



ОТЧЕТ № 24-РЗ/ДДУ-19-О

ОБ ОЦЕНКЕ СПРАВЕДЛИВОЙ СТОИМОСТИ ИМУЩЕСТВЕННЫХ ПРАВ ИЗ ДОГОВОРА УЧАСТИЯ В ДОЛЕВОМ СТРОИТЕЛЬСТВЕ ОБЪЕКТОВ НЕДВИЖИМОГО ИМУЩЕСТВА № ПР-101/КР/ДДУ ОТ 04.09.2017 Г., ПРЕДСТАВЛЯЮЩИХ ПРАВА ТРЕБОВАНИЯ К ЗАСТРОЙЩИКУ ПОСТРОИТЬ ОБЪЕКТ НЕДВИЖИМОСТИ ОБЩЕЙ ПЛОЩАДЬЮ 11 368,0 КВ. М ПО АДРЕСУ: Г. МОСКВА, УЛ. ПРИШВИНА, ВЛ.4А, ОБЪЕКТ ДОЛЕВОГО СТРОИТЕЛЬСТВА - АПАРТАМЕНТЫ ОБЩЕЙ ПРОЕКТНОЙ ПЛОЩАДЬЮ 406,60 КВ. М

ОСНОВАНИЕ ДЛЯ ОЦЕНКИ:

Приложение № 24-РЗ/ДДУ-19 от 12 декабря 2019 г. к Договору № РЗ-О/2015-ОБИКС об оказании услуг по оценке от 29.09.2015 г.

ДАТА ОЦЕНКИ: 13 декабря 2019 г..

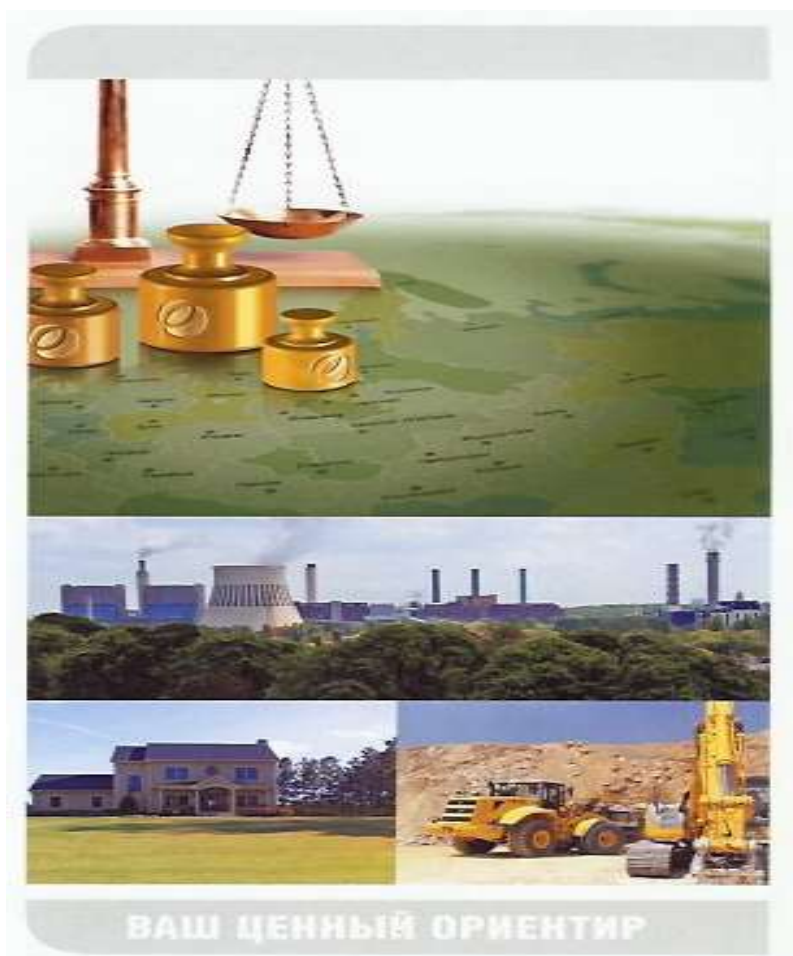
ДАТА СОСТАВЛЕНИЯ ОТЧЁТА:

13 ДЕКАБРЯ 2019 Г.

ЗАКАЗЧИК ООО УК «Надежное управление» Д.У. ЗПИФ недвижимости «Рентный 3»

ИСПОЛНИТЕЛЬ:

ООО «ОБИКС»



Москва 2019 г.



ОБИКС
14 лет с Вами!

125212 Москва, ул. Адмирала Макарова, д. 8
тел.: 8 (495) 380-11-38, (495) 411-22-14
ИНН 7732504030, ОГРН 1057746429696
E-mail: info@obiks.ru, www.obiks.ru

ОЦЕНКА БИЗНЕСА И КОНСАЛТИНГ

Генеральному директору ООО УК "Надежное управление" Д.У. ЗПИФ
недвижимости "Рентный 3" Гаврилову А.Л.

В соответствии с Приложением № 24-РЗ/ДДУ-19 от 12 декабря 2019 г. к Договору № РЗ-О/2015-ОБИКС об оказании услуг по оценке от 29.09.2015 г., Оценщиком Исполнителя была проведена оценка справедливой стоимости объекта оценки.

Оценка произведена по состоянию на 13 декабря 2019 г., после получения исходных данных, ознакомления с правовой, финансовой, технической документацией и информацией, которая могла бы быть полезна при расчёте справедливой стоимости оцениваемого объекта. Цель оценки: определение справедливой стоимости в соответствии с МСФО 13. Предполагаемое использование результатов оценки – для отражения справедливой стоимости объекта оценки, в соответствии с МСФО 13, утвержденными комиссией в Лондоне, включаемого в состав имущества фонда.

Обращаю внимание, что это письмо не является Отчётом об оценке, а только предваряет Отчёт, приведённый далее. Исходная информация, расчет справедливой стоимости объекта оценки, копии документов представлены в соответствующих разделах Отчёта, отдельные части которого не могут трактоваться самостоятельно, а только в связи с полным его текстом, с учётом всех принятых ограничений и допущений.

В результате проведенного исследования, на основании полученной информации и сделанных общих и специальных допущений, на 13 декабря 2019 г. итоговая величина справедливой стоимости: имущественных прав из договора участия в долевом строительстве объектов недвижимого имущества № ПР-101/КР/ДДУ от 04.09.2017 г., права представляют собой права требования к Застройщику построить Объект недвижимости - Гостиничный комплекс с апартаментами квартирного типа, ориентировочной общей площадью 11 368,0 кв. м., строительство которого производится на земельном участке с кадастровым номером 77:02:0002013:97, расположенным по адресу: г. Москва, ул. Пришвина, вл.4А, объект долевого строительства - нежилые помещения: апартаменты квартирного типа общей проектной площадью 406,60 кв. м равна:

43 953 541,32 (Сорок три миллиона девятьсот пятьдесят три тысячи пятьсот сорок один рубль 32 копейки РФ, без учета НДС, включая по составу:

№ п/п	Этаж	В осях	Общая проектная площадь, кв. м.	Условный №	Итоговая величина справедливой стоимости, руб.
Апартаменты квартирного типа					
1	14	Б-В/2-4	37,3	1401	4 032 137,46
2	14	Б-В/2-3	45,0	1402	4 864 509,00
3	14	Б-В/1-3	57,2	1403	6 183 331,44
4	14	В-Г/3-6	59,1	1406	6 388 721,82
5	14	В-Г/5-6	37,3	1407	4 032 137,46
6	14	В-Г/6-7	35,7	1408	3 859 177,14
7	14	В-Г/7-9	35,1	1409	3 794 317,02
8	14	Б-Г/8-10	60,6	1410	6 550 872,12
9	14	Б-В/4-6	39,3	1414	4 248 337,86

Генеральный директор ООО «ОБИКС»



Слуцкий Д.Е.

СОДЕРЖАНИЕ

1. ВВЕДЕНИЕ.....	5
1.1. Основные факты и выводы	5
1.2. Задание на оценку	7
1.3. Сведения о Заказчике оценки и об Оценщике	8
1.4. Допущения и ограничительные условия, использованные Оценщиком при проведении оценки	10
1.5. Применяемые стандарты оценочной деятельности	11
2. ОПИСАНИЕ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ С УКАЗАНИЕМ ПЕРЕЧНЯ ДОКУМЕНТОВ, ИСПОЛЪЗУЕМЫХ ОЦЕНЩИКОМ И УСТАНОВЛИВАЮЩИХ КОЛИЧЕСТВЕННЫЕ И КАЧЕСТВЕННЫЕ ХАРАКТЕРИСТИКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ	13
2.1. Перечень использованных при проведении оценки данных и анализ их достаточности для проведения оценки	13
2.2. Описание местоположения объекта оценки	13
2.3. Качественные и количественные характеристики объекта оценки	17
2.4. Юридические описание объекта оценки	21
3. АНАЛИЗ РЫНКА ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ, ЦЕНООБРАЗУЮЩИХ ФАКТОРОВ, А ТАКЖЕ ВНЕШНИХ ФАКТОРОВ, ВЛИЯЮЩИХ НА ЕГО СТОИМОСТЬ.....	24
3.1. Картина экономики. Июль 2019 года	24
3.2. Определение сегмента рынка, к которому принадлежит оцениваемый объект	25
3.3. Анализ фактических данных о ценах сделок и (или) предложений с объектами недвижимости из сегментов рынка, к которым может быть отнесен оцениваемый объект при фактическом, а также при альтернативных вариантах его использования, с указанием интервала значений цен	31
3.4. Анализ основных факторов, влияющих на спрос, предложение и цены сопоставимых объектов недвижимости	33
4. АНАЛИЗ НАИБОЛЕЕ ЭФФЕКТИВНОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ	34
5. ОПИСАНИЕ ПРОЦЕССА ОЦЕНКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ В ЧАСТИ ПРИМЕНЕНИЯ ДОХОДНОГО, ЗАТРАТНОГО И СРАВНИТЕЛЬНОГО ПОДХОДОВ К ОЦЕНКЕ	35
5.1. Методы оценки	35
5.2. РАСЧЕТ СПРАВЕДЛИВОЙ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ В РАМКАХ СРАВНИТЕЛЬНОГО ПОДХОДА	44
5.2.1. Выбор метода оценки в рамках сравнительного подхода	44
5.2.2. Подбор объектов-аналогов	44
5.2.3. Описание вводимых корректировок	49
5.2.4. Расчет справедливой стоимости оцениваемого объекта в рамках сравнительного подхода.....	54
6. ОПИСАНИЕ ПРОЦЕДУРЫ СОГЛАСОВАНИЯ РЕЗУЛЬТАТОВ ОЦЕНКИ И ВЫВОДЫ, ПОЛУЧЕННЫЕ НА ОСНОВАНИИ ПРОВЕДЕННЫХ РАСЧЕТОВ ПО РАЗЛИЧНЫМ ПОДХОДАМ	57
7. ПЕРЕЧЕНЬ ИСПОЛЬЗОВАННЫХ ДАННЫХ.....	58
7.1. Нормативные документы	58
7.2. Методическая литература	59
7.3. Информационно-аналитические материалы	59
8. ПЕРЕЧЕНЬ ТЕРМИНОВ	60
Приложение №1. Копии документов, подтверждающие правомочность проведения оценки.....	63
Приложение №2. Информация, подтверждающая достоверность оценки	68
Приложение №3. Копии документов, используемые Оценщиком и устанавливающие количественные и качественные характеристики объекта оценки	70

1. ВВЕДЕНИЕ

1.1. ОСНОВНЫЕ ФАКТЫ И ВЫВОДЫ

В соответствии с Приложением № 24-РЗ/ДДУ-19 от 12 декабря 2019 г. к Договору № РЗ-О/2015-ОБИКС об оказании услуг по оценке от 29.09.2015 г., Оценщиком Исполнителя была проведена оценка справедливой стоимости объекта оценки.

Таблица 1. **Общая информация, идентифицирующая объект оценки**

Наименование объекта	Имущественные права из договора участия в долевом строительстве объектов недвижимого имущества № ПР-101/КР/ДДУ от 04.09.2017 г., права представляют собой права требования к Застройщику построить Объект недвижимости - Гостиничный комплекс с апартаментами квартирного типа, ориентировочной общей площадью 11 368,0 кв. м, строительство которого производится на земельном участке с кадастровым номером 77:02:0002013:97, расположенным по адресу: г. Москва, ул. Пришвина, вл.4А, объект долевого строительства - нежилые помещения, включая:				
	№ п/п	Этаж	В осях	Общая проектная площадь, кв. м	Условный №
	Апартаменты квартирного типа				
	1	14	Б-В/2-4	37,3	1401
	2	14	Б-В/2-3	45,0	1402
	3	14	Б-В/1-3	57,2	1403
	4	14	В-Г/3-6	59,1	1406
	5	14	В-Г/5-6	37,3	1407
	6	14	В-Г/6-7	35,7	1408
	7	14	В-Г/7-9	35,1	1409
	8	14	Б-Г/8-10	60,6	1410
	9	14	Б-В/4-6	39,3	1414
	Итого: Общая проектная площадь апартаментов 406,60 кв. м.				
Адрес местоположения	г. Москва, ул. Пришвина, вл.4А				
Общая площадь, кв. м	406,60 кв. м				
Назначение	Апартаменты для проживания				
Имущественные права на объект оценки и ограничения (обременения) этих прав	Право требования (Имущественные права из договора участия в долевом строительстве). Ограничения (обременения) – залог				
Имущественные права и ограничения (обременения) этих прав, учитываемые при оценке	Право требования (Имущественные права из договора участия в долевом строительстве). Ограничения (обременения) – не учитываются				

Данная обобщающая часть подготовлена в рамках Отчёта об оценке и не может трактоваться иначе, чем в связи с полным текстом Отчёта, т. е. с учётом всех принятых в Отчёте допущений и ограничений. В процессе настоящей оценки справедливой стоимости апартаментов Оценщик применил сравнительный подход.

Таблица 2. Результаты оценки, полученные при применении различных подходов к оценке

№ п/п	Этаж	В осях	Общая проектная площадь, кв. м	Условный №	Сравнительный подход, руб.	Доходный подход, руб.	Затратный подход, руб.
Апартаменты квартирного типа					Вес подхода		
					1,00	-	--
1	14	Б-В/2-4	37,3	1401	4 032 137,46	Не применялся	Не применялся
2	14	Б-В/2-3	45,0	1402	4 864 509,00	Не применялся	Не применялся
3	14	Б-В/1-3	57,2	1403	6 183 331,44	Не применялся	Не применялся
4	14	В-Г/3-6	59,1	1406	6 388 721,82	Не применялся	Не применялся
5	14	В-Г/5-6	37,3	1407	4 032 137,46	Не применялся	Не применялся
6	14	В-Г/6-7	35,7	1408	3 859 177,14	Не применялся	Не применялся
7	14	В-Г/7-9	35,1	1409	3 794 317,02	Не применялся	Не применялся
8	14	Б-Г/8-10	60,6	1410	6 550 872,12	Не применялся	Не применялся
9	14	Б-В/4-6	39,3	1414	4 248 337,86	Не применялся	Не применялся
Итого			406,60		43 953 541,32		

В результате проведенного исследования, на основании полученной информации и сделанных общих и специальных допущений, на 13 декабря 2019 г. итоговая величина справедливой стоимости: имущественных прав из договора участия в долевом строительстве объектов недвижимого имущества № ПР-101/КР/ДДУ от 04.09.2017 г., права представляют собой права требования к Застройщику построить Объект недвижимости - Гостиничный комплекс с апартаментами квартирного типа, ориентировочной общей площадью 11 368,0 кв. м, строительство которого производится на земельном участке с кадастровым номером 77:02:0002013:97, расположенным по адресу: г. Москва, ул. Пришвина, вл.4А, объект долевого строительства - нежилые помещения: апартаменты квартирного типа общей проектной площадью 406,60 кв. м равна:

43 953 541,32 (Сорок три миллиона девятьсот пятьдесят три тысячи пятьсот сорок один рубль 32 копейки РФ, без учета НДС, включая по составу:

№ п/п	Этаж	В осях	Общая проектная площадь, кв. м.	Условный №	Итоговая величина справедливой стоимости, руб.
Апартаменты квартирного типа					
1	14	Б-В/2-4	37,3	1401	4 032 137,46
2	14	Б-В/2-3	45,0	1402	4 864 509,00
3	14	Б-В/1-3	57,2	1403	6 183 331,44
4	14	В-Г/3-6	59,1	1406	6 388 721,82
5	14	В-Г/5-6	37,3	1407	4 032 137,46
6	14	В-Г/6-7	35,7	1408	3 859 177,14
7	14	В-Г/7-9	35,1	1409	3 794 317,02
8	14	Б-Г/8-10	60,6	1410	6 550 872,12
9	14	Б-В/4-6	39,3	1414	4 248 337,86

13 декабря 2019 г.

1.2. ЗАДАНИЕ НА ОЦЕНКУ

Данный раздел Отчета об оценке составлен в соответствии с Приложением № 24-РЗ/ДДУ-19 от 12 декабря 2019 г. к Договору № РЗ-О/2015-ОБИКС об оказании услуг по оценке от 29.09.2015 г. и Приложением № 3 к Отчету (Копии документов, используемые Оценщиком и устанавливающие количественные и качественные характеристики объекта оценки).

Объект оценки / состав объекта оценки с указанием сведений, достаточных для идентификации каждой из его частей (при наличии)	Имущественные права из договора участия в долевом строительстве объектов недвижимого имущества № ПР-101/КР/ДДУ от 04.09.2017 г., права представляют собой права требования к Застройщику построить Объект недвижимости - Гостиничный комплекс с апартаментами квартирного типа, ориентировочной общей площадью 11 368,0 кв. м, строительство которого производится на земельном участке с кадастровым номером 77:02:0002013:97, расположенным по адресу: г. Москва, ул. Пришвина, вл.4А, объект долевого строительства - нежилые помещения, включая:				
	№ п/п	Этаж	В осях	Общая проектная площадь, кв. м	Условный №
	Апартаменты квартирного типа				
	1	14	Б-В/2-4	37,3	1401
	2	14	Б-В/2-3	45,0	1402
	3	14	Б-В/1-3	57,2	1403
	4	14	В-Г/3-6	59,1	1406
	5	14	В-Г/5-6	37,3	1407
	6	14	В-Г/6-7	35,7	1408
	7	14	В-Г/7-9	35,1	1409
	8	14	Б-Г/8-10	60,6	1410
	9	14	Б-В/4-6	39,3	1414
	Итого: Общая проектная площадь апартаментов 406,60 кв. м.				
Характеристики объекта оценки и его оцениваемых частей или ссылки на доступные для оценщика документы, содержащие такие характеристики	Полный перечень доступных для Оценщика документов, содержащих характеристики объекта оценки, представлен в п. 2.1 Отчета				
Имущественные права на объект оценки и ограничения (обременения) этих прав	Право требования (Имущественные права из договора участия в долевом строительстве) Существующие ограничения (обременения) права – залог				
Имущественные права и ограничения (обременения) этих прав, учитываемые при оценке	Право требования (Имущественные права из договора участия в долевом строительстве). Ограничения (обременения) – не учитываются				
Цель оценки	Определение справедливой стоимости в соответствии с МСФО 13, утвержденными комиссией в Лондоне				
Предполагаемое использование результатов оценки	Для отражения справедливой стоимости объекта оценки, в соответствии с МСФО 13, утвержденными комиссией в Лондоне, включаемого в состав имущества фонда				
Ограничения, связанные с предполагаемым использованием	Результат оценки может быть использован только в соответствии с предполагаемым использованием результатов оценки				

результатов оценки	
Вид стоимости	В связи с указанными целями и предполагаемым использованием объекта оценки определяется справедливая стоимость
Дата оценки	13 декабря 2019 г.
Срок проведения оценки	Оценка проведена в период 13 декабря 2019 г.
Дата осмотра объекта оценки	Осмотр не проводился (Фотографии и описание состояния объекта оценки представлено Заказчиком)
Допущения и ограничения, на которых основывается оценка	Юридическая экспертиза прав на объект оценки, а также предоставленной исходной информации не производилась. В проведение работ не входит составление суждения о возможных границах интервала, в которых, по мнению Оценщика, находится стоимость объекта оценки. Полный перечень допущений указан в пункте 1.4 «Допущения и ограничительные условия, использованные Оценщиком при проведении оценки».

1.3. СВЕДЕНИЯ О ЗАКАЗЧИКЕ ОЦЕНКИ И ОБ ОЦЕНЩИКЕ

Сведения о Заказчике оценки	ООО УК «Надежное управление» Д.У. ЗПИФ недвижимости «Рентный 3» Адрес места нахождения: РФ, 115432, г. Москва, пр-т Андропова, д.18, корп.1, пом.VI ИНН / КПП 7723625776 / 772501001 ОГРН 1077759414281 от 24 августа 2007 года.
Сведения об Оценщике подписавшем Отчет об оценке также о юридическом лице, с которым оценщик заключил трудовой договор	Круглов Николай Терентьевич. Диплом о профессиональной переподготовке по программе «Профессиональная оценка и экспертиза объектов и прав собственности», специализация «Оценка стоимости предприятия (бизнеса)» МИПК Российской экономической академии им. Г.В. Плеханова от 28 апреля 2001 г., серия ПП №409113, регистрационный №1980-1Д, г. Москва, 2001 г. <i>Квалификационный аттестат</i> в области оценочной деятельности № 002912-1 от 02.02.2018 г. «Оценка недвижимости». Свидетельство о членстве в саморегулируемой организации НП СРО «АРМО» № 1272-07 от 29 декабря 2007 г. Реестровый номер 862 гражданская (профессиональная) ответственность которого застрахована в САО «ВСК», полис № 190F0B40R2060 от 04.06.2019 г., страховая сумма 30 000 000 (Тридцать миллионов) рублей срок действия с 18.06.2019 по 17.06.2020 г. Стаж работы в оценочной деятельности: 20 лет. Местонахождение Оценщика: 125212, г. Москва, ул. Адмирала Макарова, д.8.стр.1, ООО ОБИКС, телефон +7 495 380 1138, электронная почта Kruglov@obiks.ru
	Общество с ограниченной ответственностью «Оценка Бизнеса и Консалтинг» Краткое наименование: ООО «ОБИКС» Юридический адрес: 125212, Москва, ул. Адмирала Макарова, д.8 стр.1 Почтовый адрес: 125212, г. Москва, ул. Адмирала Макарова, д.8 стр.1 Банковские реквизиты: р/с 40702810203000370774 Банк АКБ «РосЕвроБанк» (АО)

	к/с 30101810445250000836 БИК 044525836 ИНН 7732504030 КПП 774301001 ОГРН 1057746429696 от 17 марта 2005 года Межрайонная инспекция Федеральной налоговой службы №46 по г. Москве ОКАТО 45277592000 ОКПО 76098303 ОКВЭД 74.12.2; 74.13.1; 80.42 Телефон: 8 (495) 380-11-38, 8 (495) 411-22-14, 8 (916) 118-44-19 E-mail: info@obiks.ru www.obiks.ru Генеральный директор Слуцкий Даниил Евгеньевич Страховой полис САО «ВСК» № 190F0B40R42893 от 02.09.2019 г. добровольного страхования ответственности юридического лица. Срок действия: с 02.09.2019 г. по 01.09.2020 г. Страховая сумма: 100.000.000,0 (Сто миллионов) рублей
Сведения о независимости юридического лица, с которым оценщик заключил трудовой договор	Настоящим Общество с ограниченной ответственностью «ОБИКС» подтверждает полное соблюдение принципов независимости, установленных ст. 16 Федерального закона от 29.07.1998 N 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации». Общество с ограниченной ответственностью «ОБИКС» подтверждает, что не имеет имущественного интереса в объекте оценки и (или) не является аффилированным лицом заказчика. Размер денежного вознаграждения за проведение оценки объекта оценки не зависит от итоговой величины стоимости объекта оценки, указанной в настоящем отчете об оценке.
Сведения о независимости оценщика	Настоящим оценщик Круглов Николай Терентьевич подтверждает полное соблюдение принципов независимости, установленных ст. 16 Федерального закона от 29.07.1998 N 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации», при осуществлении оценочной деятельности и составлении настоящего отчета об оценке. Оценщик Круглов Николай Терентьевич не является учредителем, собственником, акционером, должностным лицом или работником юридического лица - заказчика, лицом, имеющим имущественный интерес в объекте оценки. Оценщик не состоит с указанными лицами в близком родстве или свойстве. Оценщик Круглов Николай Терентьевич не имеет в отношении объекта оценки вещных или обязательственных прав вне договора и не является участником (членом) или кредитором юридического лица – заказчика, равно как и заказчик не является кредитором или страховщиком оценщика. Размер оплаты оценщику за проведение оценки объекта оценки не зависит от итоговой величины стоимости объекта оценки, указанной в настоящем отчете об оценке
Информация обо всех привлекаемых к проведению оценки организаций и специалистов	Не привлекались

1.4. Допущения и ограничительные условия, использованные Оценщиком при проведении оценки

- Настоящий Отчет достоверен лишь в полном объеме и лишь в указанных в нем целях и задачах, с учетом оговоренных как в этом разделе, так и по тексту Отчета ограничений и допущений, использованных при расчете стоимости. Публикация Отчета в целом или отдельных его частей, а также любые ссылки на него, или содержащиеся в нем показатели, или на имена и профессиональную принадлежность Оценщика возможна только с письменного разрешения Заказчика и Оценщика относительно формы и контекста публикации.
- В процессе оценки специальная юридическая экспертиза документов, касающихся прав собственности на объект оценки, не проводилась. Оценщик не несет ответственности за юридическое описание прав на объект оценки или за вопросы, связанные с рассмотрением данных прав.
- В отсутствие документально подтвержденных имущественных прав третьих лиц в отношении оцениваемого объекта, ограничений (обременений), а также экологического загрязнения оценка объекта проводится исходя из предположения об отсутствии таких прав, ограничений (обременений) и загрязнений.
- Мнение Оценщика относительно справедливой стоимости объекта действительно только на дату оценки, указанную в данном Отчете, и лишь для целей и функций, указанных в данном Отчете. Оценщик не принимает на себя никакой ответственности за изменение политических, экономических, юридических и иных факторов, которые могут возникнуть после этой даты и повлиять на справедливую ситуацию, и, как следствие, на справедливую стоимость объекта.
- Отчет об оценке содержит профессиональное мнение Оценщика относительно справедливой стоимости и не является гарантией того, что объект будет продан на свободном рынке по цене, равной стоимости объекта, которая указана в данном Отчете.
- Заказчик гарантирует, что любая информация, суждения, аналитические разработки Оценщика и другие материалы настоящего Отчета будут использованы им исключительно в соответствии с целями и функциями, указанными в данном Отчете.
- Оценщик и Заказчик гарантируют конфиденциальность информации, полученной ими в процессе оценки, за исключением случаев, предусмотренных действующим законодательством Российской Федерации.
- При проведении анализа и расчетов Оценщик использовал исходную информацию об объекте оценки, переданную Заказчиком. Оценщик не принимает на себя ответственность за достоверность переданной ему Заказчиком исходной информации.
- Информация, показатели, характеристики и т.д., использованные Оценщиком и содержащиеся в настоящем Отчете, были получены из источников, которые, по мнению Оценщика, являются достоверными. Тем не менее, Оценщик не предоставляет гарантии или иные формы подтверждения их полной достоверности. Все использованные Оценщиком в Отчете данные, снабженные ссылками на источники информации, не могут рассматриваться как его собственные утверждения.
- От Оценщика не требуется давать показания или появляться в суде или других уполномоченных органах, вследствие проведения оценки объекта оценки, иначе как по официальному вызову суда или других уполномоченных органов.

- С целью достижения максимальной точности расчетов, в рамках данного Отчета использовалась вычислительная программа Microsoft Excel. Результаты расчетов представлены в округленном виде, в то время как фактический расчет осуществляется без округления с максимальной точностью. Таким образом, возможна ситуация, когда при пересчете вручную на портативном вычислительном устройстве (калькуляторе) результатов расчетов, представленных в Отчете, могут возникнуть незначительные отклонения, не влияющие на достоверность результата, от максимально точных результатов расчета в программе Microsoft Excel.
- В процессе оценки специальное обследование технического состояния объекта недвижимости (строительная экспертиза) не проводится. Оценщик не несет ответственности за достоверность данных, предоставленных Заказчиком о техническом состоянии объекта.
- В состав объекта оценки не входит движимое имущество.
- Балансовая (остаточная) стоимость отсутствует. Данная информация является справочной и не влияет на результат определения справедливой стоимости Объекта оценки.
- Настоящая оценка проводится при условии, что какие-либо ограничения (обременения) прав в отношении Объекта оценки по состоянию на дату проведения оценки отсутствуют.

1.5. ПРИМЕНЯЕМЫЕ СТАНДАРТЫ ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ

При проведении данной оценки использовались нормативные документы и федеральные стандарты оценочной деятельности, а также стандарты оценочной деятельности, установленные саморегулируемой организацией (СРО оценщиков), членом которой является Оценщик, подготовивший Отчет:

- Федеральный закон от 29 июля 1998 г. № 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» (в действующей редакции). (Принят Государственной Думой 16 июля 1998 года. Одобрен Советом Федерации 17 июля 1998 года);
- Приказ Минфина России № 160н от 25 ноября 2011 г. «О введении в действие Международных стандартов финансовой отчетности и Разъяснений Международных стандартов финансовой отчетности на территории Российской Федерации» (Зарегистрировано в Минюсте России № 22501 от 05 декабря 2011 г.);
- Международный стандарт финансовой отчетности (IFRS) 13 «Оценка справедливой стоимости» (введен в действие на территории Российской Федерации Приказом Минфина России № 106н от 18 июля 2012 г.) (в действующей редакции);
- Международный стандарт финансовой отчетности (IAS) 16 «Основные средства» (введен в действие на территории Российской Федерации Приказом Минфина России № 160н от 25 ноября 2011 г.) (в действующей редакции);
- Международный стандарт финансовой отчетности (IAS) 40 «Инвестиционное имущество» (введен в действие на территории Российской Федерации Приказом Минфина России № 160н от 25 ноября 2011 г.) (в действующей редакции);
- Приказ Министерства экономического развития РФ № 297 от 20 мая 2015 г. «Об утверждении федерального стандарта оценки «Общие понятия оценки, подходы к оценке и требования к проведению оценки (ФСО № 1)» (в действующей редакции);

- ♦ Приказ Министерства экономического развития РФ № 298 от 20 мая 2015 г. «Об утверждении федерального стандарта оценки «Цель оценки и виды стоимости (ФСО № 2)» (в действующей редакции);
- ♦ Приказ Министерства экономического развития РФ № 299 от 20 мая 2015 г. «Об утверждении федерального стандарта оценки «Требования к отчету об оценке (ФСО № 3)» (в действующей редакции);
- ♦ Приказ Министерства экономического развития РФ № 611 от 25 сентября 2014 г. «Об утверждении федерального стандарта оценки «Оценка недвижимости (ФСО № 7)» (в действующей редакции);
- ♦ Приказ Минэкономразвития России №708 от 30 сентября 2015 г. «Об утверждении типовых правил профессиональной этики Оценщиков»;
- ♦ Стандарты и правила оценочной деятельности НП СРО «АРМО», Кодекс профессиональной этики Оценщика НП СРО «АРМО».

Международные стандарты финансовой отчетности (МСФО) использовались Оценщиком, так как по Дополнительному соглашению на проведение оценки необходимо оценить справедливую стоимость объекта оценки согласно стандартам МСФО. Федеральные стандарты оценочной деятельности использовались Оценщиком, так как соответствие им является обязательным требованием при проведении оценки (п. 2 ФСО № 1, ФСО № 2, ФСО № 3), стандарты и правила оценочной деятельности НП СРО «АРМО» применяются, так как Оценщик является членом НП СРО «АРМО». ФСО № 7 был использован Оценщиком, поскольку объект оценки входит в перечень объектов, проведение оценки которых регулируется ФСО № 7 (п. 4 ФСО № 7).

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

2.1. ПЕРЕЧЕНЬ ИСПОЛЬЗОВАННЫХ ПРИ ПРОВЕДЕНИИ ОЦЕНКИ ДАННЫХ И АНАЛИЗ ИХ ДОСТАТОЧНОСТИ ДЛЯ ПРОВЕДЕНИЯ ОЦЕНКИ

Проведение анализа и расчетов, прежде всего, основывалось на информации об объекте оценки, полученной от Заказчика и в ходе независимых исследований, проведенных Оценщиком. Предполагается, что информация, представленная Заказчиком или сторонними специалистами, является надежной и достоверной. Недостаток информации восполнялся сведениями из других источников, имеющейся базы данных Оценщика и собственным опытом Оценщика.

Сбор необходимой для анализа и расчетов информации проводился с привлечением следующих источников:

- нормативные документы;
- методическая литература;
- информационно-аналитические материалы;
- копии документов, используемые Оценщиком и устанавливающие количественные и качественные характеристики объекта оценки (копии документов представлены в Приложении № 3).
-

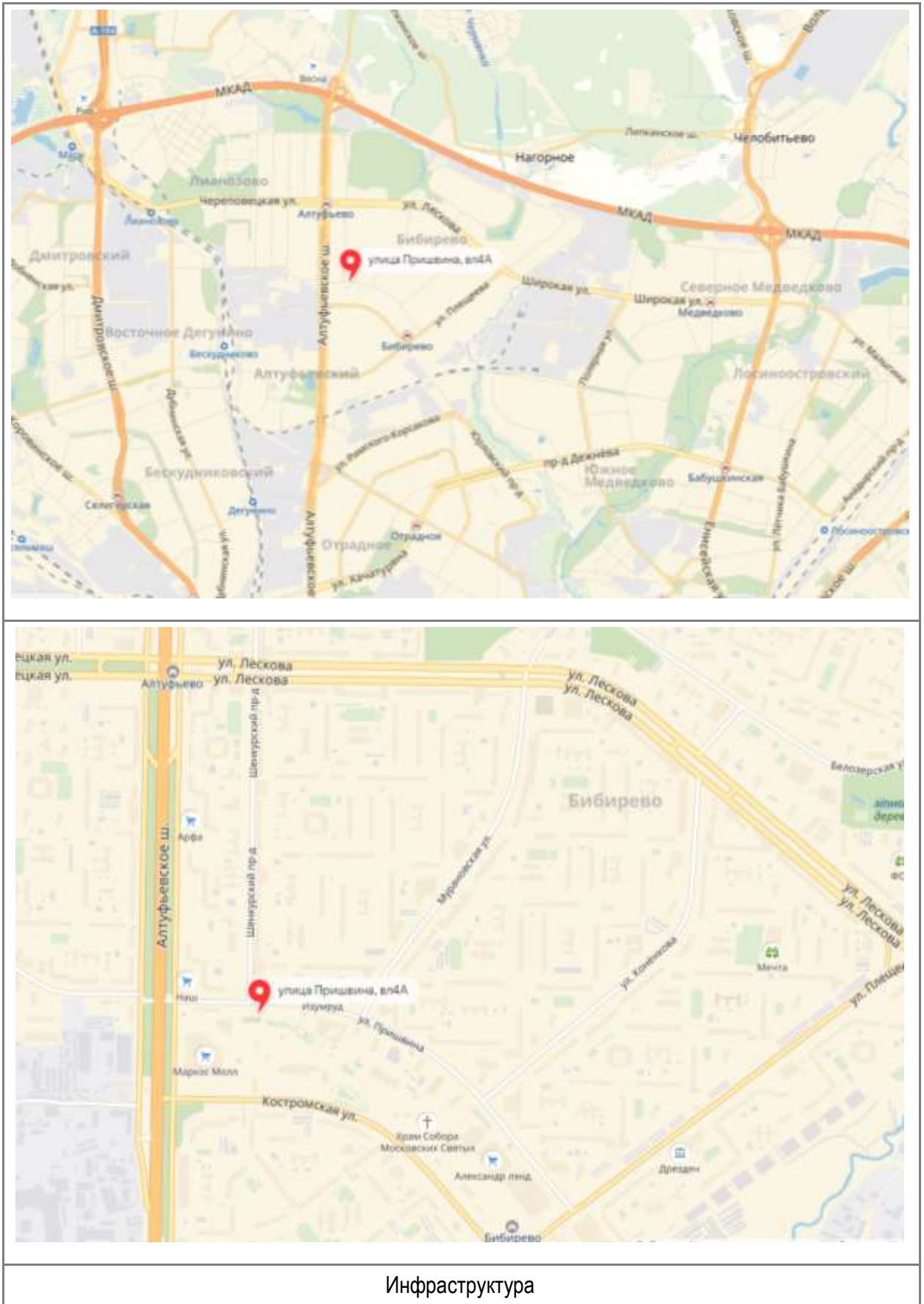
Так как Оценщику предоставлены основные правовые документы на объекты, то Оценщик признает возможным проведение оценки на основании заключенного Договора и предоставленных сведений.

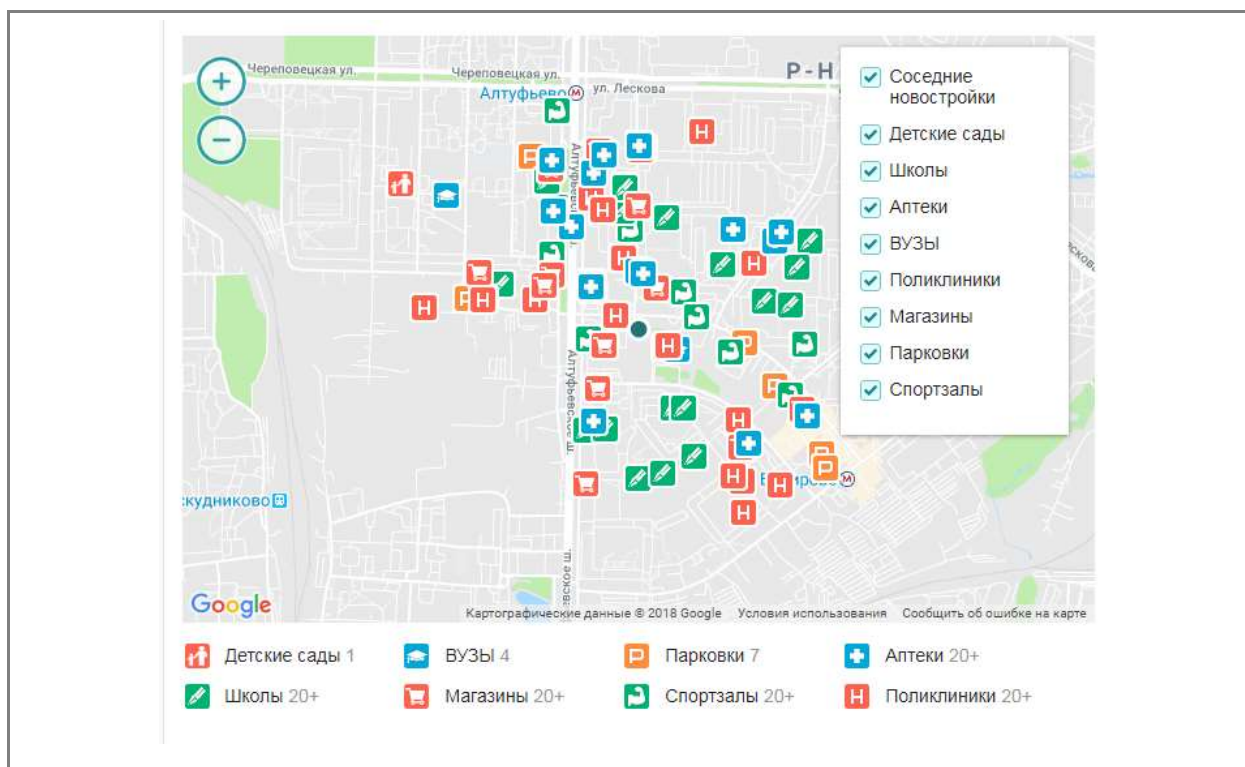
2.2. ОПИСАНИЕ МЕСТОПОЛОЖЕНИЯ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

С целью выявления наиболее значимых характеристик, влияющих на ценообразование оцениваемого объекта, Оценщик проводит анализ местоположения объекта оценки.

Объект оценки расположен по адресу: г. Москва, ул. Пришвина, вл.4А.

Рисунок 1. Местоположение объекта оценки на карте





Источник: по данным информационного портала <https://yandex.ru/>, <https://mskguru.ru/novostroyki/797-zhk-akvapolis/infrastruktura>

Оцениваемые объекты расположены в районе Бибирево СВАО г. Москвы, между ТТК и МКАД.

Бибирево — район в Северо-Восточном административном округе Москвы, а также одноимённое внутригородское муниципальное образование. Находятся на северной окраине Москвы, примыкают к МКАД. Граничат с районами Южное Медведково, Северное Медведково, Лианозово, Алтуфьевский. Основная магистраль — улица Лескова. Бибирево — один из самых экологически чистых районов Москвы[5]. На территории района расположены 2 небольших парка и зоны отдыха, такие как Этнографическая деревня и Лианозовский питомник. Население на 01.01.2017 г. составляло 159 811 человек.

Транспорт

Основными транспортными магистралями района являются: Алтуфьевское шоссе, участок МКАД (84 — 88 км), ул. Лескова, Пришвина, Плещеева, Корнейчука, Конёнкова, Мурановская и Белозерская. Также в Бибирево находятся Бибиревская, Костромская, Мелиховская улицы, Подушкинский переулочек и Шенкурский проезд.

На территории района расположены две станции метрополитена: «Алтуфьево» и «Бибирево».

По району проходят маршруты наземного общественного транспорта:

автобусные: 31, 53, 92, 98, 136, 259, 273, 278, 282, 284, 290, 601, 606, 618, 637, 644, 685, 705, 771, 774, 815, 836;

троллейбусные 73, 80.

Экология

Несмотря на то, что СВАО является самым густонаселённым округом Москвы, более 30% его территории занимают зелёные насаждения. Помимо озеленённых улиц и дворов, в Останкинском районе на площади 4 кв.км располагается крупнейший в Европе Главный ботанический сад РАН.

Этот оазис посреди мегаполиса помогает местным жителям дышать полной грудью, не опасаясь последствий.

Также весьма благоприятно сказывается на экологии округа соседство по западной границе с национальным парком Лосиный остров, представляющим собой самый крупный в столице лесной массив. Кстати, только меньшая часть этого национального парка, расположенная в черте города, по площади в 3 раза превышает территорию Химкинского леса.

К факторам риска относятся около 100 промышленных предприятий, щедро разбросанных по территории округа. Впрочем, их совокупный вклад в загрязнение столичной атмосферы составляет не более 2%. Из них самыми крупными являются ОАО «Аэроэлектромаш» (оборудование для авиатехники), Лосиноостровский электротехнический завод, Останкинский молочный и мясоперерабатывающий комбинаты, Бескудниковский комбинат стройматериалов.

Источник: <http://nesiditsa.ru/city/moskva-svao>,
[https://ru.wikipedia.org/wiki/%D0%91%D0%B8%D0%B1%D0%B8%D1%80%D0%B5%D0%B2%D0%BE_\(%D1%80%D0%B0%D0%B9%D0%BE%D0%BD_%D0%9C%D0%BE%D1%81%D0%BA%D0%B2%D1%8B\)](https://ru.wikipedia.org/wiki/%D0%91%D0%B8%D0%B1%D0%B8%D1%80%D0%B5%D0%B2%D0%BE_(%D1%80%D0%B0%D0%B9%D0%BE%D0%BD_%D0%9C%D0%BE%D1%81%D0%BA%D0%B2%D1%8B))

Клубный дом на Пришвина – 15-этажный комплекс апартаментов с подземным паркингом и коммерческой площадью на первом этаже. Его строительство ведется со 2 квартала 2015 года. Расположена новостройка в районе Бибирево Северо-Восточного округа Москвы. Застройщиком выступает компанией "Кара+", которая входит в состав инвестиционно-строительной группы "Алвек", известной на столичном рынке недвижимости с 2001 года.

Апартаменты

В монолитном доме с разноцветными навесными фасадами из керамогранита предложено 196 апартаментов. Жилье имеет свободную планировку, его площадь составляет от 24.9 до 124.4 кв. м, а потолки - 3,3 м. Предусмотрена возможность объединения смежных жилых ячеек. Часть номеров обладает видовыми характеристиками: из окон витражного типа открываются виды на парк или город.

В помещениях устанавливаются двухкамерные стеклопакеты и стальные радиаторы Vogel&Noot. К каждому номеру подводятся линии интернета, телевидения и телефона. По желанию, у застройщика можно заказать отделку.

Общественные зоны, инженерия

Весь первый этаж отведен под коммерческую и административную площадь. Здесь размещены: пост службы консьержей, места для ожидания, кафе, магазины и т. п. В Доме на Пришвина предусмотрены индивидуальные кладовые для хранения сезонных вещей - всего 10 штук, размером от 2,9 до 17,4 кв. м.

Инженерное оборудование комплекса включает центральное кондиционирование, приточно-вытяжную вентиляцию, индивидуальный тепловой пункт, насосные станции GRUNDFOS. Подъезды будут обслуживаться панорамными малошумными лифтами Hyundai Elevator, грузоподъемностью 630 кг и 1000 кг.

МФК на Пришвина – это закрытая благоустроенная территория. Во дворе устраивается зона отдыха, проводится посев газонов, прокладываются пешеходные дорожки. Припарковать машину жители смогут в подземном паркинге, рассчитанном на 33 машиноместа, оборудованным системами видеонаблюдения, пожарной безопасности и охраны.

Апартаменты площадью от 32 до 142 кв. м ориентированы на комфортные условия проживания как маленьких, так и больших семей. Есть возможность объединения нескольких апартаментов для создания индивидуального жилого пространства и зонирования этажа. Апартаменты будут сдаваться без отделки, с подведенными центральными коммуникациями. В каждом апартаменте будут установлены входная дверь, двухкамерные энергосберегающие стеклопакеты, стальные радиаторы. Высокие потолки 3,3 м. Дополнительно для жильцов предусмотрены подземный паркинг и кладовые для хранения крупногабаритных вещей (колесных шин, спортивных принадлежностей и пр.) площадью от 3 до 17 кв. м.

Месторасположение

ЖК на Пришвина, 4А расположен в Бибирево, который считается одним из самых экологически благоприятных районов Москвы. Ближайшая зеленая зона – Лианозовский питомник, расположенный в 1,3 км по прямой от дома. Социальная инфраструктура представлена 30 детсадами, 19 школами, 5 поликлиниками. Из торговых объектов, рядом находятся ТЦ "Маркос Молл" и "Миллион мелочей", супермаркеты "Магнит", "Пятерочка", "Перекресток".

Основная транспортная магистраль района - Алтуфьевское шоссе, проходит в 300 м от новостройки. В 2,5 км – выезд на МКАД. Апартаменты расположены в 10-минутной доступности от двух станций метро – "Бибирево" и "Алтуфьево".

Источник: <https://mskguru.ru/novostroyki/797-zhk-akvapolis>

Таблица 3. Краткое описание характеристик местоположения объекта оценки

Адрес местоположения	г. Москва, ул. Пришвина, вл.4А.
Административный округ / район	СВАО/Район Бибирево
Ближайшая станция метро	м. Алтуфьево
Расстояние от метро	900 м, пешая доступность
Локальное расположение	ЖК Клубный дом на Пришвина
Ближайшие остановки общественного наземного транспорта	Маршруты 53, 771, 637
Типичная застройка района	Жилая, объекты социальной значимости: школы, детские сады, магазины, другие общественные учреждения
Расположение относительно основных магистралей и расстояние до них	3 км от МКАД
Выход на красную линию	Отсутствует
Экологическая обстановка района	Неблагоприятная
Состояние прилегающей территории	Хорошее

Источник: анализ местоположения, произведенный Оценщиком с помощью информационного портала www.maps.yandex.ru

2.3. Качественные и количественные характеристики объекта оценки

В нижеследующей таблице представлены качественные и количественные характеристики оцениваемого объекта.

Таблица 4. Общая характеристика здания в котором расположен объект оценки

Показатель	Описание или характеристика показателя
Застройщик	ООО «КАРА+»
Девелопер объекта	АО «АЛВЕК». ОГРН 1037739364190 ИНН 7713275233 КПП 771501001 Место нахождения: 127576, г. Москва, ул. Новгородская, д. 1, корп. Г, офис 304.11
Класс объекта	Бизнес-класс
Этажность дома	15, подвал
Общая площадь, кв. м	11 368
Материал наружных стен и каркаса объекта	С монолитным железобетонным каркасом и стенами из мелкоштучных каменных материалов
Материал перекрытий	Монолитно-кирпичный
Материал перекрытий	Монолитные железобетонные
Тип помещений в здании	Апартаменты, машиноместа, нежилые помещений, кладовки
Площадь квартир	От 32 до 142
Техническое обеспечение здания	Теплоснабжение, водоснабжение, канализация, электричество, системы телекоммуникации и связи, вентиляция, лифт.
Организованная стоянка личного а/т или подземный гараж	Подземная
Ликвидность объекта	Средняя
Срок экспозиции, мес.	5-8
Срок сдачи дома	1 кв. 2019 г. ¹
Кадастровый номер земельного участка	77:02:0002013:97
Категория земель	Земли населенных пунктов
Разрешенное использование	Для размещения объектов торговли
Площадь участка, кв. м	1 622
Вид права застройщика на земельный участок	Право аренды

Источник: документы, предоставленные Заказчиком, информация, полученная в ходе визуального осмотра;
<http://pr4a.ru/#block-goodplace/>

Таблица 5. Качественные и количественные характеристики Объекта оценки: права требования на объекты

№ п/п	Этаж	В осях	Общая проектная площадь, кв. м	Условный №
Апартаменты квартирного типа				
1	14	Б-В/2-4	37,3	1401
2	14	Б-В/2-3	45,0	1402
3	14	Б-В/1-3	57,2	1403
4	14	В-Г/3-6	59,1	1406
5	14	В-Г/5-6	37,3	1407
6	14	В-Г/6-7	35,7	1408
7	14	В-Г/7-9	35,1	1409
8	14	Б-Г/8-10	60,6	1410
9	14	Б-В/4-6	39,3	1414
Итого: Общая проектная площадь апартаментов 406,60 кв. м.				

Оценщиком не был произведен осмотр Объекта оценки. Фотоматериалы получены Заказчиком и представлены в нижеследующей таблице.

¹ Срок сдачи продлевался. Оценщик предполагает данный срок сдачи из анализа последних данных и фактически выполненного объема работ.

Таблица 6. Фотографии объекта оценки





Источник: фотоматериалы, полученные от Заказчика

Выводы: Оцениваемый объект представляет собой апартаменты в строящемся доме клубного типа. Ведутся завершающие работы.

2.4. ЮРИДИЧЕСКОЕ ОПИСАНИЕ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

К объекту оценки относятся объекты гражданских прав, в отношении которых законодательством Российской Федерации установлена возможность их участия в гражданском обороте (п.3, ФСО №1).

В соответствии со ст. 129 Гражданского кодекса (ГК) РФ, часть 1: «Объекты гражданских прав могут свободно отчуждаться или переходить от одного лица к другому в порядке универсального правопреемства (наследование, реорганизация юридического лица) либо иным способом, если они не ограничены в обороте».

Объекты недвижимости, оцениваемые в данном Отчете, могут являться объектом оценки, так как они относятся к объектам гражданских прав, в отношении которых законодательством Российской Федерации установлена возможность их участия в гражданском обороте либо гражданский оборот возможен при соблюдении определенных условий (в таком случае данные условия указываются в разделе «Допущения и ограничительные условия, использованные Оценщиком при проведении оценки»).

Объект оценки представляет собой недвижимое имущество. Правовые признаки разграничения между движимым и недвижимым имуществом изложены в статье 130 Гражданского кодекса РФ:

«К недвижимым вещам (недвижимое имущество, недвижимость) относятся земельные участки, участки недр, обособленные водные объекты и все, что прочно связано с землей, то есть объекты, перемещение которых без соразмерного ущерба их назначению невозможно, в том числе леса, многолетние насаждения, здания, сооружения. К недвижимым вещам относятся также подлежащие государственной регистрации воздушные и морские суда, суда внутреннего плавания, космические объекты».

Таблица 7. Юридическое описание объекта оценки

Наименование объекта оценки	Имущественные права из договора участия в долевом строительстве объектов недвижимого имущества № ПР-101/КР/ДДУ от 04.09.2017 г., права представляют собой права требования к Застройщику построить Объект недвижимости - Гостиничный комплекс с апартаментами квартирного типа, ориентировочной общей площадью 11 368,0 кв. м, строительство которого производится на земельном участке с кадастровым номером 77:02:0002013:97, расположенным по адресу: г. Москва, ул. Пришвина, вл.4А, объект долевого строительства - нежилые помещения
Кадастровый (или условный) номер дома	Не присвоен на дату оценки
Правовой статус	Право требования (Имущественные права из договора участия в долевом строительстве).
Субъект права	Девелопер: АО «АЛВЕК» ОГРН 1037739364190 дата присвоения: 03.02.2003 г.
Существующие ограничения (обременения) права	Ограничения (обременения) – не учитываются

Источник: документы, предоставленные Заказчиком

При приобретении квартиры или иной объект на стадии строительства, нередко возникает необходимость продать ее до сдачи дома в эксплуатацию. Данный процесс регулируется договором не купли-продажи, а переуступки прав требований.

До того как дом сдадут в эксплуатацию, покупатель может переуступить свои права по договору участия в долевом строительстве другому лицу. В результате произойдет перемена лиц в обязательстве. Если же дом сдан и получено свидетельство о праве собственности на квартиру, то квартиру можно продать по договору купли-продажи.

В соответствии с Гражданским кодексом РФ право (требование), принадлежащее кредитору на основании обязательства (в случае договора о долевом участии покупатель берет на себя обязательства уплатить деньги за квартиру, а застройщик — построить объект и передать его покупателю), может быть передано им другому лицу в результате сделки (так называемая уступка требования) или перейти к другому лицу на основании закона.

По общему правилу для перехода к другому лицу прав кредитора не требуется согласие должника, если иное не предусмотрено законом или договором. Если контракт между застройщиком (должником) и покупателем (кредитором) не содержит условия, запрещающего переуступку прав требований без разрешения застройщика, то участник долевого строительства может осуществить подобную сделку.

Уступка участником долевого строительства прав требований по договору допустима только после уплаты им цены договора или одновременно с переводом долга на нового участника, давшего на это согласие (ст. 391 ГК РФ). В данном случае уже новый кредитор обязан выплатить оговоренную сумму.

Законом о долевом строительстве предусмотрен определенный промежуток времени, в течение которого возможно переуступить свои права по соглашению. Он начинается с момента государственной регистрации договора (если тот подлежит регистрации) или с момента заключения договора об участии в строительстве и заканчивается моментом подписания сторонами передаточного акта или иного документа о передаче объекта долевого строительства. Связано это с тем, что застройщик считается исполнившим свои обязательства по соглашению с момента подписания сторонами передаточного акта. А если обязательства исполнены, застройщик уже не является должником по обязательству. Обязательства же участника долевого строительства считаются исполненными с момента уплаты в полном объеме денежных средств в соответствии с договором и подписания сторонами передаточного акта.

Данный правовой акт распространяется на отношения, связанные с привлечением денежных средств участников долевого строительства многоквартирных домов, разрешение на строительство которых получено после вступления в силу закона об участии в долевом строительстве (№ 214-ФЗ от 30 декабря 2004 г.).

При переуступке прав все права, которыми обладал первоначальный кредитор, переходят к новому кредитору на условиях, существовавших к моменту перехода права. К новому кредитору переходят права, обеспечивающие исполнение обязательства, право на неуплаченные проценты и т. д. Не допускается переуступка прав, неразрывно связанных с личностью кредитора. Например, переуступка требования о возмещении вреда, причиненного жизни или здоровью.

В то же время должник (застройщик) вправе выдвигать против требований нового кредитора возражения, имевшиеся против первоначального. Кроме того, должник вправе не исполнять обязательства по отношению к новому кредитору до представления ему доказательств перехода требования к этому лицу. В связи с этим кредитор, уступивший требования другому лицу, обязан передать ему все необходимые документы и сведения, имеющие значение для осуществления требования.

Гражданским кодексом РФ также предусмотрено, что если должник не был письменно уведомлен о состоявшемся переходе прав к другому лицу, то новый кредитор несет риск неблагоприятных для него последствий, вызванных этим.

Просрочка по сдаче жилья в настоящее время случается часто, покупатели могут ждать сдачу дома несколько лет. За это время они уступают свои права другим лицам. В данной ситуации первоначальный кредитор, уступивший права требований, не несет ответственности перед новым за неисполнение этого требования должником. Исключение составляет случай, когда первоначальный кредитор принял на себя поручительство за должника перед новым кредитором (ст. 390 ГК РФ). Первоначальный кредитор несет ответственность перед новым за недействительность переданного требования.

Источник информации: <http://www.im.ru/articles/4825.html>

3. АНАЛИЗ РЫНКА ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ, ЦЕНООБРАЗУЮЩИХ ФАКТОРОВ, А ТАКЖЕ ВНЕШНИХ ФАКТОРОВ, ВЛИЯЮЩИХ НА ЕГО СТОИМОСТЬ

В настоящем разделе производится анализ внешних факторов, не относящихся непосредственно к объекту оценки, но влияющих на его стоимость. К таким внешним факторам, безусловно, относятся общеэкономическая ситуация и тенденции рынка коммерческой недвижимости.

3.1. КАРТИНА ЭКОНОМИКИ. ИЮЛЬ 2019 ГОДА²

Рост ВВП, по оценке Минэкономразвития России, составил 0,8 % г/г во 2кв19 и 0,7 % г/г в целом за 1П19. В отраслевом разрезе во 2кв19, как и в 1кв19, основной вклад в экономический рост внесло промышленное производство. Динамика в других базовых отраслях – строительстве, торговле, транспортно-логистическом комплексе – оставалась слабой. Некоторое ускорение экономического роста во 2кв19 связано главным образом с сокращением отрицательного вклада оптовой торговли.

Во 2кв19 наблюдалось дальнейшее замедление потребительского спроса в условиях сохранения слабой динамики доходов населения. Рост оборота розничной торговли во 2кв19 продолжил замедление в годовом выражении, главным образом за счет непродовольственных товаров. Ухудшение годовой динамики наблюдалось также в сфере общественного питания и платных услуг населению.

Реальные располагаемые доходы во 2кв19 сократились на 0,2 % г/г (-2,5 % г/г кварталом ранее) на фоне опережающего роста процентных платежей по кредитам. По оценке Минэкономразвития России, негативный вклад опережающего роста процентных платежей составил -0,7 п.п. Рост реальных располагаемых доходов без учета процентов по кредитам в апреле–июне оценивается на уровне 0,5 % г/г. При этом динамика компонентов реальных доходов населения остается разнонаправленной. Оплата труда наемных работников и социальные трансферты с учётом инфляции демонстрируют положительную динамику. В то же время такие компоненты доходов, как доходы от предпринимательской деятельности, доходы от собственности и ненаблюдаемые доходы, в реальном выражении продолжают сокращаться.

Уровень безработицы сохраняется на историческом минимуме (4,6 % SA), что главным образом связано с ограничениями со стороны предложения трудовых ресурсов. Во 2кв19 продолжилось снижение численности рабочей силы как в годовом выражении, так и в терминах последовательных приростов. Отрицательную динамику демонстрировала численность и занятого, и безработного населения. О формировании негативной тенденции спроса на трудовые ресурсы свидетельствуют данные портала HeadHunter: в мае и июне количество вакансий, размещенных на портале, сокращалось в годовом выражении.

По оценке Минэкономразвития России, инвестиции в основной капитал во 2кв19 демонстрировали околонулевую динамику, что в том числе связано с сокращением инвестиционных расходов федерального бюджета по сравнению с соответствующим периодом предыдущего года (на -11,9 % г/г в январе–мае). Отрицательный вклад данного фактора в годовые темпы роста инвестиций в основной капитал за период с начала года оценивается на уровне -0,9 п.п. Во 2кв19 индикаторы инвестиционного спроса демонстрировали слабую динамику: в апреле–июне выпуск отечественного оборудования и строительных материалов по-прежнему рос умеренными темпами, продолжилось падение инвестиционного импорта машин и оборудования, годовые темпы роста объема строительных работ с начала текущего года сохраняются вблизи нулевой отметки.

Внешний спрос также оказывал негативное воздействие на уровень экономической активности. Экспорт товаров и услуг во 2кв19 сократился в годовом выражении впервые с сентября 2016 года. В апреле–июне нефтегазовый экспорт снизился на 8,1 % г/г, ненефтегазовый – на 5,0 % г/г, что было связано как с динамикой цен, так и с сокращением физических объемов экспорта по большинству товарных групп.

² Источник информации: <http://economy.gov.ru>

3.2. ОПРЕДЕЛЕНИЕ СЕГМЕНТА РЫНКА, К КОТОРОМУ ПРИНАДЛЕЖИТ ОЦЕНИВАЕМЫЙ ОБЪЕКТ

Рынок недвижимости состоит из различных частей или сегментов. Таким образом, сегментирование представляет собой процедуру разделения рынка недвижимости и классификацию объектов, входящих в его состав. Рынок недвижимости состоит из различных частей или сегментов. Таким образом, сегментирование представляет собой процедуру разделения рынка недвижимости и классификацию объектов, входящих в его состав.

Оцениваемый объект представляет собой помещение в строящемся доме.

С юридической точки зрения объект оценки является нежилым помещением. Учитывая расположение объекта оценки и конструктивные характеристики, объект оценки возможно использовать в качестве апартаментов., которые в свою очередь, юридически являются нежилыми помещениями.

Согласно нормам жилищного законодательства жилым помещением является изолированное помещение, пригодное для постоянного проживания, т.е. отвечающее установленным санитарным и техническим нормам. Эти нормы не распространяются на апартаменты, которые по закону предназначены для временного проживания. Юридически данную категорию помещений невозможно перевести в жилой фонд.

Однако, не смотря на то, что несколько лет назад аналитики зачастую относили формат «апартаменты» в разряд объектов коммерческой недвижимости (как, например, в обзорах 2010-2011 годов), то уже к концу 2012 года данный формат с точки зрения рынка большинством специалистов причисляется к жилой недвижимости, не смотря на свой юридический статус.

Важной особенностью апартаментов является то, что их собственник не имеет возможности получить прописку, исходя лишь только из факта владения. Данное обстоятельство является одним из главных причин, побуждающих девелоперов создавать дополнительные конкурентные преимущества апартаментов перед квартирами в жилых домах.

С точки зрения норм жилищного законодательства, апартаменты отвечают всем установленным санитарным и техническим нормам.

Деление объектов жилой недвижимости на сегменты и категории сегодня приобретает все большее значение.

В нижеследующей таблице представлено сегментирование рынка жилой недвижимости.

Таблица 8. Классификация объектов жилой недвижимости

Критерий классификации	Вид жилья	Описание
В зависимости от предпочтений целевых групп потребителей жилья и их платежеспособности	Жилье высокой степени комфортности	Отечественные специалисты рынка недвижимости выделили семь критериев элитности, отсутствие хотя бы одного из которых существенно снижает шансы дома называться элитным: ♦ место - светлое, чистое. Придомовая территория обязательно с зелеными насаждениями, местом для отдыха и детской площадкой, относительно открытая, но огороженная и охраняемая. Близость городского сквера и хороший вид из окон на воду и/или зеленые насаждения, близость к центру. Местоположение – основной критерий элитности – является и основным фактором ценообразования; ♦ материал – дом должен быть построен из надежных экологичных материалов с применением современных технологий, иметь интересное архитектурное решение, небольшое количество квартир (от 5 до 30). Часто элитность дома определяется именем архитектора; ♦ клубность - важно не только то, где вы живете, но и то, кто живет рядом. В элитном доме, как правило, живут представители наиболее высокодоходной группы населения (не среднего класса). Социокультурной единицей элитного жилья является именно дом с жильцами (в перспективе – квартал). Число квартир на площадке должно быть не более двух; ♦ инженерные сети должны обеспечивать комплексное решение энерго- и теплоснабжения, водоснабжения и водоотведения, вентиляции и кондиционирования; электрический ввод должен быть двойным. Инженерные системы должны быть выполнены из экологически чистых материалов, иметь большой срок эксплуатации; ♦ инфраструктура должна включать подземный паркинг, из которого можно попасть в квартиру или на этаж; внутренний дворик или придомовую зеленую зону, магазины, прачечные; службы консьержей, уборки квартир, быта; бассейны, сауны, спортивные центры, салоны красоты, детскую игровую комнату; причем все это должно быть закрыто для «внешнего мира» и вписано в структуру объекта недвижимости; ♦ элитное позиционирование дома. Настоящий элитный дом – это бренд с присущими ему свойствами: название, легенда, уникальность, отличие от аналогов. Когда житель такого дома произносит его название, ему уже не нужно называть адрес – все и так поймут, о чем идет речь; ♦ управление недвижимостью. Престиж складывается не только из вышеперечисленных критериев, но и из уровня управляющей компании, которая должна обеспечивать повседневный комфорт на таком уровне, чтобы жильцы

		постоянно ощущали свою избранность.
	<i>Жилье повышенной комфортности</i>	Потребительский спрос на жилье этого типа предполагает: ♦ возможность размещения в различных (не только наиболее престижных) районах города, кроме мест массового строительства дешевого панельного жилья; высоту дома до 9 этажей; низкую плотность окружающей застройки; ♦ хороший вид из окон, ориентацию окон более чем на одну сторону света, обязательный учет розы ветров в проекте дома; ♦ индивидуальную планировку (перегородки ставятся по желанию владельца); ♦ минимальный размер квартир – 50-60 м² (максимальный – определяет заказчик) при высоте потолка 2,8-3,2 м; деление на жилую и нежилую (гостевую) зоны; наличие двух и более изолированных комнат, по конфигурации близких к квадрату, и большой кухни (не менее 15 м²); ♦ наличие нескольких санузлов; инженерные коммуникации из металлопластика; ♦ высокую степень звуко- и теплоизоляции; деревянные или пластиковые окна со стеклопакетами известного своим качеством производителя; надежные металлические двери; ♦ конструкцию пола с бетонной стяжкой и системой подогрева либо с утеплителем; ♦ эффективную приточно-вытяжную вентиляцию, кондиционеры, телекоммуникационные сети, скоростной лифт, регулируемое отопление; ♦ круглосуточную охрану. В комплекс охранных устройств входят видеокамеры, домофоны, видеофоны, управляемые с пульта ворота и множество других систем – все, что позволяет жильцам чувствовать себя дома в полной безопасности; ♦ парковку для машин.
	<i>Типовое жилье (эконом-класс)</i>	Для него характерно размещение в любом районе города; соответствие архитектурно-планировочных параметров современным строительным нормам и правилам; по конструктивно-технологическим параметрам это панельные и кирпично-монолитные дома.
	<i>Жилье низких потребительских качеств (низший эконом-класс)</i>	Предназначено для населения с низкой платежеспособностью. Размещено в непрестижных районах и удалено от основных транспортных коммуникаций. Принадлежит к зданиям старого фонда, не подвергавшимся капитальным и ремонтно-строительным работам, и домам первого поколения индустриального домостроения.
На основании градостроительных ориентиров	<i>Дома старого фонда</i>	Построены в дореволюционный период
	<i>Дома постройки 1917 –</i>	Отличаются лаконизмом архитектурно-планировочных решений и расположенные в непосредственной близости к местам

	конца 1930-х гг.	приложения труда того периода, малопrestiжные в настоящее время, но обладающие высокими конструктивно-технологическими характеристиками
	«Сталинские» дома»	Расположены преимущественно в престижных, удаленных от промышленных зон районах
	Дома первого поколения индустриального домостроения	«Хрущевки» 1960-х гг. с заниженными архитектурно-технологическими параметрами
	Дома второго поколения индустриального домостроения, построенные в 1970–1980-х гг.	Дома, в градостроительном проектировании которых использовались более высокие нормы и стандарты, по сравнению с домами первого поколения
	Современные жилые дома	Современные дома, отличающиеся большим разнообразием характеристик
В зависимости от материала наружных стен		Кирпичные
		Панельные
		Монолитные
		Деревянные
		Смешанного типа
В зависимости от продолжительности и характера использования	Первичное	Жилье, не бывавшее в эксплуатации и приобретенное непосредственно у застройщика или его представителя
	Вторичное	Жилье, бывшее в эксплуатации, продажу которого осуществляет владелец
	Третичное	Номера в гостиницах, отелях
В зависимости от этажности	Малозэтажный дом	До 3 этажей
	Многозэтажный дом	От 4 до 9 этажей
	Дом повышенной этажности	От 10 до 20 этажей
	Высотный дом	Выше 20 этажей
	Дома переменной этажности	-
В зависимости от вида объекта недвижимости	Жилой дом	Индивидуальное обособленное здание, которое состоит из комнат и помещений вспомогательного использования, предназначенных для удовлетворения гражданами нужд, связанных с их проживанием в доме
	Квартира	Структурно обособленное помещение в многоквартирном доме, состоящее из одной или нескольких комнат и помещений вспомогательного использования, предназначенных для удовлетворения гражданами нужд, связанных с проживанием
	Комната	Часть жилого дома или квартиры, предназначенная для использования в качестве места непосредственного проживания граждан
	Помещение	Единица объекта недвижимости, выделенная в натуре и

		предназначенная для самостоятельного использования для жилых и иных целей
--	--	---

Источник: Асаул А.Н. «Экономика недвижимости», 3-е изд., исправленное - СПб. АНО «ИПЭВ», 2009. -304 с.; http://nedvigovka.ru/biblioteka/is4/6_3.htm; <http://nedvinov.com/real-estate/108-vidy-klassy-i-kategorii-zhiloy-nedvizhimosti.html>

Дом, в котором располагается объект оценки, относится к современному жилому дому повышенной комфортности, переменной этажности. В зависимости от продолжительности и характера использования объект оценки относится к первичному сегменту рынка.

Таблица 9. Классификация апартаментов в городе Москве

Критерии сравнения	Классификация апартаментов Москвы		
	Элит (Премиум)	Бизнес	Комфорт
Местоположение	Все районы ЦАО	Все районы с комфортными условиями проживания	Любое за пределами ЦАО (преимущественно спальные районы)
Архитектурный облик здания	Уникальный архитектурный реконструированный либо новый объект по индивидуальному проекту известного архитектора	Реконструированный либо новый объект с выраженной проработкой архитектурного облика здания	Реконструированный либо новый объект
Несущие и ограждающие конструкции	Монолитные и монолитно-кирпичные	Монолитные и монолитно-кирпичные	Монолитные и монолитно-кирпичные
Остекление	Современные деревянные или алюминиево-деревянные профили (двух-трехслойные стеклопакеты).	Современные пластиковые и деревянные профили в верхней ценовой ниши (двух-трехслойные стеклопакеты).	Пластиковые профили средней ценовой ниши со стеклопакетами.
Внутренняя отделка общих помещений	Эксклюзивная стилизованная отделка из натуральных материалов.	Высококачественная современная отделка.	Улучшенная либо стандартная отделка.
Отделка квартир	Дизайн проект «под ключ» /под чистовую / без отделки	Отделка высококачественными материалами «под ключ» /под чистовую / без отделки	Отделка «под ключ» /под чистовую / без отделки
Площади, кв. м	60-400	30-250	30-150
Высота потолков	От 3,00	От 3,00	От 2,90
Инженерное обеспечение	Самые современные системы вентиляции и кондиционирования, дорогостоящее лифтовое оборудование, автономные системы энергообеспечения, система фильтрации воды и очистки воздуха. Система «умный дом».	Современные системы вентиляции и кондиционирования, качественное лифтовое оборудование,	Приточно-вытяжная вентиляция, лифтовое оборудование
Придомовая территория	Возможна собственная огороженная благоустроенная территория. Возможно наличие современных детских площадок. Ландшафтный дизайн, малые архитектурные	Благоустроенная прилегающая территория (полное или частное ограждение). Возможно наличие детских площадок.	Благоустройство территории стандартное, ограждение возможно.

Критерии сравнения	Классификация апартментов Москвы		
	Элит (Премиум)	Бизнес	Комфорт
	формы.		
Безопасность	Круглосуточная многоуровневая система охраны, служба охраны, контроль доступа, видеонаблюдение по периметру, ресепшн. Система быстрого информирования и реагирования на сбои и аварии. Консьерж.	Наличие собственной службы охраны (видеонаблюдение по периметру). Консьерж.	Домофон, консьерж
Инфраструктура комплекса	Возможна разветвленная сеть инфраструктуры, как с доступом, так и без доступа посторонних лиц, персональное сервисное обслуживание, собственная управляющая компания	Возможна развитая коммерческая и развлекательная инфраструктура на территории комплекса. Своя управляющая компания.	Не имеет значения
Инфраструктура района	Наличие развитой социальной, коммерческой, развлекательной инфраструктуры в ближайшем окружении.	Наличие развитой социальной, коммерческой, развлекательной инфраструктуры в ближайшем окружении.	Желательно наличие объектов социальной инфраструктуры.
Паркинг	Не менее 1,5 м/м на квартиру	Закрытый надземный (подземный) паркинг, возможно механизированный из расчета не менее 1 м/м на квартиру	Наземный гостевой паркинг, реже подземный для постоянного хранения автомобилей.

Источник: «Welhome Real Estate Consulting», <http://rway.ru/news/52841/>

Объект оценки, в соответствии с классификацией апартментов, объект оценки относится к классу бизнес класса.

3.3. АНАЛИЗ ФАКТИЧЕСКИХ ДАННЫХ О ЦЕНАХ СДЕЛОК И (ИЛИ) ПРЕДЛОЖЕНИЙ С ОБЪЕКТАМИ НЕДВИЖИМОСТИ ИЗ СЕГМЕНТОВ РЫНКА, К КОТОРЫМ МОЖЕТ БЫТЬ ОТНЕСЕН ОЦЕНИВАЕМЫЙ ОБЪЕКТ ПРИ ФАКТИЧЕСКОМ, А ТАКЖЕ ПРИ АЛЬТЕРНАТИВНЫХ ВАРИАНТАХ ЕГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ, С УКАЗАНИЕМ ИНТЕРВАЛА ЗНАЧЕНИЙ ЦЕН

3.3.1. Рынок жилой недвижимости Москвы: события, тенденции, прогнозы



* РОСТ/СНИЖЕНИЕ К II КВАРТАЛУ 2019 Г.

В III квартале 2019 г. первичный рынок жилья г. Москвы пополнился 16 новыми проектами. Стоит отметить, что все они расположены в старых границах столицы. При этом наиболее существенный рост числа новых проектов отмечен в сегменте массового жилья, где стартовали продажи в 7 комплексах. Совокупный объем квартир и апартаментов на реализации с учетом присоединенных территорий составил порядка 52 тыс. лотов, что на 3% выше аналогичного показателя II квартала 2019 г. При этом доля апартаментов на фоне растущего числа жилых комплексов составляет 27% от суммарной экспозиции. Общая площадь экспонируемого объема на конец анализируемого периода составляла 3,5 млн кв. м (+1% относительного прошлого отчетного периода).

Ценовая конъюнктура рынка демонстрировала разнонаправленную динамику (в зависимости от локации, формата и класса объектов), однако в большинстве случаев наблюдалась положительная коррекция. Рост цен в большей степени обусловлен увеличением стадии строительной готовности, а также улучшением качества новых проектов (наличие отделки, повышение комфорта среды проживания и проч.). При этом привлекательные условия приобретения жилья от застройщиков в виде дополнительных скидок и акций оставались по-прежнему актуальными.

Стоит отметить, что спрос на первичном рынке жилья московской агломерации наряду с предложением находился на довольно высоком уровне, несмотря на некоторое сокращение по сравнению с предыдущим кварталом.

Знаковым событием прошедшего квартала стал окончательный переход застройщиков с 1 июля на систему финансирования строительства с использованием эскроу-счетов. Однако, согласно данным Наш.Дом.рф, на новый механизм было переведено всего 10% корпусов, находящихся в реализации. Объем экспозиции в корпусах, реализуемых по новой схеме финансирования, составляет по итогам III квартала 2019 г. порядка 7 000 квартир и апартаментов или 13% от общего объема предложения.

Еще часть застройщиков оказались не готовы к таким изменениям и получили отсрочку в предоставлении документации о соответствии критериям до 1 октября текущего года. Тем не менее подавляющее большинство проектов останется работать по старым правилам, вследствие чего можно сделать вывод, что рынок в текущих реалиях все еще находится в переходном состоянии, и подводить итоги прошедшей реформы пока рано.

Значительные изменения произошли и в сфере ипотечного кредитования. Помимо очередного снижения ключевой ставки ЦБ РФ на 0,25 п. п. до 7,0%, Правительство РФ утвердило разработанные Минфином правила субсидии для многодетных семей. Право на компенсацию с целью погашения ипотеки в размере 450 тыс. руб. имеют заемщики, у которых в период с 1 января 2019 г. по 31 декабря 2022 г. родился 3 и последующий ребенок. Кроме того, с 31 июля 2019 г. вступил в силу закон об «ипотечных каникулах» - полугодовой льготный период, на который можно приостановить выплаты по ипотеке либо уменьшить их размер. Важно отметить, что это международная практика, которую уже используют такие ведущие страны как Великобритания, Германия, Франция и др.

Таким образом, в условиях прогнозируемого снижения процентных ставок, а также внедрения специальных программ ипотечного кредитования до конца текущего года можно ожидать сохранение стабильного уровня спроса.

Москва. По итогам отчетного периода на рынок первичного жилья помимо новых проектов в продажу поступили 33 корпуса в рамках уже реализуемых жилых комплексов. Таким образом, общий объем квартир и апартаментов в экспозиции составил 2,97 млн кв. м, продемонстрировав незначительную коррекцию в 1% по сравнению с предыдущим кварталом.

Новая Москва. В III квартале 2019 г. на рынок жилой недвижимости Новой Москвы новые проекты не выходили. Тем не менее объем экспозиции продолжал пополняться, в том числе и новыми корпусами в составе масштабных объектов комплексного освоения территорий, и составил порядка 8 960 лотов общей площадью более 513 тыс. кв. м.

3.3.2. Ключевые показатели рынка апартаментов Москвы*

КОЛИЧЕСТВО НОВЫХ ПРОЕКТОВ, ШТ.	СТРУКТУРА ПРЕДЛОЖЕНИЯ, %
7	Премиум / Бизнес / Комфорт
КОЛИЧЕСТВО ПРОЕКТОВ, ШТ.	7% / 54% / 39%
85 (-1%)**	ПРЕМИУМ-КЛАСС
КОЛИЧЕСТВО КОРПУСОВ, ШТ.	Средняя стоимость 1 кв. м, руб.
140 (-1%)**	540 730 (+6%)**
КОЛИЧЕСТВО ЛОТОВ, ШТ.	БИЗНЕС-КЛАСС
8 221 (+1%)**	Средняя стоимость 1 кв. м, руб.
ПЛОЩАДЬ ЭКСПОЗИЦИИ, КВ. М	247 080 (-1%)**
515 633 (-2%)**	КОМФОРТ-КЛАСС
	Средняя стоимость 1 кв. м, руб.
	178 530 (+12%)**

** РОСТ/СНИЖЕНИЕ КОИ КВАРТАЛУ 2019 Г.

По итогам III квартала 2019 г. в сегменте апартаментов отмечена высокая девелоперская активность: продажи стартовали сразу в 7 проектах. Совокупный объем предложения в новых проектах составил порядка 6% от общего объема экспозиции в премиум-, бизнес- и комфорт-класса. Несмотря на активный выход новых комплексов, объем предложения в сравнении с прошлым периодом практически не изменился.

В целом на рынке апартаментов зафиксирован умеренный рост цен. При этом в отдельных сегментах и округах были отмечены значительные колебания средней стоимости, связанные преимущественно со структурными изменениями и существенной коррекцией цен в отдельных проектах.

В отчетном периоде спрос на апартаменты без элитного сегмента снизился на 8% ко II кварталу 2019 г., что обусловлено низким сезоном, переходом на новую модель финансирования долевого строительства и активным развитием рынка жилья.

Дальнейшее развитие рынка апартаментов продолжится за счет объектов небольших масштабов с

хорошей локацией. Дополнительным фактором, стимулирующим спрос на апартаменты, станет снижение ипотечных ставок и предоставление новогодних скидок.



Анализ доступных сведений об аналогах представлен в разделе 5.2.2. Отчета

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

В нижеследующей таблице представлены элементы сравнения (ценообразующие факторы), используемые Оценщиком при расчете справедливой стоимости объекта оценки.

В качестве элементов сравнения используются следующие параметры:

- передаваемые имущественные права, ограничения (обременения) этих прав;
- условия финансирования состоявшейся или предполагаемой сделки;
- условия продажи;
- условия рынка;
- местоположение объекта;
- физические характеристики объекта;
- вид использования и (или) зонирование;
- наличие движимого имущества, не связанного с недвижимостью;
- другие характеристики (элементы), влияющие на стоимость.

Источники: анализ, проведенный Экспертом с использованием методической литературы и данных открытых источников

4. АНАЛИЗ НАИБОЛЕЕ ЭФФЕКТИВНОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ

Наиболее эффективное использование представляет собой наиболее вероятное использование объекта недвижимости, которое не противоречит действующему законодательству, физически и финансово осуществимо и при котором объект имеет наибольшую стоимость. Из определения следует, что в процессе анализа наиболее эффективного использования последовательно рассматриваются следующие критерии: физическая осуществимость, юридическая правомочность, финансовая оправданность и максимальная экономическая эффективность.

Рисунок 2. Процесс анализа наиболее эффективного использования



Источник: методическая литература (см. соответствующий пункт Отчета)

Определение наиболее эффективного варианта использования объекта недвижимости в текущем состоянии базируется также на вышеприведенных четырех критериях.

Физическая осуществимость. В рамках настоящего Отчета оценивается помещение нежилого назначения: апартаменты, пригодные для проживания. Учитывая особенности планировки, наличие коммуникаций, этаж расположения, а также месторасположение, данный объект недвижимости может быть использован под апартаменты для проживания.

Юридическая правомочность. Анализируются правовые ограничения на различные виды возможного функционального использования недвижимости. Оцениваемый объект недвижимости, нежилого назначения, что не допускает его иного использования.

Финансовая оправданность и максимально экономически эффективное использование. Местоположение и планировочные решения оцениваемого объекта недвижимости предполагают использование помещений для проживания.

Учитывая вышеизложенное, с точки зрения экономической приемлемости, учитывая юридическую правомочность и физическую осуществимость оцениваемого объекта, использование в качестве нежилого помещения: апартаменты для проживания.

5. ОПИСАНИЕ ПРОЦЕССА ОЦЕНКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ В ЧАСТИ ПРИМЕНЕНИЯ ДОХОДНОГО, ЗАТРАТНОГО И СРАВНИТЕЛЬНОГО ПОДХОДОВ К ОЦЕНКЕ

В соответствии с ФСО № 1 проведение оценки включает следующие этапы:

- заключение договора на проведение оценки, включающего задание на оценку;
- сбор и анализ информации, необходимой для проведения оценки;
- применение подходов к оценке, включая выбор методов оценки и осуществление необходимых расчетов;
- согласование (в случае необходимости) результатов и определение итоговой величины стоимости объекта оценки;
- составление отчета об оценке.

5.1. Методы оценки

Согласно п. 2 IFRS 13 справедливая стоимость - это рыночная оценка, а не оценка, формируемая с учетом специфики предприятия. По некоторым активам и обязательствам могут существовать наблюдаемые рыночные операции или рыночная информация. По другим активам и обязательствам наблюдаемые рыночные операции или рыночная информация могут отсутствовать. Однако цель оценки справедливой стоимости в обоих случаях одна и та же - определить цену, по которой проводилась бы операция, осуществляемая на организованном рынке, по продаже актива или передаче обязательства между участниками рынка на дату оценки в текущих рыночных условиях (то есть выходная цена на дату оценки с точки зрения участника рынка, который удерживает актив или имеет обязательство).

Если цена на идентичный актив или обязательство не наблюдается на рынке, предприятие оценивает справедливую стоимость, используя другой метод оценки, который обеспечивает максимальное использование уместных наблюдаемых исходных данных и минимальное использование ненаблюдаемых исходных данных. Поскольку справедливая стоимость является справедливой оценкой, она определяется с использованием таких допущений, которые участники рынка использовали бы при определении стоимости актива или обязательства, включая допущения о риске. Следовательно, намерение предприятия удержать актив или урегулировать или иным образом выполнить обязательство не является уместным фактором при оценке справедливой стоимости.

Цель оценки справедливой стоимости заключается в том, чтобы определить цену, по которой проводилась бы операция на добровольной основе по продаже актива или передаче обязательства между участниками рынка на дату оценки в текущих рыночных условиях. Оценка справедливой стоимости требует от предприятия выяснения всех указанных ниже моментов:

- конкретный актив или обязательство, являющееся объектом оценки (в соответствии с его единицей учета);
- в отношении нефинансового актива, исходное условие оценки, являющееся приемлемым для оценки (в соответствии с его наилучшим и наиболее эффективным использованием);
- основной (или наиболее выгодный) для актива или обязательства рынок;
- метод или методы оценки, приемлемые для определения справедливой стоимости, с учетом наличия данных для разработки исходных данных, представляющих допущения, которые

использовались бы участниками рынка при установлении цены на актив или обязательство, а также уровня в иерархии справедливой стоимости, к которому относятся эти исходные данные.

Оценка справедливой стоимости предполагает проведение операции по продаже актива или передаче обязательства:

- на рынке, который является основным для данного актива или обязательства;
- при отсутствии основного рынка на рынке, наиболее выгодном для данного актива или обязательства.

Предприятию нет необходимости проводить изнуряющий поиск всех возможных рынков для идентификации основного рынка или, при отсутствии основного рынка, наиболее выгодного рынка, однако, оно должно учитывать всю информацию, которая является обоснованно доступной. При отсутствии доказательств обратного рынок, на котором предприятие вступило бы в сделку по продаже актива или передаче обязательства, считается основным рынком или, при отсутствии основного рынка, наиболее выгодным рынком.

При наличии основного рынка для актива или обязательства оценка справедливой стоимости должна представлять цену на данном рынке (такая цена либо является непосредственно наблюдаемой, либо рассчитывается с использованием другого метода оценки), даже если цена на другом рынке является потенциально более выгодной на дату оценки.

Предприятие должно иметь доступ к основному (или наиболее выгодному) рынку на дату оценки. Поскольку различные предприятия (и направления бизнеса в рамках таких предприятий), осуществляющие различные виды деятельности, могут иметь доступ к различным рынкам, основные (или наиболее выгодные) рынки для одного и того же актива или обязательства могут быть разными для различных предприятий (и направлений бизнеса в рамках таких предприятий). Следовательно, основной (или наиболее выгодный) рынок (и, соответственно, участников рынка) необходимо рассматривать с точки зрения предприятия, учитывая таким образом различия между и среди предприятий, осуществляющих различные виды деятельности.

Для того чтобы добиться наибольшей последовательности и сопоставимости оценок справедливой стоимости и раскрытия соответствующей информации, IFRS 13 устанавливает иерархию справедливой стоимости, которая делит исходные данные для метода оценки, используемые для оценки справедливой стоимости, на три уровня. Иерархия справедливой стоимости отдает наибольший приоритет котируемым ценам (некорректируемым) на активных рынках для идентичных активов или обязательств (исходные данные 1 Уровня) и наименьший приоритет ненаблюдаемым исходным данным (исходные данные 3 Уровня).

Наличие уместных исходных данных и их относительная субъективность могут повлиять на выбор приемлемых методов оценки. Однако иерархия справедливой стоимости отдает приоритет исходным данным для методов оценки, а не методам оценки, используемым для оценки справедливой стоимости.

Иерархия справедливой стоимости (иерархия данных)

1. *Исходные данные 1 Уровня* - это котируемые цены (некорректируемые) на активных рынках для идентичных активов или обязательств, к которым предприятие может получить доступ на дату оценки. Котируемая цена на активном рынке представляет собой наиболее надежное

доказательство справедливой стоимости и должна использоваться для оценки справедливой стоимости без корректировки всякий раз, когда она доступна.

Исходные данные 1 Уровня будут доступны для многих финансовых активов и финансовых обязательств, некоторые из которых могут быть обменены на многочисленных активных рынках (например, на различных биржах). Следовательно, особое внимание в пределах 1 Уровня уделяется определению следующего:

- основной рынок для актива или обязательства или, при отсутствии основного рынка, наиболее выгодный рынок для актива или обязательства;
- может ли предприятие участвовать в операции с активом или обязательством по цене данного рынка на дату оценки.

Исходные данные 1 Уровня должны корректироваться только в следующих случаях:

- когда предприятие удерживает большое количество аналогичных (но неидентичных) активов или обязательств (например, долговые ценные бумаги), которые оцениваются по справедливой стоимости, а котируемая цена на активном рынке существует, но не является доступной в любой момент, для каждого из данных активов или обязательств по отдельности (то есть при условии наличия большого количества аналогичных активов или обязательств, удерживаемых предприятием, было бы трудно получить информацию о ценах для каждого отдельного актива или обязательства на дату оценки). В таком случае в качестве практического подручного средства предприятие может оценивать справедливую стоимость, используя альтернативный метод оценки, который не основывается исключительно на котируемых ценах (например, матричное ценообразование). Однако использование альтернативного метода оценки приводит к получению оценки справедливой стоимости, которая относится к более низкому уровню в иерархии справедливой стоимости.
- когда котируемая цена на активном рынке не представляет собой справедливую стоимость на дату оценки. Так может обстоять дело, когда, например, существенные события (такие как операции на рынке «от принципала к принципалу», торги на посредническом рынке или объявления) имеют место после закрытия рынка, но до наступления даты оценки. Предприятие должно установить и последовательно применять политику идентификации таких событий, которые могут повлиять на оценки справедливой стоимости. Однако если котируемая цена корректируется с учетом новой информации, такая корректировка приводит к получению оценки справедливой стоимости, которая относится к более низкому уровню в иерархии справедливой стоимости.
- при оценке справедливой стоимости обязательства или собственного долевого инструмента предприятия с использованием котируемой цены на идентичную единицу, которая продается как актив на активном рынке, и такая цена должна корректироваться с учетом факторов, специфических для единицы или актива. Если корректировка котируемой цены актива не требуется, результатом будет получение оценки справедливой стоимости, относимой к 1 Уровню в иерархии справедливой стоимости. Однако любая корректировка котируемой цены актива приведет к получению оценки справедливой стоимости, относимой к более низкому уровню в иерархии справедливой стоимости.

2. *Исходные данные 2 Уровня* - это исходные данные, которые не являются котируемыми ценами, включенными в 1 Уровень, и которые прямо или косвенно являются наблюдаемыми для актива или обязательства. Если актив или обязательство имеет определенный (договорной) период, исходные

данные 2 Уровня должны быть наблюдаемыми для практически всего срока действия актива или обязательства. Исходные данные 2 Уровня включают следующее:

- котируемые цены на аналогичные активы или обязательства на активных рынках.
- котируемые цены на идентичные или аналогичные активы или обязательства на рынках, которые не являются активными.
- исходные данные, за исключением котируемых цен, которые являются наблюдаемыми для актива или обязательства, например:
- ставки вознаграждения и кривые доходности, наблюдаемые с обычно котируемыми интервалами;
- подразумеваемая волатильность;
- кредитные спреды.
- подтверждаемые рынком исходные данные.

Корректировки исходных данных 2 Уровня меняются в зависимости от факторов, специфических для актива или обязательства. Такие факторы включают следующее:

- состояние или местонахождение актива;
- степень, в которой исходные данные относятся к единицам, которые сопоставимы с активом или обязательством;
- объем или уровень деятельности на рынках, на которых наблюдаются эти исходные данные.

Корректировка исходных данных 2 Уровня, которые являются существенными для оценки в целом, может привести к получению оценки справедливой стоимости, которая относится к 3 Уровню в иерархии справедливой стоимости, если для корректировки используются существенные ненаблюдаемые исходные данные.

3. Исходные данные 3 Уровня - это ненаблюдаемые исходные данные для актива или обязательства. Ненаблюдаемые исходные данные должны использоваться для оценки справедливой стоимости в том случае, если уместные наблюдаемые исходные данные не доступны, таким образом, учитываются ситуации, при которых наблюдается небольшая, при наличии таковой, деятельность на рынке в отношении актива или обязательства на дату оценки. Однако цель оценки справедливой стоимости остается прежней, то есть выходная цена на дату оценки с точки зрения участника рынка, который удерживает актив или имеет обязательство. Следовательно, ненаблюдаемые исходные данные должны отражать допущения, которые участники рынка использовали бы при установлении цены на актив или обязательство, включая допущения о риске.

Допущения о риске включают риск, присущий конкретному методу оценки, используемому для оценки справедливой стоимости (такому как модель ценообразования), и риск, присущий исходным данным метода оценки. Оценка, не включающая корректировку с учетом рисков, не будет представлять оценку справедливой стоимости, если участники рынка будут включать такую корректировку при установлении цены на актив или обязательство. Например, может возникнуть необходимость включить корректировку с учетом рисков при наличии значительной неопределенности оценки.

Применять ненаблюдаемые исходные данные следует, используя всю информацию, доступную в сложившихся обстоятельствах, которая может включать собственные данные предприятия. При разработке ненаблюдаемых исходных данных предприятие может начать со своих собственных данных, но оно должно корректировать эти данные, если обоснованно доступная информация указывает на то, что другие участники рынка использовали бы другие данные или существует какая-то информация, специфическая для предприятия, которая недоступна для других участников рынка (например, синергия, специфическая для предприятия). Предприятию нет необходимости прилагать чрезмерные усилия, чтобы получить информацию о допущениях участников рынка. Однако предприятие должно учитывать всю информацию о допущениях участников рынка, которая является обоснованно доступной. Ненаблюдаемые исходные данные, разработанные в соответствии с вышеописанной процедурой, считаются допущениями участников рынка и удовлетворяют цели оценки справедливой стоимости.

Методы оценки

Оценка должна проводиться такими методами оценки, которые являются приемлемыми в сложившихся обстоятельствах и для которых доступны данные, достаточные для оценки справедливой стоимости, при этом максимально используются уместные наблюдаемые исходные данные и минимально используются ненаблюдаемые исходные данные.

Три наиболее широко используемыми методами оценки являются рыночный подход, затратный подход и доходный подход. Необходимо использовать методы оценки, совместимые с одним или несколькими из данных подходов для оценки справедливой стоимости.

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

Рыночный (сравнительный) подход

В соответствии с IFRS 13 при рыночном подходе используются цены и другая уместная информация, генерируемая рыночными операциями с идентичными или сопоставимыми (то есть аналогичными) активами, обязательствами или группой активов и обязательств, такой как бизнес.

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

Методы оценки, совместимые с рыночным подходом, включают матричное ценообразование. Матричное ценообразование - это математический метод, используемый преимущественно для оценки некоторых видов финансовых инструментов, таких как долговые ценные бумаги, не

основываясь лишь на котируемых ценах на определенные ценные бумаги, а скорее на отношении ценных бумаг к другим котируемым ценным бумагам, используемым как ориентир.

Основным методом рыночного подхода является *метод сравнения продаж*. Он основывается на том, что цены имущества определяются рынком. Таким образом, показатель справедливой стоимости можно рассчитать на основании изучения рыночных цен объектов имущества, конкурирующих друг с другом за долю на рынке. Применяемый процесс сопоставления является основополагающим для процесса оценки.

В соответствии с ФСО №1 сравнительный подход - совокупность методов оценки, основанных на получении стоимости объекта оценки путем сравнения оцениваемого объекта с объектами-аналогами. Объект-аналог – объект, сходный объекту оценки по основным экономическим, материальным, техническим и другим характеристикам, определяющим его стоимость.

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

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

Доходный подход

В соответствии с IFRS 13 при использовании доходного подхода будущие суммы (например, потоки денежных средств или доходы и расходы) преобразовываются в единую сумму на текущий момент (то есть дисконтированную). При использовании доходного подхода оценка справедливой стоимости отражает текущие рыночные ожидания в отношении таких будущих сумм.

Методы оценки по приведенной стоимости

Приведенная стоимость - это инструмент, используемый для связывания будущих сумм (например, потоков денежных средств или значений стоимости) с существующей суммой с использованием ставки дисконтирования. Определение справедливой стоимости актива или обязательства с использованием метода оценки по приведенной стоимости охватывает все следующие элементы с точки зрения участников рынка на дату оценки:

- оценка будущих потоков денежных средств от оцениваемого актива или обязательства;
- ожидания в отношении возможных изменений суммы и времени получения потоков денежных средств, представляющих неопределенность, присущую потокам денежных средств;
- временная стоимость денег, представленная ставкой по безрисковым монетарным активам, сроки погашения или сроки действия которых совпадают с периодом, охватываемым потоками денежных средств, и которые не представляют никакой неопределенности в отношении сроков и риска дефолта для их держателя (то есть безрисковая ставка вознаграждения);
- цена, уплачиваемая за принятие неопределенности, присущей потокам денежных средств (то есть премия за риск);
- другие факторы, которые участники рынка приняли бы во внимание в сложившихся обстоятельствах;

- в отношении обязательства, риск невыполнения обязательств, относящийся к данному обязательству, включая собственный кредитный риск предприятия (то есть лица, принявшего на себя обязательство).

Методы оценки по приведенной стоимости отличаются в зависимости от того, как они используют элементы, описанные выше.

Однако нижеследующие общие принципы регулируют применение любого метода оценки по приведенной стоимости, используемого для оценки справедливой стоимости:

- потоки денежных средств и ставки дисконтирования должны отражать допущения, которые использовались бы участниками рынка при установлении цены на актив или обязательство;
- для потоков денежных средств и ставок дисконтирования должны учитываться только те факторы, которые относятся к оцениваемому активу или обязательству;
- для того чтобы избежать двойного учета или не упустить влияние факторов риска, ставки дисконтирования должны отражать допущения, совместимые с допущениями, присущими потокам денежных средств. Например, ставка дисконтирования, отражающая неопределенность ожиданий в отношении будущего дефолта, будет приемлемой при использовании предусмотренных договором потоков денежных средств от ссуды (то есть метод корректировки ставки дисконтирования). Та же самая ставка не должна применяться при использовании ожидаемых (то есть взвешенных с учетом вероятности) потоков денежных средств (то есть метод оценки по ожидаемой приведенной стоимости), потому что ожидаемые потоки денежных средств уже отражают допущения о неопределенности в отношении будущего дефолта; вместо этого должна использоваться ставка дисконтирования, соизмеримая с риском, присущим ожидаемым потокам денежных средств;
- допущения в отношении потоков денежных средств и ставок дисконтирования должны быть последовательными между собой. Например, номинальные потоки денежных средств, которые включают эффект инфляции, должны дисконтироваться по ставке, включающей эффект инфляции. Номинальная безрисковая ставка вознаграждения включает эффект инфляции. Фактические потоки денежных средств, исключая эффект инфляции, должны дисконтироваться по ставке, исключая эффект инфляции. Аналогичным образом потоки денежных средств за вычетом налогов должны дисконтироваться с использованием ставки дисконтирования за вычетом налогов. Потоки денежных средств до уплаты налогов должны дисконтироваться по ставке, совместимой с указанными потоками денежных средств;
- ставки дисконтирования должны учитывать основополагающие экономические факторы, связанные с валютой, в которой выражены потоки денежных средств.

Определение справедливой стоимости с использованием методов оценки по приведенной стоимости осуществляется в условиях неопределенности, потому что используемые потоки денежных средств являются скорее расчетными величинами, нежели известными суммами. Во многих случаях как сумма, так и сроки получения потоков денежных средств являются неопределенными. Даже предусмотренные договором фиксированные суммы, такие как платежи по ссуде, являются неопределенными, если существует риск дефолта.

Затратный подход

В соответствии с IFRS 13 при затратном подходе отражается сумма, которая потребовалась бы в настоящий момент для замены производительной способности актива (часто называемой текущей стоимостью замещения).

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

В соответствии с ФСО №1 затратный подход – совокупность методов оценки стоимости объекта оценки, основанных на определении затрат, необходимых для приобретения, воспроизводства, либо замещения объекта оценки с учетом износа и устареваний.

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

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

Согласно п. 24 ФСО № 7 затратный подход рекомендуется применять в следующих случаях:

- для оценки объектов недвижимости - земельных участков, застроенных объектами капитального строительства, или объектов капитального строительства, но не их частей, например жилых и нежилых помещений;
- для оценки недвижимости, если она соответствует наиболее эффективному использованию земельного участка как незастроенного и есть возможность корректной оценки физического износа, а также функционального и внешнего (экономического) устареваний объектов капитального строительства;
- затратный подход рекомендуется использовать при низкой активности рынка, когда недостаточно данных, необходимых для применения сравнительного и доходного подходов к оценке, а также для оценки недвижимости специального назначения и использования (например, линейных объектов, гидротехнических сооружений, водонапорных башен, насосных станций, котельных, инженерных сетей и другой недвижимости, в отношении которой рыночные данные о сделках и предложениях отсутствуют).

Выводы:

Объект оценки представляет собой апартаменты в строящемся доме. Ставка аренды для апартаментов на данный момент не является типичным индикатором их стоимости, так как получение дохода от сдачи в аренду не является типичным для рынка данной недвижимости, то есть, прежде всего, жилая недвижимость, в том числе апартаменты, является социальным базисом жизни гражданина. На основании Федерального Стандарта Оценки «Общие понятия оценки, подходы к оценке и требования к проведению оценки» (ФСО №1, а также ФЗ-135 «Об оценочной деятельности в РФ», Оценщик счел возможным не применять доходный подход в целях данной оценки.

Так как рынок продажи аналогичных объектов хорошо развит в г. Москве (наблюдается достаточно большое количество предложений на продажу), и, исходя из этого, есть возможность получить достоверную и доступную для анализа информацию о ценах и характеристиках объектов-аналогов, то Оценщик принял решение также применить рыночный (сравнительный) подход.

Для аналогичных объектов недвижимости имеется большая база данных по ценам предложения к продаже аналогичных объектов, которая позволяет с высокой точностью использовать для расчета справедливой стоимости методы сравнительного (рыночного) подхода.

Затратный подход основывается на принципе замещения, который гласит, что покупатель не заплатит за недвижимость больше той суммы, которую нужно будет потратить на приобретение земельного участка и строительства на нем объекта, аналогичного по своим потребительским характеристикам объекту оценки, например, жилого помещения (апартаментов) в многоквартирном доме. Строительство отдельно взятого помещения, являющегося частью здания – невозможно. Сметой затрат на покупку участка и строительства на нём здания, частью которого является объект оценки, Оценщик не располагает. В свою очередь, расчёт по «типовым» сметам и т.п. с учётом всех реальных дополнительных затрат, определением совокупного износа здания в целом и выделения стоимости единицы площади помещения приведёт к высокой погрешности в вычислениях. Таким образом, учитывая все вышесказанное, Оценщик считает корректным отказаться от применения затратного подхода для расчета справедливой стоимости объектов.

Оценщик полагает возможным применить только сравнительный подход к оценке представленных объектов недвижимости в рамках метода сравнения продаж.

5.2. РАСЧЁТ СПРАВЕДЛИВОЙ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ В РАМКАХ СРАВНИТЕЛЬНОГО ПОДХОДА

5.2.1. ВЫБОР МЕТОДА ОЦЕНКИ В РАМКАХ СРАВНИТЕЛЬНОГО ПОДХОДА

В соответствии с п. 14 ФСО № 1 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.

В рамках сравнительного подхода выделяют:

- метод сравнения продаж;
- методы соотношения дохода и цены продажи (использование валового рентного мультипликатора и общего коэффициента капитализации).

Метод сравнения продаж предполагает корректировку рыночных цен объектов-аналогов на выявленные различия по элементам сравнения. Модель оценки объекта недвижимости с использованием данного подхода может быть представлена в следующем виде:

$$V_o = \sum_{i=1}^n W_i \times V_{oi}, \text{ где:}$$

- V_o - рыночная стоимость объекта оценки;
- n - количество объектов-аналогов;
- V_{oi} - показатель справедливой стоимости объекта-аналога с учётом корректировок;
- W_i - вклад i -го объекта-аналога в стоимость объекта оценки.

Сравнительный подход при наличии достаточного количества данных позволяет получить хорошие, и, что очень важно, легко объяснимые результаты оценки стоимости.

Метод соотнесения цены и дохода основывается на том, что величина дохода, приносимого объектом, является ценообразующим фактором, и анализ соотношения цены и дохода по объектам-аналогам даёт основание для использования усреднённых результатов анализа при оценке объекта недвижимости. В рамках метода рассчитывается либо валовый рентный мультипликатор, либо общая ставка капитализации. Положительной стороной метода является учёт доходов, приносимых объектом. Недостатком - отсутствие в большинстве случаев активного рынка недвижимости и невозможность получения информации для отчёта, а также взаимосвязанность полученных результатов по доходному и сравнительному подходам.

В результате анализа рынка было выявлено, что рынок купли-продажи апартментов в Москве позволяет подобрать объекты-аналоги для оцениваемого объекта и провести расчёт стоимости методом сравнения продаж. Информация для расчёта методом валового рентного мультипликатора ограничена, точные аналоги оцениваемого помещения подобрать не представляется возможным. В связи с данными фактами для расчёта используется метод сравнения продаж.

5.2.2. ПОДБОР ОБЪЕКТОВ-АНАЛОГОВ

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

При расчёте стоимости использовались следующие параметры:

1. Единицей сравнения оцениваемого объекта и объектов-аналогов является квадратный метр, как общепринятая величина на рынке подобных объектов. Данная единица сравнения используется покупателями и продавцами, а также другими специалистами на рынке недвижимости. Подтверждением этому являются тексты объявлений предложений о продаже помещений в г. Изобильном, где в большинстве случаев указывается стоимость за квадратный метр либо стоимость всего объекта с указанием площади объекта в кв. м (по данным следующих источников: www.domofond.ru/, <http://avito.ru/>, <http://www.rosrealty.ru/>, <http://realty.dmir.ru/>, а также аналитическим материалам ведущих консалтинговых компаний). Другие единицы сравнения коммерческой недвижимости Оценщиком выявлены не были.

2. В качестве элементов сравнения используются следующие параметры:

- передаваемые имущественные права, ограничения (обременения) этих прав;
- условия финансирования состоявшейся или предполагаемой сделки;
- условия продажи;
- условия рынка;
- местоположение объекта;
- физические характеристики объекта;
- вид использования и (или) зонирование;
- наличие движимого имущества, не связанного с недвижимостью;
- другие характеристики (элементы), влияющие на стоимость.

По первым четырем элементам сравнения корректировки вносятся последовательно, по следующим элементам сравнения (начиная с параметра «местоположение») - на независимой основе, то есть итоговое значение корректировки по всем элементам, начиная с параметра «местоположение», определяется путём алгебраического суммирования.

По этим группам элементов сравнения производятся корректировки двух видов:

- последовательные (кумулятивные);
- независимые.

Эти поправки делаются на кумулятивной основе, последовательно, строго в данном порядке, поскольку все указанные характеристики взаимосвязаны и оказывают воздействие друг на друга.

Все независимые корректировки можно делать в любом порядке, при этом общая поправка получается суммированием, чаще всего в процентах. Они также называются поправками на независимой основе, так как оценивают корректировочные характеристики независимо одна от другой. Затем проценты (сумма) пересчитываются в денежные единицы, используемые в расчетах этого сегмента рынка недвижимости³.

3. Для отбора объектов-аналогов использовались предложения - публичные оферты, размещённые на общедоступных средствах информационного обеспечения.

Офертой признается адресованное одному или нескольким конкретным лицам предложение, которое достаточно определенно и выражает намерение лица, сделавшего предложение, считать

³ Оценка недвижимости : учебное пособие / Т. Г. Касьяненко, Г.А. Маховикова, В.Е. Есипов, С.К. Мирзажанов. – М.: КНОРУС, 2010 г.

себя заключившим договор с адресатом, которым будет принято предложение⁴. Публичной офертой считается реклама товара или услуги в средствах массовой информации, то есть обращение к неопределённому кругу лиц.

4. При согласовании результатов корректирования стоимости за единицу сравнения использовалась средневзвешенная величина, так как полученная таким образом стоимость отражает меньший вклад объекта-аналога в конечный результат при большом количестве применённых к объекту-аналогу корректировок.

Весь объем доступных Оценщику рыночных данных об объектах-аналогах и обоснование использования лишь части доступных Оценщику объектов-аналогов приведены разделе 3.3 Отчета. Ниже представлены подобранные объекты-аналоги-встроенно-пристроенные нежилые помещения.

⁴ Ст. 435 ГК РФ

Таблица 10. Описание отобранных аналогов: апартаменты в новостройках, расположенных в СВАО г. Москвы

Элементы сравнения		Объект оценки	Объект-аналог № 1	Объект-аналог № 2	Объект-аналог № 3	Объект-аналог № 4
Передаваемые имущественные права, ограничения (обременения) этих прав	Передаваемые имущественные права	Права требования	Права требования	Права требования	Права требования	Права требования
	Ограничения (обременения) прав	Не учитываются	Не выявлены	Не выявлены	Не выявлены	Не выявлены
Условия финансирования состоявшейся или предполагаемой сделки	Нетипичные условия финансирования	Нетипичные условия финансирования отсутствуют, так как расчету подлежит рыночная стоимость	Нетипичные условия финансирования отсутствуют	Нетипичные условия финансирования отсутствуют	Нетипичные условия финансирования отсутствуют	Нетипичные условия финансирования отсутствуют
Условия продажи	Нетипичные условия продажи	Нетипичные условия продажи отсутствуют, так как расчету подлежит рыночная стоимость	Нетипичные условия продажи отсутствуют	Нетипичные условия продажи отсутствуют	Нетипичные условия продажи отсутствуют	Нетипичные условия продажи отсутствуют
Условия рынка	Время продажи	Декабрь 2019	Декабрь 2019	Декабрь 2019	Декабрь 2019	Декабрь 2019
	Скидка к цене предложения		Скидка предусмотрена	Скидка предусмотрена	Скидка предусмотрена	Скидка предусмотрена
Местоположение объекта	Адрес расположения	г. Москва, СВАО, ул. Пришвина, вл.4А	г. Москва, СВАО, ул. Пришвина, вл.4А	г. Москва, СВАО, ул. Пришвина, вл.4А	Москва, СВАО, Легендарный квартал жилой комплекс, к4	Москва, СВАО, Березовая аллея
	ЖК	ЖК "Клубный дом на Пришвина"	ЖК "Клубный дом на Пришвина"	ЖК "Клубный дом на Пришвина"	ЖК «Легендарный квартал на Березовой Аллее»	ЖК «Легендарный квартал на Березовой Аллее»
Физические характеристики	Тип дома	Новостройка	Новостройка	Новостройка	Новостройка	Новостройка
	Срок сдачи	1 кв. 2020 г.	4 кв. 2019 г.	4 кв. 2019 г.	1 кв. 2020 г.	4 кв. 2019 г.
	Назначение	апартаменты	апартаменты	апартаменты	апартаменты	апартаменты
	Площадь, кв. м	32,3-60,7	44,00	32,20	60,60	50,00
	Вид и состояние отделки	Без отделки	Без отделки	Без отделки	Без отделки	Без отделки
	Материал стен	Монолит	Монолит	Монолит	Монолит	Монолит
	Благоустройство территории, паркинг	Имеется	Имеется	Имеется	Имеется	Имеется
Экономические характеристики	Расходы по содержанию	Эксплуатация и оплата ЖКУ	Сопоставимы	Сопоставимы	Сопоставимы	Сопоставимы
Вид использования и (или) зонирование	Наиболее эффективное использование	Жилое	Жилое	Жилое	Жилое	Жилое
Наличие движимого имущества, не связанного с недвижимостью	Наличие встроенного оборудования, мебели	Отсутствует	Отсутствует	Отсутствует	Отсутствует	Отсутствует

Элементы сравнения		Объект оценки	Объект-аналог № 1	Объект-аналог № 2	Объект-аналог № 3	Объект-аналог № 4
Другие характеристики (элементы), влияющие на стоимость	Характеристики (элементы)	Не выявлены	Не выявлены	Не выявлены	Не выявлены	Не выявлены
Стоимостные характеристики	Стоимость, руб.		5 000 000,00	4 000 000,00	7 350 000	5 290 000,00
Стоимостные характеристики	Стоимость, руб./кв.м.		113 636,36	124 223,60	121 287,13	105 800,00
Источники информации	Интернет источник		https://www.cian.ru/sale/flat/205307314/	https://www.cian.ru/sale/flat/222908942/	https://www.cian.ru/sale/flat/203982104/	https://www.cian.ru/sale/flat/223036759/
	Телефон		Светлана Светлана +7 926 522-14-10 +7 906 716-11-08	Оксана Матушкина +7 968 808-65-38	Андрей Сабуров +7 910 440-55-51	Алексей Куадрос +7 926 613-72-67

Источник: открытые информационные источники

5.2.3. ОПИСАНИЕ ВВОДИМЫХ КОРРЕКТИРОВОК

Поправки вносятся в цену аналога исходя из того, сколько бы стоил аналог, имея такие же характеристики, что и объект оценки.

Направленность корректировок:

- ♦ положительные - когда объект оценки лучше аналога;
- ♦ отрицательные - когда объект оценки хуже аналога.

Далее представлено описание элементов сравнения и обоснование вносимых корректировок при расчёте справедливой стоимости объекта.

Далее представлено описание элементов сравнения и обоснование вносимых корректировок при расчёте справедливой стоимости объекта.

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

Существенное значение имеет точная идентификация передаваемых прав на недвижимость в каждой сопоставимой сделке, выбранной для анализа, поскольку цена сделки всегда основывается на передаваемом интересе в имуществе. Корректировка на состав передаваемых прав вносится при отягощении прав покупателя залогом или долгосрочной арендой.

Все отобранные объекты-аналоги по данным, предоставленным в публично размещенных предложениях, а также по результатам интервьюирования продавцов, включают тот же состав прав, что и объект оценки: права требования по договорам ДДУ. На дату обременения (ограничения) прав на дату оценки не учитываются. У объектов-аналогов ограничения (обременения) прав не выявлены, корректировка не требуется.

2. Условия финансирования состоявшейся или предполагаемой сделки

Корректировка по условиям финансирования производится, если условия финансирования сделки отличаются от условий финансирования, типичных для данной категории имущества. К нетипичным условиям финансирования относят, прежде всего, использование заёмных средств с процентными ставками по кредиту, не соответствующими рыночному уровню; использование наличной формы оплаты (нетипично для рынка коммерческих объектов, имеющих значительную величину стоимости, типично для объектов жилой недвижимости, имеющих невысокую стоимость); рассрочки оплаты.

По данным переговоров с продавцами и их представителями стоимость объектов-аналогов указана при типичных условиях финансирования сделки, то есть без использования кредитных средств по ставкам, отличающимся от рыночных, при оплате в безналичной форме и отсутствии рассрочки платежей. Также общепринятым условием является уплата полной суммы за объект.

Так как предполагается, что оцениваемая квартира в целях расчёта справедливой стоимости продаётся на типичных для рынка условиях, то для расчёта справедливой стоимости используются цены продаж объектов-аналогов при типичных условиях финансирования, поэтому корректировка не требуется.

3. Условия продажи

Нетипичные мотивации сторон в сделке во многих ситуациях могут повлиять на уплачиваемые цены и даже сделать некоторые сделки нерыночными.

К примерам нетипичных условий продажи относятся:

- более высокая цена покупки, уплаченная покупателем в силу того, что объект обладает синергетической стоимостью, т. е. дополнительной стоимостью при его объединении;
- более низкая цена покупки, уплачиваемая потому, что продавец спешит завершить сделку (недостаточный срок экспозиции имущества на (открытом) рынке);
- финансовые, деловые или семейные связи между сторонами, вовлеченными в сделку;
- оптимизация налогообложения и другие факторы.

Все вышеперечисленные факторы, за исключением сокращённого срока экспозиции, влияют на цену сделки, заключённой между конкретными субъектами рынка, но не на цену предложения, размещённого в публичных средствах массовой информации и используемую Оценщиком. Так как Оценщик использует цену предложения, то из указанных выше нетипичных условий продажи влияют только факторы, связанные с желанием продавца быстро завершить сделку, то есть продать имущество за срок экспозиции, менее чем типичный.

По результатам переговоров с продавцами и их представителями выяснилось, что срок экспозиции объектов-аналогов является типичным и факторов, которые свидетельствуют о сокращённом сроке экспозиции, таких как срочная продажа, Оценщик не обнаружил. Таким образом, корректировка на условия продажи не требуется в виду отсутствия нетипичных условий продажи объектов-аналогов.

4. Условия рынка

Время продажи

Корректировка на время продажи применяется в тех случаях, если существует временной разрыв в датах предложений по отобранным объектам-аналогам и датой оценки. В процессе подбора объектов-аналогов было установлено, что все предложения актуальны на дату оценки. В связи с этим Оценщик не применял данную корректировку.

Скидка к цене предложения

В связи с тем, что используется информация о ценах предложений, а не сделок, необходимо ввести корректировку на скидку к цене предложения.

Корректировка на торг определялась на основании Сборника рыночных корректировок СРД 23, 2019. ООО «Научно-практический Центр Профессиональной Оценки», 2019.

Таблица 11. Границы интервала скидок на торг

Назначение участка	Жилая		Торговая		Офисная		Промышленно-складская		Земельные участки
	Аренда	Продажа	Аренда	Продажа	Аренда	Продажа	Аренда	Продажа	
Крупные города									
Воронеж	4-6 (5)	7-9 (8)	3-5 (4)	7-9 (8)	5-7 (6)	10-11 (10,5)	6-8 (7)	11-13 (12)	10-12 (11)
Екатеринбург	5-6 (5,5)	7-8 (7,5)	4-6 (5)	7-8 (8)	5-7 (6)	8-10 (9)	6-8 (7,5)	10-12 (11)	10-12 (11)
Краснояр	3-4 (3,5)	6-8 (7)	5-7 (6)	8-10 (9)	4-6 (5)	8-11 (9,5)	5-7 (6)	9-11 (10)	10-13 (11,5)
Москва	4-5 (4,5)	6-8 (7)	5-9 (7)	8-10 (9)	6-8 (7)	10-12 (11)	6-8 (7)	10-14 (12)	10-14 (12)
Новосибирск	4-7 (5,5)	7-9 (8)	6-8 (7)	8-12 (10,5)	5-7 (6)	9-11 (10)	6-7 (6,5)	10-12 (11)	10-11 (10,5)
Ростов-на-Дону	4-6 (5)	7-8 (8)	5-7 (6)	10-12 (11)	5-7 (6)	10-12 (11)	7-8 (7,5)	11-15 (12)	10-14 (12)
С.-Петербург	4-5 (4,5)	6-8 (7,5)	5-7 (6)	8-10 (9,5)	5-7 (6)	9-10 (9,5)	6-10 (8)	11-12 (11,5)	10-14 (12)
Среднее по крупным городам в марте 2019 г.	4,78	7,57	5,85	9,28	6,00	10,07	7,07	11,35	11,43
Средние города									
Владивосток	4-6 (5)	7-8 (8)	5-6 (6,5)	10-12 (11)	5-7 (6)	9-10 (9)	7-9 (8)	10-14 (12)	10-12 (11)
Омск	5-7 (6)	7-8 (8)	6-8 (7)	10-12 (11)	5-7 (6)	9-11 (10)	7-10 (8,5)	10-12 (11)	12-14 (13)
Самарское	7-8 (8)	11-13 (12)	-	12-14 (13)	-	12-14 (13)	-	11-15 (13)	12-14 (13)
Ставрополь	5-7 (6)	9-12 (10,5)	5-7 (6)	8-10 (9)	6-8 (7)	9-11 (10)	7-8 (8)	10-12 (11)	12-14 (13)
Тамбов	5-7 (6)	9-10 (9)	6-8 (7)	10-12 (11)	5-8 (6)	11-13 (12)	8-10 (9)	9-13 (11)	12-14 (13)
Уфа	7-8 (8)	9-10 (9)	6-8 (7)	10-12 (11)	6-8 (7)	9-11 (10)	7-9 (8)	11-13 (12)	12-14 (13)

Учитывая тот факт, что оцениваемые объекты представляют собой права требования на квартиры (апартаменты), Оценщик применил максимальную корректировку для жилой недвижимости в Москве, равную -7%.

5. Местоположение объекта

Расположение объекта и его окружение значительно влияют на конкурентоспособность объекта на рынке. Местоположение является весьма существенным элементом сравнения сопоставимых продаж, оно определяет влияние на стоимость объекта недвижимости «внешних» факторов, связанных с конкретным местом его расположения. Корректировка на местоположение требуется, когда географическое или экономическое положение объекта – аналога отличается от положения оцениваемого объекта. При сопоставлении местоположения анализируется влияние окружения на конкурентоспособность на рынке по физическим, социальным, экономическим и другим факторам.

Объект оценки и объекты-аналоги расположены в одном округе (СВАО) г. Москвы в непосредственной близости друг от друга, в одной экономической зоне, в строящихся ЖК, корректировка не требуется.

6. Физические характеристики объекта

Тип дома

Объекты оценки и аналоги расположены в строящихся домах, корректировка не требуется.

Срок сдачи

Срок сдачи дома, где расположены объекты оценки, постоянно переносится. По состоянию на дату оценки объект не введен в эксплуатацию, выполняются последние завершающие работы. Аналоги расположены в строящихся домах, срок сдачи колеблется от 3 кв. 2018 г., до 1 кв. 2020. Учитывая тот факт, что сроки сдачи домов постоянно переносятся, определить фактическую дату сдачи дома, где расположены объекты оценки и аналоги невозможно. В связи с чем, корректировка не применялась.

Назначение

Оцениваемые объекты и аналоги представляют собой апартаменты, корректировка не требуется.

Площадь

Масштабный эффект – это эффект влияния величины площади объектов недвижимости на их удельную стоимость (арендную ставку).

При проведении оценки недвижимости с использованием сравнительного подхода возможно применение объектов-аналогов, различающихся по площади (масштабному эффекту) с рассматриваемым объектом.

Объектом оценки являются апартаменты площадью 35,7-60,6 кв. м. Аналоги подобраны разной площади от 26 до 43,8 кв. м, соответствующей площади оцениваемых объектов, корректировка не применялась.

Вид и состояние отделки

Оцениваемые объекты и аналоги будут передаваться в собственность без отделки, корректировка не требуется.

Материал стен

Дома, в которых расположены оцениваемые объекты и аналоги, монолитные, корректировка не требуется.

Благоустройство территории, паркинг

Оцениваемые объекты и аналоги расположены в жилых комплексах с благоустроенной территорией и паркингом, корректировка не требуется.

7. Вид использования и (или) зонирование

Справедливая стоимость объекта недвижимости определяется его наиболее эффективным использованием. Объекты-аналоги подбирались с учетом их физических характеристик, позволяющих использовать их для проживания.

8. Наличие движимого имущества, не связанного с недвижимостью

Иногда в состав стоимости продаваемого объекта недвижимости включают компоненты, не являющиеся недвижимым имуществом, например, мебель или оборудование. Стоимость таких предметов необходимо вычесть из стоимости объекта-аналога. Согласно данным, представленным Заказчиком, и результатам рассмотрения аналогов, компонентов продажи, не относящихся к недвижимости, значительно влияющих на стоимость, у объектов-аналогов и оцениваемого объекта нет. Корректировка не вводилась.

9. Другие характеристики (элементы), влияющие на стоимость

Другие характеристики (элементы), влияющие на стоимость, у оцениваемого объекта и объектов-аналогов не выявлены, корректировка не требуется.

Внесение весовых коэффициентов

Для присвоения каждому объекту-аналогу весового коэффициента Оценщик пользовался следующей формулой, устанавливающей обратную зависимость размера весового коэффициента от количества введенных поправок по рассматриваемому объекту-аналогу:

$$K = (S - M) / ((N - 1) * S), \text{ где:}$$

- K – весовой коэффициент рассматриваемого объекта-аналога;
- S – сумма количества поправок по всем использованным объектам-аналогам;

- М – количество поправок, введенных по рассматриваемому объекту-аналогу;
- N – количество объектов-аналогов, участвующих в расчетах.

5.2.4. РАСЧЕТ СПРАВЕДЛИВОЙ СТОИМОСТИ ОЦЕНИВАЕМОГО ОБЪЕКТА В РАМКАХ СРАВНИТЕЛЬНОГО ПОДХОДА

Таблица 12. Расчет справедливой стоимости 1 кв. м оцениваемых объектов

Элементы сравнения	Ед. изм.	Объект оценки	Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3	Аналог 4
Передаваемые имущественные права, ограничения (обременения) этих прав						
Цена за единицу площади	руб./кв. м		113 636,36	124 223,60	121 287,13	105 800,00
Передаваемые имущественные права		Права требования	Права требования	Права требования	Права требования	Право собственности
Корректировка	%		0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
Ограничения (обременения) этих прав		Не учитываются	Не выявлены	Не выявлены	Не выявлены	Не выявлены
Корректировка	%		0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
Скорректированная цена	руб./кв. м		113 636,36	124 223,60	121 287,13	105 800,00
Условия финансирования состоявшейся или предполагаемой сделки						
Нетипичные условия финансирования		Нетипичные условия финансирования отсутствуют, так как расчету подлежит рыночная стоимость	Нетипичные условия финансирования отсутствуют	Нетипичные условия финансирования отсутствуют	Нетипичные условия финансирования отсутствуют	Нетипичные условия финансирования отсутствуют
Корректировка	%		0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
Скорректированная цена	руб./кв. м		113 636,36	124 223,60	121 287,13	105 800,00
Условия продажи						
Нетипичные условия продажи		Нетипичные условия продажи отсутствуют, так как расчету подлежит рыночная стоимость	Нетипичные условия продажи отсутствуют	Нетипичные условия продажи отсутствуют	Нетипичные условия продажи отсутствуют	Нетипичные условия продажи отсутствуют
Корректировка	%		0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
Скорректированная цена	руб./кв. м		113 636,36	124 223,60	121 287,13	105 800,00
Условия рынка						
Время продажи		Декабрь 2019	Декабрь 2019	Декабрь 2019	Декабрь 2019	Декабрь 2019
Величина поправки	%		0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
Скорректированная цена	руб./кв. м		113 636,36	124 223,60	121 287,13	105 800,00
Скидка к цене предложения			Торг предусмотрен	Торг предусмотрен	Торг предусмотрен	Торг предусмотрен
Корректировка	%		-7,00%	-7,00%	-7,00%	-7,00%
Скорректированная цена	руб./кв. м		105 681,82	115 527,95	112 797,03	98 394,00
Местоположение объекта						
Адрес расположения		г. Москва, СВАО, ул. Пришвина, вл.4А	г. Москва, СВАО, ул. Пришвина, вл.4А	Москва, СВАО, Легендарный квартал жилой комплекс, к4	Москва, СВАО, Березовая аллея	Москва, СВАО, Березовая аллея
Величина поправки	%		0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
ЖК		ЖК "Клубный дом на	ЖК "Клубный дом на	ЖК «Легендарный	ЖК «Легендарный	ЖК «Легендарный

Элементы сравнения	Ед. изм.	Объект оценки	Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3	Аналог 4
		Пришвина"	Пришвина"	квартал на Березовой Аллее»	квартал на Березовой Аллее»	квартал на Березовой Аллее»
Величина поправки	%		0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
Физические характеристики						
Тип дома		Новостройка	Новостройка	Новостройка	Новостройка	Новостройка
Корректировка	%		0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
Срок сдачи		1 кв. 2020 г.	4 кв. 2019 г.	4 кв. 2019 г.	1 кв. 2020 г.	4 кв. 2019 г.
Корректировка	%		0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
Назначение		апартаменты	апартаменты	апартаменты	апартаменты	апартаменты
Корректировка	%		0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
Площадь, кв. м		32,3-60,7	44,00	32,20	60,60	50,00
Корректировка	%		0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
Вид и состояние отделки		Без отделки	Без отделки	Без отделки	Без отделки	Без отделки
Корректировка	%		0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
Материал стен		Монолит	Монолит	Монолит	Монолит	Монолит
Корректировка	%		0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
Благоустройство территории, паркинг		Имеется	Имеется	Имеется	Имеется	Имеется
Корректировка	%		0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
Вид использования и (или) зонирование						
Наиболее эффективное использование		Жилое	Жилое	Жилое	Жилое	Жилое
Корректировка	%		0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
Наличие движимого имущества, не связанного с недвижимостью						
Наличие встроенного оборудования, мебели		Отсутствует	Отсутствует	Отсутствует	Отсутствует	Отсутствует
Корректировка	%		0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
Другие характеристики (элементы), влияющие на стоимость						
Характеристики (элементы)		Не выявлены	Не выявлены	Не выявлены	Не выявлены	Отсутствует
Корректировка	%		0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
Величина итоговой корректировки по второй группе корректировок			0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
Скорректированная цена	руб./кв. м		105 681,82	115 527,95	112 797,03	98 394,00
Выводы						
Общая валовая коррекция			7,00	7,00	7,00	7,00
Весовой коэффициент			0,250	0,250	0,250	0,250
Средневзвешенная рыночная стоимость	руб./кв. м		108 100,20			

Источник: расчеты Оценщика

Таблица 13. Расчет справедливой стоимости оцениваемых объектов в рамках сравнительного подхода

№ п/п	Этаж	В осях	Общая проектная площадь, кв. м	Условный №	Справедливая стоимость 1 кв. м, руб.	Справедливая стоимость оцениваемого объекта, руб.
Апартаменты квартирного типа						
1	14	Б-В/2-4	37,3	1401	108 100,20	4 032 137,46
2	14	Б-В/2-3	45,0	1402	108 100,20	4 864 509,00
3	14	Б-В/1-3	57,2	1403	108 100,20	6 183 331,44
4	14	В-Г/3-6	59,1	1406	108 100,20	6 388 721,82
5	14	В-Г/5-6	37,3	1407	108 100,20	4 032 137,46
6	14	В-Г/6-7	35,7	1408	108 100,20	3 859 177,14
7	14	В-Г/7-9	35,1	1409	108 100,20	3 794 317,02
8	14	Б-Г/8-10	60,6	1410	108 100,20	6 550 872,12
9	14	Б-В/4-6	39,3	1414	108 100,20	4 248 337,86
Итого			406,60			43 953 541,32

Источник: расчеты Оценщика

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

Согласно п. 25 ФСО № 1 в случае использования нескольких подходов к оценке, а также использования в рамках какого-либо из подходов к оценке нескольких методов оценки выполняется предварительное согласование их результатов с целью получения промежуточного результата оценки объекта оценки данным подходом. Каждый из подходов обладает достоинствами и недостатками. В связи с тем, что апартаменты оценивались только в рамках сравнительного подхода, данному подходу присвоен весовой коэффициент равный 1. По доходному и затратному подходу недостаточно данных для их реализации и также недостаточно данных для того, чтобы указать ориентировочные значения оцениваемой величины, поэтому Оценщик не указывает эти значения. Согласно Техническому заданию на оценку, в объем работ, проводимых Оценщиком, не входит составление суждения о возможных границах интервала стоимости. В связи с этим Оценщик не указывает эти значения.

Таблица 14. Результаты оценки, полученные при применении различных подходов к оценке нежилого помещения

№ п/п	Этаж	В осях	Общая проектная площадь, кв. м	Условный №	Сравнительный подход, руб.	Доходный подход, руб.	Затратный подход, руб.
Апартаменты квартирного типа					Вес подхода		
					1,00	-	--
1	14	Б-В/2-4	37,3	1401	4 032 137,46	Не применялся	Не применялся
2	14	Б-В/2-3	45,0	1402	4 864 509,00	Не применялся	Не применялся
3	14	Б-В/1-3	57,2	1403	6 183 331,44	Не применялся	Не применялся
4	14	В-Г/3-6	59,1	1406	6 388 721,82	Не применялся	Не применялся
5	14	В-Г/5-6	37,3	1407	4 032 137,46	Не применялся	Не применялся
6	14	В-Г/6-7	35,7	1408	3 859 177,14	Не применялся	Не применялся
7	14	В-Г/7-9	35,1	1409	3 794 317,02	Не применялся	Не применялся
8	14	Б-Г/8-10	60,6	1410	6 550 872,12	Не применялся	Не применялся
9	14	Б-В/4-6	39,3	1414	4 248 337,86	Не применялся	Не применялся
Итого			406,60		43 953 541,32		

Источник: расчеты Оценщика

Оценщик 1 категории

 /Круглов Н.Т

Генеральный директор ООО «ОБИКС»

 /Слуцкий Д.Е.

7. ПЕРЕЧЕНЬ ИСПОЛЬЗОВАННЫХ ДАННЫХ

7.1. НОРМАТИВНЫЕ ДОКУМЕНТЫ

1. Гражданский кодекс РФ (часть I от 30.11.1994 г. № 51-ФЗ, часть II от 26.01.1996 г. №14-ФЗ, часть III от 26.11.2001 г. №146-ФЗ) в действующей редакции;
2. Федеральный закон от 29 июля 1998 г. № 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» (в действующей редакции). (Принят Государственной Думой 16 июля 1998 года. Одобрен Советом Федерации 17 июля 1998 года);
3. Приказ Минфина России № 160н от 25 ноября 2011 г. «О введении в действие Международных стандартов финансовой отчетности и Разъяснений Международных стандартов финансовой отчетности на территории Российской Федерации» (Зарегистрировано в Минюсте России № 22501 от 05 декабря 2011 г.);
4. Международный стандарт финансовой отчетности (IFRS) 13 «Оценка справедливой стоимости» (введен в действие на территории Российской Федерации Приказом Минфина России № 106н от 18 июля 2012 г.) (в действующей редакции);
5. Международный стандарт финансовой отчетности (IAS) 16 «Основные средства» (введен в действие на территории Российской Федерации Приказом Минфина России № 160н от 25 ноября 2011 г.) (в действующей редакции);
6. Международный стандарт финансовой отчетности (IAS) 40 «Инвестиционное имущество» (введен в действие на территории Российской Федерации Приказом Минфина России № 160н от 25 ноября 2011 г.) (в действующей редакции);
7. Приказ Министерства экономического развития РФ № 297 от 20 мая 2015 г. «Об утверждении федерального стандарта оценки «Общие понятия оценки, подходы к оценке и требования к проведению оценки (ФСО № 1)» (в действующей редакции);
8. Приказ Министерства экономического развития РФ № 298 от 20 мая 2015 г. «Об утверждении федерального стандарта оценки «Цель оценки и виды стоимости (ФСО № 2)» (в действующей редакции);
9. Приказ Министерства экономического развития РФ № 299 от 20 мая 2015 г. «Об утверждении федерального стандарта оценки «Требования к отчету об оценке (ФСО № 3)» (в действующей редакции);
10. Приказ Министерства экономического развития РФ № 611 от 25 сентября 2014 г. «Об утверждении федерального стандарта оценки «Оценка недвижимости (ФСО № 7)» (в действующей редакции);
11. Приказ Минэкономразвития России №708 от 30 сентября 2015 г. «Об утверждении типовых правил профессиональной этики Оценщиков»;
12. Стандарты и правила оценочной деятельности НП СРО «АРМО», Кодекс профессиональной этики Оценщика НП СРО «АРМО».

7.2. МЕТОДИЧЕСКАЯ ЛИТЕРАТУРА

1. Асват Дамодаран, Инвестиционная оценка. Инструменты и методы оценки любых активов (Investment Valuation: Tools and Techniques for Determining the Value of Any Asset), Издательство: Альпина Паблишерз, 2010 г.;
2. Озеров Е.С. Экономика и менеджмент недвижимости. – СПб.: Издательство «МКС», 2003 г.;
3. С. В. Грибовский, Оценка стоимости недвижимости, Издательство: Маросейка, 2009 г.;
4. Другие вспомогательные источники, указанные по тексту настоящего Отчета.

7.3. ИНФОРМАЦИОННО-АНАЛИТИЧЕСКИЕ МАТЕРИАЛЫ

1. Данные Федеральной службы государственной статистики РФ за 2015 г., Госкомстат РФ, www.gks.ru;
2. Информация Виртуального Клуба Оценщиков и электронного СМИ «Appraiser.RU. Вестник Оценщика», <http://www.appraiser.ru/>;
3. Ежемесячный информационно-аналитический бюллетень рынка недвижимости «RWAY», <http://www.rway.ru/>;
4. Информация портала www.cian.ru;
5. Тематический сервис объявлений по недвижимости www.rosrealt.ru;
6. Сайты с объявлениями по недвижимости, продажа и аренда www.realty.dmir.ru; <http://www.cian.ru>
7. Прочие источники (ссылки на которые указаны по тексту Отчета).

8. ПЕРЕЧЕНЬ ТЕРМИНОВ

Отчет:	документ, составленный в соответствии с законодательством РФ об оценочной деятельности, федеральными стандартами оценочной деятельности, стандартами и правилами оценочной деятельности, установленными саморегулируемой организацией оценщиков, членом которой является оценщик, подготовивший отчет, предназначенный для заказчика оценки и других заинтересованных лиц (пользователей отчета об оценке), содержащий подтвержденное на основе собранной информации и расчетов профессиональное суждение оценщика относительно стоимости объекта оценки
Объект оценки:	объекты гражданских прав, в отношении которых законодательством Российской Федерации установлена возможность их участия в гражданском обороте
Дата оценки:	дата, по состоянию на которую определяется стоимость объекта оценки. Если в соответствии с законодательством Российской Федерации проведение является обязательным, то с даты оценки до даты составления отчета об оценке должно пройти не более 3 месяцев, за исключением случаев, когда законодательством Российской Федерации не установлено иное
Право собственности:	право по своему усмотрению владеть, пользоваться и распоряжаться своим имуществом, передавать свои полномочия другому лицу, использовать имущество в качестве залога или обременять его иными способами, передавать свое имущество в собственность или в управление другому лицу, а также совершать в отношении своего имущества любые действия, не противоречащие закону. Право владения представляет собой возможность иметь у себя данное имущество. Право пользования представляет собой возможность использовать имущество. Право распоряжения представляет собой возможность определять юридическую судьбу имущества (отчуждать в той или иной форме, уничтожать и т.д.)
Собственник:	физическое или юридическое лицо, имеющее на законном основании право собственности
Цена:	денежная сумма, предлагаемая, запрашиваемая или уплаченная за объект оценки участниками совершенной или планируемой сделки
Справедливая стоимость:	есть наиболее вероятная цена, по которой объект оценки может быть отчужден на дату оценки на открытом рынке в условиях конкуренции, когда стороны сделки действуют разумно, располагая всей необходимой информацией, а на величине цены сделки не отражаются какие-либо чрезвычайные обстоятельства, то есть когда: • одна из сторон сделки не обязана отчуждать объект оценки, а другая сторона не обязана принимать исполнение; • стороны сделки хорошо осведомлены о предмете сделки и действуют в своих интересах; • объект оценки представлен на открытый рынок посредством публичной оферты, типичной для аналогичных объекта оценки; • цена сделки представляет собой разумное вознаграждение за объект оценки, и принуждения к совершению сделки в отношении сторон сделки с

	чьей-либо стороны не было; • платеж за объект оценки выражен в денежной форме. Справедливая стоимость определяется Оценщиком, в частности, в следующих случаях: • при 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 неденежных вкладов в уставный (складочный) капитал; • при определении стоимости имущества должника в ходе процедур банкротства; • при определении стоимости безвозмездно полученного имущества.
Определение кадастровой стоимости объекта оценки:	определение методами массовой оценки справедливой стоимости, установленной и утвержденной в соответствии с законодательством, регулирующим проведение кадастровой оценки. Кадастровая стоимость определяется оценщиком, в частности, для целей налогообложения.
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:	определяется путем расчета стоимости объекта оценки при использовании подходов к оценке и обоснованного оценщиком согласования (обобщения) результатов, полученных в рамках применения различных подходов к оценке
Процесс оценки:	определенная последовательность процедур, используемая для получения оценки стоимости. Процесс оценки обычно завершается отчетом об оценке, придающим доказательную силу оценке стоимости
Подход к оценке:	совокупность методов оценки, объединенных общей методологией
Метод оценки:	способ расчета стоимости объекта оценки в рамках одного из подходов к оценке
Затраты:	денежное выражение величины ресурсов, требуемых для создания или производства объекта оценки, либо цену, уплаченную покупателем за объект оценки
Наиболее эффективное использование объекта оценки:	использование объекта оценки, при котором его стоимость будет наибольшей
Экспертиза отчета об оценке:	совокупность мероприятий по проверке соблюдения оценщиком при проведении оценки объекта оценки требований законодательства Российской Федерации об оценочной деятельности и договора об оценке, а также достаточности и достоверности используемой информации, обоснованности сделанных оценщиком допущений, использования или отказа от использования подходов к оценке, согласования (обобщения) результатов расчетов стоимости объекта оценки при

	использовании различных подходов к оценке и методов оценки
Затратный подход:	совокупность методов оценки стоимости объекта оценки, основанных на определении затрат, необходимых для восстановления либо замещения объекта оценки, с учетом износа и устареваний
Сравнительный подход:	совокупность методов оценки стоимости объекта оценки, основанных на сравнении объекта оценки с аналогичными объектами, в отношении которых имеется информация о ценах сделок с ними
Доходный подход:	совокупность методов оценки стоимости объекта оценки, основанных на определении ожидаемых доходов от объекта оценки
Объект-аналог объекта оценки:	признается объект, сходный объекту оценки по основным экономическим, материальным, техническим и другим характеристикам, определяющим его стоимость
Срок экспозиции объекта оценки:	рассчитывается с даты представления на открытый рынок (публичной оферты) объекта оценки до даты совершения сделки с ним

Приложение №1. Копии документов, ПОДТВЕРЖДАЮЩИЕ ПРАВОМОЧНОСТЬ ПРОВЕДЕНИЯ ОЦЕНКИ







НЕКОММЕРЧЕСКОЕ ПАРТНЕРСТВО
"САМОРЕГУЛИРУЕМАЯ ОРГАНИЗАЦИЯ АССОЦИАЦИИ
РОССИЙСКИХ МАГИСТРОВ ОЦЕНКИ"

Включена Федеральной регистрационной службой России в единый государственный реестр
саморегулируемых организаций оценщиков 4 июля 2007 года за № 0002

СВИДЕТЕЛЬСТВО

о членстве в саморегулируемой организации оценщиков

29 декабря 2007 г.

Дата

№ 1272-07

Номер свидетельства

Настоящим подтверждается, что

Круглов Николай Терентьевич

Паспорт 46 02 №871020 выдан

г.п.п. оценщик

I Отделом милиции Люберецкого УВД Московской области

16.05.2002

Межотраслевой институт повышения квалификации и переподготовки руководящих кадров и специалистов
Российской экономической академии им. Г.В.Плеханова
диплом о профессиональной переподготовке ПП 409113 28.04.2001

(обязательное учреждение, дата, номер и дата выдачи диплома и профессионального образования)

является членом Некоммерческого партнерства «САМОРЕГУЛИРУЕМАЯ
ОРГАНИЗАЦИЯ АССОЦИАЦИИ РОССИЙСКИХ МАГИСТРОВ ОЦЕНКИ»

№ по реестру 862

от « 27 декабря 2007 г.

года

и на основании Федерального закона №135-ФЗ от 29.07.1998 г. «Об оценочной
деятельности в Российской Федерации» имеет право осуществлять оценочную
деятельность на территории Российской Федерации самостоятельно, занимаясь
частной практикой, а также на основании трудового договора между оценщиком и
юридическим лицом, которое соответствует требованиям установленным феде-
ральным законодательством.



Исполнительный
директор НП АРМО
Должность: руководящее лицо

Москва



Петровская Е.В.

СТРАХОВОЙ ПОЛИС № 190F0B40R2893

**СТРАХОВАНИЯ ОТВЕТСТВЕННОСТИ ЮРИДИЧЕСКОГО ЛИЦА,
С КОТОРЫМ ОЦЕНЩИК ЗАКЛЮЧИЛ ТРУДОВОЙ ДОГОВОР**

СТРАХОВАТЕЛЬ (ПОЛНОЕ НАИМЕНОВАНИЕ): ОБЩЕСТВО С ОГРАНИЧЕННОЙ ОТВЕТСТВЕННОСТЬЮ «ОЦЕНКА БИЗНЕСА И КОНСАЛТИНГ»	
Адрес места нахождения на основании Устава: 125212, г.Москва, ул.Адмирала Макарова д.8 стр.1	
Объект страхования: не противоречащие законодательству Российской Федерации имущественные интересы Страхователя, связанные с его риском гражданской ответственности по обязательствам, возникающим вследствие причинения убытков Выгодоприобретателям, включая причинение вреда имуществу, при осуществлении оценочной деятельности, за нарушение договора на проведение оценки и (или) в результате нарушения Страхователем требований к осуществлению оценочной деятельности, предусмотренных положениями Федерального закона «Об оценочной деятельности в Российской Федерации», нарушения федеральных стандартов оценки, иных нормативных правовых актов Российской Федерации в области оценочной деятельности, стандартов и правил оценочной деятельности.	
Вид деятельности Страхователя (Застрахованная деятельность): деятельность юридического лица, с которым оценщики, поименованные в заявлении на страхование, заключили трудовой договор, осуществляемая в соответствии с Федеральным законом Российской Федерации «Об оценочной деятельности в Российской Федерации».	
Страховой случай (с учетом всех положений, определений и исключений, предусмотренных Правилами страхования): возникновение обязанности Страхователя возместить убытки, причиненные имущественным интересам Выгодоприобретателей, включая вред, причиненный имуществу Выгодоприобретателей, а также возникновение ответственности Страхователя за нарушение договора на проведение оценки, в результате непреднамеренных ошибок (упущений), допущенных Страхователем при осуществлении оценочной деятельности.	
Страховая сумма	Страховая премия
100 000 000 руб. 00 коп. (Сто миллионов рублей 00 копеек).	35 000 руб. 00 коп. (Тридцать пять тысяч рублей 00 копеек).
СТРАХОВОЙ ТАРИФ (в % от страховой суммы)	0,035% от страховой суммы
ПОРЯДОК И СРОКИ УПЛАТЫ СТРАХОВОЙ ПРЕМИИ:	единовременно путем безналичного перечисления денежных средств на расчетный счет Страховщика в срок не позднее «02» сентября 2019 г.
СРОК ДЕЙСТВИЯ ДОГОВОРА СТРАХОВАНИЯ:	с «02» сентября 2019 г. по «01» сентября 2020 г.
Особые условия страхования: Лимит ответственности Страховщика по судебным расходам и издержкам Страхователя, иным расходам Страхователя, поименованным в п.п. 10.5.2. – 10.5.4. Правил страхования, по всем страховым случаям (общая сумма страхового возмещения по таким расходам Страхователя) устанавливается в размере 1 000 000 руб. 00 коп. (Один миллион рублей 00 копеек). К настоящему Полису применяются исключения из страхования, закрепленные разделом 4 Правил страхования. Кроме того, страховыми не являются случаи причинения вреда вследствие осуществления Страхователем деятельности по оценке восстановительной стоимости ремонта транспортных средств (независимой технической экспертизы транспортных средств).	

СТРАХОВЩИК:

Страховое акционерное общество «ВСК»

Место нахождения:
Российская Федерация, 121552,
г. Москва, ул. Островная, д.4.

От имени Страховщика:
 Д.Г. Пудан/
М.П.

Место выдачи Страхового полиса: г. Москва

Дата выдачи «15» августа 2019 г.

СТРАХОВОЙ ПОЛИС № 190F0B40R2060

**СТРАХОВАНИЯ ОТВЕТСТВЕННОСТИ ОЦЕНЩИКА
ПРИ ОСУЩЕСТВЛЕНИИ ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ**

СТРАХОВАТЕЛЬ (Ф.И.О.): ОЦЕНЩИК – КРУГЛОВ НИКОЛАЙ ТЕРЕНТЬЕВИЧ	
Объект страхования: имущественные интересы, связанные с риском ответственности оценщика (Страхователя) по обязательствам, возникающим вследствие причинения ущерба (имущественного вреда) заказчику, заключившему договор на проведение оценки, и (или) третьим лицам в результате оценочной деятельности.	
Вид деятельности Страхователя (Застрахованная деятельность): оценочная деятельность, осуществляемая в соответствии с Федеральным законом Российской Федерации «Об оценочной деятельности в Российской Федерации».	
Страховой случай (с учетом всех положений, определений и исключений, предусмотренных Правилами страхования): установленный вступившим в законную силу решением арбитражного суда или признанный Страховщиком факт причинения ущерба (имущественного вреда) действиями (бездействием) оценщика (Страхователя) в результате нарушения требований федеральных стандартов оценки, стандартов и правил оценочной деятельности, установленных саморегулируемой организацией оценщиков, членом которой являлся оценщик на момент причинения ущерба (имущественного вреда)	
Страховая сумма	Страховая премия
30 000 000 руб. 00 коп. (Тридцать миллионов рублей 00 копеек)	17 500 руб. 00 коп. (Семнадцать тысяч пятьсот рублей 00 копеек)
СТРАХОВОЙ ТАРИФ (в % от страховой суммы)	0,058333 %
ПОРЯДОК И СРОКИ УПЛАТЫ СТРАХОВОЙ ПРЕМИИ:	единовременно путем безналичного перечисления денежных средств на расчетный счет Страховщика в срок не позднее «18» июня 2019 г.
СРОК ДЕЙСТВИЯ ДОГОВОРА СТРАХОВАНИЯ:	с «18» июня 2019 г. по «17» июня 2020 г.
Особые условия страхования: Лимит ответственности Страховщика по судебным расходам и издержкам Страхователя, иным расходам Страхователя, поименованным в п.п. 10.5.2. – 10.5.4. Правил страхования, по всем страховым случаям (общая сумма страхового возмещения по таким расходам Страхователя) устанавливается в размере 1 000 000 руб. 00 коп. (Один миллион рублей 00 копеек). К настоящему Полису применяются исключения из страхования, закрепленные разделом 4 Правил страхования. Кроме того, страховыми не являются случаи причинения вреда вследствие осуществления Страхователем деятельности по оценке восстановительной стоимости ремонта транспортных средств (независимой технической экспертизы транспортных средств).	

СТРАХОВАТЕЛЬ С ПРАВИЛАМИ № 114/2 СТРАХОВАНИЯ ОТВЕТСТВЕННОСТИ ОЦЕНЩИКА ПРИ ОСУЩЕСТВЛЕНИИ ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ И СТРАХОВАНИЯ ОТВЕТСТВЕННОСТИ ЮРИДИЧЕСКОГО ЛИЦА, С КОТОРЫМ ОЦЕНЩИК ЗАКЛЮЧИЛ ТРУДОВОЙ ДОГОВОР, ОТ «15» МАЯ 2019 ГОДА САО «ВСК» ОЗНАКОМЛЕН, ОДИН ЭКЗЕМПЛЯР УКАЗАННЫХ ПРАВИЛ СТРАХОВАНИЯ ПОЛУЧИЛ.

СТРАХОВЩИК:

Страховое акционерное общество «ВСК»

Место нахождения: Российская Федерация, 121552, г. Москва, ул. Островная, д. 4.

От имени Страховщика:  /Е.А. Горбатенко/

Место выдачи Страхового полиса: г. Москва

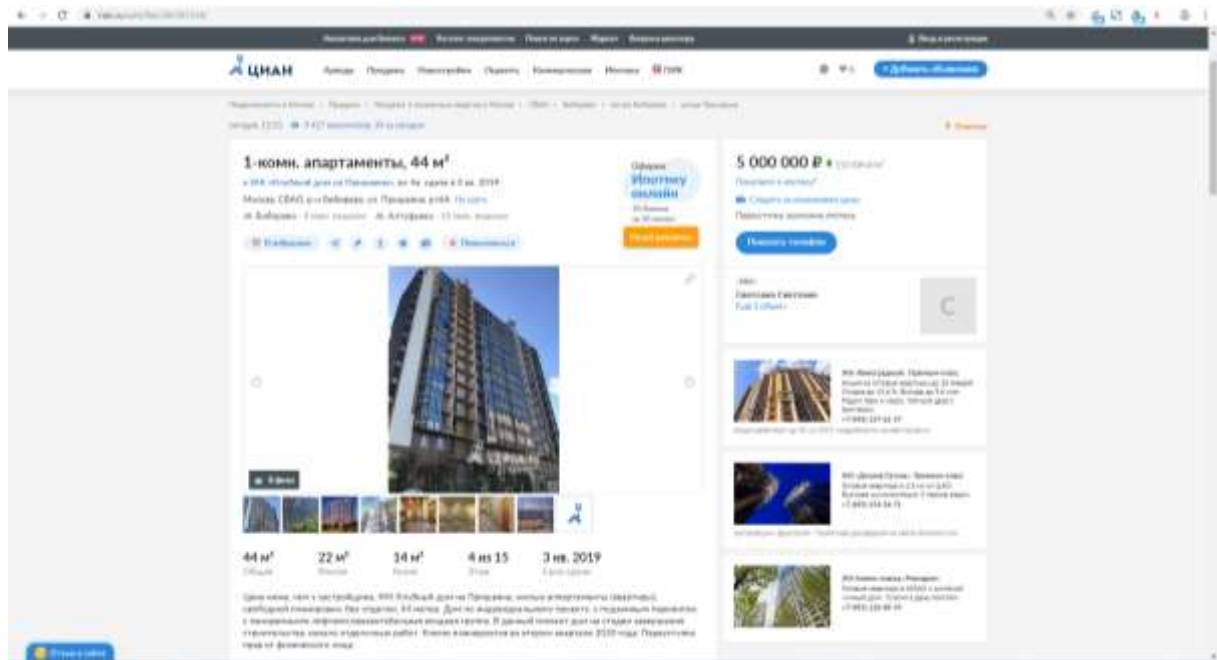
Дата выдачи 04.06.2019 г.

Приложение №2. ИНФОРМАЦИЯ, ПОДТВЕРЖДАЮЩАЯ ДОСТОВЕРНОСТЬ ОЦЕНКИ

Информация об объектах-аналогах используемых в сравнительном подходе

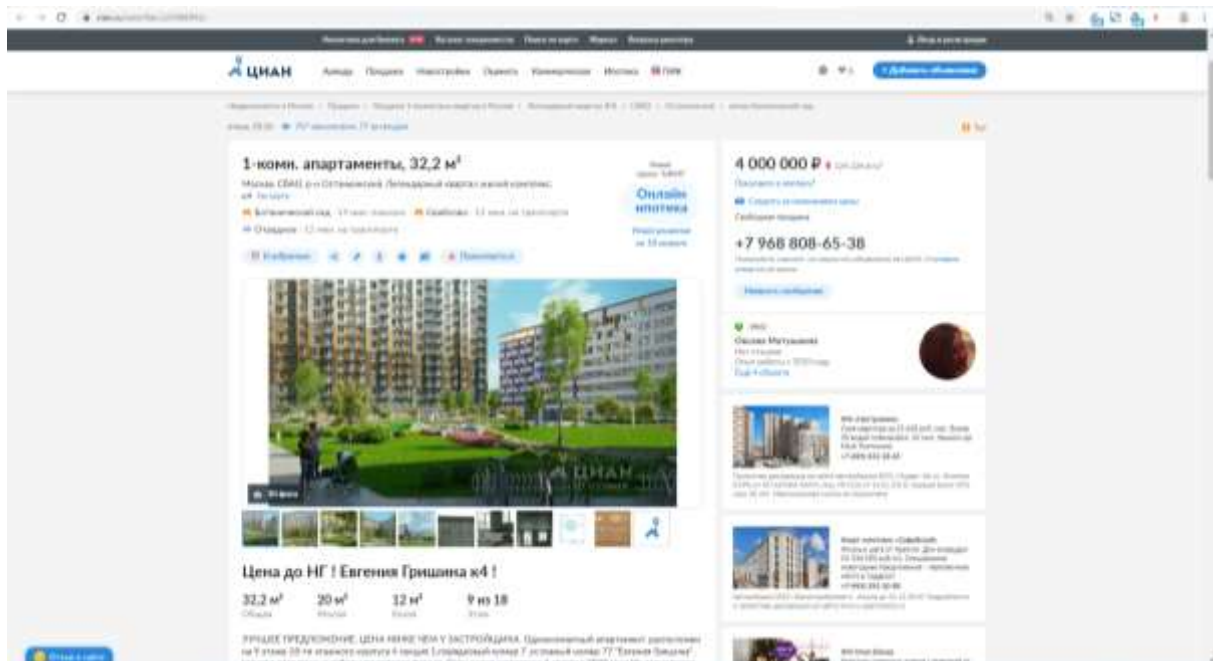
Объект –аналог № 1,

<https://www.cian.ru/sale/flat/205307314/>



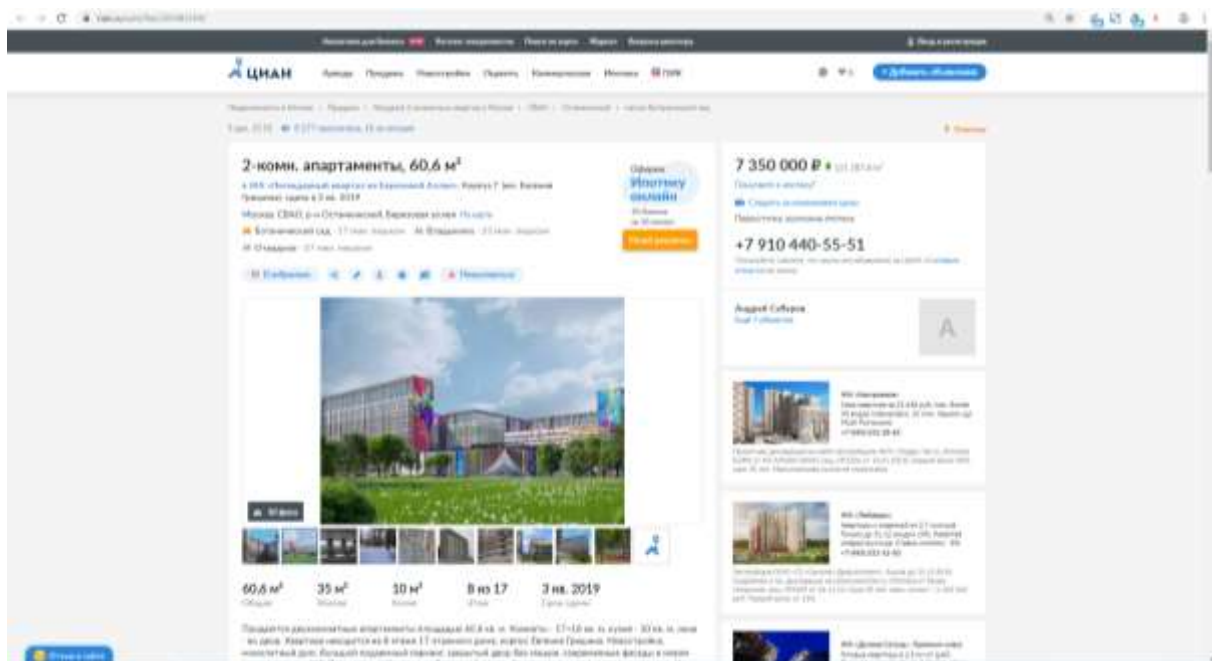
Объект-аналог № 2

<https://www.cian.ru/sale/flat/222908942/>



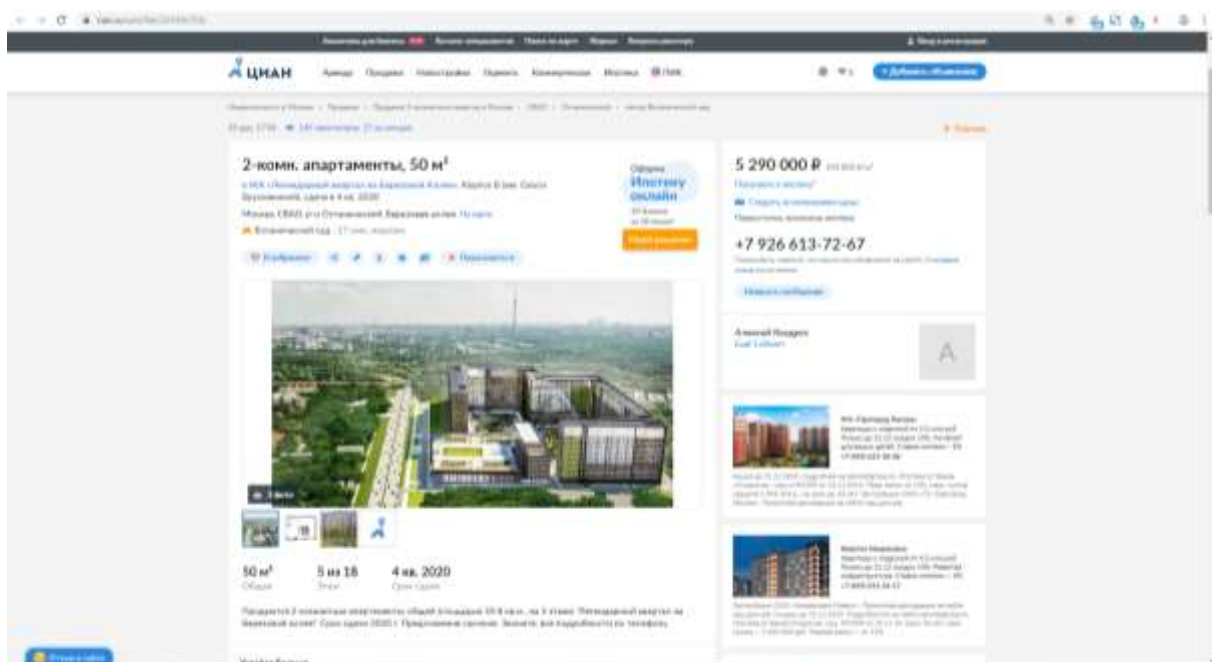
Объект-аналог № 3

<https://www.cian.ru/sale/flat/203982104/>



Объект-аналог № 4

<https://www.cian.ru/sale/flat/223036759/>



Приложение №3. Копии документов, используемые Оценщиком и УСТАНАВЛИВАЮЩИЕ КОЛИЧЕСТВЕННЫЕ И КАЧЕСТВЕННЫЕ ХАРАКТЕРИСТИКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

Страница 1 из

Договор № ПР-101/КР/ДДУ участия в долевом строительстве

г. Москва

«04» сентября 2017 г.

Общество с ограниченной ответственностью «КАРА+», в лице Генерального директора Трубецкого Михаила Сергеевича, действующего на основании Устава, именуемое в дальнейшем «Застройщик», с одной стороны, и

Акционерное общество «АЛВЕК», в лице Генерального директора Управляющей организации ООО «Юридическая компания «Шишкин и Ко» Шишкина Александра Владимировича, действующего на основании Устава и Договора от 17.08.2016, именуемое в дальнейшем «Участник долевого строительства», с другой стороны, совместно именуемые «Стороны», заключили Договор № ПР-101/КР/ДДУ участия в долевом строительстве, далее тексту – Договор, о нижеследующем:

1. ТЕРМИНЫ И ОПРЕДЕЛЕНИЯ

1.1. Если в тексте Договора не указано иное, то термины и определения имеют следующее значение:

- «**Объект недвижимости**» - Гостиничный комплекс с апартаментами квартирного типа ориентировочной общей площадью 11 368,0 кв.м., строительство которого производится на земельном участке с кадастровым номером 77:02:0002013:97, расположенным по адресу: г. Москва, ул. Пришвина, вл.4А, строящийся с привлечением денежных средств **Участника долевого строительства**.

- «**Объект долевого строительства (Помещения)**» - нежилые помещения, апартаменты квартирного типа, машино-места, кладовки в Объекте недвижимости, входящие в его состав подлежащие передаче **Участнику долевого строительства** после получения разрешения на ввод в эксплуатацию Объекта недвижимости, в соответствии с Договором, а именно:

№ п/п	Этаж	В осях	Общая проектная площадь, кв. м.	Условный №
Апартаменты квартирного типа				
1	2	Б-В/2-5	47,4	201
2	2	Б-В/2-3	34,3	202
3	2	Б-В/1-3	47,8	203
3	2	В-Г/1-3	36,2	204
4	2	В-Г/2-3	29	205
5	2	В-Г/3-6	49,9	206
6	2	В-Г/5-6	32,5	207
7	2	В-Г/6-7	32,5	208
8	2	В-Г/7-9	31,9	209
9	2	Б-Г/8-10	45,7	210
10	2	Б-В/8-9	32,8	211
11	2	Б-В/6-8	41,2	212
12	2	Б-В/5-7	45,1	213
13	2	Б-В/4-6	47,9	214
14	3	Б-В/5-7	44	313
15	4	В-Г/3-6	59,8	406
16	4	В-Г/7-9	35,8	409
17	5	Б-В/2-3	45,7	502
18	5	Б-В/1-3	57,7	503
19	9	В-Г/1-3	39,6	904
20	10	Б-В/4-6	39,6	1014
21	11	В-Г/2-3	32,6	1105
22	11	В-Г/3-6	59,5	1106
23	11	В-Г/5-6	37,7	1107

24	11	В-Г/6-7	36	1108
25	11	Б-В/5-7	43,2	1113
26	11	Б-В/4-6	39,6	1114
27	12	Б-В/2-3	45	1202
28	12	В-Г/3-6	59,1	1206
29	12	В-Г/5-6	37,3	1207
30	12	В-Г/7-9	35,1	1209
31	12	Б-Г/8-10	60,6	1210
32	12	Б-В/8-9	46,7	1211
33	13	Б-В/2-5	37,3	1301
34	13	Б-В/2-3	45	1302
35	13	В-Г/2-3	32,3	1305
36	13	В-Г/5-6	37,3	1307
37	13	В-Г/6-7	35,7	1308
38	13	Б-В/4-6	39,3	1314
39	14	Б-В/2-4	37,3	1401
40	14	Б-В/2-3	45	1402
42	14	Б-В/1-3	57,2	1403
43	14	В-Г/3-6	59,1	1406
44	14	В-Г/5-6	37,3	1407
45	14	В-Г/6-7	35,7	1408
46	14	В-Г/7-9	35,1	1409
47	14	Б-Г/8-10	60,6	1410
48	14	Б-В/4-6	39,3	1414
49	15	Б-В/2-4	33,1	1501
50	15	Б-В/2-3	33,2	1502
51	15	Б-В/1-3	47	1503
52	15	В-Г/1-3	35,1	1504
53	15	В-Г/2-3	28	1505
Помещения				
54	1	Б-Г/1-4	91,9	101
55	1	Б-Г/5-8	196,3	102
Машино-места				
56	-1	А-Б/1-2	10,5	ММ-01
57	-1	В-Г/1-2	10,5	ММ-05
58	-1	В-Г/1-2	10,5	ММ-06
59	-1	Г-Д/1-2	10,5	ММ-08
60	-1	В-Г/3-4	10,5	ММ-10
61	-1	В-Г/3-4	10,5	ММ-11
62	-1	В-Г/3-4	10,5	ММ-12
63	-1	Г-Д/3-4	10,5	ММ-13
64	-1	Г-Д/3-4	10,5	ММ-14
65	-1	Г-Д/4-5	10,5	ММ-15
66	-1	Г-Д/4-5	10,5	ММ-16
67	-1	В-Г/4-5	10,5	ММ-17
68	-1	В-Г/4-5	10,5	ММ-18
69	-1	В-Г/4-5	10,5	ММ-19
70	-1	Б-В/6-7	10,5	ММ-22
71	-1	Б-В/6-7	10,5	ММ-23
72	-1	В-Г/6-7	10,5	ММ-25
73	-1	В-Г/6-7	10,5	ММ-26
74	-1	Г-Д/6-7	10,5	ММ-27
75	-1	Г-Д/6-7	10,5	ММ-28
76	-1	Б-В/7-8	10,5	ММ-29
77	-1	Б-В/7-8	10,5	ММ-30

78	-1	Б-В/7-8	10,5	ММ-31
79	-1	В-Г/8-9	10,5	ММ-32
80	-1	В-Г/8-9	10,5	ММ-33
Кладовки				
81	-1	А-Б/9-10	8,8	КЛ-010
82	-1	А/1-2	17,4	КЛ-014
83	-1	В-Г/8-9	2,9	КЛ-017
84	-1	В-Г/8-9	2,9	КЛ-018
Итого:	Общая проектная площадь апартаментов 2 801,40 кв. м.			

- «**Общая проектная площадь Помещений, апартаментов**» - ориентировочная площадь Помещений, определяемая согласно проектной документации Гостиничного комплекса с апартаментами квартирного типа по внутреннему периметру стен помещений и состоящая из суммы площадей всех частей помещений. В соответствии с условиями Договора Общая проектная площадь Помещений уточняется по результатам проведения фактических обмеров (далее по тексту - «данные технической инвентаризации»), проводимых уполномоченными организациями государственного технического учета и технической инвентаризации объектов капитального строительства.

- «**Общее имущество**» - общие помещения, несущие конструкции Гостиничного комплекса с апартаментами квартирного типа, механическое, электрическое, санитарно-техническое и иное оборудование за пределами и внутри нежилых помещений здания, обслуживающее более одного нежилого помещения.

- «**Застройщик**» - юридическое лицо, имеющее на праве аренды земельный участок и привлекающее денежные средства Участника долевого строительства и других участников долевого строительства для строительства на этом земельном участке Объекта недвижимости на основании полученного Разрешения на строительство.

- «**Разрешение на строительство**» - документ, подтверждающий соответствие проектной документации требованиям градостроительного плана земельного участка и дающий Застройщику право осуществлять строительство.

- «**Разрешение на ввод в эксплуатацию**» - документ, который удостоверяет выполнение строительства Объекта недвижимости в полном объеме в соответствии с Разрешением на строительство, соответствие построенного Объекта недвижимости градостроительному плану земельного участка и проектной документации.

- «**Регистрирующий орган**» - федеральный орган исполнительной власти, уполномоченный в области государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним, и его территориальные органы, действующие в соответствующих регистрационных округах.

2. ЮРИДИЧЕСКИЕ ОСНОВАНИЯ К ЗАКЛЮЧЕНИЮ ДОГОВОРА

2.1. Настоящий договор заключен в соответствии с Гражданским кодексом Российской Федерации, Федеральным законом Российской Федерации от 30 декабря 2004 г. №214-ФЗ «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации», далее - Федеральный закон № 214-ФЗ.

2.2. Правовым основанием заключения Договора является:

- Разрешение на строительство № RU77110000-010570 от 09.02.2015;
- Проектная декларация, доступная для ознакомления в офисе Застройщика по адресу: г. Москва, ул. Енисейская, д.1, стр.3, оф. 3410 и размещенная в сети Интернет на сайте www.pr4a.ru.
- Договор аренды земельного участка № М-02-027362 от «31» октября 2006 г., зарегистрированный Управлением Федеральной регистрационной службы по Москве «25» января 2007 г., номер регистрации 77-77-14/017/2006-86 в редакции дополнительных соглашений от «16» апреля 2007 г. (зарегистрировано Управлением Федеральной регистрационной службы по Москве 13.06.2007, номер регистрации 77-77-14/007/2007-69) и от «07» мая 2014 г. (зарегистрировано Управлением Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Москве 01.08.2014, номер регистрации 77-77-02/025/2014-662).
- Согласованная надлежащим образом проектная документация на Объект недвижимости.

Трубецкой М.С.

Шишкин А.В.

Проектная декларация
18-77-000383-01 от 08.06.2018
"Клубный дом на Пришвина"
по адресу: г. Москва, СВАО, Бибирево, ул. Пришвина, вл. 4А,

Информация о застройщике			
Раздел 1. О фирменном наименовании (наименовании) застройщика, месте нахождения застройщика, режиме его работы, номере телефона, адресе официального сайта застройщика в информационно-телекоммуникационной сети "Интернет" и адресе электронной почты, фамилии, об имени, отчестве (если имеется) лица, исполняющего функции единоличного исполнительного органа застройщика, а также об индивидуализирующем застройщика коммерческом обозначении			
1.1. О фирменном наименовании (наименовании) застройщика	1.1.1	Организационно-правовая форма	Общество с ограниченной ответственностью (12300)
	1.1.2	Полное наименование без указания организационно-правовой формы	"КАРА+"
	1.1.3	Краткое наименование без указания организационно-правовой формы	"КАРА+"
1.2. О месте нахождения застройщика - адрес, указанный в учредительных документах	1.2.1	Индекс	127549
	1.2.2	Субъект Российской Федерации	Город федерального значения Москва
	1.2.3	Район субъекта Российской Федерации	
	1.2.4	Вид населенного пункта	Город
	1.2.5	Наименование населенного пункта	Москва
	1.2.6	Элемент улично-дорожной сети	Улица

	1.2.7	Наименование элемента улично-дорожной сети	Причина
	1.2.8	Тип здания (сооружения)	Дом: 4а Корпус: Строение:
	1.2.9	Тип помещений	Квартира: Комната: Офис: Помещение: Понедельник 09:00 - 18:00 Вторник 09:00 - 18:00 Среда 09:00 - 18:00 Четверг 09:00 - 18:00 Пятница 09:00 - 17:00 +7 (495) 6407027 info@alvek.ru
1.3. О режиме работы застройщика	1.3.1	Рабочие дни недели	
	1.3.2	Рабочее время	
1.3. О режиме работы застройщика	1.3.1	Рабочие дни недели	
	1.3.2	Рабочее время	
1.3. О режиме работы застройщика	1.3.1	Рабочие дни недели	
	1.3.2	Рабочее время	
1.3. О режиме работы застройщика	1.3.1	Рабочие дни недели	
	1.3.2	Рабочее время	
1.3. О режиме работы застройщика	1.3.1	Рабочие дни недели	
	1.3.2	Рабочее время	
1.4. О номере телефона, адресе официального сайта застройщика и	1.4.1	Номер телефона	
	1.4.2	Адрес электронной почты	

24

9.2.14	Владение	4а	
9.2.15	Блок-секция		
9.2.16	Уточнение адреса	г. Москва, СВАО, Бибирево, ул. Пришвина, вл. 4А.	
9.2.17	Назначение объекта	Нежилое	
9.2.18	Минимальное количество этажей в объекте	15	
9.2.19	Максимальное количество этажей в объекте	16	
9.2.20	Общая площадь объекта (кв. м.)	11 368	
9.2.21	Материал наружных стен и каркаса объекта	С монолитным железобетонным каркасом и стенами из мелкоштучных каменных материалов	
9.2.22	Материал перекрытий	Монолитные железобетонные	
9.2.23	Класс энергоэффективности	А (Очень высокий)	
9.2.24	Сейсмостойкость		

Раздел 10. О виде договора, для исполнения которого застройщиком осуществляется реализация проекта строительства (в случае заключения такого договора), в том числе договора, предусмотренного законодательством Российской Федерации о градостроительной деятельности, о лицах, выполнивших инженерные изыскания, архитектурно-строительное проектирование, о результатах экспертизы проектной документации и результатов инженерных изысканий, о результатах государственной экологической экспертизы, если требование о проведении таких экспертиз установлено федеральным законом

10.1. О виде договора, для исполнения которого застройщиком	10.1.1	Вид договора	
	10.1.2	Номер договора	

17.1. О примерном графике реализации проекта строительства	17.1.1	Этап реализации проекта строительства	100%
	17.1.2	Планируемый квартал и год выполнения этапа реализации проекта строительства	4 кв. 2018 г.
17.1. О примерном графике реализации проекта строительства	17.1.1	Этап реализации проекта строительства	80%
	17.1.2	Планируемый квартал и год выполнения этапа реализации проекта строительства	3 кв. 2018 г.
17.1. О примерном графике реализации проекта строительства	17.1.1	Этап реализации проекта строительства	60%
	17.1.2	Планируемый квартал и год выполнения этапа реализации проекта строительства	2 кв. 2018 г.
17.1. О примерном графике реализации проекта строительства	17.1.1	Этап реализации проекта строительства	40%
	17.1.2	Планируемый квартал и год выполнения этапа реализации проекта строительства	4 кв. 2016 г.
17.1. О примерном графике реализации проекта строительства	17.1.1	Этап реализации проекта строительства	20%
	17.1.2	Планируемый квартал и год выполнения этапа реализации проекта строительства	2 кв. 2016 г.
17.1. О примерном графике реализации проекта строительства	17.1.1	Этап реализации проекта строительства	Получение разрешения на ввод в эксплуатацию объекта недвижимости
	17.1.2	Планируемый квартал и год выполнения этапа реализации проекта строительства	4 кв. 2018 г.

Раздел 18. О планируемой стоимости строительства (создания) многоквартирного дома и (или) иного объекта недвижимости

--	--	--	--

**ПРАВИТЕЛЬСТВО МОСКВЫ
КОМИТЕТ ГОСУДАРСТВЕННОГО СТРОИТЕЛЬНОГО НАДЗОРА
ГОРОДА МОСКВЫ
(МОСГОССТРОЙНАДЗОР)**

ул. Брянская, д. 9, Москва, 121059, телефон: (499) 240-03-12, факс: (499) 240-20-12; e-mail: stroinadzor@mos.ru,
http://www.stroinadzor.mos.ru, ОКПО 40150382, ОГРН 1067746784390, ИНН/КПП 7730544207/773001001

Дело № **31044** экз. № 2

Кому: **Общество с ограниченной ответственностью "КАРА+"**
(наименование застройщика (фамилия, имя, отчество – для граждан, полное наименование организации для юридических лиц))
129344, г. Москва, ул. Енисейская, д. 1, стр. 3
ИНН/КПП 7731018119/-
(его почтовый ящик и адрес, ИНН/КПП)

**РАЗРЕШЕНИЕ
на строительство**

№ RU77110000-010570

Комитет государственного строительного надзора города Москвы
(наименование уполномоченного федерального органа исполнительной власти, или органа исполнительной власти субъекта Российской Федерации, или органа местного самоуправления, осуществляющего выдачу разрешения на строительство)

руководствуясь статьей 51 Градостроительного кодекса Российской Федерации, разрешает:
строительство объекта капитального строительства
гостиничный комплекс с апартаментами квартирного типа
(наименование объекта капитального строительства в соответствии с проектной документацией)

Общая площадь (кв.м):	11368	Площадь участка (га):	0,1622	Количество этажей:	15+подвал	Верхняя отметка (м):	61,2
Объем (куб.м):	49825,0	в том числе подземной части (куб.м):	7312,0	Площадь объекта общая 11368 кв. м			
Сметная стоимость объекта капитального строительства (тыс. руб.) (в базисных ценах 1998 г.):	-			Удельная стоимость площади (тыс. руб.):	1 кв.м -		

протокол проектные характеристики.

описание этапа строительства, реконструкции, если разрешение выдается на этап строительства, реконструкции)

расположенного по адресу: **Москва, СВАО, Бибирево, ул. Пришвина, вл. 4А**
(полный адрес объекта капитального строительства с указанием субъекта Российской Федерации, административного района и т. д. или строительный адрес)

Срок действия настоящего разрешения – до: **«09» августа 2017 г.**

Заместитель председателя
(должность уполномоченного сотрудника органа, осуществляющего выдачу разрешения на строительство)

(подпись)

А.Б. Пирогов
(расшифровка подписи)



«09» февраля 2015 г.
М.П.

Действие настоящего разрешения продлено - до «30» июля 2018 г.

Заместитель председателя
(подпись)
(расшифровка подписи)
А.Б. Турочков

«15» 2018 г.

Действие настоящего разрешения продлено
Заместителем председателя
22 мая 2018 г.

90 28 декабря 2018
А.Б. Турочков

Разрешение на усмотрение Турочков А.Б. 11.07.2015г.



ПОЛОЖИТЕЛЬНОЕ ЗАКЛЮЧЕНИЕ НЕГОСУДАРСТВЕННОЙ ЭКСПЕРТИЗЫ

1. Общие положения

1.1. Основания для проведения экспертизы:

Заявление о проведении экспертизы ООО «КАРА+» от 29 декабря 2015 г.

Договор на проведение экспертизы от 29 декабря 2015 года № 1537-МЭ/15.

1.2. Сведения об объекте экспертизы с указанием вида и наименования рассматриваемой документации (материалов), разделов такой документации

Корректировка раздела(ов) проектной документации и результатов инженерных изысканий.

1.3. Идентификационные сведения об объекте капитального строительства:

Наименование объекта: Гостиничный комплекс с апартаментами квартирного типа.

Строительный адрес: город Москва, улица Пришвина, вл. 4А, район Бибирево, Северо-Восточный административный округ.

1.4. Основные технико-экономические характеристики объекта капитального строительства с учетом его вида, функционального назначения и характерных особенностей

Основные технико-экономические характеристики объекта капитального строительства – в соответствии с положительным заключением ООО «Строительная Экспертиза» от 23 декабря 2014 года № 6-1-1-0885-14

Площадь участка, га (по ГПЗУ)	0,1622
Строительный объем здания, куб. м	49 825,0
Общая площадь здания, кв. м	11 368,0
в том числе: надземной части, кв. м	9 918,0
подземной части, кв. м	1 450,0
Количество машиномест в подземном паркинге, шт.	33

2

Этажность	15+подвал
Верхняя отметка здания	61,20 м

1.5. Идентификационные сведения о лицах, осуществивших подготовку проектной документации и выполнивших инженерные изыскания (ГАП, ГИП, проектные организации)

Проектная организация: ООО «Архитектурно-строительная компания АКРО-М».

Место нахождения: 129090, город Москва, Грохольский пер., д. 28.

Свидетельство о допуске к определенному виду или видам работ, которые оказывают влияние на безопасность объектов капитального строительства от 12 декабря 2012 года № 0109.01-2009-7709242108-П-29, выдано НП СРО «Национальное объединение научно-исследовательских и проектно-изыскательских организаций».

Главный архитектор проекта: Иванов В.В.

Главный инженер проекта: Крысенков В.А.

Изыскательские организации:

ООО «Золотые купола нечерноземья».

Место нахождения: 129010, город Москва, проспект Мира, д.14, стр.10.

Свидетельство о допуске к определённом виду или видам работ, которые оказывают влияние на безопасность объектов капитального строительства от 13 ноября 2012 года № 01-И-№1131-2 выдано СРО НП «Ассоциация Инженерные изыскания в строительстве» (НП «АИИС»)

АНО «НИЭС»

Место нахождения: 129110, Москва, улица Гиляровского, дом 54, стр. 1.

Свидетельство о допуске к работам в области инженерных изысканий, которые оказывают влияние на безопасность объектов капитального строительства от 22 октября 2012 года № 01-И-№0105-2 выдано СРО Некоммерческое партнерство содействия развитию инженерно-изыскательской отрасли «Ассоциация Инженерные изыскания в строительстве» (НП «АИИС»).

Испытательный лабораторный центр АНО «НИЭС».

Место нахождения: 129110, город Москва, ул. Гиляровского, д. 54, стр. 1.

Аттестат аккредитации № РОСС RU.0001.513042, зарегистрирован в Едином реестре 09 апреля 2010 года, действителен до 09 апреля 2015 года.

ПРОШНУРОВАНО, ПРОНУМЕРОВАНО
И СКРЕПЛЕНО ПЕЧАТЬЮ 81
(всего 81 листов)
Ген. директор Сучков
Ф.И.О. ПОДПИСАНО

