

**ООО УК «УРАЛСИБ Эссет Менеджмент»,
ЗПИФН «УРАЛСИБ-Строительные инвестиции»**



ОПЧЕТ № 020

***об определении рыночной стоимости
квартиры по адресу: город Москва, Большой Козловский
переулок, дом 12, квартира № 5, общей площадью – 167,1
кв.м.***

Оценщик: ООО «Северо Западное аналитическое бюро оценки и экспертиз»
Юр.адрес: 188760, РФ, Ленинградская область
г.Приозерск, Красноармейская, 21-83

Дата определения стоимости: 05 февраля 2016 года

Дата составления отчета: 05 февраля 2016 года

***МОСКВА
2016***

СОДЕРЖАНИЕ

ЗАКЛЮЧЕНИЕ ОБ ОЦЕНКЕ	3
СОПРОВОДИТЕЛЬНОЕ ПИСЬМО.....	4
1. ОБЩИЕ ПОЛОЖЕНИЯ.....	5
2. ЗАДАНИЕ НА ОЦЕНКУ	8
3. ОСНОВНЫЕ ФАКТЫ И ВЫВОДЫ.....	9
4. СПЕЦИАЛЬНЫЕ ТЕРМИНЫ, ОПРЕДЕЛЕНИЯ, СОКРАЩЕНИЯ И УСЛОВНЫЕ ОБОЗНАЧЕНИЯ.....	10
5. ОСНОВНЫЕ ДОПУЩЕНИЯ И ОГРАНИЧИВАЮЩИЕ УСЛОВИЯ ПРОВЕДЕНИЯ ОЦЕНКИ.....	11
6. ОПИСАНИЕ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ.....	13
7. АНАЛИЗ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ И ЕГО ОКРУЖЕНИЯ.....	15
7.1 Краткий экономический обзор	15
7.2 Анализ рынка жилой недвижимости г. Москва.....	21
7.3 Анализ наилучшего и наиболее эффективного использования (ННЭИ).....	27
8. МЕТОДОЛОГИЯ ПРОВЕДЕНИЯ ОЦЕНКИ.....	28
8.1. ОБЩЕЕ ОПИСАНИЕ ОСНОВНЫХ ПОДХОДОВ, ПРИМЕНЯЕМЫХ ПРИ ОЦЕНКЕ НЕДВИЖИМОСТИ.....	28
8.2 ОПИСАНИЕ ПРОЦЕССА ОЦЕНКИ.....	30
9. ОПРЕДЕЛЕНИЕ РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ ЗАТРАТНЫМ ПОДХОДОМ.....	31
10. ОПРЕДЕЛЕНИЕ РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ СРАВНИТЕЛЬНЫМ ПОДХОДОМ.....	32
10.1 ТЕОРЕТИЧЕСКИЕ ПОЛОЖЕНИЯ РЕАЛИЗАЦИИ МЕТОДА СРАВНЕНИЯ ПРОДАЖ.....	32
10.2 РАСЧЕТ РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ С ПРИМЕНЕНИЕМ МЕТОДА СРАВНЕНИЯ ПРОДАЖ.....	34
11. ОПРЕДЕЛЕНИЕ РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ ДОХОДНЫМ ПОДХОДОМ.....	35
12. ЗАКЛЮЧЕНИЕ О РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ	36
12.1 ОПИСАНИЕ ПРОЦЕДУРЫ СОГЛАСОВАНИЯ	36
12.2 ОБОСНОВАНИЕ ВЫБОРА ИСПОЛЬЗОВАННЫХ ВЕСОВ	36
13. СЕРТИФИКАТ ОЦЕНКИ.....	37
14. ПЕРЕЧЕНЬ ИСПОЛЬЗУЕМОЙ ЛИТЕРАТУРЫ.....	38
15. ПРИЛОЖЕНИЯ	39
ПРИЛОЖЕНИЕ № 1. ФОТОГРАФИИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ	40
ПРИЛОЖЕНИЕ № 2. РАСЧЕТ РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ МЕТОДОМ СРАВНИТЕЛЬНОГО АНАЛИЗА ПРОДАЖ	42
ПРИЛОЖЕНИЕ № 3. ИНФОРМАЦИЯ, ИСПОЛЬЗОВАННАЯ ПРИ ПРОВЕДЕНИИ ОЦЕНКИ (ДАННЫЕ ПО АНАЛОГАМ).....	44
ПРИЛОЖЕНИЕ № 4. КОПИИ ДОКУМЕНТОВ ПО ОБЪЕКТУ ОЦЕНКИ, ИСПОЛЬЗОВАННЫЕ ПРИ ПРОВЕДЕНИИ ОЦЕНКИ.....	46
ПРИЛОЖЕНИЕ № 5. КОПИИ ДОКУМЕНТОВ ОЦЕНЩИКА.....	47

ЗАКЛЮЧЕНИЕ ОБ ОЦЕНКЕ

Заключение об определении рыночной стоимости квартиры по адресу: город Москва, Большой Козловский переулок, дом 12, квартира № 5, общей площадью – 167,1 кв.м., составлено на основании Отчета об оценке № 020 от 05 февраля 2016 года, выполненного по Договору № 02/03 от 01 марта 2005 г. и подготовленного ООО «СЗАБ».

Оценка проводилась в соответствии с требованиями Федерального закона от 29.07.1998 г. № 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации», Федерального стандарта оценки «Общие понятия оценки, подходы к оценке и требования к проведению оценки», утвержденного приказом Минэкономразвития от 20 мая 2015 г. № 296, Федерального стандарта оценки «Цель оценки и виды стоимости», утвержденного приказом Минэкономразвития от 20 мая 2015 г. № 297, Федерального стандарта оценки «Требования к отчету об оценке», утвержденного приказом Минэкономразвития от 20 мая 2015 г. № 299., Федерального стандарта оценки «Оценка недвижимости», утвержденного приказом Минэкономразвития от 25 сентября 2014 г. № 611. Отчет об оценке соответствует требованиям Международного стандарта финансовой отчетности МСФО-13 (Оценка справедливой стоимости) в части, не противоречащей вышеприведенным закону и стандартам.

Объект оценки: квартира по адресу: город Москва, Большой Козловский переулок, дом 12 (двенадцать), квартира № 5 (пять), имеющую общую площадь – 167,1 (сто шестьдесят семь целых одна десятая) кв.м..

Вид определяемой стоимости: рыночная стоимость.

Цель оценки: определение рыночной стоимости для целей переоценки недвижимого имущества в составе Закрытого паевого инвестиционного фонда недвижимости.

Дата оценки: 05 февраля 2016 года.

Оценщиком не проводилась как часть работы юридическая экспертиза Объекта.

Оценщик является членом «САМОРЕГУЛИРУЕМОЙ ОРГАНИЗАЦИИ АССОЦИАЦИИ РОССИЙСКИХ МАГИСТРОВ ОЦЕНКИ» (Свидетельство о членстве №1365-07 от 29.12.2007г.)

Гражданская ответственность профессиональной деятельности Оценщика застрахована АО СК «Инвестиции и Финансы» на сумму 100 000 000 рублей (договор(полис) №ГО-ОЦ-1379/15 от 07 июля 2015г.)

Рыночная стоимость Объекта оценки по состоянию на 05 февраля 2016 года составляет (без учета НДС):

40 400 000,00 Сорок миллионов четыреста тысяч рублей 00 копеек.

В соответствии с п. 26 Федерального стандарта оценки «Общие понятия оценки, подходы к оценке и требования к проведению оценки», утвержденного приказом Минэкономразвития от 20 мая 2015 г. № 296, итоговая величина рыночной стоимости Объекта оценки, определенная в настоящем Отчете об оценке, является рекомендуемой для целей совершения сделки с объектом оценки, в течение 6 (шести) месяцев с даты составления отчета об оценке.

С уважением,

Генеральный директор
ООО «Северо Западное Аналитическое бюро оценки и экспертиз»



Кузнецов Н.Н.

СОПРОВОДИТЕЛЬНОЕ ПИСЬМО

05 февраля 2016 года

Генеральному
Директору

ООО УК «УРАЛСИБ Эссет Менеджмент»
Руденковой О.А.

Согласно Договору № 02/03 от 01 марта 2005 г. Общество с ограниченной ответственностью «Северо Западное Аналитическое бюро оценки и экспертиз» произвело определение рыночной стоимости квартиры по адресу: город Москва, Большой Козловский переулок, дом 12, квартира № 5, общей площадью – 167,1 кв.м.

Оценка Объекта выполнена в соответствии с требованиями Федерального закона от 29.07.1998 г. № 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации», Федерального стандарта оценки «Общие понятия оценки, подходы к оценке и требования к проведению оценки», утвержденного приказом Минэкономразвития от 20 мая 2015 г. № 296, Федерального стандарта оценки «Цель оценки и виды стоимости», утвержденного приказом Минэкономразвития от 20 мая 2015 г. № 297, Федерального стандарта оценки «Требования к отчету об оценке», утвержденного приказом Минэкономразвития от 20 мая 2015 г. № 299., Федерального стандарта оценки «Оценка недвижимости», утвержденного приказом Минэкономразвития от 25 сентября 2014 г. № 611. Отчет об оценке соответствует требованиям Международного стандарта финансовой отчетности МСФО-13 (Оценка справедливой стоимости) в части, не противоречащей вышеприведенным закону и стандартам.

Цель оценки: определение рыночной стоимости для целей переоценки недвижимого имущества в составе Закрытого паевого инвестиционного фонда недвижимости.

Дата проведения оценки: 05 февраля 2016 года.

Оценщиком не проводилась как часть работы юридическая экспертиза Объекта.

Оценщик является членом «САМОРЕГУЛИРУЕМОЙ ОРГАНИЗАЦИИ АССОЦИАЦИИ РОССИЙСКИХ МАГИСТРОВ ОЦЕНКИ» (Свидетельство о членстве №1365-07 от 29.12.2007г.)

Гражданская ответственность профессиональной деятельности Оценщика застрахована АО СК «Инвестиции и Финансы» на сумму 100 000 000 рублей (договор(полис) №ГО-ОЦ-1379/15 от 07 июля 2015г.)

Рыночная стоимость Объекта оценки по состоянию на 05 февраля 2016 года составляет (без учета НДС):

40 400 000,00 Сорок миллионов четыреста тысяч рублей 00 копеек.

С уважением,

Генеральный директор
ООО «Северо Западное Аналитическое бюро оценки и экспертиз»



КУЗНЕЦОВ Н.Н.

1. ОБЩИЕ ПОЛОЖЕНИЯ

Основание для проведения оценки	<p>Договор № 02/03 от 01 марта 2005 г. заключенный между ООО «Северо Западное Аналитическое бюро оценки и экспертиз» и Управляющая компания «УРАЛСИБ Эссет Менеджмент» «Д.У.» Закрытый паевой инвестиционный фонд недвижимости «УРАЛСИБ-Строительные инвестиции».</p> <p>Техническое задание № 409 от 27 января 2016 г.</p> <p>Задание на оценку, составленное в соответствии с требованиями п. 17 Федерального стандарта оценки «Общие понятия оценки, подходы к оценке и требования к проведению оценки», утвержденного приказом Минэкономразвития от 20 мая 2015 г. № 296.</p>
Объект оценки	<p>квартира по адресу: город Москва, Большой Козловский переулок, дом 12 (двенадцать), квартира № 5 (пять), имеющую общую площадь – 167,1 (сто шестьдесят семь целых одна десятая) кв.м..</p> <p>Подробное описание объекта оценки приведено в главе 6.</p>
Вид оцениваемого права	<p>– Оценке подлежит право собственности на объекты недвижимого имущества (см. глава 6 Отчета).</p>
Цель оценки	<p>определение рыночной стоимости для целей переоценки недвижимого имущества в составе Закрытого паевого инвестиционного фонда недвижимости</p>
Нормативные документы, использованные при проведении оценки	<ul style="list-style-type: none"> – Федеральный закон РФ от 29.07.1998 г. № 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации». – Федеральный стандарт оценки «Общие понятия оценки, подходы к оценке и требования к проведению оценки», утвержденный приказом Минэкономразвития от 20 мая 2015 г. № 296 (далее – ФСО 1). – Федеральный стандарт оценки «Цель оценки и виды стоимости», утвержденный приказом Минэкономразвития от 20 мая 2015 г. № 297 (далее – ФСО 2). – Федеральный стандарт оценки «Требования к отчету об оценке», утвержденный приказом Минэкономразвития от 20 мая 2015 г. № 299 (далее – ФСО 3). – Федеральный стандарт оценки «Оценка недвижимости», утвержденного приказом Минэкономразвития от 25 сентября 2014 г. № 611(далее ФСО-7). – Отчет об оценке соответствует требованиям Международного стандарта финансовой отчетности МСФО-13 (Оценка справедливой стоимости) в части, не противоречащей вышеприведенным закону и стандартам.
Перечень и наименование документов, использованных при проведении оценки	<p>– Свидетельство о государственной регистрации права 77-АР № 842214 от 08 октября 2014г.</p>
Вид оцениваемой стоимости	<p>В соответствии с целью настоящей оценки определяется рыночная стоимость.</p> <p>Формулировка рыночной стоимости, используемая в рамках Отчета, соответствует определению, приведенному в Федеральном Законе РФ "Об оценочной деятельности в Российской Федерации" №135-ФЗ от 29.07.1998 года:</p> <ul style="list-style-type: none"> – «Рыночная стоимость есть наиболее вероятная цена, по которой данный объект может быть отчужден на открытом рынке в условиях конкуренции, когда стороны сделки действуют разумно, располагая всей необходимой информацией, а на величине цены сделки не отражаются какие-либо чрезвычайные обстоятельства.
Дата оценки (дата проведения оценки, дата определения стоимости)	<p style="text-align: center;">05 февраля 2016 года</p>
Дата составления отчета	<p style="text-align: center;">05 февраля 2016 года</p>
Порядковый номер отчета	<p style="text-align: center;">020</p>
Заказчик:	<p>ЗПИФН "УРАЛСИБ – Строительные инвестиции" под управлением ООО УК «УРАЛСИБ Эссет Менеджмент»</p> <p>Юридический адрес: 117393, г. Москва, ул. Профсоюзная, д.56.</p> <p>Почтовый адрес: 143441, Московская область, Красногорский район, п/о Путилково, 69 км МКАД, офисно-общественный комплекс ЗАО «Гринвуд», строение 23, этаж 2.</p> <p>р/счет №р/с 40701810900480000019 в ОАО «УРАЛСИБ», г.Москва корсчет №/с 30101810100000000787 в ОПЕРУ Московского ГТУ Банка России, БИК 044525787 ИНН 7736213272, КПП 772801001, ОКПО 56627544 ОГРН 1027739680650 12 апреля 2006 года</p>

<p>Оценщик</p>	<p>ООО «Северо Западное аналитическое бюро оценки и экспертиз» ИНН 4712021618 КПП 471201001 Местонахождение: 188760, Ленинградская обл., г. Приозерск, ул. Калинина, д. 11, оф. 204 Р/с 40702810955390181566 в ОСБ 6637/01111 г. Выборг к/с 30101810500000000653 Северо-Западного Банка СБ РФ СБ РФ г. Санкт – Петербург, БИК 044030653 Лицензия Министерства имущественных отношений РФ на осуществление оценочной деятельности № 011200 от 21 февраля 2005 года Гражданская ответственность оценщика застрахована в Страховой Акционерной Компании АО СК«Инвестиции и Финансы» на сумму 100 000 000 рублей (договор(полис) №ГО-ОЦ-1379/15 от 07 июля 2015г. Исполнители: Дьяконов Владимир Львович - ОЦЕНЩИК. Диплом Московского Государственного Университета экономики, статистики и информатики ПП № 345201 от 16.03.2002 г. Кузнецов Николай Николаевич - ОЦЕНЩИК. Диплом Московской Финансово-Промышленной Академии ПП № 983104 от. 26.05.2006г.</p>
<p>Данные и источники, использованные при проведении оценки</p>	<ul style="list-style-type: none"> – Документы и сведения, предоставленные заказчиком (см. «Перечень и наименование документов, использованных при проведении оценки»). – Информация, опубликованная на сайтах: интернет-портал «Вся недвижимость Москвы» (http://dom-irk.ru), предложения по продаже и аренде коммерческой недвижимости Москвы, – (http://novostroy.ru/news/?id=1132149896), электронная версия газеты «Из рук в руки» (www.irr.ru),
<p>Форма отчета</p>	<p>Настоящий Отчет является кратким отчетом об оценке, отвечающим требованиям Федерального закона от 29.07.98 г. № 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации», Федерального стандарта оценки «Общие понятия оценки, подходы к оценке и требования к проведению оценки», утвержденного приказом Минэкономразвития от 20 мая 2015 г. № 296, Федерального стандарта оценки «Цель оценки и виды стоимости», утвержденного приказом Минэкономразвития от 20 мая 2015 г. № 297, Федерального стандарта оценки «Требования к отчету об оценке», утвержденного приказом Минэкономразвития от 20 мая 2015 г. № 299. Отчет об оценке соответствует требованиям Международного стандарта финансовой отчетности МСФО-13 (Оценка справедливой стоимости) в части, не противоречащей вышеприведенным закону и стандартам.</p>
<p>Процесс проведения оценки</p>	<p>В соответствии с п. 16 ФСО 1: «Проведение оценки включает в себя следующие этапы: а) заключение договора на проведение оценки, включающего задание на оценку; б) сбор и анализ информации, необходимой для проведения оценки; в) применение подходов к оценке, включая выбор методов оценки и осуществление необходимых расчетов; г) согласование (обобщение) результатов применения подходов к оценке и определение итоговой величины стоимости объекта оценки; д) составление отчета об оценке.</p> <p>Для целей настоящей оценки процесс определения рыночной стоимости Объекта оценки включал следующие этапы:</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. Заключение договора на проведение оценки. 2. Составление задания на оценку. В соответствии с п. 17 ФСО 1, задание на оценку должно содержать следующую информацию: <ol style="list-style-type: none"> а) объект оценки; б) имущественные права на объект оценки; в) цель оценки; г) предполагаемое использование результатов оценки и связанные с этим ограничения; д) вид стоимости; е) дата оценки; ж) срок проведения оценки; з) допущения и ограничения, на которых должна основываться оценка. 3. Сбор информации для проведения макроэкономического, отраслевого, регионального анализа. 4. Сбор и анализ правоустанавливающих документов, сведений об обременении Объекта оценки правами иных лиц; информации, необходимой для установления количественных и качественных характеристик Объекта оценки с целью определения его стоимости, а также другой информации, связанной с Объектом оценки. 5. Анализ Объекта оценки. 6. Интервью с представителями собственника. 7. Анализ методологии оценки, выбор подходов к оценке.

- | | |
|--|---|
| | <ol style="list-style-type: none">8. Расчет рыночной стоимости.9. Согласование результатов оценки, определение итоговых результатов.10. Написание отчета об оценке. |
|--|---|

2. ЗАДАНИЕ НА ОЦЕНКУ

Объект оценки	Квартира по адресу: город Москва, Большой Козловский переулок, дом 12 (двенадцать), квартира № 5 (пять), имеющую общую площадь – 167,1 (сто шестьдесят семь целых одна десятая) кв.м..
Состав объекта оценки	Объект оценки представляет собой единое целое, без возможности выделения самостоятельных и с иным функциональным назначением составляющих.
Имущественные права и обременения	Право собственности.
Цель оценки	определение рыночной стоимости для целей переоценки недвижимого имущества в составе Закрытого паевого инвестиционного фонда недвижимости
Предполагаемое использование результата оценки и связанные с этим ограничения	<p>Результатом оценки является итоговая величина рыночной стоимости объекта оценки.</p> <p>Результат оценки может использоваться для продажи объекта оценки.</p> <p><u>Допущения и ограничивающие условия к результату оценки</u></p> <ol style="list-style-type: none"> 1. Заключение о стоимости базируется на данных о сложившейся ситуации на дату оценки. Оценщик не принимает во внимание события, которые произошли или могут произойти после даты проведения оценки. 2. Оценщик не несет обязательств по обновлению Отчета или сделанной им оценки с учетом событий и сделок, произошедших после даты оценки. 3. Итоговый результат стоимости, получаемый в рамках оценки, характеризуется неизбежной погрешностью, являющейся следствием качества исходных данных и вычисляемых параметров, используемых для расчета результата оценки. <p><u>Ограничивающие условия использования результатов, полученных при проведении оценки</u></p> <ol style="list-style-type: none"> 1. Сумма денежного выражения ценности Объекта (итоговая величина стоимости), указанная в Отчете об оценке, носит рекомендательный характер для целей принятия решения о продаже имущества и может быть признана рекомендуемой для вышеуказанных целей, если с даты составления отчета об оценке до даты совершения сделки с объектом оценки прошло не более 6 месяцев. 2. Ни Заказчик, ни Оценщик не могут использовать Отчет иначе, чем это предусмотрено Договором на оценку. Отчет или какая-либо его часть не могут быть предоставлены Заказчиком для использования в целях рекламы, для мероприятий по связям с общественностью без предварительного письменного согласования с Оценщиком.
Вид определяемой стоимости объекта оценки	рыночная стоимость
Дата оценки (дата проведения оценки, дата определения стоимости)	05 февраля 2016 года
Срок проведения оценки	С 27 января 2016 по 05 февраля 2016 г.

3. ОСНОВНЫЕ ФАКТЫ И ВЫВОДЫ

<p>Данный раздел, в соответствии с требованиями п. 8 (а) ФСО 3 включает следующие пункты:</p> <ul style="list-style-type: none">– общая информация, идентифицирующая объект оценки;– результаты оценки, полученные при применении различных подходов к оценке;– итоговая величина стоимости объекта оценки;	
Общая информация, идентифицирующая объект оценки	<p>Объектом оценки является квартира по адресу: город Москва, Большой Козловский переулок, дом 12 (двенадцать), квартира № 5 (пять), имеющую общую площадь – 167,1 (сто шестьдесят семь целых одна десятая) кв.м..</p> <p>Объект оценки</p> <p>Подробное описание объекта оценки представлено в главе 6 настоящего отчета.</p> <p>Перечень правоустанавливающих и правоподтверждающих документов, а также документов, определяющих количественные и качественные характеристики оцениваемого имущества, представлен в главе 1 настоящего отчета.</p>
Результаты оценки, полученные с применением различных подходов	<p>Результаты проведенных расчетов с применением различных подходов к оценке, а также итоговые весовые коэффициенты представлены в следующей таблице: «Приложения – Расчет стоимости»</p>
Итоговая величина стоимости объекта оценки	<p>Рыночная стоимость Объекта оценки по состоянию на 05 февраля 2016 года составляет (без учета НДС):</p> <p>40 400 000,00 Сорок миллионов четыреста тысяч рублей 00 копеек.</p>

4. СПЕЦИАЛЬНЫЕ ТЕРМИНЫ, ОПРЕДЕЛЕНИЯ, СОКРАЩЕНИЯ И УСЛОВНЫЕ ОБОЗНАЧЕНИЯ

Дата оценки	Календарная дата, по состоянию на которую определяется стоимость объекта оценки.
Итоговая стоимость объекта оценки	Величина стоимости объекта оценки, полученная как итог обоснованного оценщиком обобщения результатов расчетов стоимости объекта оценки, при использовании различных подходов к оценке и методов оценки.
Метод оценки	Способ расчета стоимости объекта оценки в рамках одного из подходов к оценке.
Ограничения	Условия, обстоятельства, допущения и предположения, в рамках которых выполняется оценка, содержание которых ограничивает точность, достоверность, применимость ее результата, ответственность оценщика, заказчика и т.д.
Подходы к оценке	<p><i>Затратный подход</i> – совокупность методов оценки стоимости объекта оценки, основанных на определении затрат, необходимых для воспроизводства либо замещения объекта оценки с учетом износа и устареваний.</p> <p><i>Сравнительный подход</i> – совокупность методов оценки стоимости объекта оценки, основанных на сравнении объекта оценки с аналогичными объектами, в отношении которых имеется информация о ценах сделок с ними.</p> <p><i>Доходный подход</i> – совокупность методов оценки стоимости объекта оценки, основанных на определении ожидаемых доходов от объекта оценки.</p>
Рыночная стоимость	Рыночная стоимость есть наиболее вероятная цена, по которой данный объект может быть отчужден на открытом рынке в условиях конкуренции, когда стороны сделки действуют разумно, располагая всей необходимой информацией, а на величине цены сделки не отражаются какие-либо чрезвычайные обстоятельства.
Справедливая стоимость	<p>Справедливая стоимость – цена, которая была бы получена при продаже актива или уплачена при передаче обязательства в условиях операции, осуществляемой на организованном рынке, между участниками рынка на дату оценки.</p> <p>Для имущества инвестиционной категории «справедливая стоимость» означает то же, что и «рыночная стоимость» — всемирно признанную базу оценки, поскольку рыночная стоимость объекта основывается на предоставляемой рынком информации о сделках с аналогичными объектами. Настоящий отчет соответствует Международными стандартами оценки и Международными стандартами финансовой отчетности, в том числе МСФО (IFRS) 13 «Оценка справедливой стоимости»</p>
Стандарты оценки и обоснование их применения	<p><i>ФСО 1</i> – Федеральный стандарт оценки «Общие понятия оценки, подходы к оценке и требования к проведению оценки», утвержденный приказом Минэкономразвития от 20 мая 2015 г. № 296;</p> <p><i>ФСО 2</i> – Федеральный стандарт оценки «Цель оценки и виды стоимости», утвержденный приказом Минэкономразвития от 20 мая 2015 г. № 297;</p> <p><i>ФСО 3</i> – Федеральный стандарт оценки «Требования к отчету об оценке», утвержденный приказом Минэкономразвития от 20 мая 2015 г. № 299.</p> <p><i>ФСО 7</i> - Федеральный стандарт оценки «Оценка недвижимости», утвержденный приказом Минэкономразвития от 25 сентября 2014 г. № 611.</p> <p>Стандарты и правила оценочной деятельности НП «Саморегулируемая организация ассоциации российских магистров оценки»</p> <p>“Унифицированные требования к отчету об оценке рыночной стоимости нежилой недвижимости” Некоммерческого партнерства «Саморегулируемая организация ассоциации российских магистров оценки».</p> <p>В соответствии с действующим законодательством об оценочной деятельности (ФЗ «об оценочной деятельности в Российской Федерации» от 29 июля 1998 года № 135-ФЗ), настоящий отчет составлен в соответствии с требованиями, указанными в вышеперечисленных стандартах оценки.</p> <p>Отчет об оценке соответствует требованиям Международного стандарта финансовой отчетности МСФО-13 (Оценка справедливой стоимости) в части, не противоречащей вышеприведенным закону и стандартам.</p> <p>Стандарты являются обязательными к применению и в дополнительном обосновании их применение не нуждается.</p>

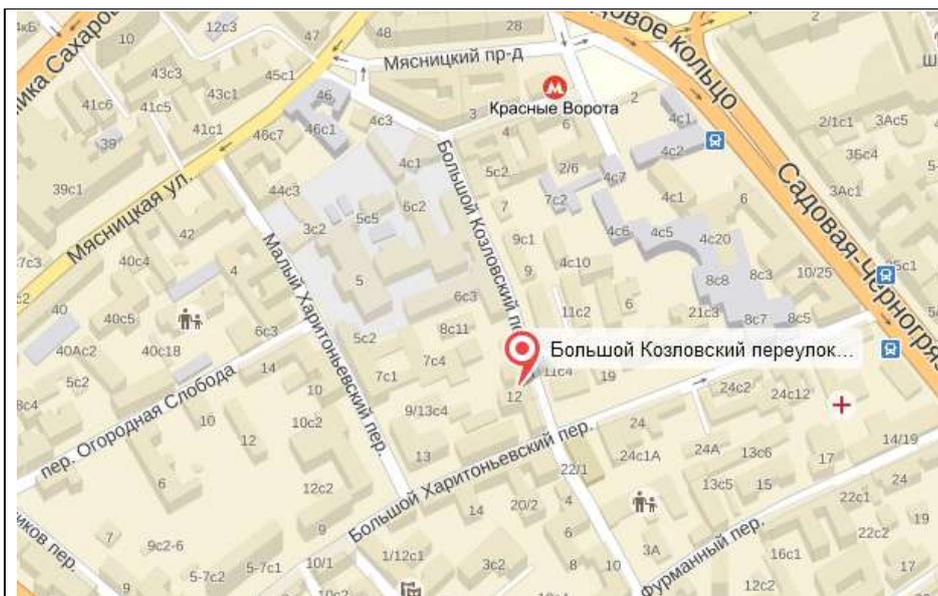
5. ОСНОВНЫЕ ДОПУЩЕНИЯ И ОГРАНИЧИВАЮЩИЕ УСЛОВИЯ ПРОВЕДЕНИЯ ОЦЕНКИ

<p>Допущения к составу работ по оценке и содержанию отчета об оценке</p>	<ol style="list-style-type: none"> 1. Работы по оценке включают: <ul style="list-style-type: none"> – исследование объекта оценки и окружающей его среды (в текущем состоянии и ретроспективе); – сбор и анализ информации, необходимой и достаточной для обоснования сути и меры полезности объекта оценки в настоящем и будущем; – выполнение необходимых исследований, прогнозов и вычислений; подготовку письменного отчета об оценке. – Состав работ по настоящей оценке, детальность и глубина выполняемых анализов и исследований, содержание отчета удовлетворяют требованиям необходимости, достаточности и достоверности для доказательства результата оценки. 2. В соответствии с п. 13 ФСО 3, отчет содержит все необходимое для того, чтобы представитель (имеющий высшее или дополнительное образование в области экономики, но не являющийся профессиональным оценщиком) получателя отчета мог понять содержание отчета; примененные оценщиком способы выполнения работ, анализов и исследований; идентифицировать источники использованной им информации и степень ее достоверности; понять логику процесса оценки и значимость предпринятых оценщиком шагов для установления стоимости объекта оценки. 3. Оценка произведена с учетом всех допущений и ограничивающих условий, содержащихся в настоящем разделе.
<p>Допущения и ограничения к проведению оценки</p>	<ol style="list-style-type: none"> 1. Настоящий Отчет достоверен лишь в полном объеме и лишь в указанных в нем целях. 2. Объект оценки, по предположениям оценщика, не характеризуется какими-либо скрытыми (не указанными явным образом) факторами, которые могут повлиять на его стоимость. 3. Оценщик не несет ответственности за будущие изменения экономической среды (свойств объекта оценки, других существенных для результата оценки обстоятельств), которые он не мог прогнозировать и учитывать в процессе выполнения оценки. 4. Услуги, оказанные в рамках настоящего отчета, представляют собой стандартную практику оценки. Оказанные Оценщиком услуги ограничиваются его квалификацией в области оценки и не включают в себя прочие услуги по аудиту, налогообложению. 5. Оценщик не берет на себя ответственность за полноту учета имущества и имущественных прав, а также обязательств и обременений, которые могли иметь место на дату проведения оценки в отношении имущества и имущественных прав Заказчика, также анализ юридических аспектов возникновения таких обязательств и обременений.
<p>Допущения в отношении оцениваемых прав</p>	<ol style="list-style-type: none"> 1. Оценщик не берет на себя никаких обязательств по правовым вопросам, включая толкование законов или контрактов. 2. Оценщик не изучал вопрос о правовом статусе и исходил из того, что заявленное право владельца на имущество является обоснованным. 3. Оценщик исходит из допущения, что все необходимые лицензии, разрешения и т.д. имеют действующую силу. 4. В рамках проведения оценки рассчитывается рыночная стоимость преимущественного права выкупа в собственность земельного участка. 5. Земельный участок, на котором расположен объект оценки, является собственностью Российской Федерации.
<p>Допущения к источникам информации, использованным в отчете</p>	<ol style="list-style-type: none"> 1. Информация, используемая в настоящем отчете, оценивалась по достаточности, достоверности и актуальности. 2. Сведения, полученные Оценщиком и содержащиеся в Отчете, считаются достаточными и достоверными для получения обоснованной оценки. Однако Оценщик не может гарантировать абсолютную точность информации, поэтому для всех сведений указан источник информации. 3. Оценщик не несет ответственности за какие-либо изменения мнений тех или иных участников рынка, а также любой другой информации, которая содержалась в открытом доступе в период проведения оценки и использовалась для проведения расчетов и составления отчета об оценке. 4. В соответствии с п. 11 ФСО 3, использованная в отчете информация, предоставленная

	<p>заказчиком, приложена в приложении к отчету в виде справок, подписанных уполномоченным на то представителем заказчика оценки. Данная информация считается достоверной, за исключением отдельных случаев, когда у оценщика есть основания считать иначе.</p> <p>5. При наличии альтернативных данных или несогласованности поступившей в распоряжение Оценщика информации, расчеты и выводы делались, исходя из информации и предположений Оценщика.</p> <p>6. Ссылки на использованные источники информации и литературу не заменяют разумного объема разъяснений, которые содержатся в Отчете, и предоставляют пользователю Отчета возможность проверки качества использованных данных и результатов анализа.</p>
Допущения в отношении используемых методов расчета	<p>Допущения, сформулированные в рамках использованных конкретных методов оценки, ограничения и границы применения полученного результата приведены непосредственно в расчётных разделах настоящей экспертизы.</p>
Допущения и ограничивающие условия к результату оценки	<ol style="list-style-type: none"> 1. Сумма денежного выражения ценности объекта оценки, рыночная стоимость, указанная в настоящем Отчете об оценке носит рекомендательный характер для целей совершения сделки с рассмотренным Объектом. 2. Заключение о стоимости, содержащееся в Отчете, базируется на данных о сложившейся ситуации на дату оценки. Оценщик не принимал во внимание события, произошедшие после даты проведения оценки, в соответствии с п. 19 ФСО 1. 3. Вся информация, полученная в ходе личных переговоров с участниками рынка, к которому относится объект оценки, считается достоверной и соответствующей типичным рыночным условиям, если у Оценщика нет оснований считать иначе. 4. Оценщик не несет обязательств по обновлению настоящего Отчета или сделанной им оценки с учетом событий и сделок, произошедших после даты оценки. 5. Итоговый результат стоимости, полученный в рамках настоящей оценки, характеризуется неизбежной погрешностью, являющейся следствием качества исходных данных и вычисляемых оценщиком параметров, используемых для расчета результата оценки.
Ограничивающие условия использования результатов, полученных при проведении оценки	<p>– Оценщик обязуется соблюдать условия строгой конфиденциальности во взаимоотношениях с Заказчиком, т.е. Оценщик обязуется не разглашать третьим лицам конфиденциальные сведения, полученные от Заказчика, равно как и результаты задания, выполненного для Заказчика.</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. Ни Заказчик, ни Оценщик не могут использовать Отчет иначе, чем это предусмотрено Договором на оценку. Отчет или какая-либо его часть не могут быть предоставлены Заказчиком для использования в целях рекламы, для мероприятий по связям с общественностью без предварительного письменного согласования с Оценщиком. 2. От Оценщика не требуется появляться в суде или свидетельствовать иным способом по поводу произведенной оценки, иначе как по официальному вызову суда.

6. ОПИСАНИЕ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

Местоположение Объекта	<p>Район метро «Чистые Пруды» расположен на стыке Басманного и Красносельского районов Москвы, что, благодаря удаленности оживленных дорожных магистралей, промышленных предприятий и больших офисных центров, обеспечивает в этой части города относительно хорошую экологическую обстановку и спокойную атмосферу, несмотря на близость к центру города. Такое выгодное расположение района обеспечивает здесь высокий уровень спроса на покупку квартир и прочей жилой недвижимости. На желание купить квартиру в этом районе положительное влияние оказывает также соседство с такими культурными объектами, как театр «Современник», театр под руководством О. Табакова, знаменитый кинотеатр "Ролан", поэтому в объявления о продаже квартир в районе станции метро «Чистые пруды» обязательно указывается это преимущество. Кроме того, при отборе предложений по продаже квартир в Москве, в пользу данного района действует тот факт, что Чистые Пруды по уровню престижа находятся в одном ряду с такими элитными районами, как Остоженка, Китай-город и Замоскворечье.</p> <p>Покупка квартиры на Чистых прудах обладает массой преимуществ по сравнению с приобретением недвижимости в других районах столицы, поэтому представленные к продаже квартиры на Чистых прудах заслуживают особого внимания покупателей. Уникальность района Чистые пруды заключается, прежде всего, в том, что здесь одновременно сочетаются современный ритм города и историческое прошлое Москвы, сохранившееся благодаря множеству исторических и культурных памятников. Покупатели квартир на Чистых прудах смогут по достоинству оценить все неоспоримые преимущества проживания в квартире на Сретенке в окружении многочисленных церквей и соборов или в апартаментах на улице Чаплыгина поблизости к основным театральным меккам страны — великой «Табакерке» и «Современнику». Именно благодаря такому уникальному соседству квартиры на Сретенке и другую недвижимость в районе Чистых прудов так привлекают интеллектуальную богему, представителей артистической тусовки и прогрессивной молодежи. Каждый купивший квартиру на Чистых прудах будет чувствовать себя в центре московской жизни.</p> <p>Кроме того, среди преимуществ покупки квартиры на Чистых прудах большое место занимает благоприятная экологическая обстановка, созданная за счет отсутствия промышленных зон и наличием разнообразных парков и скверов. С этой точки зрения привлекательными выглядят квартиры на Сретенке вблизи скверов или апартаменты в зоне отдыха «Чистые пруды». Преимуществами этих объектов, как и других представленных к продаже квартир на Чистых прудах, является также высокое развитие инфраструктуры. Не зря жилой квартал района Чистые пруды признан самым благоустроенным для проживания. Чувство комфорта собственникам квартир на Чистых прудах придает и удачное расположение района относительно станций метро и маршрутов городского транспорта, и широкий выбор детских садов и учебных центров, и близость медицинских учреждений, салонов красоты и спортивно-развлекательных комплексов. Именно благодаря такой разветвленной инфраструктуре района квартиры на Чистых прудах чаще всего приобретаются не для инвестиций, а для собственного проживания.</p>
-----------------------------------	--



- местоположение объекта

<p>Сведения об имущественных правах</p>	<p>Право собственности.</p>
<p>Состав объекта оценки</p>	<p>Функционально объект оценки не может быть разделен на самостоятельные составные части.</p>
<p>Описание жилого комплекса/здания</p>	<p>Адрес: Большой Козловский переулок, дом 12, кв. №5 Метро: Красные ворота, Чистые Пруды Район: Чистые пруды Округ: ЦАО Название дома: Большой Козловский переулок, дом 12 Тип объекта: Дом 1912 года с капитальным ремонтом, в 2002 году Стадия: Заселен Кол-во квартир в доме: 50 Архитектура: Классическая Внешние стены: Кирпич Перекрытия: Смешанные Фасад: Высококачественная штукатурка Окна: Пластиковые стеклопакеты Кондиционирование: Split- система</p> <p>Комфортная квартира в престижном Басманном районе ЦАО, в фасадном доме, спроектированном архитектором И. Г. Кондратенко– мастером московского модерна. Тихий район с хорошим доступом ко многим объектам Москвы. Удобный выезд на Садовое и Бульварное кольцо. В пешей доступности ст.м. Красные ворота и Чистые пруды. Дом 1910 г. постройки. Ухоженный подъезд, две квартиры на этаже. Общая площадь: 167,1 Этаж / Этажность: 3/6 Квартира с ремонтом в стиле « Хай – Тек» Состав комнат: кухня-столовая, гостиная, спальня, гардеробная, кабинет, 2 с/у (гостевой и хозяйский) Потолки: 3,6 м.- 3.8 м. Вид из окон на две стороны: во двор и на Большой Козловский переулок Парковка около дома. Выполнен эксклюзивный дизайн интерьера, продается со встроенной итальянской мебелью и бытовой техникой Simens.</p>
<p>Описание обременений</p>	<p>На дату оценки обременений не выявлено</p>

7. АНАЛИЗ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ И ЕГО ОКРУЖЕНИЯ

7.1 Краткий экономический обзор

МИНИСТЕРСТВО ФИНАНСОВ					
Обзор экономических показателей 14 декабря 2015 года					
Макроэкономические показатели					
	2014	Янв.-Ноя. 2014	Янв.- Ноя. 2015	Ноя. 2014	Ноя. 2015
Рост потребительских цен, %	11,4	8,5	12,1	1,3	0,8
Рост цен производителей, %	5,9	5,6 ¹	13,9 ¹	0,3 ¹	1,8 ¹
Рост денежной базы, % ²	6,3	-4,3	-13,1	-0,9	-0,1
Рост денежной массы, %	2,2	-3,6 ¹	2,3 ¹	-1,2 ¹	-0,3 ¹
Реальное удорожание рубля по сравнению с долларом США, %	-34,4	-23,2	-5,5	-9,5	-2,2
Изменение реального эффективного курса рубля к иностранным валютам, %	-27,4	-15,8	7,2	-8,0	0,7

	2014	Янв.-Ноя. 2014	Янв.-Ноя. 2015	Ноя. 2014	Ноя. 2015
ВВП, млрд. руб.	71 406	65 535 ³	67 806 ³	6 591 ³	6 861 ³
Средняя цена нефти «Юралс», долл. США/баррель	97,6	100,9	52,6	78,3	42,1
Курс рубля к доллару США (средний за период), руб./долл. США	38,0	36,7	59,9	45,9	65,0

	Янв.-Окт. 2015 в % к янв.-Окт. 2014	Окт. 2015 в % к Окт. 2014	Окт. 2015 в % к Сен. 2015
Индекс выпуска товаров и услуг по базовым видам экономической деятельности	95,4	95,7	101,6
Индекс промышленного производства	96,7	96,4	105,2
Инвестиции в основной капитал	94,3	94,8	122,0

Исполнение федерального бюджета на кассовой основе		2014	Закон о бюджете 2015 ⁴	Янв.-Ноя. 2015 ⁵	Окт. 2015	Ноя. 2015 ⁵
Доходы	Млрд руб.	14497	13181	12175	1192	837
	% ВВП	20,3	17,9	18,0	16,9	12,2
в т.ч. нефтегазовые доходы	Млрд руб.	7434	5880	5411	459	440
	% ВВП	10,4	8,0	8,0	6,5	6,4
Расходы	Млрд руб.	14831	15380	13071	1189	1087
	% ВВП	20,8	20,9	19,3	16,9	15,8
в т.ч. обслуживание долга	Млрд руб.	416	593	460	42	28
	% ВВП	0,6	0,8	0,7	0,6	0,4
Профицит(+)/ дефицит(-)	Млрд руб.	-334	-2199	-897	3	-250
	% ВВП	-0,5	-3,0	-1,3	0,0	-3,6
Первичный профицит(+)/дефицит(-)	Млрд руб.	82	-1606	-437	45	-222
	% ВВП	0,1	-2,2	-0,6	0,6	-3,2
Ненефтегазовый профицит(+)/дефицит(-)	Млрд руб.	-7768	-8079	-6308	-457	-690
	% ВВП	-10,9	-11,0	-9,3	-6,5	-10,1

¹ Данные на первое число месяца, т.е. за октябрь и январь-октябрь 2015 года

² В узком определении

³ Оценка

⁴ С учетом поправок, принятых в ноябре 2015 года

⁵ Предварительные данные

Стоимость недвижимости в декабре 2015 г. в России

Росриэлт представляет анализ цен на недвижимость в декабре 2015 г., который включает в себя: средние цены на недвижимость на Росриэлте, изменение стоимости недвижимости в России за месяц, изменение цены с начала года и за год.

Недвижимость, тип сделки	Средняя цена на недвижимость в декабре 2015 г. на Росриэлте	Изменение цены на недвижимость за месяц	Изменение цены с начала 2015 года	Изменение цены за год	Количество объявлений
ПРОДАЖА					
Квартиры	57 800 руб. за кв.м.	-0.93%	—	-4.24%	189620
Вторичный рынок	58 662 руб. за кв.м.	-1.53%	—	-7.7%	131957
Новостройки	56 186 руб. за кв.м.	+0.13%	—	+3.87%	50494
Дома	7 766 312 руб.	+6.64%	—	+7.09%	33235
Земля	204 680 руб. за сотку	+3.65%	—	+9.72%	28323
Офисы	76 928 руб. за кв.м.	+0.5%	—	+6.65%	1261
Торговые площади	95 745 руб. за кв.м.	+5.73%	—	+4.79%	689
Гаражи	458 052 руб.	+1.26%	—	+1.13%	393
АРЕНДА					
1 комнатные квартиры	12 576 руб. в месяц	+1.87%	—	-3.71%	36791
2 комнатные квартиры	17 189 руб. в месяц	+3.49%	—	-4.8%	18490
Офисы	9 400 руб. за кв.м. в год	-0.48%	—	-2.1%	3680
Торговые площади	13 934 руб. за кв.м. в год	+6.64%	—	+10.75%	1143

Расчет произведен на основе данных из частных объявлений, размещенных на сайте [Росриэлт](http://rosrealt.ru).

Средняя стоимость квартир в городах России в декабре 2015 г.

Город*	** руб. за кв.м. на Росриэлте	Изменение цены за месяц	Изменение цены с начала года	Изменение цены за год	Количество объявлений
Москва	217 108	-1.02%	—	-13.69%	784
Алушта Большая (Крым)	121 566	+17.65%	—	+1.9%	53
Ялта Большая (Крым)	120 992	-4.55%	—	-14.85%	438
Химки (Московская область)	112 740	+0.02%	—	-0.9%	152
Саки (Крым)	104 787	-13.39%	—	—	13
Долгопрудный (Московская область)	101 642	-3.85%	—	-12.33%	38
Санкт-Петербург	100 374	+0.15%	—	-8.35%	1289
Владивосток	98 994	+8.93%	—	-0.77%	16
Королев (Московская область)	97 498	-1.66%	—	-18.24%	242
Жуковский (Московская область)	90 888	+0.26%	—	+4.97%	352
Балашиха (Московская область)	86 694	-10.74%	—	-7.18%	112
Подольск (Московская область)	85 935	+0.34%	—	-2.61%	806
Севастополь	84 330	-0.18%	—	-27.99%	840

Климовск (Московская область)	82 053	-3.8%	—	-6.21%	86
Сочи (Краснодарский край)	80 966	+1.32%	—	+19.7%	15067
Домодедово (Московская область)	80 433	-0.88%	—	-4.52%	166
Симферополь	78 960	+2.3%	—	-11.55%	287
Звенигород (Московская область)	78 636	+1.4%	—	-4.78%	128
Хабаровск	76 992	+7.62%	—	-11.39%	55
Лобня (Московская область)	76 642	-8.7%	—	-13.92%	19
Обнинск (Калужская область)	74 688	+0.15%	—	-4.24%	614
Екатеринбург	72 874	-1.56%	—	-4.46%	641
Сургут (Ханты-Мансийский АО - Югра)	70 621	-0.03%	—	-12.93%	334
Нижний Новгород	70 272	-0.5%	—	-3.6%	203
Дубна (Московская область)	69 393	-0.49%	—	-8.53%	137
Ханты-Мансийск	68 810	-11.36%	—	-21.99%	20
Кольцово (Новосибирская область)	68 246	-7.59%	—	—	14
Геленджик (Краснодарский край)	66 545	-0.18%	—	+1.66%	734
Архангельск	66 462	+3.22%	—	+24.98%	69
Уфа	66 323	-1.81%	—	-10.22%	212
Самара	64 625	-0.03%	—	-5.3%	489
Феодосия Большая (Крым)	64 582	+1.31%	—	-13.38%	200
Электросталь (Московская область)	64 367	+0.53%	—	-6.87%	166
Тюмень	63 890	+2.51%	—	+0.2%	7381
Нижневартовск (Ханты-Мансийский АО - Югра)	63 367	+0.83%	—	-3.38%	348
Казань	62 095	-0.35%	—	-8.94%	518
Евпатория (Крым)	62 003	-7.94%	—	-8.01%	146
Серпухов (Московская область)	61 579	-0.43%	—	-3.96%	1079
Керчь (Крым)	60 283	+7.68%	—	-20.77%	38
Ухта (Республика Коми)	60 006	+8.65%	—	+16.25%	15
Коломна (Московская область)	59 753	-3.76%	—	-0.95%	32
Ростов-на-Дону	59 491	-2.41%	—	-8.78%	2219
Ноябрьск (Ямало-Ненецкий АО)	59 464	-1.81%	—	+44.39%	23
Находка (Приморский край)	57 748	+2.19%	—	-1.73%	104
Новосибирск	56 998	-0.88%	—	-17.14%	3711
Анапа (Краснодарский край)	56 914	+0.83%	—	-4.9%	2028
Калининград	56 471	-5.61%	—	-11.9%	306
Калуга	55 942	-10.17%	—	-13.95%	129
Благовещенск	55 893	-2.34%	—	-10.6%	231
Красноярск	55 722	-0.48%	—	-12.09%	82185
Белгород	55 161	-1.47%	—	-12.38%	480
Новороссийск (Краснодарский край)	54 987	-0.17%	—	+0.42%	437
Чита	54 195	+3.6%	—	+12.61%	35
Орехово-Зуево (Московская область)	53 644	+1.07%	—	+0.48%	54
Югорск (Ханты-Мансийский АО - Югра)	53 527	-0.15%	—	+16.93%	21
Северодвинск (Архангельская область)	52 851	+1.51%	—	-17.17%	68

Мурманск	52 795	-3.75%	—	-9.42%	29
Саранск	52 785	-2.78%	—	-1.9%	38
Туапсинский район (Краснодарский край)	52 711	+0.07%	—	+13.05%	250
Краснодар	51 590	+0.59%	—	+3.08%	22972
Томск	51 285	-2.2%	—	-4.09%	2824
Пермь	50 968	-2.47%	—	-5.93%	421
Волгоград	50 837	+1.45%	—	-5.28%	577
Тула	49 981	-2.37%	—	-9.94%	860
Магадан	49 834	-6.12%	—	-10.01%	23
Тверь	49 418	+0.06%	—	-14.8%	41
Иркутск	48 585	+0.21%	—	-14.13%	1452
Абакан	48 412	+1.88%	—	-0.29%	32
Кемерово	48 293	-1.75%	—	-10.73%	3757
Пятигорск (Ставропольский край)	48 262	+3.65%	—	+1.09%	59
Батайск (Ростовская область)	48 121	-1.56%	—	-5.05%	177
Воронеж	47 851	-1.49%	—	-8.91%	391
Ярославль	47 656	-0.92%	—	-18.6%	647
Оренбург	47 321	-2.71%	—	-5.47%	270
Обь (Новосибирская область)	47 187	-0.5%	—	-3.52%	19
Новочеркасск (Ростовская область)	46 882	+2.09%	—	+6.83%	21
Петрозаводск	46 829	-2.44%	—	-7.33%	122
Владимир	46 645	-1.1%	—	-7.93%	310
Чебоксары	46 493	-1.46%	—	-8.68%	396
Барнаул	46 324	+0.19%	—	-3.69%	276
Рязань	46 303	-5.08%	—	+4.14%	53
Заречный (Пензенская область)	45 842	+0.49%	—	+3.42%	48
Омск	45 642	-2.04%	—	-5.94%	552
Бердск (Новосибирская область)	45 521	-2.82%	—	-10.3%	44
Ижевск	45 017	-1.23%	—	-2.57%	370
Липецк	45 001	-3.08%	—	-12.13%	53
Киров	44 929	-3.23%	—	-7.46%	242
Вологда	44 644	-0.13%	—	-10.63%	24
Дивногорск (Красноярский край)	44 475	+1.73%	—	+0.81%	336
Пенза	44 270	-3.89%	—	-13.64%	321
Йошкар-Ола	43 978	-1.87%	—	+1.97%	51
Тобольск (Тюменская область)	43 829	-4.84%	—	-7.43%	13
Горячий Ключ (Краснодарский край)	43 626	+0.66%	—	—	1332
Челябинск	43 575	-0.6%	—	-5.01%	381
Железноводск (Ставропольский край)	42 959	+1.45%	—	+5.75%	28
Арзамас (Нижегородская область)	42 889	-0.27%	—	—	24
Дзержинск (Нижегородская область)	42 728	+0.5%	—	-9.61%	47
Кисловодск (Ставропольский край)	42 652	-2.23%	—	-7.17%	35
Смоленск	42 235	-1.41%	—	-14.87%	157
Курск	42 156	-2.05%	—	-6.63%	75
Северск (Томская область)	42 068	-2.16%	—	+9.07%	49

Астрахань	42 036	-3.93%	—	-1.19%	60
Иваново	41 911	-1.83%	—	-6.23%	263
Старый Оскол (Белгородская область)	41 875	-0.1%	—	-2.18%	11
Железногорск (Красноярский край)	41 772	+0.19%	—	-7.64%	71
Саратов	41 753	+0.42%	—	-3.8%	1192
Владикавказ	41 651	-0.59%	—	-4.62%	31
Таганрог (Ростовская область)	41 414	-0.01%	—	-1.26%	1045
Тамбов	41 251	-4.01%	—	-3.26%	44
Улан-Удэ	41 174	-5.4%	—	-13.79%	139
Ялуторовск (Тюменская область)	41 067	-1.55%	—	+10.83%	139
Новочебоксарск (Чувашия)	40 884	-0.01%	—	-6.94%	221
Комсомольск-на-Амуре (Хабаровский край)	40 810	-5.01%	—	-3.42%	29
Орел	40 669	-3.95%	—	-10.68%	43
Нижний Тагил (Свердловская область)	40 616	-0.74%	—	-10.17%	52
Переславль-Залесский (Ярославская область)	40 337	+0.56%	—	+13.23%	32
Тольятти (Самарская область)	40 315	-6.91%	—	-9.84%	62
Сосновоборск (Красноярский край)	40 248	-1.97%	—	-6.02%	1897
Кострома	40 055	-0.16%	—	-1.4%	21
Кимры (Тверская область)	39 843	-1.75%	—	-44.85%	43
Ульяновск	39 759	-1.59%	—	+0.64%	122
Ангарск (Иркутская область)	39 617	-4.43%	—	-5.45%	42
Новомосковск (Тульская область)	39 476	-13.67%	—	-2.25%	23
Ачинск (Красноярский край)	39 275	+3.43%	—	-11.24%	26
Темрюкский район (Краснодарский край)	39 128	-0.05%	—	-2.24%	31
Черногорск (Хакасия)	39 084	+2.84%	—	+27.36%	29
Гагра (Абхазия)	38 568	+6.92%	—	-4.42%	12
Энгельский район (Саратовская область)	38 385	-0.85%	—	-4.41%	498
Бийск (Алтайский край)	38 203	-2.14%	—	-9.37%	194
Волжский (Волгоградская область)	38 141	-1.53%	—	-2.92%	84
Махачкала	37 239	-1.24%	—	+2.6%	191
Новоалтайск (Алтайский край)	37 094	-4.15%	—	+2.18%	11
Шахты (Ростовская область)	36 964	+13.07%	—	-29.22%	13
Волгодонск (Ростовская область)	36 834	+2.65%	—	-6.23%	13
Брянск	36 648	-8.01%	—	-3.78%	170
Майкоп	36 490	+0.47%	—	-4.83%	119
Новокузнецк (Кемеровская область)	36 463	-1.38%	—	-6.08%	1763
Курган	36 425	-2.18%	—	-17.29%	86
Искитим (Новосибирская область)	35 740	+4.79%	—	-26.09%	16
Череповец (Вологодская область)	35 165	-0.18%	—	-3.13%	30

Рыбинск (Ярославская область)	34 597	-8.98%	—	-14.96%	42
Ессентуки (Ставропольский край)	34 530	-5%	—	+7.12%	144
Губкин (Белгородская область)	34 366	-1.58%	—	-0%	208
Армавир (Краснодарский край)	34 327	-0.36%	—	-9.18%	68
Ставрополь	34 098	+0.8%	—	-8.81%	306
Миасс (Челябинская область)	33 934	-0.29%	—	+8.51%	49
Березники (Пермский край)	33 658	+3.14%	—	+6.82%	61
Ленинск-Кузнецкий (Кемеровская область)	33 633	-2.69%	—	-11.96%	52
Елец (Липецкая область)	32 901	-2.64%	—	-8.15%	80
Кирово-Чепецк (Кировская область)	32 858	-0.81%	—	-7.42%	19
Заводоуковск (Тюменская область)	32 472	+1.87%	—	+2.35%	52
Чебаркуль (Челябинская область)	31 925	-2.72%	—	+2.26%	94
Магнитогорск (Челябинская область)	31 912	+0.29%	—	+0.13%	213
Невинномысск (Ставропольский край)	31 792	-1.82%	—	+13.01%	16
Осинники (Кемеровская область)	31 460	-1.67%	—	-7.55%	78
Похвистнево (Самарская область)	30 705	-0.27%	—	+7.07%	44
Копейск (Челябинская область)	30 241	-4.99%	—	-9.74%	93
Междуреченск (Кемеровская область)	30 044	-4.01%	—	-18.41%	84
Братск (Иркутская область)	29 720	+0.12%	—	-2.32%	152
Канск (Красноярский край)	27 238	-8.15%	—	-4.32%	24
Кинешма (Ивановская область)	26 961	+11.54%	—	+8.74%	91
Берёзовский (Кемеровская область)	26 314	+2.47%	—	-2%	24
Торжок (Тверская область)	26 300	-6.45%	—	-17.44%	13
Каспийск (Дагестан)	25 893	0%	—	+53.74%	16
Троицк (Челябинская область)	25 021	-2.53%	—	+34.79%	12
Усть-Илимск (Иркутская область)	24 608	+6.02%	—	+4.04%	32
Шарыпово (Красноярский край)	23 554	+0.43%	—	-10.86%	14
Кедровый (Красноярский край)	21 937	+3.86%	—	-9.26%	174
Прокопьевск (Кемеровская область)	21 896	-7.09%	—	-29.93%	12

* Города с количеством объявлений меньше 50 в данной статистике не отображаются.

** Расчет произведен на основе данных из частных объявлений, размещенных на сайте [Росриэлт](#).

7.2 Анализ рынка жилой недвижимости г. Москва

Анализ вторичного рынка жилья г. Москвы ноябрь 2015 г.

Статистика переходов прав на жилье в Москве по данным Росреестра

Число зарегистрированных переходов прав при сделках купли-продажи жилья в столице в ноябре 2015 года снизилось, по сравнению с октябрем, на 1,5% - до 9 118 транзакций по данным столичного Управления Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии (Росреестра).

При этом число ипотечных сделок в столице, по данным Росреестра, в минувшем месяце составило 2 893 договора, что на 9,3% больше, чем в октябре 2015 года.

Кроме того, в Москве в ноябре было зарегистрировано 1 601 договор участия в долевом строительстве по данным статистической службы. Этот показатель вырос по сравнению с предыдущим месяцем на 20,6%.



Предложение

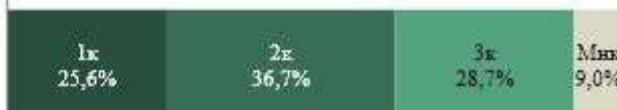
В Москве на вторичном рынке недвижимости отмечается рост числа квартир на 8,8%, квартир, выставленных на продажу, стало 69,5 тыс. С начала года на вторичном рынке недвижимости объем квартир в продаже увеличился на 68,5%.¹

За анализируемый месяц заметно увеличилось количество 1-комнатных и 2-комнатных квартир на 10,0%, объем 3-комнатных и многокомнатных квартир вырос на 7,8% и на 2,6% соответственно. Структура предложения по количеству комнат в квартире выглядит следующим образом: объем предложения по продаже 1-комнатных

¹ Данные в компании Пересвет-Инвест анализируются на основе предложений в информационной базе недвижимости WinNER. Начиная с января 2015 года, было принято решение анализировать объявления, публикация которых находится ТОЛЬКО в зоне профессиональных объявлений базы WinNER.

квартир составил 25,6%, 2-комнатных квартир 36,7%, 3-комнатных квартир 28,7%, многокомнатных квартир объем на уровне 9,0%.

Структура предложения в разбивке по комнатности квартир на рынке вторичной недвижимости Москвы, ноябрь 2015



В наименьшем количестве 1-комнатные квартиры находятся в Северо-Западном и в Центральном округе, выставлено 7,4% и 5,2% соответственно, больше всего в Южном округе – 20,0%.

Меньше всего двухкомнатных квартир представлено в Восточном и в Северо-Западном округе, всего 8,2% и 7,1% соответственно, больше всего от общего объема по городу квартир 2-комнатных квартир находится Южном округе – 18,8%.

Таким образом, прирост наиболее ликвидных, небольших по площади 1-комнатных и 2-комнатных квартир пришелся на Южный округ в ноябре месяце.

В зависимости от типа дома в структуре предложения квартир на вторичном рынке Москвы преобладали квартиры в панельных домах – 53,4%, доля квартир в монолитных домах составила 21,1%, а в кирпичных домах доля квартир 24,5%.

За месяц количество объявлений о продаже квартир в панельных домах увеличилось на 10,2%, в монолитных и в кирпичных домах также увеличение объема предложения на 3,4% и 9,5% соответственно.

Структура предложения в разбивке по типу домовладения на рынке вторичной недвижимости Москвы, ноябрь 2015

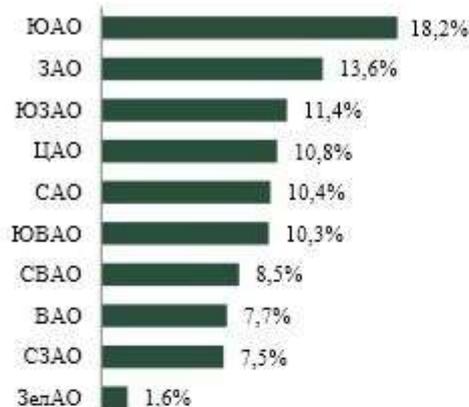


Лидерами по объему панельного предложения в городе в ноябре стали Юго-Восточный и Южный округ, в совокупности 1/3 (36,2%) от общего объема. Монолитное предложение сосредоточено в Западном и Юго-Западном округе – в совокупности 40,4%, кирпичное в Центральном – 24,1%.

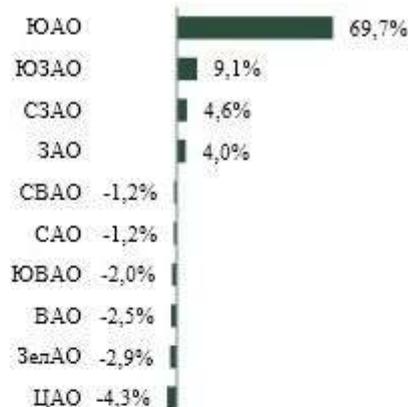
По данным мониторинга за месяц максимальное количество объявлений о продаже квартир на рынке вторичного жилья в Южном округе – 18,2% от общего объема. Минимально количество в Северо-Западном округе – 7,5% от общего объема. В остальных округах доля предложения в среднем составит 10%, за исключением Зеленоградского административного округа, где представлен самый незначительный объем квартир, всего 1,6%.

Динамика за месяц по административным округам выглядит следующим образом: значительное увеличение количества квартир в продаже в Южном округе на 69,7%, максимальное снижение на 4,3% в Центральном округе. В остальных округах также отмечается динамика, как в сторону уменьшения (отклонения от значений предыдущего месяца в среднем на 2,0%), так и в сторону увеличения (отклонения от значений предыдущего месяца в среднем на 6%).

Структура предложения по округам г. Москвы в % от общего объема квартир, ноябрь 2015



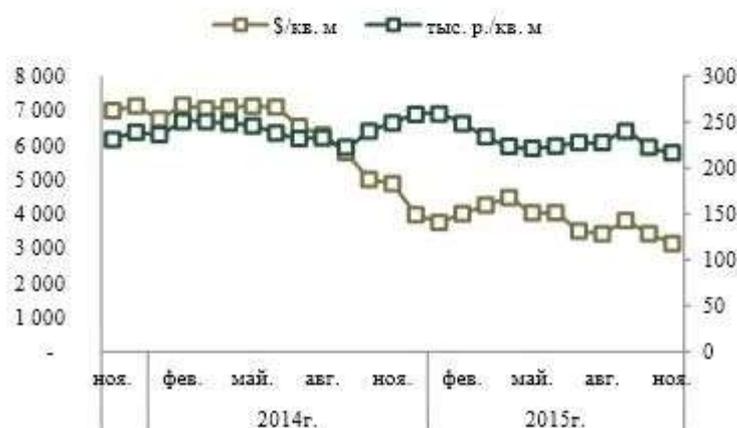
Динамика изменения за месяц объема квартал по округам г. Москвы в %, ноябрь 2015



Ценовая ситуация

По данным информационно-аналитического центра Пересвет-Инвест в ноябре 2015 на вторичном рынке жилья Москвы цена квадратного метра составила 216 340 руб. или 3 135 \$. Цена в рублевом эквиваленте снизилась на 2,8%. В долларах, поскольку курс в WinNER вырос с 65 до 69 руб. за 1 доллар, цена снизилась на 8,4%.

Средневзвешенная цена 1 кв. м на рынке вторичного жилья Москвы



За год цена квадратного метра в рублях снизилась на 13,0%, в долларах на 35,7%. Расчетный курс доллара в базе недвижимости WinNER за год вырос на 35,3% – рост с 51,0 рублей до 69 за 1 доллар.

Цена в рублевом и в долларовом эквиваленте снизилась по сравнению с первым месяцем года, январем, отклонение от среднего значения составляет 16,3%. В ноябре 2015 года расчетный курс доллара аналогичен январскому.

Средневзвешенная цена 1 кв. м предложения на 1-комнатные квартиры снизилась на 1,8%, в минусе также остались 2-комнатные, 3-комнатные и многокомнатные квартиры, отклонение от среднего значения составило в среднем 2,7%.

Средневзвешенная цена 1 кв. м по типу комнатности квартир, ноябрь 2015

1к	2к	3к	Мнк
209 446р.	228 029р.	246 127р.	346 574р.

Отрицательная динамика цены квадратного метра предложения с разделением домов по материалу строительства – в панельных, в монолитных и в кирпичных домах на 1,2%, 2,1% и 3,9% соответственно.

Средневзвешенная цена 1 кв. м по типу домостроения, ноябрь 2015

Панель	Монолит	Кирпич
171 119р.	237 883р.	247 044р.

Самый дорогой квадратный метр на вторичном рынке квартир предлагают в Центральном и в Западном округе, средняя цена жилья в этих районах – 404 393 р./кв. м и 237 080 р./кв. м соответственно. Для сравнения самый недорогой метр недвижимости, 167 566 р., в Юго-Восточном округе.

Для всех административных округов изменения за месяц в цене квадратного метра жилья носят отрицательный характер, отклонения от средних значений находились в диапазоне от 0,4% до 2,1%.

Рейтинг столичных округов по уровню цен (руб./кв. м), ноябрь 2015

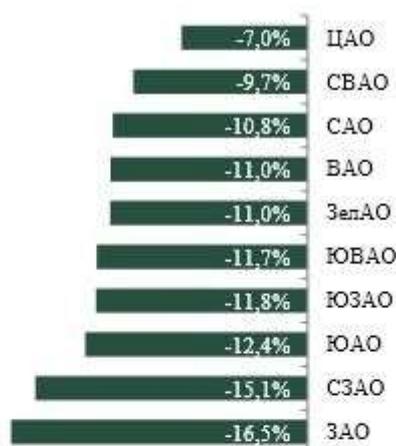
ЦАО	404 393
ЗАО	237 080
ЮЗАО	203 554
САО	200 527
СЗАО	194 594
СВАО	189 559
ЮАО	179 441
ВАО	176 484
ЮВАО	167 566
ЗелАО	130 049

Динамика изменения цены за месяц, ноябрь 2015

-0,4%	ЦАО
-0,6%	СВАО
-0,6%	САО
-0,6%	ВАО
-0,8%	ЗелАО
-0,9%	ЮВАО
-1,2%	ЮЗАО
-1,8%	ЮАО
-1,9%	СЗАО
-2,1%	ЗАО

Годовая динамика по округам отрицательная, отклонения от среднего значения находились в следующем диапазоне – от 7,0% в Центральном округе до 16,5% в Западном округе.

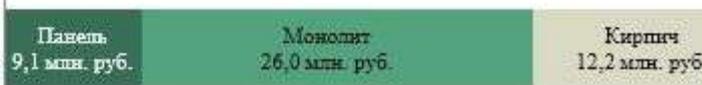
Динамика изменения цены за год,
ноябрь 2015



К концу месяца на рынке вторичного жилья (без учета цен в ЦАО) средневзвешенная стоимость квартиры в Москве составила 13,1 млн. р., что на 3,3% меньше, чем в предыдущем месяце. Стоимость покупки 1-комнатной квартиры и 2-комнатной квартиры за месяц уменьшилась на 1,6% и на 2,7% соответственно и составила 7,0 млн. руб. и 11 млн. руб. На 2,6% и на 3,2% соответственно снизилась стоимость покупки 3-комнатной и многокомнатной квартиры, на покупку потребуется денежных средств 16 млн. и 39 млн. руб.

В ноябре 2015 г. средневзвешенная стоимость квартиры (без учета цен в ЦАО) в панельных, в монолитных и в кирпичных домах уменьшилась на 1,4%, 2,2% и на 4,2% соответственно. Средневзвешенная стоимость квартиры по типам домостроений по итогам месяца представлена графически.

Средневзвешенная стоимость
квартиры по типу
домостроений, ноябрь 2015



Резюме

- Число зарегистрированных переходов прав при сделках купли-продажи жилья в столице в ноябре 2015 года снизилось, по сравнению с октябрём, на 1,5% - до 9 118 транзакций по данным столичного Управления Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии (Росреестра).

- При этом число ипотечных сделок в столице, по данным Росреестра, в минувшем месяце составило 2 893 договора, что на 9,3% больше, чем в октябре 2015 года.

- Кроме того, в Москве в ноябре было зарегистрировано 1 601 договор участия в долевом строительстве по данным статистической службы. Этот показатель вырос по сравнению с предыдущим месяцем на 20,6%.

- В Москве на вторичном рынке недвижимости отмечается рост числа квартир на 8,8%, квартир, выставленных на продажу, стало 69,5 тыс. С начала года на вторичном рынке недвижимости объем квартир в продаже увеличился на 68,5%.

- За анализируемый месяц заметно увеличилось количество 1-комнатных и 2-комнатных квартир на 10,0%, объем 3-комнатных и многокомнатных квартир вырос на 7,8% и на 2,6% соответственно.

- По данным информационно-аналитического центра Пересвет-Инвест в ноябре 2015 на вторичном рынке жилья Москвы цена квадратного метра составила 216 340 руб. или 3 135 \$. Цена в рублевом эквиваленте снизилась на 2,8%. В долларах, поскольку курс в WinNER вырос с 65 до 69 руб. за 1 доллар, цена снизилась на 8,4%.

- За год цена квадратного метра в рублях снизилась на 13,0%, в долларах на 35,7%. Расчетный курс доллара в базе недвижимости WinNER за год вырос на 35,3% – рост с 51,0 рублей до 69 за 1 доллар.

- Цена в рублевом и в долларовом эквиваленте снизилась по сравнению с первым месяцем года, январем, отклонение от среднего значения составляет 16,3%. В ноябре 2015 года расчетный курс доллара аналогичен январскому.

Настоящий обзор подготовлен специалистами Информационно-Аналитического Центра Службы маркетинга компании Пересвет-Инвест. Полное или краткое использование аналитического обзора допускается только с получением на это письменного разрешения компании Пересвет-Инвест. www.peresvet.ru/pr@peresvet.ru

7.3 Анализ наилучшего и наиболее эффективного использования (ННЭИ)

<p>Понятие наилучшего и наиболее эффективного использования (ННЭИ)</p>	<p>Понятие наилучшего и наиболее эффективного использования определяется как вероятное и разрешенное законом использование оцениваемого объекта с наилучшей отдачей, причем непременно условие физической возможности, должного обеспечения и финансовой оправданности такого рода действий.</p> <p>Понятие наилучшего и оптимального использования подразумевает наряду с выгодами для собственника оцениваемого объекта, особую общественную пользу.</p> <p>Подразумевается, что определение наилучшего и оптимального использования является результатом суждений оценщика на основе его аналитических навыков, тем самым, выражая лишь мнение, а не безусловный факт. В практике оценки недвижимости положение о наилучшем и оптимальном использовании представляет собой предпосылку для дальнейшей стоимостной оценки объекта.</p>
<p>Основные критерии анализа ННЭИ</p>	<p>При определении вариантов наилучшего и оптимального использования объекта используются четыре основных критерия анализа:</p> <ol style="list-style-type: none"> 6. Физическая возможность - физическая возможность наилучшего и наиболее эффективного использования рассматриваемого объекта. 7. Допустимость с точки зрения законодательства - характер предполагаемого использования не противоречит законодательству, ограничивающему действия собственника участка, и положений зонирования. 8. Финансовая целесообразность - допустимый с точки зрения закона порядок использования объекта должен обеспечить чистый доход собственнику имущества. 9. Максимальная продуктивность - кроме получения чистого дохода как такового, наилучшее и оптимальное использование подразумевает либо максимизацию чистого дохода собственника, либо достижение максимальной стоимости самого объекта. <p>Графическая интерпретация анализа наилучшего и наиболее эффективного использования представлена на следующем рисунке.</p> <div data-bbox="639 1014 1374 1379" style="text-align: center;"> <p style="text-align: right;">Зона эффективных решений на основании анализа по 4-м направлениям</p> </div>
<p>Анализ ННЭИ земельного участка в составе объекта оценки как условно свободного</p>	<p>По земельному участку анализ ННЭИ не проводился, в связи с тем, что участок передан под застройку жилым комплексом и иные варианты использования оценщиком не рассматривались, как физически невозможные.</p>
<p>Заключение по анализу ННЭИ для земельного участка с существующими улучшениями</p>	<p>Исходя из вышеуказанных фактов и действующих условий – участок не может быть использован иначе, как для размещения объекта оценки.</p>
<p>Анализ ННЭИ составных частей объекта</p>	<p>Анализ ННЭИ не проводился, в связи с тем, что объект невозможно разделить на самостоятельные составные части.</p>

8. МЕТОДОЛОГИЯ ПРОВЕДЕНИЯ ОЦЕНКИ

8.1. Общее описание основных подходов, применяемых при оценке недвижимости

Основные подходы, применяемые при оценке	При проведении оценки используются три основных концептуальных подхода: сравнительный, доходный, затратный.
Сравнительный подход	Сравнительный подход предполагает следующую процедуру: <ol style="list-style-type: none">1. Изучение рынка и отбор объектов недвижимости, предлагаемых к продаже, которые наиболее сопоставимы с оцениваемым объектом.2. Сбор и проверка информации по каждому отобранному объекту-аналогу о цене продажи или цене предложения, условиях оплаты, физических характеристиках, местоположении и других условиях сделки.3. Анализ и сравнение каждого объекта-аналога с оцениваемым объектом по времени продажи, местоположению, физическим характеристикам, условиям продажи и другим параметрам.4. Корректировка цены продажи или цены предложения по каждому объекту-аналогу в соответствии с имеющимися различиями между ним и оцениваемым объектом.5. Анализ и согласование скорректированных цен объектов-аналогов, и вывод об итоговой рыночной стоимости оцениваемого объекта.
Доходный подход	Применяется, когда существует достоверная информация, позволяющая прогнозировать будущие доходы, которые объект оценки способен приносить, а также связанные с объектом оценки расходы. При применении доходного подхода оценщик определяет величину будущих доходов и расходов и моменты их получения. В рамках доходного подхода различают два метода: <i>метод дисконтированных денежных потоков</i> и <i>метод прямой капитализации</i> . Метод прямой капитализации доходов является частным случаем метода дисконтированных денежных потоков и используется, если: потоки доходов стабильны длительный период времени, представляют собой значительную положительную величину; потоки доходов возрастают устойчивыми, умеренными темпами и др. Метод дисконтированных денежных потоков используется, если: предполагается, что будущие денежные потоки будут существенно отличаться от текущих; потоки доходов и расходов носят сезонный характер; объект недвижимости строится или только что построен и вводится в эксплуатацию; объект требует реконструкции и др. При использовании доходного подхода основным элементом является коэффициент капитализации и ставка дисконтирования. Исходной информацией для определения значения ставок является рынок аналогичных объектов, оценка рисков, связанных с конкретным объектом недвижимости и рынком недвижимости в целом и т.д. Основные этапы расчета с применением метода дисконтирования денежных потоков (в соответствии с п. 21 ФСО №1): <ul style="list-style-type: none">– установление периода прогнозирования;– исследование способности объекта приносить поток доходов в течение периода прогнозирования;– заключение о способности объекта приносить поток доходов в период после прогнозирования;– определение ставки дисконтирования;– приведение потока ожидаемых доходов на дату оценки; В том случае, если можно сделать вывод, что оцениваемый объект способен приносить стабильные доходы в течение длительного времени, а прогнозные темпы роста цен на недвижимость сегмента, к которому относится объект оценки, являются постоянными или изменяются незначительно, метод дисконтирования денежных потоков вырождается в метод прямой капитализации. При указанных условиях оба метода дают сопоставимые результаты расчета, отличающиеся друг от друга в пределах допустимой погрешности расчетов.
Затратный подход	Затратный подход определяет стоимость путем установления затрат на приобретение земли и строительство нового имущественного объекта с эквивалентными характеристиками или затратами на приспособление старого объекта недвижимого имущества для аналогичного использования с учетом того, что затраты производятся одномоментно (без задержки). К общим затратам на строительство добавляются затраты на приобретение земельного участка. (Когда это возможно, учитывается предпринимательский доход, т.е. доход или убытки девелопера добавляются к затратам на строительство.) Затратный подход устанавливает верхний предел той суммы, которую бы на нормальном рынке заплатили бы за данное имущество в новом состоянии. Для более старого

	<p>имущества делаются скидки на различные формы «накопленной амортизации (обесценения)» (ухудшения физического состояния; функционального или технического устаревания; экономического или внешнего устаревания), чтобы рассчитать цену, приближенно равную Рыночной стоимости. В зависимости от того, в какой мере имеются рыночные данные для расчетов, затратный подход может дать непосредственный показатель Рыночной стоимости. В зависимости от наличия рыночных данных затратный подход может являться индикатором рыночной стоимости. Затратный подход очень полезен при определении рыночной стоимости объектов предполагаемого строительства, объектов специализированного имущества и других объектов имущества редко продаваемых на рынке.</p>
--	---

8.2 Описание процесса оценки.

Выбор и обоснование подхода к оценке рыночной стоимости Объекта оценки

<p>Описание процесса оценки</p>	<p>В соответствии с проведенным анализом, наилучшим и наиболее эффективным использованием объекта оценки является текущее использование – в качестве жилых помещений для продажи (см. п. 7.3 Отчета).</p> <p>Поскольку земельный участок, на котором расположено объект оценки, находится в собственности Российской Федерации, исходя из сделанных допущений (см. раздел: допущения при проведении оценки), оценщики определяли рыночную стоимость объекта оценки с учетом того, что будущий собственник выкупит земельный участок в собственность. Таким образом, результаты расчета, полученные в рамках каждого из примененных подходов, корректировались на величину выкупной стоимости земельного участка.</p> <p>В данном случае, Оценщик не рассматривал вариант оформления долгосрочного договора аренды на земельный участок. Кроме того, в случае заключения долгосрочного договора аренды с Российской Федерацией, величина арендной ставки будет рассчитываться исходя из рыночной стоимости земельного участка. Таким образом, затраты на земельный участок при варианте оформления договора аренды и при варианте выкупа в собственность будут сопоставимы.</p>
<p>Выбор подхода к оценке рыночной стоимости Объекта</p>	<p>В соответствии с пунктом 20 федерального стандарта оценки «Общие понятия оценки, подходы к оценке и требования к проведению оценки (ФСО №1)» (Приказ Минэкономразвития от 20 мая 2015 г. № 296):</p> <p>«Оценщик при проведении оценки обязан использовать затратный, сравнительный и доходный подходы к оценке или обосновать отказ от использования того или иного подхода. Оценщик вправе самостоятельно определять конкретные методы оценки в рамках применения каждого из подходов».</p> <p>Как уже было отмечено, теория оценки рассматривает возможность применения трех подходов при определении рыночной стоимости: с точки зрения затрат, сравнения аналогов продаж и с точки зрения приносимого объектом дохода.</p> <p>Возможность и целесообразность применения каждого из подходов, а также выбор методики расчетов в рамках каждого подхода определяется в каждом случае отдельно, исходя из многих факторов, в том числе специфики объекта оценки и вида определяемой стоимости.</p>
<p>Обоснование выбора подходов к оценке Объекта</p>	<p>Оценщиком проведен анализ возможности применения указанных подходов:</p> <p style="text-align: center;">Затратный подход</p> <p>Проведя анализ рынка недвижимости Москвы, Оценщик выявил достаточное количество объектов элитной жилой недвижимости (в соответствии с ННЭИ объекта оценки, см. п. 7.5 Отчета), предлагаемых на продажу и в аренду. При этом предложений на продажу свободных земельных участков, предназначенных под застройку административными объектами и сопоставимых по своему местоположению с объектом оценки, выявлено не было (см. источники информации, использованные при проведении оценки и указанные в разделе 1 Отчета). Таким образом, провести расчеты по определению рыночной стоимости прав на земельный участок в составе объекта оценки возможно только с применением методов, позволяющих перейти к стоимости земельного участка через стоимость единых объектов, что, заведомо ставит результаты затратного подхода в некоторую зависимость от результатов сравнительного и доходного подходов. Учитывая вышеизложенное, а также тот факт, что в ходе проведения оценки Оценщику удалось собрать достаточное количество информации, позволяющей провести расчет рыночной стоимости объекта оценки с применением сравнительного и доходного подходов, Оценщик принял решение отказаться от применения в расчетах затратного подхода.</p> <p style="text-align: center;">Доходный подход</p> <p>Доходный подход применялся, так как на дату оценки было собрано достаточное количество информации, позволяющей оценить поток доходов от объекта оценки и определить уровень операционных расходов, возникающих при эксплуатации здания.</p> <p style="text-align: center;">Сравнительный подход</p> <p>Сравнительный подход применялся, так как на дату оценки было собрано достаточное количество информации о предложениях на продажу сопоставимых объектов недвижимости.</p>

9. ОПРЕДЕЛЕНИЕ РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ ЗАТРАТНЫМ ПОДХОДОМ

<p>Принцип подхода</p>	<p>Затратный подход базируется на сравнении стоимости строительства аналогичного объекта недвижимости со стоимостью существующего объекта. При этом подходе определяется стоимость строительства аналогичного объекта, далее вычитается накопленный износ и к результату добавляется стоимость земельного участка (или стоимость прав на его аренду). Получившаяся величина определяет стоимость оцениваемого объекта.</p> <p>Основным принципом, на котором основывается затратный подход к оценке, является принцип замещения. Согласно этому принципу осведомленный покупатель никогда не заплатит за какой-либо объект недвижимости больше, чем сумма денег, которую нужно будет потратить на приобретение земельного участка и строительства на нем здания, аналогичного по своим потребительским характеристикам оцениваемому зданию.</p>
<p>Основные этапы</p>	<p>Основные шаги при применении данного подхода к определению стоимости:</p> <ul style="list-style-type: none"> – определить стоимость земельного участка (или прав его аренды) в предположении, что он не застроен; – определить восстановительную стоимость улучшений (зданий, сооружений, объектов благоустройства), находящихся на участке; – определить величину накопленного износа; – вычесть величину износа из суммарной стоимости строительства и определить восстановительную стоимость объекта оценки с учетом износа; – к полученной величине стоимости с учетом износа добавить стоимость земельного участка (или прав его аренды).
	<p>На основании Федерального закона от 29 июля 1998 г. N 135-ФЗ "Об оценочной деятельности в Российской Федерации"</p> <p style="padding-left: 40px;">Статья 14. Права оценщика</p> <p style="padding-left: 40px;">Оценщик имеет право:</p> <p style="padding-left: 80px;">-применять самостоятельно подходы проведения оценки объекта оценки в соответствии со стандартами оценки.</p> <p>На основании федерального стандарта оценки ФСО № 1 (утвержден Приказом Минэкономразвития от 20 мая 2015 г. № 296):</p> <p style="padding-left: 40px;">Пункт 20. Оценщик при проведении оценки обязан использовать затратный, сравнительный и доходный подходы к оценке или обосновать отказ от использования того или иного подхода. Оценщик вправе самостоятельно определять конкретные методы оценки в рамках применения каждого из подходов.</p> <p>В данном случае Оценщик отказался от применения затратного подхода (подробное обоснование отказа – см. п. 8.2 Отчета).</p>

10. ОПРЕДЕЛЕНИЕ РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ СРАВНИТЕЛЬНЫМ ПОДХОДОМ

10.1 Теоретические положения реализации метода сравнения продаж

Сравнительный подход к оценке недвижимости предполагает, что ценность объекта определяется тем, за сколько он может быть продан при наличии достаточно сформированного рынка. Другими словами, наиболее вероятной величиной стоимости оцениваемого объекта может быть реальная цена продажи аналогичного объекта, зафиксированная рынком.

Сравнительный подход может быть реализован двумя методами:

- методом сравнения продаж;
- методом валового рентного мультипликатора.

Метод сравнения продаж основан на сопоставлении и анализе информации по продаже аналогичных объектов. основополагающим принципом метода сравнительных продаж является принцип замещения, гласящий, что при наличии на рынке нескольких объектов инвестор не заплатит за данный объект больше стоимости имущества аналогичной полезности. Под полезностью понимается совокупность характеристик объекта, определяющих назначение, возможность и способы его использования, а также размеры и сроки получаемого в результате такого использования дохода. Данный метод является объективным лишь в случае наличия достаточного количества сопоставимой и достоверной информации. Он подразумевает изучение рынка, выбор листингов (предложения на продажу) по объектам, которые наиболее сопоставимы с оцениваемым объектом, и внесение соответствующих корректировок для приведения объектов сопоставимых по характеристикам, к оцениваемому объекту.

Принцип замещения применим также и к доходной недвижимости. Типичный инвестор сравнивает объекты доходной недвижимости, выставленные на продажу, а также рассматривает альтернативные варианты вложения капитала. Инвесторы сравнивают сроки окупаемости инвестиций для различных проектов, нормы прибыли, а капиталовложения - при разных вариантах, учитывая при этом налоговые преимущества, затраты на управление и другие факторы.

Основные этапы оценки недвижимости сравнительным подходом:

- Изучение состояния и тенденций развития рынка недвижимости и того сегмента, к которому принадлежит данный объект. Выявляются объекты недвижимости, наиболее сопоставимые с оцениваемым объектом, которые были проданы недавно.
- Собирается и проверяется информация по объектам-аналогам;
- Анализируется собранная информация и каждый объект-аналог сравнивается с оцениваемым.
- Выбирается метод сравнительного подхода в зависимости от используемой информации:
 1. Метод сравнительного анализа продаж
 2. Методом валового рентного мультипликатора.
- Вносятся поправки в цены продаж сопоставимых объектов.
- Согласовываются скорректированные цены объектов-аналогов и выводится итоговая величина рыночной стоимости объекта недвижимости на основе сравнительного подхода.

Сопоставимые объекты должны относиться к тому же сегменту рынка недвижимости, что и оцениваемый; сделки с ними должны быть осуществлены на типичных для данного сегмента условиях.

Основными критериями при выборе сопоставимых объектов (аналогов) являются:

1) Права на недвижимость. В основном при сделках с недвижимостью происходит покупка передаваемых прав на владение и распоряжение имуществом. Разница между оцениваемой недвижимостью и объектом, сопоставимым по характеристикам, влияющая на его стоимость, достаточно часто определяется разницей их юридического статуса (набора прав). Различные права имеют различную стоимость.

2) Условия финансирования. Если условия финансирования сделки купли - продажи объекта недвижимости нетипичны (например в случае полного кредитования сделки купли - продажи), то в таком случае необходим тщательный анализ, в результате которого вносится соответствующая поправка к цене данной сделки.

3) Условия и время продажи. То же самое можно сказать применительно к условиям самих продаж. Поскольку затруднительно рассчитать поправку на условия финансирования и налогообложения, а также на передаваемые юридические права и ограничения, условия продажи, лучше, при наличии возможности, не рассматривать для анализа и сравнения подобные сделки. В противном случае поправки на эти характеристики делаются в первую очередь. Время продажи является одним из основных элементов сравнения сопоставимых продаж. Для внесения поправки на данную характеристику в цену продажи аналога необходимо знать тенденции изменения цен на рынке недвижимости с течением времени.

4) Местоположение. Местоположение является также весьма существенным элементом сравнения сопоставимых

продаж. Внесение поправки на местоположение довольно ощутимо сказывается на стоимости оцениваемого объекта.

5) Физические характеристики. Под физическими характеристиками объекта недвижимости подразумеваются размеры, вид и качество материалов, состояние и степень изношенности объекта и другие характеристики, на которые также вносятся поправки.

Поскольку объекты часто различаются по размеру и числу входящих в них единиц, при проведении сравнения проданных объектов с оцениваемой собственностью можно столкнуться с большими сложностями; поэтому имеющиеся данные необходимо привести к общему знаменателю. Таким общим знаменателем может быть либо физическая единица, либо экономическая.

Разные способы расчета и внесения корректировок на различия, имеющиеся между оцениваемым объектом и сопоставимым аналогом, позволяют классифицировать вводимые поправки следующим образом:

- Процентные относительные;
- Процентные абсолютные;
- Стоимостные относительные;
- Стоимостные абсолютные.

Процентные поправки, как правило, вносятся путем умножения цены продажи объекта-аналога или его единицы сравнения на коэффициент, отражающий степень различий в характеристиках объекта-аналога и оцениваемого объекта. Рассуждения при этом сводятся к следующему: если оцениваемый объект лучше сопоставимого аналога, то к цене последнего вносится повышающий коэффициент. В противном случае к цене сопоставимого аналога применяется понижающий коэффициент.

Стоимостные поправки:

- Денежные поправки, вносимые к единице сравнения (1 кв. м), изменяют цену проданного объекта аналога на определенную сумму, в которую оценивается различие в характеристиках объекта-аналога и оцениваемого объекта. Поправка вносится положительная, если оцениваемый объект лучше сопоставимого аналога. В противном случае к цене сопоставимого аналога применяется отрицательная поправка.
- Денежные поправки, вносимые к цене проданного объекта аналога в целом, изменяют ее на определенную сумму, в которую оценивается различие в характеристиках объекта-аналога и оцениваемого объекта.

10.2 Расчет рыночной стоимости с применением метода сравнения продаж

Исходная информация	В процессе сбора исходной информации не были найдены цены реальных сделок купли-продажи объектов, сходных с оцениваемым. Поэтому настоящий расчет стоимости опирается на цены предложения. Такой подход оправдан поскольку, потенциальный покупатель прежде, чем принять решение о покупке объекта недвижимости, проанализирует текущее рыночное предложение и придет к заключению о возможной цене предлагаемого объекта, учитывая все его достоинства и недостатки относительно объектов сравнения.
Выбор объектов-аналогов и единиц сравнения	В качестве цен объектов-аналогов были взяты цены предложения объектов недвижимости жилого назначения, включающие все необходимые налоги и сборы. Все отобранные объекты-аналоги расположены в одном районе на незначительном удалении от объекта оценки. По основным ценообразующим параметрам все отобранные объекты либо сопоставимы, либо незначительно отличаются от объекта оценки. Предложения о продаже рассматривались в период наиболее приближенный к дате проведения оценки. Описание отобранных объектов-аналогов представлено в следующей таблице. Распечатки с интернет-сайтов, содержащих информацию об использованных аналогах, представлены в Приложении к Отчету. Дополнительная информация, не указанная в объявлениях, была получена в ходе личного опроса представителей собственников рассматриваемых объектов. В представленной ниже таблице также указаны параметры аналогов, которые были использованы в качестве единиц сравнения при проведении расчетов. Подбор аналогов произведен в «Приложениях»
Расчет рыночной стоимости	Расчет рыночной стоимости, а также обоснование всех примененных корректировок представлены в Приложении № 2 к Отчету. Рыночная стоимость Объекта оценки полученная в рамках сравнительного подхода составляет (без учета НДС): 40 400 000,00рублей.

11. ОПРЕДЕЛЕНИЕ РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ ДОХОДНЫМ ПОДХОДОМ

<p>Описание метода, используемого для оценки</p>	<p>В соответствии с п. 13 ФСО № 1 (Приказ Минэкономразвития от 20 мая 2015 г. № 296), доходный подход представляет собой совокупность методов оценки стоимости объекта оценки, основанных на определении ожидаемых доходов от использования объекта оценки.</p> <p>Доходный подход наиболее распространен при оценке недвижимости, потенциально способной приносить доход, при оценке инвестиционных проектов, связанных с недвижимостью и др. В процессе определения рыночной стоимости недвижимости с использованием доходного подхода, необходимо рассчитать и проанализировать следующие уровни доходов:</p> <p>Потенциальный валовой доход - доход, который можно получить от недвижимости при 100 % загруженности без учета потерь и расходов. При расчете потенциального валового дохода обычно используются данные по объекту оценки или рыночные данные по объектам-аналогам, а также прогнозы оценщиков относительно изменений арендных ставок и других источников дохода.</p> <p>Действительный (эффективный) валовой доход определяется вычитанием из потенциального валового дохода потерь из-за недозагрузки объекта.</p> <p>Чистый операционный (эксплуатационный) доход определяется вычитанием из действительного валового дохода всех статей расходов (эксплуатационных и расходов по управлению), но до обслуживания долгов по кредитам, налогообложения и амортизационных отчислений.</p> <p>Кроме доходов, анализу подлежат расходы, связанные с объектом недвижимости.</p> <p>Периодические расходы для обеспечения эффективного функционирования объекта и воспроизводства дохода называются операционными расходами, которые подразделяются на: условно-постоянные расходы (сумма которых не зависит от степени эксплуатационной загруженности объекта); условно-переменные расходы (сумма которых зависит от степени эксплуатационной загруженности объекта и уровня предоставляемых услуг); расходы на замещение (расходы которые либо имеют место всего один - два раза за несколько лет или сильно варьируют от года к году, например, расходы на периодическую замену быстроизнашивающихся компонентов улучшений).</p> <p>В рамках доходного подхода различают два метода: <i>метод дисконтированных денежных потоков</i> и <i>метод прямой капитализации</i>. В обоих методах происходит преобразование будущих доходов от объекта недвижимости в его стоимость с учетом уровня риска, характерного для данного объекта. При использовании метода капитализации доходов в стоимость недвижимости преобразуется доход за один временной период, а при использовании метода дисконтированных денежных потоков – доход от ее предполагаемого использования за ряд прогнозных лет, а также выручка от перепродажи объекта недвижимости в конце прогнозного периода.</p> <p><i>Метод прямой капитализации доходов</i> используется, если: потоки доходов стабильны длительный период времени, представляют собой значительную положительную величину; потоки доходов возрастают устойчивыми, умеренными темпами и др.</p> <p><i>Метод дисконтированных денежных потоков</i> используется, если: предполагается, что будущие денежные потоки будут существенно отличаться от текущих; потоки доходов и расходов носят сезонный характер; объект недвижимости строится или только что построен и вводится в эксплуатацию; объект требует реконструкции и др.</p> <p>Основные этапы расчета с применением метода дисконтирования денежных потоков (в соответствии с п. 21 ФСО №1):</p> <ul style="list-style-type: none"> – установление периода прогнозирования; – исследование способности объекта приносить поток доходов в течение периода прогнозирования; – заключение о способности объекта приносить поток доходов в период после прогнозирования; – определение ставки дисконтирования; – приведение потока ожидаемых доходов на дату оценки; <p>В рамках настоящей работы Оценщик использовал метод прямой капитализации доходов, так как, несмотря на необходимость проведения строительно-монтажных и отделочных работ по объекту оценки в большом объеме, а также, ввиду некоторого снижения высоких темпов роста арендных ставок на подобные объекты и их объективное прогнозирование, Оценщик считает, что применение метода прямой капитализации доходов является обоснованным.</p> <p>Таким образом, перечисленные выше этапы в данном случае, при применении метода прямой капитализации, не выполняются.</p> <p>Описание и выполнение процедур при реализации метода прямой капитализации для расчета рыночной стоимости объекта оценки, представлено далее, по тексту настоящего отчета.</p>
<p>Отказ от применения доходного подхода.</p>	<p>При аналитическом исследовании полученных данных оценщик пришел к выводу о недопустимости применения доходного подхода. Основная причина – огромный разброс арендных ставок на квартиры класса «Элит» даже в пределах одного района «Чистые пруды». Разница в стоимости одного квадратного метра жилой площади в элитных квартирах составляет 15 раз. От 1500 руб в мес. До 25000 руб. в мес.</p>

12. ЗАКЛЮЧЕНИЕ О РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

12.1 Описание процедуры согласования

В процессе оценки при использовании различных подходов возникает необходимость согласования результатов (т.н. «Экзамен совести оценщика»), в ходе которого оценщик определяет весомость (достоверность) каждого результата.

Сравнительный подход позволяет оценить отличия объекта оценки от сопоставимых объектов-аналогов и получить наиболее вероятную величину рыночной стоимости оцениваемого объекта. Сравнительный подход наиболее достоверно отражает текущую ситуацию на рынке недвижимости в г. Москва.

Исходя из вышеизложенного результатам расчета, выполненных при использовании сравнительного подхода оценщик присвоил весовой коэффициент – 1,0.

Согласование приведено в расчетной таблице Приложений

12.2 Обоснование выбора использованных весов

В процессе оценки при использовании различных подходов возникает необходимость согласования результатов (т.н. «Экзамен совести оценщика»), в ходе которого оценщик определяет весомость (достоверность) каждого результата.

Сравнительный подход позволяет оценить отличия объекта оценки от сопоставимых объектов-аналогов и получить наиболее вероятную величину рыночной стоимости оцениваемого объекта. Сравнительный подход наиболее достоверно отражает текущую ситуацию на рынке недвижимости в г. Москва.

Исходя из вышеизложенного результатам расчета, выполненных при использовании сравнительного подхода оценщик присвоил весовой коэффициент – 1,0.

Рыночная стоимость объекта оценки по состоянию на 05 февраля 2016 года составляет (без учета НДС):

40 400 000,00 Сорок миллионов четыреста тысяч рублей 00 копеек

Оценщик

Дьяконов В.Л.

Генеральный директор

ООО «Северо-Западное Аналитическое бюро оценки и экспертиз»



Кузнецов Н.Н.

13. СЕРТИФИКАТ ОЦЕНКИ

Исполнитель настоящего Отчёта имеет профессиональное образование в области оценки и является надлежащим профессиональным оценщиком. С полным пониманием существа вопроса и в соответствии со сложившимся у Оценщика мнением заявляем, что:

- все факты, изложенные в настоящем Отчете, проверены;
- приведенные анализы, мнения, выводы ограничиваются лишь принятыми Оценщиком предположениями и существующими ограничительными условиями и представляют собой мои личные беспристрастные профессиональные формулировки;
- в отношении Объекта, являющегося предметом настоящего Отчета, Оценщик не имеет никакой личной заинтересованности ни сейчас, ни в перспективе, а также Оценщик не состоит в родстве, не имеет никаких личных интересов или пристрастий по отношению к лицам, являющимся на дату вступления в силу настоящего Отчета владельцами оцененного Оценщиком Объекта или намеревающихся совершить с ним сделку;
- оплата услуг Оценщика не связана с обусловленной или заранее установленной стоимостью Объекта или с деятельностью по оценке, благоприятствующей интересам клиента, с суммой стоимости оцененного Объекта, с достижением оговоренных или с возникновением последующих событий и совершением сделки с Объектом;
- анализы, мнения и выводы Оценщика осуществлялись, а Отчет об оценке Объекта составлен в полном соответствии с требованиями Федерального закона от 29.07.1998 г. № 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации», Федерального стандарта оценки «Общие понятия оценки, подходы к оценке и требования к проведению оценки», утвержденного приказом Минэкономразвития от 20 мая 2015 г. № 296, Федерального стандарта оценки «Цель оценки и виды стоимости», утвержденного приказом Минэкономразвития от 20 мая 2015 г. № 297, Федерального стандарта оценки «Требования к отчету об оценке», утвержденного приказом Минэкономразвития от 20 мая 2015 г. № 299. Отчет об оценке соответствует требованиям Международного стандарта финансовой отчетности МСФО-13 (Оценка справедливой стоимости) в части, не противоречащей вышеприведенным закону и стандартам.

14. ПЕРЕЧЕНЬ ИСПОЛЬЗУЕМОЙ ЛИТЕРАТУРЫ

1. Федеральный закон «Об оценочной деятельности в Российской Федерации», № 135-ФЗ, от 29.07.98 г.
2. Гражданский кодекс Российской Федерации. Полный текст, «ГАРАНТ», 2013 г.
3. Региональный справочник стоимости строительства («РСС-2014»).
4. Статья к.т.н. Яскевича Е.Е. «Определение прибыли предпринимателя и внешнего износа для объектов недвижимости».
5. Анатолий Асаул, Владислав Старинский, Михаил Старовойтов, Рудольф Фалтинский, «Оценка собственности. Оценка объектов недвижимости», Санкт-Петербургский государственный архитектурно-строительный университет, АНО "ИПЭВ", 2012 г.
6. Единые нормы амортизационных отчислений на полное восстановление основных фондов народного хозяйства СССР (Утвержден Постановлением Совмина СССР от 22 октября 1990 г. № 1072).
7. ВСН 53-86(р) "Правила оценки физического износа жилых зданий" Утверждены Приказом №446 Госражданстроя от 24 декабря 1986 г.
8. Антон Мурзин, Недвижимость. «Экономика, оценка и девелопмент», Издательство: Феникс, 2012 г.
9. Грязнова А. , Федотова М. - Оценка недвижимости, Издательство: Финансы и статистика, 2005 г.
10. Оценка рыночной стоимости недвижимости. Под ред. В.М. Рутгайзера, М., «Дело», 1998.
11. Генри С. Харрисон. «Оценка недвижимости». Пер. с англ. – М.: РИО Мособлупрполиграфиздата, 1994.
12. Стандарты и правила НП «САМОРЕГУЛИРУЕМАЯ ОРГАНИЗАЦИЯ АССОЦИАЦИИ РОССИЙСКИХ МАГИСТРОВ ОЦЕНКИ»
13. ФСО 1
14. ФСО 2
15. ФСО 3
16. ФСО 7

15. ПРИЛОЖЕНИЯ

Приложение № 1. ФОТОГРАФИИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ.

Приложение № 2. Расчет рыночной стоимости объекта оценки методом сравнительного анализа продаж.

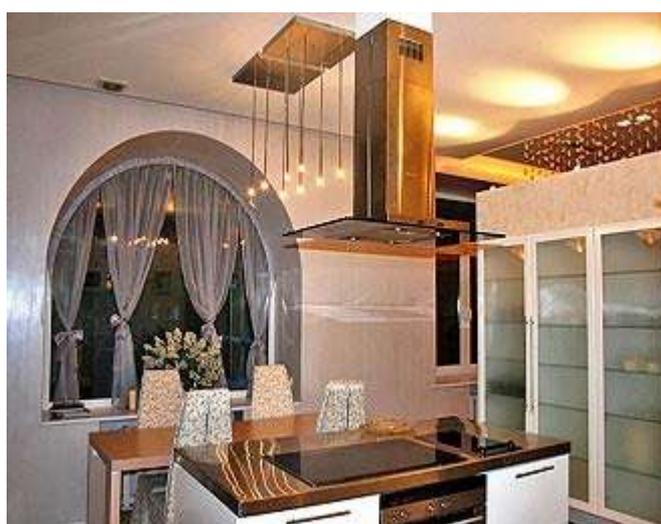
Приложение № 3.

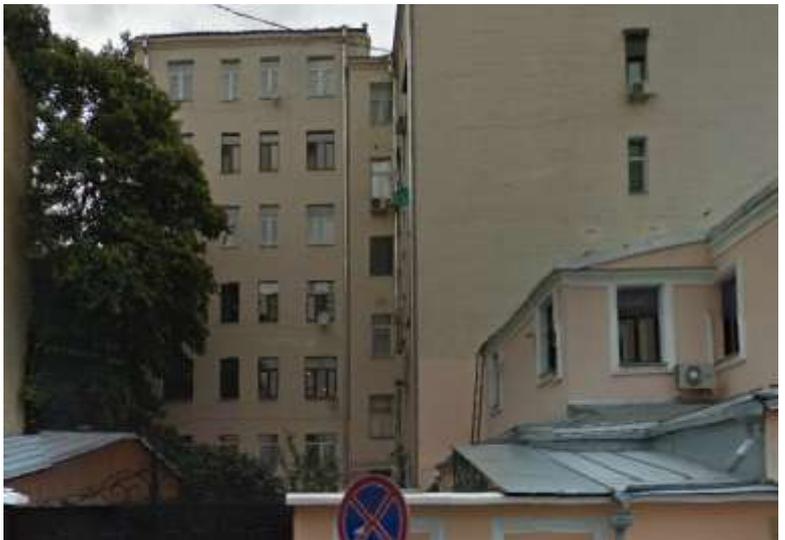
информация, использованная при проведении оценки (данные по аналогам)

Приложение № 4. копии Документов по объекту оценки, использованные при проведении оценки

Приложение № 5. копии Документов Оценщика

ПРИЛОЖЕНИЕ № 1. ФОТОГРАФИИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ





ПРИЛОЖЕНИЕ № 2. РАСЧЕТ РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ МЕТОДОМ СРАВНИТЕЛЬНОГО АНАЛИЗА ПРОДАЖ

ДАННЫЕ ПО СОПОСТАВИМЫМ ПОМЕЩЕНИЯМ, ПРЕДЛОЖЕННЫМ К ПРОДАЖЕ В ЯНВАРЕ 2016 ГОДА

Аналог	1	2	3
Назначение/описание	Помещение жилое	Помещение жилое	Помещение жилое
Местоположение	м. Чистые пруды, Покровский Бульвар 14/5	м. Чистые пруды, Харитоньевский М пер., 7с2	м. Чистые пруды, Фурманский 24
Цена предложения, руб.	27 500 000	22 500 000	35 659 000
Право собственности	полное	полное	полное
Условия финансирования	рыночные	рыночные	рыночные
Условия продажи	предложение	предложение	предложение
Дата предложения	Январь 2016	Январь 2016	Январь 2016
расстояние до метро	10 мин	7 мин	10 мин
Физические характеристики:			
Общая площадь, кв. м	110,00	95,00	148,00
Материал стен дома	кирпич	кирпич	кирпич
Состояние	евроремонт	без ремонта	ремонт
Вид недвижимости	4к. квартира	3к. квартира	3к. квартира
Источник информации	www.kvadroom.ru	www.kvadroom.ru	www.kvadroom.ru

Таблица корректировок по сравнимым продажам (предложениям).

Элемент сравнения	Единица измер.	Объект оценки	Объекты сравнения		
			1	2	3
Цена предложения	р.		27 500 000	22 500 000	35 659 000
Оцениваемая площадь, кв. м	м2	167,1	110,00	95,00	148,00
Полезная площадь	м2	1,0			
Единица сравнения					
Цена предложения	р.		27 500 000	22 500 000	35 659 000
Цена за ед. площади	р./м2		250 000,0	236 842,1	240 939,2
Корректировки	(Все корректировки производятся от сопоставимого объекта к оцениваемому)				
Право собственности		полное	полное	полное	полное
Корректировка	%		0,0%	0,0%	0,0%
Скорректированная цена	р./м2		250 000,0	236 842,1	240 939,2
Условия финансирования		рыночные	рыночные	рыночные	рыночные
Корректировка	%		0,0%	0,0%	0,0%
Скорректированная цена	р./м2		250 000,0	236 842,1	240 939,2
Условия продажи		продажа	предложение	предложение	предложение
Корректировка	%		-3%	-3%	-3%
Скорректированная цена	р./м2		242 500,0	229 736,8	233 711,0
Дата продажи (дата оценки)		Январь 2016	Январь 2016	Январь 2016	Январь 2016
Корректировка	%		0,0%	0,0%	0,0%
Скорректированная цена	р./м2		242 500,0	229 736,8	233 711,0
Местоположение		Большой Козловский пер. 12	м. Чистые пруды, Покровский Бульвар 14/5	м. Чистые пруды, Харитоньевский М пер., 7с2	м. Чистые пруды, Фурманский 24

Корректировка	%		0,0%	0,0%	0,0%
Скорректированная цена	р./м2		242 500,0	229 736,8	233 711,0
расстояние до метро	мин.	10 мин	10 мин	7 мин	10 мин
Корректировка	%		0,0%	0,0%	0,0%
Скорректированная цена	р./м2		242 500,0	229 736,8	233 711,0
Физические характеристики					
Этаж		3	4	1	4
Корректировка	%		0,0%	1,0%	0,0%
Скорректированная цена	р./м2		242 500,0	232 034,2	233 711,0
Материал стен дома		кирпич	кирпич	кирпич	кирпич
Корректировка	%		0%	0%	0%
Скорректированная цена	р./м2		242 500,0	232 034,2	233 711,0
Тип дома		стар. Фонд	стар. Фонд	стар. Фонд	стар. Фонд
Корректировка	%		0,0%	0,0%	0,0%
Скорректированная цена	р./м2		242 500,0	232 034,2	233 711,0
Оцениваемая площадь, кв. м		167,1	110,00	95,00	148,00
Корректировка	%		0,0%	0,0%	0,0%
Скорректированная цена	р./м2		242 500,0	232 034,2	233 711,0
Состояние		Евро ремонт	евроремонт	без ремонта	ремонт
Корректировка	%		0,0%	3,0%	1,0%
Скорректированная цена	р./м2		242 500,0	238 995,2	236 048,1
Кухня		21,6	14	8	17
Корректировка	%		1,0%	1,0%	0,0%
Скорректированная цена	р./м2	0,0	244 925,0	241 385,2	236 048,1
Выводы:		0,0			
Общая чистая коррекция	р./м2	0,0	(5 075,0)	4 543,1	(4 891,1)
Весовой коэффициент	%	1,0	0,40	0,40	0,2
Цена за ед. общей площади					
Ср. взвешенное	р./м2	241 769,11			
Ср. значение	р./м2	240 786,10			
По степенной функции	р./м2	413,00			
Стоимость объекта оценки					
По ср взвешенному	р.	40 399 618,0			
По ср значению	р.	40 235 358,0			
По степенной функции	р.	69 013			
Стоимость объекта оценки (min.)					
Округленно до одной тысячи рублей		40 400 000,00р.			

ПРИЛОЖЕНИЕ № 3. ИНФОРМАЦИЯ, ИСПОЛЬЗОВАННАЯ ПРИ ПРОВЕДЕНИИ ОЦЕНКИ (ДАННЫЕ ПО АНАЛОГАМ)

www.kvadr.com.ru/flat/object_35262180.html

м. Чистые пруды, 10 минут от метро пешком

Покровский бульвар 14/5, 4-комнатная квартира

27 500 000 р \$ €
за 1 м² — 250 000 р цена за метраж?

[Дом сдан!](#)
[Собственность](#)

[Сравнивать](#) [В блокнот](#) [Жалоба](#)

ЛОТ 110315 Зеленый тихий двор, огороженная территория, охрана, два машиноместа. Идеально чистый подъезд, солидные соседи, отсутствие коммунальных квартир. Окна во двор. Свободная продажа, более 3 лет, 1 взрослый собственник. В договоре ДЮТ полная стоимость объекта. Возможна продажа по ипотеке.

Фотографии объекта

[Галерея](#)



Расположение

Район	Москва	Метро	Чистые пруды
Адрес	Покровский бульвар 14/5	От метро	10 минут пешком

Квартира

Квартира	четырёхкомнатная	Этаж	4
Общая	110 м ²	Ремонт	евроремонт
Жилая	68 м ²	Санузлы	1 совмещенные
Кухня	14 м ²	Мебель	не указано
Комнаты	не указано	Собственность	не указано

Что есть

Лоджия	не указано	Телефон	не указано
Интернет	не указано	Балкон	нет

Дом

Тип дома	не указано	Этажей в доме	7
Высота потолков	не указано	Домофон	не указано
Пассажирский лифт	нет	Грузовой лифт	не указано
Мусоропровод	не указано	КТП	не указано
Территория	не указано	Охраняемая парковка	не указано
Подземный паркинг	не указано		

Даты и просмотры

Объявление опубликовано	07 февраля 2012 года
Обновлено	01 июня 2012 года
Число просмотров	33

[Анкета](#) [Одинша за 1.600.000 руб](#)

м. Чистые пруды, 7 минут от метро пешком

Харитоньевский М. пер., 7с2, 3-комнатная квартира

22 500 000 р \$ €

за 1 м² — 238 842 р

[цена завышена?](#)

[Дом сдан!](#)
[Собственность](#)

Квартира возможно под офис, с возможностью двух отдельных входов. Два номера телефона. Приватизация более 3-х лет. Альтернативная продажа на три квартиры. Полная стоимость в договоре купли-продажи.

[Сравнивать](#) [В блокнот](#) [Жалоба](#)

Расположение

Район Москва Метро Чистые пруды
Адрес Харитоньевский М. пер., 7с2 От метро 7 минут пешком

Квартира

Квартира трехкомнатная Этаж 1
Общая 95 м² Ремонт без ремонта
Жилая 70 м² Санузлы 1 раздельные
Кухня 8 м² Мебель не указано
Комнаты не указано Собственность не указано

Что есть

Лоджия не указано Телефон нет
Интернет не указано Балкон не указано

Дом

Тип дома кирпичный Этажей в доме 3
Высота потолков не указано Домофон не указано
Пассажирский лифт не указано Грузовой лифт не указано
Мусоропровод не указано КПП не указано
Территория не указано Организованная парковка не указано
Подземный паркинг не указано

Фотографии объекта

[Галерея 11](#)



[Адрес](#)
Страница за 1 600 000 руб

Даты и просмотры

Объявление опубликовано 07 февраля 2012 года
Обновлено 01 июня 2012 года
Число просмотров 48

[www.kvadrum.ru/flat/objekt_57977550.html](#)

КВАДРУМ Продажа квартир. Москва и область

[Другие разделы](#) [У вас другой регион?](#)

[Главная](#) / [Москва](#) / [Чистые пруды](#) / [Продажа квартир](#) / [пер. Фурманский д.24](#)

← 2-комнатная квартира, пер. Казарменный д.10 к.2, м. Чистые пруды, 68 ...

[Новый поиск](#)

5-комнатная квартира, Б-р Чистопрудный д.23, м. Чистые пруды, 203 кв. ...

Продажа 3-комнатной квартиры м. Чистые пруды, 10 мин. пешком

пер. Фурманский д.24

35 659 000 р \$ €

за 1 м² — 240 938 р

[Рассчитать ипотеку](#) · [Страховка](#)

[Жалоба](#)

[Альтернатива](#) · [Ипотека](#) · [Турпаксы](#)

Сколько комнат 3-комнатная квартира
Этаж 4-й (всего 6)
Общая площадь 148 кв. м.
Площадь квартиры 71 кв. м.
Кухня 17 кв. м.
Балкон / Лоджия есть / нет
Ремонт хороший ремонт

[Подробная информация](#)

[Карта](#) [Фото дома](#)



8 просмотров · Обновлено 17 мая · На сайте с 17 мая

**ПРИЛОЖЕНИЕ № 4. КОПИИ ДОКУМЕНТОВ ПО ОБЪЕКТУ ОЦЕНКИ,
ИСПОЛЬЗОВАННЫЕ ПРИ ПРОВЕДЕНИИ ОЦЕНКИ**


ЕДИНЫЙ ГОСУДАРСТВЕННЫЙ РЕЕСТР ПРАВ НА НЕДВИЖИМОЕ ИМУЩЕСТВО И СДЕЛОК С НИМ

СВИДЕТЕЛЬСТВО
О ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ ПРАВА
Управление Федеральной службы государственной регистрации,
кадастра и картографии по Москве

повторное, взамен свидетельства: серия 77-АР № 839167, дата выдачи 30.09.2014

Дата выдачи: **08 ОКТ 2014**

Документы-основания: • Договор №СИ-50-2014 купли-продажи недвижимого имущества от 11.09.2014

Субъект (субъекты) права: Общество с ограниченной ответственностью Управляющая компания "УРАЛСИБ Эссет Менеджмент" Д.У. Закрытого паевого инвестиционного фонда недвижимости "УРАЛСИБ-Строительные инвестиции" под управлением ООО УК "УРАЛСИБ Эссет Менеджмент", ИНН: 7736213272, ОГРН: 1027739680650, дата гос.регистрации: 03.12.2002, наименование регистрирующего органа: Межрайонная инспекция МНС России №39 по г.Москве, КПП: 772801001; адрес (место нахождения) постоянно действующего исполнительного органа: Россия, г.Москва, ул.Профсоюзная, д.56

Вид права: Собственность

Объект права: квартира из 6 комнат, назначение: жилое, общая площадь 167,1 кв. м, этаж 2, адрес (местонахождение) объекта: г.МОСКВА, БОЛЬШОЙ КОЗЛОВСКИЙ ПЕР., дом 12 кв. 5

Кадастровый (или условный) номер: 77:01:0001084:1312

Существующие ограничения (обременения) права: не зарегистрировано
о чем в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним "30" сентября 2014 года сделана запись регистрации № 77-77-09/061/2014-906

Регистратор **Товаров В. В.**  
(подпись)

77-АР 842214  РФ



НЕКОММЕРЧЕСКОЕ ПАРТНЕРСТВО
САМОРЕГУЛИРУЕМАЯ ОРГАНИЗАЦИЯ
«АССОЦИАЦИИ РОССИЙСКИХ МАГИСТРОВ ОЦЕНКИ»

СВИДЕТЕЛЬСТВО

29.12.2007

Рег.№ 1365-07

ООО «Северо Западное аналитическое бюро оценки и экспертиз»

является членом

*НП «САМОРЕГУЛИРУЕМАЯ ОРГАНИЗАЦИЯ
АССОЦИАЦИИ РОССИЙСКИХ МАГИСТРОВ ОЦЕНКИ»*

Президент НП АРМО



Рутгайзер В.М.

г. Москва



ПОЛИС № ГО-ОЦ-1379/15

обязательного страхования ответственности оценщиков

Настоящий Полис выдан в подтверждение того, что заключен договор обязательного страхования ответственности оценщиков № ГО-ОЦ-1379/15 от 07.07.2015г. в соответствии с Правилами комплексного страхования профессиональной ответственности оценщиков ЗАО Страховая компания «Инвестиции и Финансы» от 11.08.2014г. и на основании Заявления на страхование.

СТРАХОВАТЕЛЬ:	ООО «Северо Западное аналитическое бюро оценки и экспертиз»
ЮРИДИЧЕСКИЙ АДРЕС:	188760, Ленинградская область, г.Приозерск, ул.Красноармейская, д.21, кв.83
ОБЩАЯ СТРАХОВАЯ СУММА:	100 000 000 (Сто миллионов) рублей
ЛИМИТ ВОЗМЕЩЕНИЯ НА ОДИН СТРАХОВОЙ СЛУЧАЙ:	100 000 000 (Сто миллионов) рублей
ФРАНШИЗА:	<i>Не установлена</i>
СТРАХОВАЯ ПРЕМИЯ:	30 000 (Тридцать тысяч) рублей
ПОРЯДОК УПЛАТЫ СТРАХОВОЙ ПРЕМИИ:	<i>В рассрочку, в соответствии с п.4.3 Договора страхования</i>
СРОК ДЕЙСТВИЯ ДОГОВОРА (СРОК СТРАХОВАНИЯ):	с «20» июля 2015 г. по «19» июля 2016 г.
ОБЪЕКТ СТРАХОВАНИЯ:	<i>Объектом страхования являются имущественные интересы Страхователя, связанные с его риском ответственности по обязательствам, возникающим вследствие нарушения договора на проведение оценки и причинения вреда имуществу третьих лиц в результате нарушения требований Федерального закона от 29.07.1998 N 135-ФЗ "Об оценочной деятельности в Российской Федерации", федеральных стандартов оценки, иных нормативных правовых актов Российской Федерации в области оценочной деятельности, стандартов и правил оценочной деятельности.</i>
СТРАХОВОЙ СЛУЧАЙ:	<i>Страховым случаем является установленный вступившим в законную силу решением суда или признанный страховщиком факт причинения заказчику и (или) третьему лицу убытков, включая причинение вреда имуществу, при осуществлении Страхователем оценочной деятельности в результате: - нарушения требований Федерального закона от 29.07.1998 N 135-ФЗ "Об оценочной деятельности в Российской Федерации", федеральных стандартов оценки, иных нормативных правовых актов Российской Федерации в области оценочной деятельности, стандартов и правил оценочной деятельности; - нарушения договора на проведение оценки. Настоящий договор заключается с условием возмещения вреда, причиненного Страхователем в период действия настоящего договора, и в течение срока исковой давности в три года, установленного законодательством Российской Федерации, если причинение вреда явилось следствием ошибки оценщика, допущенных в течение срока действия договора страхования.</i>
Прилагаемые документы, являющиеся неотъемлемой частью Полиса:	<i>1. Правила комплексного страхования профессиональной ответственности оценщиков ЗАО Страховая компания «Инвестиции и Финансы» от 11.08.2014г. 2. Заявление на страхование ответственности оценщиков от 07.07.2015г.</i>

**Страховщик: Акционерное общество
Страховая компания «Инвестиции и Финансы»**
Заместитель Генерального директора по
корпоративному страхованию на основании
доверенности №11/15-ЦО-27 от 07.07.2015г.

М.П. _____ (Играев А.Л.)

«07» июля 2015г.



Страхователь:
**ООО «Северо Западное аналитическое бюро
оценки и экспертиз»**

Исполнительный директор
на основании доверенности №005 от 31 января 2015 г.

М.П. _____ (Дьяконов В.Л.)

«07» июля 2015г.

