЦАО и дешевых предложений, которые характерны окраинам Москвы и спальным, не престижным районам города. Средневзвешенная цена квадратного метра, рассчитанная без учета дорогого ЦАО, в мае 2016 года составила – 188 588 р. или 2 821 \$. Цена 1 кв. м увеличилась за месяц на 11,7% в рублевом эквиваленте и на 10,1% в долларах. За год снижение цен в рублях составило 12,3%, в долларах снижение цены составило 26,5%. (Источник: [www.peresvet.ru](http://www.peresvet.ru))



Источник: по данным [www.peresvet.ru](http://www.peresvet.ru)

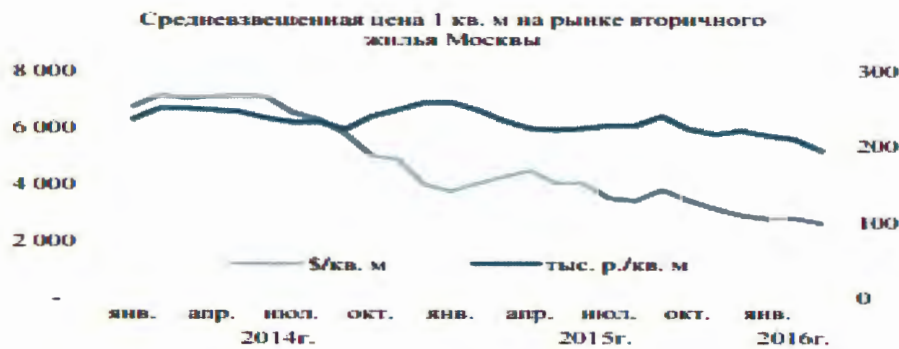
Высокий рост цены квадратного метра по административным округам наблюдается в Западном округе, цена квадратного метра выросла за прошедший месяц на 19,0%. Как и ранее было отмечено в аналитических отчетах, повышающую ценовые рейтинги районов роль играют новые проекты класса бизнес и премиум. На 18,3% за прошедший месяц выросли цены в Северном округе. Понижающим ценовой рейтинг округа фактором является большой объем квартир в продаже в проектах комплексной застройки в Юго-Восточном округе – как следствие самый невысокий рост цен за прошедший месяц, на 1,6%. В анализируемом месяце цена квадратного метра снизилась только в Юго-Западном округе на 6,6%. Диапазон цены 1 кв. м в разрезе административных округов — от 146 932 р. в Юго-Восточном округе за счет доступных проектов в комфорт классе до предельно дорогого Центрального округа, где установилась цена 448 850 р. за квадратный метр элитной недвижимости. (Источник: [www.peresvet.ru](http://www.peresvet.ru))





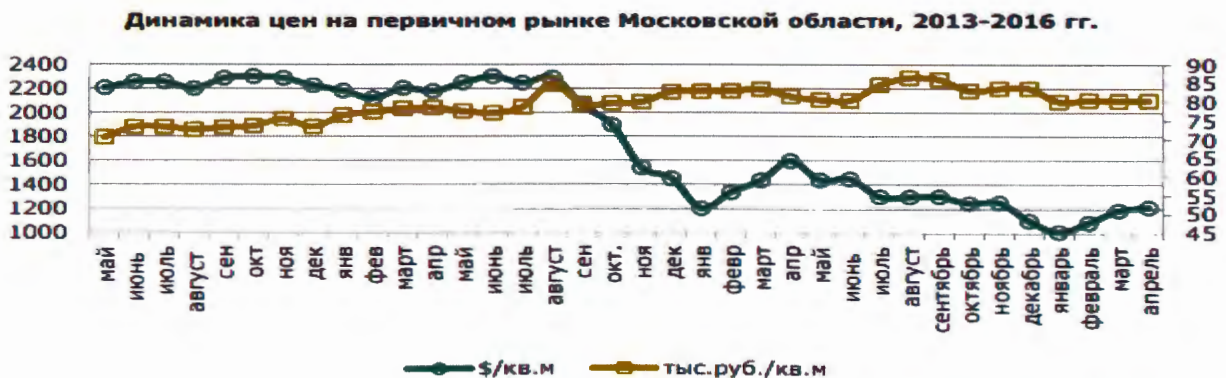
Источник: по данным [www.peresvet.ru](http://www.peresvet.ru)

По данным Информационно-аналитического центра Пересвет-Инвест в апреле 2016 года на вторичном рынке жилья Москвы цена кв. м составила 214 699 р. (или 3 258\$). Цена в рублевом эквиваленте выросла по сравнению с мартом месяцем, отклонение от среднего значения составляет 10,4%. В долларовом выражении цена за метр выросла на 24,0%. Расчетный курс доллара в базе недвижимости WinNER снизился, в апреле расчетный курс доллара в WinNER составлял 65,9 руб., что на 10,9% ниже мартовского курса. По сравнению с апрелем 2015 г. средневзвешенная цена квадратного метра потеряла 3,9% (в долларах снижение цены заметно - составило 27,1%). (Источник: [www.peresvet.ru](http://www.peresvet.ru))



Источник: по данным [www.peresvet.ru](http://www.peresvet.ru)

В мае 2016 года средний уровень цены квадратного метра составил 1 165 \$/кв. м. или 77,6 тыс. руб./кв.м. (курс WinNER 66,6 рублей за 1 долл. США).



Источник: по данным [www.peresvet.ru](http://www.peresvet.ru)

В мае 2016 года средний уровень цены квадратного метра составил 1 424 \$/кв. м или 94,9 тыс. руб./кв. м (курс WinNER 66,6 рублей за 1 долл. США). По сравнению с апрелем 2016 г. показатель средней цены кв. м. в рублях в минувшем мае сократился на 1,7%. В сравнении с маем 2015 г. цена в текущем месяце снизилась на 6,5%.



Источник: по данным [www.peresvet.ru](http://www.peresvet.ru)

Средняя цена кв. м. в районах «Новой Москвы» в мае 2016 года составила 113 380 рублей (\$ = 66,6 р. курс WinNER). Цена кв. метра в сравнении с показателями апреля сократилась на 2,2%. За год цена сократилась на 9,8%. По состоянию на май 2016 г. средняя цена кв.м. на вторичном рынке «Новой Москвы» выше показателя средней цены кв.м. Подмосковных городов на 19,5%.



Источник: по данным [www.peresvet.ru](http://www.peresvet.ru)

**Табл. 4-1. Средняя стоимость жилья в Москве (долл. США/квадратный метр)**

Тип дома	ЦАО	САО	СВАО	ВАО	ЮВАО	ЮАО	ЮЗАО	ЗАО	СЗАО	Цена данного типа дома	Изменение цены в % за месяц	Изменение цены в % за 12 месяцев
5-ти этажные П/Б дома	3594	2440	2601	2290	2149	2378	2586	2654	2483	2474	-0,9	-29,9
9-ти этажные П/Б дома	3711	2555	2493	2273	2300	2389	2582	2581	2637	2480	-0,9	-29,3
12-ти этажные П/Б дома	3912	2614	2623	2572	2384	2385	2577	2805	2773	2634	-0,1	-27,8
14-ти этажные П/Б дома	3938	2641	2700	2472	2462	2515	2471	2688	2647	2599	-0,9	-27,8
16-ти этажные П/Б дома	4076	2561	2739	2637	2483	2562	2727	2849	2814	2728	-1,4	-28,3
17-ти этажные П/Б дома	4360	2649	2915	2519	2299	2576	2744	2803	2598	2666	-0,6	-27,7
22-ух этажные П/Б дома	4513	2750	2934	2555	2422	2693	3065	2988	2844	2853	0,4	-28,0
5-ти этажные К/М/С дома	5195	2825	2665	2492	2365	2939	3009	2754	2825	3236	-0,7	-24,5
6-8-и этажные К/М/С дома	5879	3565	3252	3003	2782	3462	3958	4393	3139	4562	-1,1	-25,6
9-ти этажные К/М/С дома	5494	3183	2890	2682	2509	2980	3724	4335	3033	3738	-1,0	-25,0
10-12-ти этаж К/М/С дома	6891	3614	3144	3008	2819	2970	3809	5416	3200	4739	1,2	-23,9
15-ти и > этаж. К/М/С дома	5643	3546	2921	2942	2659	2744	3843	4119	3195	3433	-0,6	-28,7
Средняя цена по округу	5370	2949	2752	2561	2407	2637	2952	3307	2832			
Изменение средней цены в % за месяц	-0,1	0,4	-0,9	-0,1	-0,7	-0,6	-0,5	-0,5	0,9			
Изменение средней цены в % за 12 месяцев	-20,2	-27,2	-29,0	-27,9	-28,3	-31,0	-24,7	-26,0	-28,0			

 Источник: по данным [www.cgtt.ru](http://www.cgtt.ru)



## 4.5. Резюме

За прошедший месяц количество предложений квартир в новых домах увеличилось на 62,0% и составило 6 057 квартир. По отношению к маю прошлого года количество квартир уменьшилось на 6,3%. Данные в компании Пересвет-Инвест анализируются на основе предложений в информационной базе недвижимости WinNER. Увеличение предложения напрямую связано с ростом спроса на недвижимость как одного из лучшего инструмента сохранения своих средств, также объем квартир в продаже наращивается за счет активного размещения компаниями объявлений по продаже квартир в новых объектах, новых корпусах уже существующих проектов и квартир, находящихся в резерве. Продолжительные майские праздники снизили активность покупателей на рынке новостроек. Таким образом уровень спроса по данным call-centre компании Пересвет-Инвест снизился на 38,0%, если сравнивать рабочие недели, среднечасовой уровень спроса покупателей за месяц снизился на 31,0% относительно апреля месяца. По данным Информационно-аналитического центра Пересвет-Инвест цена на первичном рынке недвижимости 1 кв. м в мае 2016 г. составила 214 928 р. или 3 215 \$. Цена за месяц увеличилась на 1,8% в рублях, и на 0,4% в долларах. За год цена в рублевом эквиваленте уменьшилась на 32,4%, в долларах цена упала на 43,4%. Средневзвешенная цена квадратного метра рассчитывается без учета скидок, с учетом элитных предложений в ЦАО и дешевых предложений, которые характерны окраинам Москвы и спальным, не престижным районам города. Средневзвешенная цена квадратного метра, рассчитанная без учета дорогого ЦАО, в мае 2016 года составила – 188 588 р. или 2 821 \$. Цена 1 кв. м увеличилась за месяц на 11,7% в рублевом эквиваленте и на 10,1% в долларах. За год снижение цен в рублях составило 12,3%, в долларах снижение цены составило 26,5%.

Количество зарегистрированных переходов прав на основании договора купли-продажи (мены) жилья в Москве в апреле 2016 года составило 12 714. В апреле 2015 года этот показатель был на уровне 11 367 переходов прав. По данным WinNER объем квартир в свободной продаже в апреле составил 58,0 тыс. шт., что на 14,9% больше мартовского показателя. За год объем предложения снизился на 2,0%. По данным Информационно-аналитического центра Пересвет-Инвест в апреле 2016 года на вторичном рынке жилья Москвы цена кв. м составила 214 699 р. (или 3 258\$). Цена в рублевом эквиваленте выросла по сравнению с мартом месяцем, отклонение от среднего значения составляет 10,4%. В долларовом выражении цена за метр выросла на 24,0%. Расчетный курс доллара в базе недвижимости WinNER снизился, в апреле расчетный курс доллара в WinNER составлял 65,9 руб., что на 10,9% ниже мартовского курса. По сравнению с апрелем 2015 г. средневзвешенная цена квадратного метра потеряла 3,9% (в долларах снижение цены заметно - составило 27,1%).

Количество новостроек, выставленных на продажу на первичном рынке Московской области в мае 2016 года, в сравнении с показателями апреля месяца, сократилось на 1,0% и составило 381 адрес. Относительно показателей аналогичного периода прошлого года количество объектов снизилось на 9,7%. Средний уровень цены квадратного метра составил 1 165 \$/кв. м. или 77,6 тыс. руб./кв.м. (курс WinNER 66,6 рублей за 1 долл. США). Средняя цена квадратного метра в рублях в мае 2016 г. по сравнению со средней ценой апреля сократилась на 3,4 %. По сравнению с маем 2015 г. показатель средней цены кв.м. в рублях за год сократился на 3,7%. Средняя стоимость квартир в Московской области составила 66 701 \$ или 4 442 294 руб. За минувший месяц средняя стоимость квартир в рублях сократилась на 5,1%. За год снижение средней стоимости квартир составило 9,4%. Средняя цена кв. м. в районах «Новой Москвы» в апреле 2016 года составила 99 019 рублей (курс WinNER 66,6 рублей за 1 долл. США). В сравнении с данными апреля 2016 г. в рублях средняя цена метра сократилась на 2,9%. Цена кв.м. в сравнении с показателями мая 2015 г. сократилась на 3,3%. Средняя стоимость квартир в мае 2016 г. в городах «Новой Москвы» составила 5 370 831 рубль, данная стоимость ниже показателей предыдущего месяца на 5,2%. В сравнении с маем 2015 г. стоимость квартир в «Новой Москве» сократилась на 11,3%. По состоянию на май 2016 г. средняя цена кв. метра в новостройках «Новой Москвы» выше показателя средней цены кв.м. Подмосковных городов на 27,6%. Стоимость квартир в «Новой Москве» выше стоимости квартир в Московской области на 20,9%.

В апреле 2016 года количество квартир, выставленных на продажу на вторичном рынке Московской области, составило 27,5 тыс., относительно показателей апреля количество квартир увеличилось на 0,4%. За год объем предложения сократился на 5,8%. В мае 2016 года средний уровень цены квадратного метра составил 1 424 \$/кв. м или 94,9 тыс. руб./кв. (курс WinNER 66,6 рублей за 1 долл. США). По сравнению с апрелем 2016 г. показатель средней цены кв. м. в рублях в минувшем мае сократился на 1,7%. В сравнении с маем 2015 г. цена в текущем месяце снизилась на 6,5%. Средняя стоимость квартир составила 81 249 \$ или 5 411 186 руб. (курс WinNER 66,6 рублей за 1 долл. США). В сравнении с данными предыдущего месяца в рублях стоимость квартир сократилась на 1,2%. За год средняя стоимость квартиры на рынке вторичного жилья снизилась на 7,4%. В апреле 2016 года на вторичном рынке «Новой Москвы» в продаже 2 253



квартиры, что на 4,1% больше, чем в апреле 2016 г. Средняя цена кв. м. в районах «Новой Москвы» в мае 2016 года составила 113 380 рублей. Цена кв. метра в сравнении с показателями апреля сократилась на 2,2%. За год цена сократилась на 9,8%. По состоянию на май 2016 г. средняя цена кв.м. на вторичном рынке «Новой Москвы» выше показателя средней цены кв.м. Подмосковных городов на 19,5%. Средняя стоимость квартир в мае 2016 г. в городах «Новой Москвы» составила 6 952 567 рублей (\$ = 66,6 р. курс WinNER), данная стоимость ниже показателей апреля на 0,9%. Средняя стоимость квартир на вторичном рынке «Новой Москвы» выше средней стоимости квартир в Подмосковье на 28,5%. (Источник: [www.peresvet.ru](http://www.peresvet.ru))

#### 4.6. Прогноз

Активизация рынка недвижимости в начале года на фоне очередной волны ослабления рубля и опасений по поводу непродления программы льготной ипотеки окончательно сошла на нет в мае. В ближайшие месяцы рынок ожидает стагнация, так как искусственный всплеск продаж в первые месяцы года привел к исчерпанию спроса будущих периодов. Новое оживление придет не раньше осени, а еще вероятнее – зимы 2016 г. Дело в том, что программу ипотеки с господдержкой продлили именно до конца года, и очередной срок ее окончания может стать новым поводом для разогрева ажиотажа. (Источник: [www.irn.ru](http://www.irn.ru)).



## Раздел 5. Анализ наиболее эффективного использования

Недвижимость – это имущество, которое может использоваться не одним, а несколькими способами. Поскольку каждому способу использования объекта недвижимости соответствует определенная величина его стоимости, то перед проведением оценки выбирается один способ использования, называемый наиболее эффективным.

Понятие наиболее эффективного использования определяется как вероятное разумное использование свободной земли или улучшенной собственности, которое законодательно разрешено, физически возможно, финансово целесообразно и максимально продуктивно.

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

- юридическая разрешенность: рассмотрение тех способов использования, которые разрешены распоряжениями по зонообразованию, ограничениями на частную инициативу, положениями об исторических зонных и экологическим законодательством.
- физическая осуществимость: рассмотрение физически реальных в данной местности способов использования.
- финансовая целесообразность: рассмотрение того, какое физически осуществимое и разрешенное законом использование будет приносить приемлемый доход владельцу.
- максимальная эффективность: рассмотрение того, какое из финансово осуществимых использований будет приносить максимально чистый доход или максимальную текущую стоимость.

Анализ наиболее эффективного использования объекта недвижимости, как правило, проводится в два этапа.

- Анализ наиболее эффективного использования участка земли как условно свободного (незастроенного).
- Анализ наиболее эффективного использования для этого же участка, но с существующими улучшениями.

На рассматриваемом земельном участке расположен многоквартирный жилой дом, в котором расположена оцениваемая квартира.

### 5.1. Анализ земельного участка как условно свободного

Анализ проводился в соответствии с действующим законодательством:

- "О введении в действие земельного кодекса РФ" от 25.10.2001 г. №137-ФЗ;
- Градостроительный кодекс РФ от 29.12.2004 г. №190-ФЗ;
- "О переводе земель или земельных участков из одной категории в другую" от 21.12.2004 года №172-ФЗ;
- Земельный кодекс РФ от 25.10.2001 г. №136-ФЗ.

В результате проведенного анализа наиболее эффективного использования земельного участка как условно свободного Исполнитель пришел к следующим выводам.

#### Юридическая разрешенность

Согласно Земельному кодексу РФ (ст. 7), земли должны использоваться в соответствии с установленным для них целевым назначением. Правовой режим земель определяется исходя из их принадлежности к той или иной категории и разрешенного использования в соответствии с зонированием территорий. Рассматриваемый земельный участок расположен в жилом квартале.

#### Физическая осуществимость

Рассматриваемый земельный участок, отнесен к землям населенных пунктов. Рельеф данного участка спокойный, без оврагов. Исходя из этого, существует физическая возможность размещения на данном участке здания или иных объектов, связанных с разрешенной деятельностью в соответствии с федеральными законами.

#### Финансовая целесообразность и максимальная эффективность

С точки зрения финансовой целесообразности и максимальной эффективности на рассматриваемом участке могут располагаться лишь объекты, связанные с деятельностью, разрешенной на данных территориях, в частности строительство многоэтажного многоквартирного дома. Поэтому единственно



финансово целесообразным и приносящим максимальную прибыль является строительство и/или функционирование вышеуказанного объекта.

## 5.2. Анализ использования земельного участка с существующими улучшениями

Анализ наиболее эффективного использования земельного участка с существующими улучшениями, с учетом ограничений, накладываемых российским законодательством участка как условно свободного, заключается в рассмотрении ограниченного числа вариантов дальнейшего использования объекта (жилого дома):

- Снос строения;
- Использование в том состоянии, в котором объект недвижимости находится сейчас;
- Реконструкция или обновление.

На основании данных, предоставленных Заказчиком, было сделано заключение о хорошем состоянии жилого здания, расположенного на рассматриваемом земельном участке. В данном случае, снос расположенного на участке строения не является финансово целесообразным, поскольку рассматриваемый объект недвижимости не исчерпал свои позитивные, конструкционные и экономические возможности.

Исходя из юридической правомочности, единственно возможным вариантом использования зданий/сооружений, расположенных на земельном участке, является их использование в качестве объектов, связанных с деятельностью, разрешенной на данных территориях. Поэтому анализ других вариантов использования зданий/сооружений не проводился.

В соответствии с ГК РФ собственник жилого помещения может использовать его для личного проживания и проживания его членов семьи, размещение собственником в принадлежащем ему жилом помещении предприятий, учреждений, организаций допускается только после перевода такого помещения в нежилое. Перевод помещений из жилого фонда в нежилой фонд производится в порядке, установленном законодательством. На основании проведенного анализа изменение текущего использования объекта представляется Специалистам финансово нецелесообразным. Учитывая спрос на рынке жилой недвижимости, наиболее эффективным использованием земельного участка является его использование под строительство многоэтажного многоквартирного дома, с расположенными в нем жилыми квартирами.

## Раздел 6. Методика оценки

### 6.1. Основные этапы процесса оценки

**Табл. 6-1. План процесса оценки**

1. Заключение с Заказчиком договора об оценке	Проведено
2. Получение от Заказчика необходимых документов для проведения оценки	Проведено
3. Установление количественных и качественных характеристик Объекта, изучение его фактического технического состояния, сбор прочей информации об Объекте оценки	Проведено
4. Составление таблицы по анализу представленной Заказчиком информации, необходимой для проведения оценки о характеристиках недвижимого имущества, права на которое оцениваются	Проведено
5. Анализ отраслевых и локальных рынков, к которому относится Объект оценки	Проведено
6. Осуществление расчетов	Проведено
7. Согласование полученных результатов, вывод итоговой величины стоимости Объекта оценки	Проведено
8. Составление и передача Заказчику, Банку Отчета об оценке	Проведено

**Табл. 6-2. Анализ информации**

1. Информация о виде и объеме прав на Объект оценки	Получение исчерпывающей информации о виде и объеме прав на недвижимое имущество, содержащейся в документах, подтверждающих существующие права на него (в правоудостоверяющих, правоустанавливающих документах)	Отражено
2. Сопоставление данных об Объекте оценки	Установление конструктивных особенностей недвижимого имущества, права на которое оцениваются, а также соответствия (наличия/отсутствия не зарегистрированных в установленном порядке перепланировок и т.п.) фактического состояния недвижимого имущества характеристикам Объекта, отраженным в действительных на дату оценки документах органов/организаций, осуществляющих технический учет и инвентаризацию на здания, строения, сооружения, входящие в состав Объекта оценки (технический паспорт, выписка из технического паспорта, поэтажный план, экспликация, справка о физическом состоянии здания/сооружения, кадастровый паспорт при наличии)	Проведено
3. Установление данных об обременениях на Объект оценки	Установление наличия/отсутствия обременений недвижимого имущества, права на которое оцениваются, на основании документов, содержащих сведения о наличии обременений, установленных в отношении оцениваемого имущества, включая обременение сервитутом, залогом или долговыми обязательствами, наличием арендаторов, соглашений, контрактов, договоров, зарегистрированных в квартире лиц (включая несовершеннолетних) и любых других обременений (при их наличии)	Проведено
4. Установление данных об имуществе, не являющимся недвижимым	Установление наличия/отсутствия подлежащего оценке в составе недвижимого имущества, права на которое оцениваются, имущества, не являющимся недвижимым (неотъемлемые улучшения Объекта оценки, улучшения, без которых невозможно полноценное текущее использование/эксплуатация объекта)	Проведено
5. Установление иных сведений	Установление иных количественных и качественных характеристик недвижимого имущества, права на которое оцениваются, в том числе содержащих описание существующих прав на Объект оценки	Проведено

### 6.2. Основные понятия и терминология

Объект оценки – объекты гражданских прав, в отношении которых законодательством РФ установлена возможность их участия в гражданском обороте.

Цена объекта оценки – денежная сумма, предлагаемая, запрашиваемая или уплаченная за объект оценки участниками совершенной или планируемой сделки.

Стоимость объекта оценки – расчетная величина цены объекта оценки, определенная на дату оценки в соответствии с выбранным видом стоимости. Совершение сделки с объектом оценки не является необходимым условием для установления его стоимости.

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

Подход к оценке – совокупность методов оценки, объединенных общей методологией.

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



Дата оценки (дата проведения оценки, дата определения стоимости) – дата, по состоянию на которую определяется стоимость объекта оценки. Если в соответствии с законодательством РФ проведение оценки является обязательным, то с даты оценки до даты составления отчета об оценке должно пройти не более трех месяцев, за исключением случаев, когда законодательством РФ установлено иное.

При установлении затрат определяется денежное выражение величины ресурсов, требуемых для создания или производства объекта оценки, либо цену, уплаченную покупателем за объект оценки.

Наиболее эффективное использование – использование объекта оценки, при котором его стоимость будет наибольшей.

Срок экспозиции объекта оценки рассчитывается с даты представления на открытый рынок (публичная оферта) объекта оценки до даты совершения сделки с ним.

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

Сравнительный подход – совокупность методов оценки стоимости объекта оценки, основанных на сравнении объекта оценки с объектами – аналогами объекта оценки, в отношении которых имеется информация о ценах. Объектом – аналогом объекта оценки для целей оценки признается объект, сходный объекту оценки по основным экономическим, материальным, техническим и другим характеристикам, определяющим его стоимость.

Затратный подход – совокупность методов оценки стоимости объекта оценки, основанных на определении затрат, необходимых для воспроизводства либо замещения объекта оценки с учетом износа и устареваний. Затратами на воспроизводство объекта оценки являются затраты, необходимые для создания точной копии объекта оценки с использованием применявшихся при создании объекта оценки материалов и технологий. Затратами на замещение объекта оценки являются затраты, необходимые для создания аналогичного объекта с использованием материалов и технологий, применяющихся на дату оценки.

Рыночная стоимость – определяется при оценке имущества в следующих целях: изъятии имущества для государственных нужд; при определении стоимости размещенных акций общества, приобретаемых обществом по решению общего собрания акционеров или по решению совета директоров (наблюдательного совета) общества; при определении стоимости объекта залога, в том числе при ипотеке; при определении стоимости имущества должника в ходе процедур банкротства, при определении стоимости безвозмездно полученного имущества.

Инвестиционная стоимость – стоимость для конкретного лица или группы лиц при установленных данным лицом инвестиционных целях использования объекта оценки. При этом учет возможности отчуждения по инвестиционной стоимости на открытом рынке необязателен.

Ликвидационная стоимость – определяется расчетная величина, отражающая наиболее вероятную цену, по которой данный объект оценки может быть отчужден за срок экспозиции, меньший типичного срока экспозиции для рыночных условий, когда продавец вынужден совершить сделку по отчуждению имущества. Учитывается влияние чрезвычайных обстоятельств, вынуждающих продавца отчуждать объект на условиях, не соответствующих рыночным.

Кадастровая стоимость – расчетная величина в денежном выражении, определяемая по утвержденной в установленном порядке методике и отражающая представления о ценности земельного участка при существующем его использовании. Кадастровая оценка земли проводится в целях внедрения экономических методов управления земельными ресурсами и повышения на этой основе эффективности использования земель.

Объект недвижимости – объект, который связан с землей так, что его перемещение без соразмерного ущерба его назначению невозможно. Объектами недвижимости являются:

земельные участки, участки недр, обособленные водные объекты;

здания, сооружения, имущественные комплексы, жилые и нежилые помещения;

леса, многолетние насаждения и др.

Улучшения земельного участка – здания, строения, сооружения, объекты инженерной инфраструктуры, расположенные в пределах земельного участка, а также результаты работ и иных воздействий (изменение рельефа, внесение удобрений и т.п.), изменяющих качественные характеристики земельного участка.

Аналог объекта оценки — сходный по основным экономическим, материальным, техническим и другим характеристикам объекта оценки другой объект, цена которого известна из сделки, состоявшейся при сходных условиях.

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

Единицы сравнения — некоторые общие для всех объектов удельные или абсолютные, физические или экономические единицы измерения стоимости или арендной ставки, сопоставляемые и подвергаемые корректировке.

Элементами сравнения (ценообразующими факторами) называют такие характеристики объектов недвижимости и сделок, которые вызывают изменения цен или арендных ставок на недвижимость.

Корректировка представляет собой операцию (часто – математическую), учитывающую разницу в стоимости между оцениваемым и сравнимым объектами, вызванную влиянием конкретного элемента сравнения. Все корректировки выполняются по принципу "от объекта сравнения к объекту оценки".

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

Ставка (коэффициент) капитализации – процентная ставка, используемая для пересчета годового дохода, получаемого от объекта недвижимости, в его рыночную стоимость.

Безрисковая ставка – минимальная процентная ставка дохода, которую инвестор может получить на свой капитал, при его вложении в наиболее ликвидные активы, характеризующиеся отсутствием риска невозвращения вложенных средств.

Ликвидность имущества характеризуется тем, насколько быстро объект можно обменять на деньги, т.е. продать по цене, адекватной рыночной стоимости на открытом рынке в условиях конкуренции, когда стороны сделки действуют разумно, располагая всей необходимой информацией, а на сделке не отражаются какие-либо чрезвычайные обстоятельства.

### 6.3. Выбор подходов и методов оценки рыночной стоимости

#### 6.3.1. Обзор подходов

Раздел III. "Подходы к оценке" Федеральных Стандартов Оценка №1 "Общие понятия оценки, подходы к оценке и требования к проведению оценки (ФСО №1)" определяет три подхода, из которых:

**Затратный подход** – совокупность методов оценки стоимости объекта оценки, основанных на определении затрат, необходимых для воспроизводства либо замещения объекта оценки с учетом износа и устареваний. Затратами на воспроизводство объекта оценки являются затраты, необходимые для создания точной копии объекта оценки с использованием применявшихся при создании объекта оценки материалов и технологий. Затратами на замещение объекта оценки являются затраты, необходимые для создания аналогичного объекта с использованием материалов и технологий, применяющихся на дату оценки.

**Сравнительный подход** – совокупность методов оценки стоимости объекта оценки, основанных на сравнении объекта оценки с объектами-аналогами объекта оценки, в отношении которых имеется информация о ценах. Объектом – аналогом объекта оценки для целей оценки признается объект, сходный объекту оценки по основным экономическим, материальным, техническим и другим характеристикам, определяющим его стоимость.

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

Оценщик при проведении оценки обязан использовать (или обосновать отказ от использования) затратный, сравнительный и доходный подходы к оценке. Оценщик вправе самостоятельно определять в рамках каждого из подходов к оценке конкретные методы оценки.

Подход к оценке представляет собой совокупность методов оценки, объединенных общей методологией. Методом оценки является последовательность процедур, позволяющая на основе существенной для данного метода информации определить стоимость объекта оценки в рамках одного из подходов к оценке.

Оценщик на основе полученных в рамках каждого из подходов к оценке результатов определяет итоговую величину стоимости объекта оценки.



Выбор (отказ) того или иного подхода осуществляется исходя из специфики оцениваемого имущества, особенностей конкретного рынка и состава сведений, содержащихся в собранной информации.

### Затратный подход

Затратный подход основывается на принципе замещения, согласно которому предполагается, что рационально мыслящий покупатель не заплатит за данный объект больше той суммы, которую он может затратить на строительство другого объекта с сопоставимой полезностью.

Подход к оценке имущества с точки зрения затрат основан на предположении, что затраты на строительство объекта (с учетом износа и устареваний) в совокупности с рыночной стоимостью прав на земельный участок, на котором этот объект находится, являются приемлемым ориентиром для определения стоимости недвижимости.

Стоимость объекта определяется разницей между стоимостью нового строительства (затратами на воспроизводство или затратами на замещение) и потерей стоимости за счет накопленного износа и устареваний. При этом в стоимость объекта должна быть включена не только прибыль подрядчика, входящая в сметную стоимость объекта, но и прибыль заказчика (инвестора), называемая прибылью девелопера.

Затраты на воспроизводство объекта определяется расходами в текущих ценах на строительство точной копии оцениваемого объекта с использованием таких же архитектурно-планировочных решений и строительных конструкций, и материалов. Затраты на замещение – это стоимость строительства нового объекта, аналогичного оцениваемому, с эквивалентным функциональным назначением, для которого допускается применение конструктивных решений и материалов взамен устаревших, использованных в оцениваемом объекте.

Общая модель затратного подхода при оценке недвижимости выглядит следующим образом:

$$PC = CZ + Zв/з \times (1 - Ифиз) \times (1 - Уфун) \times (1 - Уэ), \text{ где:}$$

PC – рыночная стоимость;

CZ – стоимость прав на земельный участок;

Zв/з – затраты на воспроизводство или замещение объекта недвижимости без учета износа;

Ифиз – физический износ;

Уфун – функциональное устаревание;

Уэ – экономическое (внешнее) устаревание.

Затратный подход к оценке недвижимости применяется преимущественно в случаях, когда не имеется достаточной информации о сделках купли-продажи аналогичной недвижимости или при специфичном функциональном назначении объектов недвижимости, в связи с чем последние не представлены на рынке.

### Сравнительный подход

Сравнительный подход к оценке имущества предполагает, что ценность объектов собственности определяется тем, за сколько они могут быть проданы при наличии достаточно сформированного рынка. Другими словами, наиболее вероятной величиной стоимости оцениваемого объекта может быть реальная цена продажи аналогичного объекта, зафиксированная рынком.

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. Основопологающим 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 валового рентного мультипликатора предусматривает использование данного мультипликатора в качестве единицы сравнения. Валовой рентный мультипликатор – отношение цены продажи объекта к потенциальному или действительному валовому доходу. Расчет стоимости данным методом осуществляется в 3 этапа:

Определение рыночного рентного дохода от оцениваемого объекта недвижимости.

Определение валового рентного мультипликатора исходя из недавних рыночных сделок.

Расчет стоимости оцениваемого объекта посредством умножения рыночного рентного дохода от оцениваемого объекта на валовой рентный мультипликатор.

Валовой рентный мультипликатор не корректируется на различия, существующие между оцениваемым объектом и объектами-аналогами, т.к. он представляет собой относительный показатель, в котором данные различия учтены.

### Доходный подход

Доходный подход представляет собой совокупность приемов и методов, позволяющих оценить стоимость объекта на основе его потенциальной способности приносить доход. Используя доходный подход, Оценщик измеряет текущую стоимость будущих выгод от владения недвижимым имуществом.

Доходный подход к оценке недвижимости включает два метода:

- метод прямой капитализации;
- метод дисконтирования денежных потоков.

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

Дисконтирование денежных потоков – это метод, используемый для оценки объектов доходной недвижимости, как текущей стоимости ожидаемых в будущем выгод от владения объектом. Будущие преимущества от операций с недвижимостью представляют собой периодические поступления в виде будущего дохода на протяжении периода владения и реверсию, то есть выручку от продажи объекта по истечении периода владения.

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

Согласование результатов оценки

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 Оценщика, 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.

### 6.4. Выбор подходов и методов расчета

Учитывая специфику оцениваемого объекта и достаточность имеющейся информации, оценщики проанализировали возможности использования каждого из трех подходов и пришли к следующему выводу:

## Затратный подход

В соответствии со ст. 23 ФСО-1 "Затратный подход применяется, когда существует возможность заменить объект оценки другим объектом, который либо является точной копией объекта оценки, либо имеет аналогичные полезные свойства".

Затратный подход к оценке недвижимости применяется преимущественно в случаях, когда не имеется достаточной информации о сделках купли - продажи аналогичной недвижимости или при специфичном функциональном назначении объектов недвижимости, в связи, с чем последние не представлены на рынке недвижимости. Затратный подход отражает текущий уровень цен в строительстве, накопленный износ здания. Однако он не отражает существующую ситуацию на рынке жилой недвижимости.

Затратный подход, как правило, не применяется при оценке встроенных помещений. Квартира в многоквартирном доме относится к категории встроенных помещений, и выделение доли стоимости, приходящейся на оцениваемый объект (квартиру) из рыночной стоимости всего многоквартирного дома в целом может привести к существенным погрешностям.

Исходя из вышеизложенного, а также с учетом того, что рынок купли-продажи объектов жилой недвижимости развит достаточно хорошо (на рынке существует достаточно большое количество предложений, как о продаже, так и о покупке аналогичных объектов), то для определения рыночной стоимости оцениваемого объекта оценщики считают допустимым отказаться от применения методов затратного подхода в рамках настоящего Отчета.

## Сравнительный подход

В соответствии со ст. 22 ФСО-1 "Сравнительный подход применяется, когда существует достоверная и доступная для анализа информация о ценах и характеристиках объектов-аналогов".

Сравнительный подход к оценке имущества предполагает, что ценность объектов собственности определяется тем, за сколько они могут быть проданы при наличии достаточно сформированного рынка. Другими словами, наиболее вероятной величиной стоимости оцениваемого объекта может быть реальная цена продажи аналогичного объекта, зафиксированная рынком.

Поскольку рынок купли-продажи объектов жилой недвижимости развит достаточно хорошо (на рынке существует достаточно большое количество предложений, как о продаже, так и о покупке аналогичных объектов), то для определения рыночной стоимости оцениваемого объекта оценщики считают возможным применение методов сравнительного подхода. В рамках настоящего Отчета сравнительный подход реализуется методом сравнительного анализа продаж.

## Доходный подход

В соответствии со ст. 21 ФСО-1 "Доходный подход применяется, когда существует достоверная информация, позволяющая прогнозировать будущие доходы, которые объект оценки способен приносить, а также связанные с объектом оценки расходы. При применении доходного подхода оценщик определяет величину будущих доходов и расходов и моменты их получения".

При применении доходного подхода анализируется возможность недвижимости генерировать определенный доход, который обычно выражается в форме дохода от эксплуатации и дохода от возможной продажи в конце периода владения. Применительно к объекту оценки можно гипотетически предположить, что он приобретает не как "квартира для проживания", а как объект для извлечения прибыли от сдачи его в аренду и последующей (возможной) продажи.

По данным аналитиков ведущих риэлтерских компаний, основными мотивами покупки жилой недвижимости являются приобретение собственного жилья или улучшение жилищных условий. Приобретение жилой недвижимости для получения дохода от сдачи в аренду встречается достаточно редко. Существующий рынок аренды жилой недвижимости формируется во многом за счет "вынужденной" аренды (необходимость в средствах, временный выезд собственника за пределы области, приобретение нового жилья и сохранение старого для детей и т.п.).

Доходный подход уместен в том случае, когда на рынке существует инвестиционная мотивация, заключающаяся в приобретении или строительстве жилой недвижимости для последующей ее сдачи в аренду, с целью получения дохода, однако, данная мотивация на рынке отсутствует.

Косвенным, но достаточно убедительным фактом, подтверждающим эту информацию, является сравнительно низкая норма доходности жилой недвижимости. Согласно консультации со специалистами



АН "Миэль-Недвижимость"<sup>7</sup> доходность от сдачи в аренду жилой недвижимости составляет 4,0-6,0% годовых, что существенно ниже нормы доходности по вложениям в долгосрочные облигации РФ (долгосрочная ставка ГКО-ОФЗ составляет 7,93% годовых).<sup>8</sup>

Объясняется это, по мнению оценщиков, тем, что принципиальным отличием жилой недвижимости от коммерческой является тот факт, что потенциальные арендаторы жилой недвижимости рассматривают, как правило, возможность аренды с целью собственного проживания, а не с целью получения дохода от коммерческой деятельности (как в случае с коммерческой недвижимостью). Отсюда следует, что:

- средняя арендная плата за объект жилой недвижимости ни в коем случае не должна превышать личный средний доход потенциального арендатора;
- сдача в аренду по величине личного дохода потенциального арендатора сравнима с заработной платой, т.е. не может являться способом накопления капитала, получения прибыли и т.п.;
- незначительные доходы от сдачи в аренду, сравнимые для арендодателей с доходами по зарплате позволяют отнести данный вид дохода к потребительским видам доходов и расходов физических лиц, тогда как рыночная стоимость прав собственности позволяет должна формироваться с учетом всех возможных факторов ценообразования.

Таким образом, принимая во внимание вышесказанное, а также проанализировав объем и качество доступной информации, необходимой для проведения оценки оцениваемого объекта доходным подходом, оценщики приняли решение отказаться от применения методов доходного подхода в рамках настоящего Отчета.

<sup>7</sup> Источник информации: <http://www.miel.ru/lenta/detail/490/>; <http://www.rentagent.ru/news/4402/>; [http://www.zya.ru/article/article\\_2536.asp](http://www.zya.ru/article/article_2536.asp).

<sup>8</sup> Источник информации: [http://www.cbr.ru/hd\\_base/default.aspx?prtid=gkoofz\\_mr](http://www.cbr.ru/hd_base/default.aspx?prtid=gkoofz_mr).

## Раздел 7. Определение рыночной стоимости Объекта оценки сравнительным подходом

### 7.1. Методология оценки

В рамках сравнительного подхода используется метод сравнения продаж, основывающийся на принципе замещения. Другими словами, метод имеет в своей основе предположение, что благоразумный покупатель за выставленную на продажу недвижимость заплатит не больше той суммы, за которую можно приобрести аналогичный по качеству и пригодности объект.

Данный метод включает сбор данных о рынке продаж и предложений по объектам недвижимости, сходных с оцениваемым. Цены на объекты-аналоги затем корректируются с учетом параметров, по которым эти объекты отличаются от оцениваемого объекта. После корректировки цен их можно использовать для определения рыночной стоимости оцениваемой собственности.

Сравнительный подход к оценке стоимости недвижимости включает следующие этапы:

Изучение рынка и выбор листингов (предложений на продажу) объектов недвижимости, которые наиболее сопоставимы с оцениваемым объектом.

Сбор и проверка информации по каждому оцениваемому объекту (о цене предложения, дате выставления объектов-аналогов к продаже, физических характеристиках, местоположении объектов и др.).

Сравнение каждого объекта-аналога с оцениваемым объектом недвижимости по нескольким параметрам (местоположению, физическим характеристикам, условиям продажи и др.).

Корректировка листинговых цен по каждому сопоставимому объекту в соответствии с имеющимися различиями между ними и оцениваемым объектом. Величины поправок к ценам определяются на основе анализа рынка с использованием метода "сопоставимых пар", регрессионного анализа и других методов.

Согласование скорректированных цен сопоставимых объектов недвижимости и определение показателя стоимости оцениваемого объекта.

Применение сравнительного подхода – метод сравнительного анализа продаж

### 7.2. Выбор объектов-аналогов

Объектом оценки в данном случае является жилое помещение (квартира). Оценщиками был выбран сегмент рынка вторичного жилья, связанный с продажей таких объектов в собственность не государственно-административными органами, а частными владельцами – юридическими или физическими лицами.

В процессе сбора информации по сопоставимым объектам оценщики не обнаружили информации о совершенных сделках купли-продажи аналогичных объектов, т.к. информация об условиях продажи и реальной цене сделки, как правило, носит конфиденциальный характер. Поэтому расчет стоимости объектов методом сравнения продаж основывался на ценах предложения баз риэлтерских агентств, находящихся в открытом доступе сети Интернет, с учетом корректировок. Такой подход, по мнению оценщиков, оправдан с той точки зрения, что потенциальный покупатель прежде, чем принять решение о покупке объекта недвижимости, проанализирует текущее рыночное предложение и придет к заключению о возможной цене предлагаемого объекта, учитывая все его достоинства и недостатки относительно представленных на рынке объектов.

В результате анализа рынка жилой недвижимости, оценщиками было выявлено несколько предложений на продажу объектов недвижимости, схожих с оцениваемым объектом. После проверки достоверности информации оценщики остановились на 4-х объектах-аналогах, характеристика которых представлена в таблице ниже.

Учитывая сложившуюся ситуацию на рынке жилой недвижимости, которая характеризуется преобладающим количеством предложений жилой недвижимости в рублевом выражении, а также учитывая то, что основным количественным показателем квартиры является ее общая площадь, в качестве единицы сравнения выбрана стоимость предложения за 1 м<sup>2</sup> общей площади объекта-аналога, выраженная в рублях.

### Поправка на уторговывание

На первом этапе расчета рыночной стоимости оцениваемого объекта сравнительным подходом к заявленным продавцами стоимостям продажи применяется поправка (скидка) на уторговывание.

Рынок жилой недвижимости имеет ряд специфических черт, одной из которых является возможность переговоров покупателя и продавца на предмет снижения стоимости купли – продажи, причем данные переговоры в подавляющем большинстве случаев приводят к положительному результату для покупателя. Стандартные скидки, описанные в теории оценки, составляют от 0% до 15 %, в зависимости от конъюнктуры рынка в целом и отдельного его сегмента, к которому относится оцениваемый объект. Но из-за нестабильной экономической ситуации и на этом фоне продолжающимся спадом покупательской способности, скидки на торг достигли небывалых значений. На текущий момент для объектов элитного класса они достигли 25%.

В результате интервьюирования продавцов было выяснено, что торг по объектам-аналогам уместен, в связи с этим, в стоимости объектов-аналогов №1, №2, №3 и №4 оценщиком было принято решение внести относительную поправку в размере 25%.

### Поправка на удаленность от станции метро

В результате консультаций с ведущими операторами на рынке жилой недвижимости («МИЭЛЬ», тел. 777-33-77, «МИАН», тел. 974-62-62; «Инком», тел. 974-00-00), оценщиком было выявлено, что разница около 10 минут между объектами сравнения влияет на стоимость в среднем на 3%. Проведя анализ указанного значения, можно сделать вывод, что поправка на удаленность квартиры от метро вносится только в случае, если разница во времени, требуемом для преодоления данного расстояния, между объектом-аналогом и объектом оценки составляет более двух минут (к временным затратам меньше указанного времени рынок, по мнению оценщика, не чувствителен). Величина данной поправки составляет 0,3% за каждую минуту превышения времени, требуемого, для того чтобы добраться до объекта-аналога над временем, требуемым, для того чтобы добраться до объекта оценки.

### Поправка на этаж

Поправка на этаж вносится, если объект-аналог, в отличие от объекта оценки (или наоборот), расположен на крайнем этаже: в результате консультаций с ведущими операторами на рынке жилой недвижимости («МИЭЛЬ», тел. 777-33-77, «МИАН», тел. 543-90-66, «ИНКОМ», тел. 363-10-10), оценщиком было выявлено, что поправка для квартир, расположенных на первом этаже, составляет 10%, для квартир, расположенных на последнем этаже – 7%. Однако в современных домах поправка на последний этаж не вносится, поскольку в таких домах применяются современные строительные технологии, что позволяет компенсировать все неудобства, связанные с расположением квартиры на последнем этаже.

### Поправка на общую площадь объекта

Данная поправка вносится, если площадь объекта оценки отклоняется от площади аналога на величину более 15 кв. м. Величина данной поправки рассчитывается на основании соотношения цен недвижимости больших и меньших площадей по аналогичным объектам и в результате консультации с ведущими операторами на рынке жилой недвижимости («МИЭЛЬ», тел. 777-33-77, «МИАН», тел. 543-90-66, «ИНКОМ», тел. 363-10-10), было выявлено, что она составляет 2-4%.

### Поправка на расположение окон

Расположение окон квартиры является существенным фактором, влияющим на ее стоимость. Наилучшим вариантом являются квартиры, у которых панорамный вид из окон, либо вид на памятники культуры. Далее идут квартиры, у которых окна выходят во двор или на тихую улицу. Далее - «распашонки», т.е. квартиры, окна которых выходят во двор и на улицу. И последние - квартиры, чьи окна выходят на улицу, оживленную магистраль или неприглядные зоны (ветхие и заброшенные здания, свалки, промышленные зоны, строительные площадки). В результате консультаций с ведущими операторами на рынке жилой недвижимости («МИЭЛЬ», тел. 777-33-77, «МИАН», тел. 543-90-66, «ИНКОМ», тел. 363-10-10), оценщиком было выявлено, что величина данной поправки составляет 1-4%.

### Поправка на наличие балкона/лоджии

В результате консультаций с ведущими операторами на рынке жилой недвижимости («МИЭЛЬ», тел. 777-33-77, «МИАН», тел. 543-90-66, «ИНКОМ», тел. 363-10-10), оценщиком было выявлено, что на стоимость квартиры влияет наличие или отсутствие летних помещений (балкон, лоджия, веранда), увеличивая или уменьшая потребительские свойства квартиры (количество летних помещений не имеет существенного значения для потенциального покупателя и, следовательно, не влияет на стоимость жилого помещения). По данным риэлторов наличие летних помещений увеличивает стоимость квартиры в среднем на 1-2%.

Корректировка на внутреннюю отделку<sup>9</sup>

Табл. 7-1. Стоимость ремонтных работ, руб./кв. м

Объект-аналог → Объект оценки ↓	Без отделки	Требуется косметический ремонт	Под чистовую отделку	Требуется легкий косметический ремонт	Хорошее состояние	Проведен косметический ремонт	Улучшенная отделка	Евроремонт (повышенное качество отделки)	Эксклюзивный евроремонт
Без отделки	0	-4 000	-4 800	-6 000	-8 000	-12 000	-16 000	-20 000	-28 000
Требуется косметический ремонт	400	0	-800	-2 000	-4 000	-8 000	-12 000	-16 000	-24 000
Под чистовую отделку	4 800	800	0	-1 200	-3 200	-7 200	-11 200	-15 200	-23 200
Требуется легкий косметический ремонт	6 000	2 000	1 200	0	-2 000	-6 000	-10 000	-14 000	-22 000
Хорошее состояние	8 000	4 000	3 200	2 000	0	-4 000	-8 000	-12 000	-20 000
Проведен косметический ремонт	12 000	8 000	7 200	6 000	4 000	0	-4 000	-8 000	-16 000
Улучшенная отделка	16 000	12 000	11 200	10 000	8 000	4 000	0	-4 000	-12 000
Евроремонт (повышенное качество отделки)	20 000	16 000	15 200	14 000	12 000	8 000	4 000	0	-8 000
Эксклюзивный евроремонт	От 28 000	20 000	23 200	22 000	20 000	16 000	12 000	8 000	0

Источник: данные участников рынка

<sup>9</sup> <http://decorplus.ru> тел. 744-50-21 – Алексей, <http://rem-imperial.ru> тел. 726-10-14 Александр, <http://remont-myischi.com> тел. 8-901-522-52-43 Павел, <http://bastroy.ru> тел.8 (499) 502-97-93, 8 - 903- 743-11-62 Александр, <http://remka.ru> тел. 649-99-20 Алексей, <http://TopDom.ru> тел. 225-32-62 Дмитрий, <http://vashsm.ru> тел. 729-24-46, <http://sk-tricolor.ru> 911-90-11 Павел Анатольевич, <http://rembrigada.ru> тел. 507-33-74 Олег, <http://remont-otdelka.ru> тел. 8 (909) 954-58-28, 741-94-84 Михаил

**Табл. 7-2. Описание ремонтных работ**
**Класс качества ремонтных работ**
**Описание ремонтных работ**

Без отделки	Состояние квартиры без отделки включает в себя полы, которые перед укладкой самого полового покрытия (ламинат, линолеум и т.д.), потребуются еще выровнять. Стены и потолки требуют подготовки (обшивки, штукатурки, шпаклевки) перед окончательной отделкой. Отсутствуют внутренние перегородки и соответственно межкомнатные двери. Есть готовый, подключенный электрический щиток, но не сделана проводка до розеток и выключателей. Проведена система отопления, но не установлены сами радиаторы. Канализация, горячая и холодная вода проведены к санитарным узлам, но не разведены по окончательным точкам
Требуется косметический ремонт	Косметический ремонт подразумевает комплекс мероприятий, связанных с ремонтными и отделочными работами, в ходе которых также производится установка или замена отдельных конструктивных элементов, а также инженерных систем и оборудования на новые.
Под чистовую отделку	Чистовая отделка помещения включает в себя следующие работы: "штукатурка стен, черновая стяжка пола под устройство напольных покрытий всех видов, прокладка теплых полов совместно с устройством стяжки, прокладка системы отопления (в полном объеме), подведение горячего и холодного водоснабжения (без комплектации и установки санфаянса), электросиловая разводка (без установки и комплектации электроприборов и оборудования), установка в оконные проемы пластиковых или деревянных окон со стеклопакетами
Требуется легкий косметический ремонт	Требуется замена отделочных материалов (обои, линолеум, окраска потолка)
Хорошее состояние	При хорошем состоянии затраты времени и финансов минимальны. Не меняются окна, двери, сантехнические коммуникации, старая электропроводка. Потолок перекрашивается, переклеиваются старые обои; производится замена линолеума или ковролина; устанавливается новый плинтус; шпаклюются и окрашиваются откосы окон; укладывается плитка в санузле и на кухне
Проведен косметический ремонт	Стандартный ремонт включает в себя демонтажные работы; оштукатуривание стен; подготовка потолка и окраска в 2 слоя; подготовка стен и оклейка обоями; выравнивающая стяжка пола; укладка ламината или паркетной доски; установка плинтуса; окраска труб отопления; оштукатуривание, шпаклевание и окраска откосов окон; плитка в санузлах и на полу в кухне и коридоре; замена межкомнатных дверей; реечный потолок в санузлах; скрытая разводка сантехнических труб, замена ванной, унитаза, раковины в санузле и на кухне, замена электроточек
Улучшенная отделка	Улучшенный ремонт - это тоже, что и стандартный ремонт квартиры. Дополнительно: установка электроточек в новые места и\или замена электропроводки на медную, замена радиаторов отопления, двухуровневые гипсокартонные потолки
Евроремонт (повышенное качество отделки)	При евроремонте стены оштукатуриваются, углы приводятся к 900, а плоскости должны быть идеально ровными. Часто в перечень работ включают монтаж системы безопасности с домофоном и видео наблюдением. Евроремонт начинается с индивидуального дизайн-проекта. Дизайн-проект — это прежде всего чертежи плюс подбор материалов, комплектация мебели, водоснабжения, системы вентиляции, кондиционирования и прочее. Производится монтаж многоуровневых потолков, сложных по конструкции стен, ниш, проемов, арок, колонн, лепного декора. При евроремонте утепляют и остекляют лоджии и балконы, обязательно ставят новые входные и внутренние двери, меняют окна. При выполнении евроремонта не допускается применение отделочных материалов низкого качества и эконом класса, а только высококачественные материалы от ведущих производителей, используемые материалы должны быть произведены в европейских странах и приобретены в фирменных магазинах или у официальных дилеров



Класс качества  
ремонтных  
работ

Описание ремонтных работ

При эксклюзивном евроремонте большинство комплектующих изготавливается на заказ: начиная дверными ручками и заканчивая мебелью. Исключение возможно только для электропроводки, сантехники, части отделочных материалов. Материалы и выполненные работы подлежат строгому многоуровневому контролю качества, поэтому материалы покупаются только у известных брендовых фирм-производителей. Элитная отделка диктует идеальную геометрию поверхностей. При выполнении эксклюзивного ремонта и отделки квартир используются самые неординарные приемы отделки, в том числе художественную роспись. Отделка квартир при эксклюзивном ремонте предусматривает работу с дорогой тканью и декоративным камнем

*Источник: данные участников рынка*



**Табл. 7-3. Расчет рыночной стоимости объекта сравнительным подходом**

Показатель	Аналог №1	Аналог №2	Аналог №3	Аналог №4
Адрес	г. Москва, пер. Коробейников, д. 1, кв. 20	г. Москва, пер. Коробейников, д. 1	г. Москва, пер. Коробейников, д. 1	г. Москва, ул. Остоженка, д. 25
Источник информации	www.cian.ru	www.cian.ru	www.cian.ru	www.cian.ru
Дата предложения	09.08.2016	09.08.2016	09.08.2016	09.08.2016
Телефон	8-495-698-63-61	8-495-788-03-35	8-903-002-09-49	8-495-151-24-89
Цена квартиры, руб.	360 594 000	335 812 284	360 594 850	360 594 850
Цена 1 кв. м. руб.	1 617 013	1 865 624	1 733 629	1 758 999
Поправка на уторговывание	-25%	-25%	-25%	-25%
Вид сделки	Чистая продажа	Чистая продажа	Чистая продажа	Чистая продажа
Местоположение	м. Парк Культуры	м. Парк Культуры	м. Парк Культуры	м. Парк Культуры
Удаленность от станции метро, минут пешком	9	9	9	5
Тип дома	Кирпичный	Кирпичный	Кирпичный	Кирпичный
Этаж	5	5	4	8
Всего этажей в доме	6	6	6	8
Общая площадь с учетом летних помещений, кв.м.	197,0	180,0	208,0	205,0
Высота потолка, м.	3,00	3,00	3,00	3,00
Вид из окон	Во двор	Во двор	Во двор	Во двор и на улицу
Наличие балкона/лоджии	Нет	Нет	Есть (лоджия)	Есть (2 балкона)
Состояние квартиры	Проведен эксклюзивный евроремонт	Проведен эксклюзивный евроремонт	Проведен эксклюзивный евроремонт	Проведен эксклюзивный евроремонт
Скорректированная стоимость квартиры, руб.	278 612 954	246 822 029	267 741 676	267 174 064
Скорректированная стоимость 1 кв. м., руб.	1 249 385	1 371 233	1 287 220	1 303 288
Средняя стоимость 1 кв. м., руб.				1 302 782
Рыночная стоимость объекта оценки на дату оценки, руб.				256 648 054



Показатель	Объект оценки	Аналог №1	Аналог №2	Аналог №3	Аналог №4
Адрес	г. Москва, пер. Коробейников, д. 1	г. Москва, пер. Коробейников, д. 1	г. Москва, пер. Коробейников, д. 1	г. Москва, пер. Коробейников, д. 1	г. Москва, ул. Остоженка, д. 25
Источник информации		www.siap.ru	www.siap.ru	www.siap.ru	www.siap.ru
Дата предложения		09.08.2016	09.08.2016	09.08.2016	09.08.2016
Телефон		8-495-698-63-61	8-495-788-03-35	8-903-002-09-49	8-495-151-24-89
Цена машино-места, руб.		9 693 750	9 693 750	9 693 750	9 693 750
Цена 1 кв.м. руб.		9 693 750	9 693 750	9 693 750	9 693 750
Поправка на уторговывание		-25%	-25%	-25%	-25%
Местоположение	м. Парк Культуры	м. Парк Культуры	м. Парк Культуры	м. Парк Культуры	м. Парк Культуры
Удаленность от станции метро, минут пешком	9	0,0%	0,0%	0,0%	0%
Тип м/м	Подземный паркинг	0%	0%	0%	0%
Машино-место	1	0%	1	1	1
Скорректированная стоимость, руб.		7 270 313	7 270 313	7 270 313	7 183 069
Скорректированная стоимость 1 кв. м., руб.		7 270 313	7 270 313	7 270 313	7 183 069
Средняя стоимость 1 кв. м. руб.					7 248 502
Рыночная стоимость объекта оценки на дату оценки, руб.					7 248 502

Источник: расчеты Оценщика



## Раздел 8. Согласование результатов и заключение о рыночной стоимости жилого помещения

В процессе выполнения задания на оценку были проанализированы три основных подхода к определению стоимости объекта недвижимости; затратный, сравнительный и доходный. Задачей оценщика являлось дать как можно более четкий и однозначный ответ заказчику относительно величины стоимости его собственности.

Затратный подход полезен в основном для оценки объектов, для которых не существует рынка сбыта. Недостатком затратного подхода являются его статичность и невозможность учесть политическую и экономическую ситуацию в стране, ожидания инвестора, и все негативные элементы. В данном отчете затратный подход не применялся.

Сравнительный подход отражает ту цену, которая может возникнуть на рынке с учетом всех тенденций рынка и предпочтений покупателей.

Доходный подход отражает ту предельную стоимость, больше которой потенциальный инвестор не будет платить, рассчитывающий на типичное использование объекта и на принятые ставки доходности. Инвесторы для данного типа объектов опираются в основном на стремление получить максимальный доход от владения. Учитывая, что квартира не является объектом коммерческой недвижимости, доходный подход не применялся.

С учетом вышеизложенного даны весовые коэффициенты, отражающие долю каждого из использованных подходов в определении итоговой стоимости:

В результате проведенных расчетов оценщика пришли к выводу, что рыночная стоимость объекта оценки по состоянию на дату оценки, составляет:

**Табл. 8-1. Согласование полученных результатов**

Наименование подхода	Значение, руб.	Удельный вес	Удельное значение, руб.
Затратный подход	Не применялся	–	–
Сравнительный подход квартира	256 648 054	1,00	256 648 054
Сравнительный подход машино-место 45	7 248 502	1,00	7 248 502
Сравнительный подход машино-место 46	7 248 502	1,00	7 248 502
Доходный подход	Не применялся	–	–



## Раздел 9. Итоговое заключение о стоимости

Таким образом, итоговая величина рыночной стоимости (в соответствии с Федеральным стандартом оценки ФСО-2, утвержденным приказом Минэкономразвития РФ от 20.05.2015 № 298) объекта оценки на дату оценки составляет:

**256 648 054 (Двести пятьдесят шесть миллионов шестьсот сорок восемь тысяч пятьдесят четыре) руб.**

Итоговая величина стоимости Объекта оценки, указанная в Отчете об оценке, может быть признана рекомендуемой для целей совершения сделки с Объектами оценки, если с даты составления Отчета об оценке до даты совершения сделки с Объектом оценки или даты представления публичной оферты прошло не более 6 месяцев (см. Федеральный стандарт оценки ФСО - 1, утвержденный приказом Минэкономразвития РФ от 20.05.2015 № 297).





## Раздел 10. Декларация качества оценки

Подписавшие настоящий Отчет оценщики настоящим удостоверяют, что в соответствии с имеющимися у них данными:

Факты, изложенные в Отчете, верны и соответствуют действительности.

Содержащиеся в Отчете анализ, мнения и заключения принадлежат самим оценщикам и действительны строго в пределах ограничительных условий и допущений, являющихся частью настоящего Отчета.

Оценщики не имеют ни настоящей, ни ожидаемой заинтересованности в оцениваемом имуществе и действуют непредвзято и без предубеждения по отношению к участвующим сторонам.

У Оценщиков не было текущего имущественного интереса, и отсутствует будущий имущественный интерес в оцениваемом объекте, а также отсутствуют какие-либо дополнительные обязательства (кроме обязательств по настоящему договору) по отношению к какой-либо из сторон, связанных с оцениваемым объектом.

Вознаграждение оценщиков не зависит от итоговой оценки стоимости, а также тех событий, которые могут наступить в результате использования Заказчиком или третьими лицами выводов и заключений, содержащихся в Отчете.

Анализ информации, мнения и заключения, содержащиеся в Отчете, соответствуют требованиям Федерального закона "Об оценочной деятельности" №135-ФЗ от 29 июля 1998 г. (в редакции Федеральных законов от 21.12.2001 г. №178-ФЗ, от 21.03.2002 г. №31-ФЗ, от 14.11.2002 г. №143-ФЗ, от 10.01.2003 г. №15-ФЗ, от 27.02.2003 г. №29-ФЗ, от 22.08.2004 г. №122-ФЗ, от 05.01.2006 г. №7-ФЗ, от 27.07.2006 г. №157-ФЗ, от 05.02.2007 г. №13-ФЗ, от 13.07.2007 г. №129-ФЗ, от 24.07.2007 г. №220-ФЗ), Федеральных стандартов оценки, обязательных к применению субъектами оценочной деятельности: ФСО №1, ФСО №2, ФСО №3, утвержденные приказами №297, №298, №299, соответственно, Министерства экономического развития и торговли Российской Федерации "20" мая 2007 г., ФСО №7, утвержденным приказом Минэкономразвития России №611 от 25.09.2014 г. а также с использованием Международного стандарта финансовой отчетности (IFRS) 13 «Оценка справедливой стоимости», при соблюдении требования к независимости оценщика.

С уважением,

Генеральный директор



С.Н. Авдеев

Оценщик

С.Н. Авдеев

## Раздел 11. Список литературы

При подготовке настоящего Отчета были использованы следующие материалы.

Данные, предоставленные Заказчиком:

- Свидетельства о государственной регистрации права;
- Акты приема-передачи;
- Кадастровый паспорт помещения.

**Нормативные документы**

- Гражданский кодекс РФ.
- Федеральный закон от 29.07.1998 N 135-ФЗ (ред. от 21.07.2014) "Об оценочной деятельности в Российской Федерации".
- Федеральный стандарт оценки №1 "Общие понятия оценки, подходы к оценке и требования к проведению оценки (ФСО №1)", утвержден Приказом Минэкономразвития России от 20.05.2015 г. № 297.
- Федеральный стандарт оценки "Цель оценки и виды стоимости (ФСО №2)", утвержден Приказом Минэкономразвития России от 20.05.2015 г. № 298.
- Федеральный стандарт оценки "Требования к отчёту об оценке (ФСО №3)", утвержден Приказом Минэкономразвития России от 20.05.2015 г. № 299.
- Федеральный стандарт оценки "Оценка недвижимости (ФСО №7)", утвержден Приказом Минэкономразвития России от 25.09.2014 г. № 611.
- Международный стандарт финансовой отчетности (IFRS) 13 «Оценка справедливой стоимости».

**Методическая литература**

- Грибовский С.В., Иванова Е.Н. и др. Оценка стоимости недвижимости. Институт профессиональной оценки, 2003.
- Каминский А.В., Страхов Ю.И., Трейгер Е.М. Анализ практики оценки недвижимости. М.: Международная академия оценки и консалтинга, 2004.
- Коростелев С.П. Основы теории и практики оценки недвижимости. – М.: Русская деловая литература, 1998.
- Оценка недвижимости. Под редакцией проф. Грязновой А.Г. и проф. Федотовой М.А., Москва, "Финансы и статистика", 2002.
- Методические рекомендации по оценке имущества и имущественных прав в условиях вынужденной реализации и сокращенного периода экспозиции. Галасюк В., Галасюк В. 02.08.04, [www.appraiser.ru](http://www.appraiser.ru).
- Способ учета эластичности спроса по цене при определении ликвидационной стоимости объектов. Галасюк В., Галасюк В. 31.25.04, [www.appraiser.ru](http://www.appraiser.ru).

**Другие источники информации**

- Центральный Банк РФ.
- Собственная аналитическая база данных ООО "ФОРПОСТ-ОЦЕНКА".

Пользователь отчёта может самостоятельно ознакомиться с используемой при анализе рынка и расчете стоимости информацией в указанных выше источниках. Так же, в качестве источника для получения информации использовались сайты ведущих агентств недвижимости. Оценщик подтверждает, что на момент проведения оценки данная информация в указанных источниках существовала, однако он не несёт ответственность за дальнейшие изменения содержания данных источников.



## Раздел 12. Приложения

### 12.1. Документы, использовавшиеся при составлении отчета



ЕДИНЫЙ ГОСУДАРСТВЕННЫЙ РЕЕСТР ПРАВ НА НЕДВИЖИМОЕ ИМУЩЕСТВО И СДЕЛОК С НИМ

## СВИДЕТЕЛЬСТВО

О ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ ПРАВА

Управление Федеральной службы государственной регистрации,  
кадастра и картографии по Москве

Дата выдачи: 16 МАРТ 2015

Документы-основания: • ДОГОВОР КУПЛИ-ПРОДАЖИ КВАРТИРЫ от 19.02.2015

Субъект (субъекты) права: Владельцы инвестиционных паев - Общество с ограниченной ответственностью "Цитадель Эссетс Менеджмент" Доверительный Управляющий Закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости "Панорама" данные о которых устанавливаются на основании данных лицевых счетов владельцев инвестиционных паев в реестре владельцев инвестиционных паев и счетов депо владельцев инвестиционных паев.

Вид права: Общая долевая собственность

Кадастровый(условный) номер: 77:01:0001053:1349

Объект права: квартира, назначение: жилое, общая площадь 197 кв.м, этаж 5, адрес (местонахождение) объекта: г.Москва, пер.Коробейников, д.1, кв.20

Существующие ограничения (обременения) права: доверительное управление

О чем в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним "16" марта 2015 года сделана запись регистрации № 77-77/004-77/004/019/2015-518/2

Государственный регистратор

  
(подпись, м.п.)

Смирнова О. Г.

77-77/004-77/004/019/2015-518/2

77-АС 132859





ЕДИНЫЙ ГОСУДАРСТВЕННЫЙ РЕЕСТР ПРАВ НА НЕДВИЖИМОЕ ИМУЩЕСТВО И СДЕЛОК С НИМ

## СВИДЕТЕЛЬСТВО

### О ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ ПРАВА

Управление Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Москве

**Дата выдачи:**

18.03.2015

**Документы-основания:** • Договор купли-продажи машиномест от 19.02.2015

**Субъект (субъекты) права:** Владельцы инвестиционных паев - Закрытый паевый инвестиционный фонд недвижимости "Панорама" данные о которых устанавливаются на основании данных лицевых счетов владельцев инвестиционных паев в реестре владельцев инвестиционных паев и счетов депо владельцев инвестиционных паев.

**Вид права:** Общая долевая собственность

**Кадастровый(условный) номер:** 77:01:0001053:3015

**Объект права:** машино-место, назначение: нежилое, общая площадь 16,3 кв.м, номера на поэтажном плане: подвал I, помещение I, комната 97 - машино-место 45, адрес (местонахождение) объекта: г.Москва, пер.Коробейников, д.1

**Существующие ограничения (обременения) права:** доверительное управление

О чем в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним "18" марта 2015 года сделана запись регистрации № 77-77/005-77/005/003/2015-893/2

Государственный регистратор

(подпись)

77-77/005-77/005/003/2015-893/2



Сибякина Е. И.

77-АС

123199







**КАДАСТРОВЫЙ ПАСПОРТ  
помещения**

(выписка из государственного кадастра недвижимости)

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

от 20 декабря 2011 г. № 77/01/11/1269/181	
Кадастровый номер:	77/01/0001053/13/19
Номер кадастрового квартала:	77/01/0001053
Характеристики государственного кадастра недвижимости (другая информация)	

Описание объекта недвижимости:

1	Кадастровый номер здания (сооружения), в котором расположено помещение 77/01/0001053/10/2	
2	Этаж (этажи), на котором расположено помещение Этаж № 5	
3	Общая площадь помещения 197,0	
4	Местонахождение 119031 Москва, пер. Коробейников, д. 1 в. 20	
5	Назначение	Жилое помещение (для нежилых)
6	Вид жилого помещения в многоквартирном доме	Квартира (комнат в квартире)
7	Кадастровый номер квартиры в многоквартирном доме (комнаты)	
8	Кадастровый объект (другой)	5 0088 82
9	Примечание к кадастровому указанию на объект недвижимости	20
10	Особые отметки	
11	Наименование органа кадастрового учета Фискальный ФКУ ФКН Росреестр по Москве	

Начальник отдела		Бадина Е. С.
(полное наименование должности)	(подпись)	(инициалы фамилия)

М П

III

КАДАСТРОВЫЙ ПАСПОРТ  
земли  
(выписка из государственного кадастра недвижимости)

Лист № \_\_\_\_\_ Всего листов \_\_\_\_\_

« 20 » декабря 2011 г. № 77/501/11/1269481  
Кадастровый номер: 77:01:0001055.1349

План расположения земельного участка № \_\_\_\_\_:

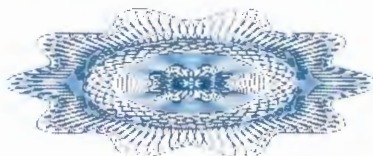
Масштаб: \_\_\_\_\_

Начальник отдела \_\_\_\_\_ (подпись)  
полномоченный на подписание (подпись) (подпись) (подпись)

III



## 12.2 Документы оценщика



Межрегиональная саморегулируемая некоммерческая организация -  
Некоммерческое партнерство  
**«ОБЩЕСТВО ПРОФЕССИОНАЛЬНЫХ ЭКСПЕРТОВ И ОЦЕНЩИКОВ»**

Включена в единый государственный реестр саморегулируемых организаций оценщиков  
27 декабря 2007 года за № 0007

# СВИДЕТЕЛЬСТВО

о членстве в саморегулируемой организации оценщиков

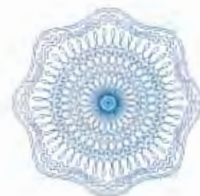
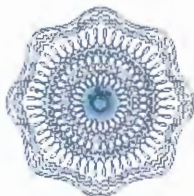
№ 01433

Выдано 08.04.2016 г.

## АВДЕЕВ

## Сергей Николаевич

Паспорт 45 08 294384, выдан 21.12.2005 г.  
ОВД района Хамовники УВД ЦАО г. Москвы



является членом

Межрегиональной саморегулируемой некоммерческой организации -  
Некоммерческое партнерство  
**«ОБЩЕСТВО ПРОФЕССИОНАЛЬНЫХ ЭКСПЕРТОВ И ОЦЕНЩИКОВ»**

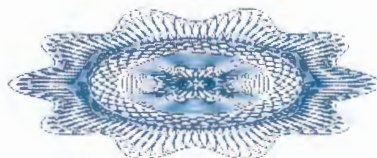
и включен(а) в реестр оценщиков 08.04.2016

за регистрационным № 1433.77

Президент МСНО-НП «ОПЭО»

Е. Л. Палочкин

Настоящее свидетельство подлежит возврату при прекращении членства в МСНО-НП «ОПЭО»





МЕЖРЕГИОНАЛЬНАЯ САМОРЕГУЛИРУЕМАЯ НЕКОММЕРЧЕСКАЯ ОРГАНИЗАЦИЯ – НЕКОММЕРЧЕСКОЕ ПАРТНЕРСТВО  
«ОБЩЕСТВО ПРОФЕССИОНАЛЬНЫХ ЭКСПЕРТОВ И ОЦЕНЩИКОВ»

125167 г. Москва, 4-я ул. 8-го марта, д. 6а. e-mail: post@opeo.ru, www.opeo.ru  
Тел.: (495) 797 55 96, 223-69-50, факс: (495) 223-68-99

**Выписка № 312  
из реестра членов МСНО-НП «ОПЭО»**

Настоящая выписка из реестра членов Межрегиональной саморегулируемой некоммерческой организации – Некоммерческое партнерство «Общество профессиональных экспертов и оценщиков» выдана по заявлению Авдеева Сергея Николаевича о том, что он является членом МСНО-НП «ОПЭО» и включен в реестр оценщиков МСНО-НП «ОПЭО» 08.04.2016 года за регистрационным № 1433.77.

Данные сведения представлены по состоянию на «11» апреля 2016 г.

Дата составления выписки «11» апреля 2016 г.

**Руководитель  
Административного отдела  
МСНО-НП «ОПЭО»**



**О.Н. Штанакова**


**Инвестиции и Финансы**  
 СТРАХОВАЯ КОМПАНИЯ

125057, Москва, ул. Песчаная, д. 4а

 (495) 775-68-77  
 (800) 700-68-77

 www.sk-if.ru  
 info@sk-if.ru

**ПОЛИС № ГО-ОЦ-1189/15-1**  
**страхования ответственности оценщика**

*Настоящий Полис выдан в подтверждение того, что заключен договор обязательного страхования ответственности оценщика № ГО-ОЦ-1189/15 от 23.04.2015г. и Дополнительное соглашение №1 к договору страхования от 12.11.2015г. в соответствии с Правилами страхования ответственности оценщиков ЗАО Страховая компания «Инвестиции и Финансы» и на основании Заявления Страхователя.*

**СТРАХОВАТЕЛЬ:** *Авдеев Сергей Николаевич*

**АДРЕС РЕГИСТРАЦИИ:** *г.Москва, г. Московский, мкр. 3, д.11, кв.173*

**ОБЩАЯ СТРАХОВАЯ СУММА:** *30 000 000 (Тридцать миллионов) рублей*

**ЛИМИТ ВОЗМЕЩЕНИЯ НА ОДИН СТРАХОВОЙ СЛУЧАЙ:** *30 000 000 (Тридцать миллионов) рублей*

**ФРАНШИЗА:** *Не установлена*

**ДОПОЛНИТЕЛЬНАЯ СТРАХОВАЯ ПРЕМИЯ:** *13 164 (Тринадцать тысяч сто шестьдесят четыре) рубля*

**ПОРЯДОК УПЛАТЫ ДОПОЛНИТЕЛЬНОЙ СТРАХОВОЙ ПРЕМИИ:** *Единовременно, безналичным платежом*

**СРОК ДЕЙСТВИЯ ДОГОВОРА (СРОК СТРАХОВАНИЯ):** *с «12» ноября 2015 г. по «11» ноября 2016 г.*

**ОБЪЕКТ СТРАХОВАНИЯ:** *Объектом страхования являются имущественные интересы, связанные с риском ответственности оценщика (страхователя) по обязательствам, возникающим вследствие причинения ущерба заказчику, заключившему договор на проведение оценки, и (или) третьим лицам*

**СТРАХОВОЙ СЛУЧАЙ:** *Страховым случаем является установленный вступившим в законную силу решением арбитражного суда или признанный страховщиком факт причинения ущерба действиями (бездействием) оценщика в результате нарушения требований федеральных стандартов оценки, стандартов и правил оценочной деятельности, установленных саморегулируемой организацией оценщиков, членом которой являлся оценщик на момент причинения ущерба.*

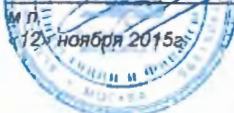
*Настоящий договор заключается с условием возмещения вреда, причиненного Страхователем в период действия настоящего договора, и в течение срока исковой давности в три года, установленного законодательством Российской Федерации, если причинение вреда явилось следствием ошибок оценщика, допущенных в течение срока действия договора страхования.*

**Прилагаемые документы, являющиеся неотъемлемой частью Полиса:**

- 1. Правила страхования ответственности оценщиков ЗАО Страховая компания «Инвестиции и Финансы» от 12.03.2014г.*
- 2. Заявление Страхователя о внесении изменений от 12.11.2015г.*

**Страховщик:** *Акционерное общество*  
**Страховая компания «Инвестиции и Финансы»**  
 Начальник отдела страхования имущества и ответственности УКС на основании доверенности №0495/15-ЦО.2 от 10.04.2015г.

*(Потапова Е.Ю.)*



**Страхователь:**  
**Авдеев Сергей Николаевич**

*(Авдеев С.Н.)*

*«12» ноября 2015г.*



**Инвестиции и Финансы**  
страховая компания

125057, Москва, ул. Песчаная, д. 4а

(495) 775-68-77  
(800) 700-68-77www.sk-if.ru  
info@sk-if.ru**ПОЛИС № ГО-ОЦ-1568/15****обязательного страхования ответственности оценщиков**

*Настоящий Полис выдан в подтверждение того, что заключен договор обязательного страхования ответственности оценщиков № ГО-ОЦ-1568/15 от 22.09.2015г. в соответствии с Правилами комплексного страхования профессиональной ответственности оценщиков ЗАО Страховая компания «Инвестиции и Финансы» от 11.08.2014г. и на основании Заявления на страхование.*

СТРАХОВАТЕЛЬ:	<b>ООО «Форпост-оценка»</b>
ЮРИДИЧЕСКИЙ АДРЕС:	<b>125315, г. Москва, 2-й Амбулаторный проезд, д. 8, стр. 3</b>
ОБЩАЯ СТРАХОВАЯ СУММА:	<b>300 000 000 (Триста миллионов) рублей</b>
ОБЩИЙ ЛИМИТ ОТВЕТСТВЕННОСТИ:	<b>300 000 000 (Триста миллионов) рублей</b>
ФРАНШИЗА:	<b>Не установлена</b>
СТРАХОВАЯ ПРЕМИЯ:	<b>90 000 (Девяносто тысяч) рублей</b>
ПОРЯДОК УПЛАТЫ СТРАХОВОЙ ПРЕМИИ:	<b>Единовременно, безналичным платежом</b>
СРОК ДЕЙСТВИЯ ДОГОВОРА (СРОК СТРАХОВАНИЯ):	<b>с «10» октября 2015 г. по «09» октября 2016 г.</b>
ОБЪЕКТ СТРАХОВАНИЯ:	Объектом страхования являются имущественные интересы Страхователя, связанные с его риском ответственности по обязательствам, возникающим вследствие нарушения договора на проведение оценки и причинения вреда имуществу третьих лиц в результате нарушения требований Федерального закона от 29.07.1998 N 135-ФЗ "Об оценочной деятельности в Российской Федерации", федеральных стандартов оценки, иных нормативных правовых актов Российской Федерации в области оценочной деятельности, стандартов и правил оценочной деятельности.
СТРАХОВОЙ СЛУЧАЙ:	Страховым случаем является установленный вступившим в законную силу решением суда или признанный страховщиком факт причинения заказчику и (или) третьему лицу убытков, включая причинение вреда имуществу, при осуществлении Страхователем оценочной деятельности в результате: - нарушения требований Федерального закона от 29.07.1998 N 135-ФЗ "Об оценочной деятельности в Российской Федерации", федеральных стандартов оценки, иных нормативных правовых актов Российской Федерации в области оценочной деятельности, стандартов и правил оценочной деятельности; - нарушения договора на проведение оценки. Настоящий договор заключается с условием возмещения вреда, причиненного Страхователем в период действия настоящего договора, и в течение срока исковой давности в три года, установленного законодательством Российской Федерации, если причинение вреда явилось следствием ошибок оценщика, допущенных в течение срока действия договора страхования.
Прилагаемые документы, являющиеся неотъемлемой частью Полиса:	1. Правила комплексного страхования профессиональной ответственности оценщиков ЗАО Страховая компания «Инвестиции и Финансы» от 11.08.2014г. 2. Заявление на страхование ответственности оценщиков от 22.09.2015г.

Страховщик: Акционерное Общество  
Страховая компания «Инвестиции и Финансы»  
Генеральный директор на основании Устава

Страхователь:  
ООО «Форпост-оценка»  
Генеральный директор на основании Устава



(Дудавев Х.Р.)



(Авдеев С.Н.)

## 12.3 Копии материалов по объектам-аналогам

<http://www.cian.ru/sale/flat/22304250/>

### Москва, район Хамовники, пер. Коробейников, 1

Показать на карте

Парк культуры 5 мин. пешком

**5 500 000 \$ ~ 360 594 850 руб**

24 664 \$ (1 617 017 руб) за м.

Общая форма	2 / 6
Тип этажа:	вторичка
Тип продаж:	свободная
Этаж / высота	2/23 м.
Площадь комнаты	35-25-20-18 м.
Площадь лоджии	160 м.
Площадь кухни	-
Состояние	4 разд.
Балкон:	нет
Лифт:	нет
Телефон:	нет
Вид из окна:	двор и улица
Реинтерьер:	дизайнерский





<http://www.cian.ru/sale/flat/2881637/>

## Москва, район Хамовники, пер. Коробейников, 1

Показать на карте

ОТКРЫТАЯ УЩЕЛКА

**5 160 000 \$ ~ 335 812 284 руб**

28 667 \$ (1 865 624 руб) за м²

Общая информация	
Этаж	5 / 6
Тип дома	вторичка, монолитный
Тип продаж	свободная
Общая площадь:	180 м²
Площадь комнат:	180 м²
Жилая площадь	172 м²
Площадь кухни	-
Санузел	1 совм. + 1 разд.
Балкон:	нет
Лифт:	1 пасс. + 1 груз.
Телефон:	да
Идентификация	двор
ОБЪЕКТ	косметический



<http://www.cian.ru/sale/flat/147756346/>

## Москва, район Хамовники, пер. Коробейников, 1

Показать на карте

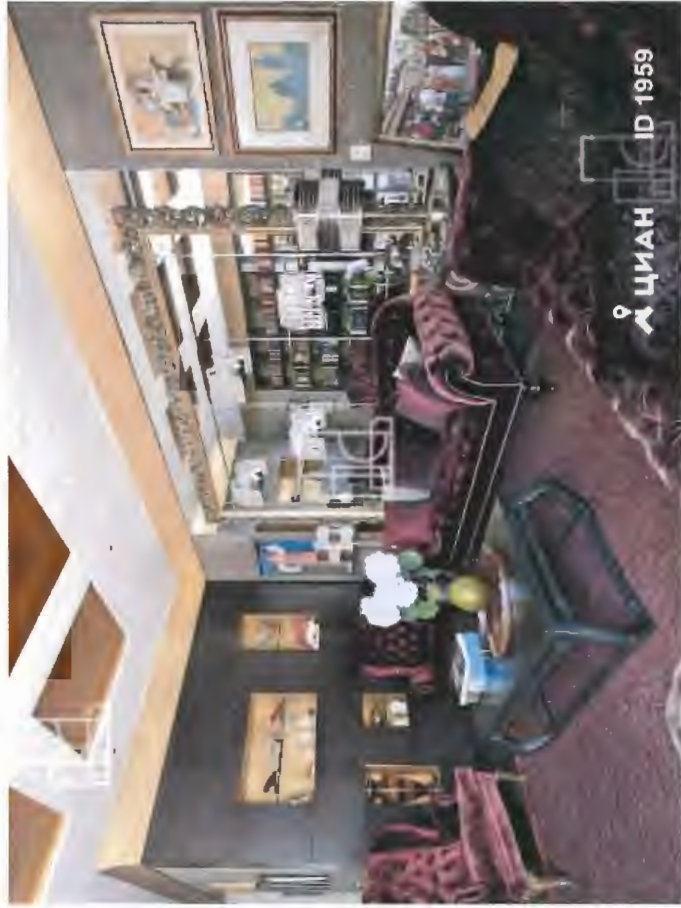
К опотинская 5 4н теш соп

**5 500 000 \$ ~ 360 594 850 руб**  
 26 442 \$ (1 735 629 руб) за м²

Общая информация

Этаж: 4 / 6  
 Тип дома: вторичка, кирпично-монолитный  
 Тип продаж: свободная  
 Общая площадь: 208 м²  
 Площадь от эт: 77-17-17-28 м²  
 Площадь шад: 139 м²  
 Площадь ни: 20 м²  
 Ни: 3 совм.  
 Лодж: 2 лодж.  
 Гости: 2 пасс. + 1 груз.  
 Телефон: да  
 Вид двора: двор

Лот 14025, Никольская Лилия, ЖК Кристалл Хаус. Более 3 лет, свободная продажа.



ЦИАН ID 1959



<http://www.cian.ru/sale/flat/13357972/>

## Москва, район Хамовники, ул. Остоженка, 25

Показать на карте

 Прототип: пешком

**5 500 000 \$ ~ 360 594 850 руб**

26 829 \$ (1 738 999 руб) за м²

Общая информация	
Этаж	8 / 8
Тип дома	вторичка
Тип продаж	свободная
Общая площадь	205 м²
Площадь комнат	-
Жилая площадь	-
Площадь кухни	-
Сан/узел	-
Балкон	-
Лифт	1 пасс. + 1 груз.
Выд. из очереди	двор и улица

Лот: 14960. Четырехкомнатная квартира с высокими потолками расположена на восьмом этаже жилого комплекса Опера Хаус в районе Золотой мили. Функциональной планировкой предусмотрена гостиная-столовая, две спальни со своими гардеробными комнатами.



 ЦИАН ID 322500



Прошито, пронумеровано, скреплено подписями  
и печатью (59) листа(ов)

Генеральный директор

С. Н. Авдеев

